

北別館跡地活用事業

評価講評

令和3年8月4日

北別館跡地活用事業提案評価委員会

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。）は、北別館跡地活用事業（以下「本事業」という。）に関して、事業提案評価基準（令和3年1月29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。

北別館跡地活用事業提案評価委員会
委員長 日高 圭一郎

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。

委員		役職
委員長	ひたか けいいちろう 日高 圭一郎	九州産業大学 建築都市工学部 建築学科 教授
副委員長	しが つとむ 志賀 勉	九州大学 人間環境学研究院 准教授
委員	なかにし ゆうじ 中西 裕二	公認会計士
委員	まつおか あつし 松岡 淳	住宅都市局 都市計画部長
委員	みねかわ たかゆき 峯川 貴之	財政局 財産有効活用部長

(敬称略、委員長、副委員長を除き順不同)

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3年1月26日	第1回事業提案評価委員会	公募要綱案、事業提案評価基準等について
令和3年6月30日	第2回事業提案評価委員会	ヒアリング、内容評価

3 評価の方法

評価は、応募事業者の参加資格を審査する「参加資格審査」、提案内容等を評価する「事業提案評価」に分けて実施しました。

「参加資格審査」では、応募事業者の参加資格について、市が公募要綱（令和3年1月29日公表）の参加資格要件に基づき審査を行いました。

「事業提案評価」では、市が「基礎審査」として公募要綱に示す貸付料、提案要件への適合を確認し、評価委員会が事業提案評価基準に基づき、具体的な提案内容の評価を行いました。

4 評価の結果

(1) 参加資格審査

令和3年3月18日までに、2グループから参加資格確認申請書類の提出があり、公募要綱等を示す参加資格要件の具備について市が審査した結果、いずれのグループも参加資格を有していることを確認し、令和3年4月16日付けで、参加資格の審査結果を各グループへ送付するとともに、いずれも参加資格を有する旨を市が公表しました。

(2) 事業提案評価

ア 基礎審査

提案価格について、提案された貸付料は、市が定める最低貸付料以上であることを市が確認しました。

2グループから提出された提案内容について、公募要綱に示す提案要件をすべて満たしていることを市が確認しました。

イ 内容評価

評価委員会は、事業提案評価基準に基づき、参加グループ名を伏せた「提案13」、「提案25」として内容評価を行いました。

内容評価については、以下の5つの評価区分の基準により評価を行いました。

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

各委員が各グループの提案書を評価された内容評価の結果は、以下のとおりです。

項目	配点	提案	評価区分					平均点
			委員 1	委員 2	委員 3	委員 4	委員 5	
1. 全体計画								
(1) 基本方針	20	提案 13	A	B	B	A	B	17.00 点
		提案 25	C	C	C	C	C	10.00 点
(2) 計画の実現性	50	提案 13	B	B	B	B	B	37.50 点
		提案 25	C	C	C	C	C	25.00 点
(3) 交通環境への配慮	15	提案 13	B	B	B	B	C	10.50 点
		提案 25	B	B	B	B	B	11.25 点
(4) 歩行者空間	15	提案 13	B	A	B	B	B	12.00 点
		提案 25	C	B	C	C	C	8.25 点
2. 施設計画								
(1) 用途	100	提案 13	B	B	B	B	C	70.00 点
		提案 25	C	C	C	C	C	50.00 点
(2) 安全・安心への配慮	80	提案 13	B	B	B	B	B	60.00 点
		提案 25	B	B	C	C	C	48.00 点
(3) 感染症対応	80	提案 13	B	B	B	B	B	60.00 点
		提案 25	C	C	C	C	C	40.00 点
(4) 環境への配慮	60	提案 13	B	B	B	B	B	45.00 点
		提案 25	B	B	B	B	B	45.00 点
(5) 意匠・景観	50	提案 13	B	B	C	C	C	30.00 点
		提案 25	C	B	B	C	B	32.50 点
3. 維持管理・運営等								
(1) 維持管理・運営	10	提案 13	B	C	C	B	C	6.00 点
		提案 25	C	C	C	B	C	5.50 点
(2) 定期借地の期間	20	提案 13	E	E	E	E	E	0.00 点
		提案 25	E	E	E	E	E	0.00 点

各委員の評価結果に応じて、点数付与基準を各評価項目の配点に乗じて算出した各提案の内容評価の点数は以下のとおりです。

項目	配点	提案 13	提案 25
1. 全体計画			
(1) 基本方針	20	17.00 点	10.00 点
(2) 計画の実現性	50	37.50 点	25.00 点
(3) 交通環境への配慮	15	10.50 点	11.25 点
(4) 歩行者空間	15	12.00 点	8.25 点
2. 施設計画			
(1) 用途	100	70.00 点	50.00 点
(2) 安全・安心への配慮	80	60.00 点	48.00 点
(3) 感染症対応	80	60.00 点	40.00 点
(4) 環境への配慮	60	45.00 点	45.00 点
(5) 意匠・景観	50	30.00 点	32.50 点
3. 維持管理・運営等			
(1) 維持管理・運営	10	6.00 点	5.50 点
(2) 定期借地の期間	20	0.00 点	0.00 点
内容評価点	500	348.00 点	275.50 点

※各評価項目の評価点は、委員全員の平均点（小数点第三位を四捨五入）を点数とする。

ウ 価格評価

提案価格に対して、提案価格の最高額を基準とし、次式で価格評価の点数を市が算出しました。

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

	配点	提案 13	提案 25
提案価格 (151,764,000 円以上)		201,407,280 円	229,800,000 円
価格評価点	250	219.11 点	250.00 点

※価格評価の点数は、小数点第三位を四捨五入とする。

エ 総合評価

市において、内容評価点と価格評価点の点数を合計して総合評価点を算出しました。

	配点	提案 13	提案 25
内容評価点	500	348.00 点	275.50 点
価格評価点	250	219.11 点	250.00 点
総合評価点	750	567.11 点	525.50 点

市は、総合評価点が第1位となった「提案13」を優先交渉権者に、第2位となった「提案25」を次順位交渉権者に選定しました。

5 評価講評

(1) 内容評価の講評

項目	評価講評
1. 全体計画	
(1) 基本方針	<p>○提案 13 は、公募要綱冒頭に記載の事業の目的をよく理解したうえで、地区計画及び市の重要施策を踏まえた細かな提案があり、事業コンセプトの関係性も明確であったが、提案 25 は若干大括りだった。</p> <p>○提案 13 は、市有地であるこの場所でこそ、低層部における周辺全体に開かれた共有空間を整備する意味があるという意気込みや天神ビッグバンを担っていくという思いを踏まえた提案が評価された。</p>
(2) 計画の実現性 ①事業の実施体制 や事業スケジュール ②資金調達などの 収支計画やリスク 対応策等	<p>○提案 13・25 とともに、収支計画は具体的、かつ、詳細であり、財務の健全性が十分に確保されていた点が評価された。</p> <p>○提案 13 は、地場企業を中心とした責任ある構成で、スペックに見合う十分な建築価格、更地返還までの解体期間などを見ても安心感があった。</p> <p>○提案 13 は、社会変動に備えたストレステストを行うなどしっかりとしたリスク分析がなされていた点が評価された。</p> <p>○提案 25 は、共同事業者の参画見込みなどについて未確定の部分があった。</p>
(3) 交通環境への 配慮	<p>○提案 13・25 とともに、24 時間営業の附置義務台数以上の自走式駐輪場や公共交通機関利用促進の提案があり適切な提案であった。</p> <p>○提案 25 は、隔地駐車場の提案など交通環境への配慮の提案が評価された。</p>
(4) 歩行者空間	<p>○提案 13 は、限られたスペースの中で、地区計画でも整備が必要な地下 1 階の地下広場から 5 層の吹き抜けによる開放感ある広場空間を生み出している点、来街者に親しまれる動線計画が評価された。</p>
2. 施設計画	
(1) 用途	<p>○提案 13・25 とともに、オフィス、創業支援、文化、情報発信など地区計画に沿った用途提案がなされていた。</p> <p>○提案 13 は、低層階において多様で充実した機能導入を行っており、集客・交流に資する提案であった。</p> <p>○提案 13 は、天神ビッグバン用テナント移転フロアの十分な確保、入居 1 年目の賃料単価を移転前と同額とするなどの具体的な提案があった点が評価された。</p> <p>○提案 13 の専任のコラボレーターを常駐させ、利用者の交流や創造の活性化を促す取組提案が評価された。</p> <p>○提案 25 の子育て支援施設の導入の提案が評価された。</p>

項目	評価講評
(1)用途	○提案 25 は、九州広場などの整備提案がなされていたが、実現性が不透明であり、九州広場で展開する市の「WITH THE KYUSHU」の取組みとの整合性にも疑問がある。
(2)安全・安心への配慮	○提案 13・25 とともに、高い耐震性を有し、災害時の事業継続に向けた適切な提案が評価された。 ○提案 13 は、来街者の安全確保の配慮や充実した帰宅困難者対策、避難場所である市役所前広場向け防災備蓄倉庫の福岡市への提供、災害時の市災害対策本部や災害派遣チーム等に対する施設の一部提供など、市役所に隣接する公有地という立地特性を踏まえた提案が高く評価された。 ○提案 13 における「フクオカ防災ラボ」の提案が評価された。 ○提案 25 は、免震構造を採用している点が評価された。
(3)感染症対応	○提案 13・25 とともに、感染症対応シティへの取組みとして多様な提案がなされていた。 ○感染症対応においては、換気性能が重要な取組みであるなか、提案 13 は、厚生労働省推奨基準（30 m ³ /h・人）の約 1.5 倍、最大 45 m ³ /h・人の換気量を確保できる高性能換気フィルター、自然換気スリットの採用といった高い換気性能の提案が特に高く評価された。
(4)環境への配慮	○提案 13・25 とともに、CASBEE 福岡 A 評価の獲得を予定するなど、環境配慮に関する優れた提案があった。
(5)意匠・景観	○提案 13 は、バリアフリーなど福祉に対する配慮や時代に即したユニバーサルデザインへの対応が評価された。 ○提案 25 は、高い緑化率や周辺の街並みの連続性を生かした提案が評価された。
3. 維持管理・運営等	
(1)維持管理・運営	○提案 13・25 とともに、管理実績に基づいた適切な維持管理・運営に関する提案があった。

(2) 総 評

本事業において、評価委員会は、事業提案評価基準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、いずれも本事業に対する熱意を感じさせるもので、創意工夫に富んだ提案でした。

また、提案書類の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、各応募事業者の方々に敬意を払うとともに感謝する次第です。

今後、評価委員会の内容評価を参考に市により決定された優先交渉権者と、市と十分な協議を行い、本事業の契約を締結することとなりますが、本事業を実施するに際し、北別館跡地は市役所に隣接する貴重な市有地であることから、特に以下の点について、配慮されることを要望します。

- ・天神明治通り地区地区計画に掲げる魅力ある質の高いまちづくりの実現に向けて、地区周辺と連携を図ること
- ・災害支援をはじめとした様々な分野で市と連携しながら市政への貢献に努めること

事業実施にあたり、豊富な実績とノウハウを有する優先交渉権者と市が、お互い良好なパートナーシップのもと、この北別館跡地のまちづくりが、福岡市の将来にとって魅力的な活用となるよう期待します。

