

簀子小学校跡地活用事業

評価講評

令和元年 10 月 31 日

簀子小学校跡地活用事業提案評価委員会

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。）は、簀子小学校跡地活用事業（以下、「本事業」という。）に関して、事業提案評価基準（平成 31 年 3 月 18 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。

令和元年 10 月 31 日

簀子小学校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	6
	（1）内容評価の講評	6
	（2）総評	8

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 R1.9 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	みはら とおる 美原 融	東洋大学大学院 公民連携専攻 客員教授
委員	いとう のぶひろ 伊藤 伸浩	あさくら税理士法人 天神事務所 公認会計士・税理士
委員	みねかわ たかゆき 峯川 貴之	財政局財産有効活用部長
委員	にしむら たかし 西村 孝志	教育委員会教育環境部長
委員	やまかわ おさむ 山川 修	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
平成 30 年 12 月 18 日	第 1 回 評価委員会	跡地活用事業について、事業者選 定スケジュールについて
平成 31 年 1 月 30 日	第 2 回 評価委員会	公募要綱 (案) 等について、評価項 目及び評価の視点について
平成 31 年 3 月 2 日	第 3 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
令和元年 9 月 24 日	第 4 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（平成 31 年 3 月 18 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」として公募要綱等を示す最低貸付料、提案に関する条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

令和元年 6 月 5 日までに、2 グループから参加資格審査申請書類の提出があり、公募要綱等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、令和元年 7 月 8 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、1 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、市が定める最低貸付料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条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 76」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 つの評価区分の基準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

各委員が提案 76 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	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	B	A	A	A	B	B	B	25.71
(2) 土地利用計画	①土地利用計画	30	B	B	B	A	B	B	A	24.64
(3) 環境負荷低減等の 取組み	①環境負荷低減等の 取組み	20	B	C	B	B	C	B	B	13.57
(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	30	C	C	B	B	C	C	B	18.21
(5) 計画の実現性	①事業の実施体制等	30	B	C	B	B	C	B	B	20.36
	②事業収支計画等	90	C	C	B	C	C	C	B	51.43
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	120	A	C	B	B	B	B	A	94.29
(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	120	A	C	B	A	B	B	B	94.29
(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	60	B	C	B	B	B	B	C	40.71
	②地域活動の支援	60	B	B	B	B	B	B	A	47.14
	③時間貸し駐車場	30	B	B	B	B	C	B	B	21.43
(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	30	B	B	B	A	B	B	C	22.50
	②良好な市街地環境の 形成	30	B	B	B	B	A	B	B	23.57
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	90	A	C	B	B	A	B	B	70.71
	②地域の魅力ある まちづくりへの貢献	30	B	C	C	C	B	B	C	18.21

各委員の評価結果に応じて、点数付与基準を各評価項目の配点に乗じて算出した提案76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76
1. 全体計画			
(1) 基本方針	①事業の基本方針	30	25.71
(2) 土地利用計画	①土地利用計画	30	24.64
(3) 環境負荷低減等の取組み	①環境負荷低減等の取組み	20	13.57
(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	30	18.21
(5) 計画の実現性	①事業の実施体制等	30	20.36
	②事業収支計画等	90	51.43
全体計画 小計		230	153.92
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	120	94.29
(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	120	94.29
(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	60	40.71
	②地域活動の支援	60	47.14
	③時間貸し駐車場	30	21.43
(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	30	22.50
	②良好な市街地環境の形成	30	23.57
導入機能及び空間計画 小計		450	343.93
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	90	70.71
	②地域の魅力あるまちづくりへの貢献	30	18.21
維持管理・運営計画 小計		120	88.92
内容評価点 合計		800	586.77

※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）を点数とする。

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。

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

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 76
提案価格 (円)	39,600,000
価格評価点	200.00

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 76
内容評価点	586.77
価格評価点	200.00
総合評価点	786.77

市は、評価委員会の評価や意見を参考に、「提案 76」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	跡地活用方針や跡地活用会議での意見、福岡100や一人一花運動など市の重要施策を十分に踏まえた方針を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	広場をはじめ地域活動等を支援する多目的室を中心に、通路やオープンスペースにより敷地内の各施設や簀子公園を繋ぐ計画を提案されている点が高く評価された。また、建物の分棟化による周辺への圧迫感軽減を提案されている点が高く評価された。
(3) 環境負荷低減等の取組み	①環境負荷低減等の取組み	建物の省エネや自然との共生等によるCASBEE福岡の取得など、環境負荷の低減や温暖化対策などについて具体的に提案されている点が評価された。
(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	設計、建設、運営・維持管理における市内企業の活用や、施設における市内人材の雇用などについて具体的に提案されている点が評価された。
(5) 計画の実現性	①事業の実施体制等	代表企業や構成企業が実績を多数有している点や、代表企業と構成企業の役割・責任分担が明確な実施体制を提案されている点が評価された。また、広場や体育館等の運営・維持管理と合わせ、市や地域との窓口を担う専門部署の設置について提案されている点が評価された。
	②事業収支計画等	事業の特性を踏まえた資金調達など財務の健全性や安定性が確保できる計画である点や、事業の継続性に対し適切なリスクの想定及びその対策を提案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、その付帯施設等について、地域行事等での利用に十分配慮した動線や設備などを提案されている点が高く評価された。また、災害時の利用について、周辺から避難場所（広場）へアクセスしやすい配置や出入口、避難所（体育館）での生活向上に資する設備等を具体的に提案されている点が高く評価された。

(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	広場や体育館等と暮らしの質を高める機能が連携した福岡100の実践的な場として，様々な取り組みやイベント開催など通して，「安心して住み続けられるまちづくり」を目指す取組みを提案されている点が高く評価された。また，広場や体育館について事業者と地域の利用バランスが取れている点が高く評価された。
(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	隣接する商店街を補完する低層部の賑わい機能が提案されている点や，商店街と連携し賑わいを創出する多彩なイベント開催などを提案されている点が評価された。
	②地域活動の支援	現在の地域活動に十分配慮した規模，設備などを有し，他の提案施設との連携も考慮された多目的室を提案されている点が高く評価された。また，地域行事にも十分配慮した利用ルールや，多目的室を活用した災害時や福岡100における様々な活用を提案されている点が評価された。
	③時間貸し駐車場	敷地西側の通りの路上駐車解消に資する配置や駐車スペース，利用ルールなどが提案されている点が評価された。
(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	視認性を高める外壁デザインを提案されている点が高く評価された。また，周辺の大規模公園等と連動した健康増進等のイベント開催など，新たな人の流れの創出に資する提案がなされている点が評価された。
	②良好な市街地環境の形成	外周の敷地後退による植栽やベンチを備えたゆとりと潤いある歩行空間を提案されている点が高く評価された。また，簗子公園との一体利用に配慮し，公園と広場が隣接した提案をされている点や，簗子公園から那の津通りまで広場と緑が連続し緑あふれる空間を提案されている点が高く評価された。
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，地域行事等での利用に十分配慮した時間帯や利用方法を提案されている点が高く評価された。また，良好な運営・維持管理に資する専門部署の体制や業務について具体的な内容を提案されている点が高く評価された。
	②地域の魅力あるまちづくりへの貢献	代表企業や構成企業の地域と連携したまちづくり実績に基づき，共創の視点を踏まえた魅力向上に資する取組みを具体的に提案されている点が評価された。

（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「提案 76」の提案は、地域や福岡市における取組みを踏まえ検討されており、本事業に対する熱意を感じさせるとともに、民間事業者の豊富な事業経験やノウハウを活かし創意工夫の発揮された提案でした。

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もとに市により決定された優先交渉権者においては、提案内容を確実に実行して頂くのは当然のこと、事業の具体化を図る中で、地域や福岡市にとって魅力あるものとして頂きたいと願っております。

また、本事業は、地域の利用を織り込みながら長期間に渡り取り組む事業であり、優先交渉権者においては、魅力ある跡地活用であり続けるようたゆまぬ努力を続けられることをお願いするとともに、以下の点に留意されることを要望します。

- ・地域利用の確実な実施と継続に向け、事業者の責任ある関与のもと、地域と十分にコミュニケーションを取りながら、地域の施設利用や魅力づくり、並びに施設の維持管理体制や運営の計画づくりに取り組んで頂きたい。
- ・魅力ある場所であり続けるため、興味・関心を持って頂けるよう、様々な取組みやイベント等について具体的な情報発信に努めて頂きたい。
- ・災害発生時に、活用する施設間の連携により災害に応じた防災機能が発揮されるよう、敷地内の各施設については、設計上の配慮に努めて頂きたい。
- ・子どもから高齢者まで地域住民が集う場所であり、安全安心の確保に留意頂くとともに、提案施設の特性も考慮し、実効性ある駐車場の確保や運営に取り組んで頂きたい。
- ・公有地の活用にあたっては、長期的な観点で、市のまちづくりや重要施策との連携についても配慮し、事業実施に取り組んで頂きたい。

最後に、優先交渉権者、地域、市の三者による良好なパートナーシップのもと、当該跡地が、持続性ある魅力的な場であり続けることを期待します。