

北別館跡地活用事業

評価コメント

令和4年12月22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、事業者から提出された事業計画書変更案について、事業提案評価基準（令和3年1月29日公表）に沿って評価を行いましたので、評価コメント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 | あんどう ひさよし 安藤 久義 | 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

令和4年9月16日に、第3回北別館跡地活用事業提案評価委員会を開催しました。

3 評価の方法

事業計画書の変更案の内容が、公募時の事業提案評価基準を踏まえられたものであるかを評価しました。

4 評価の結果

(1) 貸付料

新たな貸付料は年間 217,519,862 円であり、公募要綱が定める貸付料以上となっており、提案時貸付料よりも年間 16,112,582 円増加していることを確認しました。

(2) コメント及び評価

※評価欄について

◎：当初計画を上回る

○：当初計画の取組みが承継されている

△：当初計画より劣る

| 項 目 | コ メ ン ト | ※評 価 |
|----------|--|------|
| 1. 全体計画 | | |
| (1) 基本方針 | ○基本的な事業コンセプトは承継しつつ、市有地であるこの場所だからこそ提案された公共性・公益性の高い取組みが隣地においても展開され、さらに強化・充実される計画となっており、評価した。 | ○ |

| | | |
|---|--|----------|
| <p>(2)計画の実現性</p> <p>①事業の実施体制や事業スケジュール</p> <p>②資金調達などの収支計画やリスク対応策等</p> | <p>○一体開発においても、財務の安全性が確保されていることを確認した。また、リスク分析も適切であった。</p> | <p>○</p> |
| <p>(3)交通環境への配慮</p> | <p>○車両の出入り口を市道天神10号線へ集約する計画であり、歩行者の安全性・回遊性が高まる点について評価した。</p> <p>○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承継されていることを確認した。</p> | <p>◎</p> |
| <p>(4)歩行者空間</p> | <p>○地下2階における因幡町通り地下通路との接続は、天神地区の回遊性・利便性向上に資すると評価した。</p> <p>○地下広場から地上5階までの吹き抜けによる開放感ある広場空間が形成され、当初提案どおり来街者に親しまれる動線計画となっていることを確認した。</p> | <p>◎</p> |
| <p>2. 施設計画</p> | | |
| <p>(1)用途</p> | <p>○低層部の商業区画の拡大により、沿道・地上広場のさらなる賑わい創出が期待できるとともに、利便性及び周辺施設との接続性が高まると評価した。</p> <p>○低層部における共用部分（アクセラリウム）の機能が拡充することで、当初提案以上に、集客・交流等に資するものと評価した。</p> <p>○地区計画に沿った用途提案、天神ビッグバン移転フロアの提案等が承継されており、福岡市の課題、施策、取組を十分に踏まえた計画であることに変わりないことを確認した。</p> | <p>◎</p> |
| <p>(2)安全・安心への配慮</p> | <p>○免震構造やデュアルフェューエルガスタービン発電機の採用により、建物の安全性と都市災害対応力がさらに高まる点について評価した。</p> <p>○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等について、面積増の提案があり、評価した。</p> <p>○その他、来街者の安全確保の配慮など、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承継されていることを確認した。</p> | <p>◎</p> |

| | | |
|--------------------|--|---|
| (3) 感染症対応 | <p>○感染症対応シティへの取組みとしての多様な提案が承継されていることを確認した。</p> <p>○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、厚生労働省推奨基準（30 m³/h・人）の約1.5倍、最大45 m³/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承継されていることを確認した。</p> | ○ |
| (4) 環境への配慮 | ○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承継されていることを確認した。 | ○ |
| (5) 意匠・景観 | <p>○統一感ある街並みが形成され、ランドマーク性も期待できる。</p> <p>○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承継されていることを確認した。</p> | ○ |
| 3. 維持管理・運営等 | | |
| (1) 維持管理・運営 | ○管理実績に基づいた適切な維持管理・運営に関する計画であることを確認した。 | ○ |

(3) 総 評

事業計画書変更案について、評価委員会は、事業提案評価基準に沿って評価を行いました。変更案のすべての評価項目は、公募時の事業提案評価基準を踏まえたものとなっており、「交通環境への配慮」「歩行者空間」「用途」「安全・安心への配慮」の項目では、当初計画を上回る取組みが計画されていることを確認しました。

本委員会は、昨年の評価講評（令和3年8月公表）において、北別館跡地が市役所に隣接する貴重な市有地であることから、次の点について意見しておりました。

- ・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

今回の変更案は、隣地との一体的な開発を行おうとするものであり、同地区計画で掲げる「敷地の共同化」による土地の有効・高度利用に資するものであるとともに、災害支援をはじめとした公共性・公益性の高い取組みがさらに強化・充実するものであり、評価に値するものです。

今後の事業実施にあたっては、豊富な実績とノウハウを有する事業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。