

こども病院跡地活用事業

評価講評

令和5年3月31日

こども病院跡地活用事業提案評価委員会

こども病院跡地活用事業提案評価委員会（以下、「評価委員会」という。）は、こども病院跡地活用事業（以下、「本事業」という。）に関して、事業提案評価基準（令和4年7月20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3月31日

こども病院跡地活用事業提案評価委員会
委員長 日高 圭一郎

【目 次】

1	評価委員会の構成	1
2	評価委員会の開催経過	1
3	評価の方法	2
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	10

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。

(役職は R5.1 月時点)

	氏名	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	はぎしま あや 萩島 理	九州大学大学院総合理工学研究院 教授
委員	ありま たかふみ 有馬 隆文	佐賀大学芸術地域デザイン学部 教授
委員	ゆきまさ はる み 行正 晴實	行正晴實公認会計士事務所 公認会計士・税理士
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	きぬがさ ゆき 衣笠 有紀	保健医療局健康医療部長
委員	おおば しんいちろう 大場 真一郎	住宅都市局理事

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4年5月26日	第1回 評価委員会	公募要綱(案)等について、評価項目及び評価の視点(案)について
令和4年7月5日	第2回 評価委員会	提案内容及び評価基準(案)について、公募要綱(案)等について
令和5年1月29日	第3回 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、市が公募要綱等（令和4年7月20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」として公募要綱等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10月7日までに、5グループから参加資格審査申請書類の提出がありました。公募要綱等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11月9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、2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、提案要領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61」「提案83」「提案92」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×0.50
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	小項目	配点	グループ	評価区分							平均点
				委員 ①	委員 ②	委員 ③	委員 ④	委員 ⑤	委員 ⑥	委員 ⑦	
1. 全体計画											
(1)基本方針	①事業の 基本方針	30	提案 61	A	B	A	B	B	B	B	24.64
			提案 83	B	C	C	C	B	C	C	17.14
			提案 92	B	C	B	C	B	C	C	18.21
(2)土地利用計画	①土地利用計画	60	提案 61	A	B	A	A	B	C	B	49.29
			提案 83	B	D	D	C	C	C	D	25.71
			提案 92	B	C	C	C	C	C	D	30.00
(3)地域経済・ 地域社会への 貢献	①地域経済・ 地域社会への 貢献	30	提案 61	B	C	B	B	B	B	B	21.43
			提案 83	C	C	C	C	C	C	C	15.00
			提案 92	C	C	B	C	C	C	C	16.07
(4)計画の実現性	①事業の 実施体制等	30	提案 61	C	B	B	B	B	C	B	20.36
			提案 83	C	C	C	C	B	C	B	17.14
			提案 92	C	C	B	C	B	C	B	18.21
	②事業収支 計画等	30	提案 61	C	C	B	C	C	B	B	18.21
			提案 83	C	C	C	C	C	C	B	16.07
			提案 92	C	C	C	C	C	C	C	15.00
2. 導入機能及び空間計画											
(1)地域の魅力や 市民の暮らしの 質を高める機能	①地域の魅力や 市民の暮らしの 質を高める機能	120	提案 61	A	B	A	A	B	B	B	102.86
			提案 83	B	C	B	C	B	C	C	72.86
			提案 92	C	C	B	C	C	C	C	64.29
(2)脱炭素社会 実現に資する 機能等	①脱炭素社会 実現に資する 機能や取組み	120	提案 61	B	B	B	B	B	B	B	90.00
			提案 83	C	C	C	C	B	B	B	72.86
			提案 92	C	C	C	C	B	C	B	68.57
(3)安全安心に 繋がる機能等	①感染症対応 シティに資する 機能や取組み	30	提案 61	C	C	B	C	B	B	B	19.29
			提案 83	C	C	C	C	B	C	C	16.07
			提案 92	C	C	C	C	C	C	C	15.00
	②地域防災力 強化に資する 機能や取組み	30	提案 61	C	C	B	B	B	B	C	19.29
			提案 83	C	C	B	C	B	C	C	17.14
			提案 92	C	C	C	C	B	C	C	16.07
(4)良好な市街地 環境の形成	①周辺住環境 への配慮	60	提案 61	B	A	A	C	B	B	B	47.14
			提案 83	C	C	C	C	C	C	C	30.00
			提案 92	C	C	B	C	B	C	B	36.43
	②景観・意匠	40	提案 61	B	A	A	B	C	B	B	31.43
			提案 83	C	C	C	B	C	C	C	21.43
			提案 92	C	B	C	B	C	B	C	24.29
	③質の高い緑	50	提案 61	B	A	A	B	A	B	A	44.64
			提案 83	C	C	C	C	B	C	C	26.79
			提案 92	C	C	B	B	B	C	C	30.36
	④魅力ある オープン スペース	60	提案 61	C	B	B	C	B	B	A	42.86
			提案 83	C	C	C	C	C	C	C	30.00
			提案 92	C	C	B	C	B	C	B	36.43

項目	小項目	配点	グループ	評価区分							平均点
				委員 ①	委員 ②	委員 ③	委員 ④	委員 ⑤	委員 ⑥	委員 ⑦	
3. 維持管理・運営計画											
(1)維持管理・ 運営計画	①導入機能や 空間の継続	30	提案 61	B	B	A	C	B	C	B	21.43
			提案 83	C	C	C	C	B	C	C	16.07
			提案 92	D	C	C	D	B	C	C	13.93
	②地域の魅力ある まちづくり への貢献	30	提案 61	B	B	B	B	B	B	C	21.43
			提案 83	C	C	C	C	C	C	C	15.00
			提案 92	C	C	A	C	B	C	C	18.21

各委員の評価結果に応じて、点数付与基準に定める加算割合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	小項目	配点	提案 61	提案 83	提案 92
1. 全体計画					
(1)基本方針	①事業の基本方針	30	24.64	17.14	18.21
(2)土地利用計画	①土地利用計画	60	49.29	25.71	30.00
(3)地域経済・地域社会への貢献	①地域経済・地域社会への貢献	30	21.43	15.00	16.07
(4)計画の実現性	①事業の実施体制等	30	20.36	17.14	18.21
	②事業収支計画等	30	18.21	16.07	15.00
全体計画 小計		180	133.93	91.06	97.49
2. 導入機能及び空間計画					
(1)地域の魅力や市民の暮らしの質を高める機能	①地域の魅力や市民の暮らしの質を高める機能	120	102.86	72.86	64.29
(2)脱炭素社会実現に資する機能等	①脱炭素社会実現に資する機能や取組み	120	90.00	72.86	68.57
(3)安全安心に繋がる機能等	①感染症対応シティに資する機能や取組み	30	19.29	16.07	15.00
	②地域防災力強化に資する機能や取組み	30	19.29	17.14	16.07
(4)良好な市街地環境の形成	①周辺住環境への配慮	60	47.14	30.00	36.43
	②景観・意匠	40	31.43	21.43	24.29
	③質の高い緑	50	44.64	26.79	30.36
	④魅力あるオープンスペース	60	42.86	30.00	36.43
導入機能及び空間計画 小計		510	397.51	287.15	291.44
3. 維持管理・運営計画					
(1)維持管理・運営計画	①導入機能や空間の継続	30	21.43	16.07	13.93
	②地域の魅力あるまちづくりへの貢献	30	21.43	15.00	18.21
維持管理・運営計画 小計		60	42.86	31.07	32.14
内容評価点 合計		750	574.30	409.28	421.07

※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）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。

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

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 61	提案 83	提案 92
提案価格 (円)	12,200,000,000	6,050,000,000	9,077,000,000
価格評価点	250.00	123.98	186.00

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 61	提案 83	提案 92
内容評価点	574.30	409.28	421.07
価格評価点	250.00	123.98	186.00
総合評価点	824.30	533.26	607.07

市は、評価委員会の評価や意見を参考に、「提案 61」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	小項目	評価講評
1. 全体計画		
(1)基本方針	①事業の基本方針	いずれのグループも、跡地活用方針や市の重要施策、新たな社会課題等を踏まえた方針が提案されている点が評価された。 提案 61 は、敷地規模を活かした施設や豊かで質の高い緑などの様々な提案内容に繋がるコンセプトが明確で具体的に提案されている点が高く評価された。
(2)土地利用計画	①土地利用計画	提案 61 は、敷地規模を活かした十分な規模を有する医療機能を核とし、敷地内の機能間の連携が具体的に提案されていることや、開放された緑・交流ゾーンを中心とした各施設の繋がり、敷地内施設の意匠デザインの統一化など、一体感の創出に資する具体的な提案がされていることから、跡地全体の魅力向上が期待できる点が高く評価された。 提案 83 は、立地環境を活かした特色ある機能を組み合わせた提案が評価されたが、平面駐車場が敷地の一定割合を占めるとともに、施設間の動線や機能的な連携など、一体感が乏しい点が懸念された。 提案 92 は、様々な医療機能が集約され一定規模を有しており、相乗効果による魅力向上が期待できる点が評価されたが、機能実施主体が応募者ではないため、実績の有無を含め、実現性が不明確である点が懸念された。
(3)地域経済・地域社会への貢献	①地域経済・地域社会への貢献	提案 61 は、市内産・市近郊産材の積極的な活用や構成企業である総合大学の特性を活かした多彩な取組みが具体的に提案されている点が評価された。 提案 83 は、地域産材の活用や新規雇用促進に資する具体的な取組みが提案されている点が評価された。 提案 92 は、多くの市内企業の事業参画が具体的に提案されている点が評価された。
(4)計画の実現性	①事業の実施体制等	いずれのグループも、代表企業・構成企業の役割分担や責任分担等が明確で、類似事業の実績を多数有している点が評価された。 提案 61 は、設計・建設や運営の実施体制が具体的に提案され、企業間の連携が明確である点が評価された。 提案 83 と 92 は、地区計画の策定期間を十分考慮した早期跡地活用スケジュールが提案されている点が評価された。
	②事業収支計画等	いずれのグループも、財務の健全性や安定性が確保できる計画である点や、類似事業の実績を踏まえた積算根拠が示されている点が評価された。 提案 61 は、脱炭素など、提案内容についての積算根拠が具体的に示されている点が評価された。
2. 導入機能及び空間計画		
(1)地域の魅力や市民の暮らしの質を高める機能	①地域の魅力や市民の暮らしの質を高める機能	いずれのグループも、地域の魅力や市民の暮らしの質を高める様々な機能や取組みが提案されている点が評価された。 提案 61 は、敷地規模を十分活かし、先進技術を活用した医療機能や緑豊かな交流空間に加え、敷地内の機能間の連携や市の重要施策を踏まえた地域や市民向けの取組みなどが具体的に提案されており、様々な効果が期待できる点が高く評価された。 提案 83 は、市の重要施策等を踏まえた複数の特色ある機能が提案されており、地域の課題解決や強みの向上が期待できる点が評価された。 提案 92 は、地域の特性を踏まえた多彩な機能やエリアマネジメ

		<p>ント拠点による地域の魅力向上に資する様々な取組みなどが提案されている点が評価されたが、各機能が小規模で実施主体が応募者でないため、効果や実現性が不明確である点が懸念された。</p>
(2)脱炭素社会 実現に資する 機能等	①脱炭素社会 実現に資する 機能や取組み	<p>いずれのグループも、住宅や建築物の省エネルギー化に係る認定取得、再生エネルギーの積極的な導入、次世代自動車の普及促進に資する設備の整備など、脱炭素社会の実現に寄与する様々な機能や取組みが提案されている点が評価された。</p> <p>提案 61 は、エネルギー消費量の削減効果の高い住宅や建築物、全ての施設の環境性能の向上、敷地全体を対象とした再生可能エネルギーの利用推進、施設での次世代自動車の導入、敷地内の積極的な緑化などが具体的に提案されている点が評価された。</p> <p>提案 83 は、エネルギー消費量の削減効果が非常に高い建築物、再生可能エネルギーの積極的な創出、次世代自動車の普及促進に資する設備の積極的な整備、建築物の木造化推進などが提案されている点が評価された。</p> <p>提案 92 は、エネルギー消費量の削減効果が高い建築物、敷地全体を対象とした再生可能エネルギーの利用推進や継続に資する仕組みなどが提案されている点が評価された。</p>
(3)安全安心に 繋がる機能等	①感染症対応 シティに資する 機能や取組み	<p>いずれのグループも、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感染症対応シティへの取組みについて提案されている点が評価された。</p> <p>提案 61 は、全ての施設で様々な機能や取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 83 と 92 は、主に住宅部分で機能や取組みが具体的に提案されている点が評価された。</p>
	②地域防災力強化 に資する機能や 取組み	<p>いずれのグループも、周辺住民の避難受け入れや災害時の生活必需性の高い設備などが提案されている点が評価された。</p> <p>提案 61 は、周辺の避難場所の状況を考慮し、避難の安全性が高い施設の一部開放について、仕様などを含め具体的に提案されている点や、食料を備えた防災備蓄倉庫などが具体的に提案されている点が評価された。</p> <p>提案 83 は、防災活動の支援や利便性の高い蓄電池などが提案されている点が評価された。</p> <p>提案 92 は、災害時の物資の提供や包括協定の締結などが提案されている点が評価された。</p>
(4)良好な市街地 環境の形成	①周辺住環境への 配慮	<p>いずれのグループも、公募条件よりも周辺住宅地から高層建物を後退するとともに、車両出入口を住宅地側に設けないなど、周辺住環境に配慮されている点が評価された。</p> <p>提案 61 は、分棟によりボリュームを分散した建物計画や、プライバシーに配慮した後退部の緑化、風の通り道の確保など、周辺住宅地に配慮されている点が高く評価された。</p> <p>提案 83 は、敷地南側に低層建物を配置するなど、周辺住宅地に配慮されている点が評価されたが、高層建物の形状が壁状となっている点が懸念された。</p> <p>提案 92 は、高層建物を周辺住宅地から十分離隔した配置計画や風の通り道となる緑地の整備など、周辺住宅地に配慮されている点が評価されたが、分棟された高層建物の棟間隔が狭い点が懸念された。</p>
	②景観・意匠	<p>いずれのグループも、周辺に配慮した良好な街並みの形成に資する建物景観が提案されている点が評価された。</p> <p>提案 61 は、敷地全体の意匠計画のコントロールによる調和のある色彩計画や低層部の木質素材による一体化など、シーサイドももち地区都市景観形成地区を考慮した具体的な提案がされて</p>

		<p>いる点が強く評価された。</p> <p>提案 83 は、周辺と調和する「木」をイメージした配色による色彩統一など、建物デザインに配慮されている点が評価された。</p> <p>提案 92 は、周辺の緑と調和した配色などによる施設低層部の連続性が提案されている点が評価された。</p>
	③質の高い緑	<p>いずれのグループも、敷地外周やオープンスペースなどに、季節感を感じられる緑が提案されている点が評価された</p> <p>提案 61 は、非常に多くの緑が確保され、奥行き感などに配慮されている点や、敷地西側にも緑を十分配置するなど歩行者や周囲からの視認性に配慮されている点が強く評価された。</p> <p>提案 83 は、よかトピア通りから連なる緑の連続性などが提案されている点が評価された。</p> <p>提案 92 は、植生に合った在来種の活用やシンボルツリーなどが提案されている点が評価された。</p>
	④魅力あるオープンスペース	<p>いずれのグループも、地域の交流空間としても利用可能なまとまった広場や、敷地外周部の遊歩道など、開放されたオープンスペースが提案されている点が評価された。</p> <p>提案 61 は、自然豊かな広場に加え、様々なパブリックアートなどまちに彩りを与える取組み、多数のベンチ設置やウォーキングルート設置など外出しやすい取組みが具体的に提案されるとともに、歩行者の多い敷地西側の建物が十分後退され、緑豊かでゆとりある歩行者空間が確保されている点が評価された。</p> <p>提案 83 は、新たな交流や賑わいの創出に資する様々な活動が可能なまとまった広場が周囲からの視認性の高い敷地北西部に配置されている点が評価された。</p> <p>提案 92 は、利用者に配慮した遊具を有し、憩いや賑わいの創出に資する様々な活動が可能な十分な広さの広場や、ゆとりある遊歩道が提案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	①導入機能や空間の継続	<p>提案 61 は、緑、脱炭素の設備などを含む敷地全体の質の継続に資する維持管理や、公募条件を踏まえた地区計画・協定を組み合わせた機能や空間の継続手法について、具体的に提案されている点が評価された。</p> <p>提案 83 は、機能や空間の継続手法として、用途に応じた地区計画について具体的に提案されている点が評価された。</p> <p>提案 92 は、管理実績や社会課題等を踏まえた維持管理が提案されている点が評価されたが、地区計画など機能や空間の継続手法が不明確である点が懸念された。</p>
	②地域の魅力あるまちづくりへの貢献	<p>いずれのグループも、地域等と連携し、敷地内の交流施設・空間を利用した地域の魅力向上に資する様々な取組みが提案されている点が評価された。</p> <p>提案 61 は、まちづくり組織の設置などの継続性のある運営の仕組みや、代表企業の地域まちづくりの実績に基づいた具体的な取組みが提案されている点が評価された。</p> <p>提案 83 は、代表企業や構成企業の連携による、地域まちづくりの実績に基づいた具体的な取組みが提案されている点が評価された。</p> <p>提案 92 は、エリアマネジメント拠点の施設内への設置など、継続性のある運営の仕組みについて提案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。

今回ご参加いただいた3グループの提案は、本事業に対する熱意を感じさせるとともに、公募の趣旨や跡地活用方針を踏まえた創意工夫を凝らした提案でした。

また、提案書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、応募事業者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の結果を踏まえ市が決定した優先交渉権者が本事業を実施することとなりますが、具体的に提案された内容を確実に実行していただくのは当然のこと、提案の中で高い目標を掲げられたものにつきましても、実現に向けて具体化を図り、より魅力ある跡地活用として頂きたいと願っております。

また、こども病院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、特に以下の点について配慮されることを要望します。

- ・事業対象地全体が魅力的であり続けられるよう、代表企業の責任ある関与や事業者間の連携、分譲マンションの売却条件や事業者・地域との連携について、持続可能で効果的な仕組みづくりに努めること
- ・設計や施工にあたっては、地域としっかりと意見交換を行った上で、周辺の住宅地に十分に配慮された施設計画を図ること
- ・維持管理については、特に、事業対象地全体の緑やオープンスペース、建物景観などの質が継続されるよう取り組むこと
- ・地域の現況や課題を捉えるとともに、地域や地元協議会等と十分にコミュニケーションを取りながら、持続可能なまちづくり組織による魅力あるまちづくりに取り組むこと
- ・公有地跡地の活用であることを踏まえ、長期的な視点で、市のまちづくりや重要施策に配慮し、事業実施に取り組むこと

最後に、豊富な実績とノウハウを有する優先交渉権者が、市や地域、関係者と十分協議し、持続可能な仕組みがつくられ、地域や福岡市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。