

**(仮称) 青森市アリーナ及び
青い森セントラルパーク等
整備運営事業**

審査講評

令和3年1月18日

**(仮称) 青森市アリーナ及び青い森セントラルパーク等
整備運営事業者選定委員会**

(仮称)青森市アリーナ及び青い森セントラルパーク等整備運営事業者選定委員会は、(仮称)青森市アリーナ及び青い森セントラルパーク等整備運営事業に関して、事業者選定基準(令和2年4月27日公表)に基づき、提案内容等の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評を報告します。

令和3年1月18日

(仮称)青森市アリーナ及び青い森セントラルパーク等整備運営事業者選定委員会
委員長 舟引 敏明

目 次

1 事業者の選定方法	1
(1) 事業者の選定方法	1
(2) 選定委員会の設置	1
(3) 選定委員会の開催実績	2
(4) 優先交渉権者等の決定までの審査手順	3
(5) 性能評価・価格評価	4
2 審査結果	5
(1) 資格審査	5
(2) 提案審査	5
3 審査講評	8
(1) 総合講評	8
(2) 個別講評	8

1 事業者の選定方法

(1) 事業者の選定方法

本事業は、設計・建設段階から維持管理・運営段階の各業務を通じて、選定事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定することが必要であることから、優先交渉権者等の選定にあたっては、提案価格のほか、事業計画、施設整備、維持管理・運営、公募対象公園施設等に関する提案内容を総合的に評価し、その評価の高い者の順に契約交渉権を付与する公募型プロポーザル方式によることとした。

(2) 選定委員会の設置

優先交渉権者等の選定にあたり、市は、学識経験者及び市職員等から構成される「(仮称)青森市アリーナ及び青い森セントラルパーク等整備運営事業者選定委員会」(以下「選定委員会」という。)を設置した。

選定委員会の審議事項は次のとおりである。

- ① 公募型プロポーザルの実施による事業者の選定基準を審査すること。
- ② 事業者の選定に係る申請書類等の内容を審査すること。
- ③ 事業者を選定し、市長に対してその結果を報告すること。
- ④ その他事業者の選定に関し、市長が必要と認める事項を調査審議すること。

選定委員会は以下の委員で構成された。なお、委員会の会議は一部非公開とした。

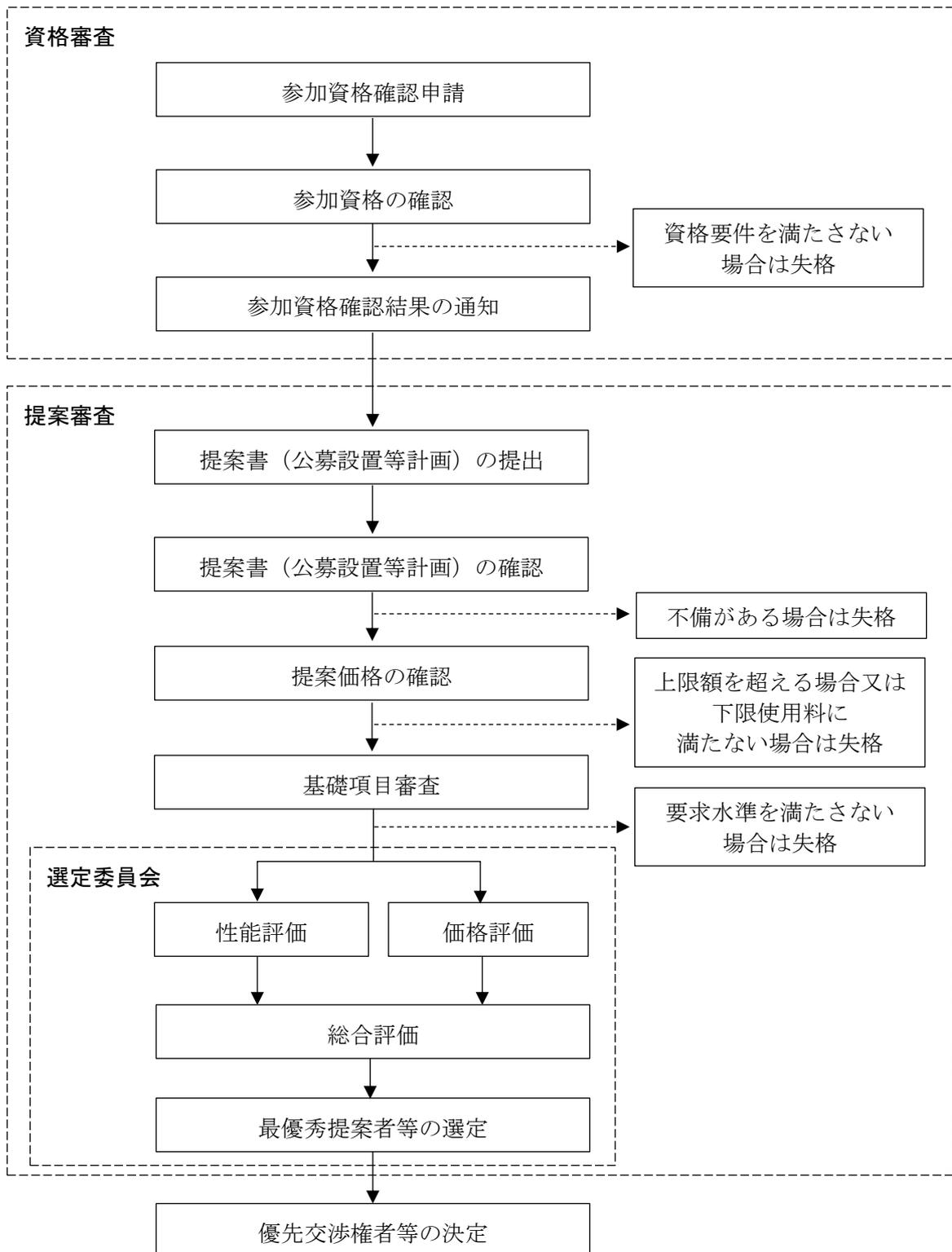
委員長	ふなびき としあき 舟引 敏明	宮城大学事業構想学群 教授
委員	たがわ せいき 田川 正毅	東海大学国際文化学部 教授
	かきざき やすあき 柿崎 泰明	一般財団法人青森市スポーツ協会 理事長
	かさい たかし 葛西 崇	青森商工会議所 専務理事
	まえた まさひろ 前多 正博	青森市 副市長
	ももた みつる 百田 満	青森市 経済部理事
	ひらおか ひろし 平岡 弘志	青森市 都市整備部部长

(3) 選定委員会の開催実績

	日時	主な議事事項
第1回	令和2年4月17日(金)	<ul style="list-style-type: none">・選定委員会の運営について・事業者選定基準について
第2回	令和2年11月13日(金)	<ul style="list-style-type: none">・ヒアリングについて・応募者ヒアリング
第3回	令和2年11月27日(金)	<ul style="list-style-type: none">・性能評価・価格評価・総合評価及び最優秀提案者等の選定・審査講評

(4) 優先交渉権者等の決定までの審査手順

本事業の審査は、以下のとおり実施した。



(5) 性能評価・価格評価

①性能評価・価格評価の配点方針

性能評価及び価格評価の評価項目は、市が本事業に対して民間の創意工夫の発揮を期待する事項であり、配点はその重みを示すものである。配点の概要は次のとおりとした。

項目	配点
性能評価	700 点
事業計画に関する事項	100 点
施設整備に関する事項	250 点
維持管理・運営に関する事項	250 点
公募対象公園施設等に関する事項	100 点
価格評価	300 点
総合評価	1000 点

②性能評価の評価方法

性能評価点は、「5 性能評価の評価項目及び配点」に示す評価項目について、評価の視点ごとに次に示す5段階評価を行い得点化した。

評価	判断基準	得点化方法
A	創意工夫が多く見られ、特に優れている	配点×1.00
B	創意工夫が多く見られ、優れている	配点×0.75
C	創意工夫が多く見られる	配点×0.50
D	創意工夫が見られる	配点×0.25
E	要求水準を満たすが創意工夫が見られない	配点×0.00

③価格評価の評価方法

価格評価については、価格提案書（様式4-5）に記載された「評価対象提案価格 c」を以下の方法で得点化した。なお、価格評価点の算出にあたっては、小数点第3位を四捨五入し、小数第2位までを求めることとした。

$$\text{価格評価点} = 300 \text{ 点} \times \frac{\text{最も低い評価対象提案価格}}{\text{当該応募者の評価対象提案価格}}$$

④総合評価点の算出方法

総合評価点は、次の方法で算出を行った。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点} + \text{価格評価点}$$

2 審査結果

(1) 資格審査

①参加資格確認結果の通知（第1回：令和2年7月22日、第2回（変更の場合）：令和2年9月14日）

市は、以下に示す応募グループから資格審査に関する書類の提出を受け、応募グループが募集要項等に示す参加資格要件等について満たしていることを確認した。

応募グループ名
Aグループ
Bグループ
Cグループ

(2) 提案審査

①提案書の確認（令和2年10月14日）

市は、応募者に求めた提出書類がすべて揃っていること及び指定した様式に必要な事項が記載されていることを確認した。

②提案価格の確認（令和2年10月14日）

市は、価格提案書に記載された「契約金額」が、募集要項に記載された「市が負担可能な費用負担の上限額」を超えていないことを確認した。また、価格提案書に記載された「特定公園施設の整備に係る市の負担額」に消費税及び地方消費税を加えた額が、募集要項に記載された「特定公園施設の整備に対して市が負担する費用の上限額」を超えていないことを確認した。

市は、価格提案書に記載された「公募対象公園施設の使用料単価」が、募集要項に記載された「公募対象公園施設の使用料の下限」を下回っていないことを確認した。また、価格提案書に記載された「利便増進施設占用に係る使用料単価」が、「利便増進施設に係る占用料の下限」を下回っていないことを確認した。

③基礎項目審査（令和2年10月15日）

市は、提案書に記載された内容が、以下の（ア）及び（イ）に示す基礎審査項目を満たしていることを確認した。

（ア）要求水準書の水準に未達が無いこと

（イ）募集要項及び様式集に示す提案書の作成に関する条件について違反が無いこと

④性能評価（令和2年11月27日）

選定委員会が実施した性能評価における審査結果は、以下のとおりである。

なお、審査の公平性を確保するため、企業名は匿名として、参加者番号（グループ名）により審査を行った。（※評価点については、各委員の評価点の平均値）

評価項目	配点	Aグループ	Bグループ	Cグループ
(1) 事業計画に関する事項	100	77.44	76.56	73.16
基本方針	20	17.00	16.14	15.86
事業の実施体制	20	16.00	15.71	14.29
地域経済への貢献	20	15.29	14.14	13.29
資金計画及び収支計画、経営の安定性	20	13.86	14.43	13.86
リスク管理	20	15.29	16.14	15.86
(2) 施設整備に関する事項	250	197.21	178.90	182.28
健康に関する取組方針	30	24.21	22.07	21.86
交流に関する取組方針	30	23.57	23.14	21.64
防災に関する取組方針	30	23.14	19.71	22.07
施設整備の実施体制	20	14.57	13.57	14.29
施設等のデザイン	20	17.86	15.14	15.14
施設全体の計画	20	15.00	12.71	15.14
施設の配置計画	20	17.00	15.43	12.71
メインアリーナ・サブアリーナの施設計画	20	15.86	15.00	15.00
キッズルームの施設計画	20	15.57	14.71	14.57
バリアフリーを含めた、その他諸室の施設計画	20	15.29	14.71	15.00
雪対策	20	15.14	12.71	14.86
(3) 維持管理・運営に関する事項	250	185.23	185.43	181.29
健康に関する取組方針	30	23.79	23.57	22.29
交流に関する取組方針	30	22.07	22.07	21.43
防災に関する取組方針	30	22.07	22.07	23.57
維持管理業務の実施体制	20	13.29	14.29	13.43
除雪・維持管理業務	20	14.86	14.57	14.86
運営業務の実施体制	20	15.00	14.86	15.14
運営業務	20	16.14	14.00	13.57
キッズルームの運営	20	15.86	16.00	15.00
利用料金	20	14.29	14.71	14.43
予約受付等	20	13.43	14.29	14.71
自主事業	20	14.43	15.00	12.86
(4) 公募対象公園施設等に関する事項	100	77.56	72.00	71.42
公募対象公園施設等設置管理業務の取組方針・体制	20	15.71	14.71	15.14
公募対象公園施設の計画	20	17.00	15.57	14.86
特定公園施設の計画	20	16.14	15.00	15.14
公募対象公園施設の管理	20	15.57	14.29	14.14
特定公園施設の維持管理・運営	20	13.14	12.43	12.14
性能評価点	700	537.44	512.89	508.15

⑤価格評価（令和2年11月27日）

価格評価における評価結果は次のとおりである。

項目	Aグループ	Bグループ	Cグループ
評価対象提案価格 (税抜)	¥9,779,981,215 円	¥10,319,430,625 円	¥10,395,667,995 円
価格評価点	300 点	284.32 点	282.23 点

⑥総合評価及び最優秀提案者等の選定（令和2年11月27日）

性能評価点と価格評価点を合計した総合評価点は次のとおりとなった。

項目	Aグループ	Bグループ	Cグループ
性能評価点	537.44 点	512.89 点	508.15 点
価格評価点	300 点	284.32 点	282.23 点
総合評価点	837.44 点	797.21 点	790.38 点

以上より、選定委員会は、Aグループの提案を最優秀提案者として選定した。

なお、次点提案者については、当該法人等の権利、競争上の地位、その他正当な利益を害するおそれがあるため、非公表とする。

グループ名	構成	企業名
Aグループ	代表企業	大成建設株式会社 東北支店
	構成企業	株式会社川島隆太郎建築事務所 株式会社藤本建設 豊産管理株式会社 株式会社オカモト 青森放送株式会社
	協力企業	株式会社隈研吾建築都市設計事務所 青森市緑化事業協同組合 株式会社アール・エー・ビーサービス 株式会社AK company MiK株式会社

3 審査講評

(1) 総合講評

3グループからの提案については、それぞれの経験・ノウハウが盛り込まれ、青森操車場跡地利用計画の基本方針及び本事業のコンセプトである「健康」・「交流」・「防災」の3つの方向性を踏まえた優れた内容であった。提案書作成における努力に対して敬意を表するとともに、心から深く感謝申し上げたい。

本選定委員会では、事業者選定基準に則り、各評価項目について厳正かつ公平に審査を行った結果、Aグループを最優秀提案者として選定した。

Aグループは、今後、市と事業契約を締結し、本事業を進めていくことになるが、市の要求水準のみならず、提案された内容やヒアリングで示した内容を確実に履行するとともに、未来の青森市の大きな資産として本施設が市民に末永く愛着をもって利用されるよう、市と真摯に協議を進めていただきたい。

(2) 個別講評

最優秀提案者の提案に関して、特記すべき事項は以下のとおりである。

①事業計画に関する事項

- ・地元企業を最も多く参入させており、グループを構成する企業 11 社中 8 社が地元企業と地域経済の貢献が期待できる。
- ・競技スポーツはもちろんのこと、市民スポーツ及び市民の健康づくりの両方を満たす点で最も優れている。

②施設整備に関する事項

- ・メインアリーナとサブアリーナの間に広大な屋根付き空間を設けることにより、建物と屋根付き空間を一体的に活用できる空間構成となっており、屋外である利点を活かし、災害時やコロナ禍の中においても多くの人が集まることを可能とするほか、多様なイベントの開催など、様々な活用が期待できる。
- ・都市公園の中にアリーナを整備するに当たり、駐車場を線路側に集中し配置することによって、歩行者と車両の動線の交錯が最小限となり、利用者の安全性が確保されている。

③維持管理・運営に関する事項

- ・多彩な食育・健康プログラムや冬期間のイベント開催による交流など、屋根付き空間を活用する具体的な運営計画の提案がなされている。
- ・アリーナの設備や利用方法等についての専門知識を有したアリーナコンシェルジュの配置など、利用者への配慮がなされている。

④公募対象公園施設等に関する事項

- ・24 時間利用することができるスポーツクラブ設置の提案がなされている。

(3) 要望事項

本委員会の審議において、以下の要望事項があげられた。これらの事項については、市と十分な協議を行い、対応に努めていただきたい。

- ・防雪柵について、耐久性、メンテナンス性に配慮して維持管理のしやすさや、扱いやすさなどを検討したうえで選定していただきたい。
- ・屋根の雪庇・落雪対策や外階段の積雪対策を十分に検討していただきたい。
- ・アリーナのガラス開口部については、建具の気密性・防音性に優れたものに留意していただきたい。
- ・メインアリーナの2階入り口からの通路については、風除室の設置を検討しつつ、混雑しないようスペースを考慮していただきたい。