

# 福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業

## 客観的評価の結果

令和2年2月20日

福岡市



## 目 次

<b>第 1 事業概要</b> .....	<b>1</b>
1 事業名称 .....	1
2 公共施設等の管理者の名称 .....	1
3 事業の目的 .....	1
4 事業内容 .....	2
<b>第 2 事業者の選定</b> .....	<b>4</b>
1 選定の経過 .....	4
2 検討委員会 .....	5
3 審査の経過 .....	5
4 落札者の決定 .....	8
5 落札価格 .....	8
6 財政負担額の削減効果 .....	8
<b>【別紙】 審査結果及び審査講評</b> .....	<b>9</b>

「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 8 条第 1 項の規定により、福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業を実施する民間事業者を選定したので、PFI 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。

令和 2 年 2 月 20 日

福岡市長 高島 宗一郎

# 第1 事業概要

## 1 事業名称

福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業

## 2 公共施設等の管理者の名称

福岡市長 高島 宗一郎

## 3 事業の目的

福岡市は古くからアジアとの交流により、多様な文化と交わりながら発展してきた都市であり、そのなかで独自の文化を育んできた。街には歴史的、伝統的、あるいは現代的な多様な文化芸術が息づき、過去から現在に至るまで、音楽・芸能などの分野で多くの人材を輩出するなど、文化的魅力に溢れた都市となっている。

福岡市民会館（以下「市民会館」という。）は、ホール機能を備えた公立の文化施設としては、全国的にも早い昭和 38 年に建設された。開館以来、市民による文化芸術活動の発表の場や、音楽や演劇などの多様な興行の鑑賞の場として、本市文化芸術の振興において中心的な役割を担ってきた。また、今日までに国内外の著名アーティストによる音楽公演が行われるなど、若者文化の発信拠点ともなってきた。

また、須崎公園は、昭和 26 年に開園し、昭和 40 年代には屋外音楽堂に多くの若者が集い福岡の音楽文化を育むとともに、都心の憩いの場として、長年に亘り、多くの市民に親しまれてきた。

これらの、魅力ある地域文化を継承し、福岡のまちづくりに、より一層活かしていくことが重要である。

両施設ともに開館・開園から 50 年以上が経過し、建物や設備は老朽化するとともに、ユニバーサルデザインへの対応の遅れなどが課題となっており、建替え・再整備が喫緊の課題となっている。

また、本市は、「アジアのリーダー都市」を目指して、「海に育まれた歴史と文化の魅力が人をひきつける都市」を目標とする都市像のひとつに掲げている。整備にあたっては、施設と公園が一体でエリアの魅力を高め、市民はもとより、国内外の方々为数多く訪れる集客の拠点となることも期待されている。

一方、平成 29 年 6 月に改正された文化芸術基本法においては、文化芸術そのものの振興に加え、観光・まちづくり・国際交流・福祉・教育・産業なども新たに法律の範囲に取り込むなど、文化芸術が担う役割が多様化している現状がある。

本事業においては、建替え期を迎えた市民会館について、現在の機能を継承しながら、これまで培われてきた本市の文化的魅力を一層活かし、文化芸術を取り巻く環境の変化

を踏まえて、本市における文化振興の拠点となる新たな施設として整備するとともに、都心の貴重なオープンスペースである須崎公園の魅力を高め、水辺に開かれた公園として再整備する。新たな施設と須崎公園を一体的に整備・活用することで、両施設の魅力が相まったみどり溢れる文化芸術空間を創出し、市民はもとより、国内外から多くの人々が集うエリアを形成することを目指すものである。

本事業の実施にあたっては、PFI法に基づく特定事業として施設の設計、建設、維持管理、運営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、拠点文化施設及び須崎公園に求める役割・機能が最大限発揮されるとともに、本市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 事業内容

### (1) 事業対象

本事業における対象は、拠点文化施設及び須崎公園とする。

### (2) 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・運営を行うBTO方式（Build-Transfer-Operate）とする。

拠点文化施設及び須崎公園の維持管理・運營業務については、それぞれ地方自治法第244条の2第3項に基づく指定管理者制度を採用し、事業者を指定管理者として指定し、PFI事業として実施する。

### (3) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和21年3月31日までとする。

### (4) 事業の業務範囲

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
  - (ア) 統括マネジメント業務
  - (イ) 総務・経理業務
  - (ウ) 事業評価業務

#### ② 設計・建設段階

- ア 設計業務
  - (ア) 事前調査業務

- (イ) 各種関係機関との調整業務
- (ウ) 設計及び関連業務
- (エ) 建設業務
- (オ) 建設業務及びその関連業務
- (カ) 什器備品設置業務
- (キ) 設備備品設置業務
- (ク) 交付金等申請補助業務
- イ 工事監理業務
- ウ 開業準備業務
  - (ア) 維持管理・運営準備業務
  - (イ) 事前広報・宣伝活動業務
  - (ウ) 開館記念式典及び内覧会等の実施に係る業務

### ③ 維持管理・運営段階

- ア 維持管理業務
  - (ア) 建築物等保守管理業務
  - (イ) 建築設備保守管理業務
  - (ウ) 舞台設備保守管理業務
  - (エ) 修繕・更新業務
  - (オ) 環境衛生管理業務
  - (カ) 備品保守管理業務
  - (キ) 公園維持管理業務
  - (ク) 外構維持管理業務
  - (ケ) 植栽管理業務
  - (コ) 清掃業務
  - (サ) 警備業務
  - (シ) 事業期間終了時の引継ぎ等業務
- イ 運営業務
  - (ア) 貸館業務
  - (イ) 公園の利用に係る業務
  - (ウ) 広報・情報発信業務
  - (エ) 集客・賑いづくり業務
  - (オ) その他業務
  - (カ) 自由提案施設の設置

## 第2 事業者の選定

### 1 選定の経過

事業者選定の主な経過は以下のとおり。

日程	内容
平成 30 年 12 月 2 日	第 1 回事業者検討委員会
平成 31 年 1 月 31 日	第 2 回事業者検討委員会
平成 31 年 4 月 1 日	入札公告，入札説明書等の公表
平成 31 年 4 月 22 日	入札説明書等に関する質問及び意見（第 1 回），自由提案施設等に関する事前照会（第 1 回），施設実績に関する事前照会の受付締切
令和元年 5 月 22 日	入札説明書等に関する質問及び意見（第 1 回），自由提案施設等に関する事前照会（第 1 回），施設実績に関する事前照会に対する回答
令和元年 6 月 5 日	入札参加表明書及び入札参加資格確認申請書の受付締切 官民対話参加申込及び議題の受付締切
令和元年 6 月 26 日	官民対話の実施
令和元年 7 月 11 日	官民対話の実施結果の公表
令和元年 7 月 24 日	入札説明書等に関する質問及び意見（第 2 回），自由提案施設等に関する事前照会（第 2 回）の受付締切
令和元年 8 月 7 日	入札参加資格確認審査結果の通知
令和元年 8 月 7 日	入札説明書等に関する質問及び意見（第 2 回），自由提案施設に関する事前照会（第 2 回）に対する回答
令和元年 9 月 4 日	入札及び入札書類（提案審査書類）の受付
令和 2 年 1 月 27 日	第 3 回事業者検討委員会
令和 2 年 1 月 28 日	落札者の決定及び公表
令和 2 年 2 月 19 日	第 4 回事業者検討委員会

## 2 検討委員会

### (1) 検討委員会の設置

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（以下「検討委員会」という。）」を設置した。

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
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	日高 圭一郎	九州産業大学 建築都市工学部 建築学科 教授
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)

### (2) 検討委員会の開催経過

検討委員会の開催経過は、以下のとおりである。

回数	開催日	主な議題
第1回	平成30年12月2日	実施方針・要求水準書（案）について
第2回	平成31年1月31日	審査手順・方法，落札者決定基準について
第3回	令和2年1月27日	ヒアリング，提案審査
第4回	令和2年2月19日	審査講評（書面評決）

## 3 審査の経過

### (1) 入札参加資格の確認

令和元年6月5日の締切日までに、3グループから入札参加表明及び入札参加資格審査書類の提出があった。その後、1グループから辞退の申し出があったため、残りの2グループについて入札説明書に規定する入札参加者の備えるべき参加資格要件

の具備について審査した結果、いずれのグループも参加資格を有していることを確認し、各グループに対し令和元年8月7日付けで審査結果通知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。その後、入札参加資格を有する2グループのうち1グループから入札辞退の申し出があった。

## (2) 提案審査

令和元年9月4日に入札を行い、入札参加資格を有する1グループから入札書等及び提案審査書類等が提出された。市及び検討委員会は、落札者決定基準に基づき以下の手順で提案審査を行った。

### ① 提案書類及び入札価格の確認

市は、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確認した。

### 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した。

### ③ 性能審査

検討委員会は、入札参加グループ名を伏せた「Aグループ」として、提案書の内容について性能審査を行った。性能審査は、評価項目ごとに評価する委員を定め、各委員が以下の5段階の基準により評価を行った。

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

評価項目ごとに各委員の評価を平均したものを、性能評価点とした。なお、詳細は「別紙 審査結果及び審査講評」による。

	配点	Aグループ
事業計画	170	98.77
施設整備	430	278.39
開業準備	30	13.76
維持管理	50	25.63
運営	170	87.51
性能評価点	850	504.06

#### ④ 価格審査

市は、以下の算定式により算出された数値を価格評価点とした。

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

価格審査の結果は以下のとおりである。

	Aグループ
入札価格（消費税及び地方消費税を含む）	22,876,209,168 円
価格評価点	150

#### ⑤ 総合評価

市は、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した。

	Aグループ
性能評価点	504.06
価格評価点	150
総合評価点	654.06

#### 4 落札者の決定

提案審査の結果を踏まえ、市は、日本管財株式会社九州本部を代表企業とするグループを落札者として決定した。

日本管財株式会社九州本部 を代表企業とするグループ	代表企業	日本管財株式会社 九州本部
	構成員	戸田建設株式会社 九州支店 株式会社 JTB コミュニケーションデザイン 九州林産株式会社 占部建設株式会社 照栄建設株式会社
	協力企業	株式会社梓設計 九州支社 株式会社俊設計 株式会社戸田芳樹風景計画 東京本部 株式会社サン・ライフ 古賀緑地建設株式会社

#### 5 落札価格

落札者として決定した日本管財株式会社九州本部を代表企業とするグループの入札価格は下記のとおりである。

20,871,402,038 円（消費税及び地方消費税を除く）

#### 6 財政負担額の削減効果

落札者の提案内容に基づき、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 7%削減されるものと見込まれる。

## 【別紙】 審査結果及び審査講評

### 福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業 審査結果及び審査講評

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は（以下「検討委員会」という。）は、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。）に関して、落札者決定基準（平成31年4月1日公表）に基づき、提案内容等の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和2年2月19日

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  
委員長 勝又 英明

## 1 審査結果

### (1) 総括

	配点	Aグループ
事業計画	170	98.77
施設整備	430	278.39
開業準備	30	13.76
維持管理	50	25.63
運営	170	87.51
性能評価点	850	504.06

## (2) 審査結果の詳細

### Aグループ

評価項目		配点	評価点	評価者 (人)	評価の内訳 (人)				
					A	B	C	D	E
事業計画	事業の取組方針	20	11.88	8		4	3	1	
	実施体制	20	13.13	8		5	3		
	事業収支計画	10	4.69	8			7	1	
	リスクへの対応	10	5.94	8		4	3	1	
	地域文化への貢献	30	13.13	8			6	2	
	地域社会・地域経済への貢献	80	50.00	8		4	4		
施設整備	設計・施工計画	20	13.33	6		5		1	
	景観及びデザイン	100	71.43	7	2	3	1	1	
	都心部のまちづくりへの貢献	50	27.50	5		2	2	1	
	各ゾーンの計画	40	24.29	7		4	2	1	
	ユニバーサルデザインへの配慮	10	5.00	7			7		
	環境への配慮	10	4.17	6			4	2	
	安全・安心への配慮	10	4.64	7			6	1	
	植栽計画	10	3.75	4		1		3	
	諸室配置及び動線計画	40	27.14	7		5	2		
	大ホールエリア	50	35.00	5		4	1		
	中ホールエリア	50	35.00	5		4	1		
	文化活動・交流エリア, パブリックエリア	40	27.14	7	2	1	4		
開業準備	維持管理・運営準備業務	10	4.38	8			6	2	
	事前広報及び記念式典等	20	9.38	8			7	1	
維持管理	維持管理業務の実施体制と人材	10	5.63	8		2	6		
	安全, 快適な施設の維持	20	10.00	8			8		
	修繕・更新	20	10.00	8		1	6	1	
運営	運營業務の実施体制と人材	20	11.25	8		3	4	1	
	利用者サービス向上への配慮	30	13.13	8			6	2	
	広報・情報発信	20	7.50	8			4	4	
	集客・賑いづくり	60	35.63	8		3	5		
	自由提案施設	40	20.00	8			8		
合計		850	504.06						

## 2 審査講評

### (1) A グループ

#### ① 事業計画

「事業の取組方針」については、多くの人々が集う文化芸術エリアを創出する本事業の目的を十分に理解したものであると評価された。

「実施体制」については、多数の PFI やホールの実績を有する事業者が各業務に配置されており、安定感があると評価された。

「事業収支計画」については、類似施設の運営実績や利用予定者に対するヒアリングなど一定の根拠に基づき積算されており、堅実でバランスのとれた事業収支計画であると評価された。

「リスクへの対応」については、詳細なリスク分担を検討し負担者まで事業者間で合意済みであること、市の要求を上回る保険を付保していること、各業務を複数企業で相互にバックアップできる体制を構築していることが評価された。

「地域文化への貢献」については、地域の演奏家やアーティストに活動機会を提供する仕組みや若手アーティストを支援する仕組みが評価された。

「地域社会・地域経済への貢献」については、設計・建設・維持管理の各業務に地場企業を多く含んだグループ構成で地元への発注も大きいことや、将来的に維持管理・運営を地元人材のみで行うこと、ボランティアの育成を行うことが評価された。

#### ② 施設整備

「設計・施工計画」については、建物、ホール、公園の各分野で著名な専門家の助言を受けける設計体制や、設計における BIM の活用、工事期間中における事業者独自の近隣への振動抑制対策が評価された。

「景観及びデザイン」については、ガラスファサードで裏のない柔らかなデザインの拠点文化施設と、エリア全体の回遊を促す砂紋状の舗装の周囲に多彩な植栽が配置された公園が一体として整備されており、エリア全体が福岡市の新たなランドマークとなる可能性が感じられると評価された。一方で、もっと特徴的な建物でもよかったという意見や、建物と公園のつながりや公園独自の魅力が不足しているという意見もあった。

「都心部のまちづくりへの貢献」については、流れる川のような砂紋状の舗装と川の中に浮かぶ島々をイメージしたランドスケープデザインが、天神地区とウォーターフロント地区の回遊性向上に資すると評価された。

「各ゾーンの計画」については、アプローチスロープを媒介としてイベント広場を拠点文化施設と調和したデザインとすることや、芝生広場ゾーンや水辺ゾーンを開放的なつくりとすることが評価された。

「ユニバーサルデザインへの配慮」については、基準を上回る大ホール車椅子席の整備、

障がい者の利用に特化した内覧会の実施、災害時等における対応への備えが評価された。

「環境への配慮」については、床吹き出し式空調や高効率機器の採用、駐車場の壁面緑化など環境負荷低減の取組みが評価された。

「安全・安心への配慮」については、污水管遮断時も利用可能なトイレや帰宅困難者の滞在に対応した非常用発電機の設置、建物の揺れを測定する事業者独自のシステムの導入といった災害時の対応が評価された。

「植栽計画」については、既存樹木を積極的に活用すること、既存の桜と花期の異なる桜を新植し鑑賞期間を長くすることなどが評価された。

「諸室配置及び動線計画」については、アプローチからつながるエントランスホールを起点にすべての諸室を配置したことが、機能的でわかりやすい諸室配置であると評価された。動線計画については、人と車両の動線、観覧者と演者の動線や滞在エリアを立体的に分離したことで、安全性に配慮した提案であると評価された。また、大・中ホール間のエントランス空間や文化活動・交流ホール等の浮き構造は、防音・防振効果が期待できると評価された。

「大ホールエリア」については、曲線を基調とした馬蹄型の形状、高級感を感じさせる木調仕上げ、演者と観客との一体感を高めるコの字型で積層のバルコニー構造は、オペラハウスを思わせる華やかなホールであると評価された。音響計画について、検討段階で詳細なシミュレーションが行われていることが評価された。また、楽屋エリアや搬入口は適切な配置であり、中ホールと相互にフレキシブルに利用できることが評価された。

「中ホールエリア」については、直線を基調としたコンパクトな形状、落ち着いた色調は、多様な演目に対応でき市民利用が中心と想定されるホールにふさわしいと評価された。音響計画について、検討段階で詳細なシミュレーションが行われていることが評価された。また、楽屋エリアや搬入口は適切な配置であり、大ホールと相互にフレキシブルに利用できることが評価された。

「文化活動・交流エリア、パブリックエリア」については、文化活動・交流ホールに専用の楽屋を設置したことや、リハーサル室も発表利用が可能な設えとしたこと、練習室を追加で整備したことが、多様な利用への対応や利用者の利便性向に資すると評価された。一方、ガラス張りのエントランスホールは、公園と一体となった賑わいの創出に効果的であるという意見と公園とのレベル差があるため一体感の創出には工夫が必要であるという意見があった。

### ③ 開業準備

「維持管理・運營業務」については、文化施設の新規開業実績を豊富に有していることや、文化団体、福祉団体等との意見交換会を開催することが評価された。

「事前広報および記念式典等」については、要点を押さえた堅実な提案であり、市民参加型のイベントの開催など、多数の具体的なイベントが提案されている点が評価された。

#### ④ 維持管理

「維持管理業務の実施体制と人材」については、環境負荷の抑制などの視点が盛り込まれている点や、通常時におけるグループ企業間相互のバックアップ体制や災害時の代表企業によるバックアップ体制が評価された。

「安全、快適な施設の維持」については、施設利用の際の安全確保や周辺住民への配慮について、主催者と事前に十分な打ち合わせを行うことや、専門の造園工による巡回、樹木医による診断を実施することが評価された。

「修繕・更新」については、豊富な経験に基づいた適切な維持管理計画が提案されている点や、修繕履歴をクラウド化し市とも共有する仕組みの構築が評価された。

#### ⑤ 運営

「運営業務の実施体制と人材」については、本社業務管理部門による定期的な自治監査の実施、15年以上の業務経験を有する舞台技術責任者の配置、及び地元人材の登用と継続的育成による、施設運営の基幹を担う劇場運営人材の輩出などが評価された。

「利用者サービス向上への配慮」については、受付・窓口サービスの時間を現状より長く確保している点や、市民の文化芸術活動の支援について具体的な提案がなされている点、アンケートや自己評価報告書などにより積極的に利用者の声を拾う仕組みが評価された。

「広報・情報発信」については、堅実な計画が具体的に提案されている点や、先進的な建築デザインである拠点文化施設自体をブランドとして国内外に情報発信を展開することが評価された。

「集客・賑わいづくり」については、ストリートパフォーマーなどを対象とした登録制度を設け、オープンスペース等でパフォーマンスを定期的に行うことや、毎年1回の周年催事、親子で参加できるイベント、中高生の舞台芸術フェスティバルの開催など多数の多彩なイベントが提案されている点が評価された。

「自由提案施設」については、公園と那珂川の両方の眺望を楽しめ、幅広い年齢層が利用できるレストランを設置することが評価された。

### 3 総評

「Aグループ」の提案は、本事業の目的や特性を十分に理解し、本事業に対する意気込みを強く感じさせるものであった。提案書類の作成にあたっての努力については、高く評価しており、敬意を払うとともに感謝する次第である。

今後、「Aグループ」が、福岡市と事業契約を締結し、本事業を実施するに際し、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、福岡市と「A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、市民ニーズに合致した質の高い公共サービスが提供されるよう、尽力されることを期待する。なお、検討委員会としては、特に、以下の点について配慮されることを要望する。

#### <事業計画>

- 福岡市の文化的特色を踏まえた地域文化に貢献する取り組みのさらなる検討

#### <施設整備>

- アプローチスロープについて、施設と公園の一体性を高める活用方法と設えの検討
- 多様で豊かな利活用実現のための公園の設備の充実
- 公園を目的に人々が訪れ、公園に滞在したくなるような質の高いハード整備
- 公園の自由提案施設を含めた水辺の活用のさらなる検討
- 利用者の動線を円滑にするための多面的な検証
- 大ホール・中ホールの全ての観客席からの視認性を確保するための多面的な検証

#### <開業準備・維持管理・運営>

- 開放性と安全性のバランスがとれた施設の運営
- 維持管理・運営の確実な遂行及び市民利用の効果的なサポートのための適切な人材及び十分な人員の配置
- 開館への期待感の醸成，エリアのブランディング，継続した賑わいの創出，インバウンドの集客促進に向けた広報やイベントのさらなる検討
- 拠点文化施設と公園が一体的となったマネジメントの実践