

松江市総合体育館改修整備管理運営事業

審査講評

令和6年6月

松江市

令和6年1月10日付で募集要項を公表した「松江市総合体育館改修整備管理運営事業（以下「本事業」という。）」を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の選定に関する審査講評を公表する。

令和6年6月4日

松江市総合体育館改修整備管理運営事業者選定委員会

委員長	講武 直樹
委員	松浦 徹
委員	小村 隆
委員	佐目 元昭
委員	高見 保志

松江市総合体育館整備運営業務アドバイザーボード

細田 智久
井上 亮
湯町 信夫

松江市総合体育館改修整備管理運営事業 審査講評

目 次

第1 審査結果.....	1
1 応募登録書類に係る審査.....	1
2 事業提案書に係る審査.....	1
3 総合評価.....	2
第2 総評.....	3

第 1 審査結果

1 応募登録書類に係る審査

本事業について、1 グループから応募があった。本市は、応募登録書類に基づき、応募者の資格、資力及び信用等、資格要件に係る適否について審査し、応募グループが資格要件を満たしていることを確認した。

2 事業提案書に係る審査

(1) 審査方法

応募グループの提案内容が要求水準を満たしているか否かについて、本市が確認した上で、具体的な提案内容の評価について、選定委員会が以下に示す審査事項ごとに加点比率の基準に応じて得点（加点）を付与した。

【審査事項・配点】

審査事項	配点	備考
① 事業全般に関する事項	130	配点の割合：最大 800 点中 16.2%
② 施設整備に関する事項	350	〃 43.8%
③ 維持管理業務に関する事項	80	〃 10.0%
④ 運営業務に関する事項	240	〃 30.0%
合計	800	

【加点比率の基準】

	評価水準	加点比率 (評価点 = 配点 × 加点比率)
A	要求水準については期待を上回っており、アイデアも期待以上である。	各項目の配点 × 1.00
B	要求水準については期待したとおりであり、アイデアも評価できる。	各項目の配点 × 0.75
C	要求水準については満たしており、アイデアも評価できる。	各項目の配点 × 0.50
D	要求水準については満たしているが、アイデアに工夫がほしい。	各項目の配点 × 0.25
E	要求水準については満たしているが、アイデアに工夫がない。	各項目の配点 × 0.00

(2) 審査結果

前項の審査方法に基づく、審査結果を以下に示す。

審査事項	配点	松江アリーナプロジェクトグループ※
① 事業全般に関する事項	130	106.5
② 施設整備に関する事項	350	235.5
③ 維持管理業務に関する事項	80	67.0
④ 運営業務に関する事項	240	193.5
合 計	800	602.5

※応募グループが、応募時にグループ名を設定

※事業者選定基準に基づき、審査事項の評価点は小数点以下第2位を四捨五入した。

3 総合評価

選定委員会において「審査事項に係る評価点」を決定した後、応募価格から算定した「提案価格に係る評価点」を合計し、総合評価点が最大となった応募グループを優先交渉権者として決定した。

総合評価点 = 「審査事項に係る評価点」 + 「提案価格に係る評価点」 (最大 800 点) (最大 200 点)
--

	配点	松江アリーナプロジェクトグループ
審査事項に係る評価点	800	602.5
提案価格に係る評価点	200	200.0
総合評価点	1,000	802.5

第2 総評

本事業は、松江市総合体育館の市民の健康づくりの場としての利用促進や全国大会などの大規模大会の開催、男子プロバスケットボールBリーグ（以下「Bリーグ」という。）・島根スサノオマジックの活動拠点としての役割を引き継ぎながら、2026-27 シーズンよりスタートする新B1入会基準に適合する施設として改修を行うとともに、周辺体育施設と一体的に維持管理・運営するために、民間事業者の創意工夫により、効率的かつ効果的な事業実施を目指すものである。

要求水準書に記載のとおり、本市では設計・建設・維持管理・運営業務一括発注方式（DBO方式）の導入により、市民利用やBリーグ等のプロスポーツの公式戦開催などを想定し、利用者の快適性や運営者の運用性に配慮した施設計画や運営計画、周辺体育施設を含めた効率的・効果的な維持管理・運営、本施設の集客力や魅力の向上に資する自主事業、プログラム、飲食関連施設等に係る提案を事業者に対して期待した。

本事業には、豊富な実績を有する1グループから応募があり、本市や本施設の現状に配慮しながら趣旨・目的を掘り下げ、創意工夫を盛り込んだ意欲的で優れた提案があった。

提案書の作成に対する真摯な姿勢と注がれた熱意に深甚なる敬意を表し、あわせて厚く御礼申し上げます。

応募グループから明確なプレゼンテーションと適切な質疑対応があり、優先交渉権者として選定された「松江アリーナプロジェクトグループ」の提案について、選定委員会で支持が得られた主な内容は次のとおりであった。

- 事業計画全般については、複数の市内企業の参画、改修・建設業務における市内企業への積極的な委託や資材調達、維持管理・運営業務における地元雇用に関する提案が高く評価された。
- 設計業務については、現行の基本コンセプトと新B1入会基準を踏まえた施設計画や施設管理者の運用性に配慮した観客席の改修計画に関する提案があった。
- 建設・工事監理業務については、工事期間中の公園利用者動線への配慮に関する提案や周辺道路への影響を抑制するための提案があった。
- 維持管理業務については、利用者意見やライフサイクルコストを踏まえた維持管理、豊富なノウハウによる長期修繕計画の策定、協議による優先順位に基づく修繕方針が高く評価された。
- 運営業務については、豊富な実績やトップアスリートとのつながりに基づく開館イベント、無料開放期間の設定、スポーツ・文化関係・食イベント等の具体的なプログラムの提案が高く評価された。

選定された「松江アリーナプロジェクトグループ」は提案内容を確実に実現するとともに、本市と事業者で取り組む DBO 方式を導入した事業として公民連携を成功させるため、想定以外の事案についても的確に対応するよう努力し、利用者が末永く愛着を持ち、安心して快適に過ごせる施設を実現していただきたい。

「松江アリーナプロジェクトグループ」の提案については、再検討が必要な点も挙げられている。以下の事項については特に検討を要するため、本市との協議によって解決されるよう選定委員会として要望する。

- 増築棟について、市内外の利用者に対して訴求性のあるデザインになるよう努めていただきたい。また、試合時以外の施設利用を考慮した窓の増設や道路側景観に配慮した外観デザインを再検討していただきたい。
- 増築棟も本市の公共施設であるため、試合時以外の自主事業などにおいて、市民利用の促進や稼働率を高めるよう努めていただきたい。また、北公園や楽山公園の周辺体育施設についても、稼働率が高まるよう努めていただきたい。
- 増築棟の杭基礎の支持地盤について、現総合体育館と同程度の地盤強度を確保していただきたい。
- メインアリーナに設置するリボンビジョンについてはメインアリーナを1周できるよう、設計を行う中で提案額の範囲内において再検討していただきたい。
- メインアリーナの座席の間隔が 500mm から 450mm に減少することについて再検討し、利用者の満足度を向上させる取組を検討いただきたい。
- 維持管理・運営業務において精算・プール併用方式の提案があったが、利用者数が増加するような工夫について検討し、精算制に甘んじることがないよう努めていただきたい。
- 地域経済への貢献について、業務開始直後だけでなく、事業期間にわたり、継続的な貢献の視点を踏まえて取り組んでいただきたい。