

新県営プール施設等整備運営事業
事業者選定過程及び審査講評

平成23年8月23日

新県営プール施設等整備運営事業
PFI 事業者選定審査委員会

目 次

1. 事業概要		
(1) 事業目的	・ ・ ・ ・ ・ 1	
(2) 場所		
(3) 事業内容		
2. 落札者の決定手続き		
(1) 募集及び選定の方法		
(2) 審査委員会の設置		
(3) 落札者の選定方式	・ ・ ・ ・ ・ 2	
(4) 選定スケジュール		
3. 選定過程について		
(1) 第1回審査委員会		
(2) 実施方針の公表		
(3) 要求水準書案の公表	・ ・ ・ ・ ・ 3	
(4) 第2回審査委員会		
(5) 入札説明書等の公表	・ ・ ・ ・ ・ 5	
(6) 入札参加資格審査結果		
(7) 提案書類の受付		
(8) 第3回審査委員会	・ ・ ・ ・ ・ 6	
(9) 第4回審査委員会		
4. 審査講評について		
(1) 各評価項目の講評	・ ・ ・ ・ ・ 8	
(2) 総評	・ ・ ・ ・ ・ 14	
資料－1	価格点を300点、内容点を700点にした理由	・ ・ ・ ・ ・ 15
資料－2	P F I 事業者選定審査委員会議事要旨（第1回～第4回）	・ ・ ・ ・ ・ 17
資料－3	落札者決定までの審査過程について	・ ・ ・ ・ ・ 25
参考資料－1	各グループの入札金額内訳について	・ ・ ・ ・ ・ 26
参考資料－2	各グループのプール棟の比較について	・ ・ ・ ・ ・ 27
参考資料－3	最優秀提案者の全体配置図及び鳥瞰図	・ ・ ・ ・ ・ 28

1. 事業概要

(1) 事業目的

新県営プール施設等整備運営事業（以下「本事業」という。）は、浄化センター公園区域において、奈良県（以下、「県」という。）が健康増進施設、競技施設、管理等施設及び公園機能施設を一体的に整備するもの。また、民間の経営能力及び技術的能力を活用した効率的な施設の整備、管理・運営を図るため、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、以下「PFI法」という。）に基づくPFI手法を導入し、事業の効率化を図る。

(2) 場所

奈良県大和郡山市宮堂町他（浄化センター区域内）

(3) 事業内容

- ・健康増進施設 トレーニングジム、フィットネススタジオ、歩行用プール、ジャグジー及び教室プログラム等
- ・競技施設 25m屋内国内基準競泳プール、50m国内基準競泳プール及び教室プログラム等
- ・管理施設 観客席、健康増進・競技施設附属諸室、軽食施設・物販施設 等
- ・公園機能施設 レクリエーションプール、園地、テニスコート、野球場、ジョギングコース、サイクリングコース、サイクリングステーション
- ・自主提案 提案による

2. 落札者の決定手続き

(1) 募集及び選定の方法

総合評価一般競争入札

(2) 審査委員会の設置

審査に際しては、新県営プール施設等整備運営事業PFI事業者選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）において、入札参加者からの提案を審査し、最も優れていると認めた参加グループを最優秀提案者として選定する。

表1 新県営プール施設等整備運営事業PFI事業者選定審査委員会委員名簿

役職	所属・職名	氏名
委員長	大阪学院大学大学院教授	南川 諦弘
委員	首都大学東京大学院教授	小林 克弘
	天理大学准教授	田里 千代
	園田学園女子大学教授	牧川 優
	(株)情報企画・代表取締役、公認会計士	松岡 仁史
	奈良県くらし創造部長	影山 清
	奈良県まちづくり推進局長	上田 喜史

(3) 落札者の選定方式

落札者の選定にあたっては、審査委員会の最優秀提案者の答申を受け、その結果に基づき県が落札者を決定する。

(4) 選定スケジュール

最優秀提案者選定に至るまでの4回の審査委員会の開催日及びその他のスケジュールは以下のとおりである。

表 2 審査委員会の開催日及びその他のスケジュール

日 程	内 容
平成 22 年 10 月 18 日 (月)	第 1 回審査委員会
平成 22 年 10 月 20 日 (水)	実施方針の公表
平成 22 年 11 月 30 日 (火)	要求水準書案の公表
平成 22 年 12 月 20 日 (月)	第 2 回審査委員会
平成 23 年 2 月 4 日 (金)	入札説明書等の公表
平成 23 年 2 月 10 日 (木)	入札説明書等に関する説明会
平成 23 年 2 月 14 日 (月)～16 日 (水)	入札説明書等に関する質問受付 (第 1 回)
平成 23 年 3 月 7 日 (月)	入札説明書等に関する質問に関する回答公表 (第 1 回)
平成 23 年 3 月 9 日 (水)～11 日 (金)	参加表明書及び入札参加資格審査の受付
平成 23 年 3 月 18 日 (金)	入札参加資格審査結果の通知
平成 23 年 3 月 23 日 (水)	入札参加資格審査通過者との個別対話
平成 23 年 3 月 24 日 (木)～28 日 (月)	入札説明書等に関する質問受付 (第 2 回)
平成 23 年 4 月 15 日 (金)	入札説明書等に関する質問に関する回答公表 (第 2 回)
平成 23 年 5 月 16 日 (月)	提案書類の受付 開札
平成 23 年 6 月 14 日 (火)	第 3 回審査委員会
平成 23 年 6 月 22 日 (水)	第 4 回審査委員会

3. 選定過程について

(1) 第 1 回審査委員会 (平成 22 年 10 月 18 日)

- ・ 県が作成した実施方針、要求水準書案を確認した。
- ・ 今後の審査方法を定めた。

(2) 実施方針の公表 (平成 22 年 10 月 20 日)

第 1 回審査委員会での確認を経て、県が以下の内容を公表した。

- ・ 特定事業の選定に関する事項
- ・ 事業者の募集及び選定に関する事項
- ・ 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項
- ・ 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項
- ・ 事業計画または事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

る事項

- ・ 事業の継続が困難になった場合における措置等に関する事項
- ・ 財政上及び金融上の支援に関する事項
- ・ その他特定事業の実施に関し必要な事項

(3) 要求水準書案の公表（平成 22 年 11 月 30 日）

第 1 回審査委員会での確認を経て、県が以下の内容を公表した。

- ・ 総則
- ・ 統括管理業務に関する要求水準
- ・ 施設整備の機能及び性能等に関する要求水準
- ・ 施設の設計、工事監理及び建設業務に係わる要求水準
- ・ 施設の維持管理に係わる要求水準
- ・ 施設の運営に係わる要求水準

(4) 第 2 回審査委員会（平成 22 年 12 月 20 日）

落札者決定基準を以下のとおり決定した。

① 価格点、内容点の配点について

本事業の特色、全国事例の一般的な内容点の設定の傾向より、価格点 300 点、内容点 700 点とした。詳細は、別紙資料-1（P15）参照。

② 提案内容の評価の項目、評価の視点及び配点について

内容点 700 点を、6 の評価項目、21 の評価視点に分け、各評価視点の重みを考慮の上、配点した。提案内容に関する総合審査は、以下に示す項目の得点を合算した総合評価点によるものとした。

表 4 提案内容の評価の項目及び配点

評価項目		評価視点	配点（点）	
1	事業全体に関する事項	① この事業に対する基本的な考え方及び統括管理業務等を踏まえた事業実施体制	30	100
		② 地域経済への配慮	30	
		③ 総合性	40	
2	設計業務、建設業務及び工事監理業務に関する事項	① 設計業務、建設業務及び工事監理業務に対する基本的な考え方及び実施体制	30	230
		② 施設の全体計画	60	
		③ 周辺施設等との調和	20	
		④ 新プール棟の施設計画	40	
		⑤ 公園機能施設の施設計画	30	
		⑥ 環境保全計画	30	
		⑦ 工程計画	10	
		⑧ 提案により実施される設計業務及び建設業務	10	

評価項目		評価視点	配点 (点)	
3	維持管理業務に関する事項	①維持管理業務に対する基本的な考え方及び実施体制	20	60
		②施設の保守管理、修繕及び更新に係る業務	30	
		③衛生管理及び警備業務に係る業務	10	
4	運營業務に関する事項	①運營業務に対する基本的な考え方及び実施体制	40	200
		②受付関連業務、プール関連業務及びその他業務	60	
		③施設における各種教室等の実施業務	40	
		④利用者増減に係る考え方	50	
		⑤提案により実施される運營業務	10	
5	事業計画に関する事項	①資金調達の実現性、事業計画の実現性及び安定性並びにリスク管理	50	50
6	自主提案に関する事項	①自主提案	60	60
合計			700	700
価格点			300	300
合計			1000	1000

③提案内容の得点化方法

各評価視点の得点化方法は、合議制により、以下の5段階評価で得点を付与することとした。

表 5 提案内容に関する事項の詳細評価

評価	判断基準	得点化方法
A	当該審査項目において、特に優れている	各項目の配点×1.00
B	当該審査項目において、他と比べ最も優れた具体的な提案がなされている	各項目の配点×0.75
C	当該審査項目において、具体性のある優れた提案がなされている	各項目の配点×0.50
D	当該審査項目において、CとEとの中間程度	各項目の配点×0.25
E	当該評価項目において、評価に値する優れた提案がなされていない	各項目の配点×0.00

④ 価格の得点化方法

価格点は、以下の方法で得点化する。

価格に関する事項の得点

= 最も低い評価価格 / 当該評価価格 × 評価価格に関する事項の配点 (300点)

※評価価格とは、入札に係る金額 (入札価格) をいう。

(5) 入札説明書等の公表 (平成23年2月4日)

- ・ 入札説明書、要求水準書及び第2回審査委員会で策定した落札者決定基準等を県が公表。
- ・ 入札説明書には、予定価格7,129百万円(税込み)を明記した。

(6) 入札参加資格審査結果 (平成23年3月18日)

- ・ 参加表明のあった5事業者の参加資格について県が確認した。

(7) 提案書類の受付 (平成23年5月16日)

以下の4事業者より提案があった。各事業者の入札価格について確認した結果、全事業者とも県が予め設定した予定価格の範囲内での入札であった。

なお、審査の公平性を確保するため、最優秀提案者を選定するまでは企業名を匿名として、提案受付番号により審査を行った。

表6 提案のあった事業者の一覧表

代表企業名	構成員名	協力企業名	提案受付番号
(株)大林組	(株)日本水泳振興会 (株)東急コミュニティー	(株)昭和設計 (株)福本設計 (株)DF3	19
安藤建設(株) 大阪支店	東亜建設工業(株)大阪支店 (株)巴コーポレーション大阪支店 (株)オーエンス	(株)大建設計 (株)空間創研奈良営業所	27
(株)奥村組	近鉄ビルサービス(株) (株)アクアティック 三菱UFJリース(株)	(株)梓設計大阪支社 (株)ニュージェック (株)現代ランドスケープ	49
(株)浅沼組	(株)九電工 日本管財(株) 美津濃(株) (株)コナミスポーツ&ライフ	(株)山下設計関西支社 (株)オオバ奈良営業所 ヤマハ発動機(株) (株)シティサービス	79

(8) 第3回審査委員会（平成23年6月14日）

①基礎審査結果の確認

事業者の提案書について、入札説明書、要求水準書等に規定する要件を全て充足しているかどうかを審査した。その結果、全事業者とも、入札説明書、要求水準書等に規定する要件を全て充足していることを確認した。

②提案内容の審議

事業者から提出された提案書類の内容について、前述の表4に示す評価項目及び評価の視点ごとに討議した。各グループの提案について、各委員が前述の表5に示す5段階評価を行った。

(9) 第4回審査委員会（平成23年6月22日）

総合審査を下記の通り行った。

- ・ 第3回審査委員会での各委員の5段階評価を踏まえ、合議制により各グループの5段階評価を決定した。前述の表5に示す得点化方法により得点を付与し、その合計を各グループの内容点とした。
- ・ 価格の得点化方法に従い、4事業者の入札金額を得点化し、価格点を算出した。
- ・ 内容点と価格点を合計して、各グループの総合評価点を算出した。
- ・ 各グループの総合審査結果は表7（P7）のとおり。
- ・ 最高得点者を最優秀提案者と決定し、県に答申した。

※ 第1回から第4回までの審査委員会の議事要旨は、資料-2（P17）参照

※ 落札者決定までの審査過程は、資料-3（P25）参照

※ 各グループの入札金額内訳は、参考資料-1（P26）参照

※ 各グループのプール棟の比較は、参考資料-2（P27）参照

※ 最優秀提案者の全体配置図及び鳥瞰図は、参考資料-3（P28）参照

表7 総合審査結果

項目		提案受付番号:19 (大林組グループ)		提案受付番号:27 (安藤建設グループ)		提案受付番号:49 (奥村組グループ)		提案受付番号:79 (浅沼組グループ)		
		評価	得点	評価	得点	評価	得点	評価	得点	
	評価項目及び重視する視点	配点								
1. 事業全体に関する事項(100点)	①この事業に対する基本的な考え方及び統括管理業務等を踏まえた事業実施体制	30	B	22.5	B	22.5	B	22.5	C	15.0
	②地域経済への配慮	30	B	22.5	C	15.0	A	30.0	C	15.0
	③総合性	40	B	30.0	B	30.0	A	40.0	B	30.0
		100		75.0		67.5		92.5		60.0
2. 設計業務、建設業務及び工事監理業務に関する事項(230点)	①設計業務、建設業務及び工事監理業務に対する基本的な考え方及び実施体制	30	B	22.5	C	15.0	B	22.5	C	15.0
	②施設の全体計画	60	C	30.0	B	45.0	A	60.0	C	30.0
	③周辺施設等との調和	20	C	10.0	B	15.0	B	15.0	D	5.0
	④新プール棟の施設計画	40	B	30.0	C	20.0	A	40.0	B	30.0
	⑤公園機能施設の施設計画	30	B	22.5	B	22.5	B	22.5	C	15.0
	⑥環境保全計画	30	B	22.5	B	22.5	B	22.5	B	22.5
	⑦工程計画	10	B	7.5	B	7.5	C	5.0	C	5.0
	⑧提案により実施される設計業務及び建設業務	10	B	7.5	B	7.5	B	7.5	B	7.5
	230		152.5		155.0		195.0		130.0	
3. 維持管理業務に関する事項(60点)	①維持管理業務に対する基本的な考え方及び実施体制	20	B	15.0	B	15.0	B	15.0	B	15.0
	②施設の保守管理、修繕及び更新に係る業務	30	C	15.0	B	22.5	C	15.0	C	15.0
	③衛生管理及び警備業務に係る業務	10	B	7.5	B	7.5	C	5.0	B	7.5
	60		37.5		45.0		35.0		37.5	
4. 運営業務に関する事項(200点)	①運営業務に対する基本的な考え方及び実施体制	40	B	30.0	B	30.0	B	30.0	C	20.0
	②受付関連業務、プール関連業務及びその他業務	60	B	45.0	C	30.0	B	45.0	B	45.0
	③施設における各種教室等の実施業務	40	C	20.0	C	20.0	A	40.0	C	20.0
	④利用者増減に係る考え方	50	C	25.0	B	37.5	B	37.5	C	25.0
	⑤提案により実施される運営業務	10	B	7.5	B	7.5	C	5.0	C	5.0
	200		127.5		125.0		157.5		115.0	
5. 事業計画に関する事項(50点)	①資金調達の確実性、事業計画の確実性及び安定性及びリスク管理	50	C	25.0	B	37.5	C	25.0	C	25.0
6. 自主提案に関する事項(60点)	①自主提案	60	B	45.0	B	45.0	C	30.0	C	30.0
提案内容点		700	-	462.5	-	475.0	-	535.0	-	397.5
価格点		300	-	300.0	-	287.1	-	268.8	-	263.2
合計		1,000		762.5		762.1		803.8		660.7

4. 審査講評について

(1) 各評価項目の講評

評価項目	評価視点	講評
1. 事業全体に関する事項	①この事業に対する基本的な考え方及び統括管理業務等を踏まえた事業実施体制	<p>○全グループとも的確に基本コンセプトを捉えた提案であると評価された。</p> <p>○提案受付番号 19 は、適合表を用いながらコンセプトに対する詳細な検討を行っている点が優れた具体的な提案であると評価された。</p> <p>○事業実施体制、契約スキーム及び企業の役割については、全グループとも全般に明確な記載がなされ、優れた具体的な提案であると評価された。</p> <p>○統括管理企業について、提案受付番号 27 は SPC 運営協議会についての具体的な記載が、提案受付番号 49 はセルフモニタリングの具体的な記載が特に優れた具体的な提案と評価された。</p>
	②地域経済への配慮	<p>○提案受付番号 49 は、地元発注、地元雇用に多くの配慮があり、特に優れた具体的な提案であると評価された。</p> <p>○提案受付番号 19 は、地元発注、地元雇用について多くの提案があり、優れていると評価された。</p>
	③総合性	<p>○全グループとも魅力的な施設の提案であると評価された。</p> <p>○提案受付番号 49 は、高齢者施設や障がい者施設へ無料送迎バスを定期的に運行することが特に優れた提案と評価された。</p>
2. 設計業務、建設業務及び工事監理業務に関する事項	①設計業務、建設業務及び工事監理業務に対する基本的な考え方及び実施体制	<p>○提案受付番号 19 は、事業実施体制、打合せ頻度及び親しみをもてる現場作りが具体的な優れた提案と評価された。</p> <p>○提案受付番号 27 は、開かれた現場作りが評価された一方、事業者内部での照査体制や定例打合せ頻度等の提案が具体的でなかった。</p> <p>○提案受付番号 49 は、工事監理者の有効な実施体制、定例打合せの提案が具体的な優れた提案と評価された。</p> <p>○提案受付番号 79 は、工事監理者の有効な実施体制、有効な車両動線が評価された一方、定例打合せ頻度等の提案が具体的でなかった。</p>

<p>2. 設計業務、建設業務及び工事監理業務に関する事項</p>	<p>②施設の全体計画</p>	<p>○提案受付番号 19 は、南北にまたがるアプローチ広場が、施設の顔となる空間としてはやや狭いと感じられる点や、テニスコートへの動線計画に工夫が感じられなかった点、駅からの歩行者と車両の分離がやや不徹底である点が見受けられた。</p> <p>○提案受付番号 27 は、南北の明確な用途・機能別ゾーニング、有効な駐車場配置計画、緑豊かな計画が優れた提案と評価された。</p> <p>○提案受付番号 49 は、南北両側に大規模な駐車場が配置されている点、南北両方にアプローチ広場や芝生広場が配置され、南北をつなぐとともに、駅からの施設の顔となる空間が提案されている点が特に優れた提案と評価された。また、駅からの歩行者動線と車両動線が完全に分離されている点や、駅前ロータリー前に「県民の協働花壇」を配置している点が優れた提案と評価された。</p> <p>○提案受付番号 79 は、施設の顔となる空間の提案が乏しい点、歩行者動線と車両動線の交錯がある点、全体的に緑化が乏しいと考えられる点が見受けられた。</p>
	<p>③周辺施設等との調和</p>	<p>○提案受付番号 19 は、有料施設を利用しない場合に、安らぎを感じられる公園としての機能がやや低いと評価された。</p> <p>○提案受付番号 27 は、有料施設を利用しない場合でも公園としての機能が高い点や、建物を公園景観に溶け込ませる計画が優れた提案と評価された。</p> <p>○提案受付番号 49 は、健康増進施設などの有料施設を利用しない場合でも公園としての機能が高く、年代を問わず多くの方が一日ゆっくりと過ごせる点や、建物になまこ瓦、漆喰の白など古都奈良のデザイン要素を取り入れ、ランドマーク性も持ち合わせている点が具体的な優れた提案と評価された。</p> <p>○提案受付番号 79 は、有料施設を利用しない場合に、安らぎを感じられる公園としての機能が低いと考えられる点や、浄化センターの自由広場へのアクセスが新プール棟裏側となっており、連続性がやや低い点が見受けられた。</p>

2. 設計業務、 建設業務及び 工事監理業務 に関する事項	④新プール棟の施設設計 画	<p>○提案受付番号 19 は、歩行用プールを分棟で独立させ、様々な付加機能の提案がある点や、25m・50m プールについて、可動床を含めたプール水深調節の提案がなされている点が具体的な優れた提案と評価された。</p> <p>○提案受付番号 27 は、25m プール半面の可動床や 25m 屋内プールと歩行用プールを隣接させていることが評価されたものの、更衣室でのドライ・ウェットの混在やトレーニングジム、フィットネススタジオの面積が狭い点が見受けられた。</p> <p>○提案受付番号 49 は、建物が鉄筋コンクリート造である点、芝生広場から見える勾配屋根面に屋上緑化を施している点、更衣室は大会用と一般用を分け、大会用の選手ラウンジを設置している点、テラス式の屋外デッキなどの魅力的なスポーツ観戦環境が提供される点など、施設面での充実化を図っている点が特に優れていると評価された。また、設備面では、50mプールを6ヶ月間使用できる温水設備と夜間照明設備を設けている点が特に優れていると評価された。</p> <p>○提案受付番号 79 は、建物が鉄筋コンクリート造である点、更衣室は大会用と一般用等4種類に分けており、大会時は建物出入口も完全分離できる計画である点が具体的な優れた提案と評価された。</p>
	⑤公園機能施設の施設 計画	<p>○提案受付番号 19 は、夜間利用可能なショートコースや 100m コースを設置した点、レクリエーションプール面積が他と比べ最も広い点が、具体的な優れた提案と評価された。</p> <p>○提案受付番号 27 は、テニスコートのナイター照明2面や壁打練習場設置、複数の多様な大型遊具が具体的で優れた提案と評価された。</p> <p>○提案受付番号 49 は、テニスコート2面の屋根設置や、5面のナイター照明化、芝生観覧席の整備、積極的な緑化の提案が具体的で優れた提案と評価された。</p>
	⑥環境保全計画	<p>○全グループとも、優れた環境保全対策が提案されていると評価された。</p>

2. 設計業務、建設業務及び工事監理業務に関する事項	⑦工程計画	○提案受付番号 19 は、通期のトイレ利用に配慮した計画が、提案受付番号 27 は、ジョギング・サイクリングコースが段階施工で一部使用可能である計画が具体的な優れた提案と評価された。
	⑧提案により実施される設計業務及び建設業務	○全グループとも、テニスコートのオムニ化がすぐれた提案と評価された。
3. 維持管理業務に関する事項	①維持管理業務に対する基本的な考え方及び実施体制	○全グループとも、的確に本施設の特徴を踏まえており、実施方針も優れた具体的な提案と評価された。 ○業務の分担及び責任の所在、緊急時及び非常時の体制及びセルフモニタリング方法については、全グループとも全般に明確な記載がなされ、優れた具体的な提案であると評価された。
	②施設の保守管理、修繕及び更新に係る業務	○全グループとも、点検、保守、補修等の計画及び修繕、更新に係る計画において、優れた具体的な提案がなされていると評価された。 ○提案受付番号 27 は、事業終了後に修繕を実施し、要求水準以上の機能を保持した状態で県に引渡し、その費用として 1,500 万円を留保することが、他と比べ最も優れた具体的な提案と評価された。
	③衛生管理及び警備業務に係る業務	○全グループとも、清掃業務、環境衛生管理業務について優れた具体的な提案と評価された。 ○提案受付番号 19、27、79 は、施設利用者の安全を目的とした業務内容について、警備の際の具体的な計画、人員配置及び対応が、優れた具体的な提案と評価された。

	<p>① 運營業務に対する基本的な考え方及び実施体制</p>	<p>○提案受付番号 19、49 は、健康づくり、競技力向上、人に優しいという 3つの基本コンセプトのバランスが取れた実施方針で、優れた具体的な提案と評価された。</p> <p>○提案受付番号 27 は、ユニバーサルサービスや競技力向上の視点で、優れた具体的な提案と評価された。</p> <p>○各グループとも、実施体制、人員数、セルフモニタリング方法、緊急時及び非常時の体制について、全般に明確に記載され、優れた具体的な提案と評価された。</p>
<p>4. 運營業務に関する事項</p>	<p>② 受付関連業務、プール関連業務及びその他業務</p>	<p>○提案受付番号 19 は、施設利用者に対する利用のしやすさや利用者への配慮について、月 1 回の定休日及び 9 時～24 時の多目的フィールド営業を提案しており、優れた具体的な提案と評価された。</p> <p>○提案受付番号 27 は、週 1 回が定休日、他と比べて運営面で劣っていると評価された。</p> <p>○提案受付番号 49 は、月 2 回を定休日（テニスコート、野球場を除く）とし、健康増進施設・25m プール・50m プールを平日 9～22 時まで、テニスコートを 21 時まで営業するとしており、優れた具体的な提案と評価された。</p> <p>○提案受付番号 79 は、月 1 回を定休日とし、健康増進施設、25m プール及びインドアコートを平日 9～23 時まで営業するとしており、優れた具体的な提案と評価された。</p> <p>○全グループとも、プールの監視業務及び水質管理業務について、全般に明確な記載がなされ、優れた提案と評価された。</p> <p>○提案受付番号 19 は、大会の誘致活動や大会対応について、優れた具体的な提案がなされていると評価された。</p> <p>○提案受付番号 27 は、サイクリングステーションの運営において、マップの配布や工具のレンタルなどが、優れた提案がなされていると評価された。</p> <p>○提案受付番号 49 は、災害時に地下水の提供や炊き出しの提案があり、また、提案受付番号 79 は、温浴施設を被災者に開放する提案があり、優れた具体的な提案と評価された。</p>

4. 運営業務に関する事項	③施設における各種教室等の実施業務	<p>○全グループとも、子どもから高齢者まで幅広い年齢層を対象とした魅力的な提案がなされていると評価された。</p> <p>○提案受付番号 49 は、運動プログラムの提案において、介護予防事業や生活習慣病予防講座などのリハビリや健康増進に関する具体的なプログラムが用意されていることや、水中窓から選手の動作をチェックし奈良教育大学教授に動作解析を依頼する、県内の中高大水泳部やスイミングクラブに呼びかけ合同強化練習会を実施するなどの競技力向上に関する提案がなされており、特に優れていると評価された。</p> <p>○全グループともに適切な利用料金体系を設定しており、施設利用者にとって利便性が高く、継続利用を促す提案がなされており、優れた提案と評価された。</p>
	④利用者増減に係る考え方	<p>○提案受付番号 19 は、利用者確保について、自主提案事業に重きを置いた提案であり不安が残った。</p> <p>○提案受付番号 27 は、リピーター確保に向けた県民花壇の整備や、利用者減少対応に予備費年間 100 万円を活用する提案があり、優れた具体的な提案がなされていると評価された。</p> <p>○提案受付番号 49 は、リピーター確保に向けて複数メディアや広告媒体の活用や、利用者減少対応について予測年間収入の 3 割減でも事業が継続できるように準備する提案があり、優れた具体的な提案と評価された。</p>
	⑤提案により実施される運営業務	<p>○提案受付番号 19 及び 27 は、ファミリープールを平成 24 年度及び 25 年度ともに運営すると提案しており、優れた具体的な提案と評価された。</p>
5. 事業計画に関する事項	①資金調達の確実性、事業計画の確実性及び安定性並びにリスク管理	<p>○提案受付番号 27 は、資本額 3000 万円及び劣後ローン枠 1 億円という提案に加え、有効な保険の提案が他と比べ最も優れた具体的な提案であると評価された。</p>
6. 自主提案に関する事項	①自主提案	<p>○提案受付番号 19 は、自主提案施設として多目的フィールドが魅力のある優れた提案と評価された。</p> <p>○提案受付番号 27 も、フットサルコートを提案しており、優れた具体的な提案と評価された。</p>

(2) 総評

本事業の目的は、浄化センター公園区域において、健康増進施設・競技施設・管理等施設及び公園機能施設を整備することであり、民間事業者にとっても、限られた時間内で、様々な要因を勘案することが求められ、難しい事業であったかと推測される。各グループよりいただいた提案は、ともに非常に素晴らしいものであり、民間企業の持つノウハウを活かしたさまざまなサービス向上の方策が提案されている。各グループの提案内容を見ると、いずれも、懸念された事業の難しさを、民間ならではの斬新なアイデア・発想により克服し、非常に熟度の高い提案がなされていた。限られた期間内にこのような質の高い提案をまとめた各グループの力と熱意に大いに敬意を表したい。

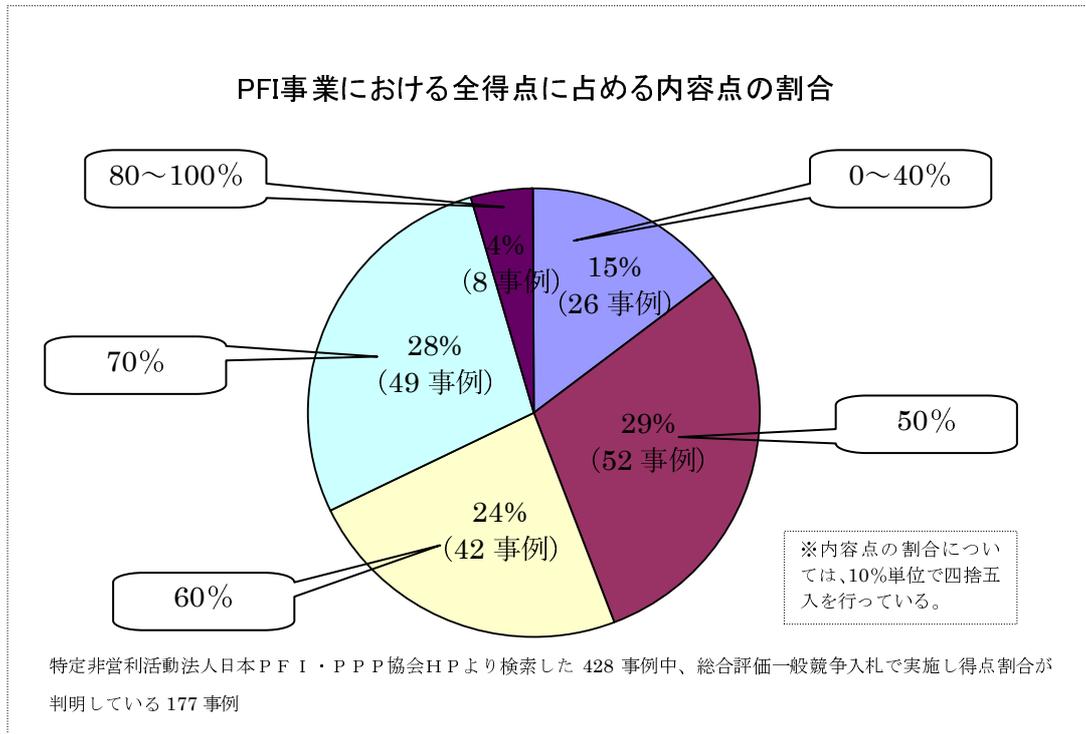
最優秀提案者においては、緑豊かで周辺環境に調和した空間の提案がなされ、健康増進施設のみでなく、都市公園としても非常に魅力的であった。また、各施設の仕様や施設規模、配置・動線計画も優れており、運営面では、リハビリや健康増進を重視したプログラムが具体的に提案され、県のコンセプトに対応した特に優れた提案であった。

今後、公共サービスのさらなる向上のため、最優秀提案者には以下の諸点について十分に配慮していただくよう、審査委員会として要望する。

- プール棟のエントランススペースを広く確保するように、適切な対策を講じること。
- 公園の安全性を確保するため、公園の緑量に配慮するとともに、子どもや車椅子の方等の低い目線が通るよう、適切な詳細植栽計画を講じること。
- 公園利用者が南北道路の横断に伴う交通事故に遭わないよう配慮すること。
- 自主提案の内容が明確でなかったため、整備したインドアテニスコートなどでのプログラムの提案等を計画し、実施すること。

価格点を300点、内容点を700点にした理由
 <第2回審査委員会の議事内容から抜粋>

- 本事業は単独の施設整備ではなく、プール、フィットネススタジオ、トレーニングジム、テニスコート、野球場、園地等、多種多様な施設を設計・整備し、15年にわたり維持管理・運営業務を行う事業である。
- このことから、応募者のノウハウを活かした提案の差が反映されやすい事業内容であり、様々な施設の総合的な整備・運営に関し応募者の創意工夫を活かしたより良い公共サービスの向上、継続につながる提案を期待する事業である。
- 全国事例における配点については、これまで実施されたPFI事業では、全得点に占める内容点の割合は50%～70%が中心となっている。



- 一般に応募者のノウハウの差が出やすい事業は内容点の割合を大きく取る傾向が見られる。

○先行類似事例(プールを中心とした健康運動施設)でも提案に対する評価を重視しており、類似6事例中4事例が価格点3対内容点7の割合となっている。

		落札者決定基準公表年	全得点	価格点	内容点	入札金額 (税抜) (百万円)
1	尼崎の森中央緑地スポーツ健康増進施設整備事業	兵庫県 平成 15 年 4 月	1 0 0	3 0	7 0	7,335
2	松森工場関連市民利用施設整備事業	仙台市 平成 15 年 7 月	1 0 0	3 0	7 0	
3	鹿児島市新鴨池公園水泳プール整備・運営事業	鹿児島市 平成 19 年 10 月	1 0 0	3 0	7 0	7,253 (税込)
4	川越市なぐわし公園温水利用型健康運動施設等整備運営事業	川越市 平成 22 年 1 月	1 0 0	3 0	7 0	6,234 (税込)
5	県立長岡屋内総合プール整備・運営事業	新潟県 平成 16 年 12 月	1 0 0	4 0	6 0	11,301 (税込)
6	豊橋市資源化センター余熱利用施設整備・運営事業	豊橋市 平成 17 年 3 月	2 0 0	1 0 0	1 0 0	3,072

※出典：各自治体のHPより

○以上を踏まえ、本事業においては価格評価よりも民間事業者からの積極的な創意工夫の評価(提案評価)を重視することとし、価格点を300点、内容点を700点を採用した。

P F I 事業者選定審査委員会議事要旨

奈良県浄化センター公園プール施設等整備運営事業(仮称)

P F I 事業者選定審査委員会 第 1 回 議事要旨

平成 22 年 10 月 18 日 (月)

10 : 00 ~ 12 : 00

奈良県本庁舎 6F 61 会議室

1. 出席者名

- (委員) 田里 千代 : 天理大学准教授
牧川 優 : 園田学園女子大学教授
松岡 仁史 : (株)情報企画・代表取締役、公認会計士
南川 諦弘 : 大阪学院大学大学院教授
宮谷 太 : 奈良県くらし創造部長
上田 喜史 : 奈良県まちづくり推進局長

2. 確認事項

① 審査委員会について

- ・ 南川委員が委員長、田里委員が副委員長に着任した。
- ・ 審査委員会は非公開で実施することになった。

② 実施方針(案)について

- ・ 実施方針(案)にある株式の譲渡制限に関し、事業契約書の中で制限をすることが可能である。
- ・ 特定事業の選定は県が行い、事業者の提案の評価は審査委員会で実施する。
- ・ 既存施設であるテニスコート、野球場は、指定管理者として管理運営を行う。また、改築に関しては、県は資金を出して整備することはないが、事業者の提案によるグレードアップなどを求める。
- ・ プロジェクトファイナンスのある事業の場合には、直接協定を結ぶ事例が多い。
- ・ リスク分担は固定的なものではなく、今後、事業者などの意見を踏まえて修正する。
- ・ 実施方針(案)の内容及びスケジュールに関し、審査委員会として了承した。

③ 要求水準書(案)について

- ・ 整備方針のリハビリテーション機能に関しては、運動プログラムで機能を求めているが、その他は特別に求めず、提案を評価する。
- ・ 公表方法は、定例記者会見及びインターネットによるものとする。
- ・ 幼児の利用に対しては、ユニバーサルデザインという観点で、県の条例に合致するように機能を要求している。
- ・ 要求水準書で強く機能を求めすぎると事業者より、より良い提案が出てこなくなる可能

性もあるため、要求水準を厳しくしすぎないこととする。

- ・ 提案者側と発注者側とのイメージの共有化を意見交換会や質問回答などを通じて行っていくことが大切である。
- ・ 利用者による直接収入を差し引いた分が事業者の収入となる。また、具体的な施設使用料は、県が提示する上限の範囲内で事業者の提案にゆだねる。
- ・ 現在の利用者の要望は、インターネットアンケートや指定管理者によるアンケートで得られた結果を、今回の事業に反映している。
- ・ 要求水準書(案)について、内容及びスケジュールについて確認した。その他に委員から意見がある場合は、随時助言することになった。また、その意見は1月の公告時に反映させることとなった。

④ 審査方法について

- ・ 第2回、第3回審査委員会で落札者決定基準を策定し、第4回、第5回審査委員会で選定していく。

⑤ 今後のスケジュールについて

- ・ 第2回審査委員会は12月20日(月)の10時開始で、午後には現地見学を実施する。
- ・ 次回審査委員会の開催に当っては、事務局が12月上旬に資料を作成し、各委員に事前説明を行うこととなった。

以上

新県営プール施設等整備運営事業 PFI事業者選定審査委員会
第2回 議事要旨

平成22年12月20日(月)
午前10:00～12:00、奈良県本庁舎6F 62会議室
午後14:00～14:45、奈良県浄化センター公園

出席者

(委員長) 南川 諱弘 : 大阪学院大学大学院教授
(委員) 田里 千代 : 天理大学准教授
牧川 優 : 園田学園女子大学教授
松岡 仁史 : (株)情報企画・代表取締役、公認会計士
小林 克弘 : 首都大学東京大学院教授
宮谷 太 : 奈良県くらし創造部長
上田 喜史 : 奈良県土木部まちづくり推進局長

1. 県あいさつ、これまでの経緯

実施方針の公表、要求水準書の公表、質問・回答等、これまでの経緯を事務局が説明をした。

2. 議事

1) 第1回審査委員会議事要旨の確認

- ・ 議事要旨の内容を確認し、意見・質問があれば、事務局に伝えることとなった。

2) 落札者決定基準について

①落札者決定までの審査手順

- ・ 事務局が、落札者決定までの審査の手順について説明した。
- ・ 事務局が、資格審査と提案審査について説明した。
- ・ 委員会所掌範囲の協議をし、審査委員会所掌範囲は基礎審査からとなった。

②資格審査

- ・ 事務局が、資格審査の方法について説明をした。

③提案審査【基礎審査】

- ・ 基礎審査の考え方と位置づけ、基礎審査項目、基礎審査の手順について協議した。基礎審査事項の確認や疑義の確認は事務局で行ない、審査委員会は事務局の報告を踏まえ、基礎審査結果を確定させることになった。

④提案審査【総合審査】

- ・ 価格点(価格の評価)と内容点(提案内容の評価)の割合の協議をし、価格点300点、内容点700点を採用することとなった。

- ・ 価格点(価格の評価)の算出方法を協議し、入札価格に関する事項の得点は、(最も低い入札価格)を(当該入札価格に入札価格に関する事項の配点を乗じた価格)で除することになった。
- ・ 内容点(提案内容の評価)の評価の項目及び配点の協議をし、1. 事業全体に関する事項を100点、2. 設計、建設、工事監理業務に関する事項を230点(③施設の全体計画を20点減、④の施設計画を10点減)、3. 維持管理業務に関する事項を60点、4. 運営業務に関する事項を200点(⑦利用者増加に係る考え方を10点増)、5. 事業計画に関する事項を50点(全体で20点増)、6. 自主提案に関する事項を60点とすることになった。
- ・ 1. 事業全体に関する事項のうち、⑤総合性について、環境変化への対応の視点を「重視する点」欄に入れることになった。
- ・ 2. 設計、建設、工事監理業務に関する事項のうち、③施設の全体計画80点、④施設計画70点については、2項目に分け、1項目の配点を30点、40点というように配分することになった。
- ・ 事務局で修正案を作成した後、事務局が委員長に説明し、了承を得ることとなった。

⑤委員会における提案内容の評価方法について

- ・ 内容点(提案内容の評価)の点数付与方法等の協議をし、各委員が全評価項目を等しく審査し、点数を付与する形式を採用することになった。
- ・ 提案書と事務局が作成した提案内容の概要調書等により、各委員が評価することになった。
- ・ また、委員による点数付けの方法は、各提案をみて点差を決める方法(相対評価)を採用することになった。
- ・ 総合評価について、合議制を採用することになった。

3) 今後の委員会スケジュールについて

- ・ 第3回審査委員会は実施せず、次回は6月上旬と下旬に2度、審査委員会を実施することになった。

3. 現場見学

- ・ 牧川委員、小林委員が現場見学に参加した。
- ・ 事務局が、ファミリープール利用状況と現状、対象敷地の範囲、サイクリングコース・ジョギングコース、テニスコートの現況、野球場の現況等に関する説明を行った。

新県営プール施設等整備運営事業 P F I 事業者選定審査委員会
第3回 議事要旨

平成23年6月14日(火)
午前9:25～12:30、奈良県文化会館 第1会議室

出席者

(委員長) 南川 諱弘 : 大阪学院大学大学院教授
(委員) 田里 千代 : 天理大学准教授
牧川 優 : 園田学園女子大学教授
松岡 仁史 : (株)情報企画・代表取締役、公認会計士
小林 克弘 : 首都大学東京大学院教授
影山 清 : 奈良県くらし創造部長
上田 喜史 : 奈良県土木部まちづくり推進局長

1. 県あいさつ、これまでの経緯

- ・ 残り2回の審査委員会で審議頂き、最優秀提案者の決定及び答申を行って頂きたい。
- ・ 答申に基づいて、県は落札者を決定する。
- ・ 本日は、基礎審査及び総合審査について、各委員の専門的な見地からの審議をお願いした。

2. 議事

1)これまでの経緯について(事務局から説明)

- ・ 10月18日に第1回審査委員会を開催し、委員長の選出や審査委員会で行うべき審議事項、実施方針及び要求水準書(案)について議論を頂いた。
- ・ 10月20日に実施方針を公表し、11月30日に要求水準書(案)を公表した。
- ・ 12月20日の第2回審査委員会では、落札者決定基準についてご審議頂いた。
- ・ 2月4日の入札公告後、入札説明書等に関する1回目の質問回答を実施した。
- ・ 3月9日～11日での入札参加表明の受付では5グループからの参加表明があった。
- ・ 第2回目の質問回答を実施した。
- ・ 5月16日に4グループからの提案があった。
- ・ 事務局で、入札提出書類に不備はないか、入札価格が予定価格の額を超えていないかについてチェックを行い、問題がないことを確認した。

2)審査委員会設置要領の改正

- ・ 審査委員会設置要領第2条第3項に「本事業に係る指定管理者の選定に関する事項」を追加することを事務局が説明した。
- ・ 審査委員会設置要領の当該改正について承認した。

3)第2回審査委員会議事要旨の確認

- ・ 第2回審査委員会議事要旨を事務局が配布し、確認した。
- ・ 意見や質問があれば、後日連絡することとなった。

4) 基礎審査結果の報告

- ・ 審査方法等の概要について、事務局が説明した。
- ・ 基礎審査項目の審査の手順に従って、4グループの提案内容をチェックした結果、全てのグループに問題はなかったことを事務局が報告した。
- ・ 基礎審査結果について審査委員会が承認し、4グループが基礎審査を通過した。

5) 提案内容の説明

- ・ 第2回審査委員会での決定事項として、価格点と内容点の割合が300点对700点であること、内容点の得点化方法について事務局が説明した。
- ・ 各グループの提案を比較表としてまとめた資料を事務局が提示した。
- ・ 落札者決定基準で示した提案内容の評価の項目、評価視点・配点別に提案内容をまとめた資料を事務局が提示した。
- ・ 上記資料及びスクリーン画面により、4グループの提案内容を事務局が説明した。

6) 提案内容の討議、疑義事項の確認

- ・ 各委員による自由討議により、提案内容や疑義事項の確認がなされた。
- ・ 第3回審査委員会で各委員が記入した点数表を審査委員会終了時に回収し、得点一覧表を翌日以降に事務局が送付することとなった。第4回審査委員会ではそれを踏まえて審議を進め、合議により得点を確定することになった。

7) 第4回審査委員会について

- ・ 第4回審査委員会は、6月22日(水) 午前に文化会館の2階で開催する。
- ・ 次回は最優秀提案者を決定し、県へ答申することとなった。

新県営プール施設等整備運営事業 PFI 事業者選定審査委員会
第4回 議事要旨

平成 23 年 6 月 22 日 (火) 9:30~12:00
奈良県文化会館 第 A 会議室

出席者

(委員長) 南川 諱弘 : 大阪学院大学大学院教授
(委員) 田里 千代 : 天理大学准教授
牧川 優 : 園田学園女子大学教授
松岡 仁史 : (株)情報企画・代表取締役、公認会計士
小林 克弘 : 首都大学東京大学院教授
影山 清 : 奈良県くらし創造部長
上田 喜史 : 奈良県土木部まちづくり推進局長

1. 開会

- ・ 第4回新県営プール施設等整備運営事業 PFI 事業者選定審査委員会を開催する。

2. 県あいさつ

- ・ 6月14日に開催した第3回審査委員会では、主に基礎審査及び提案内容の議論をいただいた。第4回審査委員会では、最優秀提案者を決定いただき、答申を行って頂きたい。
- ・ それらを踏まえ、県として落札者を決定していく。

3. 議事

1) 第3回審査委員会議事要旨の確認

- ・ 第3回審査委員会議事要旨を事務局が配布し、確認した。
- ・ 意見や質問があれば、後日連絡することとなった。

2) 提案内容の審議

- ・ 各委員が提出した点数表を基に、合議制により、評価を1つにまとめる得点化を進めた。

3) 最優秀提案者の決定

- ・ 株式会社奥村組グループを優秀提案者に決定した。

4) 審査講評について

- ・ 審査委員会の審査・選定過程を示す審査講評を公表することを事務局が説明した。
- ・ 事務局が、審査・選定過程を踏まえ、審査講評(案)を作成し、各委員の確認、了解後、審査委員会の審査講評とすることを審査委員会が了承した。
- ・ 最優秀提案者に関する各委員のコメントは以下の通り。

■良かった点について

- ・ 健康増進施設だけでなく、公園としても魅力的。
- ・ 建物に関しては素晴らしい。
- ・ 各施設の仕様はすぐれた提案（プールも長期間使用可、テニスコートも雨天時も使用可）。
- ・ 公園の中にあるスポーツ施設という点。
- ・ レストランにも力を入れており、来訪者へ配慮している。
- ・ 緑豊かで周辺環境に一致しておりよかった。
- ・ 施設規模も良い。
- ・ テニスにはインドアコートやナイター照明があり良い。
- ・ プログラムに関しては、リハビリや健康増進が設置されており、設置目的に対応した運営ができると期待できる。
- ・ 公園の中で緑地を重視した点は非常に評価できる。
- ・ テラス式のプールを望める環境もあり、スポーツ観戦の環境が非常に魅力的であると感じた。
- ・ 都市公園の機能を有しつつ、それと融合したプールなどの施設配置・動線計画を含めて使いやすいかという視点でみた。
- ・ 年代によらず、多くの方がこの施設に集まり、一日ゆっくり使えるという雰囲気づくりの視点で一番良かった。

■申し送り事項について

- ・ プール棟のエントランス部分の広がりを引き出せると良い。
- ・ 広場周りの作り方に関して、緑を豊かにするとともに、防犯上安全でない場所が出ないように配慮をお願いしたい。
- ・ 広場の遊具のバリエーションが増えると公園施設として魅力的になる。
- ・ 満木による事故が起きないように、安全対策への工夫をしてほしい。
- ・ プールの深さに関しての工夫。
- ・ テニスコートをインドアにしたので、インドア施設を使って何らかの収益を稼ぐ方法を考えてほしい。
- ・ 高齢者の足の確保も考えられたらどうかと思う。
- ・ 安全性に関しては、子どもの目線、車椅子の目線など、施設面でもユニバーサルデザインの視点からの細やかな配慮をして頂きたい。
- ・ 北側と南側の安全な動線確保など、色々と今後の課題もある。
- ・ 多目的広場など、利用に関して目的が不明確な広場があった。このような場所をより意味を持った場所として具体化してほしい。

4. 答申

- ・ 委員長が、奈良県土木部まちづくり推進局長上田（知事代理）に答申書を渡した。

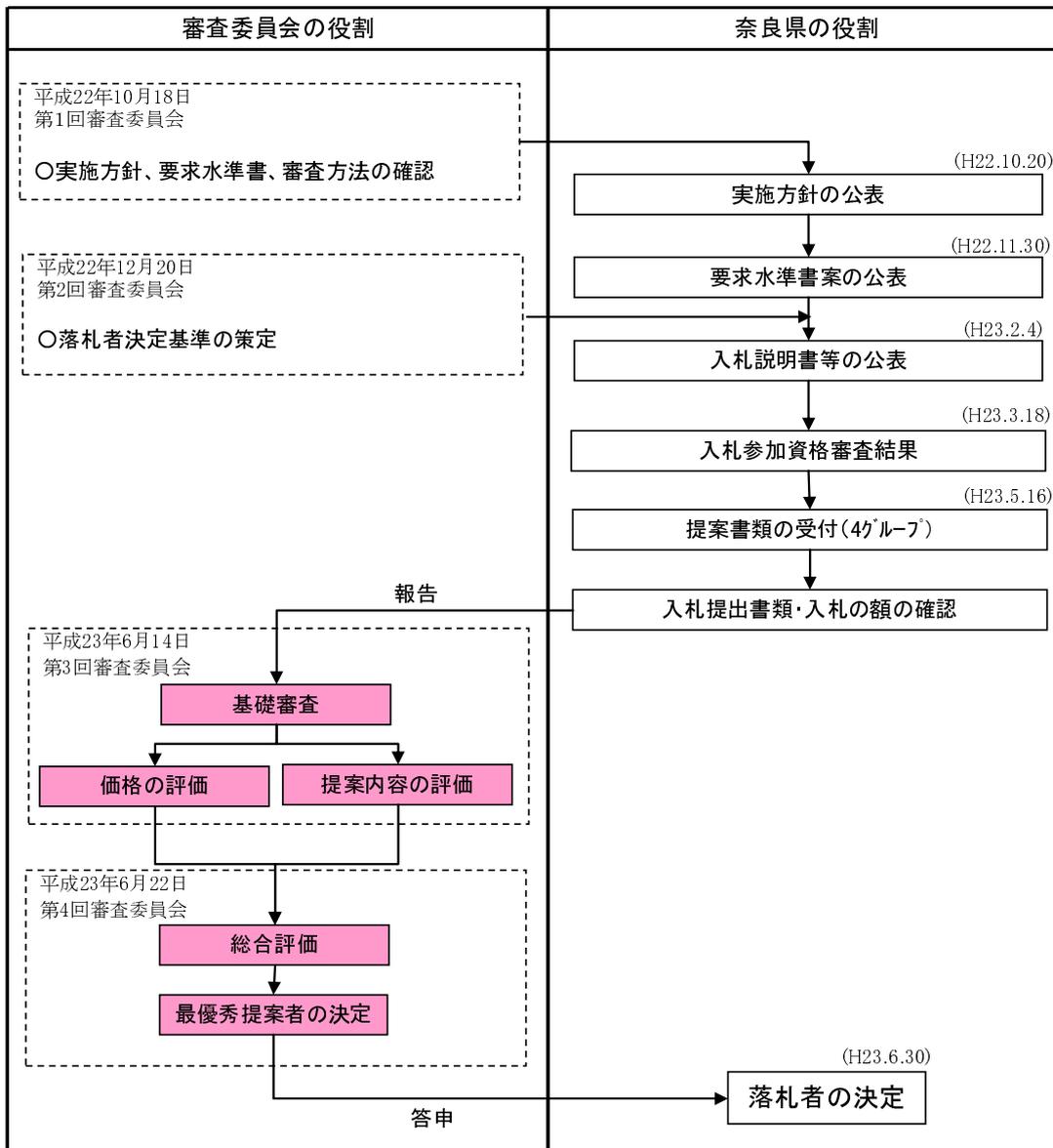
5. 閉会

- ・ 以上ですべての審査が終了した。

落札者決定までの審査過程について

○審査委員会は、事業者の決定に係る重要事項について、競争性、公平性、透明性を確保し、審査するために設けたもの。

○今回のPFI事業は、総合評価一般競争入札によることから、地方自治法の規定により、同入札を行おうとするとき、同入札において落札者を決定しようとするとき、落札者決定基準を定めるときに、あらかじめ学識経験者の意見を聞く必要があることも踏まえている。



○基礎審査 …… 入札説明書及び要求水準書等に規定する要求要件を全て充足しているかを審査する。

○価格の評価 …… 価格点の算出。最も低い評価価格(入札価格)を300点満点とし、その他は(最も低い評価価格/当該提案の評価価格)×300点とする。

○提案内容の評価…提案を21項目の評価視点別に、それぞれ5段階評価する。

○総合評価 …… 21項目の評価視点別に内容点700点を配点し、上記5段階評価を得点化する。内容点と価格点の合計の最高得点者が最優秀提案者となる。

各グループの入札金額内訳について

■入札金額内訳

単位：百万円

入札価格内訳	提案受付番号：19 (大林組グループ)	提案受付番号：27 (安藤建設グループ)	提案受付番号：49 (奥村組グループ)	提案受付番号：79 (浅沼組グループ)
①設計・建設に係る対価				
小計	3,858	4,610	5,195	4,252
②維持管理業務及び運営業務に係る対価				
小計	2,092	1,608	1,446	2,531
入札金額(①+②)(税抜き)	5,950	6,218	6,641	6,783
入札金額(税込)	6,243	6,524	6,969	7,118

※ 予定価格は 7,129 百万円(税込み)

予定価格の内訳(事前公表はしていない) ①設計・建設に係る対価 5,725 百万円 ②維持管理業務及び運営業務に係る対価 1,404 百万円
--

■利用料金収入(税抜き)

	提案受付番号：19 (大林組グループ)	提案受付番号：27 (安藤建設グループ)	提案受付番号：49 (奥村組グループ)	提案受付番号：79 (浅沼組グループ)
合計	3,006	3,303	3,324	3,633
(内自主提案事業の利用料金収入)	(1,311)	(136)	(160)	(1,024)
利用料金収入のうち自主提案施設の割合	43.6%	4.1%	4.8%	28.2%

■維持管理運営費の総額(税抜き)

	提案受付番号：19 (大林組グループ)	提案受付番号：27 (安藤建設グループ)	提案受付番号：49 (奥村組グループ)	提案受付番号：79 (浅沼組グループ)
維持管理運営費の総額	5,098	4,910	4,770	6,164

※自主提案事業は、必須施設以外の施設で、事業者の自己負担で任意提案により実施される事業。

各グループのプール棟の比較について

	提案受付番号:19 (大林組グループ)	提案受付番号:27 (安藤建設グループ)	提案受付番号:49 (奥村組グループ)	提案受付番号:79 (浅沼組グループ)	要求水準
建築面積(㎡)	4,632	4,944	6,260	6,514	指定なし
延床面積(㎡)	6,377	6,040	7,694	8,403	指定なし
構造	分棟方式(3棟)	一体方式	一体方式	一体方式	指定なし
	鉄骨造	鉄骨造	RC造 (屋根:鉄骨造)	RC造 (屋根:鉄骨造)	指定なし
耐用年数※1	34年	34年	47年	47年	
基礎形式	直接基礎+地盤改良 (25mプール部分のみ杭基礎)	杭基礎	杭基礎	直接基礎+地盤改良	指定なし
仕上材(屋根)	塗装アルミ亜鉛メッキ鋼板葺	カラーアルミ鋼板 ダブル折板(グラスウール)	カラーガルバリウム鋼板※3 二重断熱折板ダブルパッキン工法	ALC※4+断熱材+シート防水	指定なし
性能	鋼板のみなので、断熱材を挟み込んでいないため断熱性能は低い	鋼板を二重にして断熱材を挟み込んでいるため断熱性能に優れている	鋼板を二重にして断熱材を挟み込んでいるため断熱性能に優れている	屋根材としてALCの使用事例は少ない	
耐震性能※2 (構造体/非構造部材/建築設備)	Ⅱ類/B類/乙類	Ⅱ類/B類/乙類	Ⅱ類/A類/乙類	Ⅱ類/A類/乙類	Ⅱ類/B類/乙類
対象施設	多数の者が利用する施設	多数の者が利用する施設	避難所として位置付けられた施設	避難所として位置付けられた施設	多数の者が利用する施設

※1:減価償却資産の耐用年数等に関する省令別表第一における「住宅用、寄宿舎用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの」による鉄骨造とRC造の比較。

※2:官庁施設の総合耐震計画基準による耐震安全性の目標。非構造部材とは、屋根ふき材、内装材、外装材等、構造体ではない建物の部材をいう。

※3:ガルバリウム鋼板とは、アルミと亜鉛で鉄を守ることに由来した耐久性に優れた鋼板である。耐久性が高いため屋根材や外壁材として利用されることが多い。

※4:ALCとは、工場で製造された軽量気泡コンクリートのパネルであり、パネル内部に気泡を有することから通常のコンクリートより軽量であり、断熱性も有している。

