

相模原市立北市民健康文化センター
改修整備・運営事業
審査講評

相模原市
令和8年10月7日

北市民健康文化センター改修整備・運営事業 事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、北市民健康文化センター改修整備・運営事業（以下「本事業」という。）に関して、北市民健康文化センター改修整備・運営事業落札者決定基準書（以下「落札者決定基準書」という。）に基づき、提案内容の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和8年10月7日

北市民健康文化センター改修整備・運営事業 事業者選定委員会

委員長	朝日 ちさと
委員	霧生 卓
	鈴木 勝之
	原田 尚幸
	井上 美紀

目 次

1. 選定委員会の構成.....	1
1.1. 選定委員会の設置目的.....	1
1.2. 審査体制.....	1
2. 審査の概要.....	2
2.1. 審査の方法.....	2
2.2. 審査の手順.....	2
2.3. 選定フロー.....	3
2.4. 募集等の経緯.....	4
2.5. 選定委員会の開催.....	5
3. 審査結果.....	6
3.1. 資格審査.....	6
3.2. 提案審査.....	6
4. 審査講評.....	12
4.1. 提案内容の評価に関する講評.....	12
4.2. 総評.....	14
5. 参考（イメージパース）.....	16

1. 選定委員会の構成

1.1. 選定委員会の設置目的

相模原市（以下「市」という。）は、最優秀提案の選定において、応募者の提案を厳正かつ公正に審査し、評価するため、学識経験者等の外部委員4名及び市の職員1名から構成する選定委員会を設置した。

1.2. 審査体制

選定委員会の委員は、以下のとおりである。

表 1 選定委員会の委員一覧（敬称略）

区 分	委 員
外部評価委員	東京都立大学 都市環境学部教授 朝日ちさと（委員長）
	霧生公認会計士事務所 公認会計士・税理士 霧生卓
	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社 ディレクター・一級建築士 鈴木勝之
	和光大学 現代人間学部教授 原田尚幸
相模原市職員	市民局長 井上美紀

2. 審査の概要

2.1. 審査の方法

入札参加者から提出された企画提案書に対し、資格要件、要求水準への適合、事業計画、施設計画や維持管理・運営等の提案内容及び価格に関する提案を総合的に評価することにより審査を行う。

選定委員会は、落札者決定基準書に基づいて提案内容の審査を行い、最優秀提案を選定する。

2.2. 審査の手順

審査は、以下の（１）、（２）の手順で実施する。

（１）資格審査

- ・ 第一次審査として応募資格の有無を確認する。

（２）提案審査

- ・ 第二次審査として入札参加者からの提案内容を審査する。
- ・ 提案審査は「基礎審査」と「総合審査」から構成する。
- ・ 「基礎審査」では、提案価格及び提案内容が入札説明書等に示す条件を満たしているか否かを確認する。なお、「基礎審査」の結果について点数化は行わない。
- ・ 「総合審査」では、提案内容及び提案価格を本書に示す評価基準に従い点数化し、その合計点により総合的に評価する。

2.3. 選定フロー

入札説明書等の公表から落札者決定までの流れを下図に示す。

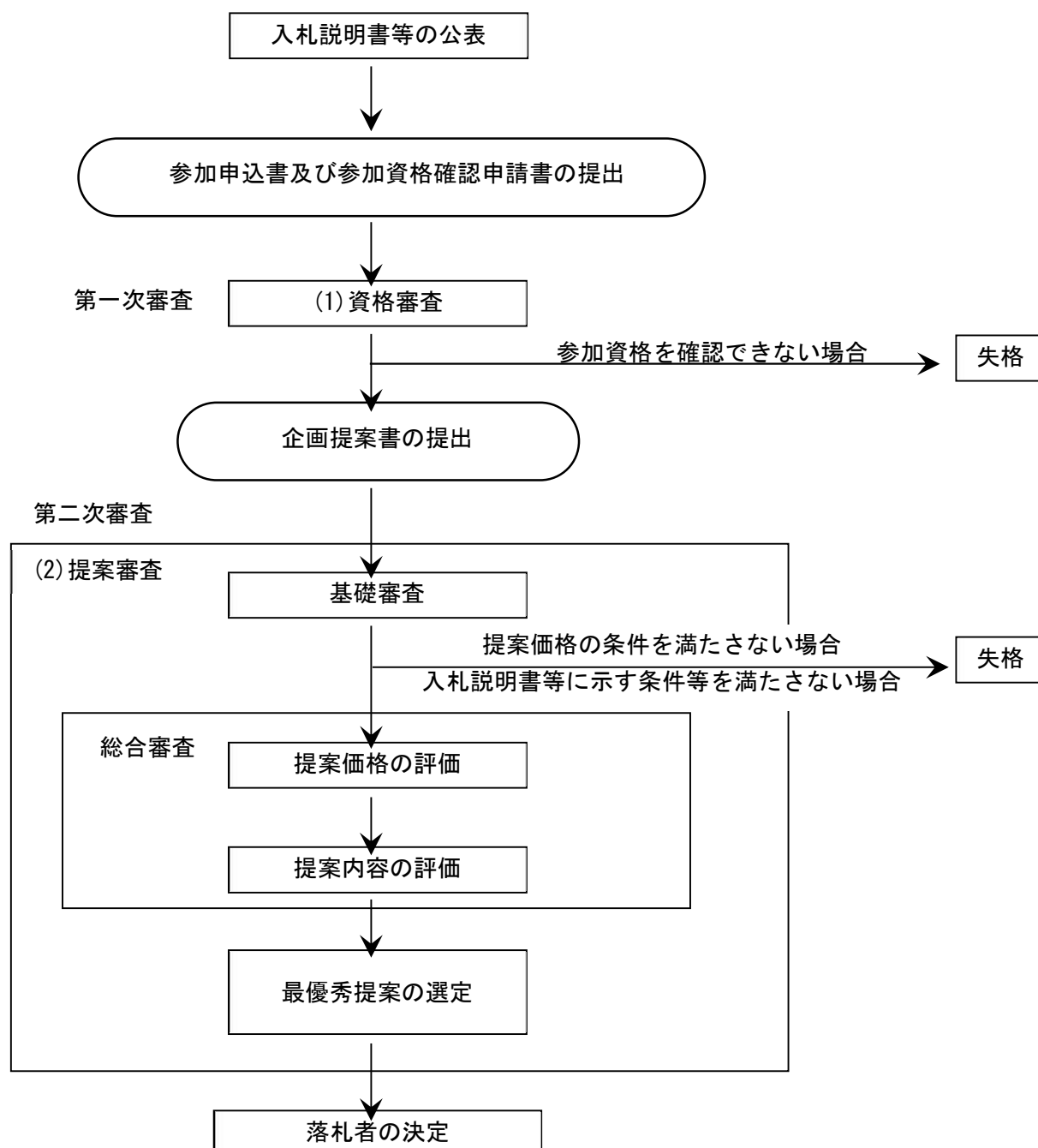


図 1 選定のフロー

2.4. 募集等の経緯

事業者募集等の経緯は、以下のとおりである。本事業は、令和6年5月に入札公告したが、不調となり、令和8年1月に再公告した。

表 2 事業者募集等の経緯

日程	項目
令和5年9月29日	実施方針・要求水準書（案）の公表
令和6年5月10日	入札説明書等の公表
令和6年10月25日	事業者の辞退により入札不調
令和8年1月16日	入札説明書等の公表（再公告）
令和8年1月23日	入札説明書等に関する直接対話1回目の申込締切
令和8年2月3日	入札説明書等に関する直接対話1回目の実施
令和8年2月12日	入札説明書等に関する質問の締切（第1回）
令和8年3月6日	入札説明書等に関する質問の回答（第1回）
令和8年3月13日	入札参加申込書・参加資格確認申請書受付締切
令和8年4月3日	VE提案の受付締切
令和8年4月22日	入札説明書等に関する直接対話2回目（VE提案に関すること）の実施
令和8年5月15日	VE提案の採否結果の通知
令和8年5月22日	入札説明書等に関する質問の締切（第2回）
令和8年6月12日	入札説明書等に関する質問の回答（第2回）
令和8年7月10日（郵送） 令和8年7月13日（持参）	企画提案書受付締切
令和8年8月19日	提案に関するヒアリング（プレゼンテーション） 最優秀提案の選定

2.5. 選定委員会の開催

選定委員会の開催日及び主な議事は、以下のとおりである。なお、第1回より、内部委員（市職員）を除く委員は同じ委員で継続して開催している。

表 3 選定委員会の開催経過

回数	開催日	主な議事
第1回	令和5年9月16日	(1) 北市民健康文化センター改修整備・運営事業の検討経過について (2) 北市民健康文化センター改修整備・運営事業の進め方について ・実施方針（案）について ・要求水準書（素案）について
第2回	令和6年3月22日	(1) 検討経過及び事業スケジュールについて (2) 事業者選定基準について
第3回	令和6年4月16日	(1) 落札者決定基準について (2) 入札公告資料について
第4回	令和7年11月8日	※令和6年5月に入札公告後、不調となったため、再公告前に開催 (1) 検討経過及び入札不調後の検証結果について (2) 次期事業の実施について ・事業手法 ・事業スケジュール ・事業内容及び事業費 ・落札者決定基準 等
第5回	令和8年8月4日	(1) 経過報告について (2) 資格審査及び基礎審査結果について (3) 提案内容の概要について (4) 第6回選定委員会の進め方について
第6回	令和8年8月19日	(1) 仮採点結果及びヒアリングに向けた確認 (2) 事業者ヒアリング (3) 提案内容及び提案価格の評価 (4) 審査講評

3. 審査結果

3.1. 資格審査

資格審査において、1 グループから入札参加申込書及び参加資格確認申請書の提出があり、入札説明書に示す応募者の参加資格要件の具備について審査した結果、参加資格を有していることを確認した。

表 4 応募者の構成

応募グループ	入札参加者 〇〇 1
代表企業	代表企業 A : 改修工事企業（建築・電気）
改修工事企業	代表企業 A（建築・電気） 改修工事企業 E（設備）
設計企業 工事監理企業	設計・工事監理企業 C（建築） 設計・工事監理企業 D（設備・電気）
維持管理企業	維持管理企業 F
運営企業	運営企業 B 運営企業 G
その他企業	代表支援企業 F

3.2. 提案審査

(1) 基礎審査

市は、応募者の提案内容が基礎審査項目を満たしていることを確認し、選定委員会に報告した。

1) 提案価格の確認

応募者が提出した価格に関する資料を審査し、提案価格（税抜）の総額（①設計・改修工事業務費（サービス対価 A）＋②総括管理業務、維持管理業務及び運営業務費（サービス対価 B－1、B－2 及び B－3）が予定価格の上限額（税抜）以下であることを確認した。

2) 提案内容の確認

応募者が提出した提案内容に関する資料を審査し、入札説明書等に示す条件等（要求水準）を満たすことを確認した。

(2) 提案内容の評価

選定委員会は、落札者決定基準書に基づき、提案内容の評価を行った。

提案内容の評価の採点は、次項「図表 6 提案内容の評価結果」に示す評価項目及び配点に基づき、下表の採点基準により選定委員会が点数化する。なお、点数化の際は、小数点第 3 位を四捨五入し、小数点第 2 位までを求める。

表 5 提案内容の評価における採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	提案内容が非常に優れている	配点×1.00
B	提案内容が優れている	配点×0.80
C	提案内容が具体的かつ適切である	配点×0.60
D	具体的かつ適切な提案が少ない	配点×0.40
E	具体的かつ適切な提案が非常に少ない	配点×0.20

提案内容の評価結果は、以下のとおりである。

表 6 提案内容の評価結果

項目		配点	入札参加者 001
1) 事業計画に関する事項 (18点)	1 事業コンセプト	6	3.36
	2 事業実施体制	4	2.72
	3 事業の安定性・リスク管理	4	2.48
	4 地域経済への配慮・貢献	4	3.04
	小計	18	11.60
2) 設計・工事監理・改修工事業務に関する事項 (26点)	1 設計・工事監理・改修工事業務の基本的な考え方	3	2.40
	2 建築計画	7	5.60
	3 建築設備計画	6	4.80
	4 環境への配慮、ユニバーサルデザイン、安全確保等	3	2.16
	5 スケジュール及び品質確保のための工夫	4	3.20
	6 安全管理及び施工上の配慮	3	2.16
	小計	26	20.32
3) 総括管理・維持管理・運営業務に関する事項 (26点)	1 総括管理・維持管理・運営業務の基本的な考え方	3	1.68
	2 人材育成・危機管理対応等	3	2.04
	3 維持管理業務	6	4.80
	4 運営業務	7	4.20
	5 自主事業	7	5.32
	小計	26	18.04
提案内容の評価点 合計		70	49.96

(3) 提案価格の評価

提案価格の評価に当たっては、「① 設計・改修工事業務費（サービス対価A）＋ ② 総括管理業務、維持管理業務及び運營業務費（サービス対価B－1、B－2及びB－3）」を提案価格とし、落札者決定基準書に基づき、以下の方法で提案価格の評価点を算出した。

提案価格は、30点を配点する。また、以下を提案評価額とする。

【提案評価額】

① 設計・改修工事業務費（サービス対価A）＋ ② 総括管理業務、維持管理業務及び運營業務費（サービス対価B－1、B－2及びB－3）

※金額は、全て税抜、名目値とする。なお、「名目値」は、現在価値換算前の金額を指す。

提案評価額の点数化方法を以下に示す。なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求める。

表 7 価格審査の項目及び配点

審査項目	配点	点数化方法
①設計・改修工事業務費（サービス対価A）＋②総括管理業務、維持管理業務及び運營業務費（サービス対価B－1、B－2及びB－3）	30点	最も低い提案評価額を満点とし、他の提案評価額については、次の式にて算定 配点×最低提案価格／提案価格

提案価格の評価結果は、以下のとおりである。

表 8 提案価格の審査結果

	入札参加者001
サービス対価	7,409,275,720円（税込）
提案価格の評価点	30点
備考	最低提案評価額

(4) 総合審査及び最優秀提案の選定

総合審査の結果は、以下のとおりである。

表 9 総合審査結果

	入札参加者 0 0 1
提案内容の評価点	4 9 . 9 6 点
提案価格の評価点	3 0 . 0 0 点
総合審査の得点	7 9 . 9 6 点

総合審査の結果により、選定委員会は、「入札参加者 0 0 1」を「最優秀提案」として選定した。

(5) 最優秀提案者について

最優秀提案者は、以下のとおりである。

表 10 最優秀提案者

グループ		入札参加者 0 0 1
代表企業		株式会社イチケン
構成 企業	改修工事企業	株式会社イチケン（建築・電気） 株式会社ヤマト（設備）
	設計企業	株式会社日総建（建築）
	工事監理企業	株式会社 T・S・G（設備・電気）
	維持管理企業	株式会社ハリマビシステム
	運営企業	公益財団法人相模原市まち・みどり公社 東海体育指導株式会社
	その他企業	株式会社建設技術研究所

4. 審査講評

4.1. 提案内容の評価に関する講評

応募者の提案内容の評価に関する講評は、以下のとおりである。

1) 事業計画に関する事項

- 事業コンセプトが分かりやすく提示されており、設計・改修工事から維持管理・運営までをシームレスにつなぐDBO方式の趣旨に沿った、一貫性のある提案となっている。
- 冬季利用や通年で利用習慣化を目指す「通年型水泳教室」の実施など、季節的な偏りの解消を図る工夫が評価できる。
- 利益が想定を上回った場合に、その利益を本施設運営へ還元するルールが提案されており、市財政負担の縮減が期待できる取り組みとして評価できる。
- 元設計者及び現指定管理者が参画するグループ構成となっており、これまでの運用ノウハウを活用して既存施設の課題を計画に反映しやすい体制が評価できる。
- 市内雇用の確保について具体的な数値目標が示されている点や、地元アーティスト（パラアーティスト等）のシンボルアート展示、パラスポーツ団体（車いすバスケットボールアカデミー等）と連携したイベントの企画など、地域活性化や福祉・地域貢献への積極的な意欲が認められる。

2) 本施設の設計・改修工事業務に関する事項

- フロントローディングやLCCに十分配慮されており、熱源システム等についてメンテナンス性やLCC削減効果の高い設備改修が提案されている。
- 余熱供給が停止した場合でも全館休止を回避するため、用途ごとに独立性を持たせた空調・換気システムを導入する提案は優れており、諸室の稼働率や利便性の向上が期待できる。
- 子育て世代向けの空間づくりや、スタジオやコワーキングスペースなど、多様な用途に対応できる諸室の多目的化、総合受付設置による動線の分かりやすさなど、利用者の利便性と市民活動の活性化を図るレイアウトが工夫されている。
- ウォータースライダーについて、既存の支持部材を活かしつつ一部に透明素材を採用し楽しめるデザインにするなど、コストを抑制しながらも魅力を高める工夫が見られる。

- グループ内での綿密なスケジュール共有による手戻り・手直しの削減対策、構成員の自社工場加工による高品質建築物の提供の提案が評価できる。

3) 総括管理業務、維持管理業務、運営業務に関する事項

- 開館準備責任者と総括責任者を同一人物とすることで、開館準備期から運営期へ一貫性を持たせ、業務を円滑に開始できる体制が提案されている。また、ハラスメント対策や人材育成方針、安全管理体制の構築なども示されており評価できる。
- 年間維持管理計画や体制が具体的に示されており、主要設備の適切な修繕・更新時期の設定、維持管理企業が保有する省エネルギー活動項目一覧の活用など、実態に即した計画となっていることを評価できる。
- 会員管理や予約決済システム、キャッシュレス決済の導入、季節変動制の利用料金設定など、利便性の向上につながる提案がされている。また、放課後の居場所づくりをはじめ、多世代に向けた意欲的な自主事業の提案が評価できる。

4.2. 総評

本事業は、一度入札不調となり、条件の見直し等を経て令和8年1月に再公告された。本審査では、1グループ（入札参加者名001）からの応募に対し、選定委員会において、落札者決定基準書に基づき厳正かつ公正な審査を行った結果、同グループを最優秀提案者として選定した。

提案された内容は、現指定管理者の実績や保有するノウハウを活かしつつ、設計・建設と維持管理・運営を一体的に行うDBO方式の強みを活かしたものとなっており、省エネルギーに寄与する熱源設備の転換、子育て世代や多様な利用者を意識した諸室の多目的利用に向けた改修、多世代を対象とした新規自主事業の展開など、民間事業者の自由な創意工夫が随所に見られた。

一方で、サンデッキの運用やコミュニティバス運行計画など具体的な検討が十分にされておらず、不確実な提案もみられた。また、多様な諸室等の改修や自主事業を提案しながら、諸室稼働率、プール利用者数等の目標値が現状維持程度の数値に設定されている点に懸念が残る。

選定委員会としては、設計・建設段階から維持管理・運営段階への代表企業交代に伴う体制の一貫性の維持や双方の連携も含め、今後は市との密接な調整のもとで速やかに計画を精緻化することを求める。

また、市においては、事業者の提案内容について確実に履行されるよう、適切にモニタリングを行うこと、さらに、選定事業者と協力し、周辺住民等に十分な説明を行いながら事業を推進することを要望する。

本事業を安定的かつ円滑に実施し、社会情勢の変化等に適切に対応しながら継続的に発展させ、事業期間中に生じる課題等を円滑に解決していくためには、参画する全ての企業がそれぞれの役割を確実に果たし、また、市との良好なパートナーシップが不可欠となる。

このような認識の下、最後に、選定委員会としては、選定事業者が市を始めとする関係者と良好な関係を築くとともに、提案内容を確実に履行することで、事業期間にわたり安全かつ市民に愛される「健康増進・学び・交流の拠点」としての施設運営を確実に実現することを求める。

＜選定委員会からの付帯事項＞

最優秀提案者は、本事業を遂行するにあたり、以下の要望事項に可能な限り誠実に対応すること。

- 設計・建設段階から維持管理運営段階において代表企業を交代する体制が提案されているが、デザインとオペレーションが乖離することのないよう密接に連携し、責任の所在を明確にし、一貫性のある体制を維持すること。
- 現指定管理者の参画によるこれまでの蓄積データ等の活用を強みとしつつ、既存の利用層に向けた提案に留まらず、諸室の多目的化や新規自主事業などによる効果を最大化し、新規利用者の獲得に向け、地域住民等の潜在的なニーズの発掘につながる具体的な分析やアプローチ、広報効果分析などを含む自律的なPDCAサイクルを構築すること。また、諸室稼働率やプール利用者数の目標値は現状程

度に留めず、大規模な改修を行う意義に照らし、事業推進中における実績に基づいた実効的な数値に見直すこと。

- 地域経済への貢献に向け、市内雇用の促進に努めるとともに、建設資機材等の市内調達や市内企業の優先的な活用について、具体的な目標や調達方針を明確に定め、モニタリングしていくこと。
- 資材高騰などの外的リスクへの対応やグループ構成企業の経営悪化などが発生した際のリスク認識、グループ内補完体制の具体化を図ること。
- 物価高騰等に伴いスライド条項の適用を協議する場合は、提出された改修工事費内訳書等の単価の根拠となる変更前後の明確かつ客観的な算定根拠資料を提示すること。
- サンデッキでの飲食物の持ち込みルールやアクセス方法、2階及び3階のダンスや軽音楽等の諸室における適切な防音・防振対策、採暖室の縮小に伴う代替策など、市との協議の上、設計及び維持管理運営方法を十分検討し、利用者が快適かつ有効に利用できる計画とすること。
- ユニバーサルプールについては、県内でも希少な障害者等に配慮されたプールであることから、仕様や具体的な運用方法について、市と十分に協議の上、障害のある利用者を含め、だれもが快適に利用できるように配慮した計画とすること。
- 空調設備の熱源を蒸気から温水への転換等に伴うLCC削減効果について、設計段階において定量的なデータを提示し、市と十分に協議の上、実施すること。
- コミュニティバス運行計画については、運行頻度、ルート選定、車両確保、人員確保、採算見通し、学校プールの送迎対応との調整、および関係法規制への適応性について早期に詳細を検討し、市と十分な協議を行い、実効性と安全性が担保された戦略的な運行計画を確立すること。
- SNSの活用について、新規有料諸室等の稼働率を高めるためのターゲットを絞り込んだ戦略的かつ能動的なプロモーション活動やプロファイリングを行い、広報効果の分析を含め、有効な広報活動を実施すること。

5. 参考(イメージパース)

【外観】



【エントランス・ホール】



【一般プール】



【スタジオ】



【自習室・ワークスペース】

