

浦添運動公園等整備・運営・管理事業

客観的な評価の結果

令和8年4月

浦 添 市

「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、令和 7 年 9 月 29 日付けで入札説明書を公表した「浦添運動公園等整備・運営・管理事業」（以下「本事業」という。）の落札者を決定するとともに、同法第 11 条第 1 項の規定により客観的な評価の結果をここに公表する。

令和 8 年 4 月 30 日

浦添市長 松本 哲治

浦添運動公園等整備・運営・管理事業 客観的な評価の結果

目 次

| | |
|-------------------|---|
| 第1 事業者選定の経緯等 | 1 |
| 1 事業者選定の経緯 | 1 |
| 2 事業者選定方式 | 1 |
| 3 事業者の選定方法及び手順 | 1 |
| 第2 事業者選定の体制等 | 3 |
| 1 事業者選定の体制 | 3 |
| 2 選定委員会 | 3 |
| 第3 審査結果 | 4 |
| 1 入札参加資格審査 | 4 |
| 2 入札書類審査 | 4 |
| (1) 基礎項目審査 | 4 |
| (2) 加点項目審査（性能評価） | 4 |
| (3) 価格評価点の算定結果 | 6 |
| (4) 総合評価 | 7 |
| (5) 市への答申 | 7 |
| 3 落札者の決定 | 8 |
| 4 市の財政負担の削減効果の見込み | 8 |

第1 事業者選定の経緯等

1 事業者選定の経緯

事業者選定までの主な経緯は、以下のとおりである。

| | |
|---------------------------|------------|
| ・実施方針・要求水準書（案）の公表 | 令和7年 7月 1日 |
| ・特定事業の選定、公表 | 令和7年 9月29日 |
| ・入札公告 | 令和7年 9月29日 |
| ・入札説明書等に関する説明会の開催 | 令和7年 9月30日 |
| ・資格審査に係る書類の受付締切 | 令和7年12月25日 |
| ・提案審査に係る書類の受付締切 | 令和8年 2月12日 |
| ・優秀提案者の決定（ヒアリング・価格評価点の算定） | 令和8年 3月24日 |
| ・落札者の決定 | 令和8年 3月31日 |

2 事業者選定方式

本事業を実施する事業者には、施設の整備、維持管理及び運營業務を通じて、効率的かつ効果的に、併せて安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力及び経営ノウハウ等を総合的に評価して選定することが必要であった。

そこで、事業者の選定に当たっては、入札価格に加え、浦添市（以下「市」という。）の要求するサービス水準との適合性並びに施設整備、維持管理及び運營業務等における遂行能力や事業計画の妥当性、リスク負担能力等を総合的に評価し、落札者を決定する総合評価一般競争入札方式を採用した。

3 事業者の選定方法及び手順

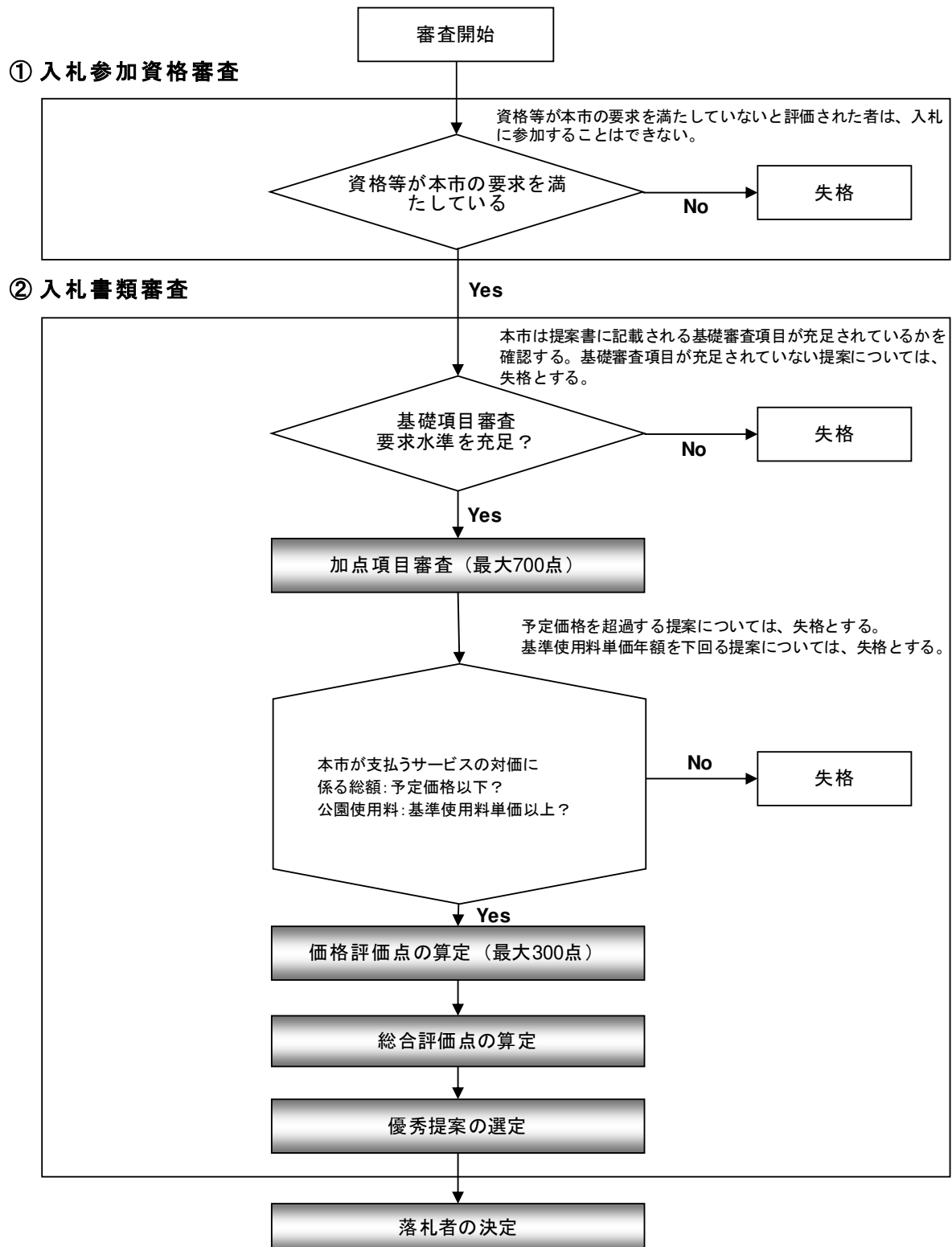
事業者の選定は、入札参加資格審査及び入札書類審査により行った。

入札参加資格審査においては、入札参加者の参加資格について市が審査を行った。なお、入札参加資格審査の結果は、入札書類審査の対象となる入札参加者の資格要件のみを審査し、入札書類審査における評価には反映させないこととした。

入札書類審査では、要求水準の充足確認を行う基礎項目審査、各業務に関する具体的な提案内容の加点項目審査を行った。加点項目審査により算定した性能評価点と、提案価格から算定した価格評価点とを合わせた総合評価により優秀提案の選定を行った。

加点項目審査については、入札参加者名（グループ名、代表企業名、構成企業名及び協力企業名）を一切伏せて行った。

審査手順は、次のとおりとした。



(落札者決定基準より抜粋)

第2 事業者選定の体制等

1 事業者選定の体制

落札者の決定に当たり、市は、学識経験者等で構成する「浦添運動公園及び浦添カルチャーパーク PFI 等事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置し、事業者選定にかかる諮問を行った。選定委員会にて、入札参加グループから提出された入札書類（提案書）の加点項目審査及び価格評価点の算定を行い、優秀提案選定の答申を受けて、市は落札者を決定した。

2 選定委員会

選定委員会の構成は、以下のとおりである。

| | 氏名 | 所属・役職 |
|------|--------|----------------------------------|
| 委員長 | 川崎 一泰 | 中央大学 総合政策学部 教授 |
| 副委員長 | 友寄 孝 | 一般社団法人 沖縄しまたて協会 技術環境研究所アドバイザー |
| 委員 | 慶田花 英太 | 沖縄国際大学 産業情報学部 企業システム学科 准教授 |
| 委員 | 大里 千都美 | 浦添市 市民部 経済文化局 局長 |
| 委員 | 川崎 淳 | 浦添市 都市建設部 参事 |

選定委員会の開催概要は、以下のとおりである。

| | 開催日時 | 協議事項 |
|-----|-----------|--|
| 第1回 | 令和7年5月29日 | ・実施方針（案） ・落札者決定基準（案） ・審査方法について |
| 第2回 | 令和7年8月29日 | ・落札者決定基準（案） |
| 第3回 | 令和8年2月25日 | ・事前質問事項について ・仮評価について ・プレゼンテーション及びヒアリングの進め方 |
| 第4回 | 令和8年3月24日 | ・プレゼンテーション及びヒアリング ・最終審査（最優秀提案の選定） ・審査講評の検討 |

第3 審査結果

1 入札参加資格審査

入札参加者の参加資格について、2グループから入札参加資格審査書類の提出があった。入札参加者名を伏せて審査を行うために、各グループの名称を「てだ子グループ」及び「うらちゃんグループ」とし、市が審査を行った。

審査の結果、「てだ子グループ」及び「うらちゃんグループ」は、入札参加資格を充足していることが確認された。

2 入札書類審査

(1) 基礎項目審査

入札参加グループの提案内容が、落札者決定基準「別紙1 基礎項目審査の評価基準」に掲げる基礎審査項目の審査基準を満たしているかについて市が審査を行った。

この結果、「てだ子グループ」及び「うらちゃんグループ」は、基礎審査項目を充足していることが確認された。

(2) 加点項目審査（性能評価）

① 審査方法

基礎項目審査において適格とみなされた提案について、選定委員会が性能評価として加点項目審査を行った。加点項目審査は最大700点とし、その内訳は落札者決定基準「別紙2 加点項目審査の評価基準」のとおりである。なお、加点項目審査に基づく性能評価点の計算に当たり、小数点以下がある場合は第2位を四捨五入するものとした。

また、市は、本事業を実施するに当たり、民間事業者の技術やノウハウを最大限活用する総合評価一般競争入札を採用していることから、性能評価点が210点を下回る場合は失格とした。

【加点審査項目】

| 加点審査項目 | 配点 | 備考 |
|-------------------|-----|---------------------|
| ① 事業計画全般に関する事項 | 110 | 配点の割合：最大700点中約15.7% |
| ② 建設、期中改修業務に関する事項 | 120 | 〃 約17.1% |
| ③ 維持管理業務に関する事項 | 60 | 〃 約8.6% |
| ④ 運營業務に関する事項 | 170 | 〃 約24.3% |
| ⑤ 自主事業に関する事項 | 180 | 〃 約25.7% |
| ⑥ 民間提案事業に関する事項 | 60 | 〃 約8.6% |
| 合計 | 700 | |

【加点基準】

| 評価 | 評価内容 | 採点基準 |
|----|-------------------------|---------|
| A | 提案内容が優れており、かつその効果が期待できる | 配点×1.00 |
| B | 提案内容の効果が期待できる | 配点×0.75 |
| C | 提案内容の効果がある程度期待できる | 配点×0.50 |
| D | 提案内容の効果がやや期待できる | 配点×0.25 |
| E | 要求水準を満たしている程度 | 配点×0 |

② 加点項目審査（性能評価点）の算定結果

前項の審査方法に基づく加点項目審査（性能評価点）の算定結果を以下に示す。なお、性能評価点が 210 点以上であり、失格対象でないことを確認した。

| 加点審査項目 | 配点 | うらちゃん グループ | てだ子 グループ |
|--------------------|-----|---------------|-------------|
| 1. 事業計画全般に関する事項 | 110 | 65.0 | 61.0 |
| 2. 建設、期中改修業務に関する事項 | 120 | 72.0 | 58.0 |
| 3. 維持管理業務に関する事項 | 60 | 34.5 | 33.0 |
| 4. 運営、開業準備業務に関する事項 | 170 | 116.8 | 118.8 |
| 5. 自主事業に関する事項 | 180 | 116.0 | 125.5 |
| 6. 民間提案事業に関する事項 | 60 | 33.0 | 34.0 |
| 合計 | 700 | 437.3 | 430.3 |

※ 落札者決定基準に基づき、性能評価点は小数点以下第2位を四捨五入した。

(3) 価格評価点の算定結果

価格評価点については、入札書に記載された入札価格で行うものとし、入札価格に対して、次式により算定した。

価格評価点の算定に当たっては、小数点以下第2位を四捨五入し、価格評価点の上限を300点とした。

なお、予定価格は、13,800,000千円（消費税及び地方消費税を除く。）とし、入札価格が予定価格を上回る場合は失格とした。

評価の結果、いずれの入札参加者の入札価格も予定価格内であることを確認した。価格評価点の算定結果を以下に示す。

【算定式】

入札価格に係る評価点 = 評価点 A + 評価点 B

$$\text{入札価格に係る評価点 A} = 100 \times \frac{\text{提案のうち最も低い評価対象価格 a}}{\text{当該入札参加者の評価対象価格 a}}$$
$$\text{入札価格に係る評価点 B} = 200 \times \frac{\text{提案のうち最も低い評価対象価格 d}}{\text{当該入札参加者の評価対象価格 d}}$$

算定式における各価格については以下のとおりである。

評価対象価格 a：市が支払うサービス対価 aに係る評価対象価格

評価対象価格 b：市が支払うサービス対価 bに係る評価対象価格

評価対象価格 c：公園使用料に係る評価対象価格（総額）

評価対象価格 d：評価対象価格 b－評価対象価格 c

| 項目 | 価格評価点の算定結果 | |
|-------|------------|---------|
| | うらちゃんグループ | てだ子グループ |
| 価格評価点 | 296.0 | 300.0 |

(4) 総合評価

選定委員会において性能評価点を決定した後、各提案の性能評価点と入札価格から算定した価格評価点を合計し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優秀提案として選定した。

総合評価点＝性能評価点（加点項目審査：最大 700 点）＋価格評価点（最大 300 点）

| | 配点 | 各グループの得点 | |
|-------|-------|-----------|---------|
| | | うらちゃんグループ | てだ子グループ |
| 性能評価点 | 700 | 437.3 | 430.3 |
| 価格評価点 | 300 | 296.0 | 300.0 |
| 総合評価点 | 1,000 | 733.3 | 730.3 |
| 順位 | | 1位 | 2位 |

(5) 市への答申

選定委員会は、入札書類審査を行った結果、うらちゃんグループを優秀提案として選定し、市へ答申を行った。

3 落札者の決定

市は、選定委員会からの答申を受けて、沖電開発株式会社を代表企業とする沖電開発株式会社グループ（うらちゃんグループ）を落札者として決定した。

| 落札者 | | 種別 |
|-----------------------------|-----------------|------|
| 沖電開発株式会社 グループ(うらちゃんグループ) | 沖電開発株式会社 | 代表企業 |
| | 株式会社東急コミュニティー | 構成企業 |
| | 株式会社セイカスポーツセンター | |
| | 株式会社大成ホーム | |
| | 株式会社沖永開発 | |
| | 株式会社国建 | 協力企業 |
| | 有限会社大友設計 | |
| | 日本パーキング株式会社 | |

4 市の財政負担の削減効果の見込み

落札者の入札価格に基づき、本事業をPFI事業として実施する場合の市の財政負担見込額を算定した。その結果、現在価値換算額により比較すると、次表に示すとおり、市が自ら実施する場合と比較して約11.4億円（税抜・約7.4%）の財政負担額の削減が見込まれることとなった。

（税抜）

| 区分 | 市が自ら実施する場合 | PFI事業として実施する場合 |
|-------------------|------------|----------------|
| 財政負担見込額 （現在価値） | 15,277 百万円 | 14,140 百万円 |
| 指数 | 100.0 | 92.6 |

※金額については、百万円未満を四捨五入している。