

熊本土木事務所跡地活用事業

評価基準書

令和7年8月

熊本県

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	事業提案審査	5
1	基礎項目審査	5
2	提案審査（プレゼンテーション審査）.....	5

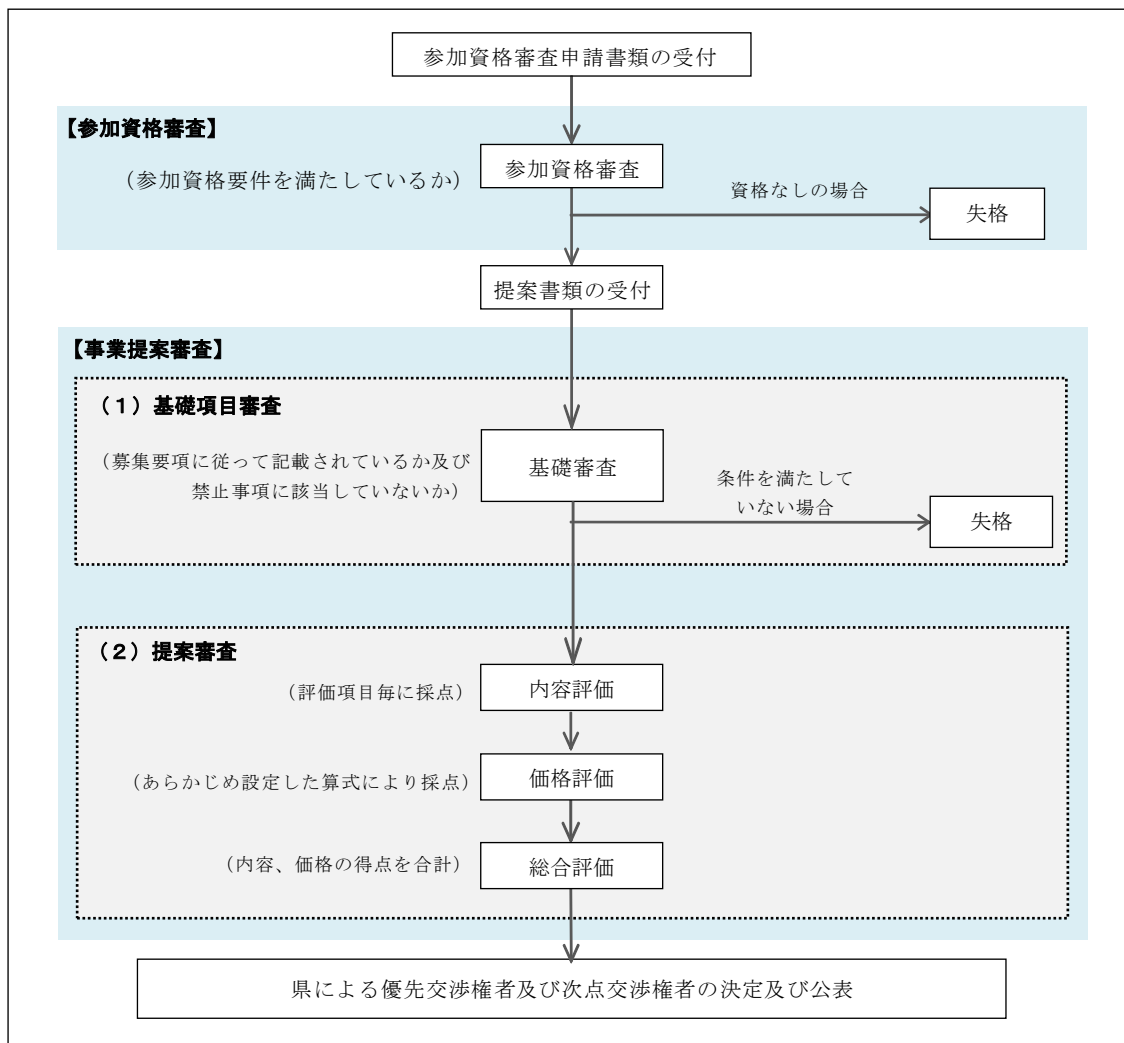
第1 本書の位置づけ

本評価基準書（以下、「評価基準」という。）は、熊本県（以下、「本県」という。）が民間のノウハウや資金等を活用した「熊本土木事務所跡地活用事業」（以下、「本事業」という。）を実施するにあたり、本事業を実施する民間事業者（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



提案審査のうち内容評価は、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熊本土木事務所跡地活用事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）において評価を行います。

なお、選定委員会の委員については、表 2-1 のとおりです。

(表 2-1) 選定委員会 委員名簿

	名前	役職等
委員長	本間 里見	熊本大学大学院先端科学研究部 教授
委員	鄭 一止	熊本県立大学環境共生学部 准教授
委員	小司 真史	株式会社日本政策金融公庫 熊本支店中小企業事業 副事業統轄（総括担当）
委員	林田 展幸	日本公認会計士協会南九州会 幹事
委員	高倉 伸一	熊本市都市建設局都市政策部長
委員	工藤 晃	熊本県総務部総務私学局長
委員	奥山 和弘	熊本県土木部道路都市局長

(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

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

2 参加資格審査

本県は、提出された参加資格審査申請書類をもとに、応募事業者が募集要項Ⅳ 2. 参加資格に示した参加資格を満たしているか審査します。なお、本県は、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 事業提案審査

1 基礎項目審査

基礎項目審査は、参加表明事項、参加資格及び提案された内容が募集要項に従って記載されているか、及び法令、募集要項等の禁止事項に該当していないかについて審査します。

なお、本県は、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、応募事業者にも文書で質問し、回答を求めることがあります。

2 提案審査（プレゼンテーション審査）

内容評価は60点満点とし、提案書の内容について、表4-1に示す評価項目ごとに、表4-2に示す点数付与基準の加算割合に従って得点を算出し、全委員の平均点の小数点以下第3位を四捨五入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、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40点満点とし、2(3)に示す方法に従い算出し、小数点第3位を四捨五入したものを価格評価の点数とします。

(1) 内容評価の評価項目及びその配点

内容評価の評価項目及びその配点は表 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		審査の視点	配点
	大項目	小項目		
内容評価 (60点)	全体計画	事業の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> 提案コンセプトや提案内容の独自性、新規性の優れた工夫はあるか 本事業に対する理解度(地域特性及び課題等を踏まえた提案となっているか) 本事業のビジョンが実現できる提案となっているか 	5点
		県全域や周辺地域への貢献	<ul style="list-style-type: none"> 熊本県全域や周辺エリアへの貢献や波及効果があるか 県有地活用のモデルとなる事業であるか 地域の雇用、地域資源の活用の提案はあるか 	5点
	事業計画	事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 事業を確実に実現できる実施体制となっているか 責任分担は明確となっているか 法令順守の取組姿勢は適切か 	5点
		事業計画・施工計画	<ul style="list-style-type: none"> 資金調達の方法は具体的で確実な計画となっているか 事業収支計画の算定が妥当な計画となっているか 適切なリスクの想定及びその対策の提案となっているか 妥当性のある全体工程計画となっているか 工程の進捗管理の考え方は適切か 工事期間中の安全へ配慮した計画がされているか 	5点
	施設整備・運営計画	配置・動線計画	<ul style="list-style-type: none"> 日影・騒音・交通など周辺地域や施設に配慮した配置・ボリューム計画となっているか にぎわい、交流を促す施設配置、動線の工夫がされているか 用途ごとに動線が分離されているか 安全な利用者動線が確保されているか 	5点

評価内容	評価項目		審査の視点	配点
	大項目	小項目		
		意匠・景観計画、環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ユニバーサルデザインの理念・考え方に基づいた取組みの提案となっているか 緑化や雨水対策など周辺の街並みや環境に配慮した計画となっているか 	5点
		まちに開かれた滞在・交流空間	<ul style="list-style-type: none"> <u>人々が地域交流・憩い、イベントなど多様な過ごし方・使い方ができる多目的な機能を有する広場の提案となっているか</u> 利用者や周辺住民がアクセスしやすい工夫がされているか 人々が快適に滞在し憩える工夫がされているか 地域防災の観点からの工夫がされているか 広場の美観や機能を維持するための管理運営の工夫がなされているか 	10点
		地域価値を向上させる滞在空間や利便性を高める生活空間	<ul style="list-style-type: none"> <u>地域の魅力向上や利便性向上に資する提案となっているか</u> 地域のにぎわい創出に資する機能となっているか 多様なライフスタイルの人々が集い、憩える空間で滞在を楽しめる機能となっているか 周辺の商業施設との棲み分けに配慮しているか 導入機能・サービスの提供を維持させるための管理運営の工夫がなされているか 	10点
	その他	総合的に優れている提案事項	<ul style="list-style-type: none"> 本事業のビジョンおよび方向性の実現に資するという観点で総合的に優れている提案となっているか 	10点
価格評価				40点
合計				100点

(2) 内容評価の点数付与基準

内容評価は、A~Fの10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、表4-2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	提案内容が特に優れている	配点×1.0
B+	AとBの中間程度	配点×0.9
B	提案内容が優れている	配点×0.8
C+	BとCの中間程度	配点×0.7
C	提案内容が普通である	配点×0.6
D+	CとDの中間程度	配点×0.5
D	提案内容がやや劣っている	配点×0.4
E+	DとEの中間程度	配点×0.3
E	提案内容が劣っている	配点×0.2
F	評価できない	配点×0.0

(3) 価格評価

価格評価については、次の式により算定した評価点とします。

$$\text{得点} = \text{配点 (40点)} \times \frac{\text{提案価格の割合}}{\text{最高の提案価格の割合}}$$
$$\text{譲受を選択した場合：提案価格の割合} = \frac{\text{提案価格}}{\text{基準価格}}$$
$$\text{借地を選択した場合：提案価格の割合} = \frac{\text{提案借地料}}{\text{基準借地料}}$$

(4) 総合評価

総合評価は次式により算出します。

$$\text{総合評価点 (100点満点)} = \text{内容評価点 (60点満点)} + \text{価格評価点 (40点満点)}$$

選定委員会は、総合評価が最も高い提案を行った者を最優秀提案者として選定するとともに、その他の順位を決定します。

なお、最高得点が同点の場合は、内容評価点において上位の者を最優秀提案者とします。内容評価点も同点の場合には、本県の収入見込額（提案金額）が高い者を最優秀提案者とします。次点者についても同様の取扱いとします。

応募者が1者の場合は、内容評価点が6割以上である場合に最優秀提案者として選定するものとします。

第5 優先交渉権者の決定及び公表

本県は、選定委員会による最優秀提案者の選定を受けて、優先交渉権者を決定します。また、総合評価点の第2位の応募者を次点交渉権者とします。資格審査及び事業提案審査の結果は、各応募者に個別に通知します。プレゼンテーション審査の結果については基礎項目審査を通過した各応募者へ個別に通知するほか、審査結果について県のホームページに公表します。

【担当窓口】

熊本県総務部総務私学局財産経営課

所在：862-8570 熊本県熊本市中央区水前寺6丁目18番1号

TEL：096-333-2088（直通）

E-mail：zaisankeiei@pref.kumamoto.lg.jp