

ボートレース福岡パーク化事業

優先交渉権者決定基準

令和6年6月28日

(令和6年10月8日修正)

福岡市

目 次

I 優先交渉権者決定基準の位置づけ	4
II 優先交渉権者の決定方法	5
1 審査の流れ.....	5
2 検討委員会の設置.....	6
III 参加資格審査.....	6
1 参加資格確認申請書類の受付	6
2 参加資格の確認	6
IV 提案審査	7
1 見積価格の確認	7
2 基礎審査	7
3 性能審査	7
4 価格審査	9
5 減点	9
6 総合評価	10
V 優先交渉権者の決定.....	10
別紙 各評価項目の評価視点等	11

I 優先交渉権者決定基準の位置づけ

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。）に対して、イベント広場等の設計、施工、工事監督、維持管理、運営及びにぎわい施設の整備・管理運営等に付随し、関連する一切の業務の実施を求めるものである。また、事業規模が大きく、事業期間も長期間に渡ることなどから、事業者には、本事業を確実に遂行できる総合的な能力を求めるものである。

したがって、優先交渉権者の決定にあたっては、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うものとする。

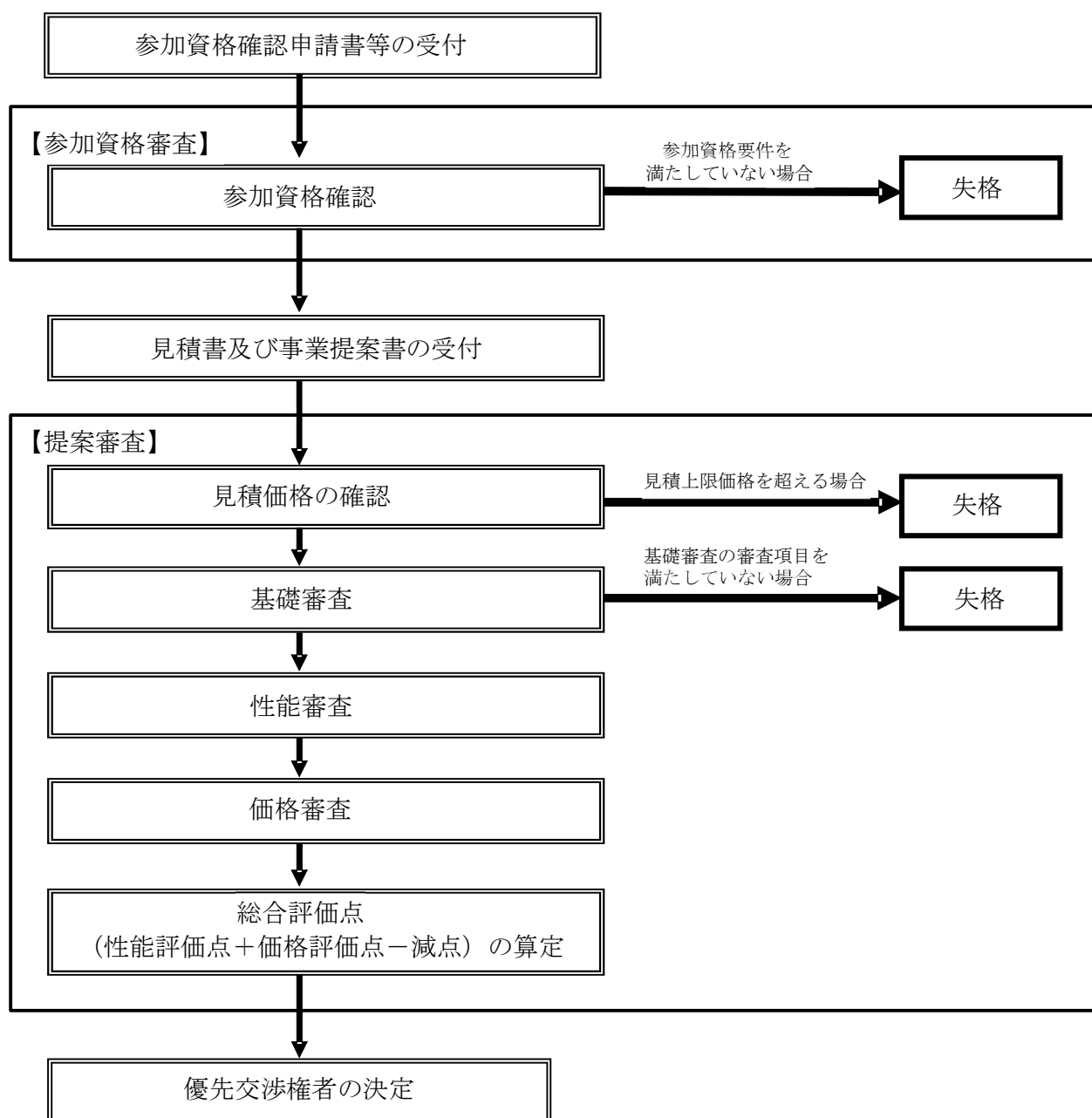
本書は、公募型プロポーザル方式により本事業の優先交渉権者を決定するための方法及び基準を示すものである。

II 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する。

【図1 審査の流れ】



2 検討委員会の設置

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。）において行う。

検討委員会の委員は以下に示すとおりである。

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 施行者総合支援部 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）

III 参加資格審査

1 参加資格確認申請書類の受付

市は、応募者に求めた参加資格確認申請書類がすべて揃っていることを確認する。

2 参加資格の確認

市は、応募者から提出された参加資格確認申請書類をもとに、応募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。

市は、提出された参加資格確認申請書類を確認した上で必要があると判断した場合は、当該参加資格確認申請書類の補正若しくは再提出又は追加書類の提出を求めることがある。

参加資格を確認できない場合は、失格とする。なお、参加資格審査の結果は、減点以外の提案審査における評価には反映させないものとする。

IV 提案審査

1 見積価格の確認

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（募集要項を参照すること。）を超えないことを確認する。

見積価格が見積上限価格を超える場合は、失格とする。

2 基礎審査

応募者から提出された事業提案書で確認できる内容が、募集要項等に記載された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を確認する。

提案内容は、事業実施時にその要求水準を満たすことを確約すること、また要求水準を満たすための対応方策等について具体性を持って記載することが必要となる。提案審査書類で確認できる内容が要求水準を充足する妥当な方法、内容であると確認できる場合に、要求水準を達成しているものとして判断する。

要求水準の達成確認を行うにあたり、応募者から提出された提案審査書類に疑義がある場合には、応募者に対して個別に文書で質問を行う場合がある。この場合における回答内容は、提案審査書類における提案内容と同様の扱いとし、本事業の契約上の拘束力を有するものとして扱う。ただし、この回答内容で新たな提案をすることはできず、新たな提案があっても性能審査における評価の対象としない。

要求水準の達成が確認できない場合は、失格とする。

3 性能審査

提案審査書類の内容について、【表1 評価項目及び配点】及び「別紙 各評価項目の評価視点等」に示す評価項目（小項目）ごとに【表2 評価基準及び加点割合】に従い点数を付与し、その合計を性能評価点とする。

なお、性能評価点の算出にあたっては、評価項目（小項目）ごとに小数点第二位以下を四捨五入する。

【表 1 評価項目及び配点】

No	評価項目		小
	大項目	小項目	配点
1. 事業実施に係る評価項目			300
1	事業計画	本事業全体の取組方針、考え方	40
		事業実施体制	30
		事業工程計画	50
		事業の安定性・確実性の確保	30
2	リスクへの適切な対応・事業継続性の確保	リスクの想定及びその対応策、リスク分担の考え方	30
		事業継続性の確保	30
3	地域社会・地域経済への貢献	地域社会への配慮	30
		地域経済への貢献	30
4	環境への配慮	環境への配慮	30
2. 施設整備に係る評価項目			350
5	ボートレースパーク全体の の施設計画	配置計画・動線計画	50
		景観・デザイン計画	50
6	個別の施設計画	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
		スケートボードパークの施設計画	50
		にぎわい施設の施設計画	50
7	設計・施工業務計画	ボートレースパーク全体の設計・施工業務計画	50
		スケートボードパークの設計・施工業務計画	50
3. 開業準備・管理運営に係る評価項目			250
8	ボートレースパーク全体の 管理運営計画	開業準備計画	30
		管理運営計画	40
		ボートレースパークの利用促進に向けた取組	50
		ボートレース場との連携に係る取組	50
9	個別の管理運営計画	スケートボードパークの管理運営計画	50
		にぎわい施設の管理運営計画	30
計			900

【表 2 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

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する。最も低い見積価格を提示した応募者の価格評価点を 100 点満点とし、その他の応募者の価格評価点は、最も低い見積価格からの割合に基づき算出する。

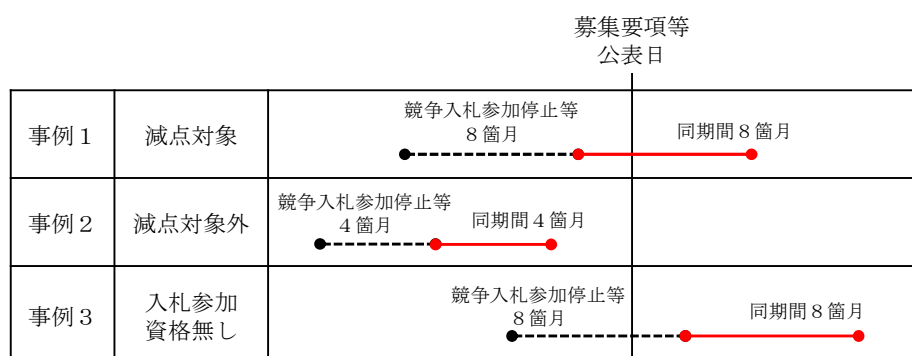
以下の算定において用いる見積価格は、提案価格書（様式集 様式 5－1）に記載されている見積価格（消費税及び地方消費税相当額を含まない。）とし、現在価値化は行わない。なお、価格評価点の算出にあたっては、小数点第二位以下を四捨五入する。

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

5 減点

市は、応募者の構成員が、過去に福岡市競争入札参加停止等措置要領別表第 1 及び別表第 2 に掲げる措置要件に該当し、一般競争入札参加停止及び指名停止（以下、「競争入札参加停止等」という。）の措置を受けていた場合で、本事業の募集要項公表日に競争入札参加停止等期間満了日の翌日を起算日とする競争入札参加停止等期間と同期間が掛かる場合に、当該構成員が含まれる応募者に対し、40 点の減点評価を行う。

【図 2 評価対象の事例】



6 総合評価

市は、各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」として以下のとおり算出する。

総合評価点 (満点 1,000 点)	=	【性能評価点】 (満点 900 点)	+	【価格評価点】 (満点 100 点)	-	【減点】 (※)
-----------------------	---	-----------------------	---	-----------------------	---	-------------

※「5 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。

V 優先交渉権者の決定

市は、総合評価点が最も高い提案をした者を優先交渉権者として決定する。

なお、総合評価点が最も高い提案をした者が複数あるときは、性能評価点が最も高い者とし、さらに性能評価点も同点の場合は、くじにより決定する。

別紙 各評価項目の評価視点等

1 事業実施に係る評価項目（300 点）

No	評価項目		小 配点	評価視点	主な 様式
	大項目	小項目			
1	事業計画 (150 点)	本事業全体の取組方針、考え方	40	- 本事業に取り組むにあたって、本事業の目的、特性及び課題等に対する認識、基本方針は、市の意図、期待を十分に踏まえられた提案となっているか。 - 市の本事業や整備・管理運営に係る考え方を踏まえた、ボートレースパークの魅力的なコンセプトの提案がされているか。	様式 B-1、 B-4～ B-9
		事業実施体制	30	代表法人・構成法人の役割及び責任分担が明確であり、事業実施にあたっての指揮命令系統などの体制について、各施設の特徴に応じた体制が提案されているか。	
		事業工程計画	50	- 本事業を円滑かつ確実に遂行されることが期待できる、妥当性の高い事業工程計画の提案がなされているか。 - 設計・施工において、令和 8 年 10 月の確実な供用開始を見据え、各種手続きや人員・資材確保等、工程上の工夫が提案されているか。 - 開業準備について、円滑な開業に向けて市と十分に協議しながら進めることができる工夫が提案されているか。 - その他本事業を円滑かつ確実に遂行するための工夫が提案されているか。	
		事業の安定性・確実性の確保	30	事業収支計画及び資金調達計画は、根拠に基づいており、本事業の安定的な実施や財務の健全性を考慮した、実現性が高く妥当な計画となっているか。	
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	- 事業全体を通して想定されるリスクの抽出・分析が適切かつ精緻に行われているか。 - リスクへの対応策やリスクを顕在化させない仕組みが適切であるか。また、保険付保等の不測の資金需要への対応が、適切に	様式 B-2

No	評価項目		小 配点	評価視点	主な 様式
	大項目	小項目			
				なされているか。 代表法人、構成法人間のリスク分担に無理がなく、実効的であるか。	
		事業継続性の確保	30	- 業務遂行上のリスクに対するマネジメント体制は実効的であるか。 - バックアップ体制など、20年間安定した事業実施を可能とする提案がなされているか。 - その他、不測の事態の発生時においても、事業を継続できる方策、仕組みについて提案されているか。	
3	地域社会・地域経済への貢献 (60点)	地域社会への配慮	30	ポートレースパークが地域から親しまれる施設となるために、施設周辺又は地域社会への貢献・配慮について提案されているか。	様式 B-3
		地域経済への貢献	30	- 地場企業を積極的に活用し、地場企業からの資材等の調達額や地元産材の使用割合が大きく、地域経済への貢献に配慮した提案がなされているか。 - その他、市内人材の雇用促進等、地域経済の活性化に寄与する提案がなされているか。	
4	環境への配慮 (30点)	環境への配慮	30	- 省エネルギーの推進や再生可能エネルギーの導入等、地球温暖化対策、脱炭素社会の実現に寄与する提案がなされているか。 3R（リデュース（発生抑制）・リユース（再使用）・リサイクル（再生利用））の取り組みの推進等、循環型社会の実現に寄与する提案がなされているか。 - 脱炭素社会や循環型社会の実現に寄与する提案は、生物多様性の保全についても考慮された提案となっているか。	

2 施設整備に係る評価項目 (350 点)

No	評価項目		小 配点	評価視点	主な 様式
	大項目	小項目			
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	- ボートレースパーク全体が魅力的な空間と感じられ、各施設間を快適かつ便利に移動することができる最適な計画が提案されているか。 - 配置計画・動線計画について、隣接するボートレース場とのつながりや天神からの動線を考慮した工夫が提案されているか。	様式 C-1、 E-1～ E-3、 E-8
		景観・デザイン計画	50	- パーク全体で一体感があり、周辺環境に調和した魅力的な景観・デザインとなるような提案がされているか。 - 通路やサイン、デザイン上の工夫等、ボートレースパーク利用者のボートレース場への関心を高めることが期待できる提案がされているか。	
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	- 遊具・スポーツ設備等の設置等について、ボートレースパークのコンセプトに合致した、市民が集いなくなる広場となるような工夫が提案されているか。 - 日よけやベンチの設置など、ボートレースパークの利用者の快適性や利便性向上につながる提案がなされているか。 - 芝生広場・大型モニターの配置や通路のしつらえ等、イベント広場、その他通路等の整備について、スケートボードパークやボートレース場と連携した大会・イベント等の開催が十分に考慮された提案がなされているか。 - その他地域や市民の方々に親しんでもらう施設とするための工夫が提案されているか。	様式 C-2、 E-4、 E-5、 E-8
		スケートボードパークの施設計画	50	ビギナーから上級者までの幅広い層が楽しめるスケートボードパークとするための施設整備・コース設計の考え方や	

No	評価項目		小 配点	評価視点	主な 様式
	大項目	小項目			
				施設コンセプトが示されており、それに基づく提案がされているか。 - 大規模大会・イベント等での利用にあたり、観客も楽しみやすい工夫がみられる施設計画の提案がなされているか。 - イベント広場と連動した大会・イベント等の開催が十分に考慮された提案がなされているか。 - 夏場の暑さへの対応や荷物置き場の設置など、スケートボードパークの利用者の快適性や利便性の向上につながる提案がされているか。	E-8
		にぎわい施設の施設計画	50	- スケートボードパーク利用者をはじめ、多くの市民が日常的に訪れたいくなるような利便施設等の導入の考え方が示されており、それに基づく提案がなされているか。 - 施設計画、諸室配置について、イベント広場、スケートボードパーク等との相乗効果の発揮や利用促進につながる工夫が提案されているか。 - ボートレースパークの利用者の利便性向上につながる工夫が提案されているか。	様式 C-4、 E-7
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	- 設計・施工を行うにあたり、ボートレースパークの質を高める方策が提案されているか。 - 施工期間中の隣接するボートレース場の利用者や関係者、近隣住民等に対する安全確保や、騒音、振動、臭気、粉塵、交通渋滞等の近隣への影響を最小限に抑える方策について提案されているか。 - 施工期間中の現場環境改善に寄与する有効な取組が提案されているか。	様式 C-5、 E-9
		スケートボードパー	50	要求水準書Ⅳ・1・(2)に記載の実績以	様式

No	評価項目		小 配点	評価視点	主な 様式
	大項目	小項目			
		ク的设计・施工業務計画		上の実績や経験を持つ者が配置され、その実績等が十分に活かされる設計・施工体制が提案されているか。また、それによって、大規模大会・イベント等の会場として選ばれる、質の高い魅力的なスケートボードパークとなることが期待できる提案となっているか。 • コンクリートパークの施工の方法等について、耐久性が高く、事業期間中の補修・修理、修繕及び更新等の維持管理の手間やコストが小さくなるような施設整備を行うための提案がなされているか。	C-6、 E-9

3 開業準備・管理運営に係る評価項目（250点）

No	評価項目		小 配点	評価視点	主な 様式
	大項目	小項目			
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	• 事前の広報及びオープニングイベントについて、ボートレースパークの利用促進、集客に寄与する提案がなされているか。	様式 D-1
		管理運営計画	40	• 本施設の利用状況、状態の想定を踏まえた、保守点検・維持管理の内容、頻度、体制等について、ボートレースパーク利用者の快適性・安全性の維持・向上に資する提案がなされているか。 • 事故や災害の発生時など緊急時の対応について、利用者の安全性が確保できる有効な提案がされているか。 • 利用者ニーズの収集把握と業務への反映に関する取組について、運営業務の質の維持向上に寄与する提案がなされているか。	

No	評価項目		小 配点	評価視点	主な 様式
	大項目	小項目			
		ボートレースパーク の利用促進に向けた 取組	50	- イベント広場、スケートボードパーク、にぎわい施設での一体的なにぎわい創出に向けて、イベントや大会の開催等、利用促進のための提案がなされているか。 - 大規模大会・イベント等を開催する企業等に対する有効な広報・情報発信など、大会・イベント等の誘致に寄与する取組について提案されているか。	様式 D-2
		ボートレース場との 連携に係る取組	50	ボートレース開催に合わせたイベントの実施、ボートレース福岡の魅力の発信につながる取組の実施等、ボートレースパーク利用者のボートレース場への関心を高めることが期待できる提案がされているか。	
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	- 維持管理の内容、頻度等について、利用者の快適性と安全性の維持・向上に資する提案がなされているか。 - 管理運営体制や入場管理の方法等について、利用者や観客の安全性の確保や円滑な運営に有効な提案がされているか。 - 利用者のマナーを守った利用を誘導するための提案がされているか。 - スケートボードスクールの実施について、多くの人がスケートボードをはじめきっかけとなり、スケートボードパークの継続的な利用喚起につながるスクールとするための工夫が提案されているか。	様式 D-3
		にぎわい施設の管理 運営計画	30	- イベント広場、スケートボードパークと連携したにぎわい創出に向けた取組の提案がされているか。 - テナントの継続確保等、事業期間にわたってのにぎわい創出に資する工夫が提案されているか。	