

スタジアム・アリーナに係るコンセッション事業活用ガイドライン
別冊資料 4 落札者決定基準ひな型

【留意事項】

- ・本資料は、「愛知県新体育館整備・運営等事業」を参考として、国がPFI事業契約の締結に係る実務上の指針の一つとして作成しています。

参照：「愛知県新体育館整備・運営等事業」ホームページ

URL: <https://www.pref.aichi.jp/soshiki/kyougi-shisetsu/shintaiikukan-home.html>

- ・本資料は、「愛知県新体育館整備・運営等事業」の状況を踏まえ、都道府県が実施する独立採算が可能なアリーナ整備事業を想定した記載となっております。
- ・本資料を活用する際には、検討する個別の事業の状況・内容に応じて、記載を修正・加筆する必要があります。

(修正例：運営権対価に関する記載の削除、サービス対価に関する記載の追加、WTO政府調達協定に関する記載の削除 など)

アリーナ整備・運営等事業

落札者決定基準

年 月

(団体名)

目 次

1	落札者決定基準の位置付け.....	5
2	落札者決定方法の概要.....	5
	(1) 事業者選定の方法.....	5
	(2) 審査の進め方	5
	(3) 審査の体制	5
3	審査の手順	7
4	審査方法	8
	(1) 資格審査	8
	(2) 提案審査	8
	(3) 落札者の決定	10

1 落札者決定基準の位置付け

本落札者決定基準（以下「本基準」という。）は、（市等）が、アリーナ整備・運営等事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者の選定を行うに当たり、（市等）が設置したアリーナ整備・運営等事業PFI事業者選定委員会（以下「委員会」という。）において、最も優れた応募者を選定するための方法や評価項目等を定めるものである。また、本基準は、本事業に参加しようとする者に交付する入札説明書と一体のものである。

2 落札者決定方法の概要

(1) 事業者選定の方法

事業者の募集及び選定の方法は、競争性の担保及び透明性・公平性の確保に配慮したうえで、総合評価一般競争入札方式を採用する。

本事業は、アリーナ（以下「本施設」という。）の設計・建設段階から維持管理・運営段階の各業務を長期間にわたり一括して民間事業者に委託することにより、民間事業者の幅広い能力・ノウハウが活用され、安定かつ効率的な事業の遂行を期待するものである。事業者の選定に当たっては、入札価格、設計・建設、維持管理・運営に関する技術及び事業遂行能力等を総合的に評価する。

なお、本事業は、平成6年4月15日にマラケシュで作成された政府調達に関する協定（WTO政府調達協定）の対象事業であり、入札手続きには、「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令」（平成7年政令372号）が適用される。

(2) 審査の進め方

審査は、参加資格要件の充足を確認する「資格審査」と、提案内容を評価する「提案審査」の2段階にて実施する。なお、「提案審査」は、入札価格や本事業の基本的条件及び要求水準を満足しているか否かを確認する「基礎審査」と、提案内容の水準を様々な視点から総合的に評価する「総合評価」を行う。

(3) 審査の体制

委員会は、応募者から提出された事業提案書の審査を行う。

委員会は、以下の名の委員により構成される。

【委員会の構成（敬称略）】

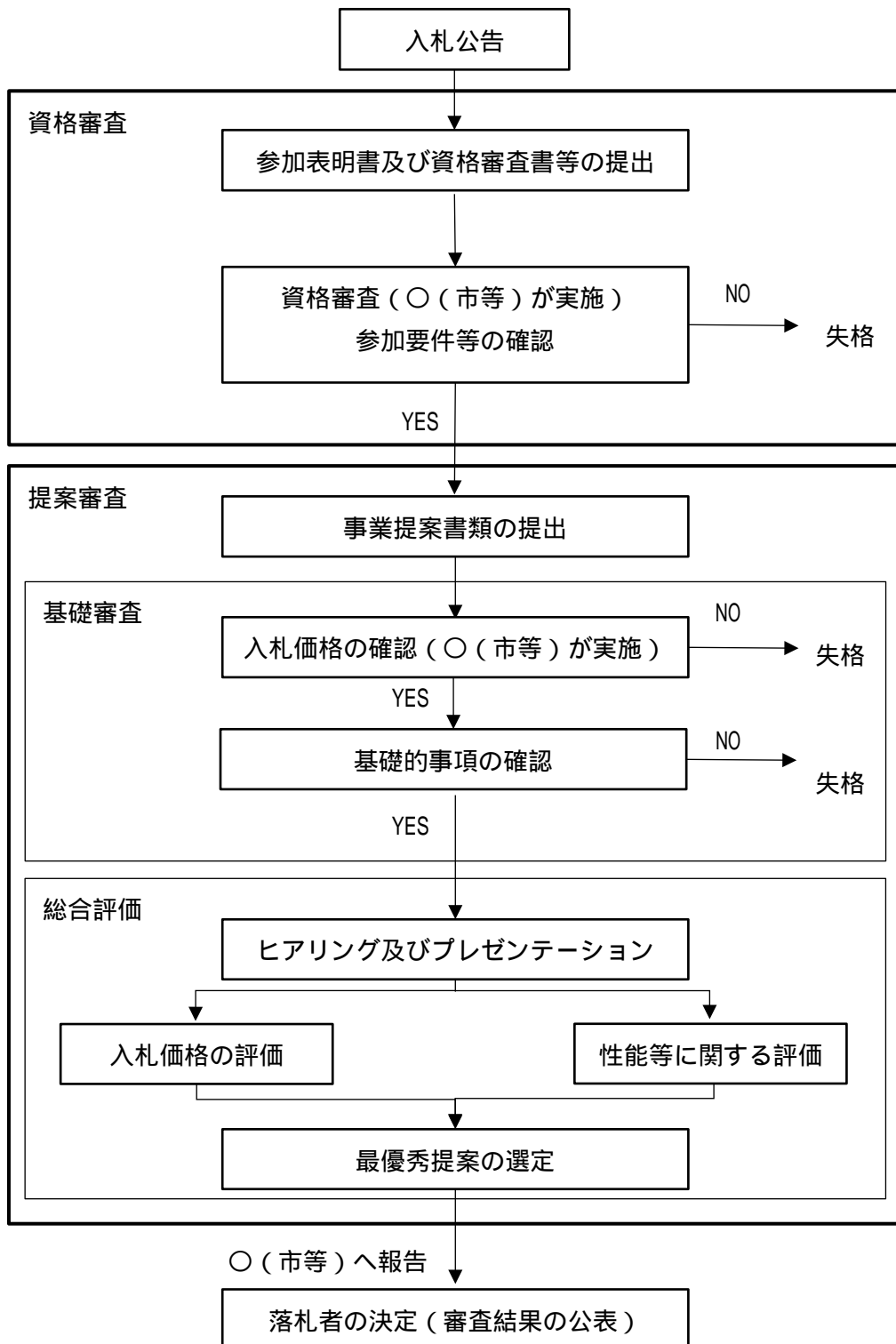
区分	氏名	所属・役職（年月日時点）
委員長		
委員		

委員に異動があった場合は、後任者をもって充てるものとする。

なお、応募企業又は応募グループの構成企業が、落札者決定前までに、委員会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になる目的のため、接触等働きかけを行った場合は失格とする。

3 審査の手順

審査の手順を以下に示す。



4 審査方法

(1) 資格審査

参加表明書とあわせて応募者から提出された資格審査書類をもとに、（市等）は入札説明書に示す参加要件、資格要件についての確認審査を行う。このとき、（市等）は、委員会の委員から意見を聴くことができることとする。資格審査の結果、参加要件等を満たしていない応募者は失格とする。

(2) 提案審査

ア 基礎審査

本審査では、（市等）及び委員会において、応募者から提出された入札書等及び事業提案書について、基礎審査事項を充足していることを確認する。

(ア) 入札価格の確認

（市等）は、入札書に記載された金額が予定価格の範囲内にあることの確認を行う。予定価格の範囲内にあることが確認された応募者は、基礎的事項の確認の対象とし、範囲外の応募者は失格とする。

(イ) 基礎的事項の確認

（市等）及び委員会は、事業提案書に記載された内容が、下記の基礎的事項及び要求水準を満足していることの確認を行う。

a 提出書類の確認

提出を求めている書類が全て揃っており、指定した様式に必要な事項が記載されているか。また、事業提案書全体において、矛盾あるいは齟齬がないかの確認を行う。

b 要求水準書に対する提案内容の確認

各応募者の特定事業に係る提案内容が、（市等）の要求する水準及び性能に適合していることに加え、任意事業も含めた本事業が実現可能であることの裏付けが示されていること及び必要な費用の裏付けが合理的であることの確認を行う。

c 事業遂行能力に関する確認

事業遂行能力を有した提案内容になっているか否かについて、以下の項目から確認を行う。

確認項目	確認内容
特別目的会社（SPC）の組成内容	・構成企業全てが出資しているか。また、議決権付株式の保有者は構成企業のみか。
資金調達の方法	・資金調達先(出資、借入)、調達額、調達条件(金利等)が明示されているか。
融資機関からの関心表明書の有無	・融資機関の関心表明書が添付されているか。(添付されていない場合、その合理的な理由が示されているか。)
借入金の返済能力	・借入金の返済を想定した収支計画となっているか。
事業収支計画と施設整備計画等の整合性	・事業収支計画の前提条件が、施設整備計画等の提案内容と整合がとれた費用となっているか。また、算出根拠が明示されているか。
税金・金利等の前提条件の的確な設定	・税金、金利等の前提条件が的確に設定されているか。
計数の整合性	・各提案書類の計数の整合性がとれているか。
事業収支計算の適切性	・収支項目の設定、事業収支計算等が適切に行われているか。
スケジュールの合理性	・入札説明書等で定めた施設整備計画が守られ、かつ合理的な工程となっているか。

a～cの基礎的事項のうち、一つでもその要件に適合していない場合は、応募者に確認のうえ、失格とし、全ての要件に適合していると確認された応募者は、総合評価の対象とする。

イ 総合評価

(ア) ヒアリング

提案の趣旨等を確認するため、ヒアリング及び応募者によるプレゼンテーション（以下「ヒアリング等」という。）の実施を想定している。また、ヒアリング等においては、統括管理責任者の予定の者及びSPCの代表の予定の者を出席者に含むものとする。

(イ) 入札価格の評価

応募者の入札価格に対して、以下の考え方に基つき得点化を行う。なお、入札価格点については、算出された得点の少数点以下第3位を四捨五入し評価する。

$$\text{入札価格点} = \text{最低提案価格} / \text{提案価格} \times \text{価格点}$$

価格点の配点：○点

(ウ) 性能等に関する評価

ヒアリング等を踏まえ、審査項目ごとに評価の視点に挙げた事項を考慮したうえで、要求水準を充足する提案を0点とし、要求水準を超えた優れた内容であるか、要求水準を達するための具体的で実現可能な方策が記載されているかどうかの程度に応じて加点を行う。

また、各審査項目において、要求水準を充足しない提案内容があった場合は、失格と

する。

提案内容を評価する際の審査項目・配点は、以下のとおりとし、評価の視点については、別表のとおりとする。

審査項目	配点
事業計画に関する事項	点
施設整備業務に関する事項	点
維持管理業務に関する事項	点
運営企画・実施業務に関する事項	点
任意事業に関する事項	点
その他特筆すべき提案に関する事項	点
合計	点

提案項目の加点方法は以下のとおりとする。

加算点の評価は各項目において、A～Eの5段階評価とする。

評価	評価内容	採点基準
A	特に優れている	各項目の配点×
B	優れている	各項目の配点×
C	やや優れている	各項目の配点×
D	要求水準を上回る程度である	各項目の配点×
E	要求水準を満たす程度である	各項目の配点×

(I) 最優秀提案の選定

入札価格の評価による点数（点満点）と性能等の評価による点数（点満点）を合計して総合評価点を算出し、総合評価点が最大となる提案を最優秀提案として選定する。

(3) 落札者の決定

（市等）は、（2）の結果を踏まえ、最優秀提案の応募者を落札者として決定する。

なお、最優秀提案が複数ある場合には、当該応募者がくじ引きを行い、くじ引きの結果をもって、（市等）は落札者を決定する。

別表 審査項目（ 点満点）

事業計画に関する事項

審査項目	評価の視点	対応様式
本事業実施の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・（市等）や本事業を取り巻く環境、事業目的、立地特性等を十分に理解し、世界でもトップクラスの（市等）のシンボルとなるアリーナを、持続性を持って実現する意欲的な基本方針となっているか。 	< 指定の様式 >
実施体制、事業の継続性の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・確実に本事業を履行し、効率的・効果的・先進的な事業の実現に資する、事業実施体制が各業務の実績を有する事業者により構築されている、あるいは、事業推進方法が同様の方法での事業組成の実績を有する又は期待できる事業者により提案されているか。 ・事業推進上のポイントを的確に見込んだ事業スケジュールとなっているか。 ・想定されるリスクの分析が的確になされ、リスクの低減・防止策が具体的に示されると共に、リスクが発現した際にも事業を継続させられるリスク対応策が提案されているか。 	< 指定の様式 >
統括マネジメント業務（運営企画業務を除く）	<ul style="list-style-type: none"> ・全体最適の視点を持ち、安定的かつ円滑に本事業を推進していくことに資する統括マネジメントの考え方が示されているか。 ・本事業のガバナンスを適切に維持しうる効果的なセルフモニタリングの方法が、具体的に示されているか。 	< 指定の様式 >
資金調達計画及び収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・資金調達について、妥当性・確実性の高い計画となっているか。 ・長期収支計画について、収入・支出の各項目の設定の根拠や考え方が明確かつ妥当であり、提案している事業内容に見合ったコスト計上や、本事業の実施の基本方針と符合しているか。 	< 指定の様式 >

施設整備業務に関する事項

審査項目	評価の視点	対応様式
施設計画	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者に対するホスピタリティ機能を充実させ、収入の増加にも資する新たなアリーナビジネスへの利活用にふさわしい施設計画となっているか。 ・利用者それぞれへの利便性に優れ、質の高い観戦・鑑賞体験が可能な施設計画となっているか。 ・スポーツ大会、コンサート、コンベンションなど様々な施設用途及び世界からの多様な来場者のニーズに合わせたフレキシブルな施設計画となっているか。 ・事業者や利用者の動線が明確であり、アリーナ、緑地、人溜まり等が効果的に配置されることで、安全性の高い配置・動線計画となっているか。 ・災害対策及びテロ・セキュリティ対策が十分に考慮されており、新型コロナウイルス感染症等の感染症の感染拡大を受けた今後の社会及び行動様式の変化を想定した運営に対応可能な施設計画となっているか。 	< 指定の様式 >
構造計画、設備・備品計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ICT等の先進技術を活用し、多様な利用者満足度の向上につながる設備・備品計画となっているか。 ・メンテナンスがしやすく、将来の機能更新に対してフレキシブルに対応できる構造計画、設備・備品計画となっているか。 ・BCPを考慮し、高い防災性能を発揮できる、構造計画、設備・備品計画となっているか。 	< 指定の様式 >
施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣や地球環境に対する負荷低減に配慮しつつ、関係各所との調整や申請など、必要な手続きが適切に見込まれた施工計画となっているか。 ・工期の遅延を防ぎ、適切に品質を管理するための具体的な工程管理方法、施工方法等が提案されているか。 	< 指定の様式 >
施設デザイン・景観計画	<ul style="list-style-type: none"> ・（旧施設）が積み重ねた伝統を継承し、（市等）のシンボルとなる施設デザインが、明快なデザイン思想と共に示されているか。 ・自然豊かな 内にあり、周辺施設を最大限に生かした施設デザインや、全体の景観向上に寄与する計画となっているか。 ・産材の積極的な活用が見込まれているか。 	< 指定の様式 >

維持管理業務に関する事項

審査項目	評価の視点	対応様式
維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・施設のライフサイクルに応じた適切な予防保全等の実施により、故障等を防止するとともに、故障時の緊急対応等が具体的に見込まれた、維持管理の計画となっているか。 ・顧客満足度を高めるための維持管理を行うとともに、効率的かつ効果的な維持管理を計画しているか。 ・内の施設として、周辺環境にも対応した維持管理計画となっているか。 	< 指定の様式 >

運営企画・実施業務に関する事項

審査項目	評価の視点	対応様式
利用者サービス	<ul style="list-style-type: none"> ・主催者及び来館者双方の利用者ニーズを踏まえるとともに、アマチュアスポーツ等の一般利用促進に配慮した利用規約となっているか。 ・多様なステークホルダーを想定し、サービス向上や満足度向上のための方策の他、苦情発生時の対策や業務改善方策についても、それぞれ、具体的かつ優れた提案がなされているか。 	< 指定の様式 >
ホスピタリティサービス	<ul style="list-style-type: none"> ・飲食や物販の施設を活用し、質の高い食事を提供するなどホスピタリティ溢れるサービスを提供することで、何度でも足を運びたいくなるような満足度の高い方策が、具体的に提案されているか。 ・最先端の映像技術を活用した観戦・鑑賞体験を提供するなど、アリーナの利用を通して楽しみ方や過ごし方を最大化させるために、ICT等を有効に活用した様々なホスピタリティサービスについて、具体的に提案されているか。 	< 指定の様式 >
開業前準備	<ul style="list-style-type: none"> ・開業前の人材登用・人材育成等について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・開業前の事前のプロモーション等について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 	< 指定の様式 >
催事	<ul style="list-style-type: none"> ・安定的に高い稼働率を維持できるマーケティング・セールスプロモーション方法や、ターゲットとするイベント内容や誘致方法などが具体的に計画され、スポーツと文化の両面での価値を創出するような提案がなされているか。 ・施設の認知度が高くなるような催事を開催する提案となっているか。 ・（市等）が推進するスポーツの発展に貢献する具体的な提案となっているか。 	< 指定の様式 >
行政等への協力	<ul style="list-style-type: none"> ・日常及びイベント等の開催時において、十分な近隣対応策がなされる提案となっているか。 ・（市等）との連絡調整窓口に関し、ワンストップサービス等が効果的・具体的な提案となっているか。 ・施設周辺の魅力向上に資する提案となっているか。 	< 指定の様式 >

任意事業に関する事項

審査項目	評価の視点	対応様式
特定事業との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特定事業との連携により、相乗効果が期待できる事業となっているか。特に、アリーナの利用者にとって利便性の向上に資する事業となっているか。 ・ 特定事業の事業性の向上に資する事業となっているか。 ・ 施設周辺の利便性の向上や、地域の活性化に資する事業となっているか。 	< 指定の様式 >

その他特筆すべき提案に関する事項

審査項目	評価の視点	対応様式
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ ~ の事項以外の観点から、とりわけ、事業目的の達成に資する提案がある場合に評価する。 	< 指定の様式 >