

北別館跡地活用事業

事業提案評価基準

令和3年1月29日

福岡市

## I 総則

### 1 本書の位置づけ

本事業提案評価基準は福岡市（以下「市」という。）が、「北別館跡地活用事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者を選定するにあたって公表するものであり、公募要綱と一体のものとして提示するものです。

本書は、「北別館跡地活用事業提案評価委員会」（以下「評価委員会」という。）において、応募者の提案を評価するための基準を示したものです。

なお、本書で使用する用語の定義は、公募要綱等において使用される用語と同一のものです。

## II 内容評価・価格評価

公募要綱Ⅶにより市が参加資格及び提案要件等の審査を行い、通過した提案については評価委員会において提案内容を評価するとともに、市は提案価格を評価します。

内容評価点は500点、価格評価点は250点、合計750点満点とします。各配点は1の配点の枠組みのとおりです。

評価委員会が提案書の内容について、2の内容評価の項目及び配点に示す小項目ごとに、3の点数付与基準に基づいて評価を行い、小項目ごとの得点を算出し、その合計点を内容評価点とします。内容評価点が250点に満たない場合は失格となります。

なお、評価委員会が審査のために必要があると認める場合は、応募者に対し追加資料（融資証明書等）を求める場合があります。また、内容評価においては、評価委員会が応募者に対して、必要に応じヒアリング（応募者によるプレゼンテーション、質疑応答等）を実施する予定としています。

ただし、ヒアリングにおいて新たな提案があっても、内容評価の対象とはなりません。

価格評価点は市が4の価格評価に示す方法に従い算出します。

内容評価点と価格評価点を合算し、総合評価点とします。

## 1 配点の枠組み

内容評価及び価格評価の配点は以下に示すとおりです。

評価項目			配点
内容評価 (500点)	1. 全体計画 (100点)	(1) 基本方針	20点
		(2) 計画の実現性	50点
		(3) 交通環境への配慮	15点
		(4) 歩行者空間	15点
	2. 施設計画 (370点)	(1) 用途	100点
		(2) 安全・安心への配慮	80点
		(3) 感染症対応	80点
		(4) 環境への配慮	60点
		(5) 意匠・景観	50点
	3. 維持管理・ 運営等 (30点)	(1) 維持管理・運営	10点
(2) 定期借地の期間		20点	
価格評価 (250点)	提案価格		250点
総合評価点			750点

## 2 内容評価の項目及び配点

評価項目	主な評価の視点	配点	様式
<b>1. 全体計画 (100 点)</b>			
<b>(1) 基本方針</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○天神明治通り地区地区計画や地域の特性・課題を踏まえたコンセプトとなっているか。</li> <li>○市の重要施策（天神ビッグバン、新型コロナウイルス感染症対応、グローバル創業・雇用創出特区など）を踏まえた提案がなされているか。</li> </ul>	<b>20 点</b>	3-2-1
<b>(2) 計画の実現性</b>	<b>①事業の実施体制や事業スケジュール</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○代表企業、構成企業の役割分担及び責任分担、連携、協力、補完体制、市との窓口・連絡体制などの事業の実施体制が明確となっているか。</li> <li>○早期の跡地活用の実現、貸付期間終了後の確実な更地返還に向けた実現可能な事業スケジュールとなっているか。</li> </ul>	<b>50 点</b>	3-2-2 3-2-3
	<b>②資金調達などの収支計画やリスク対応策等</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○財務の健全性や安定性が確保できる計画となっているか。</li> <li>○初期投資や収支計画について、提案内容に対する具体的な項目と積算根拠が示されているか。</li> <li>○事業の特性を踏まえた適切なリスクの想定及びその対策の具体的な提案がされているか。</li> </ul>		3-2-4
<b>(3) 交通環境への配慮</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○利用しやすい駐輪場の整備（出入り口の工夫、利用しやすい駐輪料金、利用時間）や、附置義務以上の駐輪台数の確保の提案がなされているか。</li> <li>○周辺の交通環境や歩行者の安全に配慮した駐車場の出入口の配置の提案がなされているか。</li> <li>○公共交通機関の利用促進に関する取組みの提案がなされているか。</li> </ul>	<b>15 点</b>	3-2-5
<b>(4) 歩行者空間</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○沿道沿いや地下部、地上地下立体広場、地下通路における利用しやすい歩行者動線の提案となっているか。</li> <li>○低層部、地下部における用途や地上地下立体広場、地下通路との連携など、安全でにぎわいある歩行者空間の形成に資する提案がなされているか。</li> </ul>	<b>15 点</b>	3-2-6

評価項目	主な評価の視点	配点	様式
<b>2. 施設計画 (370点)</b>			
(1) 用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>○都心機能を強化し、国際競争力を高めるため、オフィス、創業支援、文化、情報発信、観光などの機能を導入しているか。</li> <li>○建築物の低層部に、都心部の機能強化に資する集客・交流・創造等の機能を担い、沿道のにぎわい創出に資する用途を導入しているか。</li> <li>○天神ビッグバンにおけるテナント移転フロアが確保された提案がなされているか。</li> <li>○導入する機能が、都心部における福岡市の課題、施策、取組み等を踏まえ、どのような役割、機能を発揮し、市の目標や取組み等にどのように寄与するか具体的な提案がなされているか。</li> </ul>	100点	3-3-1
(2) 安全・安心への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>○耐震性の向上など災害に強い都市構造に寄与する提案となっているか。</li> <li>○災害時の来街者の安全確保や帰宅困難者に備えた対策や取組みが提案されているか。</li> <li>○災害時の事業継続に向けた提案となっているか。</li> <li>○災害時等における市の取組みへの支援や市との連携に関する提案がなされているか。</li> </ul>	80点	3-3-2
(3) 感染症対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>○建物内の効果的な換気や非接触型サービス、身体的距離の確保、通信環境の充実、除菌・殺菌装置の設置など新型コロナウイルス感染症対応の取組みの提案がなされているか。</li> <li>○新しい働き方やニューノーマルに対応した取組みの提案がなされているか。</li> </ul>	80点	3-3-3
(4) 環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>○建物の省エネ・低炭素化・エネルギーマネジメントなど環境負荷の低減や温暖化対策等に寄与する取組みについて提案がされているか。</li> </ul>	60点	3-3-4
(5) 意匠・景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>○天神ビッグバンを象徴するシンボリックなデザインの建物となっているか。</li> <li>○周辺のまちなみとの連続性に配慮した景観形成などの取組みが提案されているか。</li> <li>○沿道の緑など魅力あるまちなみの創出が図られているか。</li> <li>○ユニバーサルデザインや福岡市福祉のまちづくり条例の理念、考え方に基づいた提案となっているか。</li> </ul>	50点	3-3-5
<b>3. 維持管理・運営等 (30点)</b>			
(1) 維持管理・運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>○事業対象地全体の適切な日常管理や安全管理の方策や取組みの提案がなされているか。</li> <li>○天神地区の魅力向上やブランド価値を高めるなど、タウンマネジメントの取組みの提案がなされているか。</li> </ul>	10点	3-4-1
(2) 定期借地の期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>○更地返還後の公共用地活用の観点から、更地返還までの期間（定期借地の期間）が短いものを評価</li> </ul>	20点	3-4-2

### 3 点数付与基準

内容評価点は、小項目ごとに評価・得点化した上で付与した各点を合計し算出します。

評価は、A～Eの5段階評価による絶対評価とします。各評価区分の評価基準及び加算割合は、次のとおりとします。

区分	評価基準	加算割合
A	非常に優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.75
C	適切な提案がされている	配点×0.5
D	やや劣っている	配点×0.25
E	劣っている	配点×0

### 4 価格評価

価格評価点は、下記の計算式に基づき応募者が提案する価格（年額）（以下「提案価格」という。）から算定します。

なお、点数は、小数点第3位以下を四捨五入した値とします。

$$\text{価格評価点} = 250 \text{ 点} \times \text{提案価格} / \text{最高提案価格}$$

### Ⅲ 優先交渉権者の決定

市は、総合評価点を参考に、優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定します。



**【担当窓口】**

福岡市財政局財産有効活用部財産管理課

〒810-8620 福岡市中央区天神1丁目8番1号（本庁舎10階）

T E L : 092-711-4173

F A X : 092-711-4833

E-mail : [zaisankanri.FB@city.fukuoka.lg.jp](mailto:zaisankanri.FB@city.fukuoka.lg.jp)