

南城佐敷・玉城 IC 周辺地区整備事業

審査講評

令和6年2月

目次

1. 事業パートナー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) 審査及び選定の手順.....	2
2. 参加資格審査結果.....	2
3. 提案書に関する市による審査	2
4. 事業者選定等委員会による審査.....	3
(1) 提案審査.....	3
(2) 審査結果.....	4
5. 優先交渉権者の決定	4
6. 講評	5
(1) 総評及びグループ3の提案.....	5
(2) グループ1及びグループ2の提案.....	5
(3) 送送り事項	6
① 施設計画について.....	6
② 導入機能について.....	6
③ 整備費等について.....	6

1. 事業パートナー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

南城市（以下「市」という。）は、「南城佐敷・玉城 IC 周辺地区整備事業」（以下「本事業」という。）を実施する事業パートナーを決定するに当たり、「南城佐敷・玉城 IC 周辺地区整備事業パートナー選定等委員会」（以下、「事業者選定等委員会」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「応募者」という。）の提案を審査した。事業パートナーの選定に当たっては、公募型プロポーザル方式を採用し、応募者からの提案を総合的に評価した。

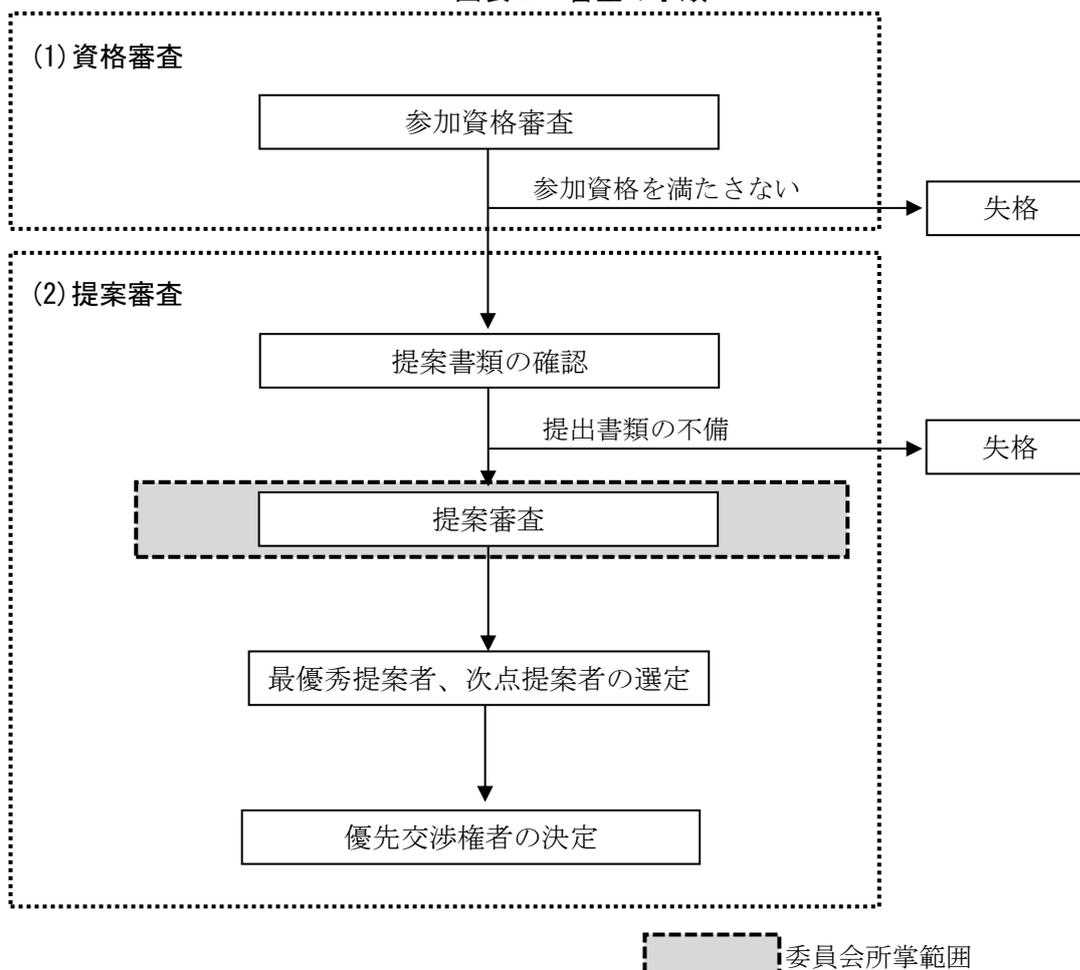
図表 1 募集・選定に係るスケジュール

項目	時期
募集要項等の公表	令和 5 年 9 月 25 日（月）
現地説明会の参加申込期限	令和 5 年 10 月 5 日（木）
募集要項等に関する質問書の受付期限（参加資格関係）	令和 5 年 10 月 6 日（金）
現地説明会	令和 5 年 10 月 12 日（木）
募集要項等に関する質問書の受付期限（参加資格関係以外）	令和 5 年 10 月 18 日（水）
募集要項等に関する質問の回答・公表（参加資格関係）	令和 5 年 10 月 20 日（金）
参加表明書等の提出期限	令和 5 年 11 月 6 日（月）
募集要項等に関する質問の回答・公表（参加資格関係以外）	令和 5 年 11 月 10 日（金）
参加資格審査結果の通知	令和 5 年 11 月 14 日（火）
競争的対話の申込期限	令和 5 年 11 月 17 日（金）
競争的対話の実施	令和 5 年 11 月 28 日（火） ～29 日（水）
提案書類の受付の締切	令和 6 年 1 月 31 日（水）
プレゼンテーションの実施	令和 6 年 2 月 16 日（金）
優先交渉権者の選定通知	令和 6 年 2 月 21 日（水）
基本協定書の締結	令和 6 年 3 月

(2) 審査及び選定の手順

優先交渉権者及び次点交渉権者の審査及び選定は、市及び事業者選定等委員会による審査を実施した。

図表2 審査の手順



2. 参加資格審査結果

市は、令和5年11月6日（月）までに参加資格審査申請を行った3応募者について、募集要項等に示す参加資格要件を全て満たしていることを確認した。またこれらの3応募者をそれぞれ、グループ1、グループ2、グループ3とした。

3. 提案書に関する市による審査

市は、令和6年1月31日（水）までに提案書の提出があった3応募者について、提案書が募集要項等に定める基本的な要求事項を満たしていることを確認した。

4. 事業者選定等委員会による審査

事業者選定等委員会は、提案書に記載された内容、応募者によるプレゼンテーション及び質疑応答について審査を行った。提案審査は200点の配点とし、審査項目ごとに得点を算出し、計1000点満点にて評価を行った。

(1) 提案審査

提案審査の点数は以下の通り。

図表3 提案審査の結果

審査項目		グループ1	グループ2	グループ3
事業実施に関する事項	事業コンセプト（基本方針）	50点	100点	112.5点
	実施体制及び経営マネジメント	30点	56.25点	63.75点
	事業スケジュール	22.5点	35点	40点
	地域貢献	6.25点	15点	17.5点
事業計画に関する事項	想定施設規模・想定整備費	41.25点	52.5点	48.75点
	想定年間管理運営費	37.5点	52.5点	52.5点
施設計画等に関する事項	施設に関するコンセプト及びイメージ	56.25点	93.75点	112.5点
まちづくり交流拠点に関する事項	導入機能	67.5点	105点	135点
	提供するサービス内容・提供方法	50点	87.5点	125点
	事業スキーム	40点	65点	80点
	住民への理解促進施策	26.25点	48.75点	52.5点

(2) 審査結果

提案審査の点数を合計し、応募者の点数を以下のとおり決定した。

図表 6 審査結果

審査項目	グループ 1	グループ 2	グループ 3
提案審査	427.5 点	711.25 点	840 点

5. 優先交渉権者の決定

事業者選定等委員会の審査結果を踏まえ、市はグループ 3 を優先交渉権者、グループ 2 を次点交渉権者として選定した。グループ 3 の代表企業及び構成企業は以下の通り。

グループ 3

代表企業：大和リース株式会社 沖縄支社

構成企業：丸善 CHI ホールディングス株式会社

丸善雄松堂株式会社

株式会社図書館流通センター

株式会社公文教育研究会

沖縄文化スポーツイノベーション株式会社

株式会社仲本工業

6. 講評

(1) 総評及びグループ3の提案

本事業は、先導的都市拠点地域の1つである南城佐敷・玉城 IC 付近を、賑わいある洗練された都市的空間として整備することを目的に、事業対象地の利活用に関する基本方針となる南城佐敷・玉城 IC 周辺地区整備事業基本計画の策定から、事業対象地における市内外の多世代の利用者が集い、賑わい・交流拠点となるまちづくり交流拠点の整備・運営を市との協働により一体的に民間事業者が担うという「事業パートナー方式」により実施する事業であった。

本事業は、市の今後のまちづくりへの影響が大きい事業であるため、単なる施設整備に終始せず、優れた「企画力・運営力」を発揮し、施設整備後の利用者や地域に対する付加価値を創出するという目的にも力点を置いた運営事業を重視する公民連携による事業デザインの構築が求められる、難易度の高い事業と言える。応募者の提案はいずれも創意工夫に富んだものであり、市のみでは決して実現しえない、公民連携ならではの意欲的かつ先進的な提案であった。応募者の皆様には心より御礼申し上げる。

グループ3の提案は、「“じんぶん（知恵）”も“かんじゅう（健康）”も共に育み、共に育つ、南城市共育拠点」をコンセプトとして掲げ、図書館的機能（公民連携書店）による本を通じた知的好奇心の育み、世界的な教育メソッドによる多世代の学習機会の提供、子どもの遊びと子育てを支える環境構築、隣地のユインチホテルと連携した多彩な健康プログラムの提供を通じた地域に根差した多世代交流・健康増進に寄与する事業計画であった。

また、地域貢献については、観光協会や地元企業との協業・連携による施設内での特産品の販売・イベント活動のほか、施設整備・運営段階における地元住民の優先的な採用や育成を重視した取組について、具体的に示された。

住民への理解促進施策については、市民説明会、ワークショップ、市民見学会の開催等を通じて、市民の新施設への期待感を醸成し、興味・関心、参画意欲を促進させる方策が具体的に示された。

事業者選定等委員会では、これらの提案内容等を評価し、グループ3を最優秀提案者として選定した。

(2) グループ1及びグループ2の提案

グループ1の提案は、「自立・持続可能都市」となるよう多世代が共生できるための積極的な提案がなされ、子どもからお年寄りまで多世代の交流を促し、快適・便利な都市づくりの実現に対する強い意欲が感じられた。

グループ2の提案は、施設整備において、地産地消型の再生可能エネルギーの活用によるイニシャルコストの低減及び将来的なランニングコストの低減を見据えた LCC 計画が評価された。また、施設の空間構成については、諸室間に広めの空間を持たせて視線の抜けを確保し、各諸室が相互に見渡せる設えの工夫が示された。

(3) 申送り事項

グループ3の提案内容には、計画の具体化にあたって市との調整並びに更なる検討を要する事項も見受けられた。今後は、本事業の成功に向けて、以下の点に十分に配慮されるよう事業者選定等委員会として要望する。

① 施設計画について

- ・ 施設の外観イメージについて、市のシンボルになるように設計時は考慮いただきたい。
- ・ 各諸室の形状が曲線を多用しているため、矩形の諸室と比べて使い勝手が良くない可能性があるため、使いやすく、維持管理がしやすくなるように検討いただきたい。
- ・ 諸室レイアウトについて、開放的なスペースと閉塞的なスペースの境界が分かるように検討いただきたい。

② 導入機能について

- ・ 観光客を含めた市外利用が中心となるのではなく、市民利用を促すことができるように検討いただきたい。
- ・ 導入機能について、市の課題を踏まえているかどうか懸念されたため、今後、ワークショップ実施等を行いながら市民ニーズをしっかりと把握された計画としていただきたい。
- ・ 公民連携書店について、従来型の図書館との役割や機能の棲み分けについても検討いただきたい。
- ・ モデルプランには、中央公民館のように集会ができるスペースがないため、導入機能として今後設けることが可能かどうか検討いただきたい。
- ・ 子どもの遊び場機能については有料施設のため、日常的に使いやすく、かつ継続的に利用されるような適正な料金体系を検討いただきたい。

③ 整備費等について

- ・ 整備費やランニングコストを低減する工夫についても検討いただきたい。

令和6年2月29日

「南城佐敷・玉城 IC 周辺地区整備事業パートナー選定等委員会」

委員長	當眞 隆夫
委員	玉城 勉
	城間 みゆき
	仲宗根 あゆみ
	波多野 想