

福岡西総合庁舎敷地有効活用事業

選 定 基 準

令和6年7月2日

福 岡 県

# 目 次

## 第1 概要

- 1 本選定基準の位置づけ..... 1
- 2 選定の概要 ..... 1
- 3 事業者選定委員会 ..... 1
  - (1) 事業者選定委員会の設置及び禁止事項 ..... 1
  - (2) 選定委員会の構成..... 1

## 第2 最優秀提案者等の選定について

- 1 応募申込から選定までの流れ..... 2
- 2 提案審査の方法 ..... 2
  - (1) 参加資格確認 ..... 3
  - (2) 提案金額の確認 ..... 3
  - (3) 基礎審査 ..... 3
  - (4) 提案審査 ..... 3
  - (5) プレゼンテーションの実施..... 3

## 第3 提案審査の基準

- 1 提案審査の審査項目及び配点..... 4
- 2 定性的事項の得点化方法..... 5
- 3 定量的事項の得点化方法..... 5
- 4 県内企業の参加の得点化方法..... 5

別紙 審査項目毎の評価の視点及び対応様式一覧

# 第1 概要

## 1 本選定基準の位置づけ

本選定基準は、福岡県（以下「県」という。）が福岡西総合庁舎敷地有効活用事業（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、将来的に優先交渉権者及び次点交渉権者の候補となる最優秀提案者及び次点提案者（以下「最優秀提案者等」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。

## 2 選定の概要

本事業は、福岡西総合庁舎敷地（以下「本件地」という。）について一般定期借地権設定契約を締結し、本件地の有効活用を図ることを目的としています。このため、提案内容の自由度及び競争性の確保に配慮しながら、その内容について客観的に審査するため、公募型プロポーザル方式により最優秀提案者等を選定することとしています。

また、応募者から提出された提案内容の審査は、以下の内容について行います。

ア 定性的事項：事業計画、施設全体及び県行政施設に関する提案の内容

イ 定量的事項：本件地の提案借地料（年額）（以下「借地料」という。）

ウ 県内企業の参加：福岡県に本店を置く企業の事業への参加の有無（代表企業又は構成員）

## 3 事業者選定委員会

### （1）事業者選定委員会の設置及び禁止事項

県は、本事業に係る最優秀提案者等の選定に関し、適切かつ客観的な審査を行うため、県職員及び外部有識者で構成される事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置しています。

選定委員会は、応募者からの提案内容を総合的に評価したうえで、最も優れた提案を行った応募者を最優秀提案者として、次に優れた提案を行った応募者を次点提案者として選定します。

なお、応募者又はそれと同一と判断される団体等による、選定委員会の委員への審査に影響するような働きかけは禁止します。このような行為が確認された場合、当該応募者は失格とします。

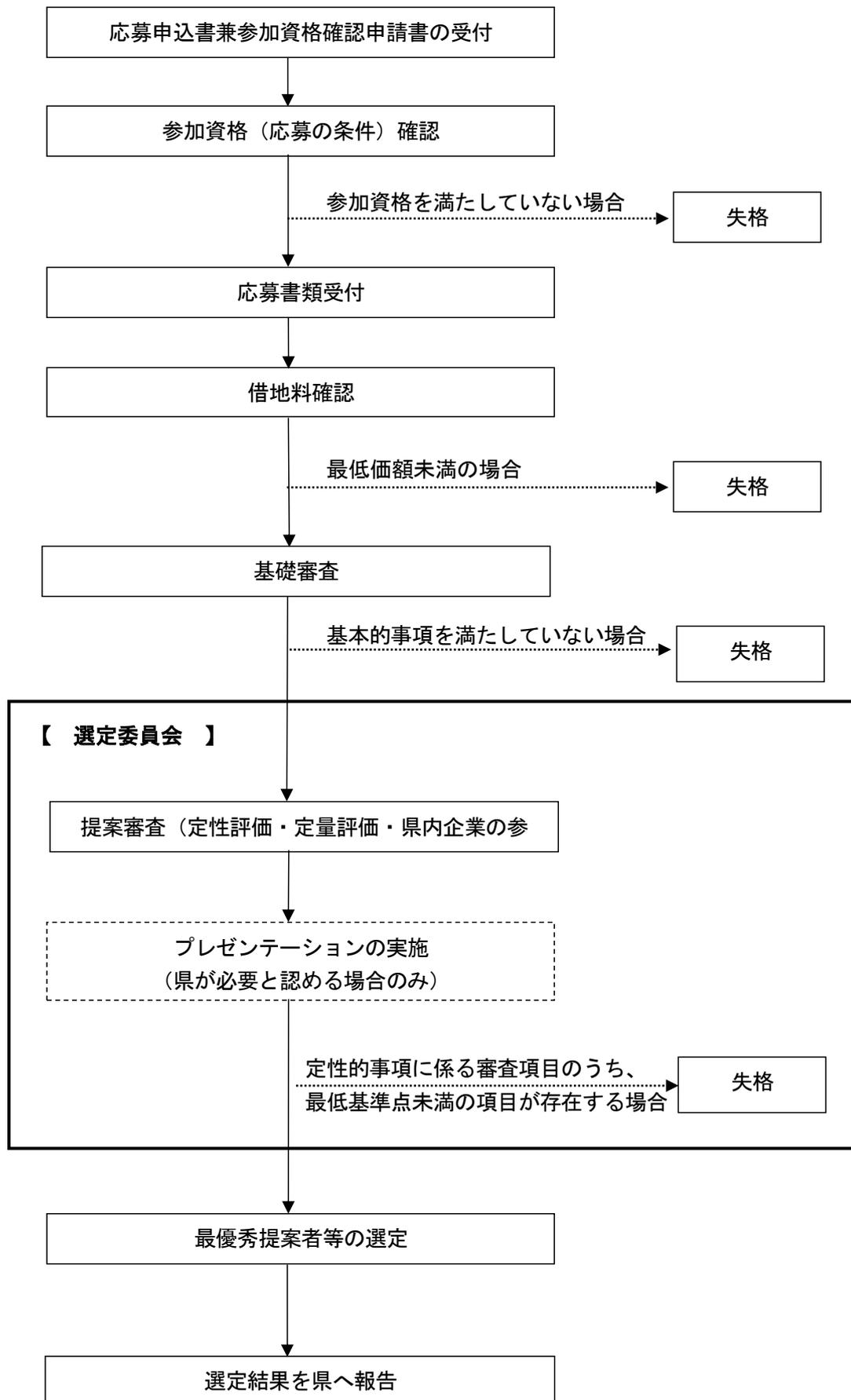
### （2）選定委員会の構成

選定委員会は、次の県職員2名及び学識経験者4名で構成されます。

役職	区分	専門分野	職業・役職	氏名
委員長	行政	行政（総括）	福岡県副知事	江口 勝
委員	学識経験者	公民連携	（株）産学連携機構九州 代表取締役社長	前田 真
		建築・都市計画	近畿大学 准教授	益田 信也
		不動産	不動産鑑定士	中村 秀紀
		会計	公認会計士	中間 葉月
	行政	行政	福岡県総務部長	中村 俊介

## 第2 最優秀提案者等の選定について

### 1 応募申込から選定までの流れ



## 2 提案審査の方法

### (1) 参加資格確認

県は、様式2「福岡西総合庁舎敷地有効活用事業 応募申込書兼参加資格確認申請書」をもとに、公募要項の「第2 1 応募の条件」について確認し、確認の結果を応募者に対して通知します。応募の条件を一つでも満たしていない場合は失格とします。

### (2) 提案金額の確認

県は、提案書類の受付を行い、様式12「本件地の借地料提案書」に記載された借地料について、あらかじめ県が設定した最低価額以上であることを確認し、最低価額未満である場合は失格とします。

### (3) 基礎審査

県は、提案書類が、表1に示す「基本的事項」を満たしていることを確認します。応募書類が基本的事項を満たさない場合は、当該応募者は失格とします。

**表1 基本的事項**

内	容
①	提案書類として提出を求めた書類が全て揃っていること
②	公募要項に示す提案内容に関する条件に違反のないこと
③	公募要項に示す提案書類作成要領に違反のないこと
④	提案書の記載内容に著しい不整合がないこと

### (4) 提案審査

選定委員会は、基礎審査において審査対象とされた応募者の提案について、定性的事項、定量的事項及び県内企業の参加の3項目を「第3 提案審査の基準」に従って、総合的に審査を行います。

選定委員会は、総合的に審査を行った結果（総合評価値）が最も高い提案を行った応募者を最優秀提案者として選定し、その次に高い提案を行った応募者を次点提案者として選定します。

ただし、定性的事項の審査項目のうち、一項目でも最低基準点（各審査項目の配点の5割）未満の項目が存在する場合は、当該応募者は失格とします。

### (5) プレゼンテーションの実施

審査において県が必要と認めるときは、応募内容についてプレゼンテーションを応募者に依頼することがあります。この場合、日時・場所・開催方法等の詳細について、別途当該応募者に対してお知らせします。

### 第3 提案審査の基準

#### 1 提案審査の審査項目及び配点

提案審査の審査項目及び配点について、表2に示します。これについては、県が本事業に対して民間の創意工夫の発揮を期待する度合いを勘案して設定したものです。

表2 提案審査の審査項目及び配点

事項	審査項目	配点
定性的事項	<b>1 事業計画に関する審査項目</b> 【最低基準点：15点】	<b>30点</b>
	①事業実施方法	(10点)
	②事業遂行能力	(10点)
	③事業収支の安定性	(10点)
	<b>2 施設全体に関する審査項目</b> 【最低基準点：25点】	<b>50点</b>
	①施設の計画、コンセプト及び設計	(10点)
	②施工計画	(5点)
	③建物の機能性及び周辺地域、環境との調和	(10点)
	④施設の維持管理及び修繕計画	(5点)
	⑤県のPRや県政策への協力	
○建物や主要設備に係る取組みについて ＜県産資材の使用や環境性能への配慮＞	(10点)	
○その他県のPRや県政策への協力	(10点)	
<b>3 福岡県行政施設（西福岡県税事務所等）に関する審査項目</b> 【最低基準点：10点】	<b>20点</b>	
職員や来所者の利便性・快適性等	(20点)	
定量的事項	<b>4 借地料に関する審査項目</b>	<b>100点</b>
	提案借地料	(100点)
県内企業	<b>5 県内企業の参加に関する審査項目</b>	<b>20点</b>
	県内企業（本店が県内に所在）の参加 ・単体又はグループの代表企業として参加……………10点 ・グループの構成員として参加……………1社当たり5点 (※代表企業と構成員が県内企業である場合、それぞれ得点を付与するが、 構成員の得点の付与については、最大10点まで)	(20点)
合計	<b>総合評価値</b>	<b>220点</b>

## 2 定性的事項の得点化方法

定性的事項の提案内容の審査においては、選定委員会の各委員が、別紙「審査項目毎の評価の視点及び対応様式一覧」に示す審査項目毎に審査を行い、表3「定性的事項の審査項目毎の得点化方法」に示す5段階評価による得点化方法により得点を付与します。

表3 定性的事項の審査項目毎の得点化方法

判断基準	評価	得点化方法
①当該審査項目について優れた提案である。	A	配点 × 1.00
②評価AとCの間	B	配点 × 0.75
③当該審査項目について標準的な提案である。	C	配点 × 0.50
④評価CとEの間	D	配点 × 0.25
⑤当該審査項目について標準的なものと比較して劣った提案である。	E	配点 × 0.00

注) アイデアが優れていたとしても、現実的に実現が困難と判断される場合には、評価がEとされる場合があります。

## 3 定量的事項の得点化方法

定量的事項については、以下の方法で計算し、得点化します（小数点第3位以下は切り捨て）。

$$\text{定量的事項の得点} = \text{配点（100点）} \times \frac{\text{応募者の提案借地料}}{\text{最高額の提案借地料}}$$

なお、得点化に当たり、本件地に対する市町村交付金（固定資産税相当額）については考慮しません。

## 4 県内企業の参加の得点化方法

県内に本店を置く企業が本事業へ参加する場合、参加形態毎に得点を付与します。

- ①県内企業が単独企業又は企業グループの代表企業として参加・・・10点
- ②県内企業が企業グループの構成員として参加・・・1社当たり5点（最大10点）

ただし、県内に本店を置く企業を子会社として持つ県外企業が参加しても得点対象とはなりません。

<福岡西総合庁舎敷地有効活用事業 審査項目毎の評価の視点及び対応様式一覧>

(選定基準別紙)

事項	審査項目	審査基準における審査項目	評価の視点	様式No.	対応する様式	
1 事業計画に関する提案 (30点) 【最低基準点】 (15点)	①事業実施方法 (10点)		<ul style="list-style-type: none"> <li>・安定的かつ現実的な事業スキーム及び明確な権利関係となっているか。</li> <li>・事業における各種リスクを適切に想定し、実効性のある対応策が講じられているか。</li> <li>・事業終了までの適切かつ実現性が高い事業スケジュールが立案されているか。</li> </ul>	14-1	事業スキーム及び土地建物の権利関係の概要	
				14-2	事業リスク及び対応策に関する提案書	
				14-3	事業スケジュール	
	②事業遂行能力 (10点)		<ul style="list-style-type: none"> <li>・代表企業、各構成員及び協力企業の役割分担や責任分担、連携、協力、補完体制が明確であり、安定的に事業を実施できる体制となっているか。</li> <li>・事業を実施する上で、代表企業、各構成員の健全性に問題がないか。</li> <li>・十分な開発事業の実績を有し、事業実施に必要なノウハウ、スキル等を有しているか。</li> <li>・事業を実施するために必要な各種資格要件を有しているか。</li> </ul>	3	応募企業グループの構成員及び協力業者の概要	
				-	応募者の財務諸表 (B/S、P/L等)	
				7-1	開発事業の実績に関する調書	
				7-2	各種参加資格要件に関する調書	
	③事業収支の安定性 (10点)		<ul style="list-style-type: none"> <li>・資金需要及び資金調達計画に問題がないか。</li> <li>・事業収入の見込みが妥当であり、各条件は不動産マーケットに即したものとなっているか (設定賃料水準、レントラブル比、空室率、その他の営業収入等)。</li> <li>・施設運営上、妥当な費用が計上されているか (維持管理費、修繕費、水光熱費、PM費、公租公課、損害保険料、大規模改修費、建物解体費等)。</li> <li>・事業単体で見込まれる財務体質は健全か (損益計算、資金収支等)。</li> <li>・各種経営指標が、現実的かつ長期間に渡って安定的に事業を継続できるものとなっているか (PIRR、DSCR)。</li> </ul>	15	資金需要及び資金調達計画表	
				16-1	事業収支 (賃貸経営収支) の前提条件	
				16-2	事業収支計画表 (全事業期間)	
	2 施設全体に関する提案 (50点) 【最低基準点】 (25点)	①施設の計画、コンセプト及び設計 (10点)		<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件地及び、本件地の属する地域の特性、マーケットを的確に分析し、適切な施設計画及びコンセプトの設定がなされているか。</li> <li>・公共用地として適切な土地利用がなされているか。</li> <li>・建物の外観設計やテナントの業種・業態は、公用施設 (西福岡県税事務所等) の入居に配慮されているか。</li> <li>・新施設について、将来的に用途や業種・業態を変更する必要性が発生する可能性や、その際の対応等について、十分に想定されているか。</li> <li>・設計及び工法、施設の耐震性、災害対応や安全性への配慮は適切か。</li> </ul>	17	施設全体の計画、コンセプト
					18	建物の設計、施工及び施設に関する説明
		②施工計画 (5点)		<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事の施工管理、品質管理は適切か (施工上の安全管理体制、品質管理等に関する社内基準等の有無)。</li> <li>・施設整備に際して、近隣地主もしくは居住者等との調整等の対応方針が適切であるか。</li> <li>・都市計画法、建築基準法、地区計画等の各種法令に適合した計画となっているか。</li> </ul>	(同上)	(同上)
		③建物の機能性及び周辺地域、環境との調和 (10点)		<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内及び施設内の歩行者と車両それぞれの安全性について配慮した動線計画であるか。</li> <li>・利用者の利便性、快適性、安全性、BCP対応等への配慮がなされた施設計画となっているか。</li> <li>・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。</li> <li>・近隣の街並みや周辺環境と調和した用途、外観、意匠等となっているか。</li> </ul>	19	施設の配置及び動線計画 + (添付図面一式)
					20	建物機能に関する提案書
21					周辺地域、環境との調和に関する提案書	
④施設の維持管理及び修繕計画 (5点)			<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設管理が適切に行える体制及び施設の長寿命化に資する計画となっているか。</li> <li>・施設管理上、耐用年数や工法、設備仕様を勘案し、適切な金額、周期で修繕計画が組まれているか。</li> </ul>	22	施設の維持管理及び修繕計画	

定性的事項 (100点)

<福岡西総合庁舎敷地有効活用事業 審査項目毎の評価の視点及び対応様式一覧>

(選定基準別紙)

		<p>⑤ 県のPRや県政策への協力</p> <p>○建物や主要設備に係る取組みについて (10点)</p> <p>○その他県のPRや県政策への協力 (10点)</p>	<p>&lt;県産資材の使用や環境性能への配慮&gt;</p> <p>【例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県産木材等の県内で産出、生産又は製造された資材の積極的な利用及びそのPR (県産資材の調達が困難な資材については、可能な限り県内中小企業から調達)</li> <li>・内装や備品等に係る積極的な木質化及びそのPR</li> <li>・県内で育成された県産緑化木の積極的な使用及びそのPR</li> <li>・「福岡県リサイクル製品認定制度」及び「福岡県県産リサイクル製品認定制度」において認定された県産認定リサイクル製品の積極的な利用及びそのPR</li> <li>・節水型トイレ及び雨水再利用等による資源の有効利用・再利用等の「3R」活動の推進</li> <li>・太陽光発電等の再生可能エネルギーやコージェネレーション (エネファーム等) 等の自立・分散型エネルギーシステムの導入</li> <li>・省エネルギー技術の導入や「CASBEE」 (建築環境総合性能評価システム) におけるAランク以上の取得</li> <li>・ZEB Ready (50%以上の省エネ) 以上の達成</li> <li>・IT技術や蓄電池等を活用した効率的なエネルギーマネジメントシステムの導入</li> </ul> <p>【例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・エントランスやホール等での県政情報、観光情報及び県PR情報の発信 (デジタルサイネージの設置等)</li> <li>・伝統工芸品等の県産工芸品の実物・意匠の利用やそのPR</li> <li>・託児所等の子育て応援施設の設置</li> <li>・飲食店等での「福岡の食」のPR</li> <li>・EV用充電スタンドの設置</li> </ul>	23	県のPRや県政策への協力に関する提案書
	3 福岡県行政施設に関する提案 (20点) 【最低基準点】 (10点)	職員や来所者の利便性・快適性等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・職員の執務が円滑かつ快適に行えるようになっているか (レイアウト、空調、照明、セキュリティ、動線計画等)。</li> <li>・来所者が快適に行政サービスを受けられるような配慮がされているか (動線計画、案内や窓口の視認性、収納窓口のセキュリティ、駐車場管理システムの利便性等)。</li> <li>・その他、県税事務所としての現状や特殊性を踏まえた視点から、先進的かつ現実的な計画となっているか。</li> </ul>	24	新西福岡県税事務所に関する提案書
(100点事項)	4 借地料 (100点)	提案借地料	(応募者が提案する借地料により、別途計算式に基づいて評価)	12	本件地の借地料提案書
	県内企業の参加 (20点)		<ul style="list-style-type: none"> <li>・福岡県に本店を置く企業の事業への参加があるか (代表企業又は構成員)。</li> </ul>	3	応募企業グループの構成員及び協力業者の概要