

ボートレース福岡パーク化事業

優先交渉権者の決定に係る審査の結果

令和7年1月7日

福岡市

目 次

I 優先交渉権者の決定方法.....	1
1 審査の流れ	1
2 検討委員会	2
II 審査の経過及び結果	3
1 参加資格審査.....	3
2 提案審査.....	3
3 優先交渉権者の決定.....	5
別紙 評価結果及び評価講評.....	6

福岡市（以下「市」という。）は、「ボートレース福岡パーク化事業」（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。）を募集及び選定するにあたり、市が支払う委託費の額に加え、事業者の設計、施工、維持管理、運営等の業務遂行能力や、事業計画の妥当性等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式により行い、優先交渉権者の決定を行ったので、審査の結果をここに公表する。

令和7年1月7日

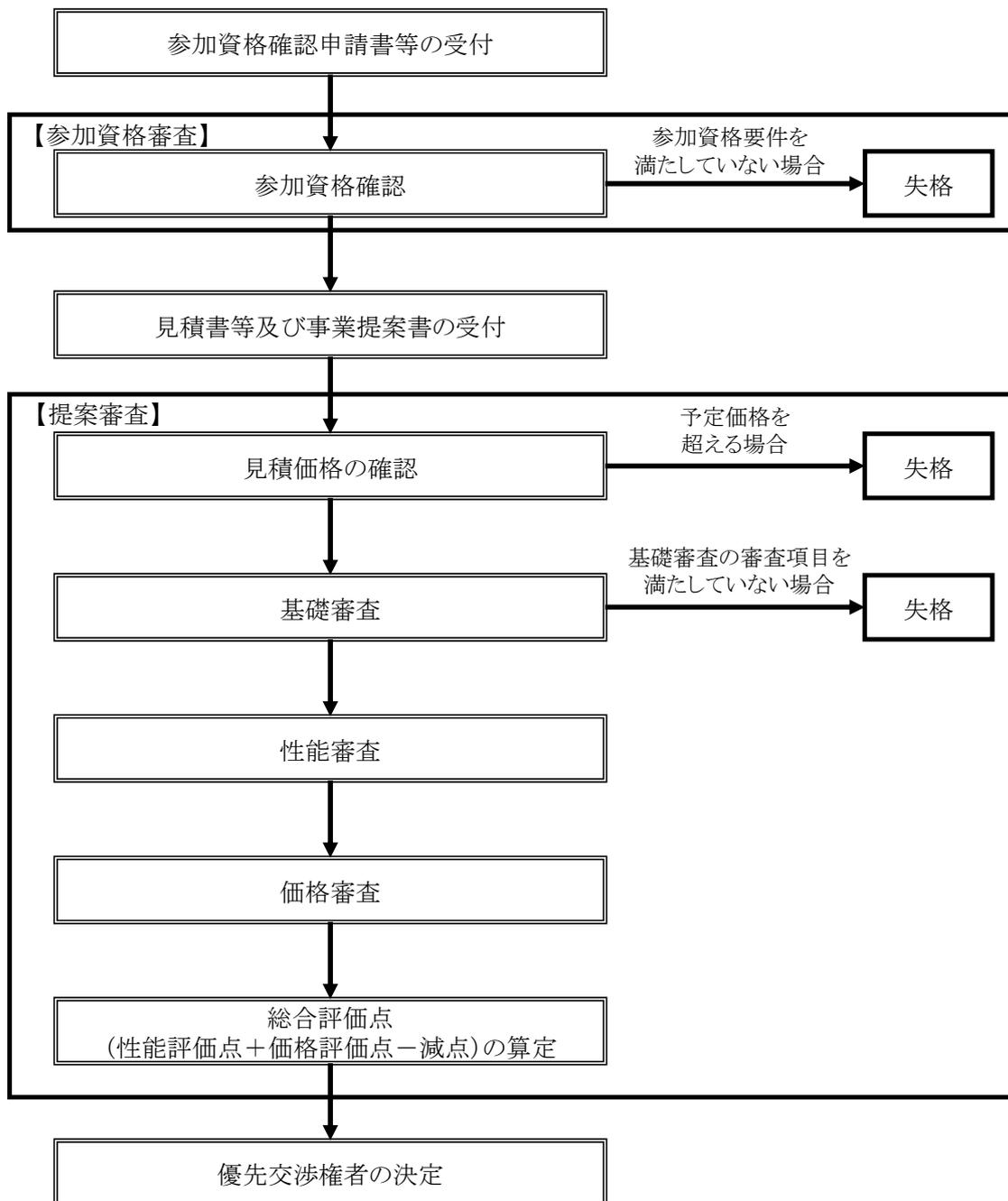
福岡市長 高島 宗一郎

I 優先交渉権者の決定方法

1 審査の流れ

審査は、本事業への参加を希望する者が募集要項に示した参加資格を具備しているか確認する「参加資格審査」と、参加資格審査を通過した応募者の見積価格の確認及び提案内容等を評価する「提案審査」の二段階に分けて実施した。

【図1 審査の流れ】



2 検討委員会

(1) 検討委員会の構成

提案審査のうち性能審査については、審査の公平性及び透明性を確保するとともに、客観的な評価等を行うため、学識経験者等で構成する「福岡市ボートレース福岡パーク化事業事業者検討委員会」（令和6年2月9日設置。以下「検討委員会」という。）において行った。

検討委員会の構成は、以下に示すとおりである。

【表1 検討委員会委員】

区分	氏名	専門・所属
委員長	田上 健一	九州大学大学院 芸術工学研究院 環境設計部門 教授
副委員長	美原 融	株式会社美原融事務所 代表取締役
委員	古賀 竜介	古賀公認会計士事務所 公認会計士
委員	今野 政明	一般財団法人BOAT RACE振興会 危機管理部 ゼネラルマネージャー
委員	藤本 和史	市民局スポーツ推進部長

(敬称略)

(2) 検討委員会の開催経過

市は、検討委員会を以下のとおり開催した。

【表2 各検討委員会における開催日及び主な議題】

回数	開催日	主な議題
第1回	令和6年2月9日	実施方針（案）、要求水準書（案）について
第2回	令和6年5月28日	優先交渉権者決定基準（案）、評価事務について
第3回	令和6年11月26日	基礎審査、性能審査（書面審査、ヒアリング） 価格審査、総合評価点の算定 等

II 審査の経過及び結果

1 参加資格審査

令和6年8月9日の参加資格確認申請書等の受付締切日までに、2グループから参加表明書及び参加資格確認申請書等の提出があった。福岡市（以下「市」という。）による参加資格確認の結果、いずれのグループも参加資格を有していることが確認されたため、令和6年8月28日付で、各グループに対し参加資格確認結果の通知が行われた。その後、参加資格を有する2グループのうち、1グループから応募辞退届が提出された。

2 提案審査

令和6年10月16日の見積書及び事業提案書の受付締切までに、参加資格を有する1グループから見積書及び事業提案書が提出された。市及び検討委員会は、優先交渉権者決定基準に基づき提案審査を行った。

(1) 見積価格の確認

市は、応募者から提出された見積書及び事業提案書がすべて募集要項等の指定どおりに揃っていること、応募者が見積書等に記載した見積価格が市の設定する見積上限価格を超えないことを確認し、その旨を検討委員会に報告した。

(2) 基礎審査

市は、基礎審査として提案内容が募集要項等に記載する要件を満たしていること、及び要求水準を満たしていることの確認を行い、検討委員会は市が行った基礎審査の結果を確認した。

(3) 性能審査

検討委員会は、応募者の構成法人名を伏せ「グループ60」とした状況において、事業提案書の内容について性能審査を行った。性能審査では、各委員が事業提案書の内容について、評価項目（小項目）ごとに5段階の基準によって評価を行い、小配点に評価に応じた加点割合を乗じた点数を付与した。

【表3 評価基準及び加点割合】

評価	評価基準	加点割合
A	具体的かつ非常に優れた提案がある	小配点×1.00
B	具体的かつ優れた提案がある	小配点×0.75
C	具体的かつやや優れた提案がある	小配点×0.50
D	具体的な提案がある	小配点×0.25
E	要求水準を上回る提案がない	小配点×0.00

各委員が付与した点数を平均することにより各評価項目（小項目）に付与する点数とし、小数点第二位以下は四捨五入した。

そして、各評価項目（小項目）に付与した点数を合計し、性能評価点とした。なお、詳細は「別紙 評価結果及び評価講評」による。

(4) 価格審査

市は、以下の算定式により算出された値を価格評価点として、検討委員会に報告した。

$$\text{価格評価点} = \frac{\text{提案のうち最も低い見積価格}}{\text{当該応募者の提示する見積価格}} \times 100 \text{ 点}$$

価格審査の結果は以下のとおりである。

【表 6 見積価格及び価格評価点】

項目	グループ 60
見積価格（消費税及び地方消費税相当額を含まない）	2,129,000,000 円
価格評価点	100 点

(5) 総合評価

市は、応募者の性能評価点及び価格評価点の合計点数から、減点分を差し引いた点数を「総合評価点」として算出し、委員会に報告した。なお、応募者においては、「優先交渉権者決定基準」（令和 6 年 6 月 28 日付公表、令和 6 年 11 月 20 日最終修正）の「IV・5 減点」の内容には該当しなかったため、総合評価点の算出に際して減点はなかった。

$$\begin{array}{l} \text{総合評価点} \\ \text{(満点 1,000 点)} \end{array} = \begin{array}{l} \text{【性能評価点】} \\ \text{(満点 900 点)} \end{array} + \begin{array}{l} \text{【価格評価点】} \\ \text{(満点 100 点)} \end{array} - \begin{array}{l} \text{【減点】} \\ \text{(※)} \end{array}$$

※「優先交渉権者決定基準」（令和 6 年 6 月 28 日付公表、令和 6 年 11 月 20 日最終修正）の「IV・減点」に示す内容に該当する場合、当該応募者の性能評価点及び価格評価点の合計点数から一律 40 点の減点を行う。

【表 7 総合評価点とその内訳】

項目	グループ 60
性能評価点	654.0 点
価格評価点	100.0 点
減点	0.0 点
総合評価点	754.0 点

3 優先交渉権者の決定

審査の結果を踏まえ、市は、大和リース株式会社 福岡支社を代表法人とするグループを優先交渉権者として決定した。

大和リース株式会社 を代表法人とする グループ	代表法人	大和リース株式会社 福岡支社
	構成法人	株式会社ムラサキスポーツ パシフィックコンサルタンツ株式会社 九州支社

別紙 評価結果及び評価講評

ボートレース福岡パーク化事業 評価結果及び評価講評

福岡市ボートレース福岡パーク化事業事業者検討委員会（以下「検討委員会」という。）は、ボートレース福岡パーク化事業（以下「本事業」という。）に関して、優先交渉権者決定基準（令和6年6月28日付公表、令和6年11月20日最終修正）に基づき、提案内容等の評価を行ったので、評価結果及び評価講評をここに報告する。

令和7年1月7日

福岡市ボートレース福岡パーク化事業事業者検討委員会
委員長 田上 健一

1 評価結果

（1）総括

項目	配点	グループ60の点数
事業実施に関する評価項目	300	216.5
施設整備に関する項目	350	270.0
開業準備・管理運営に関する項目	250	167.5
性能評価点	900	654.0

(2) 評価結果の詳細

【グループ 60 の評価結果の詳細】

	No	評価項目		配点	点数	評価の内訳 (人)				
		大項目	小項目			A	B	C	D	E
事業実施に関する評価項目	1	事業計画 (150点)	本事業全体の取組方針、考え方	40	32.0	2	2	1		
			事業実施体制	30	24.0	1	4			
			事業工程計画	50	37.5	2	1	2		
			事業の安定性・確実性の確保	30	18.0	1		4		
	2	リスクへの適切な対応・事業継続性の確保(60点)	リスクの想定及びその対応策、リスク分担の考え方	30	19.5	1	1	3		
			事業継続性の確保	30	19.5	1	1	3		
	3	地域社会・地域経済への貢献(60点)	地域社会への配慮	30	22.5	2	1	2		
			地域経済への貢献	30	21.0	1	2	2		
	4	環境への配慮(30点)	環境への配慮	30	22.5	1	3	1		
	施設整備に関する評価項目	5	ボートレースパーク全体の施設計画(100点)	配置計画・動線計画	50	45.0	3	2		
				景観・デザイン計画	50	37.5	1	3	1	
		6	個別の施設計画(150点)	イベント広場、エントランス部及びその他通路等の施設計画	50	37.5	2	1	2	
スケートボードパークの施設計画				50	40.0	1	4			
にぎわい施設の施設計画				50	30.0		2	3		
7		設計・施工業務計画(100点)	ボートレースパーク全体の設計・施工業務計画	50	37.5	1	3	1		
			スケートボードパークの設計・施工業務計画	50	42.5	2	3			
開業準備・管理運営に関する評価項目	8	ボートレースパーク全体の管理運営計画(170点)	開業準備計画	30	27.0	3	2			
			管理運営計画	40	24.0		2	3		
			ボートレースパークの利用促進に向けた取組	50	35.0		4	1		
			ボートレース場との連携に係る取組	50	27.5		2	2	1	
	9	個別の管理運営計画(80点)	スケートボードパークの管理運営計画	50	37.5	1	3	1		
			にぎわい施設の管理運営計画	30	16.5		1	4		
			性能評価点	900	654.0					

2 評価講評

(1) グループ 60

① 事業実施に関する評価項目

「本事業全体の取組方針、考え方」について、本事業の目的、事業対象エリアの立地及び本事業で整備する施設の特性等をよく理解し、それらを反映した提案となっている点が評価された。

「事業実施体制」について、PFI/PPP 事業の豊富な実績と財務面における十分な信用力がある代表法人を中心とした事業実施体制となっており、具体的な人員配置も示されている点が評価された。

「事業工程計画」について、施工段階の不測の事態への対応も想定した工程計画となっている点、開業準備のための期間が十分確保されている点が評価された。

「事業の安定性・確実性の確保」について、事業資金について金融機関等からの借入れを行わず、代表法人の自己資金によって資金調達を行う提案となっている点が評価された。

「リスクの想定及びその対応策、リスク分担の考え方」について、適切な保険の付保が提案されており、最終的には代表法人が事業に関する責任を負う明確なリスク分担とされている点が評価された。

「事業継続性の確保」について、リスクが顕在化した際のマネジメント体制・バックアップ体制が示されているとともに、仮に構成法人等の事業継続が困難となった場合にも、事業継続や代替企業の選定を行うことが提案されている点が評価された。

「地域社会への配慮」について、ボートレース場と連携した興行イベントの開催、エリアの活性化に向けた取組が提案されている点が評価された。

「地域経済への貢献」について、地場企業からの物資や役務の調達、地元人材の優先的な雇用による地域の雇用創出が提案されている点、イベント等の開催による経済効果が期待できる点が評価された。

「環境への配慮」について、緑化面積を大きく確保する提案であるとともに、スケートボードパークへの透光率の高い膜屋根構造の適用や、にぎわい施設への太陽光パネルの設置等の具体的な提案があった。また、管理運営において使用する消耗品の選定にあたっては環境に配慮することが提案されており、これらの点が評価された。

② 施設整備に関する項目

「配置計画・動線計画」について、スケートボードパークのストリートとパークを分棟として中央部にイベント広場を配置し、那の津通り沿いににぎわい施設を配置する等、開放的かつ魅力的な施設とするための配置計画上の工夫が見られる点が高く評価された。また、動線計画についても、天神エリアに向けて開けたエントランスによる来場者の誘導、須崎公園との連続性、ボートレースパークからボートレース場への動線が考慮された提案となっている点が評価された。

「景観・デザイン計画」について、事業対象エリアの複雑な敷地形状をうまく利用し、施設全体に統一感を持たせた提案となっている点が評価された。

「イベント広場、エントランス部及びその他通路等の施設計画」について、様々な用途での活用を可能とする工夫が見られるとともに、遊具・スポーツ設備等のエリアを広く確保することでファミリー層を含む市民の来場を促す提案となっている点が評価された。

「スケートボードパークの施設計画」について、中・上級者向けを中心としつつも初心者も楽しめる設計が提案されている。また、利用者の快適性・利便性の向上につながる具体的な提案があり、これらの点が評価された。

「にぎわい施設の施設計画」について、那の津通りに面してにぎわい施設を配置することで、市民が訪れやすい明るく開放的な施設計画としている点が評価された。一方で、導入機能の提案に関して、本事業対象エリアの立地特性を踏まえたターゲットの想定や集客性に関する説明が弱いといった意見や、ボートレース場・イベント広場等との相乗効果がより期待できる提案があれば良かったという意見もあった。

「ボートレースパーク全体の設計・施工業務計画」について、ボートレースパークの質を高めるための方策が提案されている。また、施工期間中の騒音・振動等の対策についても検討されており、地域との現場交流や地域住民の意見把握方法に関する提案も適切である点が評価された。

「スケートボードパークの設計・施工業務計画」について、スケートボードパークの監修、設計・施工に十分な実績のある人材・事業者を起用することが提案されている。また、コース設計にあたって、プロ選手や地元団体等からの意見聴取を行うことが提案されており、質の高いスケートボードパークが整備されることが期待できる。施工方法についても他のスケートボードパークで実績のある工法について具体的な提案があり、これらの点が評価された。

③ 開業準備・管理運営に関する項目

「開業準備計画」について、イベント制作実績の豊富な事業者が協力企業として事業実施体制に加わっており、オープニングイベントの内容について、ボートレースパークの利用促進・認知度向上が期待できる具体的な提案がある点が高く評価された。

「管理運営計画」について、スケートボードパークの管理運営に実績のある構成法人が管理運営を担う事業者として参加しており、点検・保守をはじめとした維持管理業務の実施内容や人員体制についてもボートレースパーク利用者の快適性・安全性の維持・向上に資する十分な提案と考えられる点が評価された。

「ボートレースパークの利用促進に向けた取組」について、誘致する大会・イベントの案や開催予定頻度が具体的に提案されている。また、広報・プロモーションの方策について具体的な提案があり、これらの点が評価された。

「ボートレース場との連携に係る取組」について、ボートレース場との連携した共催イベントの開催、地元スケートボード団体との協議・連携等の提案があった。一方で、ボートレース場への関心を高めることに資する直接的な提案の具体性が若干乏しいという意見もあった。

「スケートボードパークの管理運営計画」について、管理運営上の配慮に係る具体的な提案があるとともに、スケートボードパークの管理運営やスケートボードスクールの運営に実績を有する構成法人がノウハウを活かし、利用者が安心・安全に利用できる管理運営が期待できる点が評価された。

「にぎわい施設の管理運営計画」について、にぎわい施設のテナントが業績不振の際の対応等についても提案がある点が評価された。一方で、にぎわい施設とボートレース場・ボートレースパークが連携したにぎわい創出の取組を求める意見もあった。

3 総評

グループ 60 の提案は、本事業の目的や特性を十分に理解し、本事業に対する意気込みを強く感じさせるものであった。また、提案では多くの市民が日常的に訪れることができる開放的な施設計画となっており、ボートレース福岡及び周辺エリアの新たなイメージづくりや活性化に資することが期待されるものであった。グループ 60 の提案にあたっての企画力や事業提案書作成にあたっての努力について高く評価し、敬意を払うとともに感謝する次第である。

今後、グループ 60 が市と各契約を締結し、本事業を実施するに際し、検討委員会から評価された具体的な提案内容を確実に実行することはもとより、市とグループ 60 との良好なパートナーシップのもと、ボートレースパークの整備及び管理運営により、若年層やファミリー層の来場のきっかけとなる魅力や、多くの市民が日常的に訪れたいくなるようなにぎわいが創出されるとともに、世代を超えた継続的なファン獲得に向けたボートレース福岡のイメージアップが図られるよう、尽力されることを期待する。

なお、検討委員会としては、特に、以下の点について配慮されることを要望する。

- ボートレースパークとボートレース場との具体的な連携方策に係る市との協議及び取組の実施
- 施工期間中にボートレース場の営業に支障をきたさないための対策の実施
- ボートレースパークとボートレース場の一体性を演出する動線上の工夫やサイン・モニュメントの設置等の工夫
- 隣接地や近隣地域の住民が快適に過ごせる環境を維持するための施設の整備・運営に係る取組や対策の実施
- にぎわい施設とイベント広場等やボートレース場との相乗効果が発揮されるような導入機能（テナント等）の検討や取組の実施
- 天神エリアからの誘客ができる集客力があるテナントのにぎわい施設への導入