

新大村駅前市有地開発事業プロポーザル
審査結果報告書

令和4年1月

大村市新大村駅前市有地開発事業
プロポーザル審査委員会

はじめに

新大村駅前地区は、2022 年秋の西九州新幹線の開業に伴う新幹線新駅の整備が進められており、長崎自動車道大村インターチェンジや長崎空港に近接し、全国的にも恵まれた広域交通利便性を有しています。

大村市ではこれらを活かして、土地区画整理事業により交通拠点として交通結節機能を強化するとともに都市機能の立地に必要な用地を確保し、利便性の高い生活機能の充実や、人々の賑わい・交流の創出を図りながら、魅力ある都市拠点の形成を目指しています。

新大村駅前市有地開発事業については、民間事業者の開発ノウハウを活用し、民間主導によって開発を進めていくため、その候補者を適正かつ公平に選定するため、大村市新大村駅前市有地開発事業プロポーザル審査委員会が設置されました。

このたび、審査基準に基づき審査を行い、最優秀提案者及び次点提案者を選定したので、審査結果及び審査講評を、ここに報告します。

最後に、行政と民間の適切な役割分担と連携の下で「Convenient（利便性の高いまち）」、「Meet-up（出会いのまち）」、「Relax（くつろぎのまち）」、「Transport hub（交通の拠点となるまち）」の4つの方針に沿ったまちづくりが一層進展し、本地区が市の新たな玄関口として、また、県央都市としてふさわしい魅力と活力にあふれるまちとなることを期待します。

令和4年1月21日

大村市新大村駅前市有地開発事業プロポーザル審査委員会

委員長 佐藤 快信

目次

I. 結果	
1 参加事業者.....	1
2 審査結果.....	1
3 総評.....	1
II. 審査講評	
1 提案審査.....	2
2 最優秀提案者に対する附帯意見.....	4
III. 審査経過	
1 事業の概要及びプロポーザルの目的.....	5
2 審査の手順.....	5
3 審査委員会の構成.....	5
4 審査の経過.....	6
5 参加資格審査.....	6
6 提案価額の確認.....	7
7 基礎審査.....	7

1. 結果

1 参加事業者

- ・ オレンジグループ
- ・ グリーングループ
- ・ ブルーグループ

※提案審査にあたっては、事業者名を伏せたうえで審査を実施しました。

2 審査結果

プレゼンテーション及びヒアリングにおける選定過程を踏まえて、下記のとおり選定しました。

- ・ 最優秀提案者 グリーングループ
- ・ 次点提案者 ブルーグループ

3 総評

本プロポーザルは、まちづくりのコンセプトに沿った提案者の自由な発想と事業成立性に期待し、西九州新幹線の開業に伴う新たな市の玄関口として、利便性の高い生活機能の充実や人々の賑わい・交流の創出による魅力的な都市拠点の形成を図るために事業提案を求めたものです。

結果として3事業者より提案を頂き、分譲マンション（集合住宅）及び生活サービスに関連する飲食・物販等の商業機能を中心とした提案を行った、グリーングループを最優秀提案者に選定しました。

グリーングループは、本地区のまちづくりのコンセプトを理解したものとなっており、市民の生活サービスが充実し、利便性が高く暮らしの質向上につながることを期待される提案であった点を高く評価しました。また、資金調達計画など、事業の実現性の担保が十分になされているもので、堅実な事業計画となっている点も高く評価しました。将来的にも、市民をはじめ本市を訪れる方々に、親しまれて成長していく事業を確実に実施いただけるものと期待します。

次点提案者となったブルーグループは、本地区のまちづくりのコンセプトに適合した計画であること、周辺地域への配慮や地域密着型のソフト面での提案が充実していた点を高く評価しました。

また、選定とならなかったオレンジグループについても、交通結節点であることを踏まえた意欲的なコンセプトの立案及び独自性の高い導入機能の提案を高く評価しました。

いずれの提案も評価基準点を上回ったものであり、各社の尽力に対して厚く感謝申し上げます。

II. 審査講評

1 提案審査

(1) 提案内容審査

審査委員会は、審査基準に基づき、募集条件の遵守に加えて、本地区のまちづくりのコンセプトである「Convenient（利便性の高いまち）」、「Meet-up（出会いのまち）」、「Relax（くつろぎのまち）」、「Transport hub（交通の拠点となるまち）」の4つの方針と、それらの方針に基づき想定される導入機能の例をもとに、新幹線駅前という立地を活かし、新幹線をはじめとする鉄道利用者や周辺住民など多くの人々がにぎわい、交流することができるような提案を期待して審査を行いました。また、施設竣工後は、提案内容に基づいて提案者自らの能力で運営がなされるため、安定的な事業運営の視点にも留意して審査を行いました。

提案内容審査の具体的な審査項目は、「コンセプト、基本方針に関する事項」、「導入機能・施設計画に関する事項」、「地域貢献に関する事項」、「事業遂行能力に関する事項」の4つの項目について審査を行いました。

提案者毎の提案内容審査に関する評価は、以下のとおりです。

●オレンジグループ

長期的なまちづくりを見据えた段階整備の提案がなされ、新幹線駅前の立地を積極的に活かした事業コンセプトや、交通結節機能や商業施設、その他教育機能等を中心とする導入機能に関して優れていると評価しました。構成員及び投資家による出資を募り、SPCを組成するスキームによる事業計画の提案を踏まえ、事業遂行能力に関しては標準的なものと評価しました。交通結節機能を含む、新幹線駅前の立地を積極的に活かしたコンセプト及び導入機能に特徴がありました。

●グリーングループ

まちづくりのコンセプトを踏まえた事業コンセプトや、エリアマネジメント組織の組成及び活動展開による長期的なまちづくりの提案を踏まえ、事業コンセプトに関して優れていると評価しました。居住機能、商業施設を中心とする導入機能の提案や、大村市初出店のテナントの導入などの提案を踏まえ、導入機能に関して優れていると評価しました。施設の建設工事及び地元企業の出店計画、各テナントにおける地元人材の雇用などの提案を踏まえ、地域貢献に関して優れていると評価しました。自社開発等を中心とする事業スキームや本事業と同等の実績等による事業実現の確実性を踏まえ、事業遂行能力に関して優れていると評価しました。市の目指すまちづくりを的確に捉え、地域住民の暮らしの質向上が期待できるとともに、事業実現性の高さに特徴がありました。

●ブルーグループ

新大村駅公園との一体的な活用や、居住機能、商業機能、飲食機能、インキュベーションセンター機能等の導入機能、地域運営団体の組成・運営など、ソフト事業を含めた地域密着型の提案を踏まえ、導入機能に関して優れていると評価しました。市内や県内の多数企業との具体的な連携策や、地元製品の販売による雇用促進、地産地消等の提案を踏まえ、地域貢献に関して優れていると評価しました。本事業と同等の実績による事業実現の確実性を踏まえ、事業遂行能力に関して優れていると評価しました。ソフト事業も含めた地域密着型のまちづくりを提案した点に特徴がありました。

(2) 価額審査

審査委員会は、価額提案書に示された提案価額について、審査基準に定めた得点化方法に基づき、得点化を行いました。

(3) 審査結果

審査委員会は、審査基準に基づき、提案内容審査に関する評価（得点化）を行うとともに価額審査点を確定し、提案内容審査点と価額審査点を合計した結果、以下のとおり、最優秀提案者及び次点提案者を選定しました。

審査項目	配点	得点		
		オレンジ グループ	グリーン グループ	ブルー グループ
I 提案内容審査				
1 コンセプト、基本方針に関する事項	10点	7.14点	6.96点	6.43点
①コンセプト及び基本方針に関する提案	5点	3.75点	3.39点	3.04点
②長期的なまちづくりに関する提案	5点	3.39点	3.57点	3.39点
2 導入機能・施設計画に関する事項	35点	27.15点	24.11点	22.49点
①導入機能に関する提案	15点	11.79点	10.18点	9.64点
②まちづくり、景観及び環境への配慮に関する提案	10点	7.86点	7.14点	7.14点
③新大村駅周辺に位置する機能との連携に関する提案	10点	7.50点	6.79点	5.71点
3 地域貢献に関する事項	15点	9.64点	10.71点	10.54点
①地域経済の活性化に関する提案	10点	6.43点	7.14点	6.79点
②地元企業の進出や地域調達・地産地消等に関する提案	5点	3.21点	3.57点	3.75点
4 事業遂行能力に関する事項	20点	11.07点	14.65点	14.65点
①事業遂行能力に関する提案	10点	6.07点	7.86点	7.86点
②資金調達や長期事業計画に関する提案	10点	5.00点	6.79点	6.79点
小計	80点	55.00点	56.43点	54.11点
II 価額審査	20点	14.06点	19.78点	20.00点
合計	100点	69.06点	76.21点	74.11点
審査結果			最優秀提案者	次点提案者

2 最優秀提案者に対する附帯意見

審査を行う中で、各審査委員から最優秀提案者に対して様々な意見・要望があり、その中で重要と思われる事項を以下に掲げます。今後の事業実施にあたっては、下記事項についてご留意いただきたい。

- 新幹線駅前という立地を活かした事業実施に努めていただきたい。
- 募集要項に示す本地区のコンセプト及び導入機能イメージに即した導入機能の提案であり、また、新幹線駅前にふさわしい、人が集い賑わうイメージを創出した提案であったため、提案にある各種の取り組みを確実に実施し、市民や来街者にとって魅力のある空間を作り出していただきたい。
- 公園の利活用も含め、市との協議を十分に行って進めていただきたい。
- エリアマネジメント組織については、市及び関係者の意向を確認しながら、事業者が主体的に先導して、組成を行うよう努めていただきたい。
- 施設の外観については、構成員間で統一感を持ち景観に馴染むものとしていただきたい。
- 地域資源の有効活用や地元雇用を図るとともに、地元の商業者に配慮しながら、地域経済の活性化に資するものしていただきたい。

III. 審査経過

1 事業の概要及びプロポーザルの目的

本地区は、2022 年秋の西九州新幹線の開業に伴う新幹線新駅の整備が進められており、長崎自動車道大村インターチェンジや長崎空港に近接し、全国的にも恵まれた広域交通利便性を有しています。

これらを活かして、市では土地区画整理事業により、交通拠点として交通結節機能を強化するとともに都市機能の立地に必要な用地を確保し、利便性の高い生活機能の充実や人々の賑わい・交流の創出を図りながら、魅力ある都市拠点の形成を目指しています。

本事業については、民間事業者の開発ノウハウを活用し、民間主導によって開発を進めていくため、広く民間事業者の皆様からの事業提案を募集し、開発事業者を決定するものです。

2 審査の手順

審査は、「参加者資格審査」、「提案価額の確認・基礎審査」、「提案審査（提案内容審査・価額審査）」に分けて実施しました。

参加者資格審査は、市において参加表明時に提出された資料に基づき、募集要項に記載した参加者の資格要件について確認しました。提案価額の確認では、提案価額が募集要項に示した基準価額以上であることを確認するとともに、基礎審査では、提案書関係書類の基礎審査項目についてそれぞれ市において審査を行いました。

提案審査においては、審査委員会が審査基準に基づき、提案内容及び提案価額に関して総合的に審査を行いました。

3 審査委員会の構成

審査委員会は、以下に示す委員から構成されています。

- ・委員長 佐藤 快信（鎮西学院大学）
- ・副委員長 砺山 和仁（公認会計士）
- ・委員 堀内 敏也（大村商工会議所）
- ・委員 石坂 鉄平（公益社団法人大村青年会議所）
- ・委員 友廣 皇子（一般社団法人大村市観光コンベンション協会）
- ・委員 吉川 祐弘（西大村地区町内会長会）
※令和3年10月まで長井 正（同上）
- ・委員 山下 健一郎（副市長）（※敬称略）

4 審査の経過

事項	日時	内容
第1回審査委員会	令和3年3月11日(木)	<ul style="list-style-type: none"> ・委員委嘱 ・委員長、副委員長の決定 ・募集要項、審査基準の審議
第2回審査委員会	令和3年6月1日(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・募集要項、審査基準(修正版)の審議 ・現地視察
募集要項公表	令和3年6月14日(月)	
参加表明受付	令和3年6月14日(月) ～令和3年8月20日(金)	<ul style="list-style-type: none"> ・参加表明受付数：6事業者
第3回審査委員会	令和3年8月24日(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・アドバイザーの招聘、参加事業者の公表に関する審議 ・経過報告 (参加表明状況) ・上位計画等説明
提案書受付	令和3年10月15日(金) ～令和3年11月19日(金)	<ul style="list-style-type: none"> ・提案書受付数：3事業者
第4回審査委員会	令和3年10月29日(金)	<ul style="list-style-type: none"> ・アドバイザー紹介及び県上位関連計画の説明 ・経過報告 (参加者資格審査結果) (対話結果)等 ・審査の進め方に関する審議 ・プレゼンテーション、ヒアリングに関する審議
第5回審査委員会	令和3年12月21日(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・審査補助資料の説明、仮審査 ・提案書に関する質疑整理
第6回審査委員会	令和4年1月17日(月)	<ul style="list-style-type: none"> ・参加者プレゼンテーション、ヒアリング ・提案内容、価格の審査 ・最優秀提案者、次点提案者の選定

5 参加資格審査

市は、参加表明期間である令和3年8月20日(金)までに参加表明を受け付けた6事業者の参加表明関係資料に基づき、募集要項に記載した応募者が満たすべき参加者資格要件について確認し、いずれも参加者資格を有するものとして、参加者に通知しています。

なお、提案書提出期間までに、3事業者の参加の辞退及び1事業者の構成員の変更の届出がなされたため、構成員の変更については再度参加者資格審査を行い、参加者資格を有するものとして、参加者に通知しています。

審査委員会は、以上の経過について、市から報告を受けました。

6 提案価額の確認

市は、提案書受付期間である令和3年11月19日（金）までに提案書の受付を行い、提案書の提出のあった3事業者の価額提案書を確認し、いずれも価額提案書に記載された価額について、募集要項に示した価額以上であることを確認しました。

審査委員会は、以上の経過について、市から報告を受けました。

7 基礎審査

市は、提案書の提出のあった3事業者の提案書を確認し、審査基準に示された基礎審査項目に抵触する内容がないか確認し、いずれも抵触する事項のないことを確認しました。

審査委員会は、以上の経過について、市から報告を受けました。

以 上