

# 早良地域交流センター（仮称）整備事業 事業概要（案）

## 1 事業概要

### (1) 基本方針

本事業は、早良区中南部地域における区レベルの行政サービスの補完を目的に、多目的ホール、会議室、図書館分館等の複合的な機能を持つコミュニティ施設を整備し、管理運営を行うもの

### (2) 事業手法・期間

項目	概要
事業方式	PFI-BTO方式 設計、建設、維持管理、開館準備、運営業務を対象とする（図書館分館の開館準備、運営業務を除く）
事業類型	サービス購入型
事業期間	事業契約締結日から平成49年3月31日まで 設計建設期間：2年4ヶ月 維持管理運営期間：15年程度

### (3) 整備地概要

項目	概要
事業用地	福岡市早良区四箇田団地
敷地面積	約10,600㎡
延床面積	約5,200㎡

### (4) 施設概要

項目	概要	
施設	多目的ホール	300席、楽屋、倉庫等、1,020㎡程度
	練習室	2室、器具庫等、300㎡程度
	会議室、研修室	2～3室（連結可能）、380㎡程度
	市民ロビー	カフェコーナー、ギャラリー含む、500㎡程度
	物置・託児室	1室（2分割利用可）、150㎡程度
	図書館分館	開館時蔵書 約6万冊、610㎡程度
	共用部・その他	事務室、機械室、通路等、2,240㎡程度
外構	交流プラザ	催事等に活用、200㎡程度
	駐車場	240台程度
	その他	駐輪場80台程度、タクシ乗場等

### (5) 民間事業者の主な業務範囲

項目	概要
設計	○ 事前調査業務 ○ 各種関係機関との調整業務 ○ 基本・実施設計業務 ○ 各種許認可手続き等の業務 等
建設	○ 許認可申請業務 ○ 建築工事業務 ○ 設備工事業務 ○ 外構工事業務 ○ 什器・備品調達設置業務 ○ 周辺家屋影響・電波障害調査対応業務 等
工事監理	○ 工事監理業務
維持管理	○ 保守点検・維持修繕業務 ○ 衛生管理業務 ○ 植栽維持管理業務 ○ 警備業務 等

開館準備	○ 事前受付業務 ○ 広報業務 ○ 運営準備業務 ○ オープニングイベント業務 等
運営	○ 受付案内業務 ○ 舞台設備等操作指導業務 ○ 利用料収納代行業務 ○ 自主事業企画実施業務 等

## 2 事業スケジュール（案）

※ 現段階の想定であり、実施方針公表時に変更することがある

項目	実施時期
○ 実施方針・要求水準書（案）公表	平成29年12月下旬
○ 特定事業の選定	平成30年 2月下旬
○ 入札公告	平成30年 4月下旬
○ 入札書類（提案書）の受付	平成30年 8～9月頃
○ 落札者の決定及び公表	平成30年 10～11月頃
○ 事業本契約の締結 （総括管理・施設整備・開館準備業務開始）	平成31年 3月頃
○ 施設引渡し（維持管理業務開始）	平成33年 7月頃
○ 開館（運営業務開始）	平成33年11月頃
○ 維持管理・運営期間	開館から 平成49年3月末まで

## 3 参加資格

### (1) 参加者の構成と定義

○ 入札参加者は必要な能力を備えた構成員及び協力企業で構成されるグループとする  
・ 構成員：入札参加者構成法人で特別目的会社に出資する法人  
・ 協力企業：入札参加者構成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、出資しない法人

### (2) 主な参加資格要件

◇：業務に従事する全ての企業が満たす要件  
◆：業務に従事する企業のうち1人以上が満たす要件

項目	資格要件
設計	◇ 「福岡市・水道局・交通局競争入札有資格者名簿」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」に種別が委託（建築設計若しくは、設備設計）で登録されている者 ◇ 一級建築士事務所の登録を受けた者 ◆ 平成18年4月1日以降に延床面積2,000㎡以上の新築工事（主たる用途が劇場、公会堂、集会場、図書館、その他市が認める類似の施設）の元請の実施設計の実績を有する者
建設	◇ 「福岡市・水道局・交通局競争入札有資格者名簿」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」に種別が工事で登録されている者 ◇ 建設工事に係る特定建設業の許可を受けた者 ◇ 建設工事の種類に応じて経営事項審査の総合評価値が以下のいずれかを満たすもの ・ 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 ◆ 建築一式工事の経営事項審査総合評価値が1,100点以上 ◆ 平成18年4月1日以降に延床面積2,000㎡以上の新築工事（主たる用途が劇場、公会堂、集会場、図書館、その他市が認める類似の施設）の元請の施工実績を有する者

工事監理	◇ 「福岡市・水道局・交通局競争入札有資格者名簿」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」に登録業種が委託（建築設計若しくは、設備設計）で登録されている者 ◇ 一級建築士事務所の登録を受けた者 ◆ 平成18年4月1日以降に延床面積2,000㎡以上の新築工事（主たる用途が劇場、公会堂、集会場、図書館、その他市が認める類似の施設）の元請の工事監理の実績を有する者
------	---

※ 維持管理、開館準備、運営業務については、参加資格要件を特に定めない  
※ 各業務を複数企業で実施する場合、実績要件については、1者以上が満たせばよい  
※ 複数の参加資格を有する者が複数業務を実施することは差支えないが、建設を行う者が工事監理を実施することは認めない

## 4 事業者選定手順

### (1) 選定手順

- ① 入札参加者の提案を評価する「事業者検討委員会」を設置
- ② 検討委員会は評価基準に基づき提案を評価
- ③ 検討委員会の評価結果を踏まえ、福岡市が最も優れていると認められた入札参加者を落札者として選定

### (2) 質問回答の実施

- 実施方針等に対する質問・意見  
実施方針・要求水準書（案）公表後に質問・意見を受け回答
- 入札説明書等に対する質問の受付・回答  
入札公告後と入札参加表明締切後の計2回、質問を受け回答

## 5 事業者の収入及びリスク

### (1) 事業者の収入

- 施設整備の対価
- 維持管理運営の対価
- 自主事業による収入

### (2) 主なリスクの取り扱い

分担	リスク概要
市	○ 提示条件や指示の不備、市調査の誤りによるリスク ○ 市の施策および市の責めによる事業内容変更等リスク ○ 基準金利確定日までの金利変動リスク
事業者	○ 要求水準不適合による改修・改善リスク ○ 事業者の調査、設計の不備や誤り、工事の騒音等に起因するリスク ○ 基準金利確定日以降の金利変動リスク

※ 本事業概要資料は現段階で想定している内容であり、事業条件の精査を進めていく中で変更する場合があります