

うるま市総合体育館整備運営事業  
審査講評

令和7年6月30日

はじめに

「うるま市総合体育館整備運営事業 PFI 事業者選定等委員会」（以下「事業者選定等委員会」という。）は、「うるま市総合体育館整備運営事業」（以下「本事業」という。）に関して、優先交渉権者決定基準に基づき提案内容の審査を行い、最優秀提案者を選定しましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和 7 年 6 月 30 日

事業者選定等委員会  
委員長 小倉 暢之

## 目 次

第1 事業者選定等委員会の構成、役割、及び開催経過.....	1
1 事業者選定等委員会の構成.....	1
2 事業者選定等委員会の役割.....	1
3 事業者選定等委員会の開催経過.....	1
4 優先交渉権者決定までの審査手順の概要.....	2
第2 審査の結果 .....	3
1 資格審査 .....	3
2 提案審査 .....	3
第3 審査の講評 .....	6
1 各評価項目の講評 .....	6
2 審査の総評 .....	7



## 第1 事業者選定等委員会の構成、役割、及び開催経過

### 1 事業者選定等委員会の構成

表1 事業者選定等委員会の構成

委員長	小倉 暢之	琉球大学 名誉教授
副委員長	前田 博	森・濱田松本法律事務所 シニア・カウンセラー
委員	慶田花 英太	沖縄国際大学 産業情報学部 准教授
	仲宗根 あゆみ	日本公認会計士協会沖縄会 会員
	金城 和明	うるま市企画部長
	名嘉眞 睦	うるま市都市建設部長
	島袋 史朗	うるま市財務部長

### 2 事業者選定等委員会の役割

事業者選定等委員会は、次の事項を所掌する。

ア 優先交渉権者決定基準の決定

イ 提案書類の審査及び評価

ウ その他事業者の選定について必要な事項

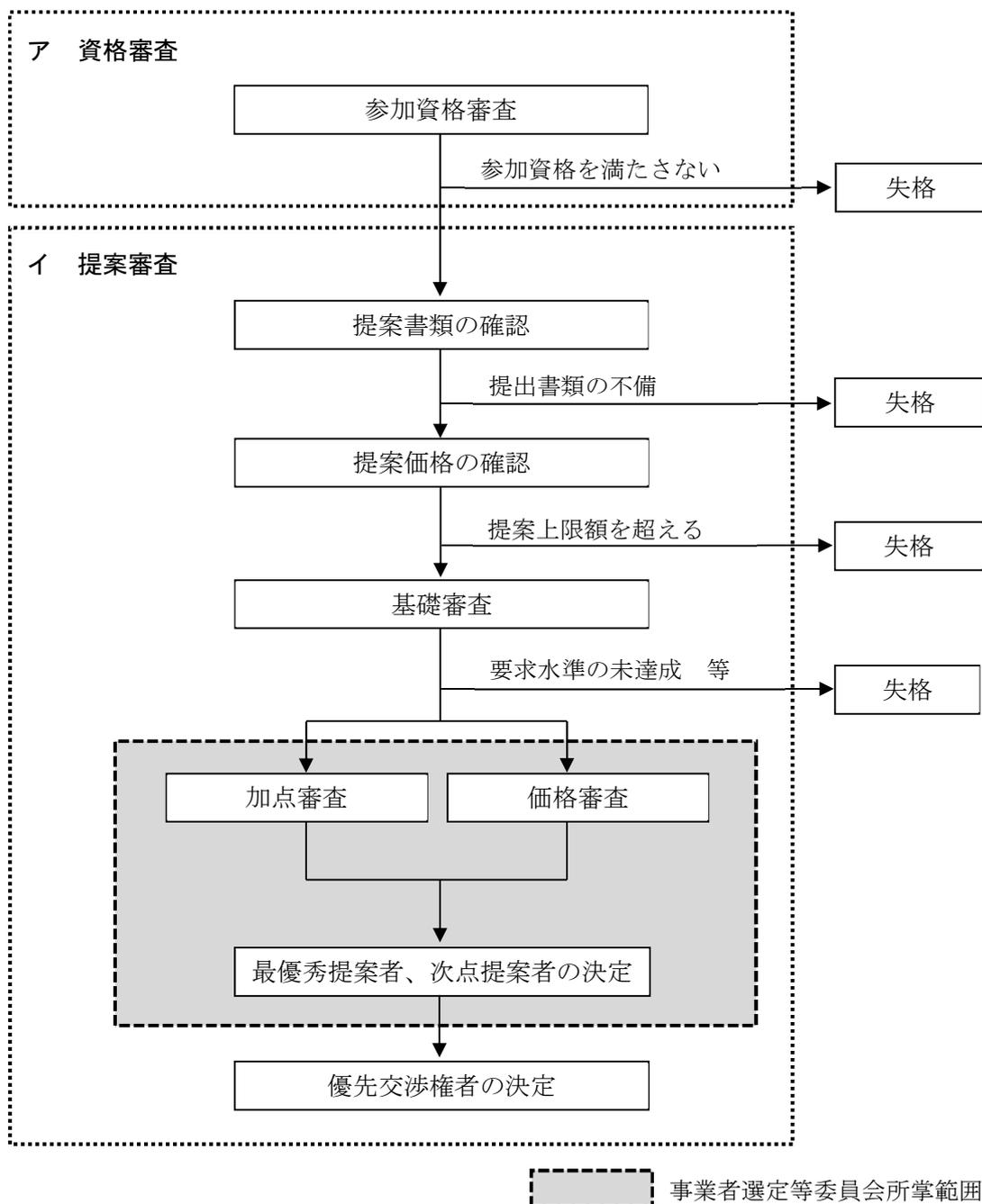
### 3 事業者選定等委員会の開催経過

表2 開催経過

回数	日程	主な議題等
第1回	2024（令和6）年 4月19日（金）	委員長及び副委員長の選出 諮問 実施方針について 要求水準書（案）の作成状況及び方針
第2回	2024（令和6）年 9月5日（木）	第1回以降の進捗状況（報告） 実施方針等に関する質問・意見（報告） 特定事業の選定（報告） 公募資料（報告） 優先交渉権者の決定方法（審議）
第3回	2025（令和7）年 5月23日（金）	第2回委員会以降の進捗状況（報告） 第4回委員会に向けた進め方（審議） 提案内容の確認（審議） 事業者質問事項の協議（審議）
第4回	2025（令和7）年 6月4日（水）	事業者プレゼンテーション・ヒアリング 意見交換（審議） 集計（事務局にて実施） 審査結果の発表（総合評価結果及び最優秀提案者の発表）

#### 4 優先交渉権者決定までの審査手順の概要

本事業における事業者の選定は、価格及びその他の条件により優先交渉権者を決定する公募型プロポーザル方式に基づき、次の手順で実施する。



## 第2 審査の結果

### 1 資格審査

2024年（令和6年）12月9日（月）から2024年（令和6年）12月13日まで、参加資格審査に関する書類の受付を行った結果、2グループからの提出があった。提出された参加資格審査に関する書類を基に、応募者が満たすべき参加資格要件及び業務遂行能力について確認し、2024年（令和6年）12月25日付けで参加資格審査結果（参加資格があるものと認めたこと。）を各応募者の代表企業に通知した。

なお、参加資格審査結果の通知時に、応募者番号として「H-16 グループ」「K-20 グループ」を付与した。

応募者番号	H-16 グループ	K-20 グループ
参加資格審査	適	適

### 2 提案審査

参加資格審査を通過した2グループのうち、K-20グループが提案書の提出を辞退したため、提案審査については、H-16グループを対象に審査を実施した。

#### (1) 提案書類の確認

市は、2025年（令和7年）4月9日に提案書類の受付を行い、応募者に求めた提案書類がすべて揃っていることを確認した。

#### (2) 提案価格の確認

市は、応募者の提案価格について、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、提案書類に記載された内容が、基礎審査項目を満たしていることを確認した。

#### (4) 加点審査・価格審査

##### ア 加点審査

事業者選定等委員会は、応募者から提出された提案書類の各様式に記載された内容について審査を行い、審査項目ごとに得点を付与した。

審査に当たっては、参加資格審査結果の通知時において設定した応募者番号（「H-16」）により、企業名等を明らかにせず、プレゼンテーション及びヒアリング（2025年（令和7年）6月4日）を実施した。

ただし、最優秀提案者及び次点提案者の選定に際しては、最低獲得点数条件として、加点審査評価点（80点満点）で40点以上得ていることを条件とした。

また、以下の5段階評価により得点を付与した。

表3 判断基準・点数化方法

評価	判断基準	点数化方法
A	特に優れている	配点×1.00
B	優れている（AとCの中間程度）	配点×0.75
C	標準的な提案である	配点×0.50
D	あまり優れているとは言い難い（CとEの中間程度）	配点×0.25
E	要求水準を最低限満たしているものの、優れているとは言い難い	配点×0.00

※「配点×掛け率」の結果（小数点以下）は、小数点第三位を切り捨て、小数点第二位まで取り扱うこととする。

■加点審査結果

審査項目	配点	H-16		
<b>1. 事業実施に関する提案（18点）</b>		10.12点		
(1) 事業コンセプト・取組方針	3点	1.71点		
(2) 実施体制	4点	1.85点		
(3) 資金調達・収支計画・リスク管理	4点	2.28点		
(4) 地域貢献	6点	7点	4.28点	4.28点
市内事業者が代表企業となる場合の加点	1点		0.00点	
<b>2. 施設整備に関する提案（22点）</b>		10.98点		
(1) 全体計画	4点	2.14点		
(2) 施設計画（本施設）	10点	4.28点		
(3) 防災計画	6点	3.42点		
(4) 工程計画	2点	1.14点		
<b>3. 開業準備・維持管理・運営に関する提案（34点）</b>		19.87点		
(1) 開業準備	2点	1.35点		
(2) 効果的かつ効率的な維持管理	7点	3.75点		
(3) 運営業務の人材確保・育成	6点	3.64点		
(4) 利用者の利便性向上	5点	3.21点		
(5) 市民利用の促進	6点	3.64点		
(6) スポーツコンベンション等の推進	4点	2.00点		
(7) 市の災害対応拠点としての役割	4点	2.28点		
<b>4. 提案対象施設に関する提案（6点）</b>		2.67点		
(1) 公園管理事務所棟の利活用	3点	1.17点		
(2) 自由提案施設（任意）	3点	1.50点		
<b>加点審査点</b>	<b>80点</b>	<b>43.64点</b>		

イ 価格審査

事業者選定等委員会は、応募者から提出された提案価格書に記載された金額について審査を行い、次の方法で点数化した。

<p><b>設計・建設・工事監理業務に係る価格審査点＝</b>  <b>(最も低い提案価格／(当該提案価格×A*)) × 配点 (10点)</b>                  *：設計・建設・工事監理業務に係る提案価格が最も低い1者は「A＝1」とし、2番目に低い者以下は「A＝1.1」とする。</p> <p><b>開業準備・維持管理・運營業務に係る価格審査点＝</b>  <b>(最も低い提案価格／(当該提案価格×B*)) × 配点 (10点)</b>                  *：設計・建設・工事監理業務に係る提案価格が最も低い1者は「B＝1」とし、2番目に低い者以下は「B＝1.1」とする。</p>
---

※価格審査点（小数点以下）は、小数点第三位を切り捨て、小数点第二位まで取り扱うこととする。

■価格審査結果

審査項目		H-16
提案価格	設計・建設・工事監理業務に係る価格	16,373,000,210
	開業準備・維持管理・運營業務に係る価格	4,391,589,100
計算式	$16,373,000,210 / (16,373,000,210 \times 1) \times 10$	10.00点
	$4,391,589,100 / (4,391,589,100 \times 1) \times 10$	10.00点
<b>価格審査点</b>		<b>20.00点</b>

(5) 総合評価

加算審査点に価格審査点を加算し、総合評価点とした。

$\text{総合評価点} = \text{加算審査点} + \text{価格審査点}$
--

■総合評価結果

	H-16 グループ
加算審査点	43.64点
価格審査点	20.00点
<b>総合評価点</b>	<b>63.64点</b>

以上により、最低獲得点数条件を達成しており、総合評価点が最も高い  
H-16 グループの提案を最優秀提案として選定した。

### 第3 審査の講評

#### 1 各評価項目の講評

##### ア 事業実施に関する提案

評価項目	審査講評
(1) 事業コンセプト・取組方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域共創 DX フィールドといった先進的なコンセプトの提案があった。</li> </ul>
(2) 実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>セルフモニタリングの具体的な提案が示されていないことについて懸念が示された。</li> </ul>
(3) 資金調達・収支計画・リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>融資確約書を取得しており金額に具体性がある等、資金調達の確実性があった。</li> <li>長期収支計画は、応募者の採算性に課題がある内容となっており、事業の確実性に懸念が示された。</li> </ul>
(4) 地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>県産材・市産材の活用や、市内事業者への発注割合等の具体性は評価された。</li> <li>PFI 事業のノウハウ移転については具体性・有効性の観点で懸念が示された。</li> </ul>

##### イ 施設整備に関する提案

評価項目	審査講評
(1) 全体計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>オールエイジパークとしての公園全体の機能連携等の提案があった。</li> <li>暑熱対策としての日影の確保や樹木等が不足しており、沖縄の気候を鑑み施設の快適性への懸念が示された。</li> </ul>
(2) 施設計画（本施設）	<ul style="list-style-type: none"> <li>太陽光発電設備の導入による CO2 の削減が評価された。</li> <li>建物全体に開口部が少なく閉鎖的であり、光熱水費等ライフサイクルコストの効率性に懸念が示された。</li> </ul>
(3) 防災計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害時の利用転換、機能的連携を考慮した様々な提案があった。</li> <li>長期避難時における開口部のない建物の空調管理の方法や、最大収容時の便器個数等、快適性の確保について懸念が示された。</li> </ul>
(4) 工程計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>期間内の工程計画となっている他、BIM による一括管理などが評価された。</li> </ul>

##### ウ 開業準備・維持管理・運営に関する提案

評価項目	審査講評
(1) 開業準備	<ul style="list-style-type: none"> <li>供用開始 2 年前からの開業準備スケジュールが具体的に提案された。</li> </ul>
(2) 効果的かつ効率的な維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>細やかな建物診断の実施、DX を活用した管理運営、事業期間終了後の現状確認等が提案されていた。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>光熱水費の圧縮等を含めたライフサイクルコストの低減の方策が不十分である点が懸念された。</li> </ul>
(3) 運營業務の人材確保・育成	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民を重視した採用活動や継続的な研修の実施等、具体的な提案がなされている点が評価された。</li> </ul>
(4) 利用者の利便性向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>WEB 見学等、DX を活用した利便性向上の取組が評価された。</li> </ul>
(5) 市民利用の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>多岐に渡る利用形態やキャンペーン、幅広い世代を対象とした取組等が提案されており、市民利用の促進がなされている点が評価された。</li> </ul>
(6) スポーツコンベンション等の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域団体のハブ役となる実施体制や誘致する大会等が一定程度提案されていた。</li> <li>マイナースポーツ以外のスポーツについて具体的な提案がないことが懸念された。</li> </ul>
(7) 市の災害対応拠点としての役割	<ul style="list-style-type: none"> <li>細やかな連絡体制や体制構築、マニュアル作成について提案があった。</li> </ul>

#### エ 提案対象施設に関する提案

評価項目	審査講評
(1) 公園管理事務所棟の利活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園管理事務所棟を活用したテイクアウトピザ店の提案があった。</li> <li>公園利用者が参加するイベントや災害時の無償提供等が評価されたが、オールエイジパークや健康づくりのコンセプトとは整合しない提案となっている懸念が示された。</li> </ul>
(2) 自由提案施設（任意）	<ul style="list-style-type: none"> <li>近隣の学童施設と連携した学童クラブの設置が提案された。</li> </ul>

## 2 審査の総評

### (1) 総評

本事業は、市民の多様なスポーツへの関わり方を実現し、心身の健康増進に資する拠点を形成するとともに、災害対応拠点としての機能強化、スポーツコンベンションの推進等に向け、うるま市総合体育館の設計・建設及び維持管理・運営を行うことを目的とするものである。

民間事業者に設計・建設及び維持管理・運営を一括かつ長期的に実施していただくことにより、民間事業者の創意工夫が発揮され、市の財政負担の削減及び効率的かつ効果的な公共サービスの提供が期待されることから、PFI 方式による実施となった。

今回、複数の企業から関心が寄せられた中で、最終的に 2 者から応募があり、その後、1 者について応募辞退届が提出された。得られた提案は、各企業のノウハウや技術が盛り込まれており、市の要求水準を満たした提案内容が示されていた。提案書類作成における努力に対して敬意を表するとともに、心から感謝申し上げたい。

H-16 グループの提案は、「ひと・まち・ときをつなぐ地域共創 DX フィールド」をコンセプトに掲げ、県内・市内を中心とした企業で構成されたグループにより、具体的かつ積極的な地域経済への貢献が示された提案であった。

施設整備の観点では、「全世代がスポーツと触れ合えるオールエイジパーク」として、基本設計を踏襲しつつ幅広い世代を対象とした公園及び総合体育館の整備や、災害時の防災拠点としての機能を全うする様々な提案が具体的に示された。

管理運営の観点では、早期の開業準備による万全の営業体制の構築や DX を活用した管理運営の効率化、市内の様々な企業・団体等と連携した多様なプログラムが提案されており、新たな総合体育館として十分な提案となっていた。

事業者選定等委員会では、優先交渉権者決定基準に基づき、これらの提案内容等の評価し、H-16 グループを最優秀提案者として選定した。

なお、最優秀提案者である H-16 グループの企業一覧は以下の通りである。

#### 【企業一覧】

グループ	参加区分	企業名	役割
H-16	構成員	沖縄セルラー電話株式会社	その他（代表企業）
		株式会社綜企画設計	設計/工事監理
		株式会社都市建築設計	設計/工事監理
		大空企画有限会社	設計/工事監理
		有限会社桑江工業	建設
		琉幸建設株式会社	建設
		株式会社ルネサンス	運営/その他
		株式会社トータルシティービル管理	維持管理
	協力企業	株式会社設備研究所	設計/工事監理
		株式会社大城組	建設
		大晋建設株式会社	建設
		株式会社照正組	建設
		株式会社仲本工業	建設
		株式会社南成建設	建設
		株式会社富建	建設
		株式会社丸善組	建設
		株式会社きらり電設	建設
		上門工業株式会社	建設
		株式会社沖縄日本管財	維持管理
		株式会社南日本警備保障	維持管理
		東洋グリーン株式会社	維持管理/運営
		株式会社 KEI・LINER	運営

グループ	参加区分	企業名	役割
		一般社団法人プロモーションうるま	運営
		有限会社沖縄ゼネラル	運営
		沖縄SV株式会社	運営
		有限会社ゼネラル産業	提案対象施設関連業務
		沖縄セルラーアグリ&マルシェ株式会社	提案対象施設関連業務
		一般社団法人沖縄スポーツ関連産業協会	その他

## (2) 申し送り事項

今後、H-16 グループは、市と事業契約を締結するための協議を行うこととなるが、市の要求事項のみならず、提案された内容を確実に履行することが求められる。

その上で、本事業を更に充実したものとし、事業期間にわたって施設整備及び管理運営を効率的・効果的に実施できるよう、H-16 グループに対しては、次の事項に留意して事業を実施されることを望むものである。

### ア 実施体制

代表企業には、設計、建設、維持管理、運営といった、事業全体を通じた全体統括の役割が強く期待されることである。代表企業は専門性の高い各業務の着実な履行に向けたマネジメント方策やセルフモニタリングの実施方法のさらなる具体化を期待する。

### イ 収支計画

長期収支計画については、事業期間にわたり安定的な事業実施が可能な計画となっていることが重要である。各業務の内容を詳細化の中で、改めて計画の精緻化を図り、事業実施の確実性を高めるとともに、事業期間中に安定的に運営を行うための方策を検討いただきたい。

### ウ 施設整備

本施設は、スポーツ施設と防災施設という 2 つの役割を担う拠点となる。光熱水費の圧縮等を含めたライフサイクルコストの低減や災害時や避難が長期化した際の室内環境の確保に配慮した設備計画についてより一層検討いただきたい。

また、沖縄の気候特性を鑑み、屋外空間を含めた緑陰の拡充等、さらなる暑熱対策を期待する。

### エ 維持管理・運営・提案対象施設

既存施設の利活用も含め、マイナースポーツだけでなく、バスケットボールやバドミントン、バレーボール等に関するスポーツコンベンション等の推進施策の充実について期待する。

市民の心身の健康増進に資する拠点としてふさわしい公園管理事務所棟の利活用についてさらなる検討をいただきたい。