

成田市余熱利用施設整備運営事業

客観的評価の結果について

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）第8条第1項の規定により、「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を選定したので、PFI法第11条第1項の規定により客観的な評価の結果をここに公表する。

令和7年12月22日

成田市長 小泉 一成

第1 事業の概要

1. 事業名称

成田市余熱利用施設整備運営事業

2. 事業実施場所

(1) 事業用地

千葉県成田市小泉 161 番ほか

(2) 対象面積

55,970 m²

3. 本事業の目的

本市は、令和 4 年 3 月に「新清掃工場関連付帯施設基本計画書」を策定し、成田富里いづみ清掃工場から発生する熱エネルギーを有効に活用し、還元するため、余熱を温水等として利用する余熱利用施設（以下「本施設」という。）を整備するものとした。令和 4 年度に基本設計及び事業手法の検討を行い、民間の創意工夫等を活用して財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図る PPP/PFI 手法の導入可能性を検討したところである。

こうした背景を踏まえ、本市は、本施設の整備及び運営にあたり、PFI 法に基づき、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図るものである。

4. 本施設の管理者の名称

成田市長 小泉 一成

5. 事業方式

本事業は、PFI 法第 14 条第 1 項に基づき、本施設の管理者である本市が、民間事業者（以下「事業者」という。）と締結する本事業を実施するために締結する契約（以下「事業契約」という。）に従い、事業者が、本施設の設計及び建設等の業務を行い、本市に所有権を移転した後、事業契約により締結された契約書に定める事業期間が終了するまでの間、維持管理及び運営業務を遂行する方式（BTO: Build Transfer Operate）により実施する。

6. 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和 26 年 3 月 31 日までとする。

7. 事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、以下のとおりである。

(1) 設計業務

- ① 事前調査業務
- ② 設計業務
- ③ 電波障害調査業務

- ④ 設計業務遂行に必要な関連業務
- ⑤ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(2) 建設・工事監理業務

- ① 建設業務
- ② 工事監理業務
- ③ 温泉掘削業務
- ④ 什器・備品等の調達及び設置業務
- ⑤ 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む。）
- ⑥ 電波障害対策業務
- ⑦ 建設業務遂行に必要な関連業務
- ⑧ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 開業準備業務

- ① 開業前の広報活動及び予約受付業務
- ② 開館式典等の実施業務
- ③ 開業準備期間中の維持管理業務
- ④ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(4) 維持管理業務

- ① 建築物等保守管理業務
- ② 建築設備等保守管理業務（温泉設備及び温水供給設備を含む）
- ③ 什器・備品等保守管理業務
- ④ 外構等維持管理業務
- ⑤ 環境衛生・清掃業務
- ⑥ 警備保安業務
- ⑦ 修繕業務
- ⑧ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(5) 運営業務

- ① 総合管理業務（案内・利用受付・料金収受等）
- ② プール・スポーツエリア運営業務
- ③ 温浴エリア運営業務
- ④ 自主事業（任意）
- ⑤ 提案施設の運営（任意）
- ⑥ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

第2 落札者決定までの経緯

日 程	内 容
令和 6 年 12 月 13 日	実施方針等の公表
令和 6 年 12 月 18 日	実施方針等に関する説明会等の開催
令和 6 年 12 月 26 日	実施方針等に関する質問及び意見の受付締切
令和 7 年 1 月 15 日、16 日	実施方針等に関する個別対話の実施
令和 7 年 3 月 24 日	特定事業の選定の公表
令和 7 年 3 月 25 日	実施方針等に関する質問・回答及び個別対話結果の公表
令和 7 年 4 月 7 日	入札公告、入札説明書等の公表
令和 7 年 4 月 14 日	入札説明書等に関する説明会等の開催
令和 7 年 4 月 25 日	入札説明書等に関する第 1 回質問及び個別対話の受付締切
令和 7 年 5 月 19 日、21 日	入札説明書等に関する第 1 回個別対話の実施
令和 7 年 6 月 12 日	入札説明書等に関する第 1 回質問・回答及び個別対話結果の公表
令和 7 年 6 月 27 日	入札説明書等に関する第 2 回質問の受付締切
令和 7 年 7 月 18 日	入札説明書等に関する第 2 回質問・回答の公表
令和 7 年 7 月 31 日	参加表明書及び資格審査書類の受付締切
令和 7 年 8 月 12 日	入札説明書等に関する第 2 回個別対話の受付締切
令和 7 年 8 月 22 日	入札説明書等に関する第 2 回個別対話の実施
令和 7 年 8 月 29 日	入札説明書等に関する第 2 回個別対話結果の公表
令和 7 年 10 月 1 日	入札及び提案に係る書類の受付締切
令和 7 年 11 月 17 日	事業者のプレゼンテーション及びヒアリング、開札
令和 7 年 12 月 12 日	落札者の公表

第3 評価結果

1. 入札参加資格審査

本市では、総合評価一般競争入札により、令和7年4月7日に入札公告を行ったところ、令和7年7月31日までに2グループから参加表明があり、入札参加資格審査の結果、全ての企業が参加資格要件を満たしていることを確認した。

2. 提案評価

(1) 入札書類の確認

参加資格要件を満たしたグループのうち、1グループから提案書の提出があり、本市は、提出された入札書類がすべて入札説明書の指定どおりに揃っていることを確認した。

なお、他の1グループから、入札辞退届の提出があった。

入札参加グループの構成

グループ名	企業名
あじさい グループ	代表企業：ユニ・アジアキャピタルジャパン株式会社 構成企業：株式会社イチケン 平山建設株式会社 株式会社オーエンス シンコースポーツ株式会社 協力企業：株式会社環境デザイン研究所

(2) 基礎評価項目評価

入札参加グループの提案内容が、基礎評価項目の評価基準を満たしているかについて本市が評価を行った結果、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。

(3) 加点評価項目評価（性能評価点の算定）

基礎評価項目評価において適格とみなされた提案について、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。）は、落札者決定基準に基づき、性能評価として加点評価項目評価を行った。

加点評価項目評価（性能評価点）の結果を以下に示す。

加点評価項目	配点	あじさいグループ
I 事業計画に関する事項	90	68.8 点
II 設計業務に関する事項	260	169.9 点
III 建設・工事監理業務に関する事項	30	17.5 点
IV 開業準備業務に関する事項	20	13.3 点
V 維持管理業務に関する事項	60	36.3 点
VI 運営業務に関する事項	130	84.0 点
VII 入札者独自の提案に関する事項	110	76.2 点
性能評価点	700	466.0 点

(4) 價格評価点の算定

総合評価点を算定する際の価格評価点（最大 300 点）については、入札書に記載された入札価格で行うものとし、入札価格に対して、落札者決定基準に基づき価格評価点を算定した。

価格評価点の算定結果を以下に示す。

	あじさいグループ
入札価格（消費税等相当額を除く）	8,365,163,527 円
価格評価点	300.0 点

（参考）【算定式】

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

(5) 最優秀提案の選定

選定委員会において性能評価点を決定した後、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、最優秀提案を選定した。

	配点	あじさいグループの得点
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

3. 落札者の決定

本市は、提案評価の結果に基づいて選定委員会により選定された最優秀提案を踏まえ、あじさいグループ（代表企業：ユニ・アジアキャピタルジャパン株式会社）を落札者として決定した。

4. 本市の財政負担の削減効果

落札者の入札価格に基づき、本事業を PFI 事業として実施する場合の本市の財政支出について、本市が自ら実施する場合の財政支出と比較したところ、事業期間中の財政負担額が現在価値換算で約 2.6 億円（税抜 3.5%）の財政負担額が削減されるものと見込まれる。

	本市が自ら実施する場合	PFI事業として実施する場合
財政負担見込額 (現在価値)	7,452百万円	7,189百万円
指数	100.0	96.5