

**飯塚市庄内温泉筑豊ハイツ再整備事業者
選定プロポーザル
審査結果報告書**

平成 30 年 8 月 30 日

飯塚市庄内温泉筑豊ハイツ再整備事業者選定委員会

飯塚市庄内温泉筑豊ハイツ 再整備事業者選定プロポーザル審査結果報告書

1. はじめに

飯塚市庄内温泉筑豊ハイツ再整備事業者選定については、幅広い知識と実績を有する民間事業者から提案を受け、DBO（Design：設計、Build：建設、Operation：運営）方式により実施する市の方針のもと、次の項目に重点を置き、事業者の選定を行うこととしました。

①「飯塚市庄内温泉筑豊ハイツ再整備事業計画（改定版）」の内容を十分に理解し、以下の基本理念に沿った宿泊施設等の設計、建設及び維持管理運営ができること。

- ・車いすテニス大会運営の支援機能を含めた「嘉飯桂圏域テニスのまちづくり計画」に資する施設
- ・障がい者にやさしいバリアフリーに配慮した施設
- ・景観や環境保全に配慮した施設
- ・多くの人が集うコミュニティ機能を有する施設
- ・隣接する県営筑豊緑地利用者が利用しやすく、スポーツ合宿等にも対応が可能な施設

②2020年7月1日までに供用開始でき、2040年3月31日まで事業の継続ができること。

これらを達成するために、設計・工事監理業務、建設業務、維持管理・運営業務の各業務を一括してそれぞれ委託することを前提とした「飯塚市庄内温泉筑豊ハイツ再整備事業募集要領」等を策定の上、参加事業者を募り、次のとおりプロポーザルを実施しました。

2. 特定までの経過

平成30年 7月 9日（月）	平成30年度第1回庄内温泉筑豊ハイツ再整備事業者選定委員会 （以下「選定委員会」）
平成30年 7月 13日（金）	募集開始の公告
平成30年 8月 3日（金）	参加表明書等の提出期限（1者から提出）
平成30年 8月 7日（火）	質問（募集要領等）に対する回答
平成30年 8月 13日（月）	参加資格審査書類・企画提案書の提出期限（1者から提出）
平成30年 8月 16日（木）	プレゼンテーション（ヒアリング）審査出席要請（1者に要請）
平成30年 8月 23日（木）	第2回選定委員会（プレゼンテーション（ヒアリング）審査）

3. 飯塚市庄内温泉筑豊ハイツ再整備事業者選定委員会

- ①選定委員会規則第3条に基づき、学識経験者2名、商工会関係者1名、福岡県職員1名、市職員2名、その他市長が特に必要と認める者1名の7名で構成
- ②同第5条に基づき委員より、委員長、副委員長を互選

委員長	飯島 高雄	近畿大学産業理工学部 教授
副委員長	吉田 秀樹	吉田秀樹公認会計士事務所 公認会計士
委員	小池 博	近畿大学産業理工学部 准教授
委員	小松 健一	飯塚市商工会 会員
委員	松原 国浩	福岡県飯塚県土整備事務所 所長
委員	諸藤 幸充	飯塚市経済部長
委員	倉 智 敦	飯塚市行政経営部長

4. 審査経過

(1) 第1回選定委員会

期日 平成30年7月9日(月)

場所 飯塚市役所本庁 6階 教育委員会会議室

概要 ①プロポーザル募集要領、業務要求水準書、審査基準書の策定
②様式及び記載要領、様式集の策定
③審査要領の策定

(2) 第2回選定委員会

期日 平成30年8月23日(木)

場所 飯塚市役所本庁 6階 教育委員会会議室

概要 ①プレゼンテーション、ヒアリング、審査
②最優秀者の特定

5. 参加者及び企画提案者

- 代表事業者：株式会社ソニックスポーツ（維持管理・運営）
構成事業者：松村一級建築士事務所（設計・工事監理）、九特興業株式会社（建設）

6. 審査結果及び最優秀者の特定

(1) 最優秀者 代表事業者：株式会社ソニックスポーツ

(2) 審査結果

審査項目	審査のウェイト(%)	配点	A者
応募者に関する事項	10	140点	112点
事業計画に関する事項	30	420点	285点
施設整備業務に関する事項	25	350点	198点
維持管理業務に関する事項	5	70点	44点
運營業務に関する事項	20	280点	188点
自主運營業務に関する事項	10	140点	104点
合計	100	1,400点	931点

7. 審査講評

選定委員会では、参加表明書の提出を受けた参加者に対し、参加資格審査書類及び企画提案書等の提出を求めることとし、企画提案では、現筑豊ハイツに代わる宿泊施設等整備に求められる下記の9つについて提案を求めました。

- ①：事業計画に関する提案
- ②：設計・建設業務に関する提案
- ③：維持管理業務に関する提案
- ④：運營業務に関する提案
- ⑤：自主運營業務に関する提案
- ⑥：施設整備費見積り
- ⑦：事業収支等に関する提案
- ⑧：事業スケジュールに関する提案
- ⑨：計画図面等に関する提案

提出された参加資格審査書類を審査した結果、グループを構成する各事業者ともに参加資格要件を満たし、それぞれの業務において十分な実績と実力、安定した経営基盤を有する事業者でありました。

企画提案については、テニスを基本としたスポーツホテルとグランピングを組み合わせた希少な提案となっており、地域の資源を活かし、市が推進する「嘉飯桂圏域テニスのまちづくり計画」に資する内容となっていました。また、代表事業者がホテルとテニススクールを運営している事業者であることから、テニス事業による収益確保についても期待が持てる内容であり、厳正、公平かつ慎重に審査した結果、全委員了承のもと最優秀者として特定しました。

ただし、ユニバーサルデザインへの配慮において具体性に欠けていたことや、施設全体の配置計画については検討を要する内容でした。

今後、施設全体の利便性向上に繋がるよう、市や関係団体と協議を重ね、より優れた施設の設計、建設、管理運営がなされることを期待します。

8. おわりに

参加した事業者は1者ではありましたが、実績と実力がある運営事業者であり、提案においても現筑豊ハイツに代わる宿泊施設の整備に意欲が感じ取られ、採算性についても実現性が見込まれるものとなっていたことから、当初の目的は達成することができたものと考えます。

今後、市におかれましては、本選定委員会の結果を総合的に判断いただき、選定されたグループ事業者と協力し、再整備事業計画に沿った最適な宿泊施設等を整備されますことを要望いたします。

最後に、本業務に対し多大なる責任感と熱意をもって取り組んでいただきました参加者に敬意を表するとともに、グループ事業者一丸となって提案をいただきましたことに対し、深く感謝申し上げます。今後の参加者の皆様の更なるご発展並びにご活躍を心からご祈念申し上げます。

平成30年8月30日

飯塚市庄内温泉筑豊ハイツ再整備事業者選定委員会

委員長 飯島 高雄