

福岡市第2期展示場等整備事業
客観的評価の結果

2018年10月26日

福岡市

はじめに

「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「法」という。) 第 8 条第 1 項の規定により、福岡市第 2 期展示場等整備事業を実施する民間事業者を選定したので、法第 11 条の規定により客観的な評価の結果をここに公表する。

2018 年 10 月 26 日

福岡市長 高島 宗一郎

目次

第1	事業の概要	1
1	事業名称	1
2	公共施設の管理者の名称	1
3	本事業の目的	1
4	事業の内容	2
第2	福岡市第2期展示場等整備事業の経緯	4
第3	落札者の決定	6
第4	落札価格	6
第5	財政負担額の削減効果	6
第6	審査経緯	7
1	審査の方法	7
2	審査の結果	7
(1)	入札参加資格審査	7
(2)	提案審査	7
①	提出書類及び入札価格の確認	7
②	基礎審査	7
③	性能審査	7
④	価格審査	9
⑤	総合評価点の算出	9
3	審査講評	10
(1)	性能審査加点項目の講評	10
4	総評	12

第1 事業の概要

1 事業名称

福岡市第2期展示場等整備事業

2 公共施設の管理者の名称

福岡市長 高島 宗一郎

3 本事業の目的

福岡市はアジアに近く地理的な優位性を有し、都心部を中心としたまとまりのあるコンパクトな市街地の形成、多くの大学や研究機関の集積など、MICE誘致・開催において大きな強みを持っている。

国際会議の開催件数は2009年から8年連続で国内第2位となっており、国の政策としては、2013年に「グローバルMICE戦略都市」、2014年には国家戦略特区「福岡市グローバル創業・雇用創出特区」に指定されている。

ウォーターフロント地区（中央ふ頭・博多ふ頭）は、マリンメッセ福岡等のMICE施設が集積するとともに、博多港には国内外との定期船やアジアからのクルーズ船が寄港するなど、国内外から多くの人々が訪れるエリアとなっており、2015年度には「ウォーターフロント地区（中央ふ頭・博多ふ頭）再整備構想」を策定し、天神・渡辺通地区、博多駅周辺地区に次ぐ都心部の新たな拠点を目指して再整備を進めている。

また、福岡市では「MICE機能の強化」を重要施策として位置付けており、2012年策定の「第9次福岡市基本計画」においては、福岡都市圏内の大学、会議場、ホテルなどと連携しながら、幅広い分野の多様な要素が一体として機能するよう、拠点機能を高めるとともに、ウォーターフロント地区に集積するMICE機能の強化を目指すこととしている。

一方で、地区内の既存MICE施設は、施設稼働率はほぼ上限に達していることから、年間90件ほどの利用申込をお断りしており（2017年度）、経済的な機会損失が生じるなど、供給力不足が課題となっている。

本事業は、第2期展示場等の整備により、供給力の向上を図り、MICE機能を強化することで、国際競争力の強化を図ることを目的とするものである。

本事業の整備に当たっては、PFI事業に基づく特定事業として施設の設計、建設、維持管理を一体的に行うことにより、民間事業者の創意工夫や経験、ノウハウを活用し、施設に求める役割・機能が最大限発揮されるとともに、市の財政負担の軽減が図られることを期待するものである。

4 事業の内容

(1) 敷地概要

項目	概要	
	第2期展示場 (大屋根広場を含む)	立体駐車場
所在地	福岡市博多区沖浜町3-5ほか	福岡市博多区石城町567-2
敷地面積	約17,600㎡	約8,000㎡
用途地域等	準工業地域、準防火地域 臨港地区(商港区)、地区計画	商業地域、準防火地域 臨港地区(無分区)、地区計画
指定建ぺい率	60%	80%
指定容積率	300%	400%
土地の所有者	市	市

(2) 施設要件

施設機能	区分	概要
第2期展示場	展示室	5,000㎡以上
	会議室	2室以上
	主催者控室、控室	7室以上
	搬出入車両用スペース	搬出入車両駐車スペース及び荷捌きスペース
	その他諸室	防災センター、機械室、備品倉庫など
立体駐車場	自走式立体駐車場及び平面駐車場	合計800台程度、平面駐車場部分は大型バス駐車スペースを兼ねる
	その他諸室	トイレ、管理室など

(3) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき、事業者が施設の設計及び建設を行い、市に施設の所有権を移転した後、維持管理業務を行うBTO方式(Build-Transfer-Operate)により実施する。

(4) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から2036年3月31日までとする。

(5) 事業の範囲

本事業の対象となる業務の内容は以下のとおりとする。

①事業期間全体

- ア 統括管理業務
 - a 統括マネジメント業務
 - b 総務・経理業務
 - c 事業評価業務

②設計・建設段階

- ア 設計業務
 - a 事前調査業務
 - b 各種関係機関との調整業務
 - c 設計及び関連業務
- イ 建設業務
 - a 建設業務及びその関連業務
 - b 什器備品設置業務
 - c 設備備品設置業務
 - d 開業前準備支援業務
- ウ 工事監理業務

③維持管理段階

- ア 維持管理業務
 - a 建築物保守管理業務
 - b 建築設備保守管理業務
 - c 修繕業務
 - d 環境衛生管理業務
 - e 設備備品保守管理業務
 - f 植栽維持管理業務
 - g 外構施設保守管理業務
 - h 事業期間終了時の引継ぎ業務

第2 福岡市第2期展示場等整備事業の経緯

福岡市第2期展示場等整備事業に係る事業者検討委員会（以下「検討委員会」）の構成

	氏名	所属・役職
委員長	坂井 猛	九州大学 キャンパス計画室 教授・副室長
副委員長	岡田 知子	西日本工業大学 デザイン学部 教授
委員	太田 正隆	株式会社JTB総合研究所 MICE戦略室 主席研究員 慶應義塾大学 理工学研究科 特任教授
委員	真鍋 雅史	嘉悦大学 ビジネス創造学部 教授
委員	中西 裕二	中西裕二公認会計士・税理士事務所 公認会計士・税理士
委員	町田 一彦	福岡市住宅都市局 理事
委員	天本 俊明	福岡市経済観光文化局 理事

（敬称略、委員長、副委員長を除き順不同）

検討委員会の開催経緯

日程	会議名	主な議題
2016年11月24日	第1回 検討委員会	事業概要、実施方針及び業務要求水準書(案)
2017年2月6日	第2回 検討委員会	審査手順・方法、落札者決定基準
2017年11月23日	第3回 検討委員会	要求水準書(案)及び再公募スケジュール(案)
2018年9月22日	第4回 検討委員会	ヒアリング、提案審査、審査講評

事業者公募手続きの経緯

日程	内容
2017年4月17日	<当初公募> 入札公告（入札説明書等の公表）
2017年4月17日～ 2017年6月7日	入札参加表明書及び入札参加資格確認申請書の受付、 特定調達契約等に係る競争入札参加資格審査申請書の受付
2017年4月17日～ 2017年5月9日	入札説明書等に関する質問及び意見の受付（第一次）
2017年5月31日	入札説明書等に関する質問及び意見への回答公表（第一次）
2017年7月10日～ 2017年7月18日	入札説明書等に関する質問及び意見の受付（第二次）
2017年7月20日	入札参加資格確認結果の通知
2017年8月3日	入札説明書等に関する質問及び意見への回答公表（第二次）
2017年9月13日	入札中止の公表
2018年2月26日	<再公募> 入札公告（入札説明書等の公表）
2018年2月26日～ 2018年4月16日	入札参加表明書及び入札参加資格確認申請書の受付、 特定調達契約等に係る競争入札参加資格審査申請書の受付
2018年2月26日～ 2018年3月20日	入札説明書等に関する質問及び意見の受付（第一次）
2018年2月26日～ 2018年3月12日	官民対話への申込受付
2018年4月9日	官民対話の結果公表
	入札説明書等に関する質問及び意見への回答公表（第一次）
2018年5月15日	入札参加資格確認結果の通知
2018年5月15日～ 2018年5月25日	入札説明書等に関する質問及び意見の受付（第二次）
2018年6月11日	入札説明書等に関する質問及び意見への回答公表（第二次）
2018年7月18日	入札及び入札書類（提案書）の受付
2018年9月22日	応募者プレゼンテーション

第3 落札者の決定

市は、検討委員会において落札者決定基準に基づき、提案内容等に関する意見聴取を行った後、株式会社九電工を代表とするグループを落札者として決定した。(第6 審査経緯参照)

【応募者の構成】

株式会社九電工 を代表とするグループ	代表企業	株式会社九電工
	構成員	前田建設工業株式会社 九州支店 株式会社サン・ライフ 大和リース株式会社 福岡支社 株式会社久米設計 九州支社 株式会社旭工務店 占部建設株式会社 株式会社才田組
	協力企業	九州電力株式会社 九州メンテナンス株式会社 株式会社匠建築研究所

第4 落札価格

落札者として決定した、株式会社九電工を代表とするグループの入札価格及び、入札価格に消費税及び地方消費税相当額を合算した金額は下記のとおりである。

9,517,930,070 円 (消費税及び地方消費税を除く)

10,243,609,697 円 (消費税及び地方消費税相当額を含む)

第5 財政負担額の削減効果

落札者の価格に基づき、本事業を PFI 事業で実施する場合の市の財政支出について、市が従来どおりの手法で実施する場合の財政支出と比較したところ、事業期間中の財政負担額が現在価値換算で約9%削減されるものと見込まれる。

第6 審査経緯

1 審査の方法

審査は、事業者の参加資格を審査する「入札参加資格審査」、及び提案内容等を審査する「提案審査」に分けて実施した。

「入札参加資格審査」では、入札参加者の参加資格について、市が入札説明書の参加資格要件に基づき審査を行った。

「提案審査」においては、市が入札価格の確認及び基礎審査を行った上で、検討委員が落札者決定基準に基づき、提案内容の審査を行った。

2 審査の結果

(1) 入札参加資格審査

2018年4月16日に、1グループから参加表明書（資格確認申請書含む）の提出があり、市が入札説明書に示す参加資格の要件について審査した結果、参加資格を有していることを確認し、2018年5月15日付けで、入札参加資格の審査結果を送付するとともに、入札参加資格を有する旨を公表した。

(2) 提案審査

① 提出書類及び入札価格の確認

入札参加資格を有する1グループから入札提出書類（提案書）が提出され、提出書類がすべて入札説明書の指定どおりに揃っていること、入札書に記載された入札価格が予定価格の範囲内であることを市が確認した。

② 基礎審査

基礎審査の対象となった1グループの提案内容が業務要求水準をすべて満たしていることを市が確認し、検討委員会に報告した。

③ 性能審査

検討委員は、落札者決定基準に基づき、入札参加グループ名を伏せた「23グループ」として、性能審査を行った。

性能審査については、以下の5段階の基準により評価を行い、各委員の平均点（小数点第二位以下を四捨五入）により算出した。

【加点基準】

評価	評価指標	加算割合
A	非常に優れている	配点×1.00
B	AとCの間	配点×0.75
C	優れている	配点×0.50
D	CとEの間	配点×0.25
E	要求水準は満たしているが、優れている点が認められない	配点×0.00

性能審査の結果は、以下の通りである。

■性能審査の結果

評価項目		配点 (点)	23グループ (点)
1 PFI事業に係る 計画全体	(1)事業実施の基本方針	20	15.7
	(2)事業の実施体制	20	15.7
	(3)施設運営者等との連携	40	31.4
	(4)施工計画	40	28.6
	(5)事業の安定性・確実性	15	11.8
	(6)リスクへの対応	15	11.3
	(7)モニタリング	10	7.1
	(8)地域社会・地域経済への貢献	20	12.1
	小計	60	47.1
2 第2期展示場の整備 (大屋根広場を含む)	(1)施設配置・外構計画	40	30.0
	(2)景観及びデザイン計画	40	30.0
	(3)諸室計画	40	38.6
	(4)設備計画・什器備品計画	30	21.4
	(5)安心・安全への配慮	20	15.0
	(6)環境への配慮	20	13.6
	(7)コストマネジメント	30	22.5
	(8)省エネルギー	30	20.4
	(9)ユニバーサルデザイン	20	12.9
	(10)大屋根広場	40	18.6
	小計	310	223.0
3 立体駐車場の整備	(1)施設配置・外構計画	50	26.8
	(2)景観及びデザイン計画	20	14.3
	(3)ユニバーサルデザイン	10	6.8
	(4)機器計画	30	21.4
	(5)安心・安全への配慮	20	13.6
	(6)コストマネジメント	20	14.3
	小計	150	97.2
4 第2期展示場の維持 管理	(1)維持管理方針	30	23.6
	(2)維持管理計画	20	16.4
	(3)省エネルギー	10	7.1
	(4)修繕計画	30	18.2
	小計	90	65.3
5 立体駐車場の維持 管理	(1)維持管理方針	20	15.7
	(2)維持管理計画	10	6.8
	(3)省エネルギー	10	7.5
	(4)修繕計画	20	12.9
	小計	60	42.9
性能評価点 合計		850	609.2

④ 価格審査

入札価格に消費税及び地方消費税相当額を合算した金額に対し、次式で価格評価点を算出する。

$$\text{価格評価点} = 150 \text{ 点} \times \frac{\text{提案のうち最も低い税込価格}}{\text{当該入札参加者の税込価格}}$$

価格評価点の計算にあたっては、小数点第二位以下を四捨五入とし、価格審査の結果は、以下のとおりである。

	23グループ
税込価格（円）	10,243,609,697 円
価格評価点	150.0 点

⑤ 総合評価点の算出

性能評価点と価格評価点を合計して総合評価点を算出した。

	23グループ
性能評価点	609.2 点
価格評価点	150.0 点
総合評価点	759.2 点

3 審査講評

(1) 性能審査加点項目の講評

【1 PFI事業に係る計画全体】

評価項目	審査講評
(1) 事業実施の基本方針	WF 地区や事業の特性などを十分に理解し、明確な方針を定めて施設計画に反映するとともに、既存施設との連携に配慮している点が評価された。
(2) 事業の実施体制	豊富な PFI 事業実績を有した代表企業及び構成企業などにおける、明確な事業実施体制について評価された。
(3) 施設運営者等との連携	統括管理責任者・副責任者を設置し、窓口の一元化や情報の一元管理を行い、市や運営者との緊密な連携を図る点について評価された。
(4) 施工計画	設計段階における施工者の早期参画や、供用開始に向けた具体的なスケジュールの検討、周辺環境への配慮について評価された。一方、天候なども考慮し、早期の工事完了に向けた取り組みを期待する意見があった。
(5) 事業の安定性・確実性	余剰資金のキャッシュリザーブによる資金不足時の対応や、借入計画の具体性などについて評価された。
(6) リスクへの対応	リスクに対する管理体制や適切な保険加入など、具体的な提案がなされている点について評価された。
(7) モニタリング	業務担当企業や SPC、金融機関による多面的な視点でのモニタリング体制について評価された。一方、モニタリングにおいて、市と更なる連携を期待する意見があった。
(8) 地域社会・地域経済への貢献	構成員 11 社中 8 社が福岡市内に本社を置く地場企業であるなど地域経済への貢献や、施設運営者や主催者と連携した施設におけるイベントの協力、整備エリア及び周辺の清掃などによる美化活動など評価された。

【2 第 2 期展示場の整備（大屋根広場を含む）】

評価項目	審査講評
(1) 施設配置・外構計画	マリンメッセ福岡との一体利用への配慮や、大屋根広場から海へとつながる回遊動線の創出、歩行者動線と搬出入動線の明確な分離など評価された。
(2) 景観及びデザイン計画	マリンメッセ福岡と一体性を意識した波のデザインや、ホワイエにおける大屋根広場側のガラス面による開放的な空間の創出、間接照明による夜間景観などについて評価された。一方、ホワイエなどのより質の高い空間形成に向け、更なる工夫を期待する意見があった。
(3) 諸室計画	展示室は無柱大空間で、分割利用に対応した機能的な施設計画や、わかりやすい動線計画、開放感のあるホワイエやラウンジなど評価された。
(4) 設備計画・什器備品計画	施設の部分利用に対応可能な照明・空調設備計画や、汎用性が高く利用しやすい設備・備品の提案などが評価された。
(5) 安心・安全への配慮	非常用電源機の設置や電源車接続による停電対応などの配慮や、四方への避難経路の確保などについて評価された。
(6) 環境への配慮	設備に係る熱負荷の軽減や LED 照明の採用など、環境に配慮した施設計画について評価された。
(7) コストマネジメント	二重壁による耐候性の向上や、外壁へのフッ素塗装、設備機器の塩害対策など施設の長寿命化への取り組みについて評価された。
(8) 省エネルギー	断熱効果の高い屋根や北側ガラス面からの自然採光、壁面緑化、「CASBEE 福岡 A ランク」以上の取得などについて評価された。
(9) ユニバーサルデザイン	わかりやすく移動しやすい動線計画や、視認性に配慮した施設やサイン計画などについて評価された。
(10) 大屋根広場	マリンメッセ福岡との一体性に配慮したアーチ状のデザインや膜構造による開放的な空間形成などが評価された。一方、雨天時における利用への配慮など、更なる工夫を期待する意見があった。

【3 立体駐車場の整備】

評価項目	審査講評
(1) 施設配置・外構計画	スロープ棟を設け円滑な入出庫に配慮した計画や、施設外部における歩車動線の分離、フロア内の見通しの確保など安全性への配慮が評価された。一方、入庫口については、ゲートまでの滞留長確保など、更なる工夫を期待する意見があった。
(2) 景観及びデザイン計画	周囲と調和したシンプルなデザインや、敷地南側へのポケットパーク設置などについて評価された。
(3) ユニバーサルデザイン	床に段差や大きな勾配のない計画や安全性に配慮した歩行帯の設置、視認性の高いサイン計画などについて評価された。
(4) 機器計画	事前精算機と連携した車番認証システムを採用した円滑な出庫や、ゲートから出庫口までの滞留長確保などの配慮が評価された。
(5) 安心・安全への配慮	車路及びスロープは一方通行を基本とし、スロープ棟を設けることで駐車場棟の床には勾配を設けないなど、安全性への配慮などが評価された。
(6) コストマネジメント	一般認定型の採用による工期の短縮やコストの削減、シンプルな構造による維持管理への配慮などが評価された。

【4 第2期展示場の維持管理】

評価項目	審査講評
(1) 維持管理方針	施設運営者などとの連携を重視した維持管理や、地元企業が中心となり24時間365日迅速な対応を行う緊急時体制について評価された。
(2) 維持管理計画	類似施設の運営などの経験・実績を有し、蓄積された民間ノウハウを活用した、具体的な維持管理計画について評価された。
(3) 省エネルギー	ビルマネジメントシステムの採用によるエネルギーの見える化や、施設の利用状況に基づく最適化、省エネルギーの推進について評価された。
(4) 修繕計画	日常・定期点検によるメンテナンスを重視した予防保全による修繕計画や、長寿命化への配慮について評価された。一方、事業期間終了後の修繕に対する配慮を期待する意見があった。

【5 立体駐車場の維持管理】

評価項目	審査講評
(1) 維持管理方針	施設運営者などとの連携を重視した維持管理や、地元企業が中心となり24時間365日迅速な対応を行う緊急時体制について評価された。
(2) 維持管理計画	類似施設の運営などの経験・実績を有し、蓄積された民間ノウハウを活用した、具体的な維持管理計画について評価された。
(3) 省エネルギー	データ管理による削減目標の設定や、利用範囲に応じた照明など省エネルギーの提案について評価された。
(4) 修繕計画	施設特性を理解し、運営面に配慮した修繕計画について評価された。一方、事業期間終了後の修繕に対する配慮を期待する意見があった。

4 総評

検討委員会において、以下のとおり意見が出された。

「23グループ」の提案は、ウォーターフロント地区再整備における先行事業として、地区や事業の特性を十分に理解したものであった。特に、マリンメッセ福岡と一体性を意識した波の建物外観と大屋根のデザインや、分割利用にも対応した機能的な施設・設備計画など高く評価しており、入札者に敬意を払うとともに感謝する次第である。

今後、「23グループ」が、市と事業契約を締結し、本事業を実施するに際し、事業者検討委員会から評価された具体的な提案内容を確実に実行することはもとより、本事業をさらにより良いものとするため、市と十分な協議を行い、特に、以下の点について配慮されることを期待する。

- ・マリンメッセ福岡と第2期展示場をつなぐ大屋根広場については、利用しやすい高質な空間形成に向けた形状の更なる工夫や、雨天時における催事利用への配慮
- ・第2期展示場の「おもてなし空間」でもあるホワイエについては、大屋根広場と一体となった高質な空間形成に向けた更なる工夫
- ・立体駐車場においては、入庫口からゲートまでの滞留長の確保など更なる工夫
- ・施設整備や維持管理にあたって、施設運営者との連携強化や、利用者への安全性への配慮

事業実施にあたり、福岡市と「23グループ」とのお互いの経験とノウハウが合わさった良好なパートナーシップのもと、「23グループ」においては、利用者ニーズに合致した質の高い公共サービスの提供のため、尽力されるよう期待するところである。