

福岡市総合体育館（仮称）整備運営事業

審査講評

平成27年11月19日

福岡市総合体育館（仮称）整備運営事業者選定委員会

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。）は、福岡市総合体育館整備運営事業（以下「本事業」という。）に関して、落札者決定基準（平成27年3月23日公表，平成27年5月8日最終修正）に基づき，提案内容等の審査を行いましたので，審査結果及び審査講評をここに報告します。

平成27年11月19日

福岡市総合体育館（仮称）整備運営事業者選定委員会
委員長 上和田 茂

目 次

1	事業者選定委員会の構成	1
2	事業者選定委員会の開催経過	1
3	審査の方法	2
4	審査の結果	2
	（1）入札参加資格審査	2
	（2）提案審査	2
5	審査講評	5
	（1）性能審査加点項目の講評	5
	（2）総評	9

1 事業者選定委員会の構成

事業者選定委員会の構成は、以下のとおりである。

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	九州大学ロバート・ファン/アントレプレナーシップ・センター 特命教授
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	高島 収	福岡市市民局スポーツ推進部長

2 事業者選定委員会の開催経過

事業者選定委員会の開催経過は、以下のとおりである。

日程	会議名	主な議題
平成 26 年 8 月 25 日	第 1 回事業者選定委員会	事業概要，実施方針及び業務要求水準書 (案) について
平成 27 年 2 月 10 日	第 2 回事業者選定委員会	入札関係書類及び審査手順・方法について
平成 27 年 10 月 5 日	第 3 回事業者選定委員会	提案審査
平成 27 年 10 月 26 日	第 4 回事業者選定委員会	ヒアリング，提案審査，最優秀提案の選定
平成 27 年 11 月 12 日	第 5 回事業者選定委員会	審査講評

3 審査の方法

審査は、事業者の参加資格を審査する「入札参加資格審査」及び、提案内容等を審査する「提案審査」に分けて実施した。

「入札参加資格審査」では、入札参加者の参加資格について、市が入札説明書（平成 27 年 3 月 23 日公表、平成 27 年 5 月 8 日最終修正）の参加資格要件に基づき審査を行った。

「提案審査」においては、市が入札価格の確認及び基礎審査を行い、事業者選定委員会が落札者決定基準に基づき、具体的な提案内容の審査及び評価を行った。

4 審査の結果

（１）入札参加資格審査

平成 27 年 5 月 15 日に、2 グループから参加表明書（資格確認申請書含む）の提出があり、入札説明書に示す参加資格の要件の具備について審査した結果、いずれのグループも参加資格を有していることを確認し、平成 27 年 5 月 29 日付けで、入札参加資格の審査結果を両グループへ送付するとともに、平成 27 年 6 月 1 日に、いずれのグループも入札参加資格を有する旨を公表した。

（２）提案審査

① 提出書類及び入札価格の確認

入札参加資格を有する 2 グループから入札提出書類（提案書）が提出され、両グループの提出書類がすべて入札説明書の指定どおりに揃っていること、入札書に記載された入札価格が予定価格の範囲内であることを市が確認した。

② 基礎審査

基礎審査の対象となった 2 グループの提案内容が業務要求水準をすべて満たしていることを市が確認し、事業者選定委員会に報告した。

③ 性能審査

事業者選定委員会は、落札者決定基準に基づき、入札参加グループ名を伏せた「登録番号 A」、「登録番号 B」として、性能審査を行った。

性能審査については、以下の 5 段階の基準により評価を行った。

【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

性能審査の結果は、以下の通りである。

■性能審査の結果

評価項目		配点	登録番号A	登録番号B
事業計画	事業の取組方針及び実施体制	30点	24.0点	21.0点
	資金計画及び収支計画	20点	12.0点	11.0点
	リスクへの対応	10点	6.0点	6.0点
	地域社会、地域経済への貢献	60点	51.0点	42.0点
	小計	120点	93.0点	80.0点
施設整備計画	施設整備業務にかかる取組方針等	30点	25.5点	25.5点
	全体計画	40点	34.0点	32.0点
	施設デザイン	50点	42.5点	30.0点
	効率的で利用しやすい諸室配置計画	60点	48.0点	36.0点
	国際大会等の大規模大会の開催を意識した設計	60点	48.0点	36.0点
	防災性・安全性	40点	26.0点	22.0点
	環境性	20点	11.0点	15.0点
	経済性	20点	12.0点	12.0点
	保全性	20点	13.0点	11.0点
	ユニバーサルデザイン	10点	6.5点	7.0点
	備品整備計画	10点	5.0点	4.5点
	安全性・工期に配慮した施設整備計画	20点	11.0点	12.0点
	自由提案施設	30点	18.0点	21.0点
	小計	410点	300.5点	264.0点
開業準備計画	予約システム整備業務	20点	13.0点	12.0点
	事前広報、利用受付	10点	6.0点	6.5点
	小計	30点	19.0点	18.5点
運営・維持管理計画	運営・維持管理業務の取組方針及び体制	20点	15.0点	12.0点
	運営日数・運営時間及び週間スケジュール	10点	7.0点	6.0点
	利用料金及び支払方法	10点	5.0点	6.0点
	利用受付業務及び駐車場管理運営業務	10点	5.5点	5.5点
	スポーツ振興業務	40点	30.0点	28.0点
	広報・情報発信業務	10点	6.0点	5.0点
	スポーツ用品の販売・貸出業務及び自動販売機運営業務	10点	5.5点	5.5点
	自由提案事業	30点	24.0点	18.0点
	維持管理業務	30点	18.0点	16.5点
	修繕・更新業務及び長期修繕計画策定業務	20点	11.0点	11.0点
	小計	190点	127.0点	113.5点
性能評価点合計		750点	539.5点	476.0点

④ 価格審査

入札価格に対して、最低入札価格を基準とし、次式で価格評価点を与える。

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

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とし、価格審査結果は、以下のとおりである。

	登録番号 A	登録番号 B
入札価格（円）	13,785,873,237 円	13,745,631,180 円
価格評価点	249 点	250 点

⑤ 最優秀提案の選定

事業者選定委員会において、性能評価点と価格評価点を合計して総合評価点を算出した。

	登録番号 A	登録番号 B
性能評価点	539.5 点	476.0 点
価格評価点	249 点	250 点
総合評価点	788.5 点	726.0 点

事業者選定委員会は、総合評価点が 1 位となった登録番号 A を最優秀提案として選定した。

5 審査講評

(1) 性能審査加点項目の講評

【事業計画】

評価項目	審査講評
事業の取組方針及び実施体制	・ Aグループは、多様な企業で構成する実施体制及びこれを代表企業がリーダーシップを持って管理する提案である点が高く評価された。 ・ Bグループは、地域密着のシンプルなコンソーシアムの組成である点が評価された。
資金計画及び収支計画	・ Aグループは、収入計画に積極性がある点が高く評価された。また、代表企業の出資割合が高い点が評価された。 ・ Bグループは、収支計画が安全性の高い堅実な点が高く評価された。
リスクへの対応	・ 両グループともに、リスクの抽出、それらに対する対応が適切である点が評価された。
地域社会、地域経済への貢献	・ Aグループは、地域貢献に資する提案内容が具体的で実現性が高い点が高く評価された。 ・ Bグループは、地域貢献に資する多様な提案がなされている点が評価されたが、やや具体性を欠くものであった。

【施設整備計画】

評価項目	審査講評
施設整備業務にかかる取組方針等	・ Aグループは、アイランドシティ全体をよく理解した上での提案が多数みられる点が高く評価された。 ・ Bグループは、アイランドシティの環境配慮指針に一致した提案である点が高く評価された。
全体計画	・ Aグループは、コンパクトにまとめられ、グリーンベルトとの一体性を生み出し、アクセス空間、底空間、災害時の避難経路の役割も果たす2階のデッキの提案が高く評価された。 ・ Bグループは、グリーンベルトを含む周辺を考慮した回遊性を持たせた計画である点が評価された。
施設デザイン	・ Aグループは、箱型の施設にデッキを設置することにより、アイランドシティにおけるランドマーク性を有する施設デザインである点や平面的かつ立体的にも開放性がある点が高く評価されたが、メインアリーナの黒基調のデザインについて、全体が暗くなり、高齢者等の視覚的負担増となる懸念を示す意見があった。 ・ Bグループは、開放性がある点が評価されたが、アリーナの内装に躍動感がうかがえなかったことや、外壁の色について、メンテナンス面における懸念を示す意見があった。

評価項目	審査講評
効率的で利用しやすい諸室配置計画	・ Aグループは、利用頻度の高い室と関連性の強い室を集約配置している点やシンプルな動線計画が高く評価された。また、利用形態に合わせてフレキシブルに運用できる更衣室・トイレ・予備室の提案が評価された。 ・ Bグループは、開放的で明るく、アクティビティが見える計画が評価された。また、選手控室が分割可能な計画となっている点や上足エリアが明確に区分されている点、使い方に応じた様々な動線計画パターンが提案されている点が評価された。
国際大会等の大規模大会の開催を意識した設計	・ Aグループは、コーナー部の観客席の見やすさやコートと観客席との距離が近くなる配慮があり、高品質な音響設備やスクリーンの設置といった「みる」楽しさを提供する計画である点が評価された。 ・ Bグループは、特に力点をおいた種目について高い仕様となっている点や大型映像装置や多目的ラウンジが計画され、「みる」楽しみに配慮した計画である点が評価されたが、サービスヤードやサブアリーナへの搬入経路について、運用面における懸念を示す意見があった。
防災性・安全性	・ 両グループともに、耐震安全性に配慮した計画である点が評価された。 ・ Aグループは、避難誘導時の動線計画や仕上げに工夫がある点が高く評価された。 ・ Bグループは、安全・防犯性での配慮に工夫があることが評価された。
環境性	・ 両グループともに、立地環境を考慮した計画である点が評価された。 ・ Aグループは、緑化提案が積極的である点が評価された。 ・ Bグループは、CASBEE 福岡「S ランク」の提案が評価された。
経済性	・ Aグループは、経済性に資する提案が幅広くなされている点が評価された。 ・ Bグループは、ランニングコストの低減に向けた数値目標を設定している点が評価された。
保全性	・ Aグループは、アイランドシティの特徴や昨今の気象状況を踏まえた具体的な提案がある点が評価された。 ・ Bグループは、保全性に資する提案が幅広くなされている点が評価された。
ユニバーサルデザイン	・ Aグループは、ユニバーサルデザインにおける配慮項目が詳細であり、特に表示計画が具体的である点が高く評価された。 ・ Bグループは、多目的更衣室の設置や選手控室に車いす利用者に対応したシャワールームやトイレを設置している点が評価された。
備品整備計画	・ 両グループともに、施設特性や利用者ニーズを踏まえた適切な備品計画である点が評価された。
安全性・工期に配慮した施設整備計画	・ Aグループは、開業準備期間の確保を見据えた前倒しの工程計画である点が評価された。 ・ Bグループは、不測の事態による工程の遅れに対しても、一定の対応が可能な計画としている点が評価された。
自由提案施設	・ Aグループ、は多数の利用者が想定される施設である点が高く評価された。 ・ Bグループは、本施設と親和性の高い施設である点が評価された。

【開業準備計画】

評価項目	審査講評
予約システム整備業務	・ Aグループは、予約システムの多様な活用方法が提案されている点が高く評価された。 ・ Bグループは、利用者の利便性向上に繋がる提案が評価された。
事前広報、利用受付	・ 両グループともに、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点が評価された。 ・ Aグループは、住民へのアプローチに具体性があり、効果的であることが期待される点が評価された。 ・ Bグループ、は事前広報の実施計画が具体的である点が評価された。

【運営・維持管理計画】

評価項目	審査講評
運営・維持管理業務の取組方針及び体制	・ Aグループは、「する」「みる」双方についての明確な取り組み方針等が示されており、さらにスポーツを「つづける」ための取り組みも示されている点が高く評価された。また、Aグループは利用者ニーズ及び地域住民の声を把握する方法が具体的である点が評価された。 ・ Bグループは、「市民が主役」のコンセプトのもと、利用拡大を図る取り組み方針が評価された。また、サービスの質の維持・向上を目的とした工夫が多様である点が評価された。
運営日数・運営時間及び週間スケジュール	・ 両グループともに、市民ニーズや利用者の意向・地域特性を把握した適切な提案であり、稼働率・利用率を高めるための工夫がなされている点が評価された。 ・ Aグループは、利用時間に配慮した閉館時間を設定している点が評価された。
利用料金及び支払方法	・ 両グループともに利用率向上を目的とした料金体系、使い勝手の良い支払方法を適切に提案している点が評価された。 ・ Aグループは、貸出区分について利用者の利便性面での懸念を示す意見があった。 ・ Bグループは、各施設の性格に応じた多様な時間区分が設定されている点が評価された。
利用受付業務及び駐車場管理運営業務	・ Aグループは、独自のリスク管理手法の導入や幅広い施設利用者を想定した計画である点が評価された。 ・ Bグループは、最新のIT機器を活用した利用受付業務の実施計画が評価された。
スポーツ振興業務	・ Aグループは、利用者レベルや属性に応じた多様なスポーツ教室が計画されている点が評価された。また、スポーツを「はじめる」「つづける」ための提案が評価された。 ・ Bグループは、利用者の継続した施設利用のための具体的な提案が評価された。また、個人開放事業において、利用者が取り組んだことのないスポーツへも手軽に参加できる工夫が盛り込まれた利用しやすい計画である点が評価された。

評価項目	審査講評
広報・情報発信業務	・両グループともに、積極的で多様な広報・情報発信計画である点が評価された。
スポーツ用品の販売・貸出業務及び自動販売機運営業務	・両グループともに、付加価値の高い物販・販売サービスの提供を行う計画である点が評価された。また、多様な種類の自動販売機等の提供を行う計画である点が評価された。
自由提案事業	・両グループともに、年代別に多様なスポーツ教室を実施する計画である点が評価された。 ・Aグループは、ネーミングライツについての提案に現実性がある点が高く評価された。 ・Bグループは、ネーミングライツや壁広告について公募を行なう計画である点が評価された。
維持管理業務	・両グループともに、経験豊富なスタッフを配置して予防保全を前提とした計画であり、具体的で実現性が高い点が評価された。 ・Aグループは、異常時の警備体制が具体的かつ安全性が高い点が評価された。 ・Bグループは、セルフモニタリングの方法が具体的かつ詳細である点が評価された。
修繕・更新業務及び長期修繕計画策定業務	・両グループともに、適切に長期修繕計画を策定する点が評価された。 ・Aグループは、施設利用者に支障のない修繕・更新を行う計画に具体性がある点が評価された。 ・Bグループは、修繕・更新そのものを回避するための計画である点が評価された。

(2) 総評

事業者選定委員会は、落札者決定基準に基づき厳正かつ公正に審査を行い、登録番号Aを最優秀提案として選定した。

各入札者の提案書類は、いずれも本事業に対する意気込みを感じさせるものであった。また、提案書類の作成にあたっての努力については、高く評価しており、各入札者の方々に敬意を払うとともに感謝する次第である。

今後、最優秀提案者として選定された登録番号Aが、市と事業契約を締結し、本事業を実施するに際し、事業者選定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当然のこと、本事業をさらによりよいものとするため、市と十分な協議を行い、特に、以下の点について配慮されることを要望する。

- ・箱型の施設に設けられたデッキについて、サイン計画だけではなく、ストーリー性を持たせるなどして、利用者が直観的に位置を把握し、スムーズに移動できるような工夫を図ること。
- ・本事業の目的のひとつである「見る」スポーツを楽しむ施設としての位置づけを十分に認識し、市民の一般利用に配慮をした上で、国際大会をはじめとする大規模イベントの誘致に積極的に取り組むこと。
- ・施設の貸出区分については、市民に過度の負担が生じることがなく、利用しやすい設定となるように工夫すること。

事業実施にあたり、福岡市と最優秀提案者とのお互いの経験とノウハウが合わさった良好なパートナーシップのもと、最優秀提案者においては、市民ニーズに合致した質の高い公共サービスの提供のため、尽力されるよう期待するところである。