

ゆめアール大橋跡地活用事業

評価講評

令和5年2月21日

ゆめアール大橋跡地活用事業提案評価委員会

ゆめアール大橋跡地活用事業提案評価委員会（以下「評価委員会」という。）は、ゆめアール大橋跡地活用事業（以下「本事業」という。）に関して、事業提案評価基準（令和4年3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。

令和5年2月21日

ゆめアール大橋跡地活用事業提案評価委員会
委員長 坂井 猛

【目 次】

1	評価委員会の構成	1
2	評価委員会の開催経緯	1
3	評価の方法	1
4	評価の結果	2
	（1）参加資格審査	2
	（2）事業提案評価	2
5	評価講評	7
	（1）内容評価の講評	7
	（2）総評	9

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。

	氏名	役職
委員長	さかい たける 坂井 猛	九州大学 キャンパス計画室 教授・副室長
副委員長	おがた よしと 尾方 義人	九州大学 芸術工学研究院 教授
委員	なかにし ゆうじ 中西 裕二	公認会計士
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
委員	とみた くにひこ 富田 久仁彦	住宅都市局 地域まちづくり推進部長

(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緯

評価委員会の開催経緯は、以下のとおりです。

日程	会議名	主な議題
令和4年3月1日	第1回 事業提案評価委員会	公募要項及び評価基準について
令和4年8月26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、応募者の参加資格について、市が公募要項（令和4年3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」として公募要項に示す最低土地価格、提案に関する要件に適合していることを確認し、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4年5月11日までに、7グループから参加資格審査申請書類の提出があり、公募要項に示す参加資格要件の具備について市が審査した結果、いずれのグループも参加資格を有していることを確認し、令和4年6月10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、いずれのグループも参加資格を有する旨を市が公表しました。(うち、5グループは辞退届受付期日までに辞退)

(2) 事業提案評価

ア 基礎審査

提案価格について、提案された価格は、市が定める最低土地価格以上であることを市が確認しました。

提出された提案内容について、公募要項に示す提案に関する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38」、「提案75」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。

図表 内容評価における点数付与基準

評価区分	判断基準	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し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	50	提案38	B	B	B	C	C	32.50	
		提案75	C	B	C	B	C	30.00	
(2) 新たな社会課題や価値観の多様化への対応	100	提案38	B	B	B	B	C	70.00	
		提案75	C	B	C	B	C	60.00	
(3) 計画の実現性	20	実施体制やスケジュール	提案38	C	B	B	C	B	13.00
		提案75	C	B	C	B	C	12.00	
	30	収支計画やリスク対応等	提案38	C	B	B	C	B	19.50
			提案75	C	C	C	C	D	13.50
2. 施設計画									
(1) 用途・機能	100	地域の魅力向上や賑わいの創出に資する用途・機能	提案38	B	C	B	B	C	65.00
		提案75	C	B	C	B	B	65.00	
	70	集い・交流できる場の提供や仕組み	提案38	B	C	C	C	C	38.50
			提案75	B	B	C	B	B	49.00
	30	ゆとりある憩い空間の創出	提案38	B	C	C	C	C	16.50
			提案75	B	B	B	B	C	21.00
(2) 交通環境への配慮	40	提案38	C	C	B	C	B	24.00	
		提案75	C	B	B	B	C	26.00	
(3) 景観・意匠	40	提案38	C	B	C	C	C	22.00	
		提案75	B	B	B	B	B	30.00	
(4) 安全・安心への配慮	40	提案38	B	B	B	C	C	26.00	
		提案75	B	B	B	C	C	26.00	

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		
(5)その他	感染症対応シテイ への取組み	40	提案38	C	B	B	C	B	26.00	
			提案75	C	C	B	C	C	22.00	
	環境への取組み	40	提案38	B	B	B	C	B	28.00	
			提案75	B	B	C	C	B	26.00	
	文化芸術を感じら れる場の創出、ま ちに彩りを与える 取組み	60	提案38	B	B	B	C	C	39.00	
			提案75	C	B	C	B	C	36.00	
	新たな社会課題や 価値観の多様化に 対応した施設計画	40	提案38	B	B	C	C	B	26.00	
			提案75	C	C	C	B	B	24.00	
	3. 維持管理・運営計画									
	(1)維持管理・運営計画	50	提案38	C	B	C	C	C	27.50	
提案75			C	B	C	C	C	27.50		

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38	提案75
1. 全体計画				
(1) 基本方針		50	32.50	30.00
(2) 新たな社会課題や価値観の多様化への対応		100	70.00	60.00
(3) 計画の実現性	実施体制やスケジュール	20	13.00	12.00
	収支計画やリスク対応等	30	19.50	13.50
全体計画 小計		200	135.00	115.50
2. 施設計画				
(1) 用途・機能	地域の魅力向上や賑わいの創出に資する用途・機能	100	65.00	65.00
	集い・交流できる場の提供や仕組み	70	38.50	49.00
	ゆとりある憩い空間の創出	30	16.50	21.00
(2) 交通環境への配慮		40	24.00	26.00
(3) 景観・意匠		40	22.00	30.00
(4) 安全・安心への配慮		40	26.00	26.00
(5) その他	感染症対応シティへの取り組み	40	26.00	22.00
	環境への取り組み	40	28.00	26.00
	文化芸術を感じられる場の創出、まちに彩りを与える取り組み	60	39.00	36.00
	新たな社会課題や価値観の多様化に対応した施設計画	40	26.00	24.00
施設計画 小計		500	311.00	325.00
3. 維持管理・運営計画				
(1) 維持管理・運営計画		50	27.50	27.50
維持管理・運営計画 小計		50	27.50	27.50
内容評価点		750	473.50	468.00

※各評価項目の評価点は、委員全員の平均点（小数点第3位以下を四捨五入）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、次式で価格評価点を市が算出しました。

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

価格評価点の計算にあたっては、小数点第3位以下を四捨五入としました。価格評価の結果は以下のとおりです。

	提案 38	提案 75
提案価格（円）	2,283,170,000	2,570,000,000
価格評価点	222.10	250.00

エ 総合評価

市において、内容評価点と価格評価点を合計して総合評価点を算出しました。

	提案 38	提案 75
内容評価点	473.50	468.00
価格評価点	222.10	250.00
総合評価点	695.60	718.00

市は、評価委員会の評価や意見を参考に、「提案 75」を優先交渉権者として選定しました。

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		<ul style="list-style-type: none"> ○提案38・75ともに、上位計画や市の重要施策を踏まえた提案が評価された。 ○提案38は、新たな価値観を提案する場所として、立地特性や市の重要施策との関連性を踏まえた提案をされている点が評価された。 ○提案75は、立地特性を踏まえ、計画地周辺の課題に着目した提案が評価された。
(2) 新たな社会課題や価値観の多様化への対応		<ul style="list-style-type: none"> ○提案38は、新たな社会課題や価値観を捉えた、コンセプトに基づき、施設全体としての役割や仕組みが明確に提案されている点が高く評価された。 ○提案75は、様々な社会課題を捉え、それらに対応するコンセプトに基づく施設づくりが提案されている点が評価された。
(3) 計画の実現性	実施体制やスケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ○提案38・75ともに、設計・建設・運営体制の役割分担が明確になっている点が評価された。 ○提案38は、コンセプトに基づく取組みを実現するためのサポート体制が整っている点が評価された。
	収支計画やリスク対応等	<ul style="list-style-type: none"> ○提案38・75ともに、予備費が考慮されているなど、適切なリスクの想定及びその対策を提案されている点が評価された。
2. 施設計画		
(1) 用途・機能	地域の魅力向上や賑わいの創出に資する用途・機能	<ul style="list-style-type: none"> ○提案38は、新たな価値観を提案する場所として、多様な体験・気づき、出会いを得られる施設が低層部に計画されており、駅前の賑わいの創出や魅力向上が期待される点が評価された。 ○提案75は、計画地の特性を踏まえ、多様な用途・機能が施設全体に計画されており、地域の魅力向上が期待される点が評価された。
	集い・交流できる場の提供や仕組み	<ul style="list-style-type: none"> ○提案38・75ともに、人々が交流できるスペースが屋内外に確保されるとともに、それらの場を活用した様々なイベントが提案されている点が評価された。 ○提案75は、交流施設や屋上広場など、地域等が多目的に利用しやすい施設を提案されている点が高く評価された。
	ゆとりある憩い空間の創出	<ul style="list-style-type: none"> ○提案38は、憩い空間が低層部に集約され、市民にとって利用しやすい点が評価された。 ○提案75は、1階の広場や屋上広場など、低層階から屋上階まで各階に多様な憩い空間が設けられている点が高く評価された。
(2) 交通環境への配慮		<ul style="list-style-type: none"> ○提案38・75ともに、駅と日赤通りを結ぶ歩行者通路の確保やシェアモビリティの導入など、具体的な提案をされている点が評価された。

(3) 景観・意匠		<p>○提案38は、周辺地との緑の連続性を確保する提案をされている点が評価された。</p> <p>○提案75は、屋上緑化や壁面緑化などによる、高い緑化率の確保や、景観等に配慮した植栽計画について提案をされている点が高く評価された。</p>
(4) 安全・安心への配慮		<p>○提案38・75ともに、建物の耐震性向上の取組みや、災害時における施設の一時開放などの公共貢献について提案をされている点が評価された。</p>
(5) その他	感染症対応シティへの取組み	<p>○提案38・75ともに、非接触型設備の採用や換気機能の強化、通信環境の整備などの提案が評価された。</p> <p>○提案38は、新しい働き方などへの対応について提案をされている点が評価された。</p>
	環境への取組み	<p>○提案38・75ともに、CASBEE福岡など環境負荷の低減等、脱炭素社会の実現に寄与する取組みについて具体的に提案をされている点が評価された。</p>
	文化芸術を感じられる場の創出、まちに彩りを与える取組み	<p>○提案38・75ともに、文化芸術を身近に感じられる場の確保やパブリックアートの設置について、具体的な提案をされている点が評価された。</p> <p>○提案38は、既存団体及びFukuoka Art Nextとの連携のほか、工事中の取組みについて提案をされている点が評価された。</p>
	新たな社会課題や価値観の多様化に対応した施設計画	<p>○提案38は、新たな価値観を提案する場所として、体験や気づきを得られる施設計画や仕組みが具体的に提案されている点が評価された。</p> <p>○提案75は、施設計画において、新たな社会課題に対応した具体的な提案をされている点が評価された。</p>
3. 維持管理・運営計画		
(1) 維持管理・運営計画		<p>○提案38は、自社内事業部門と外部との連携・サポートにより、長期にわたって運営できる体制を提案されている点が評価された。</p> <p>○提案75は、維持管理・運営計画やイベント運営における周辺地域との交流について、具体的な提案をされている点が評価された。</p>

(2) 総評

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、本事業の目的を踏まえた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り、各応募事業者が多大の時間と労力を投入されたことが推察されます。いずれも高く評価できるものであり、応募に関わられた各位に敬意を払うとともに深く感謝する次第です。

今後、評価委員会の内容評価を参考に、市が決定した事業者が、本事業を実施することとなりますが、提案内容を確実に実行することは当然のこと、ゆめアール大橋跡地の立地特性や周辺環境等を踏まえ、本事業をよりよいものとするため、事業者においては、市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。

- ・地域住民をはじめ人々が集い・交流できる場の提供や仕組みづくり、誰もが利用できる広場やゆとりある憩い空間の創出について、計画の実現に向けて、市や地域と十分に協議しながら取り組むこと。
- ・文化・芸術を感じられる場の創出やまちに彩りを与える取組みについて、魅力的かつ安定的な企画・運営に取り組むこと。
- ・緑化の推進については、提案いただいている内容を実行するとともに、持続的な取組みとなるように、維持管理に努めること。
- ・建物景観については、周辺環境へ配慮するとともに、市や関係者と十分に協議を行い、良好な街並みの形成に取り組むこと。

最後に、豊富な事業実績とノウハウを有する事業者と市が良好なパートナーシップのもと、地域にとって魅力ある跡地活用が実現されるよう期待します。