

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
評価講評

令和5年3月30日

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

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、「評価委員会」という。）は、福岡高速6号線（アイランドシティ線）事業用地跡地事業（以下、「本事業」という。）に関して、事業予定者選定要領（令和4年11月21日公表）に基づき、提案内容等の評価を行いましたので、評価結果及び評価講評をここに報告します。

令和5年3月30日

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 委員長 萩島 理

- 目 次 -

1 評価委員会の構成	.....	P1
2 評価委員会の開催経過	.....	P1
3 評価の方法	.....	P2
4 評価の結果	.....	P2
(1) 応募者の資格・応募条件等の審査	.....	P2
(2) 提案内容の評価	.....	P2
5 評価講評	.....	P5
(1) 提案評価 (1) ~ (4) の講評	.....	P5
(2) 総評	.....	P7

1 評価委員会の構成

評価委員会の構成は、以下のとおりです。

組 織	所 属	氏 名
委 員 長	九州大学 総合理工学研究院 教授	萩島 理
副委員長	福岡市道路下水道局計画部長	竹下 和宏
委 員	九州大学大学院 人間環境学研究院 准教授	志賀 勉
”	行正晴實公認会計士事務所公認会計士・税理士	行正 晴實
”	福岡市住宅都市局地域まちづくり推進部長	富田 久仁彦

2 評価委員会の開催経過

評価委員会の開催経過は、以下のとおりです。

日程	会議名	主な議題
令和4年11月16日	第1回 評価委員会	公募要綱（案）、事業予定者選定要領（案）等について
令和5年2月20日	第2回 評価委員会	応募者ヒアリング、提案評価

3 評価の方法

評価は、「応募者の資格・応募条件等の審査」と提案内容等を評価する「提案評価」に分けて実施しました。

「応募者の資格・応募条件等の審査」では、応募者の参加資格について、市が公募要綱等（令和4年11月21日公表）の参加資格や応募条件等に基づき審査を行いました。

「提案内容の評価」では、事業予定者選定要領に基づき、評価委員会が具体的な提案内容の評価、市が提案区画数や土地価格の評価による加点項目の評価を行いました。

4 評価の結果

(1) 応募者の資格・応募条件等の審査

令和5年1月20日までに、3件の提案者から応募書類の提出があり、公募要綱等に示す参加資格要件の具備について市が審査した結果、いずれの提案者も参加資格を有していることを確認しました。また、応募条件等の審査においても、分譲用件や土地利用の制限の遵守、譲受希望価格が市の定める最低土地価格を上回っているか等の条件をいずれの提案者も満たしていることを確認しました。

(2) 提案内容の評価

評価委員会は、提案者名を伏せた形で、事業提案評価基準に基づく評価を行いました。

また、評価項目のうち、『(5) 加点項目』については、希望区画数や希望価格により市で採点を行いました。

○評価項目と配点

評価項目・内容	配点
(1) 景観・デザイン・環境への配慮	20
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
(2) 地域への貢献	30
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
(3) 安心・安全	20
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
(4) 計画の実現性	20
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
(5) 加点項目	60
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、 $\text{応札率} = \frac{\text{応札額}}{\text{土地の最低価格}}$ ）	50
合計	150

※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

⑥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

⑦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。

$\text{応札率} = \frac{\text{応札額の合計}}{\text{入札する土地の最低土地価格の和}}$ $\text{加点基礎(50点)} \times \frac{\text{応札率}}{\text{応札率(最高値)}} = \text{加算点}$

委員が各提案者の提案書を評価した採点結果は、以下のとおりです。

評価項目	小項目	配点	提案者	評価区分					平均点
				委員Ⅰ	委員Ⅱ	委員Ⅲ	委員Ⅳ	委員Ⅴ	
(1) 景観・デザイン・環境への配慮	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	20	提案12	B	A	B	A	B	17.0
			提案18	C	C	C	C	C	10.0
			提案35	E	E	E	D	E	1.0
(2) 地域への貢献	②施設そのものが持つ機能や魅力	30	提案12	B	B	A	B	A	25.5
			提案18	B	B	B	B	B	22.5
			提案35	D	D	D	D	D	7.5
(3) 安心・安全	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	20	提案12	B	B	A	A	B	17.0
			提案18	C	C	C	C	C	10.0
			提案35	E	E	E	E	E	0.0
(4) 計画の実現性	④適切な事業計画・管理運営等	10	提案12	B	A	B	B	B	8.0
			提案18	C	C	C	C	C	5.0
			提案35	C	C	C	B	C	5.5
	⑤確実な事業遂行にかかる能力	10	提案12	A	A	A	A	B	9.5
			提案18	C	C	C	D	C	4.5
			提案35	C	C	C	C	D	4.5

市が各提案者の希望区画及び希望土地価格で採点した結果は、以下のとおりです。

評価項目	小項目	配点	提案者	提案内容		配点
(5) 加点項目	⑥提案区画数	10	提案12	提案区画数	3区画	10.0
			提案18	提案区画数	1区画	0.0
			提案35	提案区画数	1区画	0.0
	⑦希望価格	50	提案12	希望土地価格(合計)	1,700,000,418円	37.8
			提案18	希望土地価格	152,352,000円	37.5
			提案35	希望土地価格	1,669,994,824円	50.0

評価点の合計は以下のとおりです。

	提案12	提案18	提案35
評価項目 (1) ~ (4)	77.0	52.0	18.5
評価項目 (5)	47.8	37.5	50.0
評価点 合計	124.8	89.5	68.5

市は、評価点が第1位となった「提案12」を事業予定者として選定しました。

5 評価講評

(1) 提案評価(1)～(4)の講評

項目	小項目	評価講評
(1) 景観・デザイン・環境への配慮	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	<p>・提案12は3区画の一体整備により街区全体で統一感のある街並みが形成されていることが高く評価された。また、周辺環境への配慮や壁面緑化など積極的な緑の配置、EV充電や太陽光発電など環境に配慮の取り組みが評価された。</p> <p>・提案18は緑化や開放的な雰囲気を感じられる施設計画など一定程度の配慮があったが、1つの敷地のみでの利用であるため、景観形成への貢献や周辺との調和と点でやや弱いと評価された。</p> <p>・提案35は当項目についての提案はなされていなかった。</p>
(2) 地域への貢献	②施設そのものが持つ機能や魅力	<p>・提案12は隣接する大型商業施設の機能を補い、一体的にエリアの魅力を高める配慮がなされていること、産直の物販や健康づくり、広場空間でのイベント開催など、地域の魅力向上につながる施設の提案が高く評価された。また、脱炭素の取り組み、公共交通機関の利用促進への寄与、多目的トイレの開放の取組みも評価された。</p> <p>・提案18はスポーツ施設に特化した施設であり、当該エリアの機能多用化やスポーツ振興の観点からプラスの効果となる点が評価された。施設の地域開放については、利用枠が限定的であるため、一定程度評価された。</p> <p>・提案35は一般的な商業施設であり、具体の施設計画等の内容が不明確であった。</p>
(3) 安心・安全	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	<p>・提案12は地震など災害時の避難場所としての開放や防災意識向上、交通安全の啓発活動実施について高く評価された。隣接する大型商業施設との連携による24時間常駐警備や安心快適な歩行者中心の開発を志向していることについても評価された。</p> <p>・提案18は施設利用者の安全について適切に考慮されている点、施設のライトアップにより、周囲の防犯対策や治安維持に一定の期待効果があることを評価された。一方、周辺に貢献する取組みは防災対策も含めて具体的な提案に欠けている点が見受けられた。</p> <p>・提案35は当項目についての提案はなされていなかった。</p>

項目	小項目	評価講評
(4) 計画の実現性	④適切な事業計画・管理運営等	<p>・ 提案12は管理運営体制が具体的に示され、実現性が高いこと、また、開発スケジュールが明確に立案されていた点を高く評価された。</p> <p>・ 提案18は建設スケジュールや管理運営体制、運営のPDCAサイクルが示されている点が評価された。</p> <p>・ 提案35は具体的なスケジュールが示されていない点は見受けられたが、事業用定期借地により各業種と契約する計画については問題は無く、実現可能性が高い点を評価された。</p>
	⑤確実な事業遂行にかかる能力	<p>・ 提案12は類似案件の実績が豊富であり、安定感があることや、継続性が高い管理運営体制について高く評価された。</p> <p>・ 提案18は具体的な実施体制や類似実績が不明確である点や個人出資により事業を実施するが、過度に個人に依存する状態にならないか懸念された。一方、幅広い利用者を想定したプログラムづくりや、施設マネジメントの取り組みについては評価された。</p> <p>・ 提案35は実施体制や実績等が不明確であり具体性な記載がなされていなかった。</p>

(2) 総評

評価委員会は、事業予定者選定要領に基づき厳正かつ公正に評価を行いました。

各応募事業者の提案内容は、高架道路が近接していることや地区計画による制限があるなど様々な条件がある中で、民間事業者の豊富な事業経験やノウハウを活かして、それぞれの事業者の特徴や考え方を色濃く出した、特色のある提案でした。

また、提案書作成にあたっての努力については、いずれも高く評価しており、応募事業者に敬意を払うとともに、深く感謝する次第です。

今後、評価委員会の提案評価の結果をもとに、市により決定された事業予定者においては、提案内容を確実に実行して頂くのは当然のこと、事業の具体化を図る中で、地域や福岡市にとって魅力あるものとして頂きたいと願っております。

本事業地については、福岡市総合計画において、東部広域拠点である香椎・千早地区と活力創造拠点に位置付けられているアイランドシティとの一体的な拠点地域の形成を図る、拠点連携地域に位置付けられていることや、跡地利用について地域の関心も高いことから、事業予定者においては、今後、市や地域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します。

- ・都市公園や周辺の水辺空間等の自然環境に十分に配慮し、省エネや脱炭素などの先進的な取り組みを実施していただきたい
- ・優れた景観形成や積極的な緑化に努め、地域の憩いと安らぎの場を提供できるよう取り組んでいただきたい。
- ・周辺の住環境に配慮し良好なまちなみに寄与するよう配慮に努めて頂きたい。
- ・施設の魅力向上やイベント開催などにより、多くの市民が利用する賑わいのあるまちづくりに寄与するよう配慮に努めて頂きたい。
- ・地域の跡地利用についての関心が高いことから、地域と十分にコミュニケーションを取りながら事業を実施していただきたい。
- ・災害時や防災、安全安心の取り組みについては関係機関と連携の上、仕組みづくりを行うよう取り組んで頂きたい。

最後に、事業予定者、地域、市の三者による良好なパートナーシップのもと、当該跡地が、末永く安定的に魅力的な場であり続けることを期待します。