

公募型プロポーザル方式による市有財産売却にかかる選定結果について
(旧中央卸売市場跡地)

本プロポーザルは平成 28 年 7 月 10 日付で募集を開始し、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財産売却（旧中央卸売市場跡地）
売却地	新潟市中央区上所 3 丁目 3 5 4 番 1 0
最優秀提案者 (売却先候補者)	応募代表者 ダイア建設新潟株式会社 共同応募者 株式会社大和地所
選定理由	<p>本件は、提案者から事業計画と提案価格の 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、7 者から提出された。</p> <p>事業計画の評価にあたっては、旧中央卸売市場跡地の売却に係る事業者公募プロポーザル提案評価委員会において、実施要項等に基づき評価を行った。</p> <p>提案価格の評価にあたっては、あらかじめ実施要領に定めた算定式に基づき評価を行った。</p> <p>事業計画及び提案価格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、および事業計画及び提案価格の評価結果は、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 28 年 7 月 10 日 一次審査 平成 28 年 9 月 21 日 二次審査 平成 28 年 12 月 17 日 選定結果決定 平成 28 年 12 月 19 日

(別紙1)

公募型プロポーザル方式による市有財産売却（旧中央卸売市場跡地）
総合評価結果

※提案者名は、プレゼンテーション実施順に①②③④⑤⑥⑦で表記

提案者名	①社	②社	③社	④社	⑤社	⑥社	⑦社
事業計画点	45.7	35.2	40.6	44.2	41.7	50.0	48.5
(事業計画順位)	(3)	(7)	(6)	(4)	(5)	(1)	(2)
提案価格点	30.0	16.7	13.8	15.7	15.5	16.1	18.8
(提案価格順位)	(1)	(3)	(7)	(5)	(6)	(4)	(2)
得点	75	51	54	59	57	66	67
順位	1	7	6	4	5	3	2

※事業計画点、提案価格点は小数第2位を切り捨てた数値とし、合算による得点は小数第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財産売却（旧中央卸売市場跡地）
事業計画提案 評価結果


旧中央卸売市場跡地の売却に係る事業者公募プロポーザル提案評価委員会 委員構成

区 分	役 職 等	氏 名	
学識経験者	長岡技術科学大学 環境社会基盤工学専攻 准教授	樋口 秀	委員長
	新潟青陵大学短期大学部 副学長・教授	五十嵐 由利子	
地元代表	上所校区コミュニティ協議会 会長	真島 義郎	
市職員	中央区長	石塚 里栄子	
	地域・魅力創造部長	高橋 建造	

平成 28 年 12 月 17 日

新潟市長 篠田 昭 様

旧中央卸売市場跡地の売却に係る
事業者公募プロポーザル提案評価委員会

委員長 樋口 秀 

公募型プロポーザル方式による市有財産売却（旧中央卸売市場跡地）にかかる
提案者事業計画の評価結果について

当評価委員会は、外部学識経験者、地元代表、新潟市職員から構成され、本
プロポーザルの実施要領等を踏まえ、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、事業計画提案の評価結果を決定しまし
たので報告します。

別紙

旧中央卸売市場跡地の売却に係る事業者公募プロポーザル提案評価委員会 事業計画提案の評価結果

提案者	①社	②社	③社	④社
事業計画点	45.7 点	35.2 点	40.6 点	44.2 点
事業計画順位	3	7	6	4
寸 評	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者は便益施設の保有を通じ、地域の一員として持続可能なまちづくりやエアリアマネジメントについて参画していく提案があり高く評価できる。 ・緑化計画・防災対策等についても実現可能性の高い具体的提案があり評価できる。 ・工程計画が長期にわたるため騒音等に懸念が示された。 ・周辺既存地域との調和への課題があった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯対策・無電柱化等についての提案は評価できる。 ・配置計画等について、具体的なコンセプトに基づく提案が乏しい印象を受けた。 ・開発事業者として、地域コミュニティやエアリアマネジメントの組成、持続への主体的・積極的な関与についての具体的提案がやや不足していた。 ・中央部の東西道路により、全体が分断され一体性に課題があった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発後のタウンマネジメントや緑化推進への積極的関与に関する提案があった。 ・区域全体を繋げる緑地・公園計画に具体的な提案が不足していた。 ・区画道路の既設外周道路への接続が多く歩行者や自転車通行者の安全性確保に懸念が示された。 	<ul style="list-style-type: none"> ・タウンマネジメントや周辺既存住民との融合について、当初の立ち上げ時のみならず、景観協定等を用いて継続的に運営に関わっていく具体的かつ詳細な提案があった。 ・しかし事業者のタウンマネジメント等への関わりは短期間に限られており、後は自治会にゆだねられるため、持続可能性について懸念が示された。 ・公園の位置が開発地域居住者の利便性に配慮が不足していた。
提案者	⑤社	⑥社	⑦社	
事業計画点	41.7 点	50.0 点	48.5 点	
事業計画順位	5	1	2	
寸 評	<ul style="list-style-type: none"> ・既存周辺住民との融合に係る工夫や事業者としての関与についてオープンテラス等の活用を含めた具体性のある提案があった。 ・低層建築物のみのため、津波等の防災対策に懸念が示された。 ・戸建住宅群の価値を高めるような提案が不足していた。 	<ul style="list-style-type: none"> ・全体の配置計画に統一感があり、公園を中心にコミュニティが形成される提案が評価できる。 ・コミュニティ形成のためのハード・ソフト両面での仕掛けについて具体的な提案があり高く評価できる。 ・整備後の維持管理・マネジメントの継続性について具体性にやや不足していた。 	<ul style="list-style-type: none"> ・様々な居住層を想定した住環境やそれに合わせた便益施設の提案が評価できる。 ・事業者が便益施設を保有し、街づくりの整備段階だけでなく、継続的な関わりについても具体的な考え方が高い評価ができる。 ・集会施設に関する具体的な提案が不足していた。 	

(別紙3)

公募型プロポーザル方式による市有財産売却（旧中央卸売市場跡地）

事業計画提案 評価結果（評価項目別一覧）

※提案者名は、プレゼンテーション実施順に①②③④⑤⑥⑦で表記

評価項目	配点	①社	②社	③社	④社	⑤社	⑥社	⑦社
実施体制	5	3.5	2.3	3.5	2.7	3.4	3.4	3.8
コンセプト	5	3.5	2.5	3.3	3.2	3.4	3.6	3.9
工程計画	5	2.7	2.3	3.3	3.4	3.4	3.9	3.7
周辺環境配慮	5	2.8	2.6	2.9	3.1	3.4	3.7	3.7
住環境	20	14.0	10.0	11.6	13.0	12.3	14.4	13.7
便益施設	15	10.2	8.7	9.3	9.9	8.1	9.9	10.2
交通対策	10	5.4	4.0	3.8	5.4	5.2	7.0	6.2
地域防災	5	3.6	2.8	2.9	3.5	2.5	4.1	3.3
事業評価点	70	45.7	35.2	40.6	44.2	41.7	50.0	48.5
※各点数は、委員5名の採点平均								

【事業計画（評価項目）評価の視点・基準等】

評価項目	配点	評価の視点・基準等
実施体制	5	・良好なまちづくりを実現できる実施体制
コンセプト	5	・質の高い住環境の創出 ・地域活性化への寄与 ・一団の土地として活用する土地利用提案
工程計画	5	・迅速性、実現性、工夫
周辺環境配慮	5	・周辺環境への配慮
住環境	20	・緑地又は公園の整備 ・集会施設の整備 ・先進性のあるモデルとなる住環境の創出
便益施設	15	・地域の生活利便や都市機能向上への貢献 ・建物用途の必要性、工夫
交通対策	10	・周辺の車両及び歩行者への配慮 ・北西角の市道交差点処理 ・西側に接する歩道用地の拡幅
地域防災	5	・災害発生時における地域貢献への配慮
事業計画点	70	

提案価格 評価結果

※提案者名は、プレゼンテーション実施順に①②③④⑤⑥⑦で表記

	①社	②社	③社	④社	⑤社	⑥社	⑦社
提案価格	27 億 180 万円	15 億 1000 万円	12 億 5000 万円	14 億 1800 万円	14 億円	14 億 5000 万円	17 億円
提案価格点 ※1	30.0	16.7	13.8	15.7	15.5	16.1	18.8

※1 提案価格点の算定について

提案価格点 = 提案価格 ÷ 最高価格 × 30 (小数点第2位切捨て)