

成田市余熱利用施設整備運営事業

評価講評

令和 7 年 12 月

成田市余熱利用施設整備運営事業
PFI 事業者選定委員会

令和 7 年 4 月 7 日に入札公告された成田市余熱利用施設整備運営事業（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。）の選定に関する評価講評をここに公表する。

令和 7 年 12 月 22 日

成田市余熱利用施設整備運営事業 PFI 事業者選定委員会

委員長	川崎 一泰
副委員長	金光 公太
委員	水谷 俊博
委員	秋吉 遼子
委員	篠塚 岳史
委員	小川 雅彦

成田市余熱利用施設整備運営事業 評価講評

目 次

第 1 評価方法の概要.....	1
1 事業者選定方式	1
2 事業者の選定方法と選定の体制	1
3 選定委員会の開催経過	2
4 評価の手順	3
第 2 最優秀提案の選定結果.....	4
1 入札参加資格審査	4
2 提案評価	4
(1) 基礎評価項目評価	4
(2) 加點評価項目評価（性能評価点の算定）	4
(3) 価格評価点の算定	8
(4) 総合評価点の算定	9
第 3 総評.....	10

第 1 評価方法の概要

1 事業者選定方式

本事業を実施する事業者には、施設を整備し、その後の維持管理及び運營業務を通じて、効率的かつ効果的に、併せて安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力及び経営ノウハウ等を総合的に評価して選定することが必要である。そこで、事業者の選定に当たっては、入札価格に加え、成田市（以下「市」という。）の要求するサービス水準との適合性並びに維持管理及び運營業務における遂行能力や事業計画の妥当性、更に資金調達計画の確実性やリスク負担能力等を総合的に評価し、落札者を決定する総合評価一般競争入札方式により行った。

2 事業者の選定方法と選定の体制

事業者の選定は、入札参加資格審査及び提案評価により行った。

入札参加資格審査においては、市が入札参加グループの参加資格について、入札説明書に示す参加資格要件を満たしているかを審査した。なお、入札参加資格審査の結果は、提案評価における評価には反映させない。

提案評価においては、基礎評価項目評価を市が行った。加点評価項目評価は、市が設置した学識経験者等で構成する「成田市余熱利用施設整備運営事業 PFI 事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）が行った上で、性能評価点及び価格評価点を合わせた総合評価点が高い提案を最優秀提案として選定し、市に選定結果を報告した。

選定委員会の委員は、次のとおりである。

（敬称略）

	氏名	所属等	備考
委員長	川崎 一泰	中央大学総合政策学部教授	
副委員長	金光 公太	成田市環境部長	令和 7 年 4 月 1 日から
	岩沢 宏樹	前成田市環境部長	令和 7 年 3 月 31 日まで
委員	水谷 俊博	武蔵野大学工学部教授	
委員	秋吉 遼子	東海大学体育学部講師	
委員	篠塚 岳史	成田市企画政策部長	前成田市財政部長
委員	小川 雅彦	成田市財政部長	令和 7 年 4 月 1 日から
	石毛 直樹	前成田市企画政策部長	令和 7 年 3 月 31 日まで

3 選定委員会の開催経過

本事業における選定委員会の開催経過は、表 1 - 1 のとおりである。

表 1 - 1 選定委員会の開催経過

日付	内容
令和 6 年 11 月 21 日（木）	第 1 回選定委員会 ・ 事業概要について ・ 提案書の評価方法について ・ 落札者決定基準（案）について ・ 今後のスケジュールについて
令和 7 年 3 月 27 日（木）	第 2 回選定委員会 ・ 提案書の評価方法について ・ 落札者決定基準（案）について ・ 今後のスケジュールについて
令和 7 年 10 月 31 日（金）	第 3 回選定委員会 ・ 入札参加資格審査結果について ・ 基礎評価項目評価結果について ・ 提案書の評価方法について ・ 提案内容に関する意見交換について ・ 事業者への事前質問事項について ・ ヒアリング・提案書の評価の進め方について
令和 7 年 11 月 17 日（月）	第 4 回選定委員会 ・ 事業者へのヒアリングについて ・ 提案書の最終評価について ・ 価格評価について ・ 総合評価について ・ 最優秀提案の選定について ・ 評価講評について

4 評価の手順

評価の手順は、図 1-1 のとおりである。

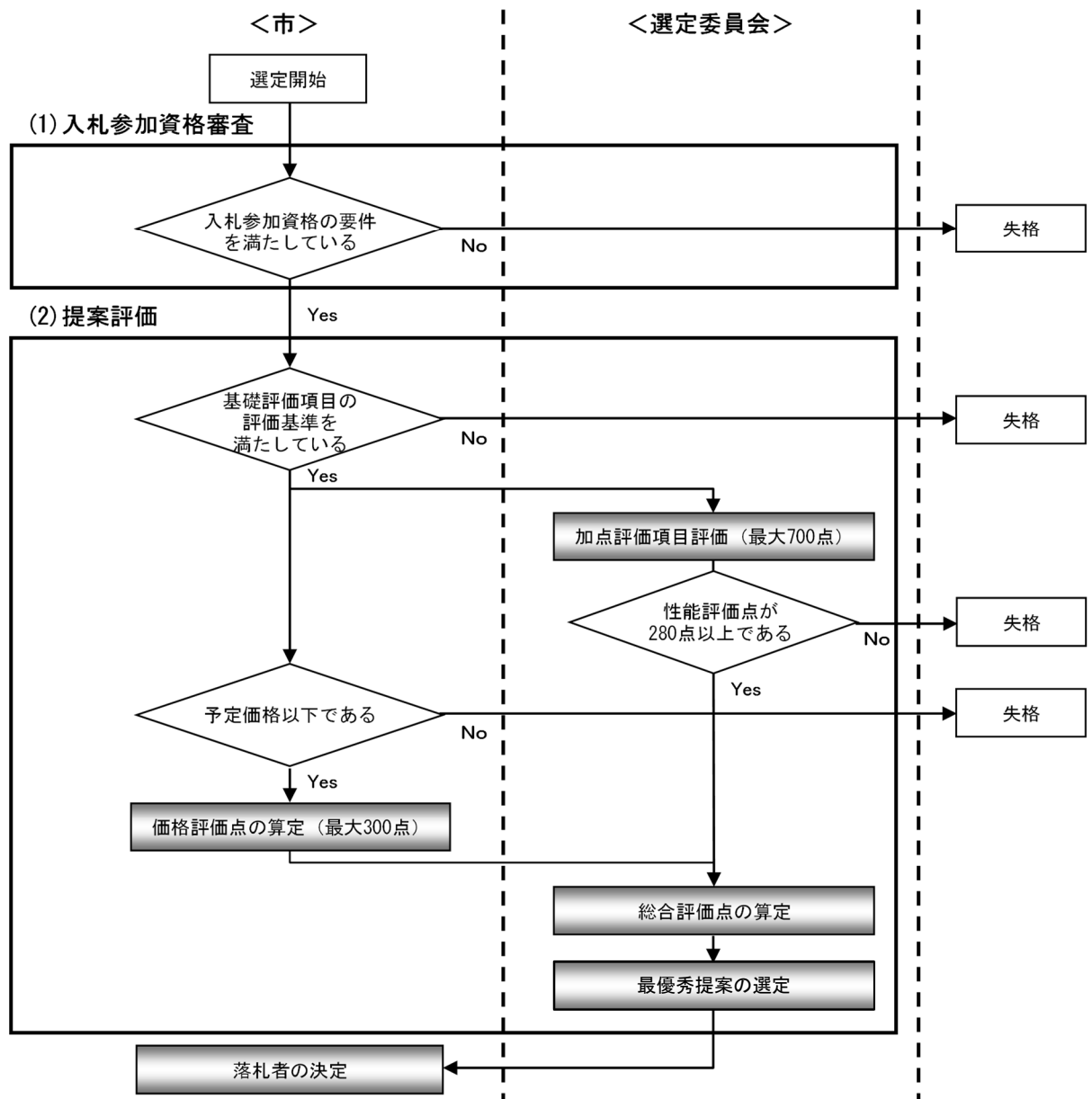


図 1-1 評価の手順

第2 最優秀提案の選定結果

1 入札参加資格審査

令和7年4月7日に入札公告を行い、令和7年7月31日を提出期限として資格審査申請書を受け付けたところ、2グループから申請があった。

市は、入札参加資格審査を行い、各グループの入札参加資格を確認し、令和7年8月28日に代表企業に対して入札参加資格を有することを書面にて通知した。その後、1グループから入札書類（提案書）の提出があった。また、他の1グループから入札辞退届の提出があった。

なお、選定委員会による評価に当たっては、評価の公平を期すため、提案書等すべての書類において参加グループの企業名は伏せ、受付グループ名で識別して評価を行った。グループの呼称は、「あじさいグループ」とした。

2 提案評価

(1) 基礎評価項目評価

市は、「あじさいグループ」について、基礎評価項目評価を行い、基礎評価項目の評価基準を満たしていることを確認した。

(2) 加點評価項目評価（性能評価点の算定）

令和7年10月31日及び令和7年11月17日に開催した第3回、第4回選定委員会において性能評価として加點評価項目評価を行った。

加點評価項目評価は、入札参加者の提案内容について、次に示す加點評価項目について採点基準に応じて得点（加點）を付与し、性能評価点を算定した。なお、市は、本事業を実施するに当たり、民間事業者の技術やノウハウを最大限活用する総合評価一般競争入札を採用していることから、性能評価点が280点を下回る場合は失格とすることとした。また、その過程において、要求水準を満たしていないことが判明した場合は失格とすることとした。

加點評価項目評価結果は、表2-1のとおりであり、性能評価点が280点以上であることを確認した。また、加點評価項目評価についての講評は表2-2のとおりである。

加點評価項目	配点	備考
I 事業計画に関する事項	90	配点の割合：最大700点中 12.9%
II 設計業務に関する事項	260	〃 37.1%
III 建設・工事監理業務に関する事項	30	〃 4.3%
IV 開業準備業務に関する事項	20	〃 2.8%
V 維持管理業務に関する事項	60	〃 8.6%
VI 運営業務に関する事項	130	〃 18.6%
VII 入札者独自の提案に関する事項	110	〃 15.7%
合 計	700	

【採点基準】

評価	評価内容	採点基準
A	各評価項目に関して特に優れている	配点×1.00
B	各評価項目に関してより優れている	配点×0.75
C	各評価項目に関して優れている	配点×0.50
D	各評価項目に関して優れている点はあまりない	配点×0.25
E	各評価項目に関して優れている点はない	配点×0.00

表 2-1 加点评価項目評価結果

加点评価項目	配点	あじさいグループ
I 事業計画に関する事項	90	68.80
(1) 事業計画	30	23.40
(2) 資金・収支計画	50	38.30
(3) リスク管理	10	7.10
II 設計業務に関する事項	260	169.90
(1) 設計業務に関する基本的な考え方	10	7.10
(2) 意匠計画の考え方	170	117.60
(3) 周辺環境・地球環境への配慮	40	22.30
(4) 構造計画・設備計画の考え方	20	10.40
(5) 防災安全計画の考え方	20	12.50
III 建設・工事監理業務に関する事項	30	17.50
(1) 建設業務全般に係る事項	20	11.70
(2) 工事監理業務全般に係る事項	10	5.80
IV 開業準備業務に関する事項	20	13.30
(1) 開業準備業務全般に係る事項	10	7.50
(2) 開館式典等の実施業務に係る事項	10	5.80
V 維持管理業務に関する事項	60	36.30
(1) 維持管理業務全般に係る事項	40	22.10
(2) 修繕業務・引継ぎに係る事項	20	14.20
VI 運営業務に関する事項	130	84.00
(1) 運営業務全般に係る事項	50	30.00
(2) 総合管理業務	35	22.70
(3) プールエリア運営業務	15	10.00
(4) スポーツエリア運営業務	15	11.30
(5) 温浴エリア運営業務	15	10.00
VII 入札者独自の提案に関する事項	110	76.20
(1) 自主事業	40	27.50
(2) 提案施設	30	18.30
(3) 地域への貢献	30	25.00
(4) 市の施策等への協力	10	5.40
性能評価点	700	466.00

表 2-2 加点点評価項目評価についての講評

加点点評価項目		あじさいグループ
I 事業計画に関する事項	(1) 事業計画	<ul style="list-style-type: none"> 全天候型で楽しめる空間づくり、多種多様な教室事業、市内企業を含めた業務遂行体制、工期を短縮し開業時期を前倒しする提案を高く評価した。
	(2) 資金・収支計画	<ul style="list-style-type: none"> 融資確約書が取得され、運転資金不足への対応策を考慮した提案を高く評価した。
	(3) リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> リスクに対する体制及び対応策の提案を評価した。
II 設計業務に関する事項	(1) 設計業務に関する基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> 同種施設の実績があり、経験に基づき考えられた提案を評価した。
	(2) 意匠計画の考え方	<ul style="list-style-type: none"> 温浴エリアの安全と衛生へのきめ細かい配慮された提案を高く評価した。
	(3) 周辺環境・地球環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 省エネ型の施設提案を評価した。
	(4) 構造計画・設備計画の考え方	<ul style="list-style-type: none"> 更新・メンテナンスについて基本事項の提案を評価した。
	(5) 防災安全計画の考え方	<ul style="list-style-type: none"> 災害時に避難しやすいプランニングの提案を評価した。
III 建設・工事監理業務に関する事項	(1) 建設業務全般に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 工程管理の明確な手順の提案を評価した。
	(2) 工事監理業務全般に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 最先端技術を使った監理・検証手法の提案を評価した。
IV 開業準備業務に関する事項	(1) 開業準備業務全般に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 運営企業が運営する他施設を用いた事前研修の実施に関する提案を評価した。
	(2) 開館式典等の実施業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 競泳オリンピックを招いての水泳教室など豊富なネットワークを通じたイベントの提案を評価した。
V 維持管理業務に関する事項	(1) 維持管理業務全般に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> ISO の認証資格の活用や建築物清掃管理評価資格者による品質管理（インスペクション制度）の実施等の業務推進体制の提案を評価した。
	(2) 修繕業務・引継ぎに係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 事業終了時の引継ぎ準備委員会の早期立上げ、長期修繕計画への利用者アンケート結果の反映の提案を評価した。
VI 運営業務に関する事項	(1) 運営業務全般に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> 経験・専門性を有する職員配置や英語接客対応等の業務遂行体制の提案を評価した。
	(2) 総合管理業務	<ul style="list-style-type: none"> 多様な支払方法の採用、インフルエンサー活用や SNS などの口コミを意識した運営に関する提案を評価した。

加点評価項目		あじさいグループ
	(3) プールエリア運営業務	・ ナイトプールの実施や多様なプログラムの提供等の提案を評価した。
	(4) スポーツエリア運営業務	・ 有資格者による健康運動指導、施設ホームページと連動した利用者数のリアルタイム配信、多彩な運動プログラムの提供等の提案を高く評価した。
	(5) 温浴エリア運営業務	・ 温浴プログラムの提供、アメニティの充実、衛生・安全対策の徹底の提案を評価した。
Ⅶ 入札者独自の提案に関する事項	(1) 自主事業	・ 多様なプログラムにより市民の健康増進に寄与するだけでなく、施設の魅力向上に寄与する提案を評価した。
	(2) 提案施設	・ 健康増進に資する提案が、具体的に多く提案されている点を高く評価した。
	(3) 地域への貢献	・ 市内企業への発注率や市内在住者の雇用者数など、積極的な地域経済や地域雇用への貢献に関する提案を高く評価した。
	(4) 市の施策等への協力	・ 市の既存イベントとの連携やサポーター登録制度など市民協働の推進に関する提案を評価した。

(3) 価格評価点の算定

市は、入札及び提案に係る書類を提出した入札参加者並びに本事業の担当部署以外の市職員の立会いのもとで、令和7年11月17日に開札を行い、価格評価点を算定した。

価格評価点＝	$\frac{\text{最低の入札価格}}{\text{入札価格}} \times 300$
--------	---

表 2-3 価格評価点の算定結果

	あじさいグループ
入札価格（税抜）	8,365,163,527 円
価格評価点	300.0 点

(4) 総合評価点の算定

性能評価点と価格評価点を合算した値を総合評価点とし、総合評価点が最大となった入札参加の提案を最優秀提案として選定した。

総合評価点＝性能評価点（加点評価項目評価：最大 700 点）＋価格評価点（最大 300 点）

表 2-4 総合評価点の算定結果

	配点	あじさいグループ
性能評価点	700	466.0
価格評価点	300	300.0
総合評価点	1,000	766.0
順位		1 位

第3 総評

市ではPFI手法の導入により、民間の資金、経営能力等の活用を図り、効率的かつ効果的な事業実施を目指すとともに、本事業の基本方針及び基本コンセプトの達成に寄与する提案を事業者に対して特に期待していた。

本事業には1グループから提案があり、グループの提案は、民間事業者の創意工夫が随所に盛り込まれた意欲的なものとなっており、高く評価できる内容であった。

以下、最優秀提案として選定した「あじさいグループ」の提案についての総評を述べる。

- 事業計画については、屋内遊具を設置し天候に左右されず楽しめる空間づくりや子どもから高齢者まで幅広いニーズに対応した教室事業等実績に基づいた具体的な集客力・魅力の向上の提案を高く評価した。また、地域性を熟知した市内企業を含めた業務遂行体制の構築や、プール施設であることを考慮し冬場の供用開始を避け開業時期を前倒しする提案を高く評価した。さらに、金融機関の融資確約書を取得し運転資金不足への対応策を考慮した資金調達計画の提案を高く評価した。
- 設計業務については、同種施設の実績経験に基づき諸室の配置や動線が考えられており、利用者にとって使いやすいプランを評価した。特に、温浴エリアの安全と衛生へのきめ細かい配慮や飛行機を望む展望風呂の提案を高く評価した。
- 建設・工事監理業務については、工程管理の明確な手順、最先端技術を使った監理・検証手法の提案を評価した。
- 開業準備業務については、運営企業が運営する他施設を活用した事前研修計画やノウハウを生かした開館式典の計画を評価した。
- 維持管理業務については、事業終了時の引継ぎ準備委員会の早期立上げ、長期修繕計画への利用者アンケート結果の反映の提案を評価した。
- 運営業務については、経験・専門性を有する職員配置や英語接客対応等の業務遂行体制の提案を評価した。特に、スポーツエリア運営業務について、有資格者による健康運動指導、施設のホームページと連動した利用者数のリアルタイム配信の他、ライフステージに応じたフィットネスプログラムの複数提案等多彩な運動プログラムの提案を高く評価した。
- 入札者独自の提案については、ライフステージに応じた多様なプログラム提供等健康増進に資する提案の他、家族連れの利用を生む子どもの遊び空間の提案等、具体的な多くの提案を高く評価した。また、地域への貢献として、市内企業への発注率や市内在住者の雇用者数など、積極的な地域経済や地域雇用への貢献に関する提案を高く評価した。

提案が選定された「あじさいグループ」は、そのノウハウを最大限に生かして提案内容を確実に実現するとともに、市と良好なパートナーシップを構築し、末永く愛着をもって市民に利用される施設を実現していただきたい。

また、「あじさいグループ」の提案については、選定委員会において、さらに詳細な検討が必要な点も挙げられた。特に次に掲げる事項について、今後も検討を重ねながら工夫、配慮し、市との協議に真摯に対応するよう、選定委員会として「あじさいグループ」に要望する。

- トレーニングルームを通過してスタジオに行く動線であるが、スタジオ単独利用者のわかりやすい受付及び誘導方法を配慮いただきたい。
- 屋根が切り妻屋根の複雑な形状なため豪雨等の対処について、設計段階で雨仕舞い等に配慮いただきたい。
- 屋内遊具施設は、設えや運営面で、安全性に十分配慮していただきたい。
- オープンスペースは自由な利用が想定されているが、設計や運営を通して市と十分に協議し、市の意向を上手く反映させていただきたい。
- 市が別途実施する造成工事やその他の基盤整備工事との整合を図る等、十分な連携に努めていただきたい。
- 料金体系と時間設定について、ナイト割を設定しているが、仕事終わりの利用を考えると、21 時閉館は早いと懸念する。利用状況に応じて営業時間や料金設定を柔軟に見直すなど対応いただきたい。
- 事業予定地は空港の近くであり、空港からの集客について、夜間利用の促進についても検討の余地があると考ええる。また、シャトルバスに関しては駅からだけではなく、空港からの発着についても検討の余地はあるのではないかと考える。利用状況に応じて、空港からの利用者促進につながる運営形態を検討いただきたい。
- 収益還元については、施設や事業の魅力向上を図るなど、市民に、より還元できる工夫をしていただきたい。