

# **早良地域交流センター（仮称）整備事業**

## **客観的評価の結果**

**2018年12月20日**

**福岡市**

はじめに

「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「P F I 法」という。）第 8 条第 1 項の規定により、早良地域交流センター（仮称）整備事業を実施する民間事業者を選定したので、P F I 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。

2018 年 12 月 20 日

福岡市長 高島 宗一郎

# 目 次

第1 事業概要 .....	1
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 事業の内容.....	1
第2 早良地域交流センター（仮称）整備事業の経緯 .....	4
1 早良地域交流センター（仮称）整備事業に係る事業者検討委員会の構成 .....	4
2 事業者検討委員会の開催経過 .....	4
3 事業者公募手続きの経緯.....	5
第3 落札者の決定.....	5
第4 落札価格 .....	6
第5 財政負担の削減効果.....	6
第6 審査経緯 .....	6
1 審査の方法.....	6
2 審査の結果.....	6
3 事業者検討委員会における審査講評 .....	10

## 第1 事業概要

### 1 事業名称

早良地域交流センター（仮称）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

地域交流センターは、第7次福岡市基本計画（1996年8月策定）にて、準地域中心として位置付けられた和白、雑餉隈、野芥、今宿・周船寺の4地区に、市民センターなどの区レベルの行政サービスを補完するために設置する、コミュニティ機能を主体とした複合的な機能を持つ施設である。

計画された4箇所の地域交流センターのうち、既に3箇所は整備済みであり、早良区中南部のみが未整備となっている。

本事業は、第7次福岡市基本計画から計画を引き継いだ第9次福岡市基本計画（2012年12月策定）に基づき、早良区中南部における地域の文化活動を活性化させ、魅力ある地域づくりを進めるとともに、さらなる地域コミュニティの自立を図るため、早良地域交流センター（仮称）（以下「本施設」という。）を象徴的な文化・交流拠点施設として整備し、永く地域に親しまれる施設となるよう運営を行うものである。

本施設の整備に当たっては、PFIに基づく事業として実施することとし、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、施設に求める役割・機能が最大限発揮されるとともに、市の財政負担の軽減が図られることを期待するものである。

なお、本施設には、福岡市総合図書館新ビジョン（2014年6月策定）に基づき、図書館分館を併せて整備する。

## 4 事業の内容

### （1）施設概要

事業用地：福岡市早良区四箇田団地内

敷地面積：約 10,600 m<sup>2</sup>

想定床面積：約 5,200 m<sup>2</sup>

### （2）事業方式

本事業は、PFI法に基づき、事業者が自らの資金で本施設の設計業務、建設業務、工事監理業務を行った後、市に本施設の所有権を移転し、事業期間を通して維持管理業務、運営業務を行うBT0（Build-Transfer-Operate）方式により実施する。

なお、本施設の管理運営にあたっては、事業者を地方自治法第244条の2第3項に基づく指定管理者として指定することを想定している。

### (3) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日（2019年2月予定）から2037年3月31日までとする。

### (4) 事業の業務範囲

事業者が行う主な業務は、以下のとおりとする。

#### 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

#### イ 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

#### ウ 建設業務

- (ア) 建設業務及びその関連業務
- (イ) 什器備品設置業務

#### エ 工事監理業務

#### オ 維持管理業務

- (ア) 建築物保守管理業務
- (イ) 建築設備保守管理業務
- (ウ) 修繕・更新業務
- (エ) 環境衛生管理業務
- (オ) 設備備品保守管理業務
- (カ) 植栽維持管理業務
- (キ) 外構施設保守管理業務
- (ク) 清掃業務
- (ケ) 警備業務
- (コ) 事業期間終了時の引継ぎ業務

#### カ 開館準備業務

- (ア) 運営準備業務
- (イ) 事前受付業務
- (ウ) 広報業務
- (エ) オープニングイベント業務

## キ 運營業務

- (ア) 全体管理業務
- (イ) 利用受付・案内業務
- (ウ) 広報業務
- (エ) 駐車場管理運營業務
- (オ) 自由提案業務

### (5) 事業スケジュール（予定）

事業スケジュールは、以下のとおりである。

なお、具体的な施設の引渡し日や供用開始日等については、市と事業者が協議して定めるものとする。

- |           |                           |
|-----------|---------------------------|
| ① 事業契約の締結 | 2019年2月下旬                 |
| ② 設計・建設期間 | 事業契約締結日～2021年7月（約2年4ヵ月）   |
| ③ 本施設の引渡し | 2021年7月                   |
| ④ 開館準備期間  | 事業契約締結日～供用開始日             |
| ⑤ 供用開始日   | 2021年11月                  |
| ⑥ 維持管理期間  | 引渡し日～2037年3月31日（約15年9ヵ月）  |
| ⑦ 運営期間    | 供用開始日～2037年3月31日（約15年5ヵ月） |

## 第2 早良地域交流センター（仮称）整備事業の経緯

### 1 早良地域交流センター（仮称）整備事業に係る事業者検討委員会の構成

「早良地域交流センター（仮称）整備事業に係る事業者検討委員会（以下「事業者検討委員会」という。）」の構成は、以下のとおりである。

区分	氏名	所属・役職
委員長	森田 昌嗣	九州大学 芸術工学研究院 教授
副委員長	四元 誠一郎	公益財団法人 アクロス福岡 管理部長
委員	小林 篤史	有限責任 あずさ監査法人 福岡事務所 公認会計士
委員	志波 文彦	九州大学 人間環境学研究院 助教
委員	百武 隆典	福岡市早良区 総務部長

### 2 事業者検討委員会の開催経過

事業者検討委員会の開催経過は、以下のとおりである。

実施回	日程	主な議題
第1回	2017年 12月 5日	実施方針及び要求水準書案について
第2回	2018年 4月23日	落札者決定基準について
第3回	2018年 10月23日	審査手順・方法について
第4回	2018年 11月20日	プレゼンテーション審査、事業者ヒアリング

### 3 事業者公募手続きの経緯

事業者公募手続きの経緯は、以下のとおりである。

日程	内容
2018年 4月 26日	入札公告、入札説明書等の公表 入札説明書等に関する第1回質問の受付開始 自由提案事業に関する事前照会の受付開始
2018年 5月 17日	入札説明書等に関する第1回質問の受付締め切り 自由提案事業に関する事前照会の受付締め切り
2018年 6月 7日	入札説明書等に関する第1回質問への回答 自由提案事業に関する事前照会への回答
2018年 6月 11日	現地説明会の実施
2018年 6月 14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め切り 入札説明書等に関する第2回質問の受付開始
2018年 6月 28日	競争的対話の実施
2018年 7月 5日	競争的対話での質問への回答
2018年 7月 6日	入札説明書等に関する第2回質問の受付締め切り
2018年 7月 19日	入札参加資格確認結果の通知
2018年 8月 3日	入札説明書等に関する第2回質問への回答
2018年 9月 25日	入札及び提案書類の受付締め切り
2018年 11月 20日	プレゼンテーション審査の実施
2018年 11月 21日	落札者の公表

### 第3 落札者の決定

市は、事業者検討委員会の委員の意見を踏まえ、日本管財株式会社九州本部を代表とするグループを落札者として決定した。（第6 審査経緯参照）

#### 【落札者の構成】

日本管財株式会社九州本部を代表とするグループ	代表企業	日本管財株式会社九州本部
	構成員	株式会社旭工務店 株式会社博栄建設 宮川建設株式会社 株式会社福岡電設 株式会社福設
	協力企業	株式会社俊設計 株式会社あい設計九州支社 株式会社エスティ設計 麻生介護サービス株式会社 株式会社サン・ライフ

## 第4 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とするグループの入札価格は下記のとおりである。

3,942,657,294円（消費税及び地方消費税を除く）

## 第5 財政負担の削減効果

落札者の入札価格に基づき、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9%削減されるものと見込まれる。

## 第6 審査経緯

### 1 審査の方法

審査は、事業者の参加資格を確認する「入札参加資格確認」、提案内容等を審査する「提案審査」に分けて実施した。

「入札参加資格確認」では、入札参加者の参加資格について、市が入札説明書等（2018年4月26日公表）の参加資格要件に基づき確認を行った。

「提案審査」においては、市が入札価格の確認及び基礎審査を行い、事業者検討委員会委員が落札者決定基準に基づき、具体的な提案内容の審査を行った。

### 2 審査の結果

#### （1）入札参加資格確認

2018年6月14日に、2グループから参加表明書（資格確認書類含む）の提出があり、市が入札説明書等に示す参加資格の要件の具備について確認した結果、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、2018年7月19日付で、入札参加資格の確認結果を各グループへ送付するとともに、入札参加資格を有するものがあることを公表した。

【入札参加グループ一覧】

(50音順)

九州建設株式会社を代表とするグループ	代表企業	九州建設株式会社
	構成員	上村建設株式会社 徳倉建設株式会社九州支店 総合システム管理株式会社 特定非営利活動法人わかばスポーツ&カルチャークラブ 株式会社長大福岡支社
	協力企業	株式会社東畑建築事務所九州事務所 株式会社柴田建築設計事務所

日本管財株式会社 九州本部を代表とするグループ	代表企業	日本管財株式会社九州本部
	構成員	株式会社旭工務店 株式会社博栄建設 宮川建設株式会社 株式会社福岡電設 株式会社福設
	協力企業	株式会社俊設計 株式会社あい設計九州支社 株式会社エスティ設計 麻生介護サービス株式会社 株式会社サン・ライフ

## (2) 提案審査

### ① 提案書類及び入札価格の確認

入札参加資格を有する2グループから提案書類が提出され、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、更に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市が確認した。

### ② 基礎審査

基礎審査の対象となった2グループの提案内容が落札者決定基準に掲げる基礎審査項目の審査基準をすべて満たしていることを市が確認し、事業者検討委員会に報告した。

### ③ 性能審査

事業者検討委員は、落札者決定基準に基づき、入札参加グループ名を伏せ「Aグループ」、「Bグループ」として、性能審査を行った。

性能審査については、以下の5段階の基準により評価を行い、各委員の平均点により算出した。

#### 【加点基準】

評価	判断基準	加算割合
A	具体的かつ実現の可能性が高い極めて優れた提案がある	配点×1.00
B	具体的かつ実現の可能性が高い優れた提案がある	配点×0.75
C	具体的かつ実現の可能性が高い提案がある	配点×0.50
D	具体的な提案がある	配点×0.25
E	特に要求水準を超える提案がない	配点×0.00

性能審査の結果は、以下のとおりである。

【性能審査結果】

審査項目	配点	Aグループ	Bグループ
<b>1 PFI事業に係る全体計画</b>	<b>180</b>	<b>114.0</b>	<b>106.0</b>
基本方針	20	10.0	14.0
実施体制及び関係者等との連携	20	13.0	12.0
事業の安定性・確実性	20	11.0	10.0
リスクへの対応	20	10.0	10.0
地域社会への貢献	100	70.0	60.0
<b>2 施設整備計画</b>	<b>350</b>	<b>209.5</b>	<b>232.0</b>
施工計画	20	12.0	12.0
施設配置・外構計画	60	33.0	39.0
諸室・什器備品計画	70	49.0	49.0
設備計画	30	19.5	15.0
景観及びデザイン・内外装・サイン計画	70	42.0	56.0
防災・防犯計画	40	22.0	24.0
ライフサイクルコスト縮減	40	24.0	24.0
自由提案施設	20	8.0	13.0
<b>3 維持管理計画</b>	<b>80</b>	<b>44.0</b>	<b>41.0</b>
維持管理計画	40	22.0	20.0
事業期間終了時の引継ぎ計画	20	11.0	10.0
長期修繕計画	20	11.0	11.0
<b>4 開館準備計画</b>	<b>60</b>	<b>37.5</b>	<b>36.0</b>
運営準備・事前受付・事前広報業務	30	21.0	16.5
オープニングイベント業務	30	16.5	19.5
<b>5 運営計画</b>	<b>130</b>	<b>88.0</b>	<b>78.0</b>
全体管理・受付案内計画	30	21.0	16.5
広報業務	30	19.5	16.5
利用促進に向けた取組	40	28.0	24.0
自由提案事業	30	19.5	21.0
<b>性能評価点 合計</b>	<b>800</b>	<b>493.0</b>	<b>493.0</b>

#### 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。

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。

$$\text{価格評価点} = 200 \times \frac{\text{提案のうち最も低い入札価格}}{\text{当該入札参加者の入札価格}}$$

価格評価点の計算にあたっては、小数点第二位以下を四捨五入とし、価格審査結果は以下のとおりである。

	Aグループ	Bグループ
入札価格	4,257,589,176 円	4,247,863,262 円
価格評価点	199.5 点	200 点

※評価の対象となる入札価格は、入札価格提出時点での消費税及び地方消費税を加算したもの。

#### ⑤ 総合評価点の算出

性能評価点と価格評価点を合計して総合評価点を算出した。

	Aグループ	Bグループ
性能評価点	493.0 点	493.0 点
価格評価点	199.5 点	200.0 点
総合評価点	692.5 点	693.0 点

### 3 事業者検討委員会における審査講評

#### (1) 性能審査加点項目の講評

事業者検討委員会での各評価項目に対する審査講評は以下のとおり。

##### 【1 PFI事業に係る全体計画】

評価項目	審査講評
基本方針	<ul style="list-style-type: none"><li>・ Aグループは、地域活動の場としての施設特性を捉えられた基本方針であることが評価された。</li><li>・ Bグループは、早良区中南部にとどまらず、より広域の文化交流の拠点となることにより地域の活性化を図る明確なコンセプトが評価された。</li></ul>
実施体制及び関係者等との連携	<ul style="list-style-type: none"><li>・ Aグループは、地域の代表者を含む運営評議会を開催し地域の声を汲み取る提案が評価された。</li><li>・ Bグループは、事業完了まで施設の管理運営を担う運営・維持管理企業が代表企業を担当し責任をもって事業遂行する体制が評価された。</li></ul>
事業の安定性・確実性	<ul style="list-style-type: none"><li>・ Aグループは、資金不足時の対応など、想定されるリスクに対する十分な対策が検討されている点が評価された。</li><li>・ Bグループは、対応が必要なリスクに対する対策が検討されている点が評価された。</li></ul>
リスクへの対応	<ul style="list-style-type: none"><li>・ Aグループは、構成企業の破たんも含め、想定されるリスクに対して十分な対策を検討している点が評価された。</li><li>・ Bグループは、リスクの抽出やリスクがコントロール可能か検討されている点が評価された。</li></ul>
地域社会への貢献	<ul style="list-style-type: none"><li>・ Aグループは、地場産材の活用や、地場企業による地域貢献のための委員会設置等、地場企業の積極的参画による多面的な地域貢献が評価された。</li><li>・ Bグループは、地場産材の活用や、100%市内企業での施工体制が評価された。</li></ul>

【2 施設整備計画】

評価項目	審査講評
施工計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Aグループは、近隣への工事の影響に配慮した具体的な提案が評価された。</li> <li>・ Bグループは、100%市内企業での施工体制が評価された。</li> </ul>
施設配置・外構計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Aグループは、利用者に配慮した明解な動線計画であること等が評価された。</li> <li>・ Bグループは、歩車分離が図られている計画であること、駐車場から施設内にアクセスしやすい配置計画であること、南側道路に面しており施設が見える配置となっている点等が評価された。</li> </ul>
諸室・什器備品計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Aグループは、市民ロビーを中心とし、音や振動の発生等を考慮した明解なエリア区分が行われている点が評価された。</li> <li>・ Bグループは、市民ロビーを中心とし、視覚的にわかりやすい空間構成が評価された。</li> </ul>
設備計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Aグループは、合理的なシステム、ハイブリットシステムが評価された。</li> <li>・ Bグループは、シンプルな設備計画が維持管理の負担軽減につながる提案として評価された。</li> </ul>
景観及びデザイン・内外装・サイン計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ いずれのグループも、周辺的环境との調和や木材の使用について十分検討されている点が評価された。</li> <li>・ Aグループは、地域性を踏まえた景観的特性を備える施設とし、風景との調和に配慮した外観とすることが評価された。</li> <li>・ Bグループは、南側に大きな庇のある印象的な外観デザインとしつつ、外壁の防汚対策や直射日光による劣化を抑制する効果も備えること、一方ホールを北側に配置し北側に開口部を極力設けないデザインとし団地への光害等に配慮していること等が評価された。</li> </ul>
防災・防犯計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Aグループは、避難経路となる回遊動線の確保等、具体的な提案が行われていることが評価された。</li> <li>・ Bグループは、避難動線の確保、具体的な想定に基づく災害時に備えた設備導入などについて具体的に提案されている点が評価された。</li> </ul>
ライフサイクルコスト削減	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Aグループは、削減できるエネルギー消費を具体的に見据えた提案である点が評価された。</li> <li>・ Bグループは、外壁やガラスの防汚対策等、ランニングコスト削減のための具体的な計画が評価された。</li> </ul>
自由提案施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Aグループは、食品自販機設置が利便性向上につながる提案として評価された。</li> <li>・ Bグループは、介護事務所の設置が防災・防犯につながる提案として評価された。</li> </ul>

【3 維持管理計画】

評価項目	審査講評
維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>• いずれのグループも、一定水準以上の提案がなされていると評価された。</li> </ul>
事業期間終了時の引継ぎ計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aグループは、事業期間終了後35年間の長期修繕計画の提案が評価された。</li> <li>• Bグループは、引渡しに当たって事業期間終了後5年間の中期修繕計画の作成と70年間の長期修繕計画を作成する提案が評価された。</li> </ul>
長期修繕計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aグループは、長期的な維持管理を考慮した修繕計画が評価された。</li> <li>• Bグループは、リアルタイム点検を実施する提案が評価された。</li> </ul>

【4 開館準備計画】

評価項目	審査講評
運営準備・事前受付・事前広報業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aグループは、24時間365日対応のコールセンターによる事前受付窓口の提案が評価された。</li> <li>• Bグループは、メディアや市内企業のネットワークを活用した多数の具体的な広報方法の提案が評価された。</li> </ul>
オープニングイベント業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aグループは、イベントへの地域住民の参画、利用者が主役のイベントづくりの提案が評価された。</li> <li>• Bグループは、大型商業施設との連携や地元アーティスト参加によるイベント開催の提案が評価された。</li> </ul>

【5 運営計画】

評価項目	審査講評
全体管理・受付案内計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aグループは、地域の団体等からの施設への要望・意見を定期的に聴取し運営に反映するための取組を行う等積極的に地域との交流を図る提案が評価された。</li> <li>• Bグループは、地域の各施設に対してアウトリーチ活動を行う計画が評価された。</li> </ul>
広報業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aグループは、マスコットキャラクターを活用する提案が評価された。</li> <li>• Bグループは、ホームページを活用したチケット購入システムの提案が評価された。</li> </ul>
利用促進に向けた取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aグループは、地域に密着した取り組みが充実している点が評価された。</li> <li>• Bグループは、子ども向け演劇や地元演劇ワークショップの提案が評価された。</li> </ul>
自由提案事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aグループは、地元民間企業や福祉施設との連携の提案が評価された。</li> <li>• Bグループは、介護事務所が防災・防犯につながる提案として評価された。</li> </ul>

## (2) 総評

事業者検討委員会において、以下のとおり意見が出された。

各応募者の提案は、いずれも本事業の目的や特性を十分に理解したものであった。

また、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、各応募者の方々に敬意を払うとともに感謝する次第である。

今後、Bグループが市と事業契約を締結し、本事業を実施するに際し、事業者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当然のこと、本事業をさらによりよいものとするため、今後市と十分な協議を行い、特に、以下の点について配慮されることを要望する。

- ・ 早良区中南部の地域特性を感じられる施設となるような更なる工夫
- ・ 設計及び施設整備段階における地域への配慮
- ・ 練習室使用時の音・振動等が隣接する諸室に影響しないよう設計・建設上の確実な対応
- ・ 開館及び維持管理運営段階における地域との協働及び近隣公共施設との連携
- ・ 歩車分離を実現させるための車両等進入路の確実な整備
- ・ 自由提案施設及び事業の安定的、継続的な実施

事業実施にあたり、福岡市とBグループとのお互いの経験とノウハウを踏まえ、良好なパートナーシップのもと、Bグループにおいては、利用者ニーズに合致した質の高い公共サービスの提供のため、尽力されるよう期待するところである。