

北九州市スタジアム整備等PFI事業

落札者決定基準

平成26年2月18日

北九州市

目次

第 1 本書の位置付け	2
第 2 事業者選定方法	2
第 3 第一次審査	3
第 4 第二次審査	4
第 5 落札者の決定	12

第1 本書の位置付け

北九州市スタジアム整備等PFI事業落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）は、北九州市（以下「市」という。）がスタジアム整備等PFI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。）を客観的に評価・選定するための方法及び基準等を示すものであり、入札説明書と一体のものである。

第2 事業者選定方法

1 事業者選定方法

本事業の事業者選定に当たっては、入札価格及び提案内容によって落札者を決定する総合評価一般競争入札方式を採用する。

また、事業者の選定は、第一次審査と第二次審査の二段階に分けて実施する。第一次審査では、参加資格の審査を行い、第二次審査は基礎審査及び提案内容及び入札価格の審査を行う。

2 審査の方法

市は、参加資格及び提案内容の審査に関して、学識経験者等で構成する「スタジアム整備等PFI事業者検討会」（以下「検討会」という。）を設置済みである。

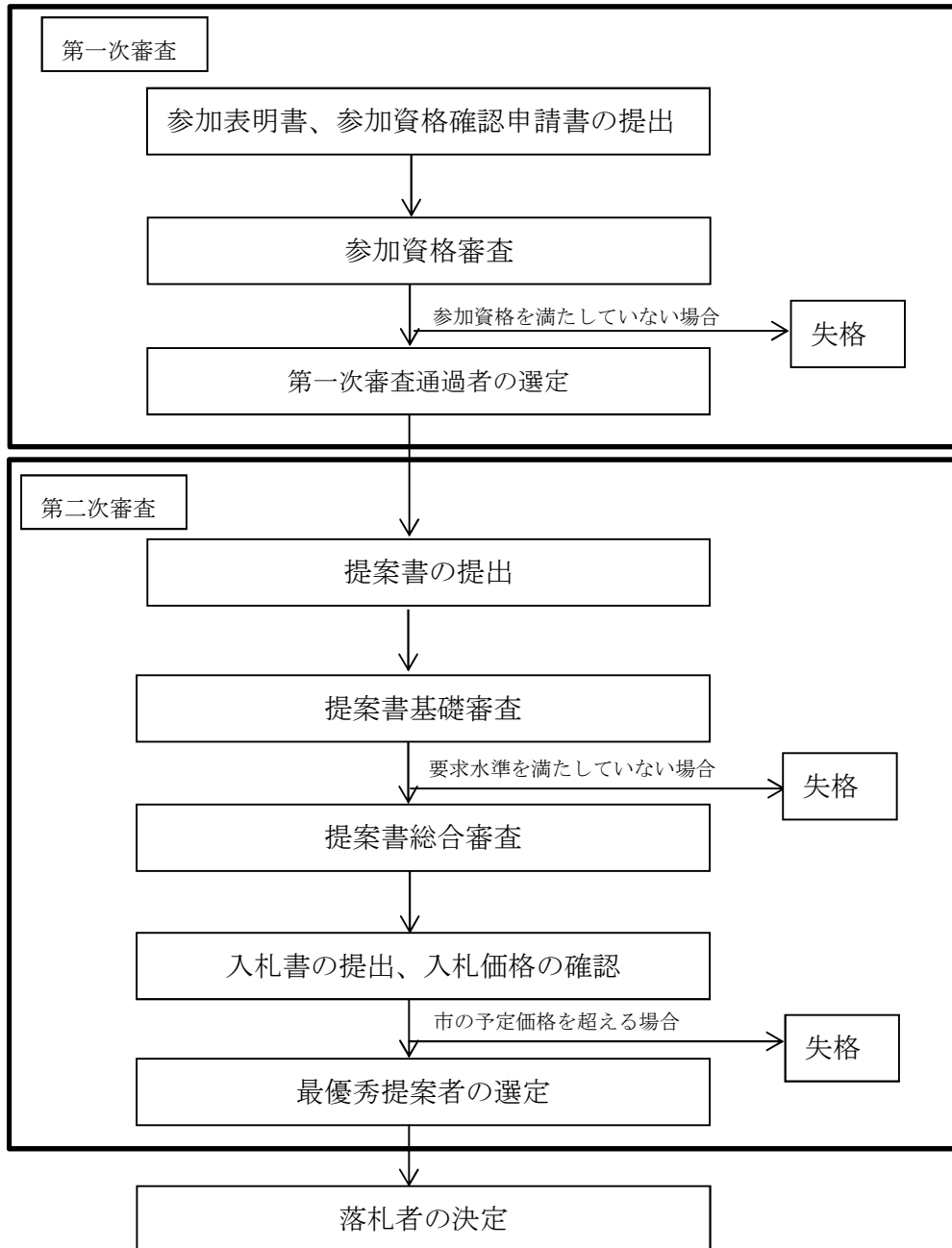
検討会は、以下の構成員をもって構成される（敬称略、五十音順）。

青木 崇	（（株）日本政策投資銀行 九州支店 企画調査課長）
内田 満	（第24期北九州市スポーツ推進審議会 副会長）
河邊 政恵	（第9期北九州ミズ21委員会 委員長）
窪田 慎二	（公益社団法人 日本プロサッカーリーグ フットボール統括本部 本部長）
竹下 輝和	（九州大学大学院人間環境学研究院教授）
羽田野 隆士	（北九州商工会議所 専務理事）
姫野 由梨	（姫野公認会計士事務所 公認会計士）
南 博	（北九州市立大学都市政策研究所 准教授）

本事業の落札者の決定は、総合評価一般競争入札方式によるものとし、検討会を通じて学識経験者の意見を聴取し、市が定めた落札者決定基準により落札者を決定する。

3 審査の手順

審査の手順は、次の通りである。



第3 第一次審査

市は、資格審査申請書類等により、入札説明書に示す応募者が満たすべき参加資格要件を満たしているかを確認する。参加資格を1項目でも満たしていない場合、当該応募者は失格とする。

第4 第二次審査

1 入札価格の確認

市は、応募者の入札価格が、市が予め設定した予定価格の範囲内であることを確認する。入札価格が予定価格を超えた場合は失格とする。

2 提案書基礎審査

第一次審査通過者から提出された提案書について、入札説明書及び要求水準書に規定する条件を全て充足しているかどうかを事務局において審査する。要求水準書に規定する条件を1項目でも満たしていない場合、当該応募者は失格とする。

3 提案書総合審査

提案書基礎審査において要求水準書に規定する条件を全て満たしていることが認められた応募者の提案書について、検討会において審査を行う。

(1) 提案書の審査は、提案書の内容及び入札価格をそれぞれ得点化したものを加算し、総合評価点を算定する。

総合評価点（100 点満点）＝提案書評価点（60 点満点）＋入札価格の得点（40 点満点）

(2) 審査方法は、表2に示す各評価項目について、表1に示す方法により5段階の評価を行い、提案書評価点（小数点第2位まで）を付与する。なお、今後、5段階の評価を細分化する場合もある。細分化する場合は、入札前に公表を行う。

表1 得点の付与方法

判断基準	評価	得点の付与方法
・事業についての十分な理解、認識に基づいた提案の的確性など ・提案内容の有効性、合理性など ・提案内容の具体性、斬新性など	ア 特に優れている	配点×1.00
	イ アとウの中間程度	配点×0.75
	ウ 優れている	配点×0.50
	エ ウとオの中間程度	配点×0.25
	オ 要求水準を満たす程度	配点×0.00

(3) 入札価格に関する得点算出は、次の計算式で行う。なお、得点は小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求める。

入札価格の得点算出方法

ア 最も低い価格を提示した応募者の評価値を40点満点とする。

イ その他の応募者の入札価格は、次の方法により、最低入札価格の当該入札価格に対する割合を用いて、評価値として算出する。有効桁数は小数点第1位とし、小数点第2位は四捨五入する。

$$\text{得点} = \{ (\text{最低入札価格}) / (\text{その他の入札価格}) \} \times 40 \text{点}$$

表2 提案書審査の評価項目、評価の視点及び配点

1 事業計画に関する事項 【14点】

評価項目	評価の視点	配点	様式 番号
1-1 実施方針、実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・事業目的を十分に理解した上で、それに適合した事業実施に対する理念や基本方針が示されている。 ・業務を確実、円滑に実施するための実施体制、市との連携体制を有している。 ・非常時及び緊急時の対応策及び市との連携体制について、具体的かつ優れた提案がされている。 	3点	19 20
1-2 資金調達・収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・事業規模を勘案した適切な資本規模となっている。 ・事業の特性を踏まえた具体的かつ確実性のある資金調達方法である。 ・長期収支計画の健全性、安定性が高い。 ・年度ごとの極端なキャッシュフロー変動や資金不足の発生がない。 ・資金不足時の対応策が適切である。 	3点	21 22 26 27 28 29 30
1-3 リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> ・リスクの適切な把握がなされ、かつ、リスク顕在時の有効な対応が具体的に示されている。 ・リスク分担者、分担方法、分担能力が具体的に示されている。 ・想定されるリスクについて、事前回避、防止策が具体的に示されている。 	2点	23
1-4 地域への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・地元企業との協力や雇用、備品・資材調達など、地域経済の活性化に寄与する有効な対応が具体的に示されている。 ・地元製品街かどショールームとして、地元製品をPRする方法が具体的に示されている。 	6点	24
小計		14点	

2 施設の整備に関する事項 【22点】

評価項目	評価の視点	配点	様式 番号
2-1 設計趣旨	<ul style="list-style-type: none"> ・スタジアム基本方針を踏まえた優れた提案がされている。 ・人が集まる施設としてランドマーク性を持ち、臨海立地を生かし、日常利用促進について優れた提案がされている。 ・街のにぎわいづくりを踏まえ、周辺施設との連携、回遊性について優れた提案がされている。 ・躍動感、臨場感、一体感を創出する提案がされている。 ・人にやさしい、快適で多様な観戦スタイルを可能とする提案がされている。 ・環境技術の粋を集めたシンボル施設としての提案がされている。 ・施設のデザインについて優れた提案がされている。 	4点	31 41 43 53 54 55 57 58 59 60 61 62 63 64
2-2 実施体制、施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ・設計業務、建設業務及び工事監理業務の実施体制、品質の確保について、優れた提案がされている。 ・施工計画について、狭小な敷地を踏まえた優れた提案がされている。 ・工程計画について、短工期を踏まえた優れた提案がされている。 ・既存工作物、埋設物の処理について、工期短縮、工事費縮減を踏まえた優れた提案がされている。 ・近隣配慮した施工計画が提案されている。 ・環境への負荷軽減、リサイクルを考慮した施工計画が提案されている。 	3点	32 33 34
2-3 計画地全体の配置計画及び動線計画	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物、外構施設（デッキ・駐車場・道路横断施設等）、自主事業施設の配置計画、動線計画の考え方について、本地区 	2点	35

	<p>に求められるまちづくりの位置づけや周辺の景観との調和を踏まえた、具体的かつ優れた提案がされている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小倉地区全体の回遊性、賑わいを向上させるよう、周辺施設との連携や動線を考慮した歩行者空間が提案されている。 ・観客動線、選手動線、VIP動線、メディア動線及び車両動線の機能性、安全性について、優れた提案がされている。 ・周辺に対する騒音・振動、日影、視線等への配慮において優れた提案がされている。 		
2-4 スタジアムの建築計画（機能、動線、意匠）	<ul style="list-style-type: none"> ・Jリーグのスタジアム基準に準拠した施設設計画が提案されている。 ・選手と観客が一体となり躍動感・臨場感のある様々なスタイルの観戦環境が提供できる優れた提案がなされている。 ・子どもから高齢者、障害者など幅広い利用者層に配慮し、誰もが使いやすいよう、優れた提案がされている。 ・観客、選手、VIP、メディア、施設職員、物品搬入等の特性に配慮した、動線計画、ゾーニング、平面計画及び断面計画について、優れた提案がされている。 ・外部空間及び外観デザインについて、優れた提案がされている。 ・各諸室の機能・備品について、優れた提案がされている。 ・内装計画について、優れた提案がされている。 ・建物の材質・材料等の耐久性、防汚性や維持管理等における作業性、更新性、修繕の容易性において優れた提案がされている。 ・将来の増築整備、大規模修繕に配慮した優れた提案がされている。 	4点	36 37 42 53 54 55 57 58 59 60 61 62 63 64

	<ul style="list-style-type: none"> ・地元企業への貢献に対する提案がされている。 ・災害時の対応策について優れた提案がされている。 ・その他、スタジアムの建築計画について、優れた提案がされている。 		
2-5 スタジアムの設備・構造・備品計画	<ul style="list-style-type: none"> ・設備計画について、長寿命化、安全性、利便性、快適性、経済性、信頼性、管理のしやすさ、需要の変化への対応等について、優れた提案がされている。 ・災害時の機能維持、機能復旧について優れた提案がされている。 ・将来の増築計画、大規模修繕を見越した施設配置や設備計画、備品計画について優れた提案がされている。 ・バリアフリー・ユニバーサルデザインに関し、優れた提案がされている。 ・立地条件に配慮した基礎形式、躯体、材料・材質が提案されている。 ・建物の構造、躯体、材質・材料等の耐久性、耐震性、防汚性や維持管理等における作業性、更新性、修繕の容易性において優れた提案がされている。 ・什器備品について数量、耐久性、整備方法の適切な提案がされている。 	3点	37 38 39 56
2-6 付帯施設・親水空間等の計画	<ul style="list-style-type: none"> ・親水空間等の地域資源を活かし、賑わいを創出する配置計画、動線計画について優れた提案がなされている。 	2点	35
2-7 環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・小倉地区における環境未来都市のシンボル施設としての、積極的な環境負荷の低減について、優れた提案がされている。 ・資源の再利用やライフサイクルコストの縮減など省エネルギー、省資源に寄与する優れた提案がされている。 ・太陽光発電の利用について優れた提案がされている。 	4点	40

	<ul style="list-style-type: none"> ・低炭素化に寄与するアクセス促進について優れた提案がされている。 ・CASBEE北九州における高ランク、その他環境への寄与について提案がされている。 		
小計		22点	

3 施設の維持管理業務に関する事項 【7点】

評価項目	評価の視点	配点	
3-1 実施方針、実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・業務の目的を踏まえた業務実施にあたっての取組み方針が示され、長期間にわたる建物と設備の機能、性能維持の対応と人材確保において優れた提案がされている。 ・施設の性能と機能の低下に迅速に対応するための優れた提案がされている。 ・緊急時（事故や故障等の発生時）の応急措置において優れた提案がされている。 	3点	47
3-2 維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ライフサイクルコストの縮減について優れた提案がされている。 ・予防保全の考え方に関して優れた提案がされている。 ・事故、災害及び犯罪等の未然防止及び発生時の対応について優れた提案がされている。 ・芝保守管理業務について、優れた提案がされている。 ・供用開始開場準備業務について、優れた提案がされている。 ・事故、災害及び犯罪等の未然防止及び発生時の対応について優れた提案がされている。 ・経費の節減（光熱水費など）と効率的な執行に向けた取り組みについて、優れた提案がされている。 	4点	48
小計		7点	

4 運営業務・賑わい創出に関する事項 【17点】

4-1 運営業務に関する事項【10点】			
評価項目	評価の視点	配点	
(1) スタジアム運営の実 施方針、実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の目的を踏まえたスタジアム運営業務の実施にあたり、「人が集まる・試合開催日以外の利用促進」「まちのにぎわいづくり、周辺施設との連携・回遊性」「ハイレベル・躍動感・臨場感ある観戦環境」など基本方針に示すコンセプトへの取組み方針について、優れた提案がされている。 ・長期にわたり、良質で魅力的なサービスを提供するための実施体制（人員配置、資格、経験など）について、優れた提案がされている。 	3点	44
(2) スタジアム運営業務 についての提案	<ul style="list-style-type: none"> ・スタジアムの効用を最大限に発揮し、施設の設置目的に沿った成果が得られるよう、事業計画の内容について、優れた提案がされている。 ・観客・利用者の増加や、利便性の向上について、優れた提案がされている。 ・スタジアムの設置目的に応じた広報活動について、優れた提案がされている。 ・利用者の意見を把握し、それらを反映させる仕組みについて、優れた提案がされている。 ・利用者からの苦情・要望に対する対策について、優れた提案がされている。 ・子どもから高齢者、障害者など幅広い利用者層が気軽に利用出来るような配慮について、優れた提案がされている。 ・スタジアムサービスの質の維持・向上について、優れた提案がされている。 ・関係団体（ギラヴァンツ、Jリーグ、トップリグ、サッカー・ラグビー等地元 	4点	45

	<p>協会、ボランティア団体など)との連携や協働、市民参画による事業展開について、優れた提案がされている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 日常の事故防止などの安全対策、防犯防災などの危機管理対策、事故発生時の非常時対応について提案されている。 ・ 運営機関終了時の引き継ぎ業務についての提案がされている。 		
(3) スタジアム運営業務における将来変動についての提案	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用状況の変動によるサービス購入料変動の考え方、根拠について提案されている。 ・ 社会状況の変化に対する提案がされている。 	3点	46
4-2 民間自主事業に関する事項【4点】			
(1) 民間自主事業についての提案	<ul style="list-style-type: none"> ・ イベント、スポーツ教室、広告事業、再生可能エネルギー発電事業等の民間自主事業の提案がされている。 ・ 周辺地域のにぎわいやまちの活力向上に貢献し、集客力の向上に寄与する事業、周辺施設との連携を図るなど、まちづくりへの貢献に資する施設の提案がされている。 ・ 民間自主事業の安定的な経営について優れた提案がされている。 	4点	25 33 35 49 50
4-3 小倉駅新幹線口地区のエリアマネジメントに関する事項【3点】			
(1) エリアマネジメントについての提案	<ul style="list-style-type: none"> ・ 小倉駅新幹線口地区全体の活性化及び賑わいの創出を図ることを目的したエリアマネジメントについての具体的な協力方針・内容、具体的な連携方策提案がされている。 	3点	51
小計		17点	

第5 落札者の決定

本事業の落札者の決定は、総合評価一般競争入札方式によるものとし、検討会を通じて学識経験者の意見を聴取し、市が定めた落札者決定基準により落札者を決定する。