

**公募型プロポーザル方式による市有地売却にかかる選定結果について**  
**(旧万代小学校跡地)**

平成 26 年 10 月 28 日付 新潟市公告第 550 号により募集を開始した本件について、以下のとおり最優秀提案者を決定しました。

件名	公募型プロポーザル方式による市有地売却（旧万代小学校跡地）
売却地	新潟市中央区東万代町 80 番 外
最優秀提案者 (売却先候補者)	応募代表者 大和ハウス工業株式会社新潟支店 共同応募者 株式会社リビングギャラリー
選定理由	<p>本件は、応募者から計画提案と価格提案の 2 つの提案を求め、総合評価を行うことによって、より優れた提案者を選定する方式を採用した。</p> <p>本件には、当初 7 団体から応募があり、途中辞退のあった 2 団体を除き、5 団体から計画提案および価格提案が提出された。</p> <p>計画提案の評価にあたっては、新潟市旧万代小学校プロポーザル提案評価会議において、計画審査要領に基づき評価を行った。</p> <p>価格提案の評価にあたっては、価格審査要領に基づき評価を行った。</p> <p>計画提案評価及び価格提案評価の総合評価結果を参考に検討した結果、総合評価順位 1 位となった上記の者を最優秀提案者として決定した。</p> <p>なお、最優秀提案者決定の参考とした総合評価結果、および計画提案評価、価格提案評価の結果は、それぞれ別紙のとおりである。</p>
スケジュール	募集開始 平成 26 年 10 月 28 日 資格審査 平成 26 年 11 月 27 日 計画（順守項目）審査 平成 27 年 1 月 15 日 計画（評価項目）審査 平成 27 年 1 月 27 日 価格審査 平成 27 年 1 月 27 日 選定結果決定 平成 27 年 2 月 2 日
所管部署	新潟市地域・魅力創造部

(別紙1)

公募型プロポーザル方式による市有地売却（旧万代小学校跡地）  
総合評価結果

※応募者名はA B C D E で表記

応募者名	A社	B社	C社	D社	E社
計画評価点	33.7	22.8	35.2	32.4	35.8
(計画点順位)	(3)	(5)	(2)	(4)	(1)
価格評価点	43.3	20.1	50.0	50.0	28.3
(価格点順位)	(3)	(5)	(1)	(1)	(4)
<b>総合評価点</b>	<b>77</b>	<b>42</b>	<b>85</b>	<b>82</b>	<b>64</b>
<b>総合評価順位</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>4</b>

※計画評価点、価格評価点は小数第1位までとし、合算による総合評価点は小数第1位を切り捨てた数値とする。

(別紙2)

公募型プロポーザル方式による市有地売却（旧万代小学校跡地）  
計画提案（評価項目）評価結果

新潟市旧万代小学校跡地プロポーザル提案評価会議 委員構成

属性	所属等	氏名	
学識者	新潟青陵大学短期大学部 副学長・教授	五十嵐 由利子	会長
	新潟大学 工学部 准教授	黒野 弘靖	副会長
	長岡技術科学大学 環境・建設系 准教授	樋口 秀	
専門家	Kアプローチ代表・フリーアナウンサー	菊野 麻子	
地域関係者	万代地域コミュニティ協議会 会長	丸田 喜也	
	長嶺地域コミュニティ協議会 会長	水本 直弥	
市職員	中央区長	高橋 建造	

平成27年1月27日

新潟市長 篠田 昭 様

新潟市旧万代小学校跡地プロポーザル提案評価会議

会長 五十嵐由利子 

公募型プロポーザル方式による市有地売却（旧万代小学校跡地）にかかる  
応募者計画提案の評価結果について

新潟市は新潟市旧万代小学校跡地を公募型プロポーザル方式により売却することとし、民間事業者から土地利用計画提案および買受希望価格提案を募集しました。そして、土地利用計画提案の評価を行うため、新潟市旧万代小学校跡地プロポーザル提案評価会議を設置しました。

当評価会議は、外部学識者・有識者等を中心に構成され、本プロポーザルの募集要領等を踏まえ、それぞれの専門分野はもとより幅広い観点で厳正な審査を行い、別紙のとおり、土地利用計画提案の評価結果を決定しましたので報告します。

## 旧万代小学校跡地プロポーザル提案評価会議

## 計画提案（評価項目）評価結果

応募者	A社	B社	C社
計画評価点	33.7点	22.8点	35.2点
計画評価順位	3	5	2
寸評	<p>提案施設の構成に子育て支援を含むところや、ライフステージの変化に対応するスケルトンインフィル住宅の導入等は評価できる。</p> <p>居住者の買い物利便性など敷地内動線の配慮が足りないという意見も一部あり。</p>	<p>平面駐車場の計画面積が大きく、当該地の立地特性やポテンシャルを十分に活かしてない施設計画となっている。</p>	<p>持続可能な世代交代を目指すプレミアム賃貸住宅や、公共施設と連携した提案機能施設など新潟市では例のない先進的な提案とともに、緑豊かな開放空間の構成などが高く評価できる。</p> <p>住戸数に比べ計画駐車場台数が少ないことへの不安や、小売機能の構成内容に配慮が足りないという意見も一部あり。</p>
応募者	D社	E社	
計画評価点	32.4点	35.8点	
計画評価順位	4	1	
寸評	<p>提案施設の構成や、圧迫感のすくない土地利用計画が評価できる。</p> <p>当該地の立地特性やポテンシャルをやや活かしてない。</p>	<p>歩行者動線や緑化等空間形成が魅力的な提案であり、地域住民との交流が期待できる施設計画・土地利用計画は高く評価できる。</p> <p>タワーパーキングの管理運営や地域交流等のソフト施策の実現性・継続性に課題があるという意見も一部あり。</p>	

新潟市旧万代小学校跡地プロポーザル提案評価会議  
計画提案（評価項目） 採点結果（評価項目別一覧）

評価項目	配点	応募者				
		A社	B社	C社	D社	E社
1 コンセプト	(10)	7.4	4.1	7.6	6.6	7.0
2 施設設計①	(10)	6.6	4.6	6.7	6.1	7.3
3 施設設計②	(10)	6.4	4.0	7.0	6.6	6.7
4 空間形成	(10)	5.3	4.1	7.0	5.9	7.6
5 周辺環境配慮	(5)	4.0	3.1	3.0	3.9	3.6
6 安心・安全	(5)	4.0	2.9	4.0	3.4	3.7
<b>計画評価点</b>	<b>(50)</b>	<b>33.7</b>	<b>22.8</b>	<b>35.2</b>	<b>32.4</b>	<b>35.8</b>
※各点数は、委員7名の採点平均						
※計画評価点は、小数第2位処理の都合上、各評価項目の合算と差異が生じることがある。						

## 【計画提案（評価項目）評価基準】

評価項目・評価基準		配点
コンセプト	土地利用計画のコンセプトについて、地域性を踏まえながら述べること。また、地域の歴史・文化や、新たな文化の活用等についての配慮があれば述べること。	10
施設設計	① 住宅・提案機能施設について、どのようにして多世代のまちなか居住推進、及び地域コミュニティに貢献するかについて提案すること。	10
	② 提案機能施設について、どのようにして東地域保健福祉センター、万代市民会館やその他周辺公共施設と連携するか、子育て世代や高齢者等の日常生活の支援・安心安全に貢献するか、地域住民や従業者等の利便性に貢献するかについて、最低1つ以上の提案を行うこと。 なお、小売業を行う店舗を導入する場合は、周辺商店街への配慮も含めて提案すること。	10
空間形成	建物外構や外部空間について、歩行者及び募集要領11(2)5に記載する公園の利用者等の利便性・快適性、空間の一体感・連続性の創出などの観点を含めて、良好な都市空間形成をどのようにして行うか提案すること。	10
周辺環境配慮	建物について、どのようにして売却物件北側及び東側住宅の居住環境に配慮するか、及び万代公園の利用環境に配慮するかについて提案すること。	5
安心・安全	どのようにして当跡地周囲の通学路の安全を確保した計画（視認性、車両動線等）にするか、及び提案機能施設や周辺公共施設等の車利用者の利便（駐車台数の確保等）に貢献するかについて提案すること。 さらに、募集要領16(1)3に記載する災害対策に関する協定を基準に、他にどのように施設面やソフト面で地域の災害対策に貢献するかを提案すること。なお、災害対策に関する提案内容については、同協定で定める内容として追加されます。	5
<b>計画評価点</b>		<b>50</b>

新潟市旧万代小学校跡地プロポーザル提案評価会議  
 価格提案審査及び評価結果

応募者名	A社	B社	C社	D社	E社
価格審査 ※1	通過	通過	通過	通過	通過
価格提案 (1㎡あたり単価)	101,000 円	85,000 円	115,000 円	105,875 円	90,685 円
価格提案 売却希望価格※2	941,128 千円	792,038 千円	1,071,581 千円	986,553 千円	845,011 千円
価格評価点 ※3	43.3	20.1	50.0	50.0	28.3

※1 価格審査について

最低制限となる「1㎡あたり 78,000 円」を上回る提案は、審査を通過する。

※2 売却希望価格について

価格提案（1㎡あたり単価）に、売却予定面積（暫定値）である 9,318.1 ㎡を乗じた価格であり、上表においては千円未満を切り捨てて表示した。

※3 価格評価点の算定について

- 1) 評価は、1㎡あたり単価を対象に行う。
- 2) 最低制限となる 78,000 円を評価点 10 点に該当させる。さらに、これを上回る額について、690 円あたりにつき評価点 1 点を加算する。なお、評価点は小数第 2 位を切り捨て、小数第 1 位までとする。
- 3) 評価点は 50 点配点とし、上記 2) の算定により、105,600 円を評価点 50 点に充てる。また、105,600 円を超える提案であっても、付与される価格点は 50 点とする。