

# 狭山市ふれあい健康センターPFI（R0方式）事業

## 審査講評

令和8年3月

狭山市ふれあい健康センターPFI 事業者選定委員会

狭山市ふれあい健康センターPFI 事業者選定委員会（以下「委員会」という。）は、狭山市ふれあい健康センターPFI 事業者選定委員会条例（令和6年条例第25号。以下「委員会条例」という。）に基づき設置され、令和7年5月7日に第一回委員会、同年7月3日に第二回委員会、令和8年3月13日に第三回委員会を開催し、特定事業の選定、公募資料の内容確認、本事業を実施する事業者の選定について、厳正かつ公正に審査を行い、最優秀提案者を選定した。

本書は、委員会における審査の過程及び結果について公表するものである。

令和8年3月30日

狭山市ふれあい健康センターPFI 事業者選定委員会

委員長	大澤	昭彦
委員	吉田	敦
	入江	由香子
	難波	悠
	大谷	寿治

## 目次

1	審査体制 .....	1
2	委員会の開催経過 .....	1
3	審査の結果 .....	1
	(1) 審査の方法 .....	1
	(2) 提案審査の内容 .....	2
	ア 提案内容の審査 .....	2
	イ 提案内容と提案価格による総合評価 .....	4
	ウ 最優秀提案者等の選定 .....	4
4	審査の講評 .....	6
	(1) 事業者グループごとの講評 .....	6
	ア 熊谷組グループ .....	6
	イ 住協建設グループ .....	6
	(2) 審査の総評 .....	7

## 1 審査体制

委員会条例の規定に基づき、市長が次の5名を委員会委員に委嘱又は任命した。  
また、委員の互選により委員長を定め、委員長は委員長職務代理者を指名した。

	氏名	所属等
委員長	大澤 昭彦	東洋大学理工学部建築学科准教授
委員 (職務代理者)	吉田 敦	狭山市副市長
委員	入江 由香子	大東文化大学スポーツ・健康科学部スポーツ科学科准教授
委員	難波 悠	東洋大学大学院経済学研究科公民連携専攻教授
委員	大谷 寿治	狭山市健康推進部長

## 2 委員会の開催経過

会議を3回開催し、全ての会議において欠席者はいなかった。

	日程	議事
第一回	令和7年5月7日	(1)狭山市ふれあい健康センターPFI(RO方式)事業 特定事業の選定(案)について (2)その他
第二回	令和7年7月3日	(1)狭山市ふれあい健康センターPFI(RO方式)事業 民間事業者の選定について (2)その他
第三回	令和8年3月13日	(1)狭山市ふれあい健康センターPFI(RO方式)事業 民間事業者の選定について (2)その他

## 3 審査の結果

### (1) 審査の方法

委員会での審査は、参加表明を行った表1に示す3グループのうち応募辞退届を提出した1グループを除く2グループを対象に、提案内容審査（提案内容及び提案価格による総合評

価)を実施した。

表1 参加表明事業者

グループ名	熊谷組グループ	住協建設グループ	さやまムーブ&プレイ・コンソーシアム ※参加表明後、応募辞退
代表企業	▷株式会社熊谷組	▷住協建設株式会社	▷株式会社ティップネス
構成企業	▷伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 ▷株式会社サイオー ▷シンコースポーツ株式会社埼玉支店	▷アイル・コーポレーション株式会社 ▷株式会社オーエンス ▷株式会社松下設計	▷株式会社相和技術研究所 ▷コーナン建設株式会社東京支社 ▷株式会社ザイマックス ▷パートナーズ・ワン株式会社
協力企業	▷株式会社環境デザイン研究所 ▷ケーアンドイー株式会社首都圏支社	▷株式会社金子設計 ▷株式会社T・S・G	▷株式会社トミデン

## (2) 提案審査の内容

### ア 提案内容の審査

応募辞退届を提出した「さやまムーブ&プレイ・コンソーシアム」を除く2グループが委員会において提案書提出事業者がプレゼンテーションを行い、委員会は提案内容の審査を行った。

### (ア) 提案内容の評価方法

委員会は、提案内容の審査にあたって、提案書類の内容について、提案内容審査項目(以下「審査項目」という。)ごとに、5段階評価により得点化し評価を行った。

表2 審査項目ごとの採点基準

評価	審査項目	採点基準
A	当該項目に対して具体的な提案があり、特に優れている。	配点×1.00
B	AとCの中間程度	配点×0.75
C	当該項目に対して具体的な提案があり、優れている。	配点×0.50
D	CとEの中間程度	配点×0.25
E	当該項目に対して具体的な提案がなく、特に優れている点がない。(要求水準を満たす程度である。)	配点×0.00

(イ) 審査項目及び配点

委員会は、提案内容の審査において、応募者から提出された提案書類の内容について優れた提案がなされているかを表3に示す審査項目及び評価の視点に基づいて審査し、各提案の採点を行った。

表3 提案内容に関する配点

審査項目	配点
事業全体に関する事項	250 点
事業の実施方針、コンセプト等に関する事項	150 点
本事業全体に関する考え方	30 点
本事業のコンセプトに関する提案	60 点
施設改修方針に関する提案	30 点
地域経済・社会への貢献	30 点
事業の安定性に関する事項	100 点
応募者の構成	10 点
資金調達・収支計画	50 点
リスク管理	40 点
各業務項目に関する事項	700 点
改修業務に関する事項	380 点
改修の進め方・実施体制	10 点
設計コンセプト	20 点
設計＝環境保全	10 点
設計＝安全性	10 点
設計＝ユニバーサルデザイン	10 点
設計＝メンテナンス性、コンテンツ更新に関する自由度	20 点
設計＝施設内におけるゾーニング、導線計画	30 点
設計＝アスレチック機能導入計画	80 点
設計＝デジタルコンテンツ導入計画	80 点
設計＝その他の必須提案機能の導入計画	30 点
施工品質の確保	30 点
安全な施工の実現	20 点
工程計画	30 点
維持管理業務に関する事項	70 点
取組方針・実施体制	30 点
業務内容	40 点

運營業務に関する事項	250 点
取組方針・実施体制	20 点
開業準備	10 点
利用者受付	10 点
利用者安全管理	20 点
アスレチック機能等運営	70 点
デジタル技術を活用した健康増進・交流促進機能運営	70 点
その他の機能運營業務	30 点
広報・情報発信	10 点
関係機関・地域連携	10 点
自主事業に関する事項	50 点
主催事業（集客イベント等の実施）	30 点
利用者サービス施設整備・運営	20 点
合計	1000 点

## イ 提案内容と提案価格による総合評価

委員会は、提案内容及び応募者から提出された提案価格書により、総合評価による審査を行った。

総合評価点の算定方法については、以下のとおりである（小数点以下第三位を四捨五入）。

$$\text{総合評価点} = \frac{\text{提案内容点(1000 点満点)}}{\text{提案者の提案価格}} \times 10^9$$

## ウ 最優秀提案者の選定

選定結果は表4のとおりであり、委員会は、全委員の総合評価点の平均値（小数点以下第三位を四捨五入したもの）が最も高く、かつ、選定に係る基準を満たした提案を行った熊谷組グループを最優秀提案者として選定した。

一方、住協建設グループの提案に係る総合評価点は、選定に係る基準を満たさなかったため、次点優秀提案者に選定しなかった。

表4 選定結果

※提案価格以外は各委員の平均値

審査項目	配点	熊谷組グループ	住協建設グループ
事業全体に関する事項	250 点	193.0 点	172.0 点
事業の実施方針、コンセプト等に関する事項	150 点	118.5 点	120.0 点
本事業全体に関する考え方	30 点	27.0 点	22.5 点

	本事業のコンセプトに関する提案	60点	48.0点	51.0点
	施設改修方針に関する提案	30点	19.5点	22.5点
	地域経済・社会への貢献	30点	24.0点	24.0点
	事業の安定性に関する事項	100点	74.5点	52.0点
	応募者の構成	10点	9.0点	8.0点
	資金調達・収支計画	50点	37.5点	20.0点
	リスク管理	40点	28.0点	24.0点
	<b>各業務項目に関する事項</b>	<b>700点</b>	<b>532.5点</b>	<b>473.0点</b>
	改修業務に関する事項	380点	293.5点	251.0点
	改修の進め方・実施体制	10点	8.5点	7.0点
	設計コンセプト	20点	16.0点	13.0点
	設計＝環境保全	10点	6.0点	7.0点
	設計＝安全性	10点	6.0点	7.0点
	設計＝ユニバーサルデザイン	10点	6.5点	6.5点
	設計＝メンテナンス性、コンテンツ更新に関する自由度	20点	16.0点	14.0点
	設計＝施設内におけるゾーニング、導線計画	30点	25.5点	16.5点
	設計＝アスレチック機能導入計画	80点	68.0点	52.0点
	設計＝デジタルコンテンツ導入計画	80点	60.0点	52.0点
	設計＝その他の必須提案機能の導入計画	30点	21.0点	21.0点
	施工品質の確保	30点	22.5点	21.0点
	安全な施工の実現	20点	15.0点	13.0点
	工程計画	30点	22.5点	21.0点
	維持管理業務に関する事項	70点	55.5点	52.0点
	取組方針・実施体制	30点	25.5点	24.0点
	業務内容	40点	30.0点	28.0点
	運営業務に関する事項	250点	183.5点	170.0点
	取組方針・実施体制	20点	16.0点	15.0点
	開業準備	10点	7.5点	7.0点
	利用者受付	10点	6.5点	7.5点
	利用者安全管理	20点	12.0点	14.0点
	アスレチック機能等運営	70点	56.0点	49.0点
	デジタル技術を活用した健康増進・交流促進機能運営	70点	49.0点	42.0点
	その他の機能運営業務	30点	22.5点	21.0点
	広報・情報発信	10点	7.0点	7.0点
	関係機関・地域連携	10点	7.0点	7.5点
	<b>自主事業に関する事項</b>	<b>50点</b>	<b>35.0点</b>	<b>39.0点</b>
	主催事業（集客イベント等の実施）	30点	21.0点	24.0点
	利用者サービス施設整備・運営	20点	14.0点	15.0点
	<b>提案内容点の合計(1,000点満点)</b>		<b>760.5点</b>	<b>684.0点</b>

提案価格	4,246,182,202 円	8,992,039,184 円
総合評価点	179.10 点	76.07 点

## 4 審査の講評

### (1) 事業者グループごとの講評

#### ア 熊谷組グループ

熊谷組グループの提案は、本施設に新たに整備することとなる機能の整備、維持管理及び運営、並びに地域との連携やリスク管理等に係るバランスの良い提案がなされており、また、これまでの本施設の課題であった施設全体の回遊性についてもよく検討されたものであった。

各施設機能については、特に1階部分のアスレチックパークは子どもが楽しそうに遊ぶ姿が目に見えようようなワクワクさせるものであり、水をモチーフにするなど、本施設に愛着のある方にも配慮した設計であった。

その一方で、本事業では周辺環境と調和した魅力ある外構を整備するという方針であったことから、外観や外構については要求水準を超える提案が無かったことは残念である。

また、高齢者の方が利用する施設機能が必ずしも多くなく、自主事業によってその多くが実施される印象があったことも事実であるが、いずれも今後の改善が期待できるものである。

#### イ 住協建設グループ

狭山市に本社のある住協建設株式会社を代表企業とする住協建設グループの提案は、まず健康増進という言葉を再定義し、健康増進だけにとどまらず、市の課題を明確化した上で市のコンセプトの実現方法を検討しており、地域に根差したものであった。また、昨今の夏季における酷暑への対策など、狭山市だけでなく広く社会の状況を捉えた提案も含まれ、社会課題の把握から開始した提案は、公共施設を改修するという本事業にとって不可欠なものであった。

各施設機能については、1階既存プールエリアにも一部デジタル機能を導入し、3階ではeスポーツが体験できるエリアを整備することで、誰しもこの施設のどこかで健康増進活動・交流促進ができるものとなっており、利用者数の高い想定も相まって期待感を持たせるものであった。

その一方で、高齢者が施設機能にどのように関心を持ち、利用を開始するに至り、また来たいと思う一連のストーリーや、1階から3階まで回遊して利用するイメージが抱きにくかったことも事実である。

また、外壁に大規模な改修を施し、本施設が生まれ変わったことを印象付けてイメージアップを図る提案は良いものの、そのための経費が本事業の採算に大きな影響を与えたものと考えられる。

グループを構成する各事業者は、本施設の指定管理者を経験した事業者を含み、その熱意は非常に高いものであったことから、総合評価において提案価格が提案参考価格から大きく乖離してしまったことは残念である。

## (2) 審査の総評

本事業は、老朽化したプール、浴室及び従来型のトレーニングルームを廃止した上で、新たにアスレチック機能やデジタルコンテンツを導入した健康増進・交流促進に係る機能を有する施設にリニューアルするものである。健康増進・交流促進を目的とした施設として存続するものの、多くの施設機能の転換を図るものであるため、事業者には世界中に存在し日々進化を遂げる多種・多様なコンテンツの中から市の基本コンセプトに合致した機能を提案する高い能力が期待された。

本事業の提案を行った2グループは、いずれも指定管理者として市内公共施設の運営等に携わった経験のある事業者を含んでおり、その知識・経験に基づく創意工夫が発揮された質の高い提案内容であった。各グループとも、意欲的に数多くの要求水準を上回る提案を行い、また、事業者のプレゼンテーションでは、いずれのグループからも熱意と誠意が感じられ、本事業の期待感を高めるものであったが、中でも、本事業の基本コンセプトの要所を捉え、改修、維持管理及び運営の各業務についてバランスの良い提案がされていた熊谷組グループを最優秀提案者として選定した。

ただし、下記のことについては、委員会の総意として改善・検討の余地があると判断したものであり、最優秀提案者に選定された熊谷組グループにおいては、これらのことについて誠意をもって市と十分に協議していただきたい。その上で、事業契約の締結に至った場合は、事業期間にわたって市民サービスの向上のために不断の努力を重ね、併せて効率的かつ効果的に本事業を実施することを望むものである。

- ・高齢者向けの施設機能について、より一層の充実を図りたい。
- ・利用者の安全確保について、事故発生時の迅速な対応や関係者との連携はもちろん、事故を発生させないための対応を徹底されたい。また、衛生管理については、感染症予防の観点から、清掃・消毒を徹底されたい。
- ・予約、決済、健康データ管理、ポイントサービス等のシステムの一元化など、利用者の利便性及び運営の効率化に資する仕組の導入を検討されたい。
- ・ユニバーサルデザインの観点に立脚した施設設計とされたい。
- ・周辺環境と調和し、かつ市民の関心を惹き付ける外構を提案されたい。