

福岡市総合体育館（仮称）整備運営事業

落札者決定基準

平成 27 年 3 月 23 日

福 岡 市

## 目 次

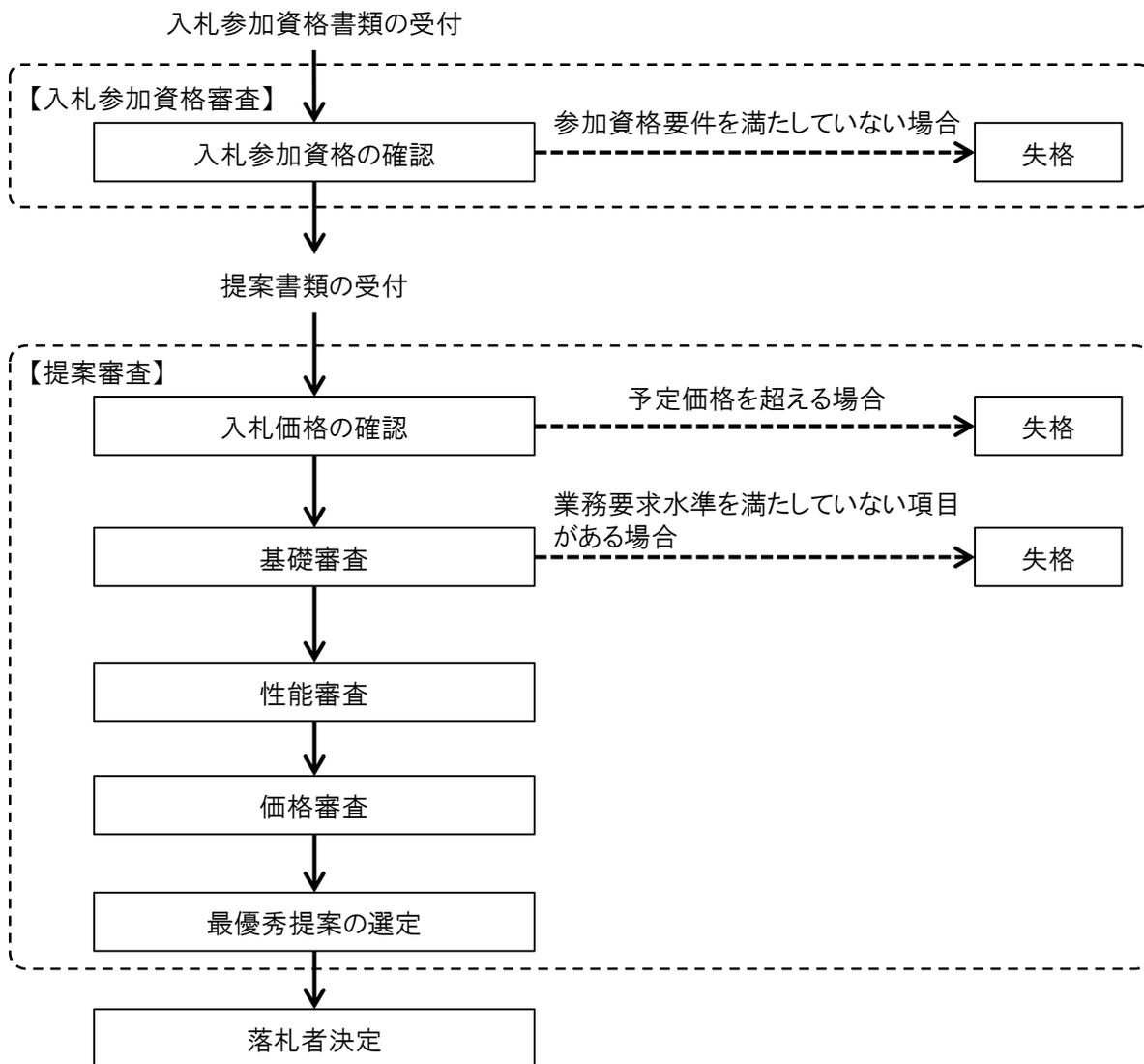
I	落札者の決定方法.....	1
II	入札参加資格審査.....	2
III	提案審査.....	2
1	入札価格の確認.....	2
2	基礎審査.....	2
3	性能審査.....	3
4	価格審査.....	10
5	最優秀提案の選定.....	10
IV	落札者の決定.....	10

福岡市総合体育館（仮称）整備運営事業（以下「本事業」という。）では、施設整備、運営・維持管理の各業務を通じて、事業者の広範囲かつ高度な能力やノウハウと効率的かつ効果的な事業実施が求められることから、落札者の決定は、入札価格に加え、施設や設備の性能、運営・維持管理における業務遂行能力、事業計画の妥当性等を総合的に評価する総合評価一般競争入札方式（地方自治法施行令第167条の10の2）により行うものとする。

この落札者決定基準は、本事業の落札者の決定方法及び審査における評価基準等を示すものである。

## I 落札者の決定方法

落札者は、以下に示す審査を経て、福岡市（以下「市」という。）が決定する。



提案審査のうち性能審査及び価格審査については、福岡市総合体育館（仮称）整備運営事業者選定委員会（以下「事業者選定委員会」という。）において行い、最優秀提案を選定する。事業者選定委員会の委員は以下に示すとおりである。

区分	氏名（敬称略）	所属・役職
委員長	上和田 茂	九州産業大学副学長
副委員長	森田 昌嗣	九州大学大学院芸術工学研究院教授
委員	谷川 徹	九州大学産学連携センター副センター長
委員	古賀 靖子	九州大学大学院人間環境学研究院准教授
委員	金口 浩治	福岡市市民局スポーツ推進部長

## II 入札参加資格審査

入札参加者の構成員及び協力企業が入札説明書に示す参加資格要件を満たしていない場合は、失格とする。

なお、入札参加資格審査の結果は、提案審査における評価には反映させないものとする。

## III 提案審査

### 1 入札価格の確認

入札価格が予定価格を超える場合は失格とする。

### 2 基礎審査

審査書類において、業務要求水準をすべて満たしているかについて審査を行い、審査結果において提案内容が業務要求水準を満たしていない項目がある場合は、失格とする。

### 3 性能審査

提案書の内容について、「(3) 性能審査加点項目の評価基準」に示す評価項目ごとに加点基準に従い点数(加点)を付与し、その合計を性能評価点とする。性能評価点は750点満点とし、4に示す価格評価点を250点満点とする。

また、性能審査においては、事業者選定委員会が入札参加者に対してヒアリング(入札参加者に対するプレゼンテーション、質疑応答等)を実施する。

なお、提案内容を確認するため、必要に応じて、入札参加者に文書で質問し、回答を受けることを想定している。この場合、入札参加者からの回答については、提案内容に含むものとする。

#### (1) 配点の枠組み

項目	配点
性能評価点	750点
事業計画	120点
施設整備計画	410点
開業準備計画	30点
運営・維持管理計画	190点
価格評価点	250点
総合評価点	1,000点

#### (2) 加点基準

評価	評価指標	加算割合
A	非常に優れている	配点×1.00
B	AとCの間	配点×0.75
C	優れている	配点×0.50
D	CとEの間	配点×0.25
E	要求水準は満たしているが、優れている点が認められない	配点×0.00

### (3) 性能審査加点項目の評価基準

#### ■事業計画（配点 120 点）

評価項目	評価の主な視点	配点	様式
事業の取組方針及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>生涯スポーツ・レクリエーション施設として、幅広い年齢層、スポーツレベルの利用者のスポーツ、健康づくりに参加を促進するための優れた取組方針となっているか。</li> <li>スポーツ大会施設として、「する」、「みる」双方の視点からの工夫等に関する優れた取組方針が示されているか。</li> <li>本事業を PFI 事業として実施する意義を踏まえた有効な取組方針及び体制となっているか。</li> <li>代表企業、構成員、協力企業各社の役割及び責任分担、連携・協力・補完体制が明確であり、事業実施にあたっての指揮命令系統など、事業マネジメント体制が明確なものとなっているか。</li> <li>長期にわたる事業として、市民等のニーズへの柔軟な対応を図るとともに、品質保持・向上、コンプライアンス・個人情報保護のための有効な取組方針及び体制が示されているか。</li> <li>市との連携、報告、連絡が適切かつ確実に実施されるための有効な取組方針及び体制が示されているか。</li> </ul>	30 点	◎様式 4-3-2
資金計画及び収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>出資、融資の確実性を増すための工夫が示されており、資金管理の方法が優れたものとなっているか。</li> <li>不測の資金需要に対する予備的資金の確保等、事業収支の安定化のための具体的かつ有効な提案が示されているか。</li> <li>利用料金収入の算定根拠が具体的であり、地域特性や近隣施設の状況等を踏まえた妥当な計画が提案されているか。</li> <li>各費用の算定根拠が明確であり、妥当な計画が示されているか。</li> </ul>	20 点	◎様式 4-3-3 ○様式 4-3-6 ～様式 4-3-17 ○添付書類 4-1
リスクへの対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>各業務の履行に係るリスクについて適切に認識されており、これらのリスクに対する責任体制が明確であり、リスク管理体制が具体的なものとなっているか。</li> <li>リスク回避策やリスクが顕在化した際の対応について具体的な検討がなされ、工夫が施されているか。</li> </ul>	10 点	◎様式 4-3-4 ○様式 4-3-2 ○様式 4-3-10 ○様式 4-3-14 ○添付書類 4-1
地域社会、地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域社会への貢献について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> <li>地域経済への貢献について、具体的かつ優れた提案となっているか。</li> </ul>	60 点	◎様式 4-3-5 ○様式 4-3-2
合計		120 点	

※様式欄の「◎」は主要な様式、「○」は主要な様式と合わせて審査対象とする様式を指す（以下同じ）

■施設整備計画（配点 410 点）

評価項目	評価の主な視点	配点	様式
施設整備業務にかかわる取組方針等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業目的を正しく認識し、「福岡市らしさ」を含めた明確な施設計画コンセプトを持っているか。</li> <li>・施設計画コンセプトを踏まえた、全体計画、施設デザイン、諸室配置計画、環境性・経済性・保全性等に関する対応方針が具体的に示されているか。</li> <li>・福岡市の要求事項及び施設計画コンセプトが確実に実行できる設計・施工体制が確保され、施工時の十分な監理、モニタリング体制が構築されているか。</li> <li>・その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</li> </ul>	30 点	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎様式 4-4-7</li> <li>○様式 4-4-8 ～様式 4-4-19</li> <li>○図面 1～図面 7</li> <li>○図面 10～図面 18</li> <li>○計算書 1</li> </ul>
全体計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・グリーンベルトとのつながりに配慮した施設配置及び空間計画となっているか。</li> <li>・地域特性、用地の特徴・特性を把握し、それを活かした設計がなされているか。</li> <li>・体育館駐車場出入口の位置が適切で、車両出入の安全対策は万全となっているか。</li> <li>・その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</li> </ul>	40 点	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎様式 4-4-8</li> <li>○図面 1～図面 3</li> <li>○図面 10</li> <li>○図面 18</li> </ul>
施設デザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「アイランドシティ・デザインガイドライン」を念頭においた周辺のまちなみと調和し、スポーツ施設としてシンボリックな外観デザインとなっているか。</li> <li>・臨場感の感じられるアリーナ空間デザインとなっているか。</li> <li>・市民に親しまれる明るく開放的な施設空間デザインとなっているか。</li> <li>・その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</li> </ul>	50 点	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎様式 4-4-9</li> <li>○図面 1～図面 7</li> <li>○図面 18</li> </ul>
効率的で利用しやすい諸室配置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多くの市民が『スポーツを「する」施設』としての工夫は施されているか。</li> <li>・各諸室（メインアリーナ、サブアリーナ、武道場、弓道場、更衣室、その他諸室）間の動線計画が適切に計画されているか。</li> <li>・大会・イベント時の人の滞留スペースが十分に確保できているか。</li> <li>・大会・イベント時の混雑を緩和するための工夫は施されているか。</li> <li>・体育館全体の利用率を高める設計に優れ、集客力のある設計となっているか（市民の満足度を高めるグレード、利用率の低い施設に対する工夫など）。</li> <li>・メインアリーナ、サブアリーナの利用形態を視野に入れた設計となっているか。（2大会同時開催となる場合の利用者動線の分離、メイン・サブ両アリーナを利用する大会に対応した設計、大会開催時の一般利用者への配慮など）</li> </ul>	60 点	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎様式 4-4-10</li> <li>○図面 3～図面 7</li> <li>○図面 10</li> </ul>

評価項目	評価の主な視点	配点	様式
国際大会等の大規模大会の開催を意識した設計	<ul style="list-style-type: none"> <li>国際大会、全国大会の会場としてふさわしい設計になっているか。</li> <li>①選手・審判員・役員の使いやすい設計となっているか(控室・ロッカー室等の充実、資器材搬入経路、大会終了時の観客の動線と混雑に対する安全確保策、大勢の観客がスムーズに入退場できる設計など)。</li> <li>②『スポーツを「みる」楽しみを味わうことができる施設』にふさわしい観客席となっているか。</li> <li>③全国大会の中でもハイレベルな大会の会場となるために、どのような種目に力点を置き、どのような工夫を施しているか(ハイレベルな大会の会場となり得る設備など)。</li> <li>大会主催者の視点に立った運営しやすい設計になっているか。</li> <li>その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</li> </ul>	60点	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎様式 4-4-11</li> <li>○様式 4-4-4 ～様式 4-4-6</li> <li>○図面 1～図面 7</li> <li>○図面 10</li> <li>○図面 17</li> </ul>
防災性・安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震性に優れた構造計画となっているか。</li> <li>大規模天井の落下防止等の安全性に配慮した計画となっているか。</li> <li>非常時にスムーズに避難できる経路が確保されているか(5,000人近い観客が安全でスムーズに避難できる工夫が見られるか)。</li> <li>施設利用者の安全確認や防犯上の配慮は十分か。</li> <li>その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</li> </ul>	40点	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎様式 4-4-12</li> <li>○様式 4-4-2</li> <li>○様式 4-4-5</li> <li>○図面 3～図面 7</li> <li>○図面 10～図面 12</li> </ul>
環境性	<ul style="list-style-type: none"> <li>「アイランドシティ環境配慮指針」の基本理念を実現する「環境にやさしい体育館」としての設計上の優れた工夫が見られるか。</li> <li>緑化計画に工夫が見られるか。</li> </ul>	20点	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎様式 4-4-13</li> <li>○図面 4～図面 6</li> <li>○図面 13～図面 15</li> <li>○図面 18</li> <li>○計算書1</li> </ul>
経済性	<ul style="list-style-type: none"> <li>建設コスト削減策、省エネ・省メンテナンスによるランニングコストの削減策に優れているか。</li> <li>その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</li> </ul>	20点	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎様式 4-4-14</li> <li>○様式 4-3-9</li> <li>○様式 4-4-5</li> <li>○様式 4-6-10 ～様式 4-6-11</li> <li>○図面 13～17</li> <li>○計算書 1</li> </ul>
保全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>使いやすく故障の少ない事業期間終了後も不具合を生ずることのない耐久力のある施設・設備となっているか。</li> <li>その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</li> </ul>	20点	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎様式 4-4-15</li> <li>○様式 4-4-5</li> <li>○様式 4-4-17</li> <li>○様式 4-6-10 ～様式 4-6-11</li> <li>○図面 13～17</li> </ul>
ユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>子供から高齢者、障がい者など幅広い年齢層、幅広いスポーツレベルの利用者への配慮がなされているか。</li> <li>施設全体が全ての人に使いやすく、安全に利用できる計画となっているか。</li> <li>その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</li> </ul>	10点	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎様式 4-4-16</li> <li>○図面 3～7</li> <li>○図面 10</li> </ul>

評価項目	評価の主な視点	配点	様式
備品整備計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>国際大会等が開催される総合体育館にふさわしい高品質の備品の整備が計画されているか。</li> <li>トレーニング室やキッズルーム等、事業者提案となっている什器備品について、利用者ニーズに即した適切なものが提案されているか。</li> </ul>	10点	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎様式 4-4-17</li> <li>○様式 4-4-6</li> <li>○図面 16～17</li> </ul>
安全性・工期に配慮した施設整備計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>必要となる事前協議、許認可取得等に適切に対応し、期限内に施設を引渡すことのできる設計施工スケジュールとなっているか。</li> <li>多角的側面から周辺住民へ配慮を行い、工事の安全性が十分に確保できる計画となっているか。</li> <li>建設工事、仮設計画に際して、周辺環境への配慮を行った適切な計画となっているか。</li> <li>その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</li> </ul>	20点	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎様式 4-4-18</li> <li>○様式 4-4-3</li> <li>○図面 19</li> </ul>
自由提案施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>要求施設と自由提案施設との相乗効果が高く、集客力に期待できる設計となっているか。</li> <li>市民のスポーツ施設利用に寄与する提案となっているか。</li> <li>その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</li> </ul>	30点	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎様式 4-4-19</li> <li>○様式 4-3-17</li> <li>○様式 4-4-2</li> <li>○様式 4-6-9</li> <li>○図面 1～6</li> <li>○図面 10</li> </ul>
合計		410点	

■開業準備計画（配点 30 点）

評価項目	評価の主な視点	配点	様式
予約システム整備業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>予約システムは、利用者がホームページ上で円滑に登録及び予約が可能なものであり、利便性向上のために工夫がなされているか。</li> <li>その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</li> </ul>	20点	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎様式 4-5-2</li> <li>○様式 4-6-4</li> <li>○様式 4-6-5</li> <li>○図面 13～15</li> </ul>
事前広報、利用受付	<ul style="list-style-type: none"> <li>効果的な事前広報、利用受付に関する工夫が見られるか。</li> <li>本施設に相応しい開会式典、内覧会、開館記念イベントが計画されているか。</li> </ul>	10点	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎様式 4-5-3</li> <li>○様式 4-6-5</li> <li>○様式 4-6-7</li> </ul>
合計		30点	

■運営・維持管理計画（配点 190 点）

評価項目	評価の視点	配点	様式
運営・維持管理業務の取組方針及び体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の目的や本施設の位置づけ等を踏まえた運営・維持管理業務の優れた取組方針や体制が示されているか。</li> <li>・利用者ニーズの収集・反映や運営・維持管理業務の質の維持・向上を図るための適切な取組方針や体制が示されているか。</li> <li>・施設の稼働率向上に資する運営・維持管理業務の総合的な取組方針が示されているか。</li> <li>・緊急時の対応方針や手順・方法が具体的に示されているか。</li> </ul>	20 点	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎様式 4-6-2</li> <li>○様式 4-3-2</li> <li>○様式 4-6-3</li> <li>～様式 4-6-11</li> </ul>
運営日数・運営時間及び週間スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民ニーズや利用者の意向・地域特性などを把握したうえで、運営日数・運営時間を設定し、週間スケジュールを組み立てているか。</li> <li>・施設全体の稼働率・利用率を高めるためのスケジュール上の工夫がなされているか。</li> </ul>	10 点	◎様式 4-6-3
利用料金及び支払方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用しやすく利用率の向上につながる料金体系・料金水準になっているか。</li> <li>・利用料金の支払方法について利用者の利便性を高める工夫がみられるか。</li> </ul>	10 点	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎様式 4-6-4</li> <li>○様式 4-3-12</li> <li>～様式 4-3-13</li> <li>○様式 4-5-2</li> </ul>
利用受付業務及び駐車場管理運営業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者の利便性、公平性の確保に資する利用受付方法、窓口対応が示されているか。</li> <li>・駐車場を安全かつ快適に利用できるための工夫や、大会時における、各種車両の円滑な入退が可能となるような管理運営面での工夫が示されているか。</li> </ul>	10 点	◎様式 4-6-5
スポーツ振興業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者数向上や利用者満足度を高めるようなトレーニング等の指導やスポーツ・レクリエーションに関する相談・問い合わせ等の対応が適切に図られているか。</li> <li>・市民がスポーツや健康づくりを行うきっかけとなるような、様々な年代の関心やニーズ、利用者のレベルや属性に応じたスポーツ教室事業が計画されているか。</li> <li>・スポーツ教室の日程、時間帯は、専用利用に配慮するなど適切に設定されたものとなっているか。</li> <li>・スポーツ教室の参加料金は、適切なものとなっているか。</li> <li>・個人開放事業は、適切な曜日、時間帯に設定され、個人でも利用しやすい工夫がなされているか。</li> <li>・こどもの日記念事業及び体育の日記念事業は、事業の目的を達成できるような工夫等が見られる内容となっているか。</li> </ul>	40 点	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎様式 4-6-6</li> <li>○様式 4-6-2</li> <li>～様式 4-6-4</li> </ul>
広報・情報発信業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者に分かりやすく施設の案内等をするための優れた工夫や、インターネットホームページの更新等、常に最新の情報を提供するための工夫等が見られるか。</li> <li>・スポーツ、健康づくり活動への参加促進に資するスポーツ関連情報（イベント、サークル情報等）を提供するための優れた工夫が見られるか。</li> </ul>	10 点	◎様式 4-6-7

評価項目	評価の視点	配点	様式
スポーツ用品の 販売・貸出業務 及び自動販売 機運營業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>•利用者のニーズに応じたスポーツ用品の品揃えや追加拡充のための工夫、適切な販売代金・貸出料金の工夫が示されているか。</li> <li>•利用者のニーズに応じた自動販売機メニュー及び追加拡充のための工夫、適切な販売代金の工夫が示されているか。</li> </ul>	10点	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎様式 4-6-8</li> <li>○様式 4-3-16</li> </ul>
自由提案事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>•利用者の多様なニーズに応え、体育館利用者の満足度を高めることのできる付加価値の高い事業を提供できる計画であるか。</li> <li>•施設全体の稼働率の向上に資する事業であるか。</li> <li>•集客力の高い収入増につながる事業であるか。</li> <li>•ネーミングライツに関する有効な提案が示されているか。</li> <li>•自由提案事業の利用料金は適切なものとなっているか。</li> <li>•自由提案施設を整備する場合に市に支払う行政財産の貸付料は、事業の収益見込みに応じた適切な割合が提案されているか。</li> </ul>	30点	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎様式 4-6-9</li> <li>○様式 4-3-12</li> <li>○様式 4-3-17</li> <li>○様式 4-4-19</li> </ul>
維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>•維持管理業務全般において、本事業の特徴を踏まえた具体的な実施内容、方法、頻度、体制等が示されているか。</li> <li>•予防保全等の実施により、故障等の未然防止等に資する維持管理計画の提案となっているか。</li> <li>•省エネルギーに配慮した維持管理計画について具体的かつ優れた提案となっているか。</li> <li>•本施設の各諸室の特性や利用状況に応じた清掃業務の内容、頻度、実施時間帯、体制等が示されているか。</li> <li>•本施設の利用状況・状態に応じた、警備方法、警備体制が示されているか。</li> <li>•維持管理の各業務のセルフモニタリングについて、モニタリングの方法、項目、頻度、体制等が具体的に提案されているか。</li> </ul>	30点	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎様式 4-6-10</li> <li>○様式 4-3-2</li> <li>○様式 4-3-9</li> <li>○様式 4-4-5</li> <li>○様式 4-4-12</li> <li>～様式 4-4-17</li> <li>○図面 13～18</li> </ul>
修繕・更新業務 及び長期修繕 計画策定業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>•運営・維持管理期間中において、本施設が安全かつ快適に利用されるために必要となる修繕・更新の具体的な内容及び頻度が示されているか。</li> <li>•修繕・更新業務の実施にあたり、施設の利用に支障のないような配慮や工夫が示されているか。</li> <li>•緊急的に必要となる修繕等の具体的な対応方法が示されているか。</li> <li>•本事業の事業期間終了後において市が実施する大規模修繕について、効率的・効果的な実施に資する具体的な長期修繕計画の策定手順及び方法が示されているか。</li> </ul>	20点	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎様式 4-6-11</li> <li>○様式 4-3-9</li> <li>○様式 4-4-5</li> <li>～様式 4-4-6</li> <li>○図面 11～図面 18</li> </ul>
合計		190点	

#### 4 価格審査

以下の式により算定して得られた値を価格評価点とする。価格評価点の計算にあたっては、小数点第一位以下を四捨五入する。

$$\text{価格評価点} = 250 \text{ 点} \times \frac{\text{提案のうち最も低い入札価格}}{\text{当該入札参加者の入札価格}}$$

#### 5 最優秀提案の選定

性能評価点と価格評価点とを加算して得られた値を総合評価点とし、それが最大となった提案を最優秀提案として選定する。

ただし、総合評価点が最も高い提案が複数あるときは、性能評価点が最も高いものを最優秀提案とし、さらに同点の場合は、くじにより選定する。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点 (750 点満点)} + \text{価格評価点 (250 点満点)}$$

### IV 落札者の決定

市は、事業者選定委員会の選定結果を踏まえ、落札者を決定する。