

簀子小学校跡地活用事業

事業提案評価基準

2019 年 3 月 18 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	5
4	価格評価	5
III	優先交渉権者の決定.....	5

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「簀子小学校跡地活用事業」（以下「本事業」という。）を実施する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取り扱うものです。

本書は、「簀子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、応募者の提案を評価するための基準を示すものです。また、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。

提案にあたっては、「提案要領」や「提案様式集」もご精読ください。

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に関する条件等の審査を行い、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、市は応募者が提案する貸付料（年額）（以下「提案価格」という。）を評価します。

内容評価点は800点、価格評価点は200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。

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。

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。

また、内容評価点と価格評価点を市が合算し、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	30
		(3) 環境負荷低減等の取組み	20
		(4) 地域経済・地域社会への貢献	30
		(5) 計画の実現性	120
	2. 導入機能及び 空間計画	(1) 地域行事等の場や災害時の避難場所	120
		(2) 利便性を磨き、暮らしの質を高める機能	120
		(3) 地域の魅力向上や安全安心に繋がる機能	150
		(4) 賑わいの創出や良好な市街地環境の形成	60
	3. 維持管理・ 運営計画	(1) 維持管理・運営計画	120
価格評価	提案価格		200
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	① 事業の基本方針	○「簗子小学校跡地活用方針」や簗子小学校跡地活用会議の意見等を踏まえた提案がされているか ○市の重要施策（福岡 100，一人一花運動など）を踏まえた提案がされているか	30	3-2-1
(2) 土地利用計画	① 土地利用計画	○施設計画や空間計画が一体感を持ったものとなっているか ○周辺の住環境に配慮した外部空間が提案されているか	30	3-2-2
(3) 環境負荷低減等の取組み	① 環境負荷低減等の取組み	○建物の省エネ・低炭素化など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がされているか	20	3-2-3
(4) 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	○市内企業の参画など地域経済や地域社会への貢献について提案がされているか	30	3-2-4
(5) 計画の実現性	① 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，市との窓口等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	30	3-2-5 3-2-6
	② 事業収支計画等	○財務の健全性及び安定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	90	3-2-7 3-5-1 3-5-2 3-5-3
2. 導入機能及び空間計画				
(1) 地域行事等の場や災害時の避難場所	① 地域行事等の場や災害時の避難場所	○広場や体育館とその付帯施設について，地域行事等の状況を勘案した以下の提案がされているか ・地域行事等での利用に配慮した配置や動線 ・地域行事等での利用に配慮した設備等 ○広場や体育館について，災害時の状況を勘案した以下の提案がされているか ・避難場所（広場）への避難の安全性向上に資する配置や動線 ・避難所（体育館）での生活環境の向上に資する設備等	120	3-3-1
(2) 利便性を磨き，暮らしの質を高める機能	① 利便性を磨き，暮らしの質を高める機能	○広場や体育館を有効に活用して事業を実施するとともに，市の重要施策を踏まえ，福岡市や地域において利便性を磨き，暮らしの質を高める機能として，教育施設，子育て支援に資する施設，健康づくりに資する施設，医療福祉施設のうち，1つ以上提案されているか	120	3-3-2

評価項目	小項目	主な評価の視点	配点	様式
(3) 地域の魅力向上や安全安心に繋がる機能	① 商店街と連携した賑わいの創出	○地域の交流・賑わいの場である商店街との連携について、以下に留意した提案がされているか ・人が集まるなど、商店街の賑わい創出に繋がる機能や取組み ・上記の実現や継続に向けた仕組みや体制	60	3-3-3
	② 地域活動の支援	○地域活動を支援する機能として、地域行事の際に地域が利用できる会議室等について、利用状況を勘案した以下の提案がされているか ・地域行事での利用に配慮した機能（広さ、設備、机や椅子などの備品、動線など） ・地域行事での利用に配慮した使い方 ・地域行事での利用に配慮した利用ルール（使用料、優先度、利用方法など）	60	3-3-4
	③ 時間貸し駐車場	○安全安心に繋がる時間貸し駐車場について、以下に留意した提案がされているか ・敷地西側の通りの路上駐車解消に繋がる配置計画、運用、設置台数（附置義務外）等	30	3-3-5
(4) 賑わいの創出や良好な市街地環境の形成	① 新たな人の流れの創出	○敷地西側の通りにおける新たな人の流れの創出について、以下に留意した提案がされているか ・周辺の公園などが人が集まる施設からの視認性向上に寄与する建築デザインやオープンスペース ・周辺施設を活かした地域の新たな人の流れを創出する機能や取組み	30	3-3-6
	② 良好な市街地環境の形成	○敷地外周において、ゆとりある歩行空間が提案されているか ○同一街区内にある箕子公園との一体的な空間づくりについて提案がされているか ○敷地外周における樹木や花壇など、歩行者が体感できる緑が提案されているか	30	3-3-7
3. 維持管理・運営計画				
(1) 維持管理・運営計画	① 地域利用の継続	○広場や体育館について、地域行事等の状況を勘案した以下の提案がされているか ・地域行事等での利用に配慮した地域利用が可能な時間帯、現在の施設利用ルールを参考とした地域の利用方法、施設の運営方法等 ・地域行事等での利用に配慮した利用調整の方法、体制等 ・上記を実現する利用協定締結に向けた市・地域との協議体制、スケジュール ○広場や体育館について、維持管理の考え方（日常、長期計画）が具体的に提案されているか ○広場や体育館の継続に繋がる手法（事業全体における広場や体育館の位置付け、地区計画など）について、具体的な提案がされているか	90	3-4-1
	② 地域の魅力あるまちづくりへの貢献	○共創の視点を踏まえ、事業者と地域との連携による地域のまちづくりの推進など、地域の魅力向上に繋がる取組み（地域行事との連携など）が提案されているか また、継続性のある運営の仕組みや体制について具体的な提案がされているか	30	3-4-2

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。

$$\text{価格評価点} = 200 \text{ 点} \times \text{提案価格} / \text{最高提案価格}$$

Ⅲ 優先交渉権者の決定

市は、総合評価点を参考に、優秀交渉権者及び次順位交渉権者を決定します。

【担当窓口】

(2019 年 3 月 31 日まで)

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

(2019 年 4 月 1 日から [予定])

福岡市住宅都市局地域まちづくり推進部跡地計画課

〒810-8620 福岡市中央区天神 1 丁目 8 番 1 号

TEL : 092-711-4957

FAX : 092-733-5590

Email : keikaku.HUPB@city.fukuoka.lg.jp