

# 早良地域交流センター（仮称）整備事業

## 入札説明書

2018年4月26日

福岡市

## 【目次】

第1 事業概要	1
1 事業名称	1
2 公共施設等の管理者の名称	1
3 事業の目的	1
4 事業の内容	1
第2 入札参加者に関する条件	4
1 入札参加資格等	4
2 競争入札参加資格の審査	8
3 構成員及び協力企業の変更	9
第3 事業者の募集及び選定に関する事項	10
1 募集及び選定方法	10
2 募集及び選定スケジュール	10
3 落札者を選定しない場合	11
第4 入札に関する事項	12
1 入札手続き	12
2 入札参加に関する留意事項	15
3 入札予定価格	16
4 苦情の申し立て	17
第5 落札者の決定	18
1 落札者の決定	18
2 審査結果の通知	18
3 審査結果等の公表	18
第6 提案に関する条件	19
1 施設要件等	19
2 事業者が行う業務	20
3 業務の委託	20
4 事業者の収入	20
6 市による事業の実施状況及びサービス水準の監視	21
7 保険	21
8 市と事業者の責任分担	21
9 財務書類の提出	22
第7 契約に関する事項	23
1 契約手続き	23
2 事業契約の概要	23
3 契約金額	23
4 契約の保証	23
5 S P Cの設立	23

6	事業者の事業契約上の地位.....	24
7	金融機関との協議.....	24
8	管轄裁判所の指定.....	24
<b>第8</b>	<b>その他</b> .....	<b>25</b>
1	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援.....	25
2	事業の継続が困難となった場合における措置.....	25
3	情報公開及び情報提供.....	25
4	問い合わせ先.....	25

この入札説明書は、福岡市（以下「市」という。）が、「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。）に基づき特定事業として選定した早良地域交流センター（仮称）整備事業（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。）を総合評価一般競争入札（地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 10 の 2）により募集及び選定するにあたり、公表するものである。

事業の基本的な考え方は、2017 年 12 月 25 日に公表した実施方針及び要求水準書（案）（以下「実施方針等」という。）と同様であるが、本事業の条件等について、実施方針等に関する質問・意見に対する回答（2018 年 2 月 6 日公表）を反映し、一部変更している。したがって、入札参加者は、入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、様式集、基本協定書（案）及び事業契約書（案）（以下「入札説明書等」という。）の内容を踏まえ、入札に参加することとする。

なお、入札説明書等と実施方針及び実施方針等に関する質問・意見に対する回答に相違のある場合は、入札説明書等の規定が優先する。また、入札説明書等に記載がない事項については、入札説明書等に関する質問に対する回答によることとする。

#### ◆用語の定義

PFI 法	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）をいう。
PFI 事業	PFI 法に基づく事業をいう。
事業者	本事業の実施に際して市と事業契約を締結し事業を実施する者をいう。
本施設	本事業で、事業者が事業用地において設計・建設等を行う施設及び設備の全てをいい、本事業における公共施設等として位置づけるものとする。
実施方針等	実施方針の公表の際に市が公表する書類一式をいう。具体的には、実施方針及び添付書類をいう。
入札説明書等	公募の際に市が公表する書類一式をいう。具体的には、入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、事業契約書（案）、基本協定書（案）、様式集等をいう。
入札参加者	本事業を実施するために必要な能力を備えた法人（以下に定義する構成員及び協力企業）で構成されるグループをいう。
構成員	入札参加者を構成する法人で、業務の一部を特別目的会社から直接受託・請負し、特別目的会社に出資を行う法人をいう。
協力企業	入札参加者を構成する法人で、業務の一部を特別目的会社から直接受託・請負するが、特別目的会社には出資を行わない法人をいう。
代表企業	構成員の中で入札参加者を代表して応募手続きを行い、市との対応窓口となる 1 法人をいう。
資格審査通過者	入札参加資格審査を通過した者をいう。
参加資格確認基準日	入札参加資格審査書類の受付締切日をいう。
事業提案書	資格審査通過者が入札説明書等に基づき作成し、期限内に提出される書類及び図書をいう。
検討委員会	PFI 事業実施に必要な事項及び事業提案書に係る専門的かつ客観的な視点から検討等を行う目的で、市が設置した「早良地域交流センター（仮称）事業者検討委員会」をいう。
落札者	検討委員会の意見を受けて、事業契約の締結を予定する者として市が決定した者をいう。

市ホームページ	本事業に関するホームページをいう。ホームページアドレスは、第8 4に示す。
---------	---------------------------------------

## 第1 事業概要

### 1 事業名称

早良地域交流センター（仮称）整備事業

### 2 公共施設等の管理者の名称

福岡市長 高島 宗一郎

### 3 事業の目的

市は、2012年12月に市が策定した第9次福岡市基本計画に基づき、早良区中南部において、地域住民の交流を促進する場を提供し、地域コミュニティの活性化、文化・スポーツの振興、地域福祉の向上に寄与するため、区レベルの行政サービスを補完する施設である「早良地域交流センター（仮称）」（以下、「本施設」という）を整備、維持管理、運営する事業を実施する。

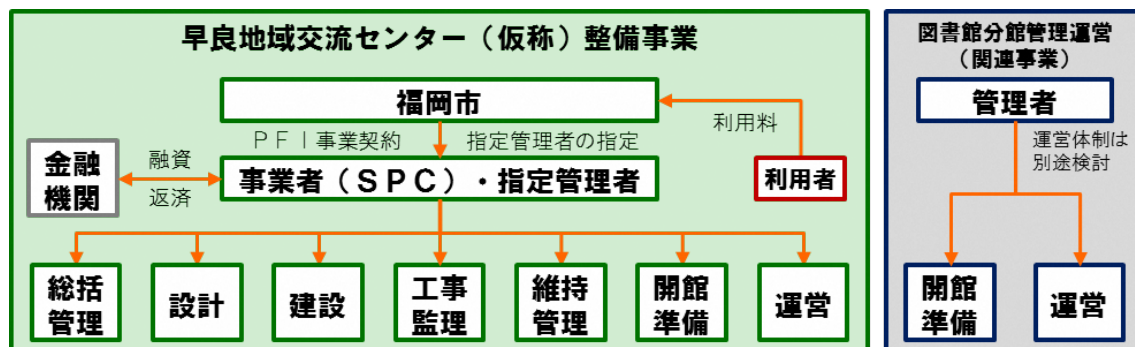
### 4 事業の内容

#### （1）事業スキームの概要

本事業及び関連する事業全体のスキームは以下のとおりである。

なお、図書館分館の開館準備業務及び運營業務については、本事業に包括しない。

図表 1 事業全体のスキーム図



#### （2）施設概要

事業用地：福岡市早良区四箇田団地内

敷地面積：約 10,600 m<sup>2</sup>

想定床面積：約 5,200 m<sup>2</sup>

#### （3）事業方式

本事業は、PFI法に基づき、事業者が自らの資金で本施設の設計業務、建設業務、工事監理業務を行った後、市に本施設の所有権を移転し、事業期間を通して維持管理業務、運營業務を行うBTO（Build-Transfer-Operate）方式により実施する。

なお、本施設の管理運営にあたっては、事業者を地方自治法第244条の2第3項に基づく指定管理者として指定することを想定している。

#### (4) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日（2019年2月予定）から2037年3月31日までとする。

#### (5) 事業の業務範囲

事業者が行う主な業務は、以下のとおり想定している。なお、具体的な業務の内容及びその他詳細については、要求水準書を参照すること。

##### ア 統括管理業務

- (ア) 統括マネジメント業務
- (イ) 総務・経理業務
- (ウ) 事業評価業務

##### イ 設計業務

- (ア) 事前調査業務
- (イ) 各種関係機関との調整業務
- (ウ) 設計及び関連業務

##### ウ 建設業務

- (ア) 建設業務及びその関連業務
- (イ) 什器備品設置業務

##### エ 工事監理業務

##### オ 維持管理業務

- (ア) 建築物保守管理業務
- (イ) 建築設備保守管理業務
- (ウ) 修繕・更新業務
- (エ) 環境衛生管理業務
- (オ) 設備備品保守管理業務
- (カ) 植栽維持管理業務
- (キ) 外構施設保守管理業務
- (ク) 清掃業務
- (ケ) 警備業務
- (コ) 事業期間終了時の引継ぎ業務

##### カ 開館準備業務

- (ア) 運営準備業務
- (イ) 事前受付業務
- (ウ) 広報業務
- (エ) オープニングイベント業務

キ 運営業務

- (ア) 全体管理業務
- (イ) 利用受付・案内業務
- (ウ) 広報業務
- (エ) 駐車場管理運営業務
- (オ) 自由提案業務

**(6) 事業スケジュール (予定)**

事業スケジュールは、以下のとおりである。

なお、具体的な施設の引渡し日や供用開始日等については、事業者決定後に市と事業者が協議して定めるものとする。

- |           |                            |
|-----------|----------------------------|
| ① 事業契約の締結 | 2019年2月下旬                  |
| ② 設計・建設期間 | 事業契約締結日～2021年7月 (約2年4ヵ月)   |
| ③ 本施設の引渡し | 2021年7月                    |
| ④ 開館準備期間  | 事業契約締結日～供用開始日              |
| ⑤ 供用開始日   | 2021年11月                   |
| ⑥ 維持管理期間  | 引渡し日～2037年3月31日 (約15年9ヵ月)  |
| ⑦ 運営期間    | 供用開始日～2037年3月31日 (約15年5ヵ月) |



## 第2 入札参加者に関する条件

### 1 入札参加資格等

入札参加者の構成員及び協力企業は、以下の（１）及び（２）で規定する入札参加資格の各要件を、参加資格確認基準日に満たす者でなければ入札に参加できない。

なお、検討委員会の設置日以降に、本事業について委員に接触を試みた者については、入札参加資格を失う。

#### （１）入札参加者の構成等

##### ①入札参加者の構成

入札参加者は、本事業を実施するために必要な能力を備えた法人（構成員及び協力企業）で構成されるグループとする。

入札参加者が本事業の入札に参加する場合には、構成員の中から代表企業を定め、代表企業が必ず入札参加資格確認の申請及び入札手続を行うこと。代表企業は、構成員のうち最も高い出資比率を有することとする。

##### ②構成員等の明示

入札参加資格確認の申請時に入札参加者を構成する各企業は、代表企業、構成員、協力企業のいずれの立場であるかを明らかにすること。

##### ③複数業務の実施

入札参加者の構成員又は協力企業が、本事業にて実施する業務のうち、複数の業務を兼ねて実施することは妨げないが、建設業務と工事監理業務を同一の者又は資本面若しくは人事面において密接な関係のある者が兼ねてはならない。

なお、「資本面において密接な関係のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える議決権を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている者をいい、「人事面において密接な関係のある者」とは、当該企業の役員（会社法（平成17年法律第86号）第329条第1項の規定による役員をいう。ただし、社外取締役及び社外監査役の場合を除く。以下同じ。）を兼ねている場合をいう（以下（２）

①ク及びケにおいても同じ。）。

##### ④複数応募の禁止

構成員及び協力企業は、他の入札参加者の構成員又は協力企業になることはできない。また、構成員及び協力企業と以下の資本面又は人事面において密接な関係のある者は、他の入札参加者の構成員又は協力企業になることはできない。なお、市が落札者との事業契約を締結後、落札者とならなかった入札参加者の構成員又は協力企業が、事業者の業務等を構成員等より受託することは可能である。

#### ア 資本関係

以下のいずれかに該当する場合。ただし、子会社（会社法第2条第3号及び会社法施行規則第3条の規定による子会社をいう。以下同じ。）又は子会社の一方が会社更生法（平成14年法律第154号）第2条第7項に規定する更生会社（以下、「更生

会社」という。)又は民事再生法(平成11年法律第225号)第2条第4号に規定する再生手続きが存続中の会社である場合は除く。

(ア)親会社(会社法第2条第4号及び会社法施行規則第3条の規定による親会社をいう。以下同じ。)と子会社の関係にある場合

(イ)親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

#### イ 人的関係

以下のいずれかに該当する場合。ただし、(ア)については、会社の一方が更生会社又は民事再生法第2条第4号に規定する再生手続きが存続中の会社である場合は除く。

(ア)一方の会社の役員が他方の会社の役員を現に兼ねている場合

(イ)一方の会社の役員が他方の会社の会社更生法第67条第1項又は民事再生法第64条第2項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合

## (2) 入札参加者の備えるべき入札参加資格

### ① 共通の入札参加資格

ア 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4に該当する者でないこと。

イ この入札の公告日から落札者決定の日(落札者がなかったときは、この入札の終了を宣言した日)までの間に、市から福岡市競争入札参加停止等措置要領(以下、「措置要領」という。)に基づく競争入札参加停止の措置又は排除措置を受けている期間がある者でないこと(措置要領が掲示されているホームページアドレス：<http://keiyaku.city.fukuoka.lg.jp/law/index.html>)。

ウ この入札の公告日から落札者決定の日(落札者がなかったときは、この入札の終了を宣言した日)までの間に、措置要領別表第1、第2及び第3の各号に規定する措置要件に該当しない者であること。

エ 市町村税を滞納していない者であること。

オ 消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。

カ 会社更生法に基づく更生手続開始の申立てがなされている者(更生手続開始の決定がなされ、競争入札参加資格の再認定を受けた者を除く。)、民事再生法に基づく再生手続開始の申立てがなされている者(再生手続開始の決定がなされ、競争入札参加資格の再認定を受けた者を除く。)、破産法(平成16年法律第75号)に基づく破産手続開始の申立てがなされている者又は会社法に基づく特別清算開始の申立てがなされている者、手形交換所による取引停止処分を受けている者その他の経営状態が著しく不健全であると認められる者でないこと。

キ PFI法第9条第1項各号のいずれかに該当する者でないこと。

ク 本事業についてアドバイザー業務に関係している以下の者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において密接な関係がある者ではないこと。

- ・三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社  
(所在地：東京都港区虎ノ門五丁目11番2号)
- ・株式会社ハウマックス  
(所在地：東京都渋谷区宇田川町2番1号)
- ・なるふ一級建築士事務所  
(所在地：埼玉県桶川市末広一丁目2番29号)
- ・関西法律特許事務所  
(所在地：大阪府大阪市中央区北浜二丁目5番23号)

ケ 検討委員会の委員又は委員が属する企業と資本面又は人事面において密接な関係がある者ではないこと。

コ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号及び福岡市暴力団排除条例（平成22年福岡市条例第30号。以下「本条例」という。）第2条第2号に規定する暴力団員ではない事業者、又は、法人でその役員に暴力団員に該当する者のない事業者、若しくは、本条例第2条第1号に規定する暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する事業者ではないこと。

サ 以下の②イに記載する建設業務を行う者にあつては、雇用保険法（昭和49年法律第116号）に基づく雇用保険、健康保険法（大正11年法律第70号）に基づく健康保険及び厚生年金保険法（昭和29年法律第115号）に基づく厚生年金保険に事業主として加入していること。ただし、各保険について法令で適用が除外されている場合を除く。

## ②個別の入札参加資格

入札参加者の構成員及び協力企業のうち設計業務、建設業務及び工事監理業務の各業務にあたる者は、それぞれ以下に掲げる各要件を満たすこと。なお、複数の要件を満たす者は当該複数業務を実施することができる。ただし、建設業務にあたる者及びその関連会社が、工事監理業務を行うことはできないものとする。

なお、「ア 設計業務を行う者」、「イ 建設業務を行う者」又は「ウ 工事監理業務を行う者」でそれぞれ(ア)の要件を第2-2に定める審査申請書の提出期限日までに満たしていない者は、第2-2に定める審査申請を行う必要がある。

### ア 設計業務を行う者

設計業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

なお、複数の設計企業で実施する場合は、(ア)及び(イ)の要件については、全ての企業でいずれにも該当し、(ウ)の要件は1者以上が該当すること。

(ア) 「福岡市・水道局・交通局競争入札有資格者名簿（種別：委託）」の申請区分業種：「建築設計」若しくは「設備設計」に登載されている者、又は「福岡市・水道局・交通局特定調達契約等に係る競争入札有資格者名簿」の種別：「委託」、申請区分業種：「建築設計」若しくは「設備設計」に登載されている者であり、

当該名簿（「福岡市・水道局・交通局特定調達契約等に係る競争入札有資格者名簿」の場合は当該掲載）の有効期間内にこの入札の公告日又は参加資格確認基準日が含まれていること。

- (イ) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。
- (ウ) 2006 年 4 月 1 日から参加資格確認基準日までの間に終了又は、終了予定の設計業務で、以下の a の実績を有する者であること。
  - a 延床面積 2,000 m<sup>2</sup>以上の新築工事（主たる用途が劇場、公会堂、集会場、図書館、その他これらに類する施設として市が認めるもの）の元請の実設計の実績

#### イ 建設業務を行う者

建設業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。なお、複数の建設企業で実施する場合は、以下に示す(ア)、(イ)及び(ウ)の要件については、全ての企業でいずれにも該当し、(エ)及び(オ)の要件は、必ず 1 者以上でいずれにも該当すること。

- (ア) 「福岡市・水道局・交通局競争入札有資格者名簿（種別：工事）」に登載されている者、又は「福岡市・水道局・交通局特定調達契約等に係る競争入札有資格者名簿」の種別：「工事」に登載されている者であり、当該名簿（「福岡市・水道局・交通局特定調達契約等に係る競争入札有資格者名簿」の場合は当該掲載）の有効期間内にこの入札の公告日又は参加資格確認基準日が含まれていること。
- (イ) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により、建設工事に係る特定建設業の許可を受けた者であること。
- (ウ) 上記(イ)の建設工事の種類に応じて、建設業法第 27 条の 23 第 1 項に定める経営事項審査における直近かつ有効な総合評定値が、それぞれ下記区分のいずれかを満たすこと。

建設工事の種類	総合評定値
建築一式工事	900 点以上
電気工事	860 点以上
管工事	820 点以上
土木一式工事	900 点以上
上記以外の工事	—

- (エ) 建設業法第 3 条第 1 項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であり、かつ、建設業法第 27 条の 23 第 1 項に定める経営事項審査において、直近かつ有効な建築一式工事の総合評定値が 1,100 点以上であること。
- (オ) 2006 年 4 月 1 日から参加資格確認基準日までの間に終了又は、終了予定の建設業務で、以下の a の実績を有する者であること。
  - a 延床面積 2,000 m<sup>2</sup>以上の新築工事（主たる用途が劇場、公会堂、集会場、図書館、その他これらに類する施設として市が認めるもの）の元請の施工実績

#### ウ 工事監理業務を行う者

工事監理業務を行う者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

なお、複数の工事監理企業で実施する場合は、(ア)及び(イ)の要件については、全ての企業でいずれにも該当し、(ウ)の要件は1者以上が該当すること。

- (ア) 「福岡市・水道局・交通局競争入札有資格者名簿（種別：委託）」の申請区分業種：「建築設計」若しくは「設備設計」に登載されている者、又は「福岡市・水道局・交通局特定調達契約等に係る競争入札有資格者名簿」の種別：「委託」、申請区分業種：「建築設計」若しくは「設備設計」に登載されている者であり、当該名簿（「福岡市・水道局・交通局特定調達契約等に係る競争入札有資格者名簿」の場合は当該掲載）の有効期間内にこの入札の公告日又は参加資格確認基準日が含まれていること。
- (イ) 建築士法第23条第1項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。
- (ウ) 2006年4月1日から参加資格確認基準日までの間に終了又は、終了予定の工事監理業務で、以下のaの実績を有する者であること。
  - a 延床面積 2,000 m<sup>2</sup>以上の新築工事（主たる用途が劇場、公会堂、集会場、図書館、その他これらに類する施設として市が認めるもの）の元請の工事監理の実績

## 2 競争入札参加資格の審査

この入札の公告時に、第2-1(2)に掲げる入札参加資格のうち「ア設計業務を行う者」、「イ建設業務を行う者」又は「ウ工事監理業務を行う者」でそれぞれ(ア)の要件を満たしていない者は、次に従い、競争入札参加資格審査申請（以下、「審査申請」という。）を行う必要がある。

### ①提出書類及び提出期間

ア 特定調達契約等に係る競争入札参加資格審査申請書（以下「審査申請書」という。）  
この入札の公告日から第4-1(4)に掲げる入札参加表明書等提出期限日までの間に提出すること。

イ 審査申請書以外の必要書類

③の受付担当課が別途指定する期間内に提出すること。

### ②提出方法

持参又は郵送（郵送の場合は提出期間内に必着のこと。）

### ③提出先及び持参する場合の受付時間

〒810-8620 福岡市中央区天神一丁目8番1号 福岡市役所本庁舎3階  
福岡市財政局財政部契約監理課管理係 電話：092-711-4181  
午前10時から午後4時まで（正午から午後1時を除く。）

### ④審査申請の要件及び必要書類等

次のホームページに掲載されている「福岡市・水道局・交通局特定調達契約等に係る競争入札参加資格審査申請要領」に定めるところによる。

<http://keiyaku.city.fukuoka.lg.jp/application/qualification-wto.html>

### ⑤審査結果の通知

競争入札参加資格審査の結果については、審査申請を行った者に通知するとともに、審査申請の要件を満たすと認められた者については、「福岡市・水道局・交通局特定調達契約等に係る競争入札有資格者名簿」に登載する。

## 3 構成員及び協力企業の変更

### ①構成員及び協力企業の変更に係る原則

参加資格確認基準日以降、入札参加者の構成員及び協力企業の一部又は全部が入札参加資格の各要件を満たさなくなったときは、原則として、当該入札参加者を落札者決定のための審査の対象から除外する。

また、参加資格確認基準日以降の入札参加者の構成員及び協力企業の入替、追加、脱退及び担当業務の変更（以下、「構成員及び協力企業の変更」という。）は、原則として認めない。

### ②構成員及び協力企業の変更に係る特例

ア 参加資格確認基準日から入札書類（提案書）提出日の前日まで

（ア）市は、参加資格確認基準日以降に入札参加者が構成員及び協力企業の変更を申請した場合において、その理由がやむを得ないと認めるときは、変更後の入札参加者の入札参加資格を確認した上で、入札書類（提案書）提出日の前日までにこれを承認することがある。ただし、変更後の構成員、協力企業で設計業務、建設業務、工事監理業務を行う者は、「第2 1（2）②個別の参加資格要件」のうち、「ア（ア）」、又は「イ（ア）」、又は「ウ（ア）」の要件を既に満たしている者でなければならず、かつ、代表企業の変更は例外なく認めない。

（イ）前号の申請を行おうとする入札参加者は、当該申請の前に市と協議を行わなければならない。また、申請は、構成員等変更承諾願（様式3-2）を市に提出することにより行わなければならない。

イ 入札書類（提案書）提出日から落札者決定日まで

（ア）市は、入札書類（提案書）提出日以降に入札参加者の構成員及び協力企業（代表企業を除く。）の一部が入札参加資格を喪失した場合で入札参加者が構成員及び協力企業の変更（入札参加資格を喪失した構成員及び協力企業の脱退に限る。）を申請したときは、提案内容の継続性及び入札参加資格を喪失しなかった構成員及び協力企業の責に帰すべき事由の有無等を勘案し、その理由がやむを得ないと認めるときに限り、変更後の入札参加者の入札参加資格を確認した上で、落札者決定日までにこれを承認することがある。

（イ）前号の申請を行おうとする入札参加者は、当該申請の前に市と協議を行わなければならない。また、申請は、構成員等変更承諾願（様式3-2）を市に提出することにより行わなければならない。

### 第3 事業者の募集及び選定に関する事項

#### 1 募集及び選定方法

本事業は、施設整備（設計・建設・工事監理）、維持管理、運営の各業務を通じて、効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービス提供を求めるものであり、本事業にかかる事業者には、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能力が求められる。そのため、本事業にかかる事業者の選定については、競争性・透明性の確保に配慮した上で、入札価格に加え、施設や設備の性能、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により行うものとする。

なお、本事業は WTO 政府調達協定（平成 6 年 4 月 15 日マラケシュで作成された政府調達に関する協定、及び平成 24 年 3 月 30 日ジュネーブで作成された政府調達に関する協定を改正する議定書によって改正された協定）の対象となり、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 年政令第 372 号）が適用される予定である。

#### 2 募集及び選定スケジュール

事業者の募集及び選定に当たっては、次の手順及びスケジュールで行うことを予定している。

日程	内容
2018 年 4 月 26 日	入札公告（入札説明書等の公表） 入札説明書等に関する第 1 回質問の受付開始 自由提案事業に関する事前照会の受付開始
5 月 17 日	入札説明書等に関する第 1 回質問の受付締切 自由提案事業に関する事前照会の受付締切
6 月 上旬	入札説明書等に関する第 1 回質問への回答公表
6 月 11 日	現地説明会の実施
6 月 14 日	入札参加表明書及び入札参加資格確認申請書の受付締切 入札説明書等に関する第 2 回質問の受付開始
6 月 28 日	競争的対話の実施
7 月 6 日	入札説明書等に関する第 2 回質問の受付締切
7 月 19 日	入札参加資格確認結果の通知
8 月 上旬	入札説明書等に関する第 2 回質問への回答公表
9 月 25 日	入札及び提案書類の受付締切
10 月 ～11 月	プレゼンテーション審査の実施
11 月 上旬	落札者の決定及び公表
11 月 下旬	落札者との基本協定の締結
12 月 下旬	事業者との事業契約の仮契約の締結
2019 年 2 月 下旬	事業契約にかかる議会議決（本契約の締結）

### **3 落札者を選定しない場合**

本事業にかかる事業者の募集及び落札者の選定の過程において、入札参加者が無い、又はいずれの入札参加者も市の財政負担額の縮減が見込めない等の理由により、本事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断された場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。



## 第4 入札に関する事項

### 1 入札手続き

#### (1) 入札説明書等に関する第1回質問及び自由提案事業等に関する事前照会の受付

入札説明書等の内容等に関する第1回質問及び自由提案事業等に関する事前照会を以下のとおり受け付ける。

##### ①受付期間

2018年4月26日(木)午前9時から5月17日(木)午後5時まで

##### ②提出方法

入札説明書等に関する質問書(様式1-1)及び自由提案事業に関する照会書(様式1-2)に記入の上、電子メールでのファイル添付により提出すること。

##### ③提出先

第8-4の問い合わせ先に提出すること。

#### (2) 入札説明書等に関する第1回質問及び自由提案事業等に関する事前照会への回答

##### ①入札説明書等に関する第1回質問に対する回答

入札説明書等に関する第1回質問に対する回答を2018年6月上旬に市ホームページにおいて公表する。この際、市は質問及び意見の内容を考慮して、入札説明書等の内容を変更する場合がある。

なお、応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、質問及び意見を提出した事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると市が判断したものについては、当該質問及び意見を提出した者にのみ回答を公表する。

##### ②自由提案事業等に関する事前照会に対する回答

自由提案事業等に関する事前照会に対する回答については、自由提案事業等に関する照会書(様式1-2)に記載されたE-mailアドレスに対し、個別に電子メールで回答する。

当該照会及び回答の内容については、公表しない。

#### (3) 現地説明会の実施

入札参加者が事業用地の見学を行うことができる現地説明会を実施する。開催概要は次のとおり。

##### ①参加申込受付期間

2018年4月26日(木)午前9時から6月1日(木)午後5時まで

##### ②申込方法

現地説明会参加申込書(様式1-4)に記入の上、電子メールでのファイル添付により提出すること。提出先は、第8-4の問い合わせ先に提出すること。

### ③開催日時及び場所

日時：2018年6月11日（月）

開催時刻や集合場所等の詳細は、参加申込を行った者に対して個別に連絡する。

### （４）入札参加表明書及び入札参加資格確認申請書の受付

入札参加者は、様式集に示す「入札参加表明時の提出書類」を以下のとおり提出すること。ただし、設計業務、工事監理業務又は建設業務を行う者が、入札公告後に、財政局財政部契約監理課に競争入札参加資格審査申請を行った場合は、様式2-11の提出は不要である。

#### ①受付期限

2018年6月14日（木）午後5時まで

#### ②提出方法

持参又は郵送（郵送の場合は、配達記録が残る方法に限る。）により提出すること。

#### ③提出先

第8-4の問い合わせ先に提出すること。

### （５）入札説明書等に関する第2回質問の受付

入札説明書等の内容等に関する第2回質問を以下のとおり受け付ける。ただし、質問の受付は、入札参加表明書及び入札参加資格確認申請書を提出した者からの質問に限る。

#### ①受付期間

2018年6月14日（木）午前9時から7月6日（金）午後5時まで

#### ②提出方法

入札説明書等に関する質問書（様式1-3）に記入の上、電子メールでのファイル添付により提出すること。

#### ③提出先

第8-4の問い合わせ先に提出すること。

### （６）競争的対話の実施

市と入札参加者との意思の疎通を図るとともに、入札参加者が市のニーズを的確に理解するため、市と対面形式で質問と回答を行う競争的対話（以下「競争的対話」という。）を実施する。ただし、競争的対話への参加者は、入札参加表明書及び入札参加資格確認申請書を提出した者に限る。

#### ①参加申込受付期限

2018年6月14日（木）午後5時まで

## ②申込方法

競争的対話参加申込書（様式3-4）に記入の上、電子メールでのファイル添付により提出すること。提出先は、第8-4の問い合わせ先に提出すること。

## ③開催日時及び場所

日時：2018年6月28日（木）

開催時刻や集合場所等の詳細は、参加申込を行った者に対して個別に連絡する。  
なお、参加申込の数等によって開催日が変更になる可能性がある。

## ④その他

官民対話には市及び市が本事業に係るアドバイザー業務を委託した者が出席する。

## （7）入札参加資格審査結果の通知

入札参加資格審査の結果を2018年7月19日（木）までに代表企業に対して通知する。  
なお、入札参加資格審査の結果、入札参加資格がないと認められた入札参加希望者は、通知を受けた日から7日以内に、市に対してその理由について書面により説明を求めることができるものとする。市は、説明を求めた者に対し、説明要求を受けた日から7日以内に、書面により回答する。

## （8）入札説明書等に関する第2回質問に対する回答

入札説明書等に関する第2回質問に対する回答を2018年7月上旬に市ホームページにおいて公表する。

## （9）入札及び提案書類の受付

入札参加者は、様式集に記載する「入札時の提出書類」を以下のとおり提出しなければならない。なお、入札日時に遅れた場合は、入札に参加できない。

### ①入札日時

2018年9月25日（火）午後1時

### ②入札場所

福岡市役所本庁舎15階1501会議室

### ③入札を行う者

原則として、代表企業とする。ただし、「委任状（代表企業用）」（様式2-8）を事前に提出している場合又は入札日に持参した場合のみ、代表企業の代理人の参加を可とする。

### ④提案書類の提出方法

入札書及び提案書類は、持参又は郵送（郵送の場合は、配達記録が残る方法に限る。また、入札日の前日午後5時までに到着するよう発送すること。）により提出すること。

### ⑤入札及び開札の手順

入札回数は1回とする。入札及び開札は、代表企業又はその代理人の立会いの上行うものとし、代表企業又はその代理人が開札に立ち会わないときは、当該入札事務に関係のない市職員を立ち合わせるものとする。なお、当該開札では、入札価格が予定価格を超えていないことを確認するのみとし、この際の入札価格の公表は行わない。

#### ⑥入札を辞退する場合

入札参加資格が確認された入札参加者が入札を辞退する場合は、入札日の前日までに入札辞退届（様式3-1）を第8-4の問い合わせ先に提出すること。

#### (10) プレゼンテーション審査の実施

市は、入札参加者に対し、2018年10月下旬から11月上旬（予定）に提案書の内容に関するプレゼンテーション審査を実施する。具体的な実施方法は、後日、市より代表企業に対して通知する。

なお、プレゼンテーションは、提案書又は提案書の抜粋版により実施するものとし、動画の使用、模型等の持込などは禁止する。

## 2 入札参加に関する留意事項

#### (1) 入札説明書等の承諾

入札参加者は、入札書の提出をもって、入札説明書等及び追加資料の記載内容（入札説明書等に記載の条例、規則、要綱、要領等については、最新版が適用されることも含む。）を承諾したものとみなす。

#### (2) 費用負担

入札に伴う費用は、すべて入札参加者の負担とする。

#### (3) 入札保証金

入札保証金は、免除する。

#### (4) 使用する言語、通貨単位及び時刻

入札に関して使用する言語は、日本語、単位は、計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は、円、時刻は日本標準時とする。

#### (5) 著作権

提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、以下の場合、市は事前に事業者と協議の上、提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

- ① 事業選定過程等の説明を目的とする場合
- ② 福岡市情報公開条例（平成14年福岡市条例第3号）に基づく請求に基づき、同条例第7条に掲げる非公開情報を除いて、公開する場合。
- ③ その他、市が本事業において公表等を必要と認める場合。（落札者の提案書に限る。）

#### **(6) 特許権等**

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として入札参加者が負うこととする。

#### **(7) 入札書類の取扱い**

提出された入札書類については、変更できないものとし、また返却しない。

#### **(8) 市からの提示資料の取扱い**

市が提示する資料は、入札に係る検討以外の目的で使用することはできない。

#### **(9) 入札の中止等**

天災地変等やむを得ない理由により、入札の執行ができないときは、これを延期し、又は中止する場合がある。

また、競売入札妨害又は談合行為の疑い、不正又は不誠実な行為等により入札を公正に執行できないと認められるときは、入札の執行延期、再入札公告又は入札の取り止め等の対処を図る場合がある。

#### **(10) 入札無効に関する事項**

以下のいずれかに該当する入札は、無効とする。なお、落札者決定後において、当該落札者が無効の入札を行っていたことが判明した場合には、落札決定を取り消す。

- ① 入札に参加する者に必要な資格のない者が入札したもの
- ② 虚偽の参加資格確認申請を行った者が入札したもの
- ③ 入札書が所定の日時までに到着しないもの
- ④ 一の入札に同一の入札者から2通以上の入札書が出されたもの
- ⑤ 入札書に必要な記名押印のないもの
- ⑥ 金額その他主要事項の記載が不明確なもの
- ⑦ 代理人が入札する場合において、委任状の提出がないもの
- ⑧ 入札者が明らかに協定して入札し、その他入札に際し不正の行為があったと認められるもの
- ⑨ その他入札に関する条件に違反したもの

#### **(11) その他**

入札説明書等に定めるもののほか、入札にあたって必要な事項が生じた場合には、代表企業に通知する。

### **3 入札予定価格**

本事業の予定価格は、4,016,017千円（消費税及び地方消費税を除く。）とする。消費税及び地方消費税を加えた額は、4,259,362千円を超えないこと。

#### 4 苦情の申し立て

本事業の入札手続きに関し、「福岡市特定調達契約に係る苦情の処理手続に関する要綱（平成 27 年 2 月 26 日告示／水道局告示／交通局告示／第 1 号）」に基づき、福岡市公正入札監視委員会に対して苦情を申し立てることができる。

## **第5 落札者の決定**

### **1 落札者の決定**

- (1) 審査は、落札者決定基準に従い実施する。具体的な審査の方法及び評価基準等は落札者決定基準に示す。
- (2) 提案審査のうち性能審査及び価格審査については、検討委員会が審査を行い、最優秀提案を選定する。
- (3) 市は、検討委員会の審査結果を踏まえ、落札者を決定する。

### **2 審査結果の通知**

審査結果は、落札者決定後速やかに、全ての代表企業に対して通知する。

### **3 審査結果等の公表**

審査結果及び客観的評価の結果については、市ホームページにおいて公表する。

## 第6 提案に関する条件

本事業の提案に関する条件は以下のとおりである。入札参加者は、これらの条件を踏まえて、入札書類を作成するものとする。なお、入札参加者の提案が要求水準書に示す要件を満たしていない場合は失格とする。

### 1 施設要件等

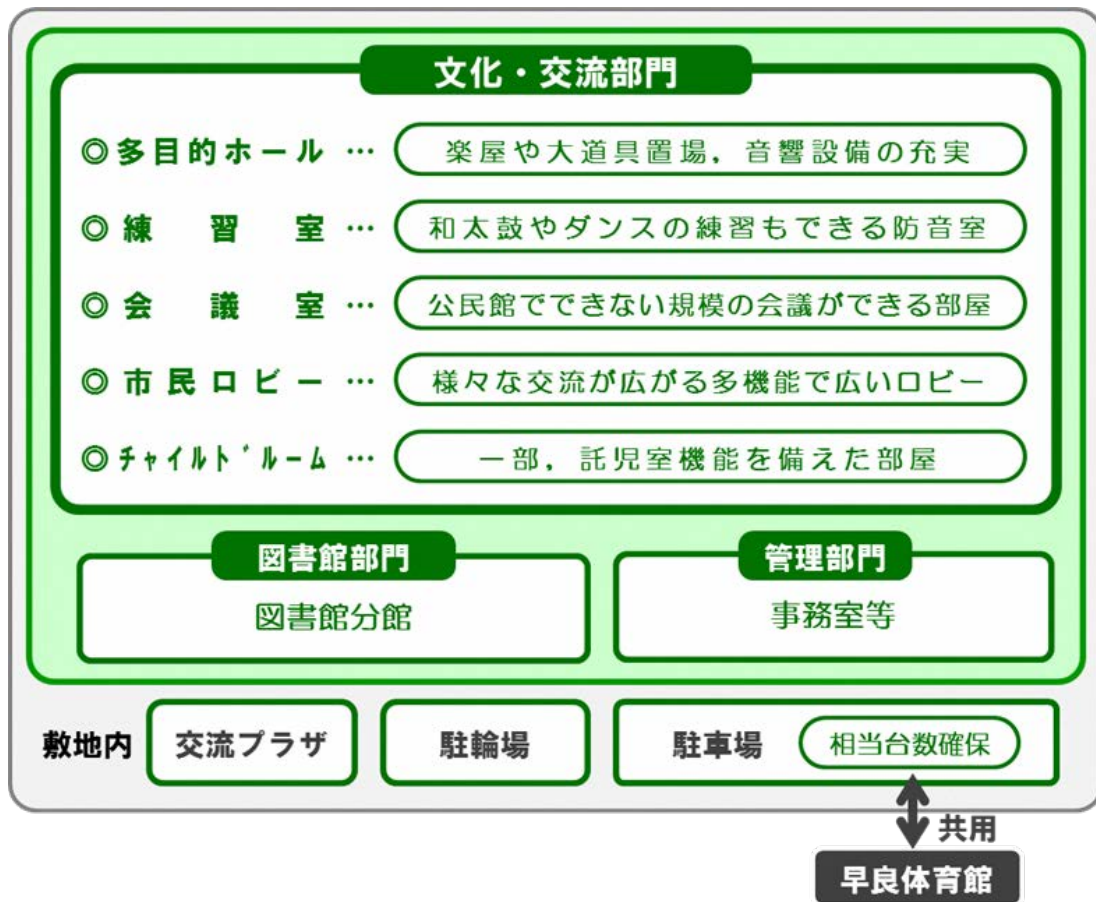
#### (1) 敷地条件

事業用地 : 福岡市早良区四箇田団地内  
敷地面積 : 約 10,600 m<sup>2</sup>  
用途地域 : 第一種中高層住居専用地域  
建ぺい率 : 60%  
容積率 : 100%  
土地所有 : 市有地

#### (2) 施設要件

本施設の概要は次のとおりである。詳細は要求水準書に示す。

##### ① 部門構成





## ②諸室等の想定面積

想定床面積：約 5,200 m<sup>2</sup>

項目		概要
施設	多目的ホール	300 席、楽屋、倉庫等、1,020 m <sup>2</sup> 程度
	練習室	2 室、器具庫等、300 m <sup>2</sup> 程度
	会議室、和室（研修室）	2～3 室（連結可能）、給湯室、380 m <sup>2</sup> 以内
	市民ロビー	カフェコーナー、ギャラリー含む、500 m <sup>2</sup> 以内
	キッズルーム・託児室	1 室（2 分割利用可）、150 m <sup>2</sup> 以内
	図書館分館	開館時蔵書 約 6 万冊、620 m <sup>2</sup> 以上
	共用部・その他	事務室、機械室、倉庫等、2,080 m <sup>2</sup> 以内
外構	交流プラザ	催事等に活用、200 m <sup>2</sup> 以内
	駐車場	240 台以上
	その他	駐輪場 80 台程度、タクシー乗場等

## 2 事業者が行う業務

事業者が行う業務は、第 1 4（5）のとおりとし、詳細は要求水準書に示す。

## 3 業務の委託

事業者は、入札書類に示したとおり、構成員又は協力企業に本事業の業務を委託又は請け負わせるものとし、市の承諾を得た場合に限り、入札書類に示していない第三者に業務を委託又は請け負わせることができる。なお、第三者への業務の委託又は請負は、すべて事業者の責任において行うものとし、事業者が使用する第三者の責めに帰すべき事由により生じた増加費用及び損害は、その原因及び結果のいかんにかかわらず、すべて事業者が責任を負うものとする。

## 4 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおりである。

### （1）市からのサービス対価

市は、事業者との間で締結する事業契約に従い、事業者が提供したサービスの対価としてサービス対価を支払う。サービス対価の構成は次のとおりである。

支払方法、支払時期等については、事業契約書（案）を参照すること。

#### ①施設整備の対価

本施設の整備に要する費用及び市が分割して支払うことに伴う割賦利息等の合計額で、事業契約において予め定める額を割賦方式により、事業者を支払う。なお市は、施設整備の対価の一部に国の交付金を活用予定であり、これらの収入については、施設引渡し時に一括して事業者を支払う。

## ②開館準備の対価

本施設の開館準備に要する費用で、事業契約において予め定める額を本施設の供用開始後に一括して事業者を支払う。

## ③運営・維持管理の対価

本施設の運営・維持管理に要する費用のうち、光熱水費を除く部分で、事業者の提案金額を基に、市と事業者との間で締結する事業契約に定める額である。

市への本施設引渡し後、事業期間終了までの間、各年度の四半期ごとに支払う。

## ④運営・維持管理に要する光熱水費

本施設の運営及び維持管理に要する費用のうち、光熱水費に相当する額で、事業者の提案金額を基に、市と事業者との間で締結する事業契約に定める額である。

市への本施設引渡し後、事業期間終了までの間、各年度の四半期ごとに支払う。

## (2) その他の収入

### ①自由提案事業により得られる収入

事業者の任意提案によって実施する自由提案事業により得られる収入を、自らの収入とすることができる。

## 6 市による事業の実施状況及びサービス水準の監視

市は、事業期間中、事業者が行う業務に関するモニタリングを行う。

事業者が提供する本事業のサービスが市の要求水準を満たしていない場合には、基本的に、事業契約に基づきサービス対価を減額する。詳細については、事業契約書（案）を参照すること。

## 7 保険

事業契約書（案）を参照すること。

## 8 市と事業者の責任分担

### (1) 基本的考え方

本事業においては、最も適切にリスクを管理することのできる者が当該リスクを担当するとの考え方にに基づき、市と事業者が適正にリスクを分担することを基本とする。

したがって、事業者が担当する業務に係るリスクについては、基本的には事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市がそのすべて又は一部を負うこととする。

### (2) 予想されるリスクと責任分担

市と事業者の責任分担は、事業契約書（案）に示すとおりであり、入札参加者は、負担すべきリスクを想定したうえで提案を行うこと。

## 9 財務書類の提出

事業者は、毎事業年度経過後 3 ヶ月以内に、公認会計士又は監査法人による監査済みの当該事業年度の財務書類を自己の費用で作成し、市に提出する。また、市は、当該財務書類を公開できるものとする。

## 第7 契約に関する事項

### 1 契約手続き

- (1) 市と落札者は、入札説明書等及び入札提出書類に基づき基本協定を締結する。
- (2) 市は、SPCと、基本協定に基づき事業実施の詳細条件を協議、調整し、2018年12月を目途に仮契約を締結するよう努めるものとする。
- (3) 仮契約は、当該契約に関する議案が2019年第1回福岡市議会定例会の議決を経た場合に本契約となる。
- (4) 指定管理者の指定に関する議案は、2019年第1回福岡市議会定例会に提出する予定である。
- (5) 落札者の構成員又は協力企業が、落札者決定日から事業契約締結までの間に、参加資格要件を満たさなくなったときは、事業契約を締結しない場合がある。

### 2 事業契約の概要

事業契約において、事業者が遂行すべき施設整備、開館準備及び運営・維持管理に関する業務内容、リスク分担、金額及び支払方法等を定める。

### 3 契約金額

契約金額は、落札価格のうち、本施設の整備に要する費用の一部を市が分割して支払うことに伴う割賦手数料を除いた部分に係る消費税及び地方消費税相当額を、落札価格に加えた金額とする。

### 4 契約の保証

事業契約書（案）を参照すること。

### 5 SPCの設立

落札者は、仮契約締結までに会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社としてSPCを設立しなければならない。SPCの設立にあたっての要件は以下のとおりとする。

- (1) 本店の所在地は、福岡市内とする。
- (2) SPCは、その資本金が本事業を安定的に実施するのに十分な額である閉鎖会社であり、取締役会及び監査役を設置する株式会社でなくてはならない。
- (3) 落札者の構成員は、SPCの株主総会における全議決権の2分の1を超える議決権を保有するものとし、かつ、代表企業の議決権保有割合は出資者中最大となるものとする。
- (4) 構成員以外の者がSPCの出資者になることは可能であるが、当該出資者の議決権保有割合は、全事業期間において全議決権の2分の1未満とする。

## 6 事業者の事業契約上の地位

市の事前の承諾がある場合を除き、事業者は事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならない。株式、新株予約権付社債を新たに発行しようとする場合も同様とする。なお、構成員等が保有するSPCの株式については、市の事前の書面による承諾がある場合、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことができる。

## 7 金融機関との協議

事業者は、市が本事業に関して、事業の継続性をできるだけ確保する目的で、事業者に融資する金融機関（以下「融資金融機関」という。）と協議を行い、直接協定を締結する必要があることを予め承諾するものとする。かかる協議においては、概ね以下の事項を定めることとする。

- (1) 市が事業契約を終了させる際の融資金融機関への通知及び協議に関する事項
- (2) 事業者が事業契約に関する権利又は義務を融資金融機関又はその指定する第三者に譲渡し、又は担保提供する場合の市の書面による承諾に関する事項
- (3) 融資金融機関が事業者から担保提供を受けた権利を実行する際の市との協議に関する事項

## 8 管轄裁判所の指定

事業契約に関する紛争については、福岡地方裁判所を第一審の専属所轄裁判所とする。

## 第8 その他

### 1 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援

- (1) 業務を行うために必要な土地は、行政財産であり、市はこれを無償で使用させる。
- (2) 市は、事業者による業務実施に必要な許認可等の取得に関し、協力する。
- (3) 財政上及び金融上の提案については、入札参加者が自らのリスクで実行することとする。
- (4) 市は、国からの交付金（社会資本整備総合交付金）の交付を受けることを想定しているが、本項に定める場合を除き、事業者に対する補助、出資等の支援は行わない。なお、事業者は、市が行う交付金に係る手続き等に対して必要な協力を行うこと。

### 2 事業の継続が困難となった場合における措置

本事業の継続が困難となった場合の措置の詳細については、事業契約に定める。

### 3 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報は、適宜、市ホームページにおいて公表する。

### 4 問い合わせ先

場 所 福岡市 市民局コミュニティ推進部コミュニティ施設整備課

住 所 〒810-8621 福岡市中央区天神一丁目8番1号

電 話 092-711-4652

FAX 092-733-5595

E-mail communityshisetsu.CAB@city.fukuoka.lg.jp

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/shimin/c\\_sisetu/shisei/sawara\\_chiikikouryucenter.html](http://www.city.fukuoka.lg.jp/shimin/c_sisetu/shisei/sawara_chiikikouryucenter.html)