

前橋市新設道の駅整備運営事業

優先交渉権者選定結果

平成29年9月

前橋市

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号）第11条第1項の規定により、前橋市新設道の駅整備運営事業に係る事業者の選定に関する客観的な評価結果を取りまとめ、ここに公表します。

平成29年9月29日

前橋市長 山 本 龍

第1 提案審査概要

1 募集の経緯

本事業の公募の流れは、以下のとおりである。

募集要項等の公表	平成29年3月22日
募集要項等の配布	平成29年3月22日～8月25日
募集要項等に関する説明会	平成29年3月28日
募集要項等に関する質問の受付	平成29年3月23日～4月4日
募集要項等に関する質問回答の公表	平成29年4月18日
参加表明書 兼 応募参加資格確認申請書の受付	平成29年4月18日～5月15日
参加資格審査結果の通知	平成29年5月19日
テナント希望者リストの配布	平成29年5月19日～6月2日
競争的対話の実施	平成29年5月25日～8月10日
提案書の受付	平成29年8月21日～8月25日

2 募集及び選定方法

事業予定者の募集及び選定は、本事業の趣旨及び条件を十分理解した上で、事業予定者の自由な提案を期待することから、公募型プロポーザル方式によるものとした。

3 審査の経緯

(1) 審査委員会の体制

提案書等の審査は、学識経験者等で構成する審査委員会において行った。審査委員会は、以下の7名の委員で構成される。

氏名	組織・役職等
堤 洋樹	公立大学法人 前橋工科大学建築学科 准教授
吉川 真由美	一般社団法人 群馬県中小企業診断士協会 副会長
都丸 和俊	前橋商工会議所 常議員
岩佐 正雄	前橋市 産業経済部長
金井 知之	前橋市 農政部長
※関 孝雄	
中西 章	前橋市 都市計画部長
※箕輪 裕之	
加藤 裕一	前橋市 建設部長

※人事異動により、4月より関委員、箕輪委員に変更

(2) 審査委員会の開催経過

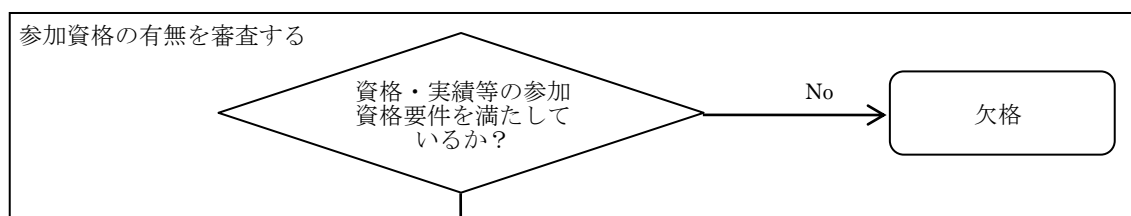
審査委員会は、以下の日程、内容で開催した。

	議事	開催日時
第1回	事業実施方針の公表、事業者募集要項(案)について 等	平成29年3月17日
第2回	提案内容の審査	平成29年9月7日
第3回	事業者ヒアリング、提案内容の審査 最優秀提案者及び次点提案者の選定	平成29年9月15日

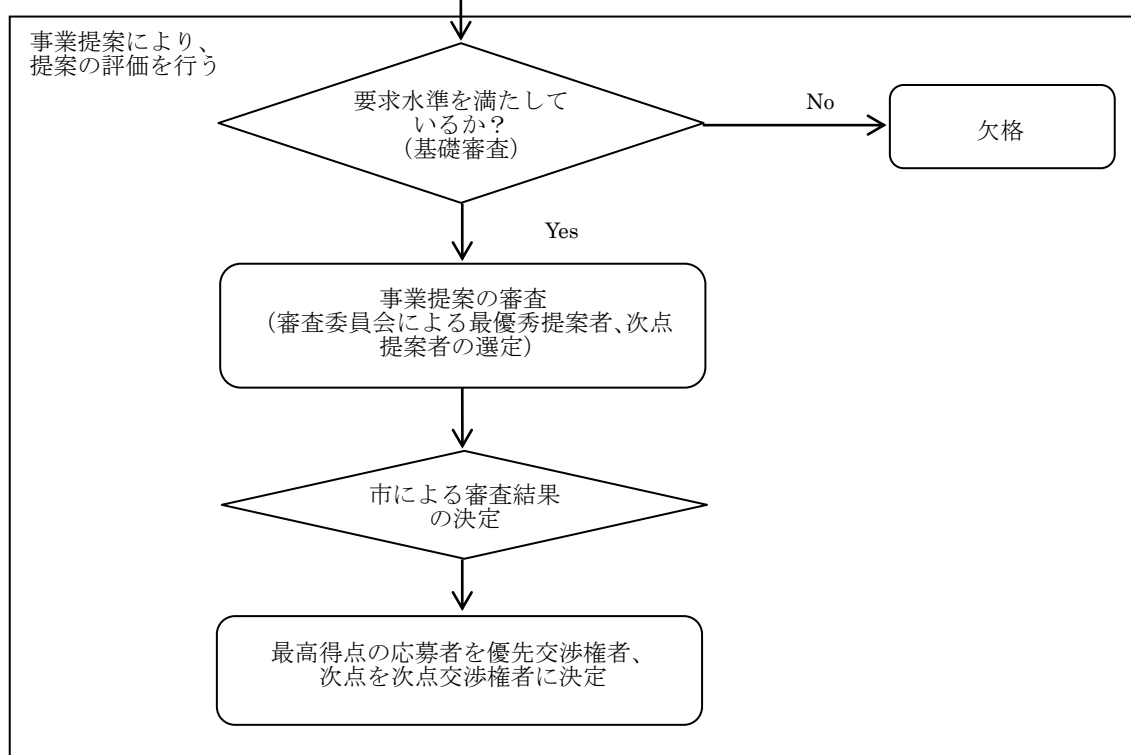
(3) 審査の流れ

優先交渉権者及び次点交渉権者の選定までの流れは、以下のとおりである。

第一次審査



第二次審査



第2 審査の結果

1 第一次審査（資格審査）

平成29年3月22日に、本市が事業者募集要項等を公表し、平成29年4月18日～5月15日に参加表明書を受け付けたところ、3グループから応募があった。いずれの応募グループも事業者募集要項等に定める資格要件を満たしていることが確認されたが、提案書の受付前に1グループから辞退届が提出されたため、平成29年8月21～25日に提案書の提出のあった2グループについて、第二次審査を行うこととした。

グループ名	構成員及び協力企業
前橋赤城道の駅コンソーシアム	代表企業 ファームドゥ株式会社 株式会社勝山工務所 小野里工業株式会社
ヤマト・OCOGグループ	代表企業 株式会社ヤマト 株式会社オリエンタルコンサルタンツ 株式会社オリエンタル群馬 宮下工業株式会社

※50音順

2 第二次審査

(1) 基礎審査

事業提案に関連する要求水準を全て満たしていることが確認されたため、提案書の提出のあった全グループについて、提案内容の審査を行うこととした。

(2) 提案内容の審査

ア 基本方針

応募者から提出された企画提案書類の内容について、審査委員会において専門的な見地から審査を行った。

本事業は特定事業の範囲を応募者の提案をもとに定めるとともに、特定事業の範囲以外の整備運営についても応募者の提案をもとに定めることを想定していることから、道の駅全体の整備運営計画、特定事業及び市負担事業の適切な配分、及びそれぞれにおける収支計画の安定性・妥当性等について審査委員会において審査を行った。

イ 評価方法

各審査項目に対して、次に示す評価点の付与の考え方にに基づき、5段階評価を行い、それに応じて計算された各審査項目得点の合計を算出し、評価点とした。

評価	評価内容	得点
A	特に秀でて優れている	配点×1.00
B	秀でて優れている	配点×0.75
C	優れている	配点×0.50
D	わずかに優れている	配点×0.25
E	要求水準を満たしている	配点×0.00

ウ 審査項目及び配点

審査項目及び配点は以下のとおりである。

評価項目	配点	
(1)事業計画に関する事項	①事業全体方針	30
	②事業実施体制	
	③特定事業の範囲	
	④地域貢献	
	⑤事業安定化方策、リスク管理	
	⑥資金調達計画 (特定事業のみ)	
	⑦事業収支計画 (特定事業、市負担事業それぞれ)	
(2)設計・建設業務に関する事項	①施設構成・施設内容	25
	②施設概要	
	③土地利用計画	
	④構造計画	
	⑤設備計画	
	⑥外観・デザイン	
	⑦施設の使いやすさを考慮した工夫	
	⑧環境への配慮	
	⑨安全・防災・防犯計画	
	⑩施工計画	
	⑪施設整備に係る工程計画	
(3)維持管理業務に関する事項	①維持管理計画	10
	②事業実施体制	
(4)運營業務に関する事項	①運営計画	25
	②事業実施体制	
	③地域活性化への寄与	
	④防災拠点としての配慮	
	⑤情報提供の工夫	
(5)市負担事業に関する事項	①提案価格の妥当性	30
合計	120	

エ 評価の結果

各グループの評価点は以下のとおりである。

審査委員会は、評価点の合計が最も高い「ヤマト・OCOG グループ」を最優秀提案者として、次に高い提案を行った「前橋赤城道の駅コンソーシアム」を次点提案者として選定した。

評価項目		前橋赤城道の駅 コンソーシアム	ヤマト・OCOG グループ
事業計画に関する事項	30 点	13.93 点	23.57 点
建設・設計業務に関する事項	25 点	11.61 点	17.86 点
維持管理業務に関する事項	10 点	5.36 点	7.50 点
運營業務に関する事項	25 点	14.29 点	18.75 点
市負担事業に関する事項	30 点	17.14 点	17.14 点
合計点	120 点	62.33 点	84.82 点

※50 音順

3 審査講評

(1) 審査委員会としての主な評価事項

評価項目	審査講評
事業計画に関する事項	<p>■ヤマト・OCOG グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 食と農業、地域コミュニティの創出、新しい技術やモノづくり体験などの先進的な取組を含めた全体方針が特に高く評価された。 ・ また、事業体制として、公共施設・商業施設の計画・設計・施工・維持運営の実績が豊富な事業者で構成されている点が高く評価された。 ・ 加えて積極的な地元事業者の参画が提案されている点、デザインや計画作成における多様なアドバイザー等の参画が提案されている点が特に高く評価された。 ・ 地域貢献の面では、新規事業者の応援施策、スポーツ推進事業、産学官連携、まちなか事業者との連携による地域振興など、独自の提案を打ち出している点が評価された。 ・ 事業性の面からも、すべて構成企業の自己資金により特定事業を実施する提案であり、事業の安定性が期待できる点、市負担事業の維持管理運営費の一部を事業者が負担する提案となっている点が高く評価された。

	<p>■前橋赤城道の駅コンソーシアム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 代表企業の実績を活かした農業振興を中心に、赤城山の観光振興、防災拠点化につなげる提案が評価された。 ・ また、収益が一定程度見込める施設については特定事業の範囲としており、積極的に民間のリスクで事業を実施する提案である点、具体的な連携先を挙げての人材育成、農福連携の提案がなされている点が高く評価された。 ・ 事業性の面では、借入先の金融機関から関心表明書を得ている等、実現性が評価された。
<p>設計・建設業務に関する事項</p>	<p>■ヤマト・OCOGグループ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 季節風等の気象条件や景観、セキュリティ等を考慮した独自の施設配置計画が提案されている点、施設全体を大屋根でつなぎ施設内に大規模な空間を確保するなど、他の道の駅との差別化に配慮した提案が特に高く評価された。 ・ また、地域に根付いた樹木の選定等、細やかな配慮のある提案が評価された。 ・ 環境面では、再生可能エネルギーの積極的な導入の他、省電力、省資源設備の採用等、積極的かつ具体的な提案がなされている点が評価された。また、研究機関との共同実験の実施といった独自の提案が見られた。 ・ 防災面では、ガスエンジン発電、太陽光発電による電源確保の検討、1000人が一週間過ごせる備蓄等が評価された。また、温浴施設があるため、災害時には貴重なお湯が供給できる点が評価された。

	<p>■前橋赤城道の駅コンソーシアム</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設・公園・駐車場が明確に分離され利用者に分かりやすい点、維持管理に配慮した施設配置とした点、通常時と混雑時に分けた車両動線が提案されている点が評価された。 また、外観は赤城山の山並みをイメージしたデザインとしているほか、素材そのものの色を活かしたカラーリング等、自然・癒しを感じるイメージとなるような工夫が提案されている点が評価された。 環境面では、太陽光発電による通常時・災害時の電源確保、地中熱交換システムによる省電力化のほか、食物残渣、生産残渣について実績のある処理システムが提案されている点が評価された。 防災面では、災害時におけるエリアごとの使用計画が具体的に提案されている点、太陽光発電と非常用蓄電池により一部施設を72時間維持するとしている点が評価された。
維持管理業務に関する事項	<p>■ヤマト・OCOGグループ</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共施設の設計施工の実績に基づく維持管理計画作成、独自のモニタリングシートの導入が提案されている点が評価された。また、中長期修繕計画の策定が提案されており、予防保全に配慮している点が評価された。 施設の保守管理に係る点検、清掃等の具体的な実施頻度、内容が提案されており、その実現性が高く評価された。 SPCを小規模にまとめ、役割分担の明確化を図っている点、具体的な人員配置を提案している点が評価された。 <p>■前橋赤城道の駅コンソーシアム</p> <ul style="list-style-type: none"> 商業施設の維持管理実績のある代表企業を中心とした信頼性の高い維持管理計画が提案されている点、PFI事業として修繕費・改装費用の計上が提案されている点が高く評価された。 有資格要件のある維持管理業務については市内事業者を、またその他にもシルバー人材センターを積極的に活用する点が評価された。

<p>運營業務に関する事項</p>	<p>■ヤマト・OCOG グループ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 各施設の担い手や連携先として市内の実績のある事業者が具体的に提案されており、地域性のある施設運営が期待できる点が特に高く評価された。 ・ また、地域貢献として、地元起業者支援、IoT による農場制度の試行、朝どれ野菜の首都圏への直接配送等、具体的かつ独自の提案がなされている点が評価された。 ・ 構成事業者の運営する道の駅ポータルサイトやデジタルラジオを活用した既存道の駅との連携が提案されている点が評価された。 ・ 情報発信については、具体的な内容、情報収集・提供方法が提案されている点、観光イベント等に関するコンテンツの制作等が提案されている点が評価された。 <p>■前橋赤城道の駅コンソーシアム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 代表企業の運営する首都圏の商業施設と連携した PR による地域外への情報発信や観光誘致が提案されている点が高く評価された。 ・ また、6 次産業化の具体的な提案、代表企業のもつ他商業施設を活かした農産物の販路拡大、既存道の駅との連携による多様な取り組み等が評価された。
<p>市負担事業に関する事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 両グループとも、各費目について積算根拠を示しており、一定の信頼性があると判断された。

(2) 審査委員会による総評

本事業に応募した2グループの提案は、いずれも事業の目的を踏まえ、市の要求水準を満たす、創意工夫に富んだ優れた内容であった。応募していただいた各グループの皆様に、心より感謝を申し上げる。

ヤマト・OCOG グループの提案は、他の道の駅との差別化を強く打ち出し、ハード面・ソフト面ともに事業目的や対象地の特性に則した独自のかつ多様な提案となっていた。また、実績豊富な構成員が自らの資金を投入して事業を実施する計画であり、事業の安定性のみならず、各構成員の本事業に対する積極性は高く評価できる。本市における新しい道の駅として、官と民の強固な協力体制を築き、長期にわたる継続的な新しい価値を発信する場としての実現を期待する。

前橋赤城道の駅コンソーシアムの提案は、代表企業の実績を活かし、農業振興・観光振興を中心とした提案となっており、実現性の点からは高く評価できる。特に、地域の農産物の生産者や加工業者との連携に関する提案については地域経済の活性化において

大きな期待が寄せられた。

なお、本事業をよりよいものとするため、審査委員会として、ヤマト・OCOG グループに対し、次の事項を尊重し、市と協議することを期待する。

- ・ 今後市が実施する土地収用法事業認定、農地転用、都市計画法開発申請等の手続きに積極的に協力すること。また、諸手続きに伴い計画の変更が必要となった場合は、前向きに検討すること。
- ・ 基本計画の詳細協議にあたっては、市負担事業に関する費用を提案された水準から可能な限り削減するように配慮すること。
- ・ 施設を敷地中央部に配置することによる車両と歩行者の動線交錯について、安全確保の対応を検討すること。
- ・ 敷地内及び周辺道路における交通混雑について、十分に配慮すること。

4 優先交渉権者及び次点の決定

本市は、審査委員会の意見を踏まえ、平成 29 年 9 月 20 日に、ヤマト・OCOG グループを優先交渉権者として決定した。

今後、本市は優先交渉権者と協議の上、基本協定の締結、基本計画の策定、事業契約の締結を進め、本事業の実現を図っていく。

5 提案の概要

敷地面積：71,000 m²

施設延床面積：約 9,200 m²

導入施設：駐車場、トイレ、観光案内所・情報発信施設、物産販売所・セレクトショップ、加工施設、農畜産物直売所、地産レストラン、福祉ショップ、芝生広場、消防団詰所、防災施設、多目的施設、ラウンジ、BBQ 施設・グランピング施設、屋外ステージ、カフェ、サイクルステーション、農園・温室、温浴施設、展望施設、24 時間物販施設、エネルギー関連施設

イメージパース：別紙のとおり

※上記はあくまで提案であり、今後市との協議により変更が生じる可能性がある。