

千曲市新戸倉体育館整備・運営事業

審査講評

令和7年7月

千曲市新戸倉体育館整備・運営事業事業者選定審査委員会

千曲市新戸倉体育館整備・運営事業事業者選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）は、千曲市（以下「市」という。）が実施する千曲市新戸倉体育館整備・運営事業（以下「本事業」という。）に関して、審査基準（令和 6 年 12 月 17 日公表）に基づき、提案内容の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和 7 年 7 月 31 日

千曲市新戸倉体育館整備・運営事業事業者選定審査委員会

委員長	安登 利幸
副委員長	渡辺 敏明
委員	大内 保彦
委員	小林 京子
委員	小松 信美
委員	中村 均

<目 次>

1. 事業者選定の方法.....	1
2. 審査委員会の構成	1
3. 審査委員会の開催経過.....	1
4. 審査の方法.....	1
5. 審査の結果.....	2
(1) 資格審査	2
(2) 提案審査.....	2
6. 審査講評	4
(1)性能評価の講評	4
(2)総評.....	9

1. 事業者選定の方法

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、事業者の効率的・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、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必要があることから、事業者の選定に当たっては、市の負担額、提案されるサービス内容をはじめ、設計内容、維持管理・運営能力、資金調達能力及び地域経済の活性化への配慮等を総合的に評価することとした。

2. 審査委員会の構成

市は、優先交渉権者選定に当たり審査の公平性を確保し、適切な事業者の選定を図るため、学識経験者等で構成される審査委員会を設置した。

区分	氏名（敬称略）	所属・役職等
委員長	安登 利幸	元 亜細亜大学都市創造学部 教授
副委員長	渡辺 敏明	信州大学 学術研究院 教育学系 教授
委員	大内 保彦	千曲市 副市長
委員	小松 信美	千曲市 教育委員会 教育長
委員	小林 京子	元 長野県総合型クラブ連絡協議会 会長
委員	中村 均	長野県 長野建設事務所 建築課長※

※令和7年度の人事異動により塚本委員から中村委員に交代

3. 審査委員会の開催経過

審査委員会の開催経過は以下のとおりである。

日程	委員会	主な議題
令和6年12月2日	第1回審査委員会	・実施方針及び要求水準書（案）修正版 ・落札者決定基準 等
令和7年7月7日	第2回審査委員会	・参加資格審査結果 ・基礎審査結果 ・事業者提案の概要 等
令和7年7月18日	第3回審査委員会	・事業者ヒアリング ・提案審査 ・最優秀提案者の選定 ・審査講評 等

4. 審査の方法

審査は、資格審査と提案審査の二段階に分けて実施した。審査委員会は、提案内容に対する「加点審査」及び提案価格に対する「価格審査」を実施し、それぞれを点数化した上で、これらを合算した得点が最も高い参加者の提案を最優秀提案として選定した。市は、審査委員会の選定結果をもとに優先交渉権者を決定した。

5. 審査の結果

(1) 資格審査

以下の3グループから参加表明書等（資格確認申請書を含む）の提出があり、市は、いずれのグループも募集要項に定める参加資格要件を満たすことを確認した。

入札参加者(五十音順)

グループ名	代表企業の商号又は名称
安藤・間グループ	株式会社安藤・間 長野営業所
伊藤忠商事グループ	伊藤忠商事株式会社
東光高岳グループ	株式会社東光高岳

(2) 提案審査

① 提案書類の確認

市は、全てのグループについて、提案に関する全ての書類が提出されていることを確認した。

② 提案価格の確認

市は、全てのグループについて、提示された提案価格が提案上限額を超えていないことを確認した。

③ 基礎審査

市は、全てのグループの提案内容について、要求水準を満たしていることを確認し、審査委員会に報告した。

④ 提案審査

ア 加点審査

審査委員会は、審査基準に基づき性能審査を行った。

なお、性能審査は、審査の公平性を確保するためグループ名を伏せて、各グループに付した番号（「17」、「51」、「68」）にて実施した。

性能審査は、審査基準に示す審査項目ごとに、各委員が次に示すA～Eの5段階により評価したものをそれぞれ点数化し、その平均値を性能評価値とした。

評価	評価概要	点数化方法
A	秀でて優れている	各項目の配点×1.00
B	優れている	各項目の配点×0.75
C	いくつかの優れている点を認める	各項目の配点×0.50
D	わずかに優れている点を認める	各項目の配点×0.25
E	要求水準を満たす程度である	各項目の配点×0.00

性能審査の結果は以下のとおりである。

審査項目	配点 (満点)	採点結果		
		17グループ	51グループ	68グループ
(1) 事業実施に関する事項	120点	80.83点	66.67点	68.34点
本事業の基本方針及び実施体制	60点	42.5点	37.5点	35点
資金計画及び収支計画	40点	25点	20点	21.67点
リスクへの対応	20点	13.33点	9.17点	11.67点
(2) 設計業務に関する事項	230点	159.99点	142.08点	150.83点
設計業務全般に係る事項	20点	15.83点	10点	13.33点
全体配置・動線計画	40点	28.33点	26.67点	31.67点
施設・仕上計画	50点	35.42点	27.08点	33.33点
ユニバーサルデザイン	20点	15.83点	12.5点	13.33点
周辺環境・地球環境への配慮	30点	23.75点	18.75点	20点
防災安全・構造計画	40点	23.33点	28.33点	21.67点
設備計画	30点	17.5点	18.75点	17.5点
(3) 建設・工事監理業務に関する事項	70点	40.84点	38.75点	38.75点
建設・工事監理業務全般に係る事項	20点	11.67点	10点	10.83点
建設業務	30点	17.5点	16.25点	16.25点
工程計画	20点	11.67点	12.5点	11.67点
(4) 維持管理業務に関する事項	100点	63.33点	59.17点	53.33点
維持管理業務全般に係る事項	20点	12.5点	11.67点	13.33点
維持管理業務	50点	33.33点	31.25点	25点
修繕業務	30点	17.5点	16.25点	15点
(5) 運営業務への配慮に関する事項	140点	93.33点	91.67点	79.58点
運営業務全般に係る事項	60点	40点	42.5点	35点
開業準備業務	30点	20点	20点	17.5点
総合管理業務・料金徴収業務	50点	33.33点	29.17点	27.08点
(6) その他に関する事項	90点	62.92点	47.5点	59.16点
参加者独自の提案に関する事項	30点	21.25点	17.5点	20点
地域社会・経済への貢献	20点	15点	11.67点	10.83点
地元企業の活用	40点	26.67点	18.33点	28.33点
加点点評価 合計点	750点	501.24点	445.84点	449.99点

イ 価格審査

価格審査については、契約金額を次の方法で得点化した。価格審査点の計算に当たっては、小数点第3位以下を四捨五入した。

$$\text{価格審査点} = \text{価格審査の配点 (250点)} \times \frac{\text{最も低い参加者の契約金額 (税抜)}}{\text{参加者の契約金額 (税抜)}}$$

価格審査の結果は以下のとおりである。

事項	17グループ	51グループ	68グループ
契約金額 (税抜)	5,159,028,288円	5,348,611,439円	5,301,462,568円
価格審査点	250点	241.14点	243.28点

ウ 総合評価値の算出及び最優秀提案者の選定

性能評価値と価格評価値を合算し、総合評価値を算出した。

事項	17グループ	51グループ	68グループ
加点点評価	501.24点	445.84点	449.99点
価格審査点	250.00点	241.14点	243.28点
総合評価点	751.24点	686.98点	693.27点

審査委員会は、総合評価点が1位となった「17」グループを最優秀提案者として選定した。

6. 審査講評

審査講評は以下のとおりである。

(1)性能評価の講評

■事業実施に関する事項

審査項目	審査講評		
	「17」グループ	「51 グループ」	「68 グループ」
本事業の基本方針及び実施体制	・各企業の業務範囲や役割、責任の分担が明確である点が評価できる。 ・事業期間終了後の維持管理・運営を見越した提案である点が評価できる。	・維持管理・運営期間中のバックアップ体制が充実している点が評価できる。 ・企業間及び業務間での充実したクロスモニタリング体制が評価できる。	・グループ内の指揮命令系統が明確である点が評価できる。
資金計画及び収支計画	・近年の物価上昇を踏まえた確実性の高い資金計画となっている点が評価できる。 ・利用料金収入の算定根拠が具体的である点が評価できる。	・資金調達能力が高く、資金調達リスクが低い点が評価できる。 ・利用料金収入の算定根拠が具体的である点が評価できる。	・本事業の特性や金利変動の動向を踏まえた確実性の高い資金計画となっている点が評価できる。
リスクへの対応	・リスクの洗い出しがされており、未然防止策の検討もされている点が評価できる。 ・リスク管理体制が明確である点が評価できる。	・要求水準を超える保険の付保が提案されている点が評価できる。	・事業段階別のリスクへの対応方針が明確である点が評価できる。

■設計業務に関する事項

審査項目	審査講評		
	「17」グループ	「51 グループ」	「68 グループ」
設計業務全般に係る事項	・市のみならず市民のニーズを踏まえた実施体制となっている点が評価できる。	・競技団体との合意形成を想定した実施体制となっている点が評価できる。	・地元企業を中心とした体制が組成されており、地域条件を考慮した体制となっている点が評価できる。

全体配置・動線計画	・市民のニーズを踏まえた配置計画となっている点が評価できる。 ・イベント時や物資搬入時等、平時以外の利用を想定した動線計画となっている点が評価できる。	・千曲市総合運動公園の将来計画に合わせた動線計画が検討されている点が評価できる。 ・多目的に利用でき、地域の交流拠点として機能する屋外空間が提案されている点が評価できる。	・周辺施設の将来計画を踏まえたスムーズな動線計画、全体配置が提案されている点が評価できる。 ・大会時やイベント時にも来館者の入退出がスムーズに行うことができる動線計画となっている点が評価できる。
施設・仕上計画	・ライフサイクルコストの低減に配慮したメンテナンスのしやすい仕上計画となっている点が評価できる。 ・大会時やイベント時のみならず、平時の多目的な利用にも対応した施設計画となっている点が評価できる。 ・明快な施設内動線が計画されており、安全性・防犯性に配慮した計画となっている点が評価できる。	・選手、観客、大会運営スタッフの動線が明確に分離されている点が評価できる。 ・将来的に整備が予定されている野球場と連携が可能な諸室配置となっている点が評価できる。 ・計画地の気候条件等を踏まえ、長寿命化とライフサイクルコストの低減に配慮した施設計画が提案されている点が評価できる。	・観客席がアリーナの四方に計画されている点が評価できる。 ・各諸室の機能が具体的に提案されている点が評価できる。 ・エントランスからの各諸室の視認性が高く、利用者にとって分かりやすい配置計画となっている。
ユニバーサルデザイン	・屋外多目的コートを整備し、多目的な利用に対応できる計画となっている点が評価できる。	・車いす利用者や高齢者の利用を想定し、通路の幅員や勾配を工夫している点が評価できる。	・観客席に十分な車いす席が計画されている点が評価できる。 ・だれでも更衣室が十分な数計画されており、多様な利用者を想定している点が評価できる。

周辺環境・地球環境への配慮	・千曲川の水辺と、背景の山並みの自然環境と調和した外観デザインとなっている点が評価できる。 ・戸倉体育館エリアの将来計画を踏まえ、十分な緑化率が提案されている点が評価できる。 ・要求水準を上回る環境負荷の低減が提案されている点が評価できる。	・観客席から周囲の山々や戸倉上山田温泉街の街並みが見渡せ、建物中から千曲市らしい風景を楽しめる点が評価できる。 ・アリーナの屋根架構を木造とすることで環境負荷の低減を計画している点が評価できる。	・千曲川側の市道、戸倉上山田温泉からも見渡せる外観にも施設サインを入れ、裏側をつくらないデザインとなっている点が評価できる。 ・多様な再生可能エネルギーの活用が提案されている点が評価できる。
防災安全・構造計画	・盛土及び止水板の設置によって、水害対策を講じている点が評価できる。 ・災害時にも一定期間避難場所としてトイレを利用できる計画となっている点が評価できる。	・盛土及び止水板の設置によって、水害対策を講じている点が評価できる。 ・太陽光発電システムを導入することにより、災害時にも一定の電力供給が可能である点が評価できる。	・1階の床の高さを上げ、必要に応じて止水装置を設置することで水害対策を講じている点が評価できる。 ・1階と2階の両方が防災機能を有し、災害の場面に応じた対応が可能である点が評価できる。
設備計画	・防災対策と省メンテナンスを両立した提案となっている点が評価できる。	・省エネルギーや省資源に配慮した設備計画とすることでライフサイクルコストの低減に配慮している点が評価できる。	・アリーナ空調の効率化について具体的な提案がなされている点が評価できる。

■建設・工事監理業務に関する事項

審査項目	審査講評		
	「17」グループ	「51」グループ	「68」グループ
建設・工事監理業務全般に係る事項	・建設・工事監理業務の実施にあたって充実した体制が構築されている点が評価できる。	・近隣住民への配慮及び公園利用者の安全確保に留意した実施体制となっている点が評価できる。	・提案内容を確実に実施するための重層的な体制が構築されている点が評価できる。

建設業務	・工事期間中の既存施設の利用や周辺施設でのイベントに配慮した施工計画となっている点が評価できる。	・既存施設や近隣住民への配慮のみならず、千曲川への影響抑制を踏まえた施工計画となっている点が評価できる。	・導入予定の什器・備品の品質及び長寿命化に配慮している点が評価できる。
工程計画	・工程計画が具体的に示されており、想定されるリスク及び事前・事後対策の洗い出しがなされている点が評価できる。	・工期短縮のための具体的な提案が記載されている点が評価できる。 ・工期遅延リスクと対応策の洗い出しがなされている点が評価できる。	・余裕を持った工程計画が示されており、想定されるリスク及び事前・事後対策の洗い出しがなされている点が評価できる。

■維持管理業務に関する事項

審査項目	審査講評		
	「17」グループ	「51」グループ	「68」グループ
維持管理業務全般に係る事項	・有資格者を複数配置する等、実現性の高い提案となっている点が評価できる。	・効率性と実現性を両立した実施体制となっている点が評価できる。	・積極的な地元雇用が提案されている点が評価できる。
維持管理業務	・業務ごとの実施内容及び頻度が具体的に提案されており、災害・イベント時における実施体制も十分に提案されている点が評価できる。	・業務ごとの実施内容及び頻度が具体的に提案されており、特に植栽管理、警備業務について充実した実施体制が構築されている点が評価できる。	・業務実施方針が明確に示されている点が評価できる。
修繕業務	・利用頻度の高い設備や箇所を中心に、事業期間終了後を見据えた修繕計画が示されている点が評価できる。 ・施設及び設備の定期的な更新や交換等が計画されている点が評価できる。	・予防保全型の維持管理を徹底することで、長寿命化・ライフサイクルコストの低減を行う計画となっている点が評価できる。	・緊急時の対応方法が具体的に提案されている点が評価できる。

■運営業務への配慮に関する事項

審査項目	審査講評		
	「17」グループ	「51 グループ」	「68 グループ」
運営業務全般に係る事項	・市民のニーズを正確に把握した提案となっている点が評価できる。 ・複数の KPI を設定し、業務計画を策定している点が評価できる。	・多様な利用者のニーズに応えることができるスポーツプログラムが計画されている点が評価できる。 ・近隣の体育館の運営状況を踏まえた運営計画となっている点が評価できる。	・災害発生時の市との具体的な連絡体制が提案されている点が評価できる。 ・多層的なモニタリング体制が構築されている点が評価できる。
開業準備業務	・地域を巻き込んだ活動を行い、千曲市の活性化に資する提案がなされている点が評価できる。	・魅力的な開館式典、内覧会及び開館記念イベントに関する具体的な提案がある点が評価できる。	・施設の開業から逆算した計画的な広報・宣伝活動が提案されている点が評価できる。
総合管理業務・料金徴収業務	・予約システムについて、事業者独自の活用が提案されている点が評価できる。 ・専門員を配置することによる質の高い管理体制が提案されている点が評価できる。	・対象先別に効果的な情報提供方法が提案されている点が評価できる。 ・こまめな日常点検と定期点検を組み合わせた質の高い備品管理体制が提案されている点が評価できる。	・誰もが直感的に認識できる施設案内に留意している点が評価できる。

■その他に関する事項

審査項目	審査講評		
	「17」グループ	「51 グループ」	「68 グループ」
参加者独自の提案に関する事項	・屋内外をまんべんなく活用し、多様な利用者層に対応した豊富な自主事業が提案されている点が評価できる。	・子どもからシニアまで、目的別に多様なスポーツ教室が十分な回数計画されている点が評価できる。	・日常利用型のプログラムに加えて、定期的な大規模イベントが計画されている点が評価できる。

地域社会・経済への貢献	・地域との連携による地域社会・経済への貢献策が具体的に示されている点が評価できる。	・地域産木材を積極的に活用する提案となっている点が評価できる。	・他都市での実績を踏まえた具体的な地域貢献策が提案されている点が評価できる。
地元企業の活用	・市内企業及び県内企業を活用するとともに、市内雇用及び県内雇用について具体的かつ積極的な方針が示されている点が評価できる。	・市内企業及び県内企業を活用するとともに、市内雇用及び県内雇用について具体的な方針が示されている点が評価できる。	・市内企業及び県内企業を積極的に活用するとともに、市内雇用及び県内雇用について具体的な方針が示されている点が評価できる。

(2)総評

本事業は、既存の戸倉体育館に代わり、スポーツ振興および地域活性化の拠点としての機能を備えた新たな体育館を整備することを目的とするものである。

新体育館については、国民スポーツ大会での利用に加え、大会終了後の一般利用等、多様な用途への対応が求められることから、幅広い利用形態に柔軟に対応可能な施設とすることを想定し、提案を募集したものである。

本事業特有の課題や、昨今の社会情勢等の複合的な課題がある中で、3つのグループより、本事業の趣旨を十分にご理解いただいたうえで、質の高いご提案を賜ったことに対し、深く敬意を表するとともに、厚く御礼申し上げる。

いずれのグループからも魅力的かつ優れた提案が提出されたが、厳正かつ公正な審査および評価を行った結果、審査基準に基づき、上記のとおり「17」グループを最優秀提案者として選定した。

今後、最優秀提案者として選定された「17」グループと市は事業契約を締結し、本事業を実施するにあたり、審査委員会から評価された具体的な提案内容を確実に実行されることを要望する。あわせて、本事業をさらに良いものするため、今後、市と十分な協議を行い、特に以下の点に配慮されることを要望する。

- ・利用料金については、市民の利用を促進するよう、一層の配慮を行うこと。
- ・本施設を利用することが想定される競技団体等とも適宜意見交換を実施し、必要に応じて計画に反映すること。
- ・国民スポーツ大会での利用に向けて遅滞なく施設整備を実施するよう工期の短縮に努めること。
- ・工事期間中、運営・維持管理期間中において、近隣住民や利用者の日常生活を妨げることがないよう一層の配慮を行うこと。
- ・災害時における非常用電源の確保については、太陽光発電の利用についても検討を行うこと。
- ・トイレの設置数については、利用者の利便性を高める観点から今後の詳細計画において再検証を行うこと。