

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）第7条第1項の規定により、特定事業（北九州市スタジアム整備等PFI事業）を実施する民間事業者を選定したので、同法第8条の規定により、客観的な評価の結果を公表する。

平成26年9月25日 北九州市長 北橋 健治

## 特定事業（北九州市スタジアム整備等PFI事業）に係る 客観的評価の公表について

### 第1 事業概要等

#### 1 事業地

福岡県北九州市小倉北区浅野三丁目9番

#### 2 事業概要

都心部に人が集い、にぎわいあふれる北九州市の創出を目指し、Jリーグやラグビートップリーグなどの試合、小中高生のサッカー・ラグビー大会、グラウンドゴルフ大会、子どもたちへの芝生開放などに加え、まちににぎわいを生み出すコンサートやイベントの開催など、市民に夢と感動を提供できるスタジアムを整備するもの。

本事業は、民間の経営能力・技術力（ノウハウ）を活用することで、より質の高い市民サービスの提供、整備費の縮減、維持管理の効率化を図るため、民間事業者が、公共施設を設計・建設し、その後、指定管理にて15年間、施設の維持管理・運営を一括して実施する。

#### 3 事業範囲及び事業方式

本事業は、PFI法に基づき選定された事業者が、本事業の遂行のみを目的として設置する株式会社（以下「SPC」という。）を設立し、市と事業契約を締結し、公共施設の設計及び建設を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中における本施設の維持管理及び運営業務を遂行する方式（BTO方式）により実施する。運営業務とは、スタジアムの運営業務をいう。

なお、本施設について地方自治法第244条に規定する「公の施設」とし、SPCを指定管理者として指定する予定である。

業務内容は、以下のとおりである。

##### （1）公共施設の整備業務

- ア 設計業務
- イ 建築確認申請等の手続業務
- ウ 建設工事業務
- エ 工事監理業務
- オ 備品の購入・設置等の関連業務

- カ 公共施設の市への所有権移転に関する業務
- キ その他これらを実施する上で必要な関連業務

## (2) 公共施設の運営に係る業務

### ア 基本的業務

施設利用予約受付・管理業務、施設使用許可業務、施設貸出及び付帯用具貸出業務、施設使用料収受業務、接客業務、情報管理業務、緊急時対応業務、広報・広告業務、企画（イベント誘致等含む）・総務・経理・人事・統計業務を含む業務

### イ その他これらを実施する上で必要な関連業務

## (3) 公共施設の維持管理業務

### ア 保守管理業務（建築物、設備、外構施設、道路横断施設）

### イ 備品等保守管理業務

### ウ 駐車場管理業務

### エ 清掃業務

### オ 警備業務

### カ 天然芝・人工芝維持管理業務

### キ 植栽維持管理業務

### ク 環境衛生管理業務

### ケ その他これらを実施する上で必要な関連業務

## (4) 小倉駅新幹線口地区のエリアマネジメントに関する業務

S P Cは、本施設の維持管理及び運営業務を通じて、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に、エリアマネジメントにおいて積極的な協力、連携を行うものとする。

## (5) 民間自主事業に関する業務

### ア 民間自主事業の整備業務

### イ 民間自主事業の維持管理業務

### ウ 民間自主事業の運営業務

### エ その他これらを実施する上で必要な関連業務

## 4 事業期間

公共施設に係る事業期間は事業契約締結日から平成44年3月31日までの期間とする。

設計・建設期間 : 事業契約締結日から平成29年1月末（本施設の引渡し及び所有権移転期限）まで

維持管理・運営期間 : 平成29年2月1日（又は本施設の引渡し及び所有権移転後）から平成44年3月31日まで

## 第2 事業者選定方式等

### 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した。

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した。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、提案内容及び入札価格の審査を行った。

### 2 審査の方法

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、第一次審査を行い、第一次審査通過者を選定した。

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。）を設置し、検討会において、平成26年2月18日付けで公表した落札者決定基準に基づき、第二次審査を行い、事業提案が優れていると認められる優秀提案者を選定した。

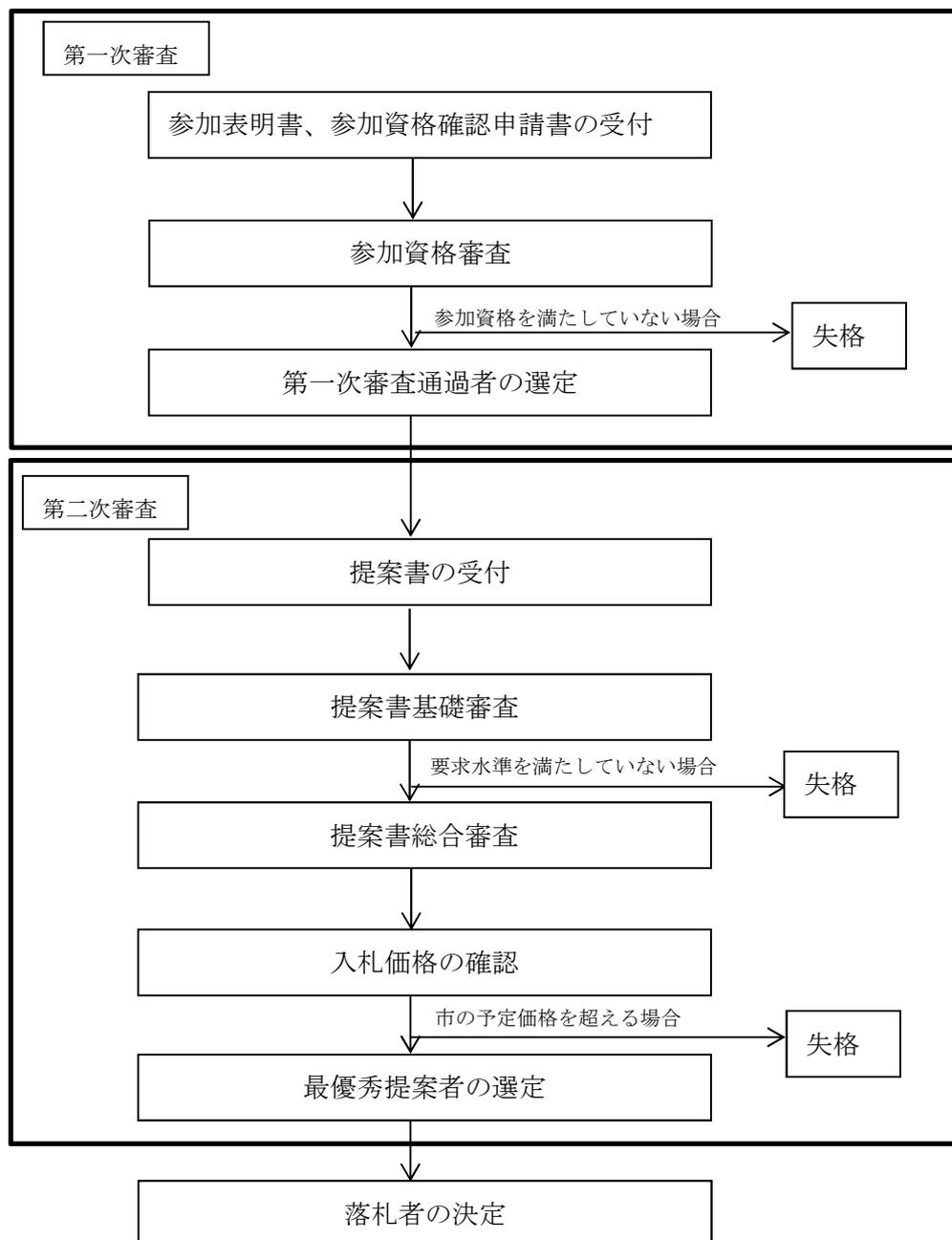
市は、検討会の選定結果を踏まえ、落札者を決定した。

なお、検討会は、以下の構成員は次のとおりである。

- 座長 竹下 輝和 （九州大学大学院人間環境学研究院教授）  
座長代理 内田 満 （第24期北九州市スポーツ推進審議会 副会長）  
青木 崇 （（株）日本政策投資銀行 九州支店 企画調査課長）  
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）  
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）  
※括弧内の所属・職名は、構成員就任時のものである。

### 3 審査の手順

審査の手順は、次の通りである。



### 第3 審査及び選定の経緯

#### 1 第一次審査

##### (1) 参加表明書及び参加資格審査申請書の確認

平成26年3月27日に1グループから参加表明書及び参加資格審査申請書類の提出があり、入札説明書等に示す必要な書類が全て提出されているかを確認した。その結果、当該グループにおいて必要な書類が揃っていることを確認した。

## (2) 参加資格審査

当該グループから提出された参加資格審査申請書類等により、入札説明書に示す入札参加者が満たすべき参加資格要件を満たしているかを審査した。その結果、当該グループにおいて参加資格を有することを確認し、第一次審査通過者として選定し、平成26年4月4日付けで結果を通知した。

## 2 第二次審査

### (1) 提案書の確認

平成26年5月26日に1グループから提案書の提出があり、入札説明書等に示す必要な書類が全て提出されているかを確認した。その結果、当該グループにおいて必要な書類が揃っていることを確認した。

### (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満たしているかどうかを審査した。その結果、九電工グループの提案は、これを満たしていることを確認した。

### (3) 入札価格の確認

平成26年6月30日に入札及び開札を行い、入札価格が予定価格を超えていないかを確認した。その結果、九電工グループの入札価格が予定価格の範囲内であることを確認した。

九電工グループの入札価格は、10,727,629,704円(消費税及び地方消費税含む。)であった。

### (4) ヒアリング

検討会にて、提案内容の確認を行うために、平成26年7月3日に九電工グループに対してヒアリングを実施した。

### (5) 提案書総合審査

検討会は、基礎審査を満たしていることを確認した九電工グループの提案書について審査を行った。

検討会における審査結果は次表のとおりであり、市は、検討会における審査結果を踏まえ、平成26年7月15日付けで優秀提案者である九電工グループを落札者として決定し、結果を通知するとともに、同日付けで市ホームページにおいて結果を公表した。

落札者である九電工グループは次表の通りである

グループ名	代表企業	構成企業	協力企業
九電工グループ	(株)九電工	(株)奥村組九州支店 若築建設(株)北九州営業所 (株)日本施設協会	(株)梓設計九州支社 美津濃(株)

【提案書総合審査評価結果】

評価項目	配点	九電エグループ
		得点※
<b>1 事業計画に関する事項</b>	<b>14点</b>	<b>10.09</b>
1-1 実施方針、実施体制	3点	2.16
1-2 資金調達・収支計画	3点	2.06
1-3 リスク管理	2点	1.38
1-4 地域への貢献	6点	4.50
<b>2 施設の整備に関する事項</b>	<b>22点</b>	<b>14.69</b>
2-1 設計趣旨	4点	2.75
2-2 実施体制、施工計画	3点	2.16
2-3 計画地全体の配置計画及び動線計画	2点	1.00
2-4 スタジアムの建築計画（機能、動線、意匠）	4点	2.13
2-5 スタジアムの設備・構造・備品計画	3点	2.34
2-6 付帯施設・親水空間等の計画	2点	1.44
2-7 環境への配慮	4点	2.88
<b>3 施設の維持管理業務に関する事項</b>	<b>7点</b>	<b>4.75</b>
3-1 実施方針、実施体制	3点	1.88
3-2 維持管理計画	4点	2.88
<b>4 運營業務・賑わい創出に関する事項</b>	<b>17点</b>	<b>11.25</b>
4-1 運營業務に関する事項	10点	6.66
（1）スタジアム運営の実施方針、実施体制	3点	2.16
（2）スタジアム運營業務についての提案	4点	3.00
（3）スタジアム運營業務における将来変動についての提案	3点	1.50
4-2 民間自主事業に関する事項	4点	2.63
（1）民間自主事業についての提案	4点	2.63
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	1.97
（1）エリアマネジメントについての提案	3点	1.97
<b>提案書評価点</b>	<b>60点</b>	<b>40.78</b>
<b>入札価格点</b>	<b>40点</b>	<b>40.00</b>
<b>合計</b>	<b>100点</b>	<b>80.78</b>

※小数点第3位を四捨五入して端数処理しているため、各項目の合計値との誤差が生じている項目がある。

### 3 選定の経緯

日 付	内 容
平成26年 1月16日	実施方針(案)等の公表
平成26年 1月22日	事業者向け説明会の開催
平成26年 1月23日	第1回検討会
平成26年 2月13日	第2回検討会
平成26年 2月17日	実施方針(案)等に関する質問回答公表
平成26年 2月18日	特定事業の選定、入札公告
平成26年 2月25日	入札説明書等に関する質問受付(参加資格関連)
平成26年 2月28日	入札説明書等に関する質問受付(参加資格関連以外)
平成26年 3月10日	入札説明書等に関する質問回答公表(参加資格関連)
平成26年 3月20日	入札説明書等に関する質問回答公表(参加資格関連以外)
平成26年 3月27日	参加表明書、資格審査申請書類受付
平成26年 4月 1日	対面式質疑応答に係る質問受付
平成26年 4月 4日	資格審査結果の通知
平成26年 4月15日	対面式質疑応答の実施
平成26年 4月25日	対面式質疑応答に関する質問回答公表
平成26年 5月26日	提案書の提出・受付
平成26年 6月 4日	第3回検討会
平成26年 6月19日	予定価格の修正公告
平成26年 6月20日	提案書(入札価格に関する書類)の提出・受付
平成26年 6月30日	入札書の提出・開札
平成26年 7月 3日	第4回検討会(事業者ヒアリング)
平成26年 7月15日	落札者の決定・通知、公表

### 第4 財政負担額の比較

本事業における市の財政負担について、市が直接実施する場合と落札者の提案に基づくPFI事業として実施する場合の比較において、次表のとおり事業期間全体を通じて、市の財政負担を11.1%縮減することが可能であると見込まれた。

①市が直接実施する場合の財政負担額	9,260,263千円
②落札者の提案に基づいて実施する場合の財政負担額	8,231,552千円
③財政負担の縮減額(①-②)	1,028,711千円
④財政負担の縮減率(③/①)	11.1%

※平成26年2月18日付け特定事業の選定の際における条件に基づき、落札者の提案内容を踏まえ、市において算出した。金額は全て現在価値換算したものである。

### 第5 審査講評

検討会における審査講評は、別添「北九州市スタジアム整備等PFI事業審査講評」のとおりである。

## 北九州市スタジアム整備等PFI事業審査講評

北九州市スタジアム整備等PFI事業（以下「本事業」という。）は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づき、平成26年2月18日付けで実施方針が公表されました。

本事業は、PFI法の手続きに従い、同日、特定事業として選定され、北九州市公告第115号により公告した総合評価一般競争入札方式により、本事業を実施する民間事業者の募集及び選定を開始し、北九州市スタジアム整備等PFI事業者検討会において厳正かつ公正な審査を行った結果、優秀提案者を選定しました。

本審査講評の公表に併せ、今後、本事業がPFI事業として健全に推進されるとともに、北九州市のスポーツ振興・賑わいづくりに寄与することを心より期待するものです。

北九州市スタジアム整備等PFI事業者検討会 座長 竹下 輝和

### 1 講評

#### (1) 総評

本事業は、都心部に人が集い、にぎわいあふれる北九州市の創出を目指し、Jリーグやラグビートップリーグなどの試合、小中高生のサッカー・ラグビー大会、グラウンドゴルフ大会、子どもたちへの芝生開放などに加え、まちににぎわいを生み出すコンサートやイベントの開催など、市民に夢と感動を提供できるスタジアムを整備・運営する事業である。

応募グループは1グループであったが、積極的かつ真摯な取り組みの結果、入札参加者の経営能力・技術力（ノウハウ）や創意工夫が発揮され、入札参加者の意欲を感じさせる提案となっていた。昨今の建設費等の高騰状況のなか、その応募グループの意欲、真摯な提案姿勢に対して、多大なる敬意を払うものである。

検討会は、落札者決定基準に基づき、厳正かつ公正に審査を行い、その結果、九電グループを、総合的にみて優れた提案を行った者として優秀提案者を選定した。

#### (2) 九電グループ提案への講評

##### ①事業計画に関する事項

「実施体制」については、各企業それぞれに力量があり、実績のある全国区企業と地元企業による相互連携体制が構築されている提案であった。

「資金調達・収支計画」については、PFI事業への融資実績のある金融機関からの融資を受け、安定した資金調達計画が提案されるとともに、内部留保による収支の変動への備えなどが評価された。

「リスク管理」については、各企業の業務範囲に応じたリスク分担が適切に計画されているとともに、多段階のモニタリング体制が構築されていることなど、各企業の多数の実績と優れたノウハウに基づいた提案であった。

「地域への貢献」については、地元企業が参画しているグループ構成であるとともに、市内での人材登用、物品調達などについて配慮がなされている提案であった。

## ②施設の整備に関する事項

「設計趣旨」では、北九州市のシンボル施設として相応しいデザインとする取り組みや、サイドスタンドの屋根の設置について、今後配慮が求められるが、海に隣接する立地を活かし、シービューを取り込むデザインや、施設の顔となるスタジアムプラザにおける来場者の高揚感を高めるデザインが、一定の評価をされた。また、ピッチとスタンド最前列との距離を近接させ、躍動感・臨場感・一体感を感じられる提案であった。

「実施体制、施工計画」では、高度なノウハウを持つ経験豊富な設計事務所、建設企業による、確実性のある設計・施工の実施体制が構築されている提案であった。

「環境への配慮」については、太陽光発電の設置をはじめ、先進的な省エネ設備を導入するとともに、CASBE北九州の高評価を満たす施設計画が評価された。

## ③施設の維持管理業務に関する事項

「実施方針、実施体制」では、全国で数多くのスポーツ施設の運営実績から得られた維持管理ノウハウがある企業と、地域密着型の維持管理を行っている地元企業の相互連携による維持管理体制が構築されている提案であった。

「修繕計画」では、通常維持管理の徹底による大規模修繕費の低減の提案、また、「ライフサイクルコストの低減」として、きめ細やかな日常点検を行うことで、致命的な破損を回避しコストの低減を図る提案が評価された。

## ④運營業務・賑わい創出に関する事項

「運營業務の実施方針、実施体制」では、全国で数多くのスポーツ施設の運営実績がある企業と地域密着型の施設運營業務を行っている企業の相互連携による運営体制が構築されている提案であった。

「運營業務の安全管理・危機管理」では、運営企業の持つ多種多様なスポーツ施設運営における事故・トラブル事例のデータベースを活用しての効率的な業務運営が評価された。

「民間自主事業」では、賑わいの創出に向けて、ソフト事業の更なる充実を今後検討する必要があるが、市民の参加しやすい料金設定でのスポーツ振興イベントや健康増進イベントの企画・実施や、太陽光発電設備（196kW）を設置する提案について、一定の評価がされた。また、事業者の自主事業展開の意欲が感じられ、収支計画も妥当な提案であった。

## 2 検討会からの提言

北九州市スタジアム整備等PFI事業者検討会は、公募資料の作成段階から様々な意見を述べてきた。今回、応募グループからの提案内容について、検討会として審査・推薦するにあたり、本事業をより良いものとするため、以下の諸点に十分配慮するよう、提言として附帯する。

#### ①賑わいの創出について

スタジアム整備をきっかけに、小倉駅新幹線口地区のみならず、小倉駅の南側を含め、まちづくりに関わる各種団体や市民、行政など多様な主体との積極的な協働により、都心部全体の賑わい創出を図っていただきたい。

また、「わくわく感」をキーワードに、Ｊリーグ等の試合が無い時でもスタジアム周辺に賑わいが溢れるよう、ソフト事業の充実を図るなど、更なる取り組みを検討していただきたい。

#### ②施設のデザイン等について

北九州市の新たなシンボル施設となるスタジアムは、施設のデザインそのものが重要なPR要素となるものであり、そのことを認識した上で施設設計に取り組んでいただきたい。また、バリアフリー・ユニバーサルデザインへの配慮を十分に行い、車いす利用者等の快適な観戦環境の確保に努めていただきたい。

#### ③サイドスタンドの屋根について

スタジアムを幅広く活用していくことを考慮すると、利用者に快適な観戦環境を提供する必要があることから、屋根は、メインスタンドだけでなく、サイドスタンドにも設置することが望ましい。

#### ④芝の維持管理について

スタジアムにとって芝の適正管理は重要であり、Ｊリーグの中でも上位の管理水準を目指し、国際大会等の開催に相応しい良質な芝となるよう維持管理を行っていただきたい。

#### ⑤市民意見などの反映について

施設の設計にあたっては、本スタジアムは市民利用からＪリーグなどのプロスポーツまで幅広い活用を想定していること、また、人にやさしく使いやすい施設とすべきことから、運営に配慮した諸室の配置や女性用トイレの工夫などについて、市民や利用者の意見を反映していただきたい。

以 上