

三重県（以下「県」という。）は、「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。）第 8 条第 1 項の規定により、鈴鹿青少年センターと鈴鹿青少年の森の整備運営事業（以下「本事業」という。）の民間事業者を選定したので、同法 11 条第 1 項の規定により客観的評価の結果をここに公表します。

令和 4 年 1 月 31 日

三重県知事 一見 勝之

鈴鹿青少年センターと鈴鹿青少年の森の 整備運営事業 客観的評価

— 目 次 —

第1章 事業概要	1
1 事業名称	1
2 事業に供される公共施設	1
3 施設の管理者	1
4 施設概要	1
5 事業の目的	2
6 事業の構成	2
7 PFI 事業と Park-PFI 事業を一体的に行う趣旨	2
8 事業の概要	2
9 事業期間	4
第2章 経緯	5
第3章 入札参加資格審査（第一次審査）	6
1 入札参加資格審査の概要	6
2 応募状況	6
第4章 提案内容審査（第二次審査）	8
1 提案資料の形式確認	8
2 必須項目の確認	8
3 加点項目審査	8
4 入札価格の適格審査	8
5 価格評価点の算出	8
6 総合評価点の算定	8
第5章 落札者の決定	9
1 落札候補者の選定概要	9
2 落札候補者の構成	9
3 落札者の決定	9
第6章 VFM 評価	9

第1章 事業概要

1 事業名称

鈴鹿青少年センターと鈴鹿青少年の森の整備運営事業（以下「本事業」という。）

2 事業に供される公共施設

社会教育施設：三重県立鈴鹿青少年センター（以下「センター」という。）

都市公園：三重県営鈴鹿青少年の森（以下「森公園」という。）

3 施設の管理者

三重県知事 一見 勝之

4 施設概要

本事業の対象であるセンター及び森公園（以下、「両施設」という。）の現時点の概要は次表のとおりである。

(1) センター

項目	内容
築年数	36年（令和3年時点）
供用開始年	昭和60年
建物構造	鉄筋コンクリート造他 3階建て他
利用定員	500人（総合研修館の定員に同じ）
宿泊定員	368人
用途地域等	準工業地域（80/200）
敷地面積	20,070.08 m ²
建築面積	3,587 m ²
建物床面積	6,477.07 m ²
駐車場	無料駐車場 35台（うちバス用 5台）
主な諸室	宿泊室（洋室：27室、和室：10室、リーダー室：6室）、総合研修館（定員：500人）、大研修室（定員：96人）、研修室1～7、文化室、創作室、レストラン、ラウンジ、大浴場・小浴場、つどいの広場、他

(2) 森公園

項目	内容
運営年数	49年（令和3年時点）
供用開始年	昭和47年
敷地面積	約 513,000 m ²
駐車場	無料駐車場 269台（第1：17台、第2：191台（うちバス用 7台）、第3：61台）
主な施設	・ 約 40,000 m ² の芝生広場 ・ 道伯池及び周囲の散策路（トリムコース）

項目	内容
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多目的グラウンド ・ 日帰りキャンプ場 ・ 子ども用遊具及び健康遊具 ・ アスレチック

5 事業の目的

本事業は、県と事業者が連携し、青少年をはじめとした、幼児から高齢者までの幅広い世代が、自然に親しみ、学び、楽しみながら心身の健康維持や学習活動等を行うことができ、県内外の方々が集い、にぎわい、つながるような施設、空間の実現を目指すものである。

6 事業の構成

本事業は、以下の2つの事業で構成される。

(1) PFI 事業

センターを設計及び建設（改修）した後に開業準備を行い、事業期間中に係るセンター並びに特定公園施設を含む森公園の運営及び維持管理業務を実施する R0 方式による事業

(2) Park-PFI 事業

特定公園施設の設計及び建設、森公園の一部を活用した公募対象公園施設及び利便増進施設の設置管理を行う事業（利便増進施設の設置については必須ではなく、事業者の提案による）

7 PFI 事業と Park-PFI 事業を一体的に行う趣旨

隣接する教育施設と都市公園を一体的に管理運営することにより、教育施設利用者による公園利用の促進、公園利用者の教育コンテンツ利用など、両施設の機能を活かした相乗効果による新たなにぎわいの創出が期待できる。

8 事業の概要

事業者が主に行う業務は次のとおりである。

(1) 設計・建設業務

- ア 要求水準達成計画書の作成・提出
- イ 事前調査業務
- ウ 設計業務
- エ 建設業務
- オ 工事監理業務
- カ 備品調達、設置業務
- キ 周辺対策業務

- ク 設計・建設業務に伴う各種許認可申請等の手続業務
- ケ 中間・竣工検査及び引き渡し業務
- コ その他これらを実施する上で必要な関連業務

(2) 開業準備業務

- ア 予約システム等整備業務
- イ 事前広報、利用受付業務
- ウ 開業準備期間中の両施設の運営・維持管理業務
- エ 開館式典及び内覧会等の実施業務

(3) SPC 運営・維持管理業務

- ア プロジェクトマネジメント業務（公募対象公園施設整備、運営との連携を含む）
- イ SPC の経営管理業務

(4) センターの運営業務

- ア 総合管理業務
- イ 利用受付業務
- ウ 広報・PR 業務
- エ 利用者サービス業務
- オ 主催事業等実施業務
- カ 自動販売機の設置
- キ 自主提案事業
- ク 駐車場管理業務
- ケ その他業務

(5) センターの維持管理業務

- ア 建築物保守管理業務
- イ 建築設備保守管理業務
- ウ 備品等保守管理業務
- エ 衛生管理業務
- オ 警備業務
- カ 外構管理業務
- キ 修繕・更新業務

(6) 森公園の運営業務

- ア 案内業務
- イ 公園施設等の運営
- ウ 利用実態等の情報収集に関する業務
- エ 利用促進業務（自主提案事業）
- オ 自動販売機の設置
- カ 利用を禁止又は制限する業務

キ 行為の許可に関する業務

ク 県との協議及び報告

(7) 森公園の維持管理業務

ア 植物管理業務

イ 清掃管理業務

ウ 保守点検業務

エ 日常点検及び定期点検業務（遊具点検業務を含む）

オ 廃棄物管理業務

カ 巡回警備業務

キ 物品管理業務

ク 駐車場、構内道路及び電気施設、機械施設、屋外照明等の外構等

ケ 修繕業務

(8) 公募対象公園施設等設置管理業務

ア 公募対象公園施設設置業務

イ 公募対象公園施設管理業務

ウ 利便増進施設設置管理業務

エ Park-PFI における国庫補助金申請に係る資料作成支援業務

9 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和 23 年 3 月 31 日までとする。

第2章 経緯

事業者選定までの主な経緯は次のとおりである。

時 期	事業全体の手続き	都市公園法に基づく手続き
令和3年 6月24日(木)	実施方針等の公表	
7月12日(月)	第1回三重県立鈴鹿青少年センター 特定事業実施事業者選定委員会(以 下「選定委員会」という。)	
8月10日(火)	特定事業の選定の公表	
8月20日(金)	入札公告、調達説明書、及び入札説 明書等の公表	公募設置等指針の公示(都市公 園法第5条の2第7項)を含む
8月27日(金)	入札説明書等に関する質問の受付① 締切	
10月4日(月)	競争入札参加資格審査結果の通知	
10月11日(月) ～13日(水)	現地見学会の実施	
10月27日(水)	第2回選定委員会	
11月15日(月)	提案資料(提案資料は公募設置等計 画を含む。)の受付	公募設置等計画の受付を兼ねる
12月3日(金)	第3回選定委員会	
12月17日(金)	第4回選定委員会(提案資料に関す る事業者プレゼンテーション・ヒア リング、落札者候補者の選定)	設置等予定者の選定(法第5 条の4第1項第1号～3号、法 第5条の4第2項、第4項)
	入札書の提出・開札	
令和4年 1月11日(火)	落札者の決定、公表	設置等予定者の通知(都市公 園法第5条の4第5項) 公募設置等計画の認定(都市 公園法第5条の5第1項)

第3章 入札参加資格審査（第一次審査）

1 入札参加資格審査の概要

入札参加資格審査は、競争入札参加者が備えるべき競争入札参加資格要件（入札説明書に規定されている要件）を満たしているかどうかについて、県が審査を行った。

2 応募状況

令和3年9月15日までに以下の3グループから応募があり、それぞれ参加資格を確認したところ、全グループとも競争入札参加資格があることが確認された。

表：入札参加グループの構成

グループ名	区分	会社名
フロンティアC&Pグループ (Sグループ)	代表企業	フロンティアコンストラクション&パートナーズ株式会社
	構成企業	株式会社環境デザイン研究所 西松建設株式会社中部支店 株式会社杉本組 株式会社R. project 公益財団法人名古屋YMCA 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 近藤緑化株式会社
	協力企業	—
	Park-PFI代表企業	フロンティアコンストラクション&パートナーズ株式会社
	Park-PFI企業	株式会社環境デザイン研究所 西松建設株式会社中部支店 株式会社杉本組
鈴鹿ユースグループ (Uグループ)	代表企業	矢作地所株式会社
	構成企業	株式会社ヘリテッジホームデザイン 有限会社浜村工務店 勢州建設株式会社 ホームックス株式会社
	協力企業	三重県森林組合連合会 藤川設計株式会社 株式会社冒険の森
	Park-PFI代表企業	矢作地所株式会社
	Park-PFI企業	株式会社ヘリテッジホームデザイン 藤川設計株式会社 勢州建設株式会社 ホームックス株式会社 株式会社冒険の森
FUNA TANIグループ	代表企業	船谷建設株式会社
	構成企業	株式会社オリエントタルコンサルタンツ三重営業所 岩間造園株式会社三重支店

グループ名	区分	会社名
(Zグループ)		東亜道路工業株式会社三重営業所 株式会社アンリミテッド
	協力企業	一級建築士事務所西井設計株式会社 Y's建築設計事務所 株式会社伊勢志摩ツーリズム イオンディライト株式会社東海支社三重支店 イオンモール株式会社 船谷ホールディングス株式会社
	Park-PFI代表企業	船谷ホールディングス株式会社
	Park-PFI企業	株式会社オリエンタルコンサルタンツ三重営業所 東亜道路工業株式会社三重営業所

第4章 提案内容審査（第二次審査）

1 提案資料の形式確認

提案資料の形式確認は、提出された提案資料を県が確認し、様式集に記載した提出すべき書類が全て揃っていることの確認を行った。

令和3年11月15日までに3グループから提案資料の提出があり、全グループについて提案資料の形式確認を行った結果、全てのグループを必須項目の確認に進めるものとした。

2 必須項目の確認

必須項目の確認は、提出された提案資料を県が確認し、県が必須とする項目（要求水準書等において必須としている項目）を全て充足しているかの確認を行った。

必須項目の確認を行った結果、全てのグループを加点項目審査に進めるものとした。

3 加点項目審査

加点項目審査は、必須項目の確認を通過した競争入札参加者の提案資料に対し、選定委員会が加点項目審査を行い、性能評価点を付与した。性能評価点は本書に示す評価項目ごとに5段階で評価し、全体で750点満点とした。

加点項目審査の結果は別紙「審査講評」のとおりである。

4 入札価格の適格審査

入札価格の適格審査は、必須項目の確認を通過した競争入札参加者が提出した入札書に対し、県が入札書に記載された入札金額が予定価格を超えていないことの確認を行った。

入札価格の適格審査結果は別紙「審査講評」のとおりである。

5 価格評価点の算出

県は、入札価格の適格審査を通過した者に対し、以下の算定式に基づき価格評価点を算出した。価格評価点は250点満点とした。価格評価点の算出結果は別紙「審査講評」のとおりである。

$$\text{価格評価点} = 250 \text{ 点} \times \{1 - (\text{入札価格} / \text{評価基準額})\}$$

6 総合評価点の算定

選定委員会は、加点項目審査により付与した性能評価点と、県が算出した価格評価点の合計値である総合評価点が最も高い者を落札候補者として選定した。総合評価点の算出結果は別紙「審査講評」のとおりである。

第5章 落札者の決定

1 落札候補者の選定概要

性能評価点と価格評価点とを加算して得られた値を総合評価点とし、総合評価点が最大となった提案を行ったSグループを落札候補者として選定した。

2 落札候補者の構成

落札候補者の構成は次のとおりである。

グループ名	フロンティアC&Pグループ
代表企業	フロンティアコンストラクション&パートナーズ株式会社
PFI 事業構成企業	株式会社環境デザイン研究所、西松建設株式会社中部支店、株式会社杉本組、株式会社 R.project、公益財団法人名古屋YMCA、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社、近藤緑化株式会社
Park-PFI 代表企業	フロンティアコンストラクション&パートナーズ株式会社
Park-PFI 企業	株式会社環境デザイン研究所、西松建設株式会社中部支店、株式会社杉本組

3 落札者の決定

県は、落札者決定基準に基づき、落札候補者であるフロンティアC&Pグループ（Sグループ）の落札資格審査を行い、審査の結果、落札者として決定した。

第6章 VFM 評価

落札者の提案書類に基づき、本事業を PFI 事業として実施する場合の県の財政支出について、県が従来どおりの手法で実施する場合の財政支出と比較したところ、約 10.7% のVFMがあることが確認された。

表：県の財政負担指数

県が自ら実施する場合 (従来手法)	PFI 事業として実施 する場合	VFM
100.0%	89.3%	10.7%