

おおがわら千本桜スポーツパーク整備・維持管理運営事業

審査講評

令和7年12月

おおがわら千本桜スポーツパークにおける
官民連携手法を導入した施設整備及び管理運営業務
実施企業選定審査委員会

令和7年4月23日に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）に基づき公募いたしました「おおがわら千本桜スポーツパーク整備・維持管理運営事業」（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ここに公表いたします。

令和7年12月26日

おおがわら千本桜スポーツパークにおける官民連携手法を導入した
施設整備及び管理運営業務実施企業選定審査委員会

委員長 菊地 仁美

おおがわら千本桜スポーツパーク整備・維持管理運営事業 審査講評

目 次

1. 事業者選定の体制等	1
2. 審査結果	2
2.1 資格審査	2
2.2 基礎審査	4
2.3 加點審査（性能評価点）	4
2.4 価格審査（価格評価点）	5
2.5 最優秀提案者の選定	6
3. 審査講評	7
3.1 講評	7
3.2 総評	10

1. 事業者選定の体制等

大河原町（以下「本町」という。）は、事業者の選定を公平かつ適正に実施するため、学識経験者及び本町職員等から構成される、おおがわら千本桜スポーツパークにおける官民連携手法を導入した施設整備及び管理運営業務実施企業選定審査委員会（以下、「審査委員会」という。）を設置した。

審査委員会が、応募者から提出された事業提案書の審査及び評価を行い、最優秀提案者を選定した。

審査委員会の構成は、以下のとおりである。

【審査委員会 委員】

（敬称略）

区分	氏名	所属等
委員長	菊地 仁美	大河原町 副町長
副委員長	小原 元紀	大河原町 総務課長
委員	吉野 卓朗	大河原町 政策企画課長
委員	佐藤 史明	大河原町 地域整備課長
委員	佐藤 朗博	大河原町 商工観光課長
委員	前元 一也	大河原町 スポーツまちづくり推進課長
委員	三部 佳英	元宮城県建築住宅センター理事長
委員	櫻井 一弥	東北学院大学工学部環境建設工学科教授

なお、審査委員会の開催日程及び議事内容は、以下のとおりである。

委員会	開催日程	議事内容
第1回	令和7年4月8日	<ul style="list-style-type: none">・事業概要について・優先交渉権者選定基準（案）について・提案者の審査方法（案）について
第2回	令和7年11月25日	<ul style="list-style-type: none">・提案書の評価の進め方について・事業者提案内容の確認・事業者への質問事項の整理
第3回	令和7年12月16日	<ul style="list-style-type: none">・事業者への事前質問事項の回答について・事業者のプレゼンテーション及び事業者へのヒアリング・最終評価・最優秀提案者の選定・審査講評（案）の検討

2. 審査結果

2.1 資格審査

令和7年7月31日までに1グループから応募があり、本町において資格審査を行った結果、当該応募者について参加資格があることを確認し、令和7年8月18日に審査結果を通知した。

なお、当該応募者の事業提案書に記載するグループ名を「D グループ」と通知するとともに、審査委員会では、応募者の企業名を伏せて審査を行った。

グループ名	グループを構成する企業の一覧
D グループ（大和リース株式会社仙台支社グループ）	代表企業：大和リース株式会社 仙台支社 構成企業：株式会社八重樫工務店 株式会社栢建設 株式会社フクシ・エンタープライズ 協力企業：株式会社楠山設計 高野ランドスケーププランニング株式会社 シンコースポーツ株式会社 株式会社オーエンス

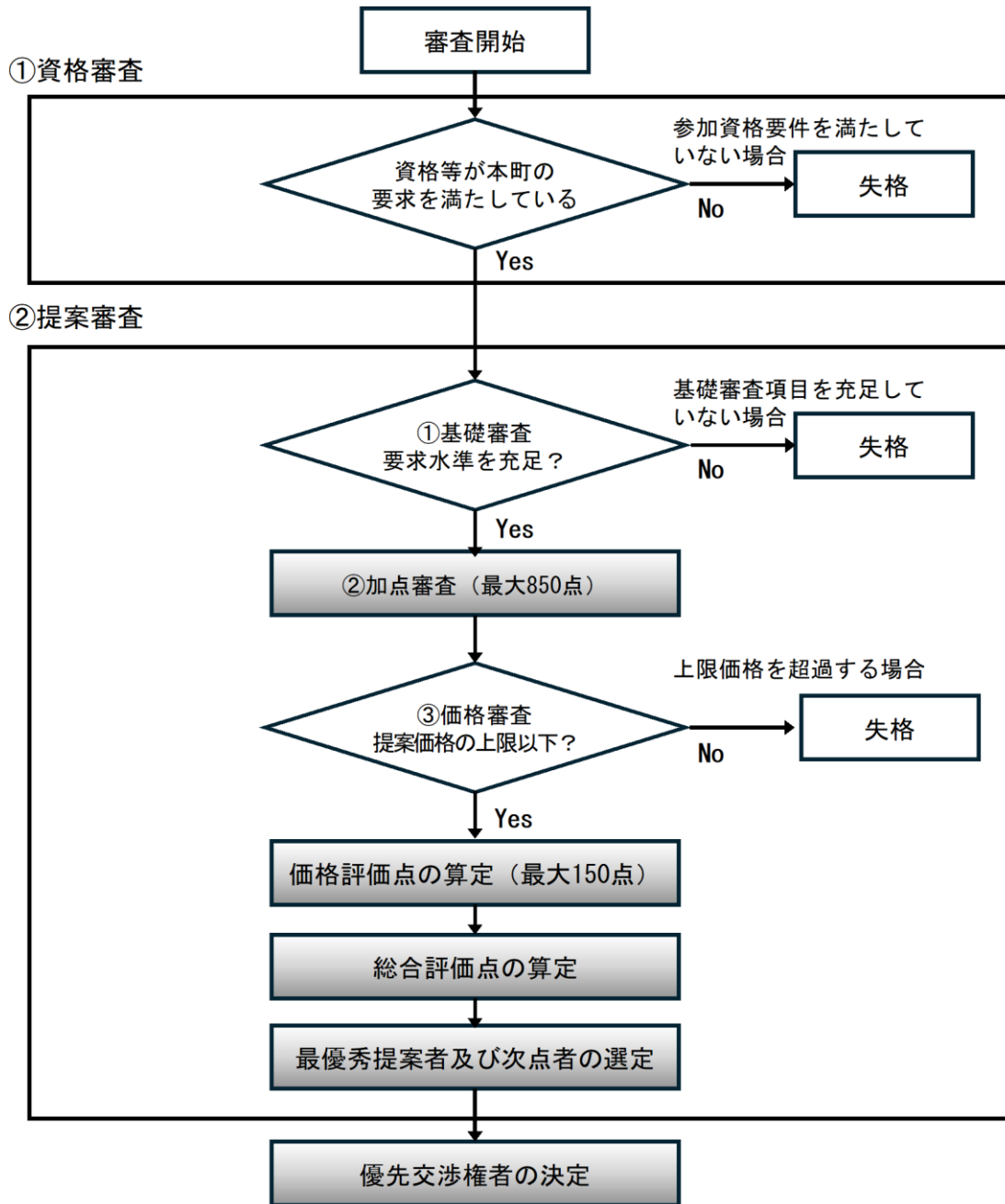


図 審査の手順

（優先交渉権者選定基準より抜粋）

2.2 提案審査

(1) 基礎審査

本町は応募者から提出された事業提案書に記載された内容が、優先交渉権者選定基準「別紙 1 基礎審査の評価基準」に掲げる基礎審査項目を充足しているか（要求水準を満たしていること等）について審査を行い、審査の結果、応募者が基礎審査項目を充足していることを確認した。

(2) 加点審査（性能評価点）

1) 審査方法

全ての基礎審査項目を充足している提案について、審査委員会において性能評価として加点審査を行った。

加点審査は、応募者の提案内容について、以下に示す加点審査項目について採点基準に応じて得点（加点）を付与した。

なお、加点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3位を四捨五入した。

【加点審査】

加点審査項目	配点	備考
I 事業計画全般に関する事項	130	配点の割合：最大 850 点中 15.3%
II 設計業務に関する事項	260	〃 30.6%
III 建設・工事監理業務に関する事項	60	〃 7.1%
IV 維持管理業務に関する事項	80	〃 9.4%
V 運営業務に関する事項	190	〃 22.4%
VI 付帯事業に関する事項	110	〃 12.9%
VII 本施設等の利用促進策に関する事項	20	〃 2.4%
合 計	850	

【採点基準】

評価	評価内容	採点基準
A	具体的かつ特に優れた提案があり、その効果が期待できる	配点×1.00
B	具体的かつ優れた提案がある	配点×0.80
C	提案内容が優れている	配点×0.60
D	提案内容がわずかに優れている	配点×0.40
E	一般的な提案である（要求水準書と同等の提案内容である）	配点×0.20

2) 加査審査（性能評価点）の結果

前項の審査方法に基づく加査審査（性能評価点）の結果を以下に示す。

加査審査項目	配点	得点
		D グループ
I 事業計画全般に関する事項	130	100.25
II 設計業務に関する事項	260	173.50
III 建設・工事監理業務に関する事項	60	43.50
IV 維持管理業務に関する事項	80	56.75
V 運営業務に関する事項	190	136.25
VI 付帯事業に関する事項	110	71.50
VII 本施設等の利用促進策に関する事項	20	12.50
性能評価点の合計	850	594.25 点

2.3 価格審査（価格評価点）

総合評価点を算定する際の価格評価点（最大 150 点）については、価格提案書に記載された提案価格で行うものとし、提案価格に対して、次式により価格評価点を算定した。

なお、提案上限価格は、3,730,000,000 円（消費税及び地方消費税を除く。）とし、提案上限価格を超える場合は失格とした。評価の結果、応募者の提案価格は提案上限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】

$$\text{提案価格に係る評価点} = 150 \times \frac{\text{提案のうち最も低い評価対象価格}}{\text{当該応募者の評価対象価格}}$$

価格審査	得点
	D グループ
提案のうち最も低い評価対象価格	3,730,000,000 円
当該応募者の評価対象価格	3,730,000,000 円
価格評価点	150.00 点

※価格は消費税及び地方消費税を除く。

2.4 最優秀提案者の選定

審査委員会において性能評価点を決定した後、応募者の性能評価点と提案価格より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最優秀提案として選定した。

なお、応募者が1者であった場合も、資格審査及び提案審査を実施し、審査の結果、審査委員会が最優秀提案者として相応しくないと評価した場合（性能評価点が850点中510点未満の場合）は最優秀提案者として選定しないことを、優先交渉権者選定基準において規定している。

Dグループ（大和リース株式会社仙台支社グループ）は、審査の結果、性能評価点が850点中594.25点（>510点）であり、審査委員会が適切と判断したことから、最優秀提案者として選定した。

総合評価点＝性能評価点（加点審査：最大 850 点）　＋　価格評価点（最大 150 点）
--

項目	配点	得点
		D グループ (大和リース株式会社仙台支社グループ)
性能評価点	850 点	594.25 点
価格評価点	150 点	150.00 点
総合評価点	1,000 点	744.25 点
順位		1 位

※ 評価点の計算にあたっては小数点以下第3位を四捨五入した。

3. 審査講評

3.1 講評

以下に D グループの講評を示す。

(1) 事業計画全般に関する事項

加点審査項目	D グループ (大和リース株式会社仙台支社グループ)
(1) 本事業の遂行に係る基本的な考え方	豊富な PFI 事業実績を有する代表企業と町内企業等によるコンソーシアムで構築する業務遂行体制、町内類似施設の現指定管理者が維持管理・運営業務を担い本施設と既存施設との連携を実施する点が、評価された。
(2) 事業の安定性・リスク管理	SPC の設立と構成員による相互バックアップ、代表企業から配置する統括管理業務責任者による全体マネジメント、複層モニタリングを実施する点が、評価された。
(3) 地域社会・経済への貢献	町内企業が SPC の構成企業として参画するなど地域経済に貢献する提案、付帯事業を含め地域の企業・団体と連携して本事業に取り組む提案が具体的になされ、高く評価された。

(2) 設計業務に関する事項

加点審査項目	D グループ (大和リース株式会社仙台支社グループ)
(1) 設計業務全般に係る事項	設計業務の各段階で本町や町民・利用者の意見を収集・反映するプロセス、関係者との合意形成方策が、評価された。
(2) 意匠計画に係る事項	
① 全体配置・ゾーニング・施設配置・動線計画	管理棟を中心ににぎわいが形成される施設を集約配置し、アーバンスポーツ広場や多目的スポーツ広場等と広場・テラスで結ばれる全体施設計画が、評価された。
② 周辺環境・地域環境への配慮	周辺の景観・眺望と調和したランドスケープデザインや環境配慮型建築に係る提案が、評価された。
(3) 各施設の計画に係る事項	
① スポーツ施設に係る計画	スケートボードパークを中心としたアーバンスポーツ広場、シンボリックな膜屋根の提案があった。 スポーツ観戦環境の確保やスポーツ種目の多様性については、高い加点には至らなかった。
② 公園に係る計画	広場等に対し、子どもの遊び方に応じた空間配置、多世代交流を促進する空間形成の提案があった。シンボルとなる

加点審査項目		D グループ (大和リース株式会社仙台支社グループ)
		大型複合遊具やその他の遊具配置の密度、調整池の計画については、高い加点には至らなかった。
	③建築物に係る計画	各棟を合築とし各機能を一体整備する諸室計画、サイクリングロードや各広場、デイキャンプ場からアクセスしやすい施設配置計画が、評価された。
(4) 施設の安全性確保に係る事項		災害時の安全性確保に資する施設計画の提案、ライフラインの確保に資する提案が、評価された。

(3) 建設・工事監理業務に関する事項

加点審査項目		D グループ (大和リース株式会社仙台支社グループ)
(1) 建設業務に係る事項		工程管理、建設期間中のリスク対策に係る提案があり、評価された。
(2) 工事監理業務に係る事項		工事監理体制、品質管理に係る提案があり、評価された。

(4) 維持管理業務に関する事項

加点審査項目		D グループ (大和リース株式会社仙台支社グループ)
(1) 維持管理業務全般に係る事項		維持管理業務の実施体制に係る提案が、評価された。
(2) 修繕業務に係る事項		長期修繕計画の提案、緊急修繕に係る提案があり、評価された。
(3) パークゴルフ場の維持管理業務に係る事項		良好なコース環境の維持管理のための具体的な方策の提案があり、評価された。

(5) 運営業務に関する事項

加点審査項目		D グループ (大和リース株式会社仙台支社グループ)
(1) 運営業務の実施体制に係る事項		複数の施設及び業務にわたる運営業務を、効率的かつ効果的に行える業務実施体制の提案があり、評価された。
(2) 利用促進、利用者サービス向上に係る事項		開業準備期間を含めた機運醸成方策、利用者ニーズの把握と継続的な運営内容の改善方法の提案が具体的になされ、高く評価された。
(3) 賑わいの創出に係る事項		賑わいの交流拠点として機能するための工夫についての提案があり、評価された。

加点審査項目	D グループ (大和リース株式会社仙台支社グループ)
(4) 安全管理に係る事項	幅広い年齢層が安全に利用できる運営方法、非常時・災害時の運営体制や危機管理対策等の提案があり、評価された。

(6) 付帯事業に関する事項

加点審査項目	D グループ (大和リース株式会社仙台支社グループ)
(1) 付帯事業全般に係る事項	付帯事業の実現性、持続性を確保するための方策の提案があり、評価された。
(2) 民間収益施設に係る事項	民間収益施設としてカフェを設置し、スポーツパーク内、町内各施設、地域団体等と結ぶ提案があった。運営体制や事業の確実性については、高い加点には至らなかった。
(3) 自主運営事業に係る事項	地域の企業・団体との連携による、スポーツや健康、子どもの遊び、イベント・大会等の各カテゴリーでの多様な自主運営事業に係る提案があり、評価された。

(7) 本施設等の利用促進策に関する事項

加点審査項目	D グループ (大和リース株式会社仙台支社グループ)
本施設等の利用促進策に関する事項	大河原駅と本施設を結ぶ交通アクセス改善策や各利用促進策の実施体制に係る提案があり、評価された。

3.2 総評

本事業には1グループから提案があった。基礎審査項目を充足したDグループ（大和リース株式会社仙台支社グループ）による提案は、これまでの官民連携事業や類似施設の運営実績に基づく、民間事業者ならではの創意工夫が盛り込まれており、評価できる内容であった。

選定されたDグループ（大和リース株式会社仙台支社グループ）におかれては、そのノウハウを最大限に生かして提案事項を確実に実現いただくとともに、本町は業務水準の維持・向上のための継続的なモニタリングを実施し、事業者と良好なパートナーシップを構築することを通じ、将来にわたり、Well-being なまちづくりに資する「千本桜を千年先へ～桜が繋ぐ交流とスポーツの賑わいテラス～」の実現と、町民をはじめとした利用者への継続的で良好なサービスの提供を確実なものとしていただきたい。

また、本事業をよりよいものとするため、選定された事業者には、以下の項目について十分に配慮して整備・運営いただけるよう審査委員会として要望する。

(1) 事業計画全般に関する事項

- ・事業フェーズごとの具体的リスクを分析し、未然防止策及びリスクが顕在化した場合の対応策を検討すること。
- ・地元企業・飲食店、高校生と連携したメニュー開発や特産品販売等、地域資源を活かした事業の確実な実施を期待する。
- ・付帯事業が堅調に実施され、付帯事業からの収益還元により、町民への還元や Well-being なまちづくりの推進に資するイベントが開催されることを期待する。
- ・予備費を使用しなかった場合の事業期間終了時の利用方法について、本町と協議いただきたい。

(2) 設計業務に関する事項

- ・設計期間が短いため、設計協議会のほか適宜打合せを実施するなど、本町・関係機関などの意見の聴取・反映、関係者間の合意形成を、遅滞なく着実に進めること。設計段階においては、ワークショップ等、町民の意見を反映できるような機会を設けることを期待する。また、基本設計完了時及び実施設計完了時には、本町が設計成果品を確認する時間を確保すること。
- ・ボランティアを基本とする「町民参加型の管理」の実現に向け、町民や利用者、関係者の意見を踏まえながら、募集方法を含め、本町に事前に相談すること。
- ・種目や観戦環境の拡充、これによる類似施設との差別化により、仙南地域のアーバンスポーツの拠点にふさわしい魅力的な施設として計画・設計すること。
- ・シンボルとなる大型遊具を中心に適切に遊具を配置し、管理棟から遊具広場まで動線が連続することにより、安心して楽しめる魅力的な子どもの遊び場を提案すること。
- ・管理棟が、建築物自体としても、より人を惹きつけられるものとなるよう、外部デザインの魅力向上について一層検討すること。また、白石川へのアクセスや眺望を活かしたテラス席の拡充を期待する。

(3) 運営業務に関する事項

- ・付帯事業を含め、運営業務に参画する全てのスタッフが事業の目的やミッションを共有し、運営業務責任者のもと、連携して業務に取り組む体制を構築していただきたい。
- ・事業者が有する経験とノウハウを最大限に活かした運営を行い、有料施設の稼働率向上と、これによる本町財政の負担軽減につながることを期待する。
- ・利用動向・ニーズの変化へ対応し、より愛され利用される施設となるよう、利用者意向調査や関係団体との継続的な協議・検討を重ね、運営内容の改善に努めていただきたい。
- ・イベントや観光資源との連携を確実に実施し、本施設が賑わいや回遊の拠点としての機能を発揮するとともに、本町および周辺地域への来訪者・関係人口の拡大に寄与することを期待する。
- ・平日や冬期の利用促進、施設間の回遊性向上に取り組み、事業者提案にある、施設全体を積極的に「使い倒す」運営を実践していただきたい。

(4) 付帯事業に関する事項

- ・民間収益施設の効果的な運営に向けて、根拠に基づく事業計画の策定、ニーズの発掘、リスク管理体制の強化、収益悪化時の具体的な対応策の検討・実施を確実に進めていただきたい。
- ・種目の拡大や観戦を通じた交流・賑わいの創出など、アーバンスポーツ広場の多様な利用を推進するとともに、調整池の自由遊び広場が子どもたちに日常的に利用されるよう、具体的な方策を検討し実践すること。