

盛岡南公園野球場（仮称）整備事業

審査講評

令和元年 12 月 10 日

盛岡南公園野球場（仮称）等整備等 P F I 事業審査委員会

盛岡南公園野球場（仮称）等整備等PFI事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）は、盛岡南公園野球場（仮称）整備事業（以下「本事業」という。）に関して、盛岡南公園野球場（仮称）整備事業優先交渉権者選定基準（以下「選定基準」という。）に基づき、提案内容について厳正かつ公正な審査を行い、最優秀提案を選定しましたので、本審査講評を報告します。

令和元年12月10日

盛岡南公園野球場（仮称）等整備等PFI事業審査委員会  
委員長 小笠原 義 文

## 1 審査委員会の体制

審査委員会は、次の学識経験者並びに盛岡市（以下「市」という。）及び岩手県（以下「県」という。）の職員から構成されました。

委員長 小笠原 義 文（岩手大学名誉教授）  
副委員長 倉 原 宗 孝（岩手県立大学総合政策学部教授）  
委員 石 井 敏（東北工業大学工学部教授）  
委員 藤 田 芳 男（岩手県文化スポーツ部参事兼スポーツ振興課総括課長）  
委員 古 舘 和 好（盛岡市市長公室長）

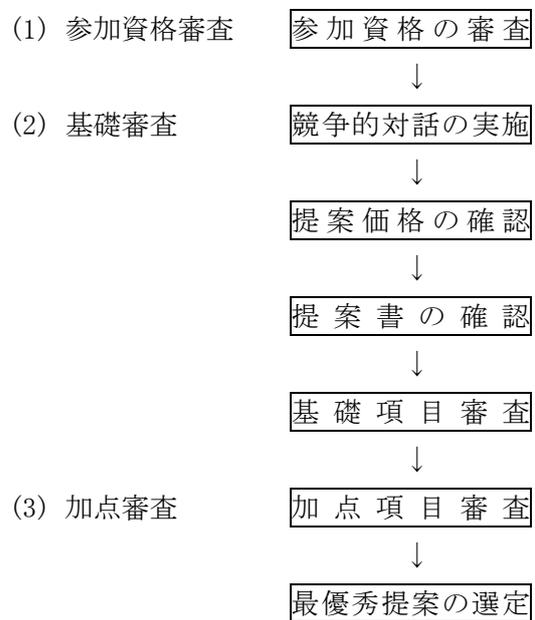
## 2 審査委員会の開催経緯

審査委員会の開催経緯は、次のとおりです。

日 時	内 容
平成30年10月29日	審査委員会要領の策定
平成31年 1月22日	第1回審査委員会（実施方針・要求水準書(案)等の審議）
1月23日	実施方針・要求水準書(案)の公表
1月31日	実施方針等説明会
3月26日	第2回審査委員会（要求水準書(案)・提案審査の論点等の協議）
4月10日	整備基本計画の公表
4月11日	第3回審査委員会（審査方法等の協議）
4月15日	特定事業の選定及び客観的評価の公表
4月22日	募集要項等の公表
令和元年 5月 8日	募集要項等説明会
6月10日	参加表明・資格確認審査申請の受付
6月14日	資格確認基準日
7月31日	第1回競争的対話（参加事業者との個別対話）
9月11日	第2回競争的対話（参加事業者との個別対話）
9月30日	提案書の受付
11月 7日	第4回審査委員会（提案内容に係る審議等）
11月19日	第5回審査委員会（事業者へのヒアリング、最優秀提案の選定）

### 3 審査の流れ

最優秀提案の選定までの審査の流れは、以下に示すとおりです。



#### 4 審査の結果

##### (1) 参加資格審査

参加資格審査では、提案審査のための提案等を行う応募者として、募集要項に示す資格要件及び業務実績等の要件を満たし、適正な資格と必要な能力を有するかを審査しました。

令和元年6月14日までに3グループの応募があり、すべてのグループについて参加資格を有することを確認しました。

##### (2) 基礎審査

参加資格を有する3グループのうち、清水建設グループ（Aグループ）、鹿島グループ（Bグループ）の2グループから提出された提案書について、次のアからウの基礎審査を行いました。

なお、1グループからは応募辞退届が提出されました。

提案書を提出した2グループの構成は以下のとおりです。

グループ名	清水建設グループ（Aグループ）
代表企業	清水建設株式会社東北支店
構成企業	株式会社久慈設計 菱和建设株式会社 株式会社フクシ・エンタープライズ 日本体育施設株式会社 第一商事株式会社
協力企業	株式会社環境デザイン研究所

グループ名	鹿島グループ（Bグループ）
代表企業	鹿島建設株式会社東北支店
構成企業	NECキャピタルソリューション株式会社東北支店 東野建設工業株式会社 三菱電機ビルテクノサービス株式会社東北支社 株式会社寿広
協力企業	株式会社山下設計東北支社 株式会社武田菱設計 株式会社ダンロップスポーツウェルネス 小岩井農牧株式会社 株式会社SSKエンタープライズ みちのくコカ・コーラボトリング株式会社

ア 提案価格の確認

応募者の提案価格について、上限価格を超えていないことを確認しました。

イ 提案書の確認

応募者に求めた提案書がすべて揃っていること、指定した様式に必要事項が記載されていること、提案書の頁数が指定した頁数制限を超えていないこと等、書類に不備がないことを確認しました。

ウ 基礎項目審査

基礎項目（要求水準書の内容全て）について、事業提案の内容が要求水準を充足しているか審査を行った結果、2グループをいずれも適格者と判断しました。

(3) 加点審査

加点項目審査では、提案内容が要求水準（必須項目）を充足し、市が特に重視する項目（加点項目）について、優れた内容であるかどうかの審査を行いました。

なお、審査の公平性を確保するため、審査は応募グループ名を伏せ、記号（Aグループ・Bグループ）により行いました。

ア 大項目別の配点

加点項目審査における、大項目別の配点は以下のとおりです。

なお、提案価格以外に関する審査項目の詳細は、選定基準のとおりです。

審査項目（大項目）	配点
提案価格以外に関する審査項目	210点
（1）事業計画	40点
（2）施設計画	100点
（3）運営計画	45点
（4）維持管理計画	25点
提案価格	90点
合計	300点

イ 提案価格以外に関する審査項目の得点化方法

提案価格以外に関する審査項目の審査では、それぞれの審査項目について、次に示す4段階評価により採点しました。

各委員の評点を評価項目ごとに平均し、合計したものを各応募グループの提案に対する評価としました。

判断基準	評価	得点化方法
当該審査項目について優れている点が多く見受けられる	A	配点×1.00
当該審査項目について優れている点が見受けられる	B	配点×0.60
当該審査項目について優れている点がやや見受けられる	C	配点×0.30
当該審査項目について優れている点が認められない	D	配点×0.00

ウ 提案価格の得点化方法

提案価格の得点は、次に示す式により算出しました。

$$\text{提案価格の得点} = \text{全応募者中の最低価格} \div \text{各応募者の提案価格} \times \text{提案価格の配点}$$

エ 評価結果

評価結果は、次のとおりです。

(ア) 提案価格以外に関する審査項目の得点

区分（大項目）	Aグループ	Bグループ
(1) 事業計画	25.9点	27.1点
(2) 施設計画	69.1点	63.8点
(3) 運営計画	27.5点	23.9点
(4) 維持管理計画	12.0点	12.9点
提案価格以外の得点合計	134.5点	127.7点

(イ) 提案価格の得点

区分	Aグループ	Bグループ
提案価格（税込価格）	10,884,092,378円	12,119,726,855円
提案価格の得点	90.0点	80.8点

(ウ) 総合評価

区分	Aグループ	Bグループ
提案価格以外の得点	134.5点	127.7点
提案価格の得点	90.0点	80.8点
合計得点	224.5点	208.5点

オ 最優秀提案の選定

審査委員会は、総合評価の点数が最も高かったAグループの提案を最優秀提案、次に高かったBグループの提案を優秀提案として選定しました。

## 5 審査講評

### (1) 各審査項目の講評

#### ア 事業計画

審査項目	講 評
① コンセプト及び基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Aグループは、新球場に相応しいコンセプトのもと、多目的ボールパークの実現に向けて具体的な提案がなされている点を高く評価しました。</li> <li>・ Bグループは、新球場に相応しいコンセプトを掲げている点を評価しました。</li> </ul>
② 実施体制、モニタリング	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ いずれのグループも代表企業の実績が豊富であり、提案の実現性に高い期待が寄せられました。</li> <li>・ Aグループは、市との意思疎通やセルフモニタリングの取組に関して具体的な提案がある点を評価しました。</li> <li>・ Bグループは、イベント企画等に関して多くの団体・企業から関心表明を得ており、提案の実現性が高い点を評価しました。一方で、セルフモニタリングの提案については、具体性に欠ける面がありました。</li> </ul>
③ 資金調達計画及び収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Aグループは、利用料金収入の算定根拠が具体的である点を評価しました。一方で、資金調達計画については、地元金融機関の融資確約がある等、提案の実現性の高さは評価できるものの、やや数値に曖昧な点がありました。</li> <li>・ Bグループについても、地元金融機関の融資確約があり、具体的な資金調達計画が提案されていることを評価しました。一方で、利用料金収入の算定根拠に関する説明は、不十分な面がありました。</li> </ul>
④ リスク分担	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Aグループは、想定されるリスクを詳細に抽出し、それぞれに予防・対応策、対応者を定めていること、義務付けられている以上の保険を付保していること等、十分なリスク対応が提案されている点を評価しました。</li> <li>・ Bグループについても、想定されるリスクを詳細に抽出しており、それぞれに予防策や厳格な管理体制を提案している点を評価しました。</li> </ul>
⑤ 地域への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Aグループは、地元企業の積極的な活用のほか、総合型地域スポーツクラブとの連携による部活動支援や、いわ</li> </ul>

	<p>てスポーツコミッションと連携したスポーツツーリズム等、地域活性化に結びつく具体的な提案を評価しました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bグループは、地元企業の活用や積極的な地元雇用、県産材の活用といった提案を高く評価しました。</li> </ul>
--	---

イ 施設計画

審査項目		講 評
① 全体計画		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aグループは、コンセプトに基づき、回遊性や賑わい創出が期待できる施設計画が提案されていました。また、駐車場配置の工夫により、騒音や光害等、周辺住宅地へ十分に配慮している点を評価しました。</li> <li>• Bグループは、各施設間の連携や、歩車分離により利用者の安全性に配慮した施設計画を評価しました。また、野球場のバックネット裏に二層式のスタンドを配置している点については、選手と観客の一体感を生み出すと評価した一方、二層式スタンドの利用頻度や賑わい感、維持管理等について懸念がありました。</li> </ul>
② 実施体制、施工計画		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aグループは、各業務に実績のある責任者を配置する等、十分な実施体制を確保している点を評価しました。一方で、冬季中の施工について、十分な配慮がなされていないことが懸念点として挙げられました。</li> <li>• Bグループについても、十分な実施体制を敷いており、また、冬季中の施工について、十分な配慮がなされている点を評価しました。</li> </ul>
野球場の施設計画	③ 競技機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aグループは、競技者の動線に配慮し、控室の広さや設備についても競技者の利便性に十分配慮している点を評価しました。また、野球場の内外野フィールドに耐久性、安全性に優れたロングパイル人工芝を使用する提案を評価しました。</li> <li>• Bグループは、初めて利用する競技者でも利用しやすい機能配置や、野球場と屋内練習場を一体整備することによる機能性・安全性・快適性の確保等の提案を高く評価しました。</li> </ul>
	④ 観戦機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aグループは、観客の移動のしやすさ、試合の見やすさに配慮した座席計画、2万人超が退避できるスペースの</li> </ul>

		<p>確保, オリンピック施設と同水準の車いす席の確保等の提案を評価しました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ Bグループは, バックネット裏のスタンドの一部を屋根形状にすることによる臨場感のある観客席の確保, 雨や日差しからの退避スペースの確保等の提案を評価しました。一方で, イニング間等の混雑時のトイレ利用等が懸念点として挙げられました。</li> </ul>
	⑤ 安全対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Aグループは, 観客席の勾配や配置等により, 観客に恐怖心を与えない工夫をしていること, 避難シミュレーションや飛球シミュレーション等, 安全性に関する具体的な検証を行っていることを評価しました。</li> <li>・ Bグループは, 各種安全対策について提案があるものの, その根拠について具体性に欠ける面がありました。</li> </ul>
	⑥ その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Aグループは, 岩手・盛岡にまつわる色をテーマにしたカラーリングや, 日常のランニングやウォーキングで利用できるコンコース等の提案を評価しました。</li> <li>・ Bグループは, 屋内練習場とトレーニングルームを一体的に整備し, 市民・県民の日常的な健康増進に資する機能として提案している点を評価しました。</li> </ul>
	⑦ 屋内練習場の施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Aグループは, 野球場と棟を分け, ランニングコースを設置する等, 日常的に野球に限らない多目的な利用ができる施設として計画されている点を評価しました。また, 十分な数のロッカーやシャワーブース等, 利用者の快適性にも配慮が見られました。</li> <li>・ Bグループは, 野球場と屋内練習場の一体利用に配慮し, 大型開口部を確保する等の工夫が見られましたが, 全体的に一般的な提案内容に留まっていました。</li> </ul>
	⑧ 駐車場の施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Aグループは, 歩車分離となっており, また, 施設周辺に駐車場を配置することで, 周辺住宅地との緩衝空間としての機能を発揮する提案を評価しました。</li> <li>・ Bグループは, 選手・メディアと一般車両の動線分離について, 十分な配慮がされている点を評価しました。</li> <li>・ いずれのグループも, 周辺道路の渋滞対策等については, 一般的な提案に留まっていました。</li> </ul>
	⑨ その他施設の施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Aグループは, 各施設に囲まれた場所に円形イベント広場とステージを配置し, さらに隣接して親子で楽しめる</li> </ul>

	<p>キッズスタジアムを提案している点を評価しました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ Bグループは、より広いトレーニングルームを確保している点、屋内練習場や球技場と連携してイベント利用ができるボールパークプラザを設けている点を評価しました。</li> </ul>
⑩ 什器備品の設置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Aグループは、ヒアリング等を通じて利用者ニーズを把握しており、必要な什器備品が計画されている一方で、具体的な記述に乏しい面がありました。</li> <li>・ Bグループは、豊富な運営実績から高品質かつ多様な備品を設置する計画を評価しました。</li> </ul>
⑪ 環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Aグループは、ハード・ソフト両面の工夫によりライフサイクルコストを削減する計画を評価しました。</li> <li>・ Bグループは、具体的な取組により CO2 削減効果が明示されている点を評価しました。</li> </ul>

#### ウ 運営計画

審査項目	講 評
① 実施方針, 実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ いずれのグループからも、コンセプトや基本方針の実現に資する運営方針が示されました。また、いずれも実績豊富な責任者を配置する提案となっている点を評価しました。</li> <li>・ Aグループは、岩手・盛岡の魅力発信型野球場など特徴的な取組を計画している点を評価しました。</li> <li>・ Bグループは、人材育成についてしっかりとした取組が提案されている点を評価しました。</li> </ul>
② 利用者の利便性確保のための方策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Aグループは、空き状況に関するプッシュ通知機能や多角的な意見収集方法等、利用者の利便性向上やサービス水準の維持・向上に資する取組が具体的に提案されている点を評価しました。</li> <li>・ Bグループは、操作しやすい手続きシステム等、利用者の利便性向上に資する取組の提案が見られたものの、サービス水準を維持・向上させるための取組については、具体性に欠けました。</li> </ul>
③ 施設の利用促進方策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Aグループは、プロ野球の誘致をはじめ、サマーベースボールウィークや野球合宿、周辺住民に向けた野球以外の教室事業等、具体的かつ積極的な利用促進方策の提案</li> </ul>

	<p>がなされている点を高く評価しました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ Bグループは、最新のスポーツ科学に基づいたトレーニングの実施など、具体的な利用促進方策が提案されているものの、「岩手・盛岡の人たちの憧れの場所の実現」に向けた提案はやや具体性・新規性に欠ける内容でした。</li> </ul>
④ 開設済み区域との連携方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Aグループは、一定の計画は見られるものの、一般的な内容に留まると評価しました。</li> <li>・ Bグループは、公園管理者や球技場の指定管理者以外との連携について考慮している点を評価しました。</li> </ul>

#### エ 維持管理計画

審査項目	講 評
① 実施方針, 実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ いずれのグループからも、資格・実績も含めた適切な人員体制が示されました。</li> <li>・ Aグループは、省エネルギーについて具体的な数値目標を掲げている点を評価しました。</li> <li>・ Bグループは、本施設が市及び県の資産であるという観点を踏まえた実施方針を掲げている点を評価しました。</li> </ul>
② 修繕計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ いずれのグループからも、経常修繕については、具体的かつ合理的な提案が示されました。</li> <li>・ Aグループは、大規模修繕については、一般的な内容に留まりました。</li> <li>・ Bグループは、大規模修繕の内容や時期、概算費用などが具体的に示されたものの、市及び県の負担が重いとの指摘がありました。</li> </ul>

#### (2) 総評

本事業では、公募型プロポーザル方式により事業者の募集を行ったところ、2つのグループから提案がありました。各応募グループからは、経験豊富な実績に基づき、いずれも各評価項目において具体性の高い計画が提案されました。

Aグループにおいては、野球場としてのみならず、子どもたちも楽しめる多目的ボールパークとしての計画を、より低廉な事業費で実現できる点を高く評価しました。また、プロ野球の誘致など、多様な利用促進方策にも大きな期待を持つことができました。

Bグループにおいては、野球場の豊富な施工・運営実績に基づく堅実な提案を評価

しました。一方で、提案の特徴でもある二層形式のスタンド（大屋根スタンド）については、利用頻度や賑わい感の創出、維持管理等に懸念がありました。

審査委員会は、公正な審査の上で、得点の最も高かったAグループ（清水建設グループ）の提案を最優秀提案として選定しましたが、いずれのグループの提案も、市及び県が共同で整備する新しい野球場として、十分に期待の持てる内容でした。両グループの多大なる努力に対し、深く感謝を申し上げます。

Aグループは、今後、市と事業契約を締結するための協議を行うこととなりますが、市が示した要求水準はもちろんのこと、提案書及びプレゼンテーション時の質疑応答の内容を、提案価格の中で確実に履行することが求められます。

その上で、Aグループに対しては、次の事項を審査委員会の意見として尊重し、市と協議することを求めます。

- 全体計画に関して
  - ・代表企業は、全事業期間にわたり責任を持って事業の統括に努めるとともに、継続して事業にかかわること。
  - ・今後の事業実施にあたっては、市所管課（スポーツ推進課）との協議を十分に行い、要求水準を満たすことのみならず、提案内容を遵守しつつ、柔軟に対応（原則として提案価格内での対応。以下同様とする。）すること。また、競技の特性を踏まえ、利便性や安全性に配慮した計画として実施すること。
  - ・全国でも珍しく、市及び県が連携しPFI手法により野球場等の整備を行うことから、今後実施されるPFI事業のモデルとなるよう努めること。
- 野球場等の施設計画に関して
  - ・ベンチシートの設置範囲、ベンチシートを含めたすべてのシートの材質、規格、カップホルダーの設置等について、利用者の利便性を考慮し、柔軟に対応すること。
  - ・バックネットの高さや範囲、材質等について、安全性や視認性が図られるよう十分に検証し、柔軟に対応すること。
  - ・バックネット裏の飛球対策について、十分な安全性が得られるよう、ハード・ソフト両面から検討すること。
  - ・ナイター照明塔の配置について、特にプロ野球開催時のプレーへの影響及び周辺環境への影響を十分に検証し、設置角度や配光等にも配慮すること。
- 維持管理・運営計画に関して
  - ・事業期間中、賑わいが維持されるよう、各関係団体等との連携やイベント開催を工夫し、継続的に利用促進を図ること。
  - ・プロ野球の誘致について、事業期間中にわたり、提案どおりに実施できるよう努めること。

- ・今後、プロ野球球団をはじめ利用者の備品等に対するニーズが変化してきた場合は、備品等の更新について柔軟に対応すること。
- ・周辺道路の渋滞対策等について、プロ野球開催時、アマチュア野球（高校・大学等）開催時、イベント時、通常時等の利用状況のほか、隣接する球技場等の利用状況に応じて、主催者及び興行主等の各関係団体等並びに隣接する球技場等の管理者との連携により、十分な対応をとること。

● その他

- ・テレビ局がSPCに出資する計画となっていることから、各種報道がなされる場面において、他の報道機関との公平性に十分に配慮すること。

## 【提案概要】

### ● 野球場

建築面積	8,048.11 m <sup>2</sup>
延床面積	17,064.66 m <sup>2</sup>
階数／最高高さ	地上3階・地下なし／17.1m
構造	鉄骨造
施設の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ グラウンド関連施設（ブルペン、屋内トレーニングスペース、素振りスペース、ダグアウト等）</li> <li>・ プレイヤー関連施設（選手更衣室、監督室、コーチ室、トレーナー室等）</li> <li>・ 運営進行関連諸室</li> <li>・ メディア関連諸室</li> <li>・ 観客関連諸室（観客席、キッズルーム、おむつ替えスペース、授乳室、物販スペース等）</li> <li>・ 管理・サービス関連諸室（展示コーナー等）</li> </ul>

### ● 屋内練習場

建築面積	4,830.19 m <sup>2</sup>
延床面積	5,484.75 m <sup>2</sup>
階数／最高高さ	地上2階・地下なし／15.3m
構造	鉄骨造
施設の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ グラウンド関連施設（フィールド50m×50m、ピッチングマシン（硬式用・軟式用各1台）、ランニングコース兼見学ギャラリー等）</li> <li>・ プレイヤー関連施設</li> <li>・ 管理関係諸室</li> <li>・ サービス関連諸室（トレーニングルーム（236.56 m<sup>2</sup>）、人工芝エリア・ボルダリングスペース、キッズボルダリングスペース、カフェ・休憩スペース等）</li> </ul>

### ● その他施設

駐車場台数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 乗用車1,000台（障がい者用40台を含む）、事業者職員用駐車場40台</li> <li>・ バスの待機スペース（50台分）は乗用車用駐車場と兼用</li> </ul>
駐輪場台数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 70台（自転車46台、自動二輪24台）</li> </ul>



● イメージパース図



※ この図は提案図面として提出されたものであり、実際に整備される内容とは異なる場合があります。