

福岡市第2期展示場等整備事業実施方針の策定等について

1. 今回の報告内容

福岡市第2期展示場等整備事業（以下「本事業」という。）について、PFI方式による事業実施にあたり、実施方針（案）及び要求水準書（案）を取りまとめたので報告するもの。

なお、これらについては、今後、事業者に対して公表し、事業者からの有益な意見等を踏まえ、内容の見直し及び変更を行うことがある。

実施方針	PFI法第5条に基づき、公共施設等の管理者が特定の事業をPFIで実施するにあたり、その方針を定めるもの
要求水準書	福岡市が本事業において、事業者に定める業務の内容等について示すもの

※PFI法：「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）」

2. 実施方針（案）の概要

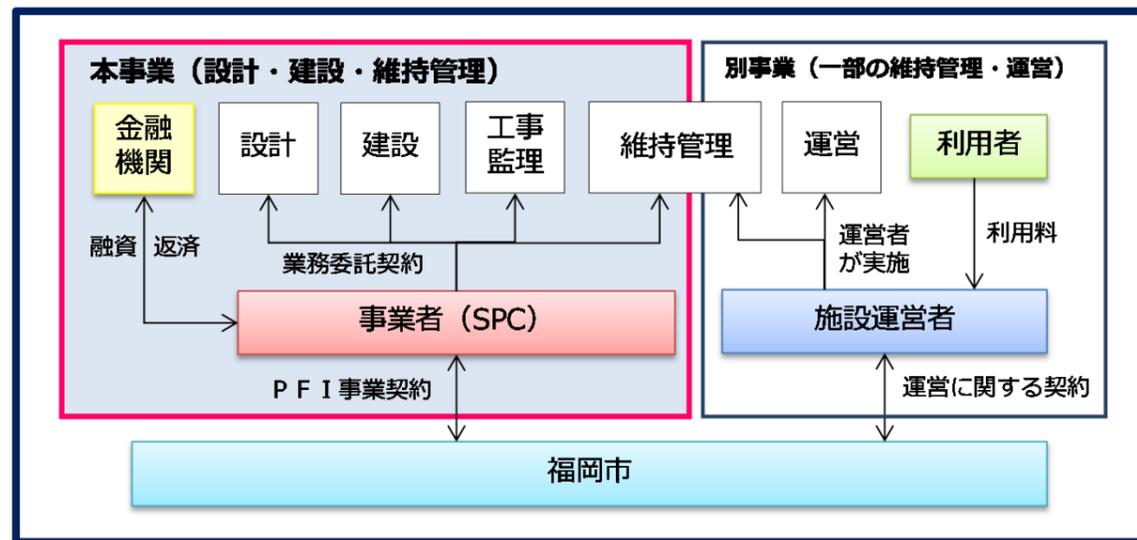
(1) 事業目的

本事業は、供給力不足が生じている展示機能について、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。

(2) 事業概要

①業務範囲

本事業の業務範囲は、第2期展示場及び立体駐車場の設計業務、建設業務（工事監理業務を含む）、維持管理業務とし、一部の維持管理業務及び運営業務については、別事業とする。



※SPC：本事業を実施するために設立する特別目的会社

②事業対象

- ・第2期展示場及び立体駐車場

③事業方式

事業者が施設の設計及び建設を行い、福岡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）とする。

④事業期間

事業契約締結日（平成30年3月予定）から平成48年3月31日までとする。

⑤事業スケジュール（予定）

※第2期展示場の工事着手については、立体駐車場の供用開始後とする。

<立体駐車場>

- ・設計・建設期間 事業契約締結日から平成31年7月31日まで（開業準備期間含む）
- ・供用開始予定日 平成31年8月1日
- ・維持管理期間 平成31年8月1日から平成48年3月31日まで（17年間）

<第2期展示場>

- ・設計・建設期間 事業契約締結日から平成33年1月31日まで
- ・開業準備期間 平成33年2月1日から平成33年3月31日まで
- ・供用開始予定日 平成33年4月1日
- ・維持管理期間 平成33年4月1日から平成48年3月31日まで（15年間）

(3) 事業者の募集及び選定等

①事業者選定方法等

総合評価一般競争入札方式

※入札価格に加え、業務遂行能力、事業計画の妥当性等を総合的に評価するもの。

WTO政府調達協定の対象。

②入札参加資格

入札参加者は、本事業を実施するために必要な能力を備えた法人で構成されるグループとする。

業種	入札参加資格要件
設計	<ul style="list-style-type: none"> ◇「福岡市・水道局・交通局競争入札有資格者名簿（委託：「建築設計」若しくは「設備設計」）」または「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（委託：「建築設計」若しくは「設備設計」）」に記載されている者 ◇一級建築士事務所の登録を受けた者 ◆平成17年4月1日以降に延床面積5,000㎡以上の新築工事（主たる用途が展示場、劇場、体育館等）の元請の実施設計実績を有する者
建設	<ul style="list-style-type: none"> ◇「福岡市・水道局・交通局競争入札有資格者名簿（工事）」または「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（工事）」に記載されている者 ◇建設工事に係る特定建設業の許可を受けた者 ◇各工事の種類に応じて経営事項審査の総合評定値が次のいずれかを満たすこと。 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 ◆経営事項審査において建築一式工事の総合評定値が1,100点以上 ◆平成17年4月1日以降に延床面積5,000㎡以上の新築工事（主たる用途が展示場、劇場、体育館等）の元請の施工実績を有する者
工事監理	<ul style="list-style-type: none"> ◇「福岡市・水道局・交通局競争入札有資格者名簿（委託：「建築設計」若しくは「設備設計」）」または「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（委託：「建築設計」若しくは「設備設計」）」に記載されている者 ◇一級建築士事務所の登録を受けた者 ◆平成17年4月1日以降に延床面積5,000㎡以上の新築工事（主たる用途が展示場、劇場、体育館等）の元請の工事監理実績を有する者

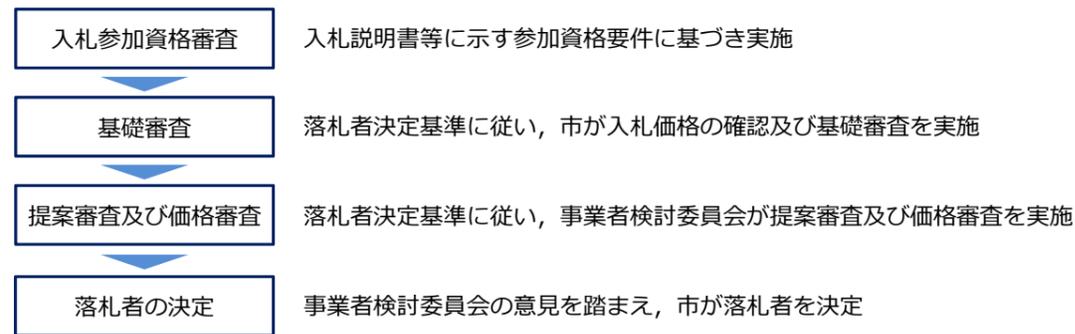
※維持管理について、参加資格要件は特に定めない。

※上記3業務を行う者で、福岡市競争入札有資格者名簿に記載されていない者は入札参加資格審査申請を行えば資格審査を行う。

※複数業種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できない。

福岡市第2期展示場等整備事業実施方針の策定等について

③事業者選定の手順



④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）

【検討委員会委員】

	委員長	坂井 猛	建築	九州大学 キャンパス計画室 教授・副室長
学識 経験者	副委員長	岡田 知子	建築	西日本工業大学 デザイン学部 教授
	委員	太田 正隆	M I C E	株式会社 J T B 総合研究所 M I C E 戦略室 主席研究員
	委員	真鍋 雅史	P P P	嘉悦大学 ビジネス創造学部 准教授
	委員	中西 裕二	金融	中西裕二公認会計士・税理士事務所 公認会計士・税理士
行政	委員	町田 一彦		福岡市住宅都市局 都心創生部長
	委員	高島 収		福岡市経済観光文化局 理事

（順不同）

3. 要求水準書（案）の概要

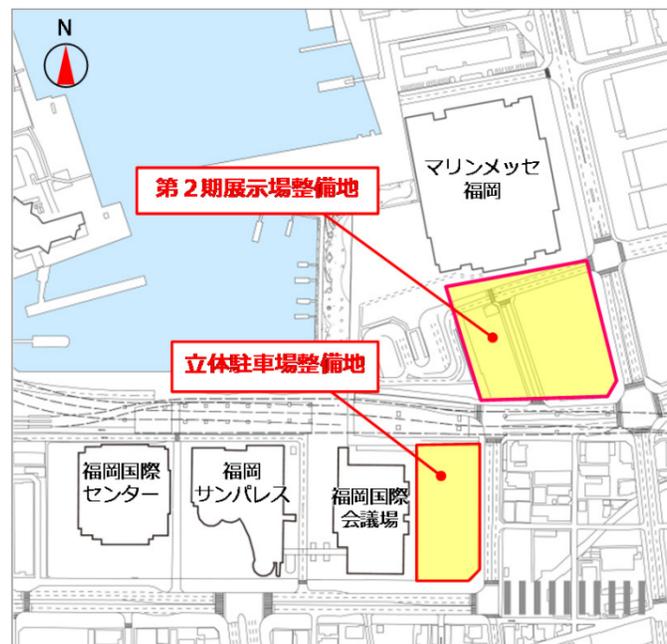
（1）整備地の敷地概要

第2期展示場

整備地：福岡市博多区沖浜町
敷地面積：約17,600㎡
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
建ぺい率：60%
容積率：300%
施設規模：展示面積 約5,000㎡
延床面積 約10,000㎡

立体駐車場

整備地：福岡市博多区石城町
敷地面積：約8,000㎡
用途地域等：商業地域、準防火地域
臨港地区（無分区）、地区計画
建ぺい率：80%
容積率：400%
施設規模：延床面積 約20,000㎡



事業範囲図

（2）第2期展示場の主な要求水準

- ・多目的施設である「マリンメッセ福岡」「福岡国際センター」との機能・規模の分担を図り、展示機能を中心とした中規模の施設
- ・展示会や企業個展等のほか、展示会併設型の大規模学会等を想定し、様々な展示需要に対応可能な施設
- ・「マリンメッセ福岡」との一体利用を可能とする施設

①動線計画

- 来場者動線
 - ・マリンメッセとの一体性を確保するため、メインアクセスは敷地北側からとする
- 搬出入車両動線
 - ・敷地東側及び南側の道路から出入りする動線とする

②主な諸室等の構成

諸室名	想定規模	主な仕様等
展示室	5,000㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の中心に配置し、来場者と利用者の使いやすさに配慮 ・自由な展示レイアウトが可能な整形の無柱空間 ・来場者のアプローチは1階 ・展示室内へ搬出入車両が直接進入（東西側をメイン出入口、南側をサブ出入口） ・インフラ用の床ピットを一定間隔で設置 ・床荷重：5 t /㎡以上 ・吊設備：吊フック、バトン等 ・天井高：15m以上
ホワイエ	800~900㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・来場者のたまり場として、広く吹抜けのある明るく開放的な空間 ・風除室の設置 ・休憩コーナー、自動販売機、ロッカー等のスペースの確保
主催者控室	60㎡	・展示室及びホワイエからの出入りが可能な位置
控室（6室）	大：100㎡ 小：40㎡ VIP：40㎡	・可動間仕切りにより分割が可能な計画（一部の控室）
会議室（2室）	450㎡	・可能間仕切りにより分割が可能な計画
来場者用トイレ 関係者用トイレ	提案	<ul style="list-style-type: none"> ・必要な便器数の確保 ・オストメイト対応の多目的トイレの設置
その他	防災センター、清掃員控室、救護室、備品倉庫、機械室 等	

○荷捌き駐車場

- ・40台以上の関係車両の駐車スペースの確保
- ・11 t クラスの車両の荷捌きスペースの確保

○大屋根広場

- ・第2期展示場とマリンメッセ福岡の間の空間に設置し、両施設の空間的な一体性・連続性に配慮
- ・両施設のメインエントランスをつなぎ、可能な限り広い屋根面積を確保
- ・開放的な空間を創出する構造及び屋根材等

福岡市第2期展示場等整備事業実施方針の策定等について

③緑化・景観計画

○緑化計画

- ・建築物や周辺環境に調和した緑化空間の形成
- ・視認性の高い効果的な緑化手法の選択

○景観計画

- ・都心部の貴重な海辺空間を生かした魅力的なデザイン
- ・海や街からの眺望を生かした憩いと潤いのある景観の形成

(3) 立体駐車場の主な要求水準

- ・周辺交通環境への影響などに配慮し、催事の種類や規模に応じた、柔軟な運営が可能な施設

①配置計画

- ・立体駐車場のほか大型バスにも対応可能な平面駐車場を設置
- ・コンサート終了後など、車両の一斉出庫時における出庫時間の短縮を図れるよう、入出庫動線、出入口の位置、車路等に配慮

②動線計画

○車両動線

- ・車両入口：東側に1か所
- ・車両出口：東側に2か所、南側に1か所
- ・バス出入口：敷地西側の国際会議場のロータリーより出入り

○歩行者動線

- ・立体駐車場からのスムーズな動線を確保するため、国際会議場北側の緑地帯に歩行者用通路を整備
- ・将来的な歩行者デッキの接続に配慮したエレベータや通路等の配置

③施設計画

○駐車場の規模及び形式等

駐車場の形式	<ul style="list-style-type: none"> ・立体駐車場及び平面駐車場 ・立体駐車場は、自走式フラット型の車庫外スロープ形式 ・立体駐車場の積載荷重は2.5 t 以上
駐車台数	<ul style="list-style-type: none"> ・立体駐車場及び平面駐車場の合計で800台程度を確保 ・平面駐車場部分には18台以上の大型バスも駐車可能なスペースを確保 ・30台以上の自転車及び原動機付自転車等が駐車可能なスペースを確保

○主な諸室構成

諸室名	想定規模	主な仕様等
利用者用トイレ	提案	<ul style="list-style-type: none"> ・1階及び3階に設置、必要な便器数の確保 ・オストメイト対応の多目的トイレの設置
管理室	約25㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者にわかりやすく、緊急時やトラブル等に対応できる位置

○駐車場管制設備

- ・立体駐車場内の円滑な出庫を図るため、車番認証システム等の導入
- ・立体駐車場の各フロア毎に入庫ゲートを設置

(4) 維持管理業務に関する主な要求水準

業務項目	今回対象業務	主な業務内容
建築物保守管理業務	○	・日常的な建築物等の点検、保守、修繕等
建築設備保守管理業務	○	・常に正常な機能を維持するための法定点検及び定期点検等
外構施設保守管理業務	○	・外構施設の点検・保守・修繕等
植栽維持管理業務	○	・植栽の剪定・刈込・灌水・除草・施肥・病害虫防除等
清掃業務	—	※施設運営者が行う
環境衛生管理業務	○	・「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に基づく、環境衛生管理
什器備品保守管理業務	—	※施設運営者が行う
設備備品保守管理業務	○	・常に正常な機能を維持するための日常的な点検等
警備業務	—	※施設運営者が行う
修繕業務	○	・本施設が正常に機能するための必要な修繕や更新
事業期間終了時の引き継ぎ業務	○	<ul style="list-style-type: none"> ・引き継ぎマニュアル等の作成 ・事業終了期間前からの市及び運営者等との協議

※催事開催時の緊急対応や天災などの際は、各業務の役割分担にかかわらず、施設運営者と互いに協力すること。

4. 今後のスケジュール（予定）

平成28年	12月	実施方針・要求水準書（案）の公表
平成29年	3月	特定事業の選定（議会報告）、債務負担行為（議決）
平成29年	4月	入札公告
平成29年	8月頃	入札提出書類の提出締切
平成29年	10月頃	落札者の決定及び公表
平成30年	3月	事業契約締結
平成31年	8月	立体駐車場 供用開始
平成33年	4月	第2期展示場 供用開始