

紫波町旧庁舎敷地活用事業の事業者特定に関する審査結果の公表

紫波町旧庁舎敷地活用事業提案募集要項（以下「募集要項」という。）「10(7)結果の公表」の規定により、紫波町旧庁舎敷地活用事業の優先交渉権者を特定したので審査結果を公表する。

令和2年4月3日

紫波町長 熊谷 泉

1 事業名

紫波町旧庁舎敷地活用事業

2 物件概要（土地、建物）

【土地】

所在地：岩手県紫波郡紫波町日詰字西裏23番地1

所有者：紫波町

面積：3536.82㎡

用途地域：近隣商業地域、第一種住居地域

建ぺい率：80%（近隣商業地域）、60%（第一種住居地域）

容積率：200%

その他：土壌汚染、地下埋設物等に関する専門的調査は行っていません。

【建物】

所有者：紫波町

面積：2066.38㎡（旧庁舎）、191.03㎡（旧郡役所）

構造：鉄筋コンクリート造（旧庁舎）、木造（旧郡役所）

その他：現行の建築基準法における耐震性能を有していません。

旧庁舎の一部には、アスベストが含まれています。

3 事業概要

整備する施設	① 温浴施設 ② 醸造施設 ③ コンビニエンスストア
事業期間 (貸付予定期間)	31年間

4 選定方法

(1) 審査方法

事業応募者から提出された提案書等に基づき、資格要件の審査及び施設計画・事業計画、貸付料等に関する評価による審査を行った。

(2) 紫波町旧庁舎敷地活用事業審査委員会の設置

事業提案の審査は、透明性及び公平性を確保することを目的として設置した、学識経験者等で構成される「紫波町旧庁舎敷地活用事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）において行う。審査委員会は、次の7名の委員で構成される。

委員会名簿

委員長	北原啓司	(弘前大学大学院地域社会研究科・研究科長)
委員	遠藤健	(中小企業診断士)
委員	谷藤正徳	(一級建築士、岩手ヘリテージマネージャー)
委員	横田浩	(不動産鑑定士)
委員	藤原博視	(紫波町副町長)
委員	八重嶋靖	(紫波町教育部長)
委員	高橋堅	(紫波町企画総務部長)

(3) 事業者選定までの経過及び選定委員会の開催経過

日付	内容
令和元年11月15日～ 令和元年12月27日	募集要項に対する意見公募
令和2年1月21日	第1回審査委員会 (募集要項、審査基準、審査方法)
令和2年1月24日	募集要項の公表
令和2年1月24日 ～令和2年2月14日	募集要項に対する質問の受付
令和2年2月28日	参加意思表明期限
令和2年2月28日 ～令和2年3月13日	提案書受付期間
令和2年3月23日	提案内容に関する意見聴取会の開催
令和2年3月26日	第2回選定委員会 (ヒアリング、提案書の審査、優先交渉権者の特定)
令和2年4月3日	優先交渉権者の決定・公表

5 審査

(1) 資格要件審査

資格要件を満たしていないときは失格とする。

(2) 意見聴取

応募のあった提案内容の一部（提案者等の名称を除く）を公表し、意見を審査の参考とする。

(3) 評価方法

評価基準にもとづき、提出書類及び応募事業者へのヒアリング、意見聴取の結果を踏まえ 150 点満点で評価する。評価点が 75 点未満となる提案は、不採用とする。

(4) 評価基準

① 全体計画・技術的な事項に関する評価 (70 点)

- ・ 町有地開発のコンセプト評価
- ・ 施設全体に関する計画の提案の評価
- ・ 地域経済への寄与に関する評価

② 事業運営・経営的な事項に関する評価 (40 点)

- ・ 施設の運営及び維持管理計画の評価
- ・ 事業収支計画など財務的な評価
- ・ 事業リスクの分析とその対策の評価

③ 価格の評価 (30 点)

- ・ 提案貸付料に関する評価

(価格点) = 基礎点 (10) × (貸付期間中一年あたりの収入 / 貸付期間中一年あたりの支出) ※上限 20 点

- ・ 旧郡役所にかかる費用の評価

④ 総合的な評価 (10 点)

上記審査項目だけでは十分な評価ができない内容を勘案して、事業全体を総合的に判断し、評価する。

6 審査結果

(1) 資格要件の審査

令和 2 年 1 月 24 日に提案募集要項を公表し、令和 2 年 2 月 28 日から 3 月 13 日に提案書を受け付けたところ、令和 2 年 3 月 13 日に次のグループから事業提案書の提出があった。

提案者が資格要件を満たしていることを確認した。

グループ名	ひづめゆ企画委員会
代表法人	株式会社くらしすた不動産
構 成 員 (代表法人を除く)	株式会社オガール 合同会社 koe

(2) 提案内容の評価

審査委員会はひづめゆ企画委員会の提案について評価基準に基づき審査を行った。
審査結果は次のとおりである。

評 価 項 目	ひづめゆ企画委員会
1 全体計画・技術的な事項に関する評価	49 点
町有地開発のコンセプト評価	25 点
施設全体に関する計画の提案の評価	18 点
地域経済へ寄与に関する提案の評価	6 点
2 事業運営・経営的な事項に関する評価	16 点
施設の運営及び維持管理計画の評価	8 点
事業収支計画などの財務的な評価	5 点
事業リスクの分析とその対策の評価	3 点
3 価格の評価	18 点
提案貸付料に関する評価	13 点
旧郡役所にかかる費用の評価	5 点
4 総合的な評価	6 点
総合的な評価	6 点
合 計	89 点

(3) 最優秀提案の選定

審査委員会では、ひづめゆ企画委員会を優先交渉権者として特定した。

(4) 審査講評

別紙1に審査委員会の審査講評を示す。

7 事業予定者の決定

紫波町は、審査委員会による審査結果を踏まえ、令和2年4月2日にひづめゆ企画委員会を優先交渉権者として決定した。

別紙 1 審査講評

(1) 審査項目の講評

審査項目	講評
<p>1 全体計画・技術的な事項に関する評価</p> <p>町有地開発のコンセプト評価</p> <p>施設全体に関する計画の評価</p> <p>地域経済へ寄与に関する提案の評価</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・国道 4 号沿いの所謂ロードサイドという立地特性を活かしつつ、日詰商店街にはない機能を導入する提案内容が評価された。 ・エリアを超えた多世代交流を促すコンセプト・ネーミングや事業の組合せに面白さや意外性があり、特に高く評価された。町民を対象とした意見聴取においても、事業者の提案内容が好意的に受け入れられており、当地での高いニーズがある事業として大いに期待している。 ・近隣の北上川沿いにある紫波運動公園との親和性が高く、スポーツや町民の健康づくりと関連した事業の可能性が感じられる点も評価された。 ・貯水機能や喫食機能を備えていることから、災害時の防災拠点となり得る点にも期待する。 ・各建物は、旧郡役所の高さを超えない低層とされ、かつ外装を木材で統一するなど、旧郡役所や周辺環境と調和のとれた意匠計画となっており、高く評価された。一方、車両動線や歩行者動線については、街との接続性を意識した仕掛け等、検討すべき点がみられた。 ・さまざまな分野の町内事業者と積極的に連携しながら事業を推進していく思いが感じられたほか、地産木材を積極的に活用する提案は評価された。一方、具体的な連携主体の提案や、日詰商店街との関係性について、提案者の側から能動的に働きかける提案の不足等、検討すべき点がみられた。
<p>2 事業運営・経営的な事項に関する評価</p> <p>施設の運営及び維持管理計画の評価</p> <p>事業収支計画などの財務的な評価</p> <p>事業リスクの分析とその対策の評価</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・紫波町および周辺エリアでの事業経験と熱意を持つ主体による提案である点、高く評価された。 ・設計や建築段階の事業体制については実現性があるものとして評価

	<p>された。一方、運営段階の事業体制については、さらなる検討が必要であると考えられ、高い評価には至らなかった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業収支計画における売上や費用の積算については、より検討の熟度を高めることが求められる。施設の維持管理計画についてもさらなる検討が必要であると考えられ、高い評価には至らなかった。 ・事業収支予想表（貸借対照表）については、事業主体の安全性の観点からさらなる検討が必要であると考えられ、高い評価には至らなかった。 ・事業全体に占める変動売上の比率が高いという事業構成を念頭に置くと、事業リスクについてのさらなる検討が必要であると考えられ、高い評価には至らなかった。 ・事業運営における人員配置について、テナント部分の運営事業者を含め、共通認識のもとに来訪者を迎えることを目指すほか、事業間でスタッフを柔軟に共有する、という提案は、敷地全体の一体感をもたらすほか、サービス水準の向上と支出削減の両面から、事業の安定化に資するものとして、高く評価された。
<p>3 価格の評価 提案貸付料に関する評価 旧郡役所にかかる費用の評価</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・提案貸付料は、貸付期間中1年あたりの町の収入が町の支出を上回っている。 ・旧郡役所は活用しない提案ではあるが、旧庁舎の解体費用を除き、町財政に対する負担も生じない提案内容である。

(2) 総評

紫波町旧庁舎敷地活用事業は、当該町有地が位置する日詰商店街地区を公民連携推進区域とする紫波町公民連携基本計画に則り、日詰リノベーションまちづくり構想(案)を参考とした公民連携事業である。

当該敷地は、明治31年(1898年)に旧紫波郡役所、昭和38年(1963年)に旧紫波町役場庁舎が設置され、平成27年(2015年)に現庁舎が竣工して機能が移転するまでの長きに亘り、当地の拠点機能を担ってきた重要な敷地である。

さらに、紫波中央駅前のオガールエリアと日詰商店街をつなぐ中間地点として重要

な立地にある等、この敷地が担う特性を考慮すると、この敷地がもつDNAを活用しながら“まちとまちをつなぐ結節点となり、「農」と「食」が育む、持続可能な場所”として成長する（おがる）ことを期待するものである。

提案者は、ひづめゆ企画委員会の1グループのみであったが、温浴施設、地産地消型の飲食事業、紫波町産のりんごを使用したシードル醸造所、コンビニエンスストアという事業の組合せで構成された意欲的な提案である。製造・小売・サービスとさまざまな機能、かつ、現在の日詰商店街にはない機能が提案された。民間ならではの発想や経営ノウハウを活用した新たな拠点施設として、今後の発展可能性に大きな期待が持てる。

この提案は、本審査委員会に先立って行われた町民を対象とした意見聴取においても好意的に受け止められ、町民の期待度は高い。また、日詰商店街地区にあり歴史的な経緯を持つ町有地を活用して実施される事業であり、町にとって重要な事業である。紫波町および周辺エリアでの豊富な事業経験を持つ提案者において、事業実施に向けた高い意欲を有していることは大いに評価できる一方、検討の熟度が不足している点も見受けられた。

紫波町には、提案者がまちづくりの一端を担う事業者として、さらにはこの事業が日詰地区および紫波町にとって無くてはならない事業として「成長する（おがる）」ための支援をお願いしたい。具体的には、民間提案型の公民連携事業ならではの利点を損なわないように十分留意しつつ、事業としての安定性・継続性が確保されるべく、より熟度の高い経営計画が策定されて事業化に至るよう、町として可能な限り支援いただくことを期待する。

町指定文化財である旧郡役所を活用しないという提案内容ではあったが、旧郡役所の建物価値を認識し、意匠の面で旧郡役所と新築する他の建物との調和を図ることで、敷地全体の一体性を確保するという工夫が見られた。今後、提案事業の運営が安定した段階で、改めて旧郡役所の活用に向けた検討・提案がなされる等、さらなる可能性に期待したい。

今後、紫波町とひづめゆ企画委員会は、基本協定の締結以降、提案された内容を協議によってより具体化していくことが求められる。その上で、次の事項に留意して事業計画の検討がなされ、安定性のある事業体制に基づき事業が実施されることを望む。

- ・ この事業は、運営期間30年と長期にわたる事業であることから、特に運営面に留意した事業体制を構築する必要がある。特に、温浴施設は主要な事業であり、集客面の工夫に加え、衛生管理等の高度な運営ノウハウが必要になることから、運営実績をもつ事業主体の参画やこの分野に知見を持つアドバイザーの導入等により、事業計画の熟度を高め、事業の安定化が図られるような対応を検討いただくこと。

- 事業収支計画は、より詳しい市場調査等を基に検討・策定された堅実なものとし、安定的に事業を運営していくことが可能な計画とすること。また、事業期間にわたり、事業主体の安全性が確保されつつ、需要変動をはじめとする各種リスクにも耐えられるよう、資本計画の再検討はじめ、各種のリスク対応策を検討いただくこと。
- オガールエリアと日詰商店街をつなぐ結節点となる立地特性はじめこの敷地の重要性を考慮し、まちづくりの観点から、日詰商店街の賑わい創出や当施設と商店街との関係性について、より能動的に働きかけることで地域全体の価値創造がなされるように努めること。また、隣接する民家に対してより配慮した配置計画を検討すること。
- 提案事業について、町民の健康増進への貢献が可能なほか、コミュニティの憩いの場となり得る可能性を持つことを念頭に、事業特性を生かしつつ、利用者のニーズに即した拠点施設として発展し続けられるよう、経営上の工夫を凝らすこと。
- 循環型まちづくりを進めてきた紫波町の公民連携事業であることを踏まえ、環境低負荷型の事業運営がなされるよう、事業期間に亘り、不断の努力と見直しを重ねること。

紫波町旧庁舎敷地活用事業審査委員会

委 員 長	北 原	啓 司
委 員	遠 藤	健
委 員	谷 藤	正 徳
委 員	横 田	浩
委 員	藤 原	博 視
委 員	八重嶋	靖
委 員	高 橋	堅