

新保々工業用地土地活用事業に係る公募型プロポーザル

審査結果について

四日市市では、新たな産業需要に対応する生産拠点として、里山の保全に配慮した新保々工業用地の有効活用を進めるとしています。

新保々工業用地は、東海環状自動車道の東員 IC、新名神高速道路の新四日市 JCT、菰野 IC に近接する良好な交通環境を有しています。このような特性を活かして、新保々工業用地の土地活用を進めるため、土地利用基本方針を作成しました。

土地利用基本方針の早期実現に向けて、民間事業者との連携により生産拠点整備、企業進出の加速化を図ることを目的として、四日市市と協力して新保々工業用地の土地活用事業を実施する事業協力者を決定するため、公募型プロポーザルを実施しました。

審査委員会での評価の結果、優先交渉権者を選定しませんでしたので公表します。本事業につきましては、排水路などのインフラ整備にかかる本市との役割分担などを見直した上で、再度公募型プロポーザルを実施する予定です。

記

1 審査結果

優先交渉権者なし

2 審査委員会 委員名簿（順不同・敬称略）

委員長	浅野 純一郎	豊橋技術科学大学 建築・都市システム学系 教授
委員	佐々木 勝己	佐々木不動産鑑定士事務所
委員	別府 孝文	株式会社 三十三総研
委員	鈴木 淳	四日市市 都市整備部 都市計画課長
委員	早川 伸次	四日市市 都市整備部 開発審査課長
委員	釜瀬 俊之	四日市市 商工農水部 工業振興課長
委員	内糸 豊	四日市市環境部 環境政策課長
委員	矢澤 賢太郎	四日市市 政策推進部 政策推進課長

3 審査日時

審査：

令和6年 1 月 12 日（金）

10 時 00 分～11 時 00 分（出席委員 8 名）

4 審査経緯

- (1) 令和5年3月27日に実施要領等を公表するとともに公募を行いました。
- (2) 10月13日までの参加申込書類提出期間に、1者から参加申込書類を受理しました。
- (3) 参加申出者の参加資格要件について確認した結果、要件を満たしていたため、10月27日までの企画提案書類等提出期間に、企画提案書類を受理しました。
- (4) 募集要項及び審査要領に基づき、企画提案書類について審査並びに審議を行い、ヒアリングでは10分以内のプレゼンテーションと40分程度の質疑応答を実施し、企画提案内容や質疑への対応等について審査を実施し、得点評価を行いました。
- (5) その集計結果を踏まえ、優先交渉権者なし、とすることについて、審査委員会において確認を行いました。

5 審査基準

本件プロポーザルの審査にあたっては、審査委員会が別に定めた「新保々工業用地土地活用事業に係る公募型プロポーザル審査 評価表 評価項目、評価の基準及び配点」に従って、厳正な審査を実施しました。

本審査基準については、次のとおり示します

新保々工業用地土地活用事業に係る公募型プロポーザル審査 評価表
評価項目、評価の基準及び配点

○審査
 企画提案書類は下記の評点で評価する。
 (評点)

A(係数 1.0)	B(係数 0.8)	C(係数 0.5)	D(係数 0.3)	E(係数 0.1)
優秀である。 高度の能力を有している。	満足できる。 十分な能力を有している。	平均的である。	物足りなさを感じる。 能力が若干乏しい。	まったく満足できない。 任せることが不安である。

評価項目	評価の基準	配点	
1. 事業コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> 企画提案の内容は、土地利用基本方針と整合性がとれているか。 	10	
2. 提案者の適格性	<ul style="list-style-type: none"> 安定的かつ効果的に事業を管理・遂行する企画力、技術力、経営基盤、資金調達能力、組織体制を備えているか。 	10	5
	<ul style="list-style-type: none"> 造成事業、企業誘致に係る知見、専門性、経験、実績を備えているか。 		5
3. 土地利用計画	<ul style="list-style-type: none"> 「新保々工業用地土地利用基本方針」に適合した提案となっているか。 	35	
	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用計画について、自然環境、生態系に配慮した計画となっているか。 		
	<ul style="list-style-type: none"> 周辺地域との調和に配慮した計画となっているか。 		
	<ul style="list-style-type: none"> オオタカの生息環境の保全の取組みがあるか。 		
	<ul style="list-style-type: none"> 【注】道路、公園、調整池等のインフラ整備に関する提案事項は、整備後の維持管理を踏まえて、工業用地としての特性に応じた各種基準を満足するものとし、評価対象外とする。 	—	

評価項目	評価の基準	配点	
4. 事業計画・事業スケジュール	・ 測量、造成から誘致企業の操業開始までの実施内容及びスケジュールが具体的に示されているか。	30	20
	・ 誘致企業の操業開始まで期間について、期間短縮を踏まえたスケジュールとなっているか。		
	・ 実施可能なスケジュールとなっているか。		
	・ 用地の取得、進出企業との調整その他諸条件の進捗・変化に柔軟に対応可能であり、事業の継続性が高い事業計画となっているか。		
	・ 誘致企業の立地の確実性が確認できるか。	10	
	・ 事業収支計画が現実的な計画となっているか。		
5. 事業効果	・ 本市内で域内調達が図られることで、地域経済の活性化と雇用が見込まれるか。	10	
6. 地域貢献	・ その他、地域貢献の提案について加点する。	5	
合計		100	

7. 入札金額	・ $\text{評価点} = \text{配点} \times \{1 - (\text{最高入札金額} - \text{該当見積金額}) \div (\text{最高入札金額} - \text{最低売買価格})\}$	50
---------	--	----

総合計		150
-----	--	-----

6 非選定理由

提案者は、公有地を取得して土地・建物の整備を行い、進出企業等に売却する、本事業と類似の業務実績を有しており、オオタカの生息環境に配慮した土地利用計画の提案は評価されました。

さらに、物流施設賃料の市場性と当地区における賃料比較や資材高騰要素等を踏まえた事業収支計画、本地域からの雇用見込み等は評価できました。

一方、提案書では工事着手後のスケジュールは提案されていましたが、工事着手前の市街化調整区域における地区計画決定、簡易的環境アセスメント実施のスケジュールや取組内容等が提案されておらず事業の進め方が不透明であること、また、環境アセスメントはオオタカの生息環境保全だけでなく土地造成に係る環境全般に関するアセスメントであることの認識が低く、質疑応答においても明確な回答を得られず、事業計画・事業スケジュールの面で低い評価となりました。

質疑応答では、提案者が取組むべき内容を位置づけた新保々工業用地土地利用方針の

理解が低く、事業者の役割分担や具体的な作業内容の回答が得られなかったことから、長期に及ぶ事業運営について不安があることから、低い評価となりました。

新保々工業用地土地利用方針の役割分担や取組スケジュールを踏まえて、提案者が主体的に提案事業を推進するうえでの具体的なスケジュールや手法、環境アセスメントやオオタカの生育環境保全等について、具体的な根拠をもって事業提案していただきなかったことから、低い評価となりました。

事業の進捗報告や協定等に関する地元要望があることに対し、質疑応答では、地元住民の不安等を解消して事業を円滑に進行する視点から誠意を感じられる応答ではなかったことから、低い評価となりました。

住民意見を取り入れた物流施設開発の実績内容をご説明していただきましたが、当地区も同様であり、円滑に事業を進めていくためには地元対応は必要不可欠であることを踏まえて提案していただきなかったことから、低い評価となりました。

以上により、長期に及ぶ事業執行の確実性が低いと判断し、優先交渉権者を選定しませんでした。

7 最後に

審査を実施し、提案者はオオタカの生息環境に配慮した車両動線、建物・緑地計画、造成工程など本地区の特殊性を踏まえた提案でしたが、本地区は市街化調整区域であることから地区計画決定が必須であるとともに、簡易的環境アセスメントも必須であることの認識が低く、事業計画や事業スケジュールの面で低い評価となりました。

審査委員会では、工事着手前に実施が必要となる地区計画決定、各種許可協議・申請や簡易的環境アセスメント等の円滑な実施が、本事業全体のスケジュールに大きく影響すると認識していたので、工事着手前の取組スケジュールについても提案していただきなかったところです。

また、「新保々工業用地土地利用基本方針」及び「新保々工業用地土地活用事業に係る公募型プロポーザル募集要項」に提案者が実施すべき事項を位置づけていましたので、これらを理解されたうえで、提案・質疑応答していただきなかったとともに、地元との良好な関係構築のための手法などについても、豊富な経験より提案をいただきなかったところです。

最後に、本プロポーザルに対して真摯に取り組まれ、貴重な時間と労力を費やし御参加いただいた提案者に敬意を表すとともに、審査に多大なるご協力とご尽力をいただいた選定委員各位並びに関係者の皆様に、この場をお借りして厚く御礼申し上げます。

令和6年1月29日

新保々工業用地土地活用事業に係る公募型プロポーザル審査委員会

委員長 浅野 純一郎