

ゆめアール大橋跡地活用事業

事業提案評価基準

令和4年3月29日

福岡市

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、「ゆめアール大橋跡地活用事業」（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、公募要項と一体のものとして提示するものです。

本書は、「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。）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、公募要項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

公募要項VII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を評価するとともに、市は提案価格を評価します。

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小項目ごとに、3の点数付与基準に基づいて評価を行い、小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。内容評価点が375点に満たない場合は失格となります。

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。

価格評価点は市が4の価格評価に示す方法に従い算出します。

内容評価点と価格評価点を合算し、総合評価点とします。

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。

評価項目		配点
内容評価 (750点)	1.全体計画 (200点)	(1) 基本方針 50点
		(2) 新たな社会課題や価値観 の多様化への対応 100点
		(3) 計画の実現性 50点
	2.施設計画 (500点)	(1) 用途・機能 200点
		(2) 交通環境への配慮 40点
		(3) 景観・意匠 40点
		(4) 安全・安心への配慮 40点
		(5) その他 180点
	3.維持管理・ 運営計画 (50点)	(1) 維持管理・運営計画 50点
価格評価 (250点)	提案価格	
総合評価点		1,000点

2 内容評価の項目及び配点

評価項目	評価の視点	配点	様式
1. 全体計画 (200 点)			
(1) 基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ○上位計画 (第9次福岡市基本計画、都市計画マスター・プラン等) や立地特性 (駅前等) を踏まえた提案がなされているか。 ○市の重要施策 (「福岡100」の推進、感染症対応シティの推進等) を踏まえた提案がなされているか。 	50 点	3-2-1
(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"> ○施設全体として新たな社会課題や価値観の多様化に対応したコンセプトを持つ提案がなされているか。 	100 点	3-2-2
(3) 計画の実現性	<p>①事業の実施体制や事業スケジュール</p> <ul style="list-style-type: none"> ○事業スキームや設計・建設・運営体制、市との窓口・連絡体制等が明確となっているか。(企業等連合体の場合、代表企業、構成企業の役割分担や責任分担等も含む) ○早期の跡地活用が実現可能なスケジュールとなっているか。 <p>②資金調達等の収支計画やリスク対応等</p> <ul style="list-style-type: none"> ○財務の健全性や安全性が確保できる計画となっているか。 ○初期投資や収支計画について、提案内容に対する具体的な項目と積算根拠が示されているか。 ○事業の特性を踏まえたリスクの想定及びその対策の具体的な提案がなされているか。 	20 点	3-2-3 3-2-4
2. 施設計画 (500 点)			
(1) 用途・機能	<ul style="list-style-type: none"> ○上位計画 (南部広域拠点核) や立地特性 (駅前等) にふさわしい地域の魅力向上や賑わいの創出に資する用途・機能について提案がなされているか。 	100 点	3-3-1
	<ul style="list-style-type: none"> ○施設内において、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について提案がなされているか。 	70 点	
	<ul style="list-style-type: none"> ○誰もが利用できる広場やベンチ等のゆとりある憩い空間の創出について提案がなされているか。 	30 点	
(2) 交通環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ○駅へのアクセスに配慮した、安全でゆとりある歩行者空間の確保の取組みについて提案がなされているか。 ○交通結節拠点の利便性の向上に資する提案がなされているか。 	40 点	3-3-2

評価項目	評価の視点	配点	様式
(3) 景観・意匠	○緑地の創出や壁面緑化など、緑化の推進に資する提案がなされているか。 ○良好な街並みの形成に資する建物景観について提案がなされているか。	40点	3-3-3
(4) 安全・安心への配慮	○耐震性の向上など災害に強い施設計画となっているか。 ○災害時の来街者の安全確保に配慮した提案がなされているか。	40点	3-3-4
(5) その他	○建築物の「換気」「非接触」「身体的距離の確保」「通信環境の充実」など感染症対応シティへの取組みについて提案がなされているか。	40点	3-3-5
	○環境負荷の低減や温暖化対策等、脱炭素社会の実現に寄与する環境への取組みについて提案がなされているか。	40点	3-3-6
	○文化・芸術を感じられる場の創出について提案がなされているか。 ○屋外におけるオープンスペース等において、パブリックアートの設置など、まちに彩りを与える取組みについて提案がなされているか。 ○新たな社会課題や価値観の多様化に対応した施設計画について提案がなされているか。	60点	3-3-7
		40点	3-3-8
3. 維持管理・運営計画 (50点)			
(1) 維持管理・運営計画	○事業対象地全体の適切な日常管理や安全管理の方策や取組みの提案がなされているか。 ○大橋地区の魅力向上に資する取組みの提案がなされているか。	50点	3-4-1

3 点数付与基準

内容評価点は、小項目ごとに評価・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（以下「提案価格」という。）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。

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

III 優先交渉権者の決定

市は、総合評価点を参考に、優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定します。