

嬉野温泉駅周辺整備事業
公募型プロポーザル
選定結果報告書

令和2年9月

嬉野温泉駅周辺整備事業者選定委員会

目 次

1	民間事業者の募集及び選定の手順.....	1
	（1）選定方法及び募集・選定に係るスケジュール.....	1
	（2）事業予定者選定手順.....	2
2	資格要件審査結果.....	3
3	事業提案審査.....	3
	（1）形式審査結果.....	3
	（2）内容審査.....	3
	（3）事業予定者の選定.....	4
4	講評.....	5
	（1）内容審査における各審査項目の講評.....	5
	（2）総評.....	5

1 民間事業者の募集及び選定の手順

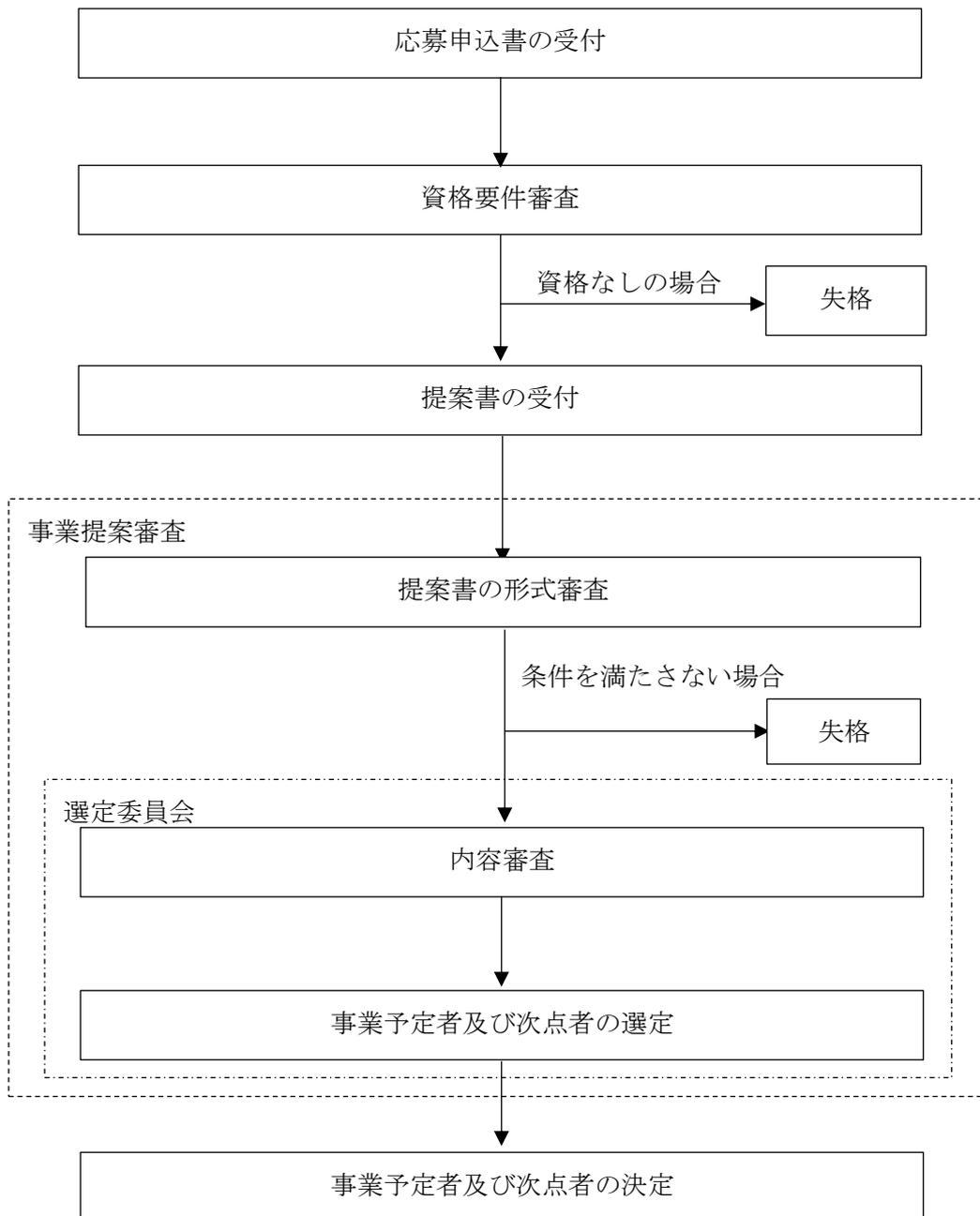
(1) 選定方法及び募集・選定に係るスケジュール

嬉野温泉駅周辺整備事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者を決定するに当たり、「嬉野温泉駅周辺整備事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において、本事業への参加を希望する民間事業者（以下「事業応募者」という。）の提案を審査した。事業応募者の選定に当たっては、公募型プロポーザル方式を採用し、事業応募者からの提案を総合的に評価した。

事業者募集要項の公表	令和2年5月11日（月）
募集要項等に関する説明会・現地説明会 申込期限	令和2年5月21日（木）
募集要項等に関する説明会・現地説明会	令和2年5月29日（金）
質問書（第1回）の提出期限	令和2年6月12日（金）
質問書（第1回）への回答公表	令和2年6月19日（金）
応募申込書提出期限	令和2年7月10日（金）
資格要件審査結果の通知書発送	令和2年7月16日（木）
質問書（第2回）の提出期限	令和2年7月31日（金）
質問書（第2回）への回答公表	令和2年8月7日（金）
提案書の提出期限	令和2年8月21日（金）
形式審査結果の通知書発送	令和2年8月26日（水）
選定委員会による内容審査 ヒアリング（プレゼンテーション審査）	令和2年9月1日（火）
事業予定者決定	令和2年9月中旬
基本協定書締結（予定）	令和2年10月中旬
借地契約の締結（予定）	令和3年3月末

(2) 事業予定者選定手順

事業予定者の選定手順は次のとおりである。



2 資格要件審査結果

応募申込書提出期限（令和2年7月10日（金））までに応募申込書を提出した1事業応募者について、募集要項等に示す参加資格要件をすべて満たしていることを市が確認した。

3 事業提案審査

(1) 形式審査結果

事業応募者から提出された提案書について、下記事項を満たしていることを市が確認した。

- 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募集要項に示す提案内容に関する条件に違反のないこと
- ③提案が法令又は例規違反に該当し、修正・差替え等では回復不可能と認められる事項がないこと

(2) 内容審査

①基本的な考え方

選定委員会において、提案書に基づき内容審査（提案に対する評価）を行った。内容審査は400点満点とし、提案書の内容について審査基準に示す審査項目ごとに評価区分に従って得点を算出し、その合計したものを内容審査の点数とした。

なお、事業応募者が1者であったことから、選定委員会において協議のうえ、評価点の合計が7割を越えたものを選定の対象とした。

②内容審査点

内容審査の点数は以下のとおりである。

審査項目		評価の視点	評価点
事業計画	基本方針・コンセプト	「嬉野温泉駅周辺まちづくり委員会提言書」及び「嬉野温泉駅周辺景観ガイドライン」等の既往計画を踏まえ、嬉野市の新たな玄関口としての観光・交流拠点の形成に資する内容となっているか。	20
		新幹線駅開業を見据え、事業予定地のニーズをとらえ、ターゲットやサービス内容・提供方法等に独自性がある内容となっているか。	7.5
		事業期間における継続的な賑わいと魅力創出に向けた内容となっているか。	7.5
	実施体制	法人またはグループにあっては代表法人、構成員の役割分担及び責任分担等が明確であり、本事業の遂行に十分な体制となっているか。	7.5
		提案事業に関する同種・類似の実績があり、事業遂行能力があるか。	7.5
		新幹線開業に合わせた、適切な工程が考慮された実現可能なスケジュールとなっているか。	7.5
	収支計画	資金調達や返済計画に確実性があり、事業収支計画が適切で事業の健全性や安定性が確保でき、収益が見込める計画となっているか。	15
	リスク対応	想定される事業リスクを適切にとらえた上で、リスク分担、対応策及び発生回避のための適切な方策が示されているか。	10
		事業者の破綻等が生じた場合の対策が具体的に講じられているか。	10
	小計		

施設計画	景観・デザイン・配置計画	周辺環境に調和し、嬉野の新たなスタートポイントとしてふさわしい景観・デザインとなっているか。	20
		各施設及び機能の連携・相乗効果の発揮等を考慮し回遊性に優れた施設配置・機能配置となっているか。	7.5
		市の文化や風土を感じさせ、周辺施設を考慮した連続性のある建物建築・構造となっているか。	7.5
		公園・緑地は駅、周辺施設との連続性や一体性を持った魅力ある提案となっているか。	10
		自然に恵まれた、親しみやすい温泉まちを象徴するような緑豊かな空間が提案されているか。	10
	導入機能	飲食・物販・体験機能を有する施設の提案がなされているか。	20
		地域連携機能の一つである、地域の特産品や工芸品等を取り扱う直売所の提案が示されているか。	15
		嬉野のブランドイメージを高めることができる施設計画となっているか。	7.5
	安全・安心への配慮	歩行者・車両等の安全性に十分配慮した動線及び駐車場計画となっているか。	7.5
		防災・防犯等に配慮した計画となっているか。	10
ユニバーサルデザインの理念・考え方に基づいた提案となっているか。		10	
小計		125	
管理運営計画・地域貢献	集客・情報発信	持続的な集客に関する効果的で具体的な提案がなされているか。	15
		提案期間において、継続的かつ魅力ある情報発信・PRに向けた工夫が示されているか。	10
	維持管理	来訪者が快適かつ安全に施設を利用できるような管理運営計画となっているか。	7.5
		耐用年数や工法、施設仕様を勘案し、適切な金額、周期での修繕計画となっているか。	7.5
	地域貢献	地元事業者の事業への参画や地域連携に対する取り組みが提案されているか。	15
		市及び周辺地域の農産品・工芸品の販売等による地域経済の活性化に関する具体的な提案がなされているか。	10
	独創性・その他	市にとって有利な事業期間（長期）となっているか。	7.5
その他、独自性、創造性に優れ特筆すべき提案がなされているか。		15	
小計		87.5	
合計		305	

(3) 事業予定者の選定

以上の審査結果を踏まえ、事業応募者を事業予定者（優先交渉権者）として選定した。事業予定者の代表構成員及び構成員は以下のとおりである。

(代表構成員) 株式会社ビープラスト

(構成員) 株式会社ハイブリッドファクトリー

株式会社サガテレビ

株式会社オープン・エー

株式会社葉隠緑化建設

4 講評

(1) 内容審査における各審査項目の講評

内容審査における各審査項目の講評は以下のとおりである。

①事業計画

コロナ禍の厳しい状況を見据えながら、提案者の体力や現実的な側面を見据えた上で、段階的な拡張と育成というプロセスによって「嬉野の新たなスタートポイント」の実現を目指す提案としていることは評価された。特に、佐賀県内の事業者が中心となって事業主体を形成し、自らが実験的に試みつつ、厳しい状況に置かれている地元事業者に対しても事業への参画の機会を提供する計画であることが評価された。

一方で、収支計画やリスク対応については、出資者自らへの再配分が決して高くない点、建設費など今後現実的に詰めなければならない事項がある点やリスク管理に対する対応を見据える必要がある点などが指摘された。

②施設計画

背景にある山々の景観を配慮した空間構成、キッチンカーや仮設建築などを取り入れた柔軟な施設計画などは高く評価された。特に、緑豊かな計画や周辺施設との一体性などが優れていた。地域の特産品や工芸品の導入により、ブランドイメージを高めていくことが今後期待される。

③管理運営計画・地域貢献

地域の人々を取り込み、持続的な集客ができる計画であることが評価された。特に、メディア関連についての専門知識を有する組織であるため、その力を期待できる点が評価された。

一方で、より多くの観光客を取り込むことができるように、市の観光関連組織を巻き込んで、地域全体が一体になるための仕組みを作っていく必要があることが指摘された。

(2) 総評

今回、コロナ禍という特殊な事情により提案を見送る事業者があった中で、佐賀県内企業が中心となって嬉野のポテンシャルに期待を持って取り組む意欲的かつ現実的な提案をいただいたことに感謝したい。

今後は、提案におけるフェーズをできるだけ前倒しできるような、地元事業者がより参画しやすくなるような取り組みについて、市や関連組織の協力を得ながら、具体的に組み立てていくことを期待する。

令和2年9月1日

嬉野市嬉野温泉駅周辺整備事業者選定委員会

委員長 三島 伸雄 (佐賀大学 理工学部教授)

副委員長 城野 幹丈 (税理士)

委員 白濱 幸広 (嬉野市商工会 事務局長)

委員 早瀬 宏範 (嬉野市産業振興部長)

委員 池田 幸一 (嬉野市総合戦略推進部長)