

福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業  
落札者決定基準

2019年4月1日

(2019年4月16日修正)

福岡市



## 第1 落札者決定基準の位置づけ

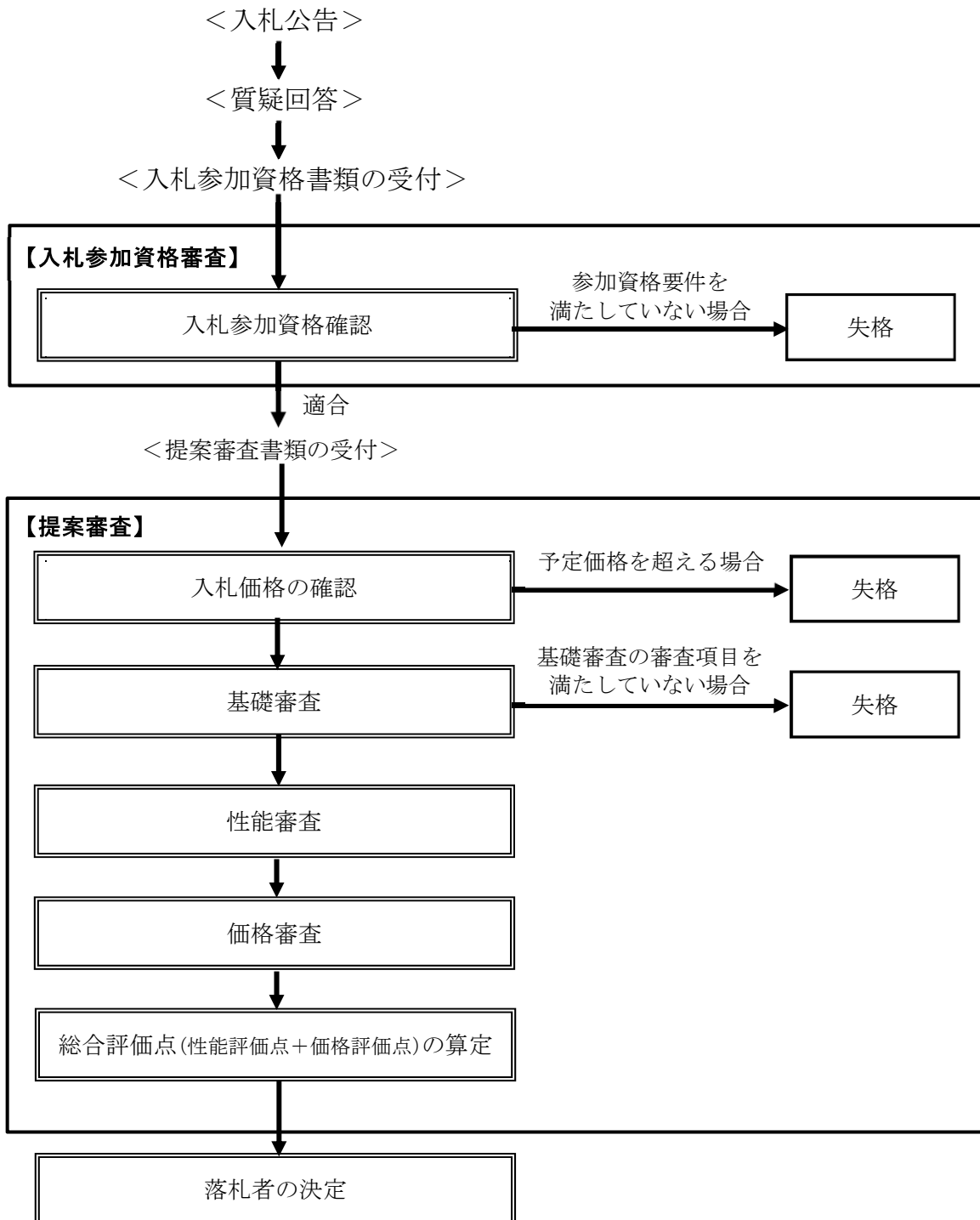
福岡市（以下「市」という。）が「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）第7条の規定に基づき、特定事業として選定した福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業（以下「本事業」という。）を実施する選定事業者には、統括管理，設計，建設，工事監理，開業準備，維持管理，運営の各業務を通じて，事業者の広範囲かつ高度な能力やノウハウと効率的かつ効果的な事業実施が求められる。

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競争入札方式（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「福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業に係る事業者検討委員会（2018年12月2日設置。以下「検討委員会」という。）」において行う。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	勝又 英明	東京都市大学 工学部 建築学科 教授
<del>副委員長</del>	<del>坂井 猛</del>	<del>九州大学 キャンパス計画室 教授・副室長</del>
副委員長	福岡 孝則	東京農業大学 地域環境科学部 造園科学科 准教授
委員	池田 靖史	慶応義塾大学大学院 政策メディア研究科 教授
<u>委員</u>	<u>日高 圭一郎</u>	<u>九州産業大学 建築都市工学部 建築学科 教授</u>
委員	渡辺 弘	(公財)埼玉県芸術文化振興財団 業務執行理事兼事業部長
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	合野 弘一	(公財)福岡観光コンベンションビューロー 専務理事
委員	山川 修	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)

### 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 事業者の募集及び選定の手順に関する事項

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。

項目	配点
性能評価点	850点
事業計画	170点
施設整備	430点
開業準備	30点
維持管理	50点
運営	170点
価格評価点	150点
総合評価点	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、評価項目ごとに評価・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	評価指標	加算割合
A	要求水準を上回る非常に優れた提案がある	配点×1.00
B	要求水準を上回る優れた提案がある	配点×0.75
C	要求水準を上回る提案がある	配点×0.50
D	要求水準を上回る提案がわずかにある	配点×0.25
E	要求水準を上回る提案がない	配点×0.00

## (3) 加点項目の評価基準

性能評価点における加点項目の評価基準は、別紙（P6～）のとおりである。

## 4 価格審査

市は、以下の算定式により算出された値を価格評価点とする。

以下の算定において用いる入札価格は、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。

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

## 5 総合評価点の算定

市は、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。

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

## 第5 落札者の決定

市は、総合評価点が最も高い提案をした者を落札者として決定する。

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者とし、さらに性能評価点も同点の場合は、くじにより決定する。

別紙 性能審査における加点項目の評価基準

1 事業計画

評価項目	主な評価のポイント	配点	提案様式
事業の取組方針	・ 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、期待を踏まえたものとなっているか。	20点	B-1
実施体制	・ 本事業の安定的な実施に資する、適切かつ確実性の高い体制が示されているか。 ・ 市や関係者への連絡体制や不測の事態への対応について、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、優れた提案がなされているか。	20点	B-2
事業収支計画	・ 本事業の安定的な実施や財務の健全性を考慮した、現実性のある事業収支計画となっているか。 ・ 利用料金収入等について、地域特性や近隣施設の状況等を踏まえた現実性のある妥当な計画となっているか。 ・ 各費用について、算定根拠が明確であり現実性のある妥当な計画となっているか。 ・ 本事業の特性を踏まえ、本事業の安定的な実施に資する、適切かつ確実性の高い財務面での対応策が提案されているか。	10点	B-3 H-1～7 I-1～8
リスクへの対応	・ 本事業のリスクの適切な認識、リスク管理及び対応について、現実性のある提案がなされているか。	10点	B-4-1 B-4-2
地域文化への貢献	・ 音楽・芸能などの分野で多くの人材を輩出している本市の特色や、事業エリアがこれまで市の文化振興に果たしてきた役割を踏まえた地域文化への貢献について、ハード・ソフト両面で優れた提案がなされているか。	30点	B-5
地域社会・地域経済への貢献	・ 本事業を通じた施設周辺や市域全体の地域社会への貢献について、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、地場製品の活用等、地域経済への貢献について、優れた提案がなされているか。	80点	B-6
合計		170点	—



## 2 施設整備

評価項目	主な評価のポイント	配点	提案様式
設計・施工計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計業務着手から施設引渡しまでの、具体的かつ妥当なスケジュールが提案されるとともに、スケジュールを履行するための、優れた提案がなされているか。</li> <li>設計手法について、維持管理・運営を見据えた、優れた提案がなされているか。</li> <li>工事期間中における安全確保や、既存施設をはじめとした近隣への配慮等について、優れた提案がなされているか。</li> </ul>	20点	C-1 G-16
景観及びデザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業エリア全体の景観について、建物と公園が調和するとともに、国内外から多くの人々が集うシンボリックな都市空間の形成に資する、優れた提案がなされているか。</li> <li>公園の景観について、都心部の公園として質の高い、優れた提案がなされているか。</li> <li>拠点文化施設の外観デザインについて、普遍性があり、文化芸術の拠点施設にふさわしい、優れた提案がなされているか。</li> <li>事業エリアのゾーニングについて、立地や各ゾーンの特徴を活かすとともに、事業エリア全体の機能向上に資する、優れた提案がなされているか。</li> </ul>	100点	C-2 G-1~3 G-5 G-12~14 G-17
都心部のまちづくりへの貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>水辺やみどりなどエリアの資源を活用した都心部の回遊性強化に資する、優れた提案がなされているか。</li> <li>事業エリア全体の施設配置について、事業エリアの回遊性向上と賑わいづくりに資する、優れた提案がなされているか。</li> </ul>	50点	C-3 G-2,3 G-12 G-17
各ゾーンの計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>エントランスゾーンについて、来訪者を出迎え、エリアの顔となる格調高い空間として、優れた提案がなされているか。</li> <li>水辺ゾーンについて、水辺の雰囲気を楽しめる魅力に富んだ空間として、優れた提案がなされているか。</li> <li>芝生広場ゾーンについて、水辺を望む居心地のよい空間として、優れた提案がなされているか。</li> <li>イベント広場ゾーンについて、賑わいの場として、また憩いの空間として、優れた提案がなされているか。</li> <li>その他のゾーンにおいて、優れた提案がなされているか。</li> </ul>	40点	C-4 G-1,3 G-12~15
ユニバーサルデザインへの配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設整備について、様々な利用者が安全かつ円滑に施設を利用できる、優れた提案がなされているか。</li> <li>サイン計画について、ユニバーサルデザインに配慮した、優れた提案がなされているか。</li> </ul>	10点	C-5 G-1 G-3,4 G-8

評価項目	主な評価のポイント	配点	提案様式
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その他、ユニバーサルデザインに配慮した、優れた提案がなされているか。</li> </ul>		G-11,12
環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築計画や設備の導入について、環境負荷を低減する、優れた提案がなされているか。</li> <li>・工事期間中における取組において、環境に配慮した、優れた提案がなされているか。</li> </ul>	10点	C-6 G-1 G-8～13
安全・安心への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設利用者や公園利用者の安全な利用に配慮した、優れた提案がなされているか。</li> <li>・災害時における建物・設備の安全性や多様な利用者の安全性確保について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・公園の地区避難場所としての活用について、優れた提案がなされているか。</li> </ul>	10点	C-7 G-1 G-3 G-8 G-12
植栽計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・植栽計画について、ゾーンの特色や季節ごとの見え方を踏まえた、優れた提案がなされているか。</li> <li>・既存樹木の保全活用について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・植栽基盤や散水設備について、長期的な植栽環境の維持を可能とする、優れた提案がなされているか。</li> </ul>	10点	C-8 G-8 G-12～14
諸室配置及び動線計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各エリアの規模について、それぞれの役割を踏まえた、優れた提案がなされているか。</li> <li>・諸室配置及び動線計画について、各エリアの特性や関係性、利用実態を踏まえて、機能的でわかりやすい提案がなされているか。</li> <li>・諸室の同時利用を実現するための、優れた提案がなされているか。</li> </ul>	40点	C-9 G-3,4 G-6 G-18
大ホールエリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大ホールエリア全体の意匠について、拠点文化施設にふさわしい、優れた提案がなされているか。</li> <li>・音響計画について、多目的な利用に対応した、優れた提案がなされているか。</li> <li>・舞台設備について、ホールの特性や利用実態、最新設備の動向を踏まえた、優れた提案がなされているか。</li> <li>・舞台備品について、利用者ニーズを充足する、優れた提案がなされているか。</li> <li>・客席、観覧者関係諸室、楽屋等について、利用者の快適性に資する、優れた提案がなされているか。</li> </ul>	50点	C-10 G-1 G-4 G-6～11 G-18

評価項目	主な評価のポイント	配点	提案様式
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その他、大ホールエリアにおいて、優れた提案がなされているか。</li> </ul>		
中ホール エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中ホールエリア全体の意匠について、拠点文化施設にふさわしい、優れた提案がなされているか。</li> <li>・音響計画について、多目的な利用に対応した、優れた提案がなされているか。</li> <li>・舞台設備について、ホールの特性や利用実態、最新設備の動向を踏まえた、優れた提案がなされているか。</li> <li>・舞台備品について、利用者ニーズを充足する、優れた提案がなされているか。</li> <li>・客席、観覧者関係諸室、楽屋等について、利用者の快適性に資する、優れた提案がなされているか。</li> <li>・その他、中ホールエリアにおいて、優れた提案がなされているか。</li> </ul>	50点	C-11 G-1 G-4 G-6～11 G-18
文化活動・ 交流エリア パブリック エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・両エリアの整備において、多様な人々の交流や賑わいが生まれるような、優れた提案がなされているか。</li> <li>・文化活動・交流エリアの諸室について、利用者の利便性向上に資する、優れた提案がなされているか。</li> <li>・文化芸術の拠点にふさわしいエントランスホールの機能、設え、規模、設備などについて、施設と公園の利用者に配慮した、優れた提案がなされているか。</li> </ul>	40点	C-12 G-1 G-4 G-6 G-8～11 G-18
合計		430点	—

### 3 開業準備

評価項目	主な評価のポイント	配点	提案様式
維持管理・ 運営準備 業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>各種業務マニュアルの整備及び従事者の研修について、維持管理・運営業務を円滑に開始する観点から、優れた提案がなされているか。</li> <li>供用開始前の利用申込受付、説明会の実施について、利用者の利便性に配慮した優れた提案がなされているか。</li> </ul>	10点	D-2
事前広報 及び記念 式典等	<ul style="list-style-type: none"> <li>事前広報及び宣伝活動について、本施設の利用促進、集客、ブランドイメージの確立に資する、優れた提案がなされているか。</li> <li>プレイベントについて、本施設供用開始への期待感を高める、優れた提案がなされているか。</li> <li>開館記念式典、内覧会、開館記念イベント、開館記念公演の実施について、魅力的かつ優れた提案がなされているか。</li> </ul>	20点	D-3
合計		30点	—

#### 4 維持管理

評価項目	主な評価のポイント	配点	提案様式
維持管理業務の実施体制と人材	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理業務の取組方針，組織体制や人材の配置について，基本方針を踏まえた，優れた提案がなされているか。</li> <li>業務従事者の資質向上，働きやすい環境の整備など，組織として長期的に業務を継続していくための，優れた提案がなされているか。</li> </ul>	10点	E-1
安全，快適な施設の維持	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理業務全般について，本施設の特徴を踏まえ，利用者の安全を確保し，快適に過ごせる環境を常に保つ，優れた提案がなされているか。</li> <li>芝生などの植栽管理について，事業用地全体の良好な風致・美観を確保する，優れた提案がなされているか。</li> <li>その他，利用者の快適性確保について，本施設の特徴を踏まえた，優れた提案がなされているか。</li> </ul>	20点	E-2
修繕・更新	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設・設備・備品等の性能及び機能について，常に最適な状態を維持するための，優れた提案がなされているか。</li> <li>長期修繕計画について，施設の長寿命化及びライフサイクルコスト削減に有効な計画とするための，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について，優れた提案がなされているか。</li> </ul>	20点	E-3
合計		50点	—

#### 5 運営

評価項目	主な評価のポイント	配点	提案様式
運営業務の実施体制と人材	<ul style="list-style-type: none"> <li>運営業務の取組方針，組織体制や人材の配置について，基本方針を踏まえた，優れた提案がなされているか。</li> <li>業務従事者の資質向上，働きやすい環境の整備など，組織として長期的に業務を継続していくための，優れた提案がなされているか。</li> </ul>	20点	F-1
利用者サービス向上への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用時間区分，料金体系，料金の支払方法について，利用者の利便性に配慮した，優れた提案がなされているか。</li> <li>料金水準について，施設の有効利用，利用促進に資する，優れた提案がなされているか。</li> </ul>	30点	F-2 H-7

評価項目	主な評価のポイント	配点	提案様式
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用申込受付, 施設利用規則について, 利用者の利便性と公の施設としての公平性を兼ね備えた, 優れた提案がなされているか。</li> <li>・ 市民の文化芸術活動の支援に資する, 優れた提案がなされているか。</li> <li>・ 利用者サービスの継続的な向上について, 優れた提案がなされているか。</li> </ul>		
広報・情報発信	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本施設で行われる催事, 施設の周知, 拠点文化施設と公園の一体的なブランドイメージの発信について, 優れた提案がなされているか。</li> <li>・ 広報宣伝について, 文化芸術への興味喚起, 観客の裾野拡大に資する, 優れた提案がなされているか。</li> </ul>	20点	F-3
集客・賑いづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業エリアが常に賑い, 人が集まる魅力的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>・ 集客・賑いづくり事業について, 魅力的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>・ 自主事業について, 広く市民が文化芸術に触れられる, 市の文化の魅力向上に資する, 事業エリアに継続的に賑いを生む魅力的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>・ 拠点文化施設と須崎公園が一体的に活用され, 周辺地域にも配慮した各事業の実施方法等について, 優れた提案がなされているか。</li> </ul>	60点	F-4
自由提案施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自由提案施設について, 文化に触れられ, 集客・賑いづくりと利用者の利便性向上に資する, 優れた提案がなされているか。</li> <li>・ 自由提案施設について, 妥当な収支計画と貸付料の設定が提案されているか。</li> </ul>	40点	F-5
合計		170点	—