

南城の地域資源を活かした未来共創事業

審査講評

令和6年4月

目次

1. 優先交渉権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) 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. 事業者選定委員会による審査	2
(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 NOLL 南城垣花企画委員会の提案.....	5
(2) 送送り事項	5
① 導入機能について.....	5
② 施設計画について.....	5
③ 整備費等資金計画について	5

1. 優先交渉権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

南城市（以下「市」という。）は、「南城の地域資源を活かした未来共創事業」（以下「本事業」という。）を実施する優先交渉権者を決定するにあたり、「南城の地域資源を活かした未来共創事業者選定委員会」（以下「事業者選定委員会」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「応募者」という。）の提案を審査した。優先交渉権者の選定にあたっては、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。

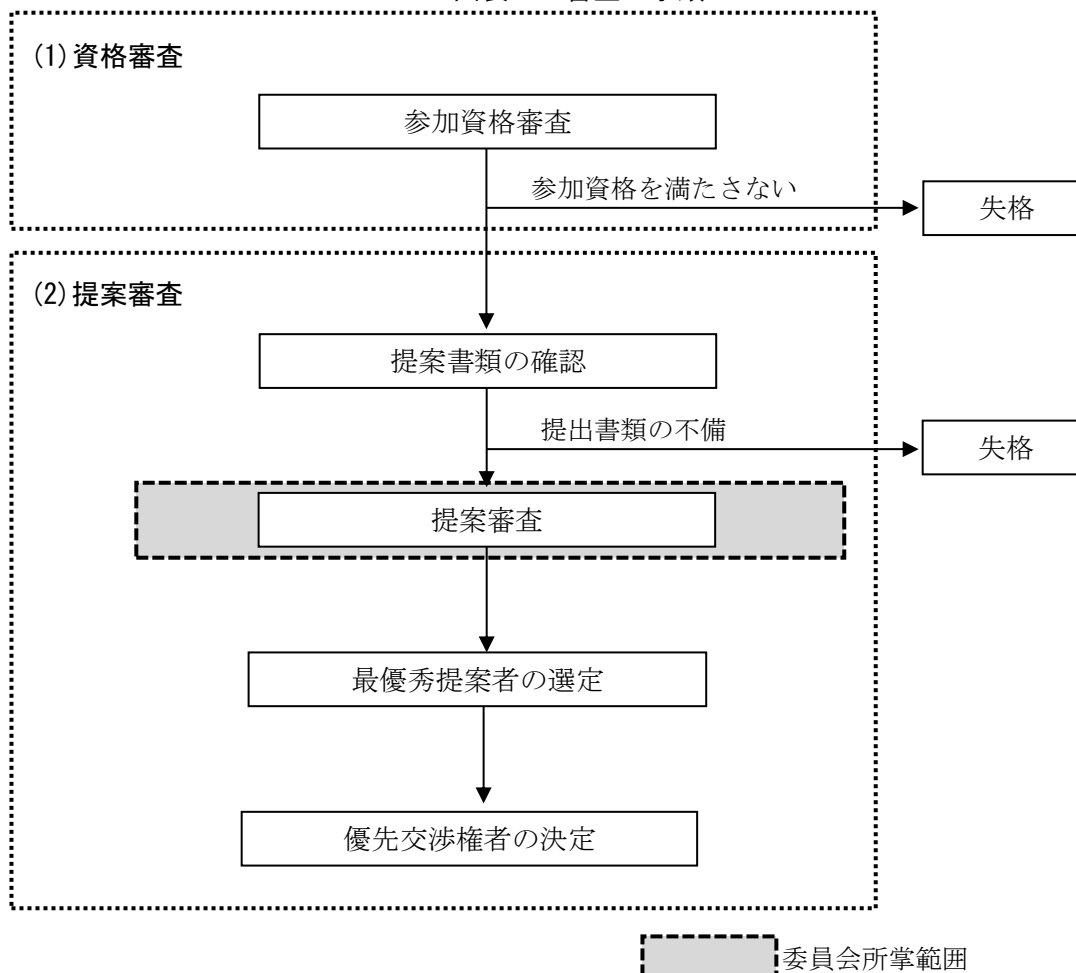
図表1 募集・選定に係るスケジュール

項目	時期
「実施方針」の公表	令和6年1月9日（火）
「募集要項」等の公表	令和6年1月9日（火）
現地説明会	令和6年1月19日（金）
質問書の受付期限	令和6年1月22日（月）
質問書への回答書の公表	令和6年1月26日（金）
参加表明書等の提出期限	令和6年1月31日（水）
参加資格審査結果の通知	令和6年2月5日（月）
提案書類受付締切	令和6年2月29日（木）
プレゼンテーションの実施	令和6年3月22日（金）
優先交渉権者の選定及び審査結果の公表	令和6年3月25日（月）
基本協定書の締結	令和6年4月

(2) 審査及び選定の手順

優先交渉権者の審査及び選定は、市及び事業者選定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6年1月31日（水）までに参加資格審査申請を行った1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。

3. 提案書に関する市による審査

市は、令和6年2月29日（木）までに提案書の提出があった1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. 事業者選定委員会による審査

事業者選定委員会は、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1400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		NOLL 南城垣花 企画委員会
全体計画・技術的な 事項に関する事項	事業コンセプト	135 点
	誘導目標達成のための事業に関する提案及 び誘導目標達成のための事業以外の事業に 関する提案	287.5 点
	市内の各種施設等との関連性についての提 案及び配慮事項に対する考え方	150 点
	敷地全体に関する計画の提案	62.5 点
事業運営・経営的な 事項に関する提案	事業実施体制及び運営維持管理に関する提 案	57.5 点
	事業スキーム	55 点
	資金計画	23.75 点
	資金調達計画	22.5 点
	事業収支予想表（損益計算書・資金収支計画 書）	42.5 点
	事業リスクの分析とその対策に関する提案	55 点
提案者の業務実績	代表企業及び各構成員の関連業務実績	62.5 点
	業務責任者の関連業務実績	125 点
その他関係資料	工程表	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 4 審査結果

審査項目	NOLL 南城垣花企画委員会
提案審査	1, 131. 25 点

5. 優先交渉権者の決定

事業者選定委員会の審査結果を踏まえ、市は NOLL 南城垣花企画委員会を優先交渉権者選定した。代表企業、構成企業及び協力企業は以下の通り。

NOLL 南城垣花企画委員会

代表企業：株式会社オガール

構成企業：有限会社とまとハウジング

米元建設工業株式会社

タイラホールディングス株式会社

協力企業：株式会社ワークヴィジョンズ

6. 講評

(1) 総評及びNOLL 南城垣花企画委員会の提案

本事業は、先導的都市拠点地域の1つである「南城つきしろ IC 周辺地区」にある公有地について有効かつ適正に活用・運用を図り、地元客や観光客等が集い・賑わう自立持続可能都市を目指し、市の主力産業である農畜水産業、観光業の更なる進展を促すため大型商業施設の誘客力を活かしつつ、地域に埋もれている地場産業を掘り起こし、市の新たな魅力を発信する拠点形成を行う事業である。

本事業は、施設利用者の市民や観光客等の利便性と幸福度を最大化するため、公共の利益を理解し、地域社会に貢献する意識を持つ民間事業者との連携による付加価値の創造が求められる。

応募者の提案は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ます。

提案は、ファームファクトリーストアやワーカーズハウス、レジデンスホテルを通じた事業展開により、市の農業、畜産業、水産業の発展及び滞在型観光の推進と産業人材の育成など地域社会に貢献するものとなっており、市の求める誘導目標に即したものであった。また、施設全体に緑が配置され、施設利用者だけでなく地域の人々の憩いの場として開放されるとともに、災害時には避難所として利用できるなど、防災機能を持つ施設となっている。

事業者選定委員会では、これらの提案内容等を評価し、NOLL 南城垣花企画委員会を最優秀提案者として選定した。

(2) 申送り事項

NOLL 南城垣花企画委員会の提案内容には、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委員会として要望する。

① 導入機能について

- ・市のまちづくりコンセプトを考慮し、市と考え方を協調しつつ事業実施いただきたい。
- ・市では豊富な農畜水産物資源を加工する人材が不足している課題があり、解決につながる工夫を検討いただきたい。
- ・人材育成やインターンシップでの担い手育成の際には市と協調して進めていただきたい。

② 施設計画について

- ・人流データを補足する仕組み等、本事業の持続可能性を高める工夫を検討いただきたい。
- ・コストコの営業時間も考慮し閉店後の夜の賑わいを生み出す工夫を検討いただきたい。
- ・施設建設後の誘客の仕組みや周知方法について検討いただきたい。

③ 整備費等資金計画について

- ・本事業の継続性を確保するため、資金収支には十分注視いただきたい。
- ・リスクとリワードについて市と十分協議いただきたい。

令和6年4月5日

「南城の地域資源を活かした未来共創事業選定委員会」

委員長	當眞 隆夫
委員	玉城 勉
	外間 孝明
	山内 昌也
	嶺井 利宣
	小橋川 英利子
	平良 貴洋