

浦添運動公園等整備・運営・管理事業

審査講評

令和8年4月

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

令和 7 年 9 月 29 日に入札公告を行った「浦添運動公園等整備・運営・管理事業（以下「本事業」という。）」を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の選定に関する審査講評を公表する。

令和 8 年 4 月 30 日

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

委員長	川崎 一泰
副委員長	友寄 孝
委員	慶田花 英太
委員	大里 千都美
委員	川崎 淳

浦添運動公園等整備・運営・管理事業
審査講評

目 次

第1 事業者選定の概要	1
1 事業者の選定方式	1
2 事業者の選定方法と選定の体制	1
3 審査の手順	2
第2 審査結果	3
1 入札参加資格審査	3
2 入札書類審査	3
(1) 基礎項目審査	3
(2) 加点項目審査（性能評価）	3
(3) 総合評価	4
第3 総評	5

第1 事業者選定の概要

1 事業者の選定方式

本事業を実施する事業者には、施設の整備、維持管理及び運営業務を通じて、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る。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、維持管理及び運営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。

本事業には2グループからの参加表明があり、その後、両グループからの入札書類（提案書）の提出があった。

2 事業者の選定方法と選定の体制

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。

入札書類審査においては、基礎審査項目の充足の有無の審査を市が行い、本事業の各業務に関する具体的な提案内容の審査は、事業者の選定を適正かつ公正に実施するため市が設置した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。）が入札参加グループから提出された入札書類（提案書）の加点項目審査を行い、優秀提案を選定し、市に選定結果を答申した。なお、公平性を確保するため、市において入札参加グループ（提案者名）を「てだ子グループ」及び「うらちゃんグループ」に置き換え後、選定委員会で審査を行った。

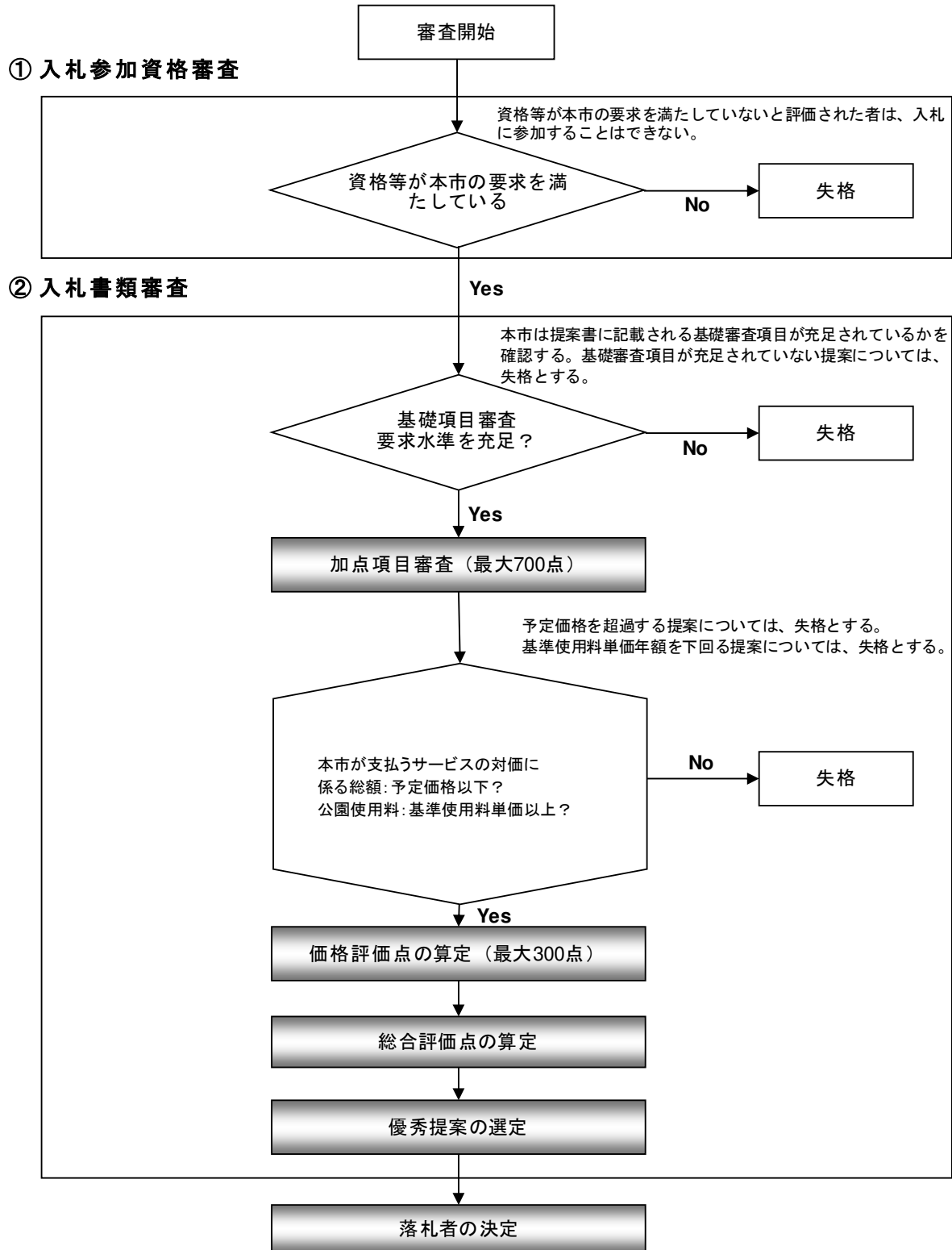
選定委員会の委員は、以下のとおりである。

	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

3 審査の手順

審査の手順は、次のとおりとする。

(落札者決定基準より抜粋)



第2 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、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、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）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）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) 総合評価

選定委員会において性能評価点を決定した後、入札価格から算定した価格評価点を合計し、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	うらちゃんグループの得点	てだ子グループの得点
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	2

第3 総評

本事業は、浦添運動公園等（以下「本施設」という。）の整備及び運営に当たり、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）に基づき、民間の経営能力等の活用を図り、効果的かつ効率的な事業実施を行うことを目的とするものである。

また、本施設の再整備において目指すべき将来像である「スポーツ・健康づくりを通じた交流、学びと遊びを備えた賑わいを創出する新たな市民の運動公園」を実現し、市民をはじめ、全ての利用者が自然に親しみ、憩いと運動を通じた人々の交流、賑わいと地域の活性化を創出する拠点となることを期待したものである。

提案のあった2グループとも、それぞれのノウハウ・経験を存分に活かした官民連携事業ならではの創意工夫にあふれた魅力的な提案内容となっており、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。

今回、優秀提案として選定したうらちゃんグループの総評を以下に述べる。また、優秀提案として選定に至らなかったものの、てだ子グループも豊富なプログラムの展開や利用者のアクセシビリティへの配慮、既存施設の運用状況を踏まえた改善提案等、非常に魅力的な提案となっていた。

- 事業計画については、地域に開かれた施設づくりを基本方針とし、市内企業の積極的関与や実現性の高い資金計画、地域活性化に資する方策など、堅実かつ地域性を重視した事業計画を評価した。
- 建設、期中改修業務については、立体駐車場の機能を高めるVE提案や利用者目線で利用しやすく、かつヤクルトキャンプの実施に配慮した安全性の高い施工計画、既存施設を含めたデジタル技術の活用によるLCC（ライフサイクルコスト）の縮減に貢献する保全計画を高く評価した。一方、VE提案に関して、安全性・機能性の確保や景観面には一部懸念があった。
- 維持管理業務については、予防保全を基本とし、利用者の安全に配慮した実現性の高い未然防止策の具体的な提示やLCC縮減に資する維持管理方策を評価した。
- 運営、開業準備業務については、プロスポーツ誘致やイベントによる通年集客、分かりやすい料金・ルール設定など実務的な提案を高く評価した。また、プロスポーツとの連携や利用体験等による開業イベントの企画や利用者意見を踏まえた新たな予約システムの構築に関する提案も高く評価した。
- 自主事業については、市の方針に合致し、市民ニーズを捉えたプログラムの実施による年間を通じた施設稼働率の向上や地元雇用に加え、障がい者雇用や高齢者雇用などに積極的に取り組み、地元食材を積極的に取り入れたイベントの企画等の自主事業の提案を高く評価した。また、施設の価値及び利用者満足度の向上に寄与する施設への投資や収益還元提案を高く評価した。
- 民間提案事業については、公園内外に向け、公園利用者を含めた実用性が高く、集客性の期待できる民間収益施設の提案や地域産品との連携による物品販売企業の提供等に関する提案を評価した。一方、提案の実現性や景観面、利用者の安全性については一部懸念があった。
- 事業全般として、市の意向等を踏まえた柔軟な対応・調整が期待できる点を高く評価した。

選定されたうらちゃんグループは、本事業の目的を踏まえ、提案内容を確実に実現するとともに、スポーツ・健康づくりを通じた交流、学びと遊びを備えた賑わいを創出する新たな市民の運動公園の実現に向けて、市と十分協議を行い、その結果を反映していただきたい。

また、以下の事項については、本事業の目的や基本方針を実現するため、特に検討を要することから、今後も検討を重ねながら工夫、配慮し、市との協議に真摯に対応するよう、選定委員会として要望する。

- VE 提案について、市が実施した現設計内容の意図や市の意向を踏まえるとともに、特に施設利用時の安全性・機能性や景観面については、市と十分協議の上、提案内容の採用の可否も含め、柔軟に対応・検討していただきたい。
- 施工については、ヤクルトキャンプの実施にも十分配慮した上で、市や関係者と十分協議の上、柔軟に対応・検討していただきたい。
- 期中改修業務について、各施設に必要な改修・修繕業務が確実に履行できるよう、柔軟に対応・検討していただきたい。
- 立体駐車場が景観面に配慮した壁面・屋上緑化となっていることを踏まえ、専門家との連携など、確実な景観・機能維持が図られるよう、市や関係者と十分協議の上、柔軟に対応・検討していただきたい。
- 駐車場の利用料金の設定について、公園周辺の状況や市の意向を踏まえ、市や関係者と十分協議の上、柔軟に対応・検討していただきたい。
- 運營業務について、公園内複数施設それぞれの特色を生かした役割分担を明確にし、相乗的な効果が狙えるよう、各施設の活用方法について、十分に対応・検討していただきたい。
- 施設利用者からの意見聴取については、回答者の属性の偏りなく、幅広い意見を収集できるよう効果的な意見聴取方法を検討していただきたい。
- 予約システムについては、市が導入している既存予約システムの内容を踏まえ、他施設との連動・連携も含め、十分に検討していただきたい。
- プロスポーツの誘致に関しては、実現性を高められるよう、関係者との協議も含め、積極的な働きかけを行っていただきたい。
- 収益還元について、施設への投資や事業の魅力向上を図るなど、市民に、より還元できる工夫を市と十分協議の上、柔軟に対応・検討していただきたい。
- 民間収益施設の設置場所・実施内容について、市の既存計画や意向を踏まえ、市や景観審議会等と十分協議の上柔軟に対応・検討していただきたい。特に、駐車場の取扱いや販売物の内容については慎重に議論いただきたい。
- 民間収益施設に設置される駐車場について、公園駐車場との関係性や利用者の安全確保について、十分に検討いただき、市と十分協議の上柔軟に対応・検討していただきたい。
- 提案された自主事業や民間提案事業は事業期間を通じて確実に履行できるよう、引き続き対応・検討に努めていただきたい。