

福岡市第2期展示場等整備事業  
落札者決定基準

2018年2月

福岡市

## 目 次

第 1	落札者決定基準の位置づけ .....	1
第 2	落札者の決定方法.....	2
第 3	入札参加資格審査.....	3
1	入札参加資格確認書類の受付.....	3
2	入札参加資格確認審査.....	3
第 4	提案審査.....	4
1	入札価格の確認.....	4
2	基礎審査 .....	4
3	性能審査 .....	4
4	価格審査 .....	5
5	最優秀提案者の選定.....	5
第 5	落札者の決定.....	6

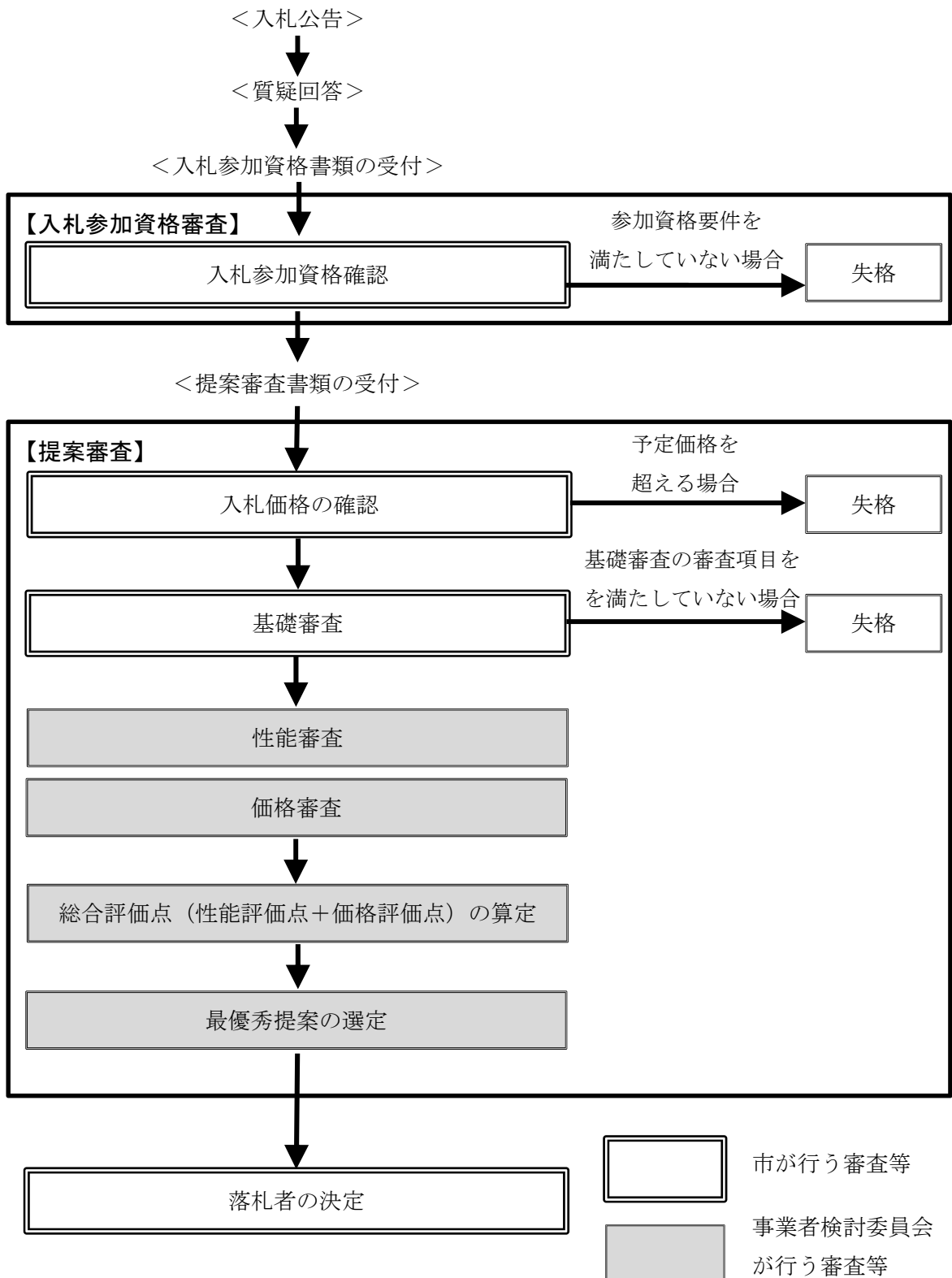
## 第1 落札者決定基準の位置づけ

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福岡市第2期展示場等整備事業（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、維持管理の各業務を通じて、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、落札者の決定に当たっては、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「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（平成28年11月24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。

[検討委員会委員]

区分	氏名	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 准教授
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	大谷 雄一郎	福岡市住宅都市局 理事
委員	渡邊 恭順	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)

### 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 850 点満点とし、価格評価点を 150 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
I	性能評価点	850 点
	1 P F I 事業に係る計画全体に関する事項	240 点
	2 第2期展示場の整備に関する事項	310 点
	3 立体駐車場の整備に関する事項	150 点
	4 第2期展示場の維持管理に関する事項	90 点
	5 立体駐車場の維持管理に関する事項	60 点
II	価格評価点	150 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	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

## (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 4-2-1）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。

$$\text{価格評価点} = 150 \times \frac{\text{提案のうち最も低い入札価格}}{\text{当該入札参加者の入札価格}}$$

## 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。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点 (850 点満点)} + \text{価格評価点 (150 点満点)}$$

## 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 審査の視点（性能審査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	制限枚数等
1 PFI 事業に係る 計画全体	(1) 事業実施の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の目的、特性及び課題を踏まえたうえで、その課題に対して有効な対応方針について具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>・本事業の課題に対して応募グループの想定する有効な対応方針等を踏まえた、本施設の設計コンセプトについて具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>・本事業をPFI事業として実施することのメリットを最大限に発揮できるような対応・方策について具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> </ul>	20	様式 4-6-1-2	A4 3枚
	(2) 事業の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・代表企業、構成員、協力企業各社の役割及び責任分担・連携・協力・補完体制が明確であり、事業実施にあたっての指揮命令系統など、事業マネジメント体制について具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>・長期にわたる事業として、利用者のニーズへの柔軟な対応を図るとともに、品質保持・向上、コンプライアンス・個人情報保護のための有効な取組方針及び体制について具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>・市との連携、報告、連絡が適切かつ確実に実施されるための有効な取組方針及び体制について具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> </ul>	20	様式 4-6-1-3	A4 3枚
	(3) 施設運営者等との連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計、施工、維持管理それぞれの段階における施設運営者(予定者を含む)との連携・情報共有方策について、具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>・緊急時等において、本施設への影響を最小限に抑えるための体制（市・施設運営者等との連絡窓口や具体的なバックアップ体制）について具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> </ul>	40	様式 4-6-1-4	A4 3枚
	(4) 施工計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スケジュールを遵守するための方策について、具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>・建設工事、仮設計画に際して、周辺環境へ配慮した適切な計画の提案がなされているか（騒音・振動抑制、景観配慮等）。</li> <li>・建設工事中、既存施設利用者及び周辺住民の安全性・利便性に配慮された提案がなされているか。</li> <li>・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> </ul>	40	様式 4-6-1-5	A3 5枚
	(5) 事業の安定性・確実性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・財務の健全性及び安定性の確保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。</li> <li>・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</li> </ul>	15	様式 4-6-1-6	A4 2枚

大項目	中項目	審査の視点	配点	提案様式	
				様式	制限枚数等
		<ul style="list-style-type: none"> <li>るか。</li> <li>各費用の算定根拠が明確であり、妥当な計画の提案がなされているか。</li> <li>その他具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> </ul>			
	(6) リスクへの対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>リスク抑制策、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。</li> <li>その他具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> </ul>	15	様式 4-6-1-7	A4 2枚
	(7) モニタリング	<ul style="list-style-type: none"> <li>各業務におけるセルフモニタリングの内容や仕組みについて、具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>その他具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> </ul>	10	様式 4-6-1-8	A4 2枚
	(8) 地域社会・地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>その他具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> </ul>	20	様式 4-6-1-9-1	A4 2枚
		<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>その他具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> </ul>	60	様式 4-6-1-9-2	A4 2枚
1 合計			240		
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の配置計画は、マリンメッセ福岡等との一体利用や地区内の回遊動線の考え方（円滑な歩行者ネットワーク、一体的な賑わい創出、親水空間を意識した外構計画、安全で快適な歩行者動線の確保）を踏まえ、具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>来場者、搬出入車両及び緊急車両の動線計画について、適切かつ具体的で、優れた提案がなされているか。</li> <li>施設の外構計画(建物周囲の荷捌きスペース等)は、施設の特性に配慮し、適切かつ具体的で優れた提案がなされているか。</li> <li>施設の緑化（樹種や配置、植栽方法、緑量等）について、具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>その他具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> </ul>	40	様式 4-6-2-2	A3 5枚
	(2) 景観及びデザイン計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>本施設が、ウォーターフロント地区内において魅力的な景観形成に資するものとなるよう、具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>第2期展示場及び大屋根広場について、マリンメッセ福岡を中心とした周辺施設とのデザインの調和性に配慮した具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>周辺施設を含む様々な位置からの景観及び夜間における都市景観に配慮した施設の外観について、具体</li> </ul>	40	様式 4-6-2-3	A3 4枚

大項目	中項目	審査の視点	配点	提案様式	
				様式	制限枚数等
		<p>的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。</p>			
	(3) 諸室計画	<p>・施設全体の仕様・規模・機能について、施設の特性（展示を中心とした機能、各種イベントへの対応）を踏まえ、適切かつ具体的で優れた提案がなされているか。</p> <p>・施設全体の諸室配置・動線計画について、施設の特性を踏まえ、適切かつ具体的で優れた提案がなされているか。</p> <p>・展示室・会議室の仕様・規模・機能について、機能性・利便性・快適性に配慮し、意匠を凝らした具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>・展示室・会議室で想定される様々な利用形態への柔軟な対応を可能とするため、控室、ホワイエ、休憩コーナー等の仕様・規模・機能について、意匠を凝らした具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>・来場者が利用する諸室（トイレ、授乳室等）の仕様・規模・機能について、利便性・快適性に配慮し、意匠を凝らした具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。</p>	40	様式 4-6-2-4	A3 6枚
	(4) 設備計画・什器備品計画	<p>・展示会やイベント開催等の施設の特性を踏まえた設備計画について具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>・情報通信設備や情報表示設備、防災設備、機械警備設備などについて、既存施設と連携し、維持管理・運営が円滑に行える計画がなされているか。</p> <p>・施設の利用形態を想定し、什器備品は品質の高いものが提案されているか。</p> <p>・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。</p>	30	様式 4-6-2-5	A4 4枚
	(5) 安心・安全への配慮	<p>・安全性、耐震性に配慮した施設計画及び停電時の対応や避難対策等について具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>・セキュリティに配慮した施設計画について、具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。</p>	20	様式 4-6-2-6	A4 2枚
	(6) 環境への配慮	<p>・再生可能エネルギーの導入、温室効果ガスの排出抑制、建設廃棄物の排出抑制・適正処理、リサイクルの推進等について具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。</p>	20	様式 4-6-2-7	A4 2枚
	(7) コストマネジメント	<p>・総合的なコストマネジメント（維持管理・修繕費の削減を踏まえた建設コストの配分など）について優れた提案がなされているか。</p> <p>・メンテナンスコスト（保全費・修繕費・改善費等）の削減に配慮した整備計画について優れた提案がなされているか。</p>	30	様式 4-6-2-8	A4 3枚

大項目	中項目	審査の視点	配点	提案様式	
				様式	制限枚数等
		・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。			
	(8) 省エネルギー	・省エネルギー（水光熱費の削減）に配慮した整備計画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。	30	様式 4-6-2-9	A4 3枚
	(9) ユニバーサルデザイン	・総合的なユニバーサルデザインの理念、考え方について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・子どもから高齢者、障がい者、外国人など誰もが利用しやすい施設となるよう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	様式 4-6-2-10	A4 3枚
	(10) 大屋根広場	・大屋根の設置趣旨を踏まえ、その効果が最大限発揮可能となる具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・第2期展示場及びマリンメッセ福岡と調和し、広く開放感のある空間となるよう、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	様式 4-6-2-11	A3 3枚
2 合計			310		
3 立体駐車場の整備	(1) 施設配置・外構計画	・MICE施設の駐車場としての特性を踏まえた配置計画について具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・周辺のMICE施設への円滑なアクセスなど、利用者の利便性に配慮した動線計画について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・周辺道路の交通への影響に配慮した車両出入口の配置や敷地内滞留スペースの確保等について、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。	50	様式 4-6-3-2	A3 4枚
	(2) 景観及びデザイン計画	・周辺施設とのデザインの調和性に配慮した外観となるような具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・施設の緑化（樹種や配置、植栽方法、緑量等）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。	20	様式 4-6-3-3	A3 2枚
	(3) ユニバーサルデザイン	・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。	10	様式 4-6-3-4	A4 2枚
	(4) 機器計画	・円滑な駐車管理を行うための方法について具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・駐車場の利用者の利便性を向上させるための管制システムの導入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。	30	様式 4-6-3-5	A4 3枚
	(5) 安心・安全への配慮	・安全性・耐震性に配慮した施設計画について具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・駐車場の利用者や周辺の歩行者と車両との事故防止のための工夫がなされた提案がなされているか。	20	様式 4-6-3-6	A4 3枚

大項目	中項目	審査の視点	配点	提案様式	
				様式	制限枚数等
		・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。			
	(6) コストマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総合的なコストマネジメント（維持管理・修繕費の削減を踏まえた建設コストの配分など）について優れた提案がなされているか。</li> <li>・メンテナンスコスト（保全費・修繕費・改善費等）の削減に配慮した整備計画について優れた提案がなされているか。</li> <li>・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> </ul>	20	様式 4-6-3-7	A4 3枚
3 合計			150		
4 第2期 展示場の維持管理	(1) 維持管理方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設の位置づけ等を踏まえた維持管理業務の取組方針について具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>・維持管理業務の実施体制について具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>・緊急時の対応方針や手順・方法（BCPを含む）について具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> </ul>	30	様式 4-6-4-2	A4 4枚
	(2) 維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理業務全般において、本事業の特徴を踏まえた実施内容、方法、頻度について具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>・予防保全等の実施により、故障等の未然防止等に資する維持管理計画の提案がなされているか。</li> <li>・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> </ul>	20	様式 4-6-4-3	A4 3枚
	(3) 省エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネルギー（水光熱費の削減）に配慮した維持管理計画について具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>・水光熱費の削減を図る方策及びその実効性を担保するための検証方法について具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> </ul>	10	様式 4-6-4-4	A4 2枚
	(4) 修繕計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕業務に関し、業務的的確な実施策について具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>・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。</li> <li>・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> </ul>	30	様式 4-6-4-5	A4 3枚
4 合計			90		
5 立体駐車場の維持管理	(1) 維持管理方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設の位置づけ等を踏まえた維持管理業務の取組方針について具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>・維持管理業務の実施体制について具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>・緊急時の対応方針や手順・方法について具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>・その他具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> </ul>	20	様式 4-6-5-2	A4 2枚
	(2) 維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理業務全般において、本事業の特徴を踏まえた実施内容、方法、頻度について具体的かつ優れた</li> </ul>	10	様式 4-6-5-3	A4 2枚

大項目	中項目	審査の視点	配点	提案様式	
				様式	制限枚数等
		提案がなされているか。 ・予防保全等の実施により、故障等の未然防止等に資する維持管理計画の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。			
	(3) 省エネルギー	・省エネルギー（水光熱費の削減）に配慮した維持管理計画について具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・水光熱費の削減を図る方策及びその実効性を担保するための検証方法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。	10	様式 4-6-5-4	A4 2枚
	(4) 修繕計画	・修繕業務に関し、業務の的確な実施策について具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・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	様式 4-6-5-5	A4 2枚
5	合計		60		