

旧大名小学校跡地活用事業

事業提案評価基準

平成 2 9 年 1 0 月 3 1 日

福岡市

目次

第1	本書の位置づけ	1
第2	評価の方法	2
第3	参加資格審査	4
1	参加資格審査申請書類の受付	4
2	参加資格審査	4
第4	事業提案評価	5
1	基礎審査	5
2	内容評価・価格評価	6
第5	事業者の選定	8

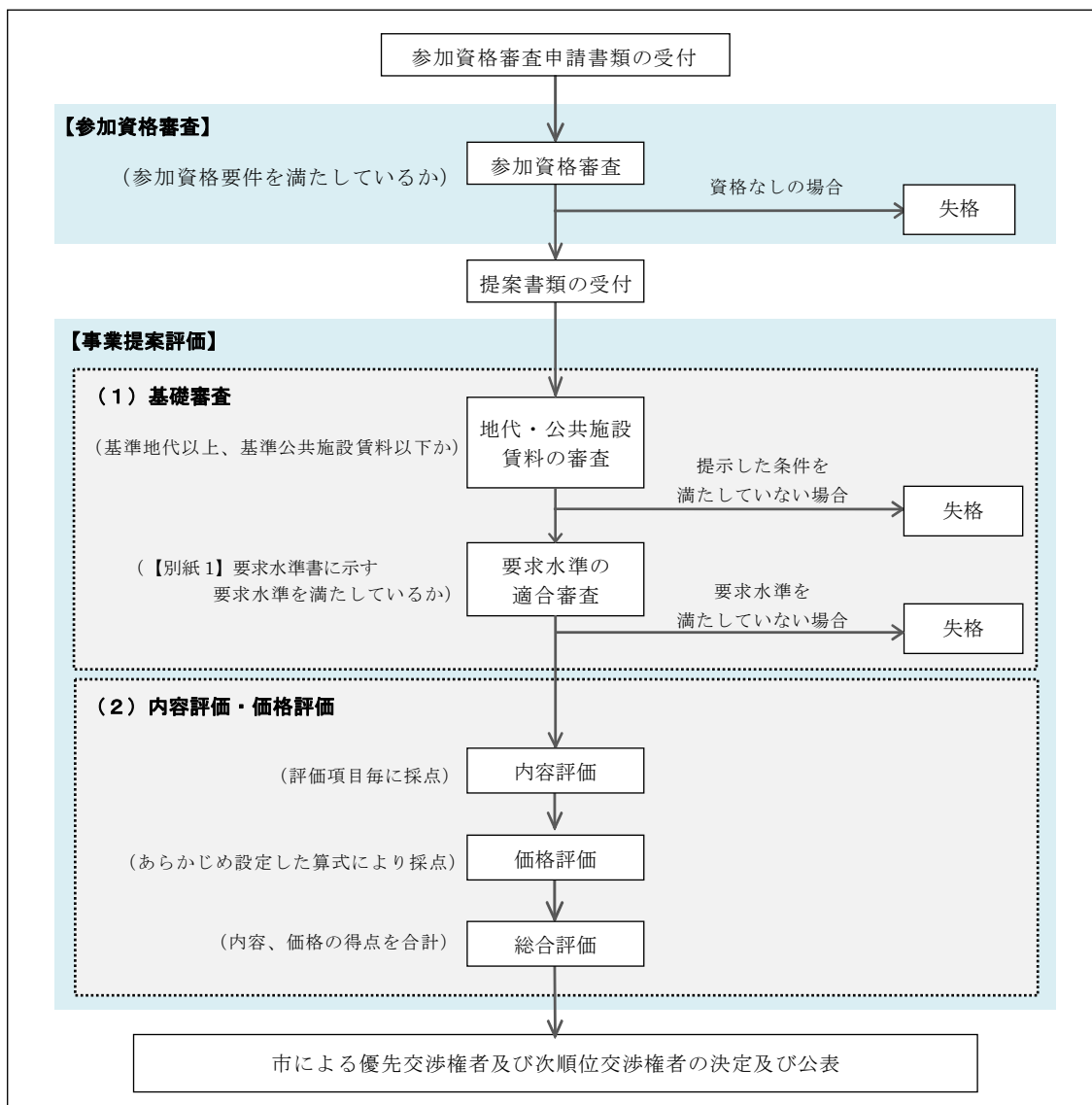
第1 本書の位置づけ

本事業提案評価基準（以下「評価基準」という。）は、福岡市（以下「市」という。）が民間のノウハウや資金等を活用した「旧大名小学校跡地活用事業」（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）を選定するための手続き、方法及び評価の基準を示したものです。

第2 評価の方法

事業提案の評価及び事業者の選定の方法は、次のとおりです。

(図 2-1) 事業者選定フロー



事業提案評価のうち内容評価は、評価の公平性及び透明性を確保するとともに、客観的な評価等を行うため、学識経験者等で構成する旧大名小学校跡地活用事業提案評価委員会（以下「評価委員会」という。）において評価を行います。

なお、評価委員会の委員については、次のとおりです。

(表 2-1) 評価委員会 委員名簿

	氏名	役職
委員長	三島 伸雄	佐賀大学大学院工学系研究科 教授
副委員長	萩島 理	九州大学総合理工学研究院 教授
委員	美原 融	大阪商業大学総合経営学部 教授
委員	中西 裕二	中西裕二公認会計士・税理士事務所 公認会計士・税理士
委員	吉田 宏幸	福岡市経済観光文化局 観光コンベンション部長
委員	稲田 容子	福岡市教育委員会 教育環境部長
委員	大谷 雄一郎	福岡市住宅都市局 理事

(敬称略，順不同)

第3 参加資格審査

1 参加資格審査申請書類の受付

市は、応募事業者に求めた参加資格審査申請書類がすべて揃っていることを確認します。

2 参加資格審査

市は、提出された参加資格審査申請書類をもとに、応募事業者が公募要綱第4-1及び2に示した参加資格を満たしているか審査します。なお、市は、提出された参加資格審査申請書類を審査したうえで必要があると判断した場合は、参加資格審査申請書類の補足若しくは再提出又は追加書類の提出を求めることがあります。

参加資格を満たしていない場合は、失格とします。なお、参加資格審査の結果は、事業提案評価における評価には反映させないものとします。

第4 事業提案評価

1 基礎審査

基礎審査は、公募要綱第3-5(3)に示す地代、公募要綱第3-7(2)に示す公共施設賃料、【別紙1】要求水準書に示す要求水準への適合について審査します。

地代及び公共施設賃料の審査は、応募事業者の提案価格について、市が定める基準地代以上であり、かつ、市が定める基準公共施設賃料以下であることを確認します。

要求水準への適合の審査は、応募事業者から提出された提案書に記載された内容が、要求水準書に示す要求水準を満たしているかを確認します。なお、市は、提出された提案書を確認したうえで必要があると判断した場合は、応募事業者に文書で質問し、回答を求めることがあります。

2 内容評価・価格評価

内容評価は800点満点とし、提案書の内容について、別表に示す評価項目ごとに、(2)に示す点数付与基準の加算割合に従って得点を算出し、その合計したものを内容評価の点数とします。

なお、内容評価においては、応募事業者に対して、必要に応じヒアリング（応募事業者によるプレゼンテーション、質疑応答等）の実施を予定しています。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。

価格評価は200点満点とし、(3)に示す方法に従い算出したものを価格評価の点数とします。

(1) 配点の枠組み

内容評価及び価格評価の配点は表4-1に示すとおりです。

(表4-1) 評価項目及びその配点

評価内容	評価項目		配点
内容評価 800点	1. 全体計画 260点	(1) 基本方針	30点
		(2) 計画の実現性	40点
		(3) 地域貢献	30点
		(4) 実施方針	160点
	2. 施設計画 480点	(1) 広場	80点
		(2) 公共施設	60点
		(3) 民間施設	340点
3. 維持管理・運営計画		60点	
価格評価 200点	提案価格により評価		
合計 1,000点			

(2) 点数付与基準

内容評価は、A~Eの5段階評価による絶対評価とします。各評価区分の判断基準及び加算割合は、次のとおりとします。

(表 4-2) 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	適切な提案がなされている	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

(3) 価格評価

提案価格は、応募事業者が提案する定期借地権に対する地代（以下「提案地代」という。）から応募事業者が提案する公共施設（公民館・老人いこいの家、多目的空間（ギャラリー含む）及び消防分団車庫）の賃料を差し引いたものとします。なお、南校舎敷地の転借料については考慮しないものとします。

$$\text{提案価格} = \text{提案地代（年額）} - \text{提案公共施設賃料（年額）}$$

※提案公共施設賃料：応募事業者が提案する公民館・老人いこいの家、多目的空間及び消防分団車庫の賃料の合計額

価格評価は次の式により算出することとします。

$$\text{価格評価の点数} = \text{配点（200点）} \times \frac{\text{当該提案価格}}{\text{提案価格の最高額}}$$

第5 事業者の選定

市は、評価委員会での評価結果を参考に、優先交渉権者、次順位交渉権者を決定します。

(別表) 内容評価の項目及び配点

項目	小項目	主な評価の視点	配点	様式
1 全体計画			260	
(1)基本方針	① 事業の基本方針	○ 市の重要施策(グローバル創業・雇用創出特区や福岡 100 等)を踏まえた提案がなされているか。 ○ 「跡地活用プラン」を踏まえた提案がなされているか。	30	様式 3-1-1
(2)計画の実現性	① 事業の実施体制等	○ 代表企業・構成員の役割分担や責任分担, 連携, 協力, 補完体制が明確となっているか。 ○ 早期の事業化が可能であり, かつ, 実現が可能なスケジュールとなっているか。	20	様式 3-1-2 様式 3-1-3
	② 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提案がなされているか。	20	様式 3-1-4 様式 3-4-2 様式 3-4-3 様式 3-4-4
(3)地域貢献	① 地域経済・地域コミュニティへの貢献	○ 地場製品の活用など, 地域経済への貢献策の提案がなされているか。 ○ 地域との交流や地域の課題解決に向けた取り組みなど, 地域コミュニティへの貢献策の提案がなされているか。	30	様式 3-1-5
(4)実施方針	① 土地利用計画	○ 広場や南校舎, 新たに整備される施設等による一体性を持った空間形成等の取り組みの提案がなされているか。 ○ 明治通り・えのき通り沿いのゆとりある歩行者空間や南北方向の歩行者動線の確保など, 回遊性の向上に資する提案がなされているか。 ○ 先進的な設備を備えた高質で付加価値が高い建物の提案がなされているか。 ○ 附置義務台数以上の利用しやすい駐輪場の確保や公共交通機関の利用促進など, 交通環境の改善に向けた取り組みの提案がなされているか。	40	様式 3-1-6 様式 3-1-7 様式 3-1-8 様式 3-1-9
	② 意匠・景観	○ 天神ビッグバンをけん引する, シンボリックなデザインの建物の提案がなされているか。 ○ 明治通りとの連続性に配慮したまちなみ形成等の取り組みの提案がなされているか。 ○ 沿道の緑など, 目に映える緑の空間の創出に向けた取り組みの提案がなされているか。 ○ ユニバーサルデザインの理念・考え方に基づいた取り組みの提案がなされているか。	60	様式 3-1-10
	③ 安全・安心への配慮	○ 建物の耐震性向上の取り組みの提案がなされているか。 ○ 災害時の来街者の安全確保に備えた対策や取り組みの提案がなされているか。 ○ 災害時の事業継続に配慮した取り組みの提案がなされているか。	30	様式 3-1-11
	④ 環境への配慮	○ 環境負荷の低減に向けた取り組みの提案がなされているか。 ○ 事業対象地全体でのエネルギー効率化に向けた取り組みの提案がなされているか。	30	様式 3-1-12

2 施設計画			480	
(1)広場		<ul style="list-style-type: none"> ○ 地域の校区行事での利用を踏まえた形状の提案がなされているか。 ○ 周辺の建物の圧迫感を低減する工夫がなされているか。 ○ 憩いや賑わいの場となる広場の提案がなされているか。 ○ 災害時の避難場所としての利用を踏まえた提案がなされているか。 ○ 明治通り，えのき通りからの視認性・アクセス性が確保された提案がなされているか。 	80	様式 3-2-1
(2)公共施設	① 公民館・老人いこいの家	○ 利用者が利用しやすい配置や動線の提案がなされているか。	20	様式 3-2-2
	② 多目的空間（ギャラリーを含む）	○ 利用者が利用しやすい配置や動線の提案がなされているか。	20	
	③ 消防分団車庫	○ 消防分団車両の明治通り方面の容易かつ安全な出動や消防団員の利用を踏まえた配置や動線の提案がなされているか。	20	
(3)民間施設	① オフィス	<ul style="list-style-type: none"> ○ ワンフロア当たりの大規模なオフィス面積や整形なフロア形状が確保された提案がなされているか。 ○ セキュリティに対する具体的な提案がなされているか。 ○ 「福岡市企業立地促進条例」を踏まえた対象分野等や入居する企業及び入居期間の提案がなされているか。 ○ 天神ビッグバンにおけるテナント移転フロアが確保された提案がなされているか。 	110	様式 3-2-3
	② ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ○ より一層の国際対応力やブランド力，魅力向上に資する品質と品格を備えるホテルやこのホテルを運営する企業やブランド及び運営期間の提案がなされているか。 ○ 「福岡市ハイクオリティホテル建設促進制度」の要件以上のゆとりある客室面積及びその客室数が確保された提案がなされているか。 ○ 「福岡市ハイクオリティホテル建設促進制度」の要件以上の付帯施設があり，かつ，質の高い付帯施設の提案がなされているか。 ○ 魅力あるデザイン性に優れたホテルの提案がなされているか。 	110	様式 3-2-4
	③ 創業支援・人材育成施設	<ul style="list-style-type: none"> ○ 現機能と同等以上のイベントスペースが確保された提案がなされているか。 ○ スタートアップ企業との交流スペースやコワーキングスペースの確保など，スタートアップ支援事業との連携方策の提案がなされているか。 ○ 運営する企業及び運営期間の提案がなされているか。 	50	様式 3-2-5
	④ 保育施設	<ul style="list-style-type: none"> ○ 市の保育の実情を踏まえた受入児童数の提案がなされているか。 ○ 想定する対象児童・受入児童数に応じた，市の認可基準を満たす保育施設又は国が行う企業主導型保育事業に相当する施設規模や設備等の提案がなされているか。 ○ 運営する企業及び運営期間の提案がなされているか。 	50	様式 3-2-6

	⑤ その他提案施設等	○市の魅力や知名度の向上につながる施設や機能，本事業の目的の実現に資する施設等の提案がなされているか（展望スペースなど，市民に開放される魅力的なスペース等）。	20	様式3-2-7
3 維持管理・運営計画			60	
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り組みの提案がなされているか。 ○広場の適切な維持管理及び「地域利用のルール」や地域，市，事業者との「三者協議」を踏まえた広場の活用の提案がなされているか。 ○事業対象地の魅力向上やブランド価値を高めるなど，タウンマネジメントの取り組みの提案がなされているか。	60	様式3-3-1

【担当窓口】

福岡市住宅都市局都心創生部都心創生課

〒810-8620 福岡市中央区天神一丁目 8 番 1 号

TEL : 092-711-4426

FAX : 092-733-5590

E-mail : toshin-s.HUPB@city.fukuoka.lg.jp