

北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等

P F I 事業

落札者決定基準

平成 2 1 年 7 月 2 1 日

北 九 州 市

## 目 次

第 1 本書の位置付け .....	1
第 2 事業者選定方法 .....	1
1 事業者選定方法 .....	1
2 審査の方法 .....	1
3 審査の手順 .....	2
第 3 第一次審査 .....	3
第 4 第二次審査 .....	3
1 入札価格の確認 .....	3
2 提案書基礎審査 .....	3
3 提案書総合審査 .....	3
第 5 落札者の決定 .....	10

## 第1 本書の位置付け

北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）は、北九州市（以下「市」という。）が北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を客観的に評価・選定するための方法及び基準等を示すものであり、入札説明書と一体のものである。

## 第2 事業者選定方法

### 1 事業者選定方法

本事業の事業者選定に当たっては、入札価格及び提案内容によって落札者を決定する総合評価一般競争入札方式を採用する。

また、事業者の選定は、第一次審査と第二次審査の二段階に分けて実施する。第一次審査では、参加資格の審査を行い、第二次審査は基礎審査及び提案内容及び入札価格の審査を行う。

### 2 審査の方法

市は、参加資格及び提案内容の審査に関して、学識経験者等で構成する「北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業者検討会」（以下「検討会」という。）を設置済みである。

検討会は、以下の構成員をもって構成される。

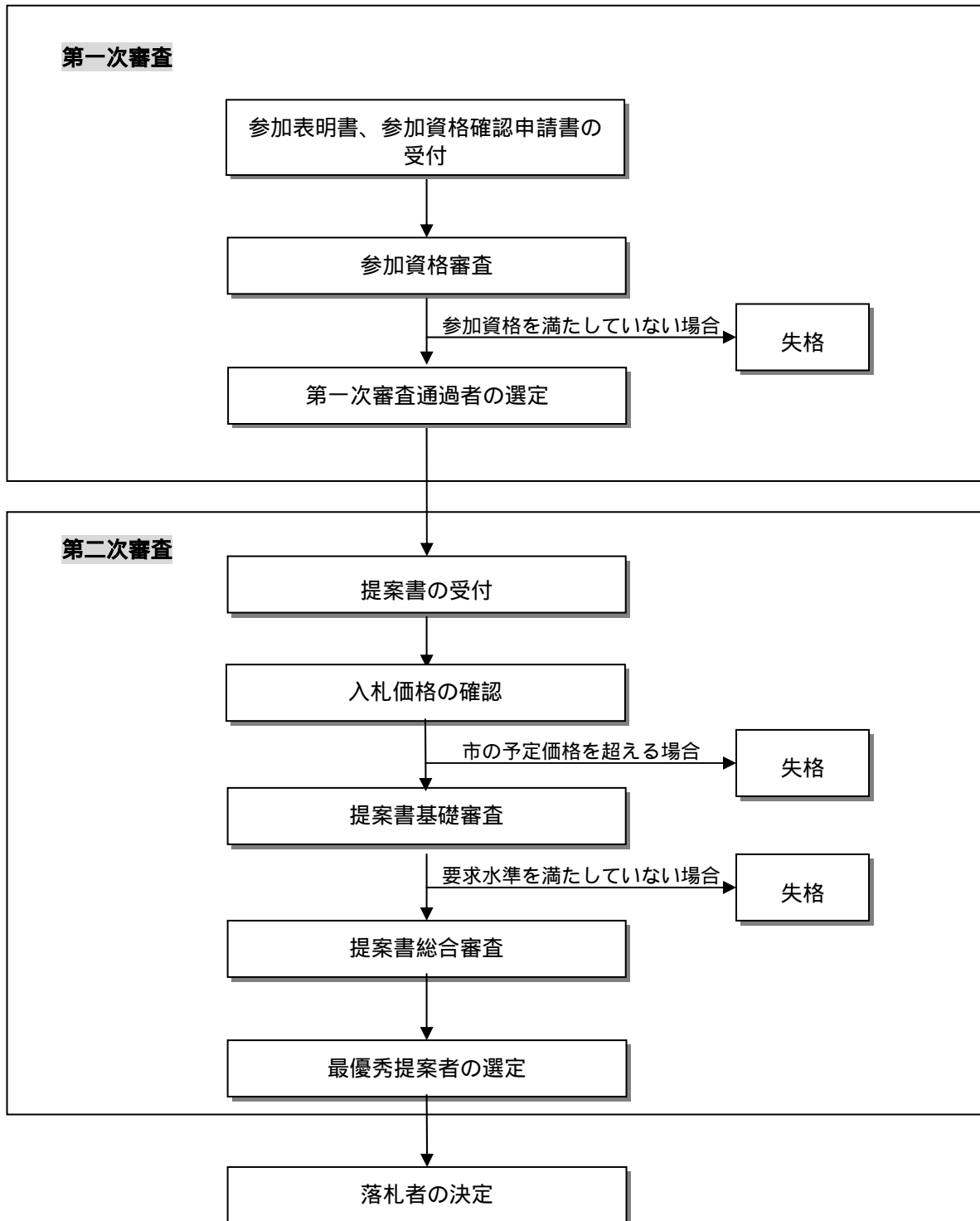
座長 光多 長温（鳥取大学 特任教授）  
座長代理 竹下 輝和（九州大学大学院人間環境学研究院都市・建築部門 教授）  
土橋 千代（土橋公認会計士事務所 公認会計士）  
棚次 奎介（北九州市立図書館協議会 会長）  
前田 和美（株西日本リビング新聞社北九州支社 編集長）  
草加 叔也（宥空間創造研究所 代表取締役）  
井上 美奈子（NPO法人北九州子ども劇場 理事長）  
中村 真人（北九州市黒崎地区中心市街地活性化協議会 会長）

括弧内の所属・職名は、構成員就任時のものである。

本事業の落札者の決定は、総合評価一般競争入札方式によるものとし、検討会を通じて学識経験者の意見を聴取し、市が定めた落札者決定基準により落札者を決定する。

### 3 審査の手順

審査の手順は、次の通りである。



### 第3 第一次審査

市は、資格審査申請書類等により、入札説明書に示す応募者が満たすべき参加資格要件を満たしているかを確認する。参加資格を1項目でも満たしていない場合、当該応募者は失格とする。

### 第4 第二次審査

#### 1 入札価格の確認

市は、応募者の入札価格が、市が予め設定した予定価格の範囲内であることを確認する。入札価格が予定価格を超えた場合は失格とする。

#### 2 提案書基礎審査

第一次審査通過者から提出された提案書について、入札説明書及び要求水準書に規定する条件を全て充足しているかどうかを検討会において審査する。要求水準書に規定する条件を1項目でも満たしていない場合、当該応募者は失格とする。

#### 3 提案書総合審査

提案書基礎審査において要求水準書に規定する条件を全て満たしていることが認められた応募者の提案書について、検討会において審査を行う。

(1) 提案書の審査は、提案書の内容及び入札価格をそれぞれ得点化したものを加算し、総合評価点を算定する。

$$\text{総合評価点 (100 点満点)} = \text{提案書評価点 (60 点満点)} + \text{入札価格の得点 (40 点満点)}$$

(2) 審査方法は、表2に示す各評価項目について、表1に示す方法により5段階の評価を行い、提案書評価点(小数点第2位まで)を付与する。なお、今後、5段階の評価を細分化する場合もある。細分化する場合は、入札前に公表を行う。

表1 得点の付与方法

判断基準		評価	得点の付与方法
・ 事業についての十分な理解、認識に基づいた提案の的確性など	ア 特に優れている	A	配点×1.00
	イ アとウの中間程度	B	配点×0.75
・ 提案内容の有効性、合理性など	ウ 優れている	C	配点×0.50
	エ ウとオの中間程度	D	配点×0.25
・ 提案内容の具体性、斬新性など	オ 要求水準を満たす程度	E	配点×0.00

(3) 入札価格に関する得点算出は、次の計算式で行う。なお、得点は小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求める。

<p>入札価格の得点算出方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入札価格の得点 = 40点 - [最低価格応募者の入札価格基礎点 (Z) - 各応募者の入札価格基礎点 (Z<sub>i</sub>)]</li> <li>・ 入札価格基礎点 (Z<sub>i</sub>) = 40点 × (1 - 各応募者の入札価格 / 予定価格)</li> </ul>
---

表2 提案書審査の評価項目、評価の視点及び配点

1 事業計画に関する事項 【11点】

評価項目	評価の視点	配点
1 - 1 実施方針、実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業目的を十分に理解した上で、それに適合した事業実施に対する理念や基本方針が示されている。</li> <li>・ 業務を確実、円滑に実施するための実施体制、市との連携体制を有している。</li> <li>・ 非常時及び緊急時の対応策及び市との連携体制について、具体的かつ優れた提案がされている。</li> </ul>	3点
1 - 2 資金調達・収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業規模を勘案した適切な資本規模となっている。</li> <li>・ 事業の特性を踏まえた具体的かつ現実性のある資金調達方法である。</li> <li>・ 長期収支計画の健全性、安定性が高い。</li> <li>・ 年度ごとの極端なキャッシュフロー変動や資金不足の発生がない。</li> <li>・ 資金不足時の対応策が適切である。</li> </ul>	2点
1 - 3 リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ リスクの適切な把握がなされ、かつ、リスク顕在時の有効な対応が具体的に示されている。</li> <li>・ リスク分担者、分担方法、分担能力が具体的に示されている。</li> <li>・ 想定されるリスクについて、事前回避、防止策が具体的に示されている。</li> </ul>	2点
1 - 4 地域への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地元企業との協力や雇用、備品・資材調達など、地域経済の活性化に寄与する有効な対応が具体的に示されている。</li> </ul>	4点
小 計		11点

## 2 施設の整備に関する事項 【25点】

評価項目	評価の視点	配点
2 - 1 設計趣旨	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市の施設整備の基本方針を踏まえ、魅力的な文化・交流拠点地区づくりへの提案がされている。</li> <li>・施設のデザインについて優れた提案がされている。</li> </ul>	2点
2 - 2 実施方針、実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計業務、建設業務及び工事監理業務の実施体制、品質の確保について、優れた提案がされている。</li> </ul>	1点
2 - 3 計画地全体の配置計画及び動線計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物、外構施設（広場・緑地、駐車場等）の配置計画、動線計画の考え方について、本地域に求められるまちづくりの位置づけや周辺の景観との調和を踏まえた、具体的かつ優れた提案がされている。</li> <li>・撥川せせらぎ、長崎街道松並木などの地域資源を活かした、配置計画、動線計画が提案されている。</li> <li>・黒崎地区全体の回遊性を向上させるよう、周辺施設を結ぶ動線を考慮した歩行者空間が提案されている。</li> <li>・車両動線及び歩行者動線の機能性、安全性について、優れた提案がされている。</li> <li>・周辺に対する騒音・振動、日影、視線等への配慮（事前防止策を含む。）において優れた提案がされている。</li> </ul>	4点
2 - 4 図書館の建築計画（機能、動線、意匠）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・低層の書架を中心とする、開放的でゆったりとしたくつろげる空間について、優れた提案がされている。</li> <li>・子どもから高齢者、障害者など幅広い利用者層に配慮し、誰もが使いやすいよう各ゾーンを有機的に連携するなど、ゾーニング計画について、優れた提案がされている。</li> <li>・施設利用者、施設職員、物品搬入等の動線計画について、優れた提案がされている。</li> <li>・各ゾーンの特性に配慮し、平面計画及び断面計画について、優れた提案がされている。</li> <li>・外部空間及び外観デザインについて、優れた提案がされている。</li> <li>・各諸室の機能・備品について、優れた提案がされている。</li> <li>・内装計画について、優れた提案がされている。</li> <li>・その他、図書館の建築計画について、優れた提案がされている。</li> </ul>	5点
2 - 5 ホールの建築計画（機能、動線、意匠）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幅広い利用に対応可能な多目的ホールとして、舞台システム（舞台機構、照明設備、音響設備の各々の機能ほか）や備品について、優れた提案がされている。</li> </ul>	5点

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ホール、ロビー、ホワイエ、楽屋、練習室等各諸室の特性に配慮し、平面計画及び断面計画について、優れた提案がされている。</li> <li>・ロビー、ホワイエ、楽屋、練習室等各諸室の機能や備品について、優れた提案がされている。</li> <li>・子どもから高齢者、障害者など幅広い利用者層に配慮し、誰もが使いやすいよう各ゾーンを有機的に連携するなど、ゾーニング計画について、優れた提案がされている。</li> <li>・動線計画（貸館利用者、入場者、施設職員、物品搬入等）について、優れた提案がされている。</li> <li>・外部空間及び外観デザインについて、優れた提案がされている。</li> <li>・内装計画について、優れた提案がされている。</li> <li>・その他、ホール、ロビー、ホワイエ、楽屋、練習室等各諸室の建築計画について、優れた提案がされている。</li> </ul>	
2 - 6 図書館・ホール共通の建築・設備・構造計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設備計画について、安全性、利便性、快適性、経済性、信頼性、管理のしやすさ、需要の変化への対応等について、優れた提案がされている。</li> <li>・建物の構造、躯体、材質・材料等の耐久性、耐震性、防汚性や維持管理等における作業性、更新性、修繕の容易性において優れた提案がされている。</li> <li>・災害時の機能維持、機能復旧について優れた提案がされている。</li> <li>・将来の大規模修繕を見越した施設配置や設備計画、備品計画について優れた提案がされている。</li> <li>・バリアフリー・ユニバーサルデザインに関し、優れた提案がされている。</li> <li>・黒崎祇園山笠の展示やカフェテリアの空間づくりについて、優れた提案がされている。</li> </ul>	4点
2 - 7 広場・緑地の計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な世代がくつろげ、人が集まり楽しめる祭りやイベントの開催場所としての活用について優れた提案がなされている。</li> <li>・撥川の親水性と一体感や、ホール、図書館などとの調和・融合について、優れた提案がなされている。</li> </ul>	2点
2 - 8 環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・黒崎副都心における環境モデル都市のシンボル施設としての、積極的な環境負荷の低減について、優れた提案がされている。</li> <li>・資源の再利用やライフサイクルコストの縮減など省エネルギー、省資源に寄与する優れた提案がされている。</li> </ul>	2点
小 計		25点



### 3 施設の維持管理業務に関する事項 【5点】

評価項目	評価の視点	配点
3 - 1 実施方針、実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務の目的を踏まえた業務実施にあたっての取り組み方針が示され、長期間にわたる建物と設備の機能、性能維持の対応と人材確保において優れた提案がされている。</li> <li>・施設の性能と機能の低下に迅速に対応するための優れた提案がされている。</li> <li>・緊急時(事故や故障等の発生時)の応急措置において優れた提案がされている。</li> </ul>	2点
3 - 2 維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ライフサイクルコストの縮減について優れた提案がされている。</li> <li>・予防保全の考え方に関して優れた提案がされている。</li> <li>・事故、災害及び犯罪等の未然防止及び発生時の対応について優れた提案がされている。</li> </ul>	3点
小 計		5点

### 4 運營業務に関する事項 【16点】

評価項目	評価の視点	配点
4 - 1 図書館運営の実施方針、実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の目的を踏まえた図書館運營業務の実施にあたり、「次世代育成支援」「情報・人の交流拠点」「市民の学びに役立つ生涯学習拠点」など整備方針に示すコンセプトへの取り組み方針について、優れた提案がされている。</li> <li>・長期にわたり、良質で魅力的なサービスを提供するための実施体制(人員配置、資格、経験など)について、優れた提案がされている。</li> <li>・専門性確保や資質向上を図る人材確保、教育・研修体制等責任ある組織体制について、優れた提案がされている。</li> </ul>	2点
4 - 2 図書館運營業務についての提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・図書館の効用を最大限に発揮し、施設の設置目的に沿った成果が得られるよう、事業計画の内容について、優れた提案がされている。</li> <li>・図書館利用者の増加や、利便性の向上について、優れた提案がされている。</li> <li>・図書館の設置目的に応じた広報活動について、優れた提案がされている。</li> <li>・子どもから高齢者、障害者など幅広い利用者層が気軽に図書館を利用出来るような配慮について、優れた提案がされている。</li> <li>・利用者の意見を把握し、それらを反映させる仕組みについて、優れた提案がされている。</li> </ul>	5点

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者からの苦情・要望に対する対策について、優れた提案がされている。</li> <li>・利用者への情報提供について、優れた提案がされている。</li> <li>・図書館サービスの質の維持・向上について、優れた提案がされている。</li> <li>・施設の利用者の個人情報を守るための対策について、優れた提案がされている。</li> <li>・開館準備業務について、優れた提案がされている。</li> <li>・関係団体(読書会、郷土史会、ボランティア団体など)との連携や協働、市民参画による事業展開について、優れた提案がされている。</li> <li>・事故、災害及び犯罪等の未然防止及び発生時の対応について優れた提案がされている。</li> </ul>	
<p>4 - 3 ホール運営の実施方針、実施体制</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の目的を踏まえたホール・練習室等運営業務の実施にあたり、「市民の文化活動発表の晴れの舞台に相応しい、使いやすい2つのホール」、「各座席からの見やすさ、聞きやすさの確保やバリアフリーに配慮した施設とするとともに、楽屋などもわかりやすく配置し、利用者にとって使いやすいものとする」、「大・中・小の練習室を整備し、様々な文化活動を支援する人材育成の場」など整備方針に示すコンセプトへの取組み方針について、優れた提案がされている。</li> <li>・長期にわたり、良質で魅力的なサービスを提供するための実施体制(人員配置、資格、経験など)について、優れた提案がされている。</li> <li>・専門性確保や資質向上を図る人材確保、教育・研修体制等責任ある組織体制について、優れた提案がされている。</li> </ul>	2点
<p>4 - 4 ホール運営業務についての提案</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ホール・練習室等施設の効用を最大限に発揮し、施設の設置目的に沿った成果が得られるよう、事業計画の内容について、優れた提案がされている。</li> <li>・ホール稼働率の向上や練習室等の利用者の増加、利便性の向上に向けて、実施可能な優れた提案がされている。</li> <li>・ホール・練習室等の設置目的に応じた営業・広報活動について効果的で優れた提案がされている。</li> <li>・舞台機構、舞台設備等保守管理業務について、優れた提案がされている。</li> <li>・市民が広く芸術文化を体験でき、副都心の賑わいづくりにつながる自主事業(必須・民間企画事業)について、優れた提案がされている。</li> </ul>	5点

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子どもから高齢者、障害者など幅広い利用者層がホール・練習室等を気軽に利用でき、満足が得られるよう十分に考えられて、優れた提案がされている。</li> <li>・利用者の意見を把握し、それらを反映させる仕組みについて、優れた提案がされている。</li> <li>・利用者からの苦情・要望に対する対策について、優れた提案がされている。</li> <li>・利用者への情報提供について、優れた提案がされている。</li> <li>・ホール・練習室等サービスの質の維持・向上について、具体的に優れた提案がされている。</li> <li>・施設の利用者の個人情報保護のための対策について、優れた提案がされている。</li> <li>・開館準備業務について、優れた提案がされている。</li> <li>・地域の住民や関係団体等との連携や協働による事業展開について、優れた提案がされている。</li> <li>・事故、災害及び犯罪等の未然防止及び発生時の対応について優れた提案がされている。</li> <li>・経費の節減(光熱水費など)と効率的な執行に向けた取り組みについて、優れた提案がされている。</li> </ul>	
4 - 5 その他提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その他の運営内容(図書館・ホールの連携、駐車場・駐輪場)や広場・緑地の活用などについて、優れた提案がされている。</li> </ul>	2点
小 計		16点

## 5 民間収益施設事業に関する事項 【3点】

評価項目	評価の視点	配点
5 - 1 民間収益施設事業についての 提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市有地の有効活用、周辺地域の賑わいの創出や活性 か、回遊性の向上など、市民の利便性の向上等につ いて優れた提案がされている。</li> <li>・民間収益施設事業の安定的な経営について優れた 提案がされている。</li> </ul>	3点
小 計		3点

提案書評価点計	60点
入札価格評価点	40点
合 計	100点

## 第5 落札者の決定

本事業の落札者の決定は、総合評価一般競争入札方式によるものとし、検討会を通じて学識経験者の意見を聴取し、市が定めた落札者決定基準により落札者を決定する。