

青果市場跡地活用事業

事業提案評価基準

平成 30 年 1 月 30 日

福岡市



## 【目 次】

I 総則 .....	1
1 本書の位置づけ .....	1
II 内容評価・価格評価 .....	2
1 配点の枠組み .....	2
2 内容評価の項目及び配点 .....	3
3 点数付与基準 .....	6
4 価格評価 .....	6
III 事業予定者の決定 .....	6

## 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、「青果市場跡地活用事業」（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、「青果市場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 2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及び提案価格を総合的に評価します。

内容評価点は750点、価格評価点は250点、合計1,000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評価項目ごとに、3の点数付与基準に基づいて評価を行い、評価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。

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。また、価格評価点は4の価格評価に示す方法に従い算出します。

### 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。

評価内容	評価項目	配点	
内容評価	(1) 全体計画	① 基本方針	30
		② 土地利用計画	20
		③ 周辺環境への配慮	20
		④ 交通環境への配慮	70
		⑤ 環境負荷低減等の取組み	20
		⑥ 地域貢献	30
		⑦ 計画の実現性	40
	(2) 導入機能 及び空間計画	① 緑の創出	70
		② 南部地域の新たな顔づくり	180
		③ 周辺地域生活の質の向上	150
		④ 開かれた場づくり	70
	(3) 運営計画		50
	価格評価	提案価格	250
合計		1,000	

## 2 内容評価の項目及び配点

評価項目	小項目	主な評価の視点	配点	様式
(1) 全体計画				
① 基本方針	(i) 事業の基本方針	○「青果市場跡地まちづくり構想」を踏まえた提案がされているか ○市の重要施策（福岡 100、WITH THE KYUSHU など）を踏まえた提案がされているか	3 0	3-2-1
② 土地利用計画	(i) 土地利用計画	○導入機能について、全体の魅力が最も高まる組合せや、各機能の関係性を考慮した提案がされているか	2 0	3-2-2
③ 周辺環境への配慮	(i) 周辺環境への配慮	○周辺との繋がりや利用しやすさ等を考慮した導入機能や敷地周りのオープンな空間が提案されているか ○圧迫感の軽減など、周辺の住宅地の住環境に配慮した施設計画となっているか	2 0	3-2-3 3-6-4
④ 交通環境への配慮	(i) 交通環境への配慮	周辺の交通環境へ配慮した以下の提案がされているか ○自動車交通量の抑制に資する取組みについて提案されているか、また、その効果や根拠が示されているか 自動車が発生集中交通量（平日、休日）、及びその考え方や根拠が示されているか ○計画内容に応じ、敷地内や敷地周辺における自動車交通の円滑化（敷地後退による道路拡幅や交差点改良、敷地内車路や駐車場の十分な確保など）に資する効果的で実効性のある取組みについて提案されているか、また、その効果や根拠が示されているか	7 0	3-2-4
⑤ 環境負荷低減等の取組み	(i) 環境負荷低減等の取組み	○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されているか ○その他、環境への配慮について具体的な提案がされているか	2 0	3-2-5
⑥ 地域貢献	(i) 地域経済・地域社会への貢献	○市内企業の参画促進、市内人材の雇用促進などの取組みが提案されているか。 また、市内産農林水産物の活用など、市の農林水産業振興に寄与する取組み *が提案されているか *農水産物の販売や6次産業化・ブランド化等に繋がる取組み、農業体験や交流の場の提供、地域産材を活用した木質化など	3 0	3-2-6
⑦ 計画の実現性	(i) 事業の実施体制等	○代表企業、構成企業の役割分担及び責任分担、連携、協力、補完体制が明確となっているか ○代表企業または構成企業による類似事業の実績があるか ○地区計画の策定期間を考慮するとともに、早期の跡地活用を目指し、実現可能なスケジュールとなっているか	2 0	3-2-7 3-2-8
	(ii) 事業収支計画等	○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 ○初期投資の積算や収支計画の算定が妥当なものとなっているか ○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	2 0	3-2-9 3-5-1 3-5-2 3-5-3

評価項目	小項目	主な評価の視点	配点	様式
(2) 導入機能及び空間計画				
① 緑の創出	(i) 緑の創出	<ul style="list-style-type: none"> <li>○単に緑化率を確保するだけでなく、大木やシンボルツリーなど来街者の印象に残る緑が提案されているか</li> <li>○街路樹や花壇など歩行者が体感できる緑が提案されているか</li> <li>○敷地規模を活かすとともに、オープンスペースとあわせ緑地を創出するなど、緑豊かでゆとりある空間が提案されているか</li> </ul>	70	3-3-1
② 南部地域の新たな顔づくり	(i) 福岡・九州の魅力向上に資する機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>○福岡市をはじめ都市圏や九州の魅力向上に資する機能が提案されているか</li> <li>※まちづくり構想の導入機能のイメージ（福岡・九州の食の体験・発信拠点、体験施設、先進的取組み）によらない機能等についても、上記の評価の視点を踏まえたものは評価対象とする</li> </ul>	50	3-3-2
	(ii) 周辺施設との連携機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>○周辺施設との連携機能について、以下に留意した提案がされているか <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の資源を活かした事業対象地と周辺地域との回遊性向上に資する取組みや機能</li> <li>・竹下商店街など駅周辺施設との連携に資する取組みや機能</li> <li>・竹下まつりなど地域の行事やまちづくりの推進につながる取組みや機能</li> <li>・竹下駅から人を呼び込む取組みや機能</li> </ul> </li> </ul>	70	3-3-3
	(iii) 景観・意匠	<ul style="list-style-type: none"> <li>○南部地域の新たなシンボルとなるデザインが提案されているか</li> <li>○JR鹿児島本線側について、跡地のエントランスとなるような魅力ある顔づくりが提案されているか</li> <li>○筑紫通りやJR鹿児島本線から視覚的にも開かれた景観が形成されているか</li> <li>○ユニバーサルデザインの理念、考え方に基づいた取組み（多言語標記、統一サイン等）が提案されているか</li> </ul>	40	3-3-4 3-6-2
	(iv) 災害時の空間	<ul style="list-style-type: none"> <li>○災害時に被災地への支援物資等の受入・保管・出荷を行うための空間について、以下に留意した提案がされているか <ul style="list-style-type: none"> <li>・トラック(4t~10t)から荷降ろしできるスペースや仕分けスペースの確保</li> <li>・フォークリフトなど荷役機器での作業が可能な天井高や耐荷重</li> </ul> </li> </ul>	20	3-3-5

評価項目	小項目	主な評価の視点	配点	様式
(2) 導入機能及び空間計画				
③ 周辺地域の生活の質の向上	(i) 周辺地域の生活の質の向上に資する機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>○健康づくりに資する機能が提案されているか</li> <li>○子育て支援に資する機能が提案されているか</li> <li>○高齢者向け施設等が提案されているか</li> <li>○その他、周辺地域の生活の質の向上に資する機能が提案されているか</li> <li>○敷地内や地域の防犯環境へ配慮した取り組みや機能が提案されているか</li> </ul>	50	3-3-6
	(ii) 広場等の空間	<ul style="list-style-type: none"> <li>○広場等の空間については、構想委員会の意見を十分に踏まえるとともに、以下に留意した提案がされているか <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の小中学校の運動場の実情や中学校の部活動の状況等を勘案した、児童や生徒が気軽に運動できる空間（広さや安全性）及び利用等のルール（使いやすさへの配慮、部活動の無料利用や優先利用など）</li> <li>・地域がイベントや災害時等に利用できる多目的な空間（広さ）及び利用等のルール（使いやすさへの配慮、地域の無料利用や優先利用など）</li> <li>・災害時等の利用については、地域住民、来街者、従業員が利用できる避難場所等としての機能</li> <li>・周辺地域の浸水想定区域や浸水時の避難場所の指定状況など、周辺地域の特性を踏まえた避難場所等の機能</li> <li>・周辺からのアクセスに配慮した配置または、動線計画</li> </ul> </li> </ul>	100	3-3-7
④ 開かれた場づくり	(i) 賑わいを創出する取り組みや機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>モノからコト、消費から体験が主流となるこれからの時代にふさわしい周囲に開かれ、交流を通じ賑わいを創出する取り組みや機能が提案されているか</li> <li>○地域住民から来街者まであらゆる人々が集い、賑わいを創出す取り組みや機能が提案されているか</li> <li>○また、周辺地域をはじめとした子どもから高齢者まで多様な世代の人々が様々な学びや体験を共有し、交流を生み出す取り組みや機能が提案されているか</li> </ul>	50	3-3-8
	(ii) 安全安心な歩行空間等	<ul style="list-style-type: none"> <li>○敷地外周等における歩行空間の確保等 <ul style="list-style-type: none"> <li>・青果市場跡地外周において、自由に利用できる安全安心でゆとりある歩行空間が提案されているか</li> <li>・また、駐車場跡地及び青果物流センター跡地の道路沿いにおける歩行空間が提案されているか</li> </ul> </li> <li>○敷地内における歩行者動線の確保 <ul style="list-style-type: none"> <li>・青果市場跡地において、周辺道路から敷地内を東西方向、南北方向に歩行者が通り抜けることのできる通路（屋内屋外は問わない）が提案されているか</li> </ul> </li> </ul>	20	3-3-9



評価項目	小項目	主な評価の視点	配点	様式
3. 運営計画				
① 運営計画	(i) 地域や周辺施設との連携を継続する取組み	○周辺施設との連携機能を効果的に発揮するための運営の仕組みなど、継続的に魅力を高める具体的な運営の仕組みが提案されているか また、上記の実現や継続的な運営に向け、市や関係者との協議の進め方や協議体制について具体的な提案がされているか ○広場等の空間を継続的に確保するための手法（地区計画など）や対象範囲、運営方法について具体的な提案がされているか また、継続的な利用の実現に向け、市や地域、関係者との協議の進め方や協議体制及び実現手法について具体的な提案がされているか	50	3-4-1

### 3 点数付与基準

内容評価点は、評価項目ごとに評価・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提案価格から算定します。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 事業予定者の決定

市は、評価委員会での評価結果を参考に、事業予定者及び次順位事業予定者を決定します。

**【担当窓口】**

福岡市住宅都市局跡地活用推進部計画課

〒810-8620 福岡市中央区天神1丁目8番1号

TEL : 092-711-4957

FAX : 092-733-5011

Email : [keikaku.HUPB@city.fukuoka.lg.jp](mailto:keikaku.HUPB@city.fukuoka.lg.jp)