

# 福岡高速6号線（アイランドシティ線）事業用地跡地事業提案 事業予定者選定要領

## 1. 目的

「福岡高速6号線（アイランドシティ線）事業用地跡地事業提案公募要綱」（以下「公募要綱」という。）に基づく事業提案について、本市のまちづくりや地域への貢献等の観点や、提案区画数および土地希望価格などにより総合的に評価を行い、当該地の開発を行うにふさわしい、優れた企画力と開発力のある事業者を選定することを目的とする。

## 2. 事業予定者選定の考え方

### （1）応募者の資格・応募条件等の審査

公募要綱に基づき、下記の事項を事務局において審査し、福岡高速6号線（アイランドシティ線）事業用地跡地事業提案評価委員会（以下「委員会」という。）にその結果を報告する。なお、すべての要件を満たさない応募者は失格とする。

#### ①応募書類の審査

○公募要綱で提示した「応募申込書」「譲受希望土地価格提示書」「事業計画書」「事業者説明書」の書類がすべて揃っているか。

※一部書類が揃っていない程度であれば提出を求める。著しく揃っていない場合や要求しても書類を提出しない場合は失格とする。

#### ②応募資格の審査

○応募者が倒産等していないか。

○福岡市税等を滞納していないか。

※暴力団員等でないかの確認については、県警本部への照会が必要であり、契約前に、事業予定者について確認することとし、審査段階では行わない。

#### ③分譲条件等の審査

<分譲要件>

○希望する公募対象地全体での提案がなされているか。

<土地利用の制限>

○建築物の用途について、地区計画を遵守しているか。

○緑化について、地区計画を遵守したものになっているか。

○公募対象地（区画①）の南西側道路予定地（市道香椎浜団地7号線）から2mの壁面後退がなされているか。

<その他条件等>

○指定用途に供すべき始期が3年以内の計画となっているか。

○事業期間が10年以上の計画となっているか。

○区画②と区画③について、都市高速道路高架下を利用する場合は、公募要綱に記載している事前協議を行い、実現可能な提案となっているか。

④譲受希望土地価格の審査

○希望する区画の譲受希望土地価格が最低土地価格を下回っていないか。

## (2) 提案内容の評価

公募要綱の応募者の資格・応募条件等を満たす者について、委員会において、各提案事業の提案区画数と土地の譲受希望価格、計画内容に基づく「評価点」を下記の基準により採点し、最も優れた計画内容を有する者等から順に本市が事業予定者及び次点事業予定者として選定するとともに、失格者を除くすべての応募者に順位をつける。

### ○評価点の算定

評価点は150点を満点とし、採点は項目ごとにAからEの5段階評価で行う。項目及び配点については下記のとおり。

評価項目・内容	配点
<b>(1) 景観・デザイン・環境への配慮</b>	<b>20</b>
①景観形成・都市空間デザイン・環境への配慮を踏まえた提案 (例) 総合的なデザイン性、都市公園や周辺の水辺空間など自然環境と調和した景観形成、緑化による憩いと安らぎ空間の創出、ユニバーサルデザインへの配慮、太陽光発電、EV充電器、省エネ・脱炭素に資する施策	20
<b>(2) 地域への貢献</b>	<b>30</b>
②施設そのものが持つ機能や魅力 (例) 利便施設等の導入有無およびその機能・魅力、コミュニティスペースなど	30
<b>(3) 安心・安全</b>	<b>20</b>
③防災・減災への対応等、安心・安全なまちづくりへの取り組み (例) オープンスペース、災害時対応、AED設置、常駐警備等	20
<b>(4) 計画の実現性</b>	<b>20</b>
④適切な事業計画・管理運営等 (例) 事業計画及び工程計画が適切であるか。事業の管理運営が長期的に立案されているか。土地建物に関する権利形態や権利関係が適切か。	10
⑤確実な事業遂行にかかる能力 (例) 事業に向けた適切な実施体制が構築されているか。事業提案に関する同種・類似の実績が豊富であるか。事業者の資力及び信用力が高いか。	10
<b>(5) 加点項目</b>	<b>60</b>
⑥提案区画数 (提案した区画数に応じた点数) (1区画:0点、2区画:5点、3区画:10点)	10
⑦希望価格 (応札率に応じて配点、 $\text{応札率} = \text{応札額} / \text{土地の最低価格}$ )	50
<b>合計</b>	<b>150</b>

※応募案に対する各評価項目の点数は委員全員の平均値とする。(小数点第3位を四捨五入する)

※採点は各項目とも5段階評価で配点は以下の通りとする。

- ・ 30点満点の場合

A	B	C	D	E
30点	22.5点	15点	7.5点	0点

- ・ 20点満点の場合

A	B	C	D	E
20点	15点	10点	5点	0点

- ・ 10点満点の場合

A	B	C	D	E
10点	7.5点	5点	2.5点	0点

- ・ 加点項目の採点基準

⑧提案区画数(提案した区画数に応じた点数)

提案区画数に応じて下記の通り加算します。

(1区画)0点 (2区画)5点 (3区画)10点

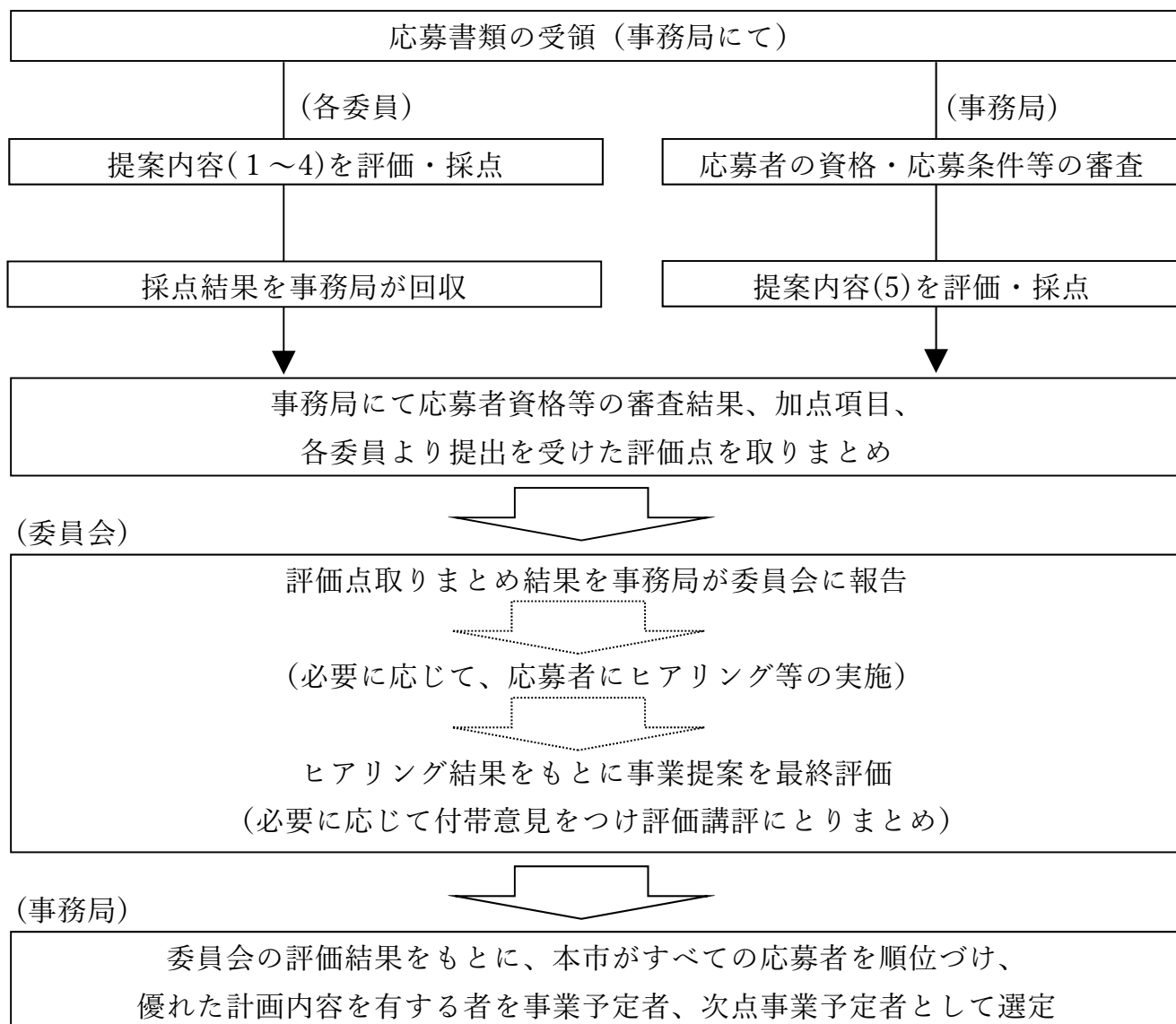
⑨希望価格

1. 最低土地価格に対する応札額の比率(以下、応札率)が最も高い事業者に50点加算します。
2. 次順位以下の事業者の加点は、応札率を1の最も高い応札率で除して、加点基礎(50点)を乗じることで算出します。

$$\text{応札率} = \frac{\text{応札額の合計}}{\text{入札する土地の最低土地価格の和}}$$

$$\text{加点基礎}(50\text{点}) \times \frac{\text{応札率}}{\text{応札率(最高値)}} = \text{加算点}$$

### 3. 事業予定者選定の進め方



#### 4. 事業予定者の決定方法

##### 【手順】

- ①表内の順位は応募者の区画別の順位、黄色の網掛けは取得を希望する区画、灰色の網掛けは応募したが、取得を希望しない区画を指します。
- ②3社までを例として記載していますが、それより事業予定者が多い場合は、以降の決定の手順も準拠するものとします。

##### 【応募区画が重ならなかった場合】

(例1)

	区画①	区画②	区画③
ア社	1位		
イ社		1位	
ウ社			1位

⇒それぞれの応募事業者が、各応募区画の事業予定者に決定。

##### 【応募区画が重なった場合】

(例2)

	区画①	区画②	区画③
ア社	1位	1位	1位
イ社		2位	2位
ウ社	2位		

⇒ア社が事業予定者に決定。

(例3)

	区画①	区画②	区画③
ア社	1位		
イ社	2位	1位	1位
ウ社		2位	2位

⇒ア社は区画①の事業予定者に決定。

イ社は区画①～③を申し込んでいたが、区画②と③は第1位、

区画①は第2位のため、取得を希望した区画のうち、

一部の区画②と③しか取得できないことから、取得意志を協議※で確認する。

協議の結果、分譲を希望する場合は区画②と③の事業予定者に決定。

※応募時に【様式3】「分譲希望区画兼価格提示書」に記載されている「申し込んだ分譲希望区画のうち、評価の結果、順位が1位となった区画の全てについて、分譲を希望します。」の欄にチェックが入っている場合は協議を実施せず、事業予定者に決定します。

(例4)

	区画①	区画②	区画③
ア社	1位		
イ社	2位	1位	1位
ウ社		2位	2位

⇒ア社は区画①の事業予定者に決定。

イ社に区画②と③の取得意志を協議※で確認し、協議の結果、取得を希望しない場合は、ウ社が分譲を希望しているため区画②と③の事業予定者に決定。

(例5)

	区画①	区画②	区画③
ア社	1位		
イ社	2位	1位	1位
ウ社	3位		

⇒ア社は区画①の事業予定者に決定。

イ社に区画②と③の取得意志を協議で確認し、協議の結果、取得を希望しない場合、ウ社は当該区画の応募をしていないことから、区画②と③については「分譲に至らない区画が残った」と判断し、市において再公募等を検討。

※応募時に様式3「分譲希望区画兼価格提示書」に記載されている「申し込んだ分譲希望区画の全てを取得できない場合は、分譲を希望しません。」の欄にチェックが入っている場合は協議を実施せず、取得希望をしないものとして取り扱います。

## 5. 情報公開の取扱いについて

- (1) 委員会は、提案評価を厳正かつ公平に行うため非公開とする。
- (2) ただし、委員会の評価の経過及び結果は、評価講評にとりまとめるとともに、委員会の議事要旨を作成し、情報公開請求があった場合（口頭を含む。）は開示するものとする。
- (3) 福岡市情報公開条例に基づき、事業計画における提案者固有の特殊な技術に基づく計画など提案者の権利、競争上の地位、その他正当な利益を害する恐れがあるものは、非公開とする。

### 【非公開の具体的事例】

○応募者の応募書類

※公開する場合は応募者に確認のうえ対応

○委員会議事録の発言者名等