

早良地域交流センター（仮称）整備事業
落札者決定基準

2018年4月26日

福岡市

第1 落札者決定基準の位置づけ

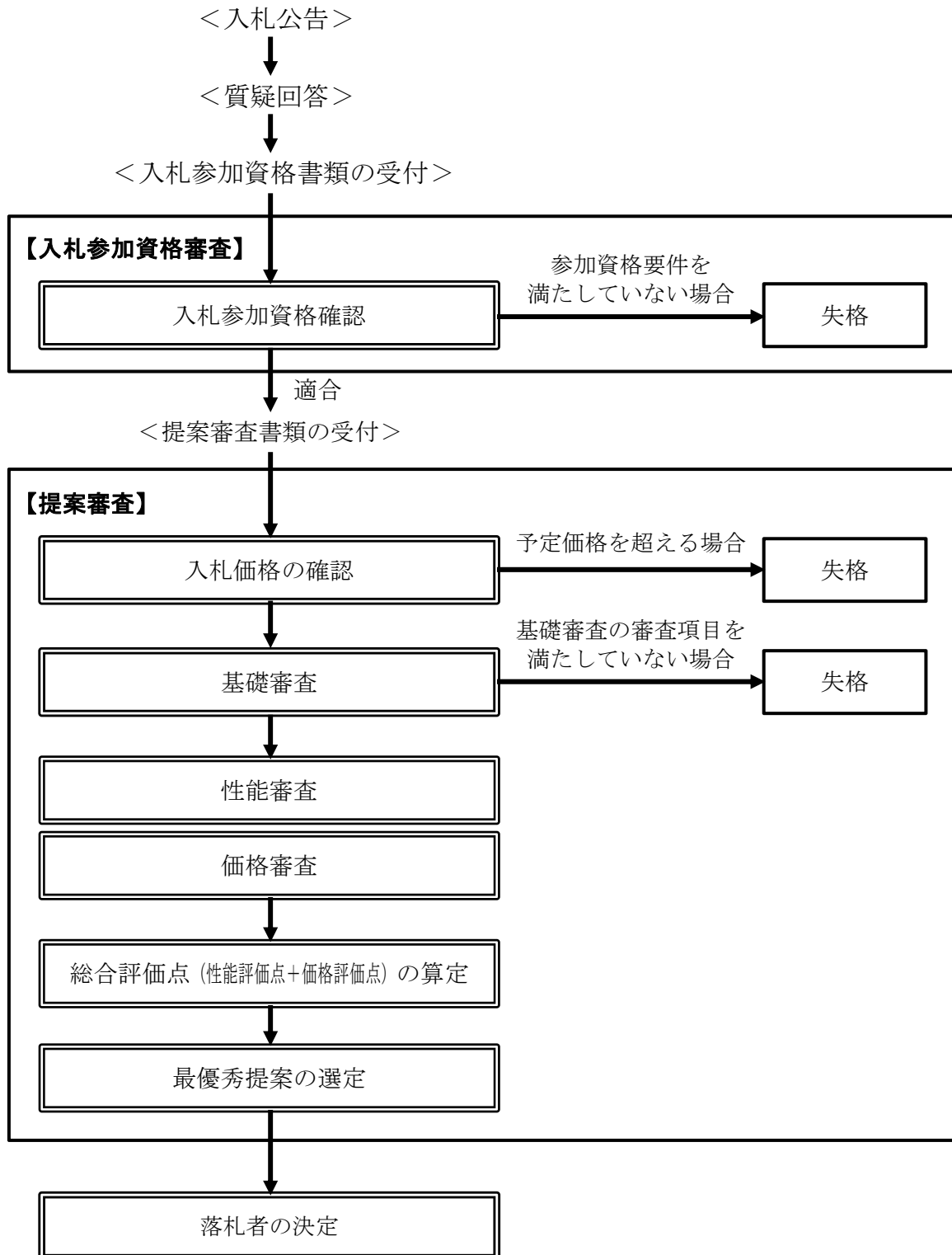
福岡市（以下「市」という。）が「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）第7条の規定に基づき、特定事業として選定した早良地域交流センター（仮称）整備事業（以下「本事業」という。）を実施する選定事業者には、設計、建設、工事監理、開館準備、維持管理、運営の各業務を通じて、事業者の広範囲かつ高度な能力やノウハウと効率的かつ効果的な事業実施が求められる。

そのため、落札者の決定にあたっては、入札価格に加え、施設や設備の性能、維持管理・運営における業務遂行能力、事業計画などの妥当性等を総合的に評価する総合評価一般入札方式（地方自治法施行令167条の10の2）により行うものとする。

本落札者決定基準は、総合評価一般競争入札方式により本事業の落札者を決定するための方法及び基準を示すものである。

第2 落札者の決定方法

落札者は、以下に示す審査を経て、市が決定する。



提案審査のうち性能審査及び価格審査については、審査の公平性及び透明性を確保するとともに、客観的な評価等を行うため、学識経験者等で構成する「早良地域交流センター（仮称）整備事業に係る事業者検討委員会（平成 29 年 12 月 5 日設置。以下「検討委員会」という。）」において行い、最優秀提案を選定する。検討委員会の委員は以下に示すとおりである。

区分	氏名	所属・役職
委員長	森田 昌嗣	九州大学 芸術工学研究院 教授
副委員長	四元 誠一郎	公益財団法人 アクロス福岡 管理部長
委員	小林 篤史	有限責任 あずさ監査法人 福岡事務所 公認会計士
委員	志波 文彦	九州大学 人間環境学研究院 助教
委員	百武 隆典	福岡市早良区 総務部長

（敬称略、委員長、副委員長を除き順不同）

第3 入札参加資格審査

1 入札参加資格確認書類の受付

市は、入札参加者に求めた入札参加資格確認書類がすべて揃っていることを確認する。

2 入札参加資格確認審査

市は、入札参加者から入札参加資格確認申請書と同時に提出される入札参加資格確認書類をもとに、入札参加者が入札公告時に示した入札参加資格を具備しているか確認する。

市は、提出された入札参加資格確認書類を審査した上で必要があると判断した場合は、当該入札参加資格確認書類の補正若しくは再提出又は追加書類の提出を求めることがある。

入札参加資格を確認できない場合は、失格とする。

なお、入札参加資格確認審査の結果は、提案審査における評価には反映させないものとする。

第4 提案審査

1 入札価格の確認

市は、入札参加者が提出する入札書に記載された入札価格が、予定価格（入札説明書参照）の範囲内であることを確認する。

予定価格を超える場合は失格とする。

2 基礎審査

市は、入札参加者から提出された提案書類の各様式に記載された内容が、入札説明書等に記載された要件を満たしていること、及び要求水準書において定める機能や仕様等の水準を満たしていることを確認する。これらの要件及び水準を明らかに満たしていないと判断された場合は、その入札参加者は失格とする。

上記の確認において、判断が困難な場合には、必要に応じて、入札参加者に文書で質問し、回答を受けることがある。

なお、この回答で新たな提案があっても提案審査の対象とはならない。

3 性能審査

提案書の内容について、「(3) 加点項目の評価基準」に示す評価項目ごとに、「(2) 加点基準」に従い点数を付与し、その合計を性能評価点とする。性能評価点は 800 点満点とし、価格評価点を 200 点満点とする。

また性能審査においては、検討委員会が入札参加者に対して、ヒアリング（入札参加者によるプレゼンテーション、質疑応答等）を実施する。

なお、ヒアリングにおける質疑応答で新たな提案があっても、提案審査の対象とはならない。

(1) 配点の枠組み

性能評価点及び価格評価点の審査項目及び配点は、次のとおりである。

審査項目	配点
性能評価点	800 点
1 PFI 事業に係る計画全体	180 点
2 施設整備計画	350 点
3 維持管理計画	80 点
4 開館準備計画	60 点
5 運営計画	130 点
価格評価点	200 点
総合評価点 合計	1,000 点

(2) 加点基準

性能評価点は、入札参加者の提案内容を、別紙に示す審査の視点から、審査項目（中項目）ごとに評価・得点化した上で、付与した各得点を合計し、算出する。

評価は、A～Eの5段階による絶対評価とする。各評価ランクの判断基準及び加算割合は、次表のとおりとする。

評価	判断基準	加算割合
A	具体的かつ実現の可能性が高い極めて優れた提案がある	配点×1.00
B	具体的かつ実現の可能性が高い優れた提案がある	配点×0.75
C	具体的かつ実現の可能性が高い提案がある	配点×0.50
D	具体的な提案がある	配点×0.25
E	特に要求水準を超える提案がない	配点×0.00

(3) 加点項目の評価基準

性能審査における加点項目の評価基準は、別紙のとおりである。

4 価格審査

以下の算定式により算出された値を価格評価点とする。

下記の算定で用いる入札価格は、入札書（様式 A-3）に記載されている入札価格（消費税及び地方消費税相当額を含む。）とし、現在価値化は行わない。

なお、価格評価点の算出にあたっては、小数点第二位以下を四捨五入する。

$$\text{価格評価点} = 200 \times \frac{\text{提案のうち最も低い入札価格}}{\text{当該入札参加者の入札価格}}$$

5 最優秀提案者の選定

検討委員会は、各入札参加者の性能評価点及び価格評価点の合計点数を「総合評価点」として算出する。総合評価点が最も高い提案を最優秀提案とし、最優秀提案者を選定する。

なお、総合評価点が最も高い提案が複数あるときは、性能評価点が最も高いものを最優秀提案とし、さらに同点の場合は、くじにより選定する。

また、入札参加者が1者の場合は、性能審査の結果を総合的に判断し、最優秀提案者として選定しない場合がある。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点 (800点満点)} + \text{価格評価点 (200点満点)}$$

第5 落札者の決定

市は、検討委員会の選定結果を踏まえ、落札者を決定する。

別紙 性能審査における加点項目の評価基準

大項目	中項目	審査の視点	配点	提案様式	
				様式	制限枚数
I P F I 事業に係る計画全体	基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業に取り組むにあたって、本事業の目的、特性及び課題等に対する認識は、発注者の意図、期待を踏まえられているか。 ・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。 	20	B-1	A 4 1枚
	実施体制及び関係者等との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・代表企業、構成員、協力企業各社の役割及び責任分担が明確であり、事業実施にあたっての指揮命令系統などの体制について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・市及び関係機関等との連携について、取組や体制などの具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。 	20	B-2	A 4 2枚
	事業の安定性・確実性	<ul style="list-style-type: none"> ・財務の健全性や安定性の確保策並びに、出資及び資金不足時の対応策について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・融資の確度、ファイナンスの内容、融資団のモニタリングについて、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・各業務におけるセルフモニタリングについて、方法、項目、頻度、体制等の具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。 	20	B-3	A 4 2枚
	リスクへの対応	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業におけるリスクが適切に想定され、リスクに対する責任体制・管理体制について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・保険対応について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・リスクの抑制策や顕在化した場合の対応策について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。 	20	B-4-1 B-4-2	A 4 2枚 A 4 任意

	地域社会への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業を通して、施設周辺又は市域全体の地域社会への貢献について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・市内企業の参画促進、市内人材の雇用促進、地場産品の活用等、地域経済への貢献について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。 	100	B-5	A 4 1枚
合計			180		
2 施設整備計画	施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ・関係者との協議、許可手続き等に要する期間をもれなく見込んだ設計・施工スケジュールの提案がなされているか。 ・施工手順や工程管理の他、施工管理・モニタリング体制、不測の事態が生じた場合における工期を遵守するための方策等について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・工事期間中の安全確保や、騒音、振動、臭気、粉塵、交通渋滞等の近隣への影響を最小限に抑える、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。 	20	C-1	A 4 3枚
	施設配置・外構計画	<ul style="list-style-type: none"> ・配置計画について、四箇田公園との一体利用や、隣接するUR四箇田団地に対する日影、騒音、振動等の影響を考慮した、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・動線計画について、車歩分離のほか、周辺の道路環境への影響を考慮した車両進入位置の設定等、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・外構計画について、公園設計への協力など、四箇田公園との一体感のある整備のための、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・緑化（樹種や配置、植栽方法、緑化率等）について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・駐車場整備計画について、利用者等の利便性を考慮した駐車場管理システム等の提案が具体的になされているか。 ・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。 	60	C-2	A 4 2枚

諸室・什器備品計画	<ul style="list-style-type: none"> ・諸室の規模・機能・仕様について、求められる機能や施設の特徴を踏まえ、利便性、機能性、快適性に配慮し、創意工夫を凝らした具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・諸室の配置計画について、各諸室の用途や機能、性質等を考慮した具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・諸室間の動線計画について、施設の特徴を踏まえ、利用者等の動線に配慮した具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・什器備品は、利用者の利便性、快適性、安全性等に配慮した品質の高いものが提案されているか。 ・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。 	70	C-3	A 4 3枚
設備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・設備計画について、求められる機能や施設の特徴を踏まえた、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・空調や照明機器等について、利用者の快適性を考慮した具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・設備機器について、保守性や維持管理コスト、環境負荷の低減に配慮した具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。 	30	C-4	A 4 1枚
景観及びデザイン ・内外装・サイン計画	<ul style="list-style-type: none"> ・市民に親しまれるシンボリックかつ周辺との調和に配慮した外観となるような、具体的で優れた提案がなされているか。 ・内外装の素材や仕上げについて、耐久性やメンテナンス性の他、騒音や光害等周辺環境に配慮した、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・木材の利用について、木質化や間伐材の活用、木材を活かした意匠など、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・施設内外のサインについて、高い視認性とデザイン性を備えた、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・ユニバーサルデザインへの配慮について具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。 	70	C-5	A 4 3枚

	防災・防犯計画	<ul style="list-style-type: none"> ・非常用発電機や防犯カメラ、機械警備設備等について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・避難動線の分散や、吊り物、天井材の落下対策、マンホールトイレの仕様など、災害時を想定した、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。 	40	C-6	A 4 1枚
	ライフサイクルコスト縮減	<ul style="list-style-type: none"> ・施設整備費のみではなく、施設・設備の耐久性、維持管理・運営のしやすさ、省エネルギー等、管理運営段階に係る費用を抑え、ライフサイクルコストを縮減するための具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。 	40	C-7	A 4 1枚
	自由提案施設	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の利便性の向上や、施設の賑わいの醸成など本施設に資する施設として、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。 	20	C-8	A 4 2枚
合計			350		
3 維持管理計画	維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設の利用状況、状態の想定を踏まえた、具体的な保守点検・維持管理の内容、頻度、体制等についての優れた提案がなされているか。 ・什器備品及び設備の更新計画について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・外構（植栽含む）の維持、点検等について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・各諸室の特性や利用状況を想定した清掃業務の内容、頻度、実施時間帯、体制等について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・本施設の利用状況、状態を想定した警備方法や警備体制等について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。 	40	D-1	A 4 3枚
	事業期間終了時の引継ぎ業務	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間終了後の大規模修繕抑制対策として、事業期間中に実施する施策について具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。 	20	D-2	A 4 1枚

	長期修繕計画	<ul style="list-style-type: none"> ・建物竣工時に求められる長期修繕計画の策定において、施設の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に有効な計画とするための具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。 	20	D-3	A4 1枚
合計			80		
4 開館準備計画	運営準備・事前受付・事前広報業務	<ul style="list-style-type: none"> ・マニュアルの作成や人材育成などの必要な業務をもれなく把握し、実施時期や手法について、具体的で優れた提案がなされているか。 ・利用者等にとってわかりやすく、利便性の高い事前受付が可能となる具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・事前の広報業務について、効果の高い具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。 	30	E-1	A4 3枚
	オープニングイベント業務	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設の開館式典、内覧会、開館記念イベントについて、創意工夫を凝らした魅力的な、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。 	30	E-2	A4 2枚
合計			60		

5 運営 計画	全体管理・受付案内業務	<ul style="list-style-type: none"> ・運営業務の質の維持向上を図るため、利用者ニーズの収集把握と業務への反映に関する具体的な取り組みや体制の提案がなされているか。 ・利用受付業務について、具体的な提案がなされているか。 ・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。 	30	F-1	A4 1枚
	広報業務	<ul style="list-style-type: none"> ・地域のシンボルとしての施設の認知度向上やイメージの普及、周辺地域の活性化に資する広報、情報発信等について効果的な、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・市民だけでなく、イベント等の運営を行う企業等に対する有効な広報・情報発信の具体的な提案がなされているか。 ・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。 	30	F-2	A4 3枚
	利用促進に向けた取組	<ul style="list-style-type: none"> ・施設内外におけるイベントや講座等、施設に市民等による利用が促進される具体的な取組が提案されているか。 ・施設の諸室や機能を有効に活用し、図書館等の関係機関と連携する等、特徴を活かした取組が提案されているか。 ・施設の設置目的や本事業の趣旨に沿った取組が提案されているか。 ・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。 	40	F-3	A4 3枚
	自由提案事業	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者満足度を高めることのできる付加価値の高い事業を提供する提案がなされているか。 ・自由的提案事業の料金は、公の施設であることを考慮し、適切な料金設計となっているか。 ・市に支払う行政財産の貸付料は、事業の収益見込みに応じた適切な割合が提案されているか。 ・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。 	30	F-4	A4 3枚
合計			130		