

花園 I C 拠点整備プロジェクト
深谷テラス整備・運営事業者公募型プロポーザル

選考結果及び講評

平成 28 年 2 月 25 日

花園 I C 拠点整備プロジェクト
深谷テラス整備・運営事業者選考委員会

目 次

1. 選考委員会.....	1
1.1. 選考委員会設置目的	1
1.2. 審査体制	1
2. 審査方法	1
2.1. 審査方法	1
2.2. 募集の経緯	3
2.3. 委員会の開催.....	3
2.4. 応募者.....	4
3. 審査結果	5
3.1. 基礎審査	5
3.1.1. 資格審査.....	5
3.1.2. 地代の審査	5
3.2. 総合評価	5
4. 総評	7
4.1. 内容審査の講評	7
4.2. 総評	11

1. 選考委員会

1.1. 選考委員会設置目的

深谷市（以下、「市」という。）では、花園 I C 拠点整備プロジェクトにおける深谷テラスについて、農業と観光の振興に資する施設の整備・運営を行い、さらに地域の発展に寄与する取り組みを行う民間事業者を公募型プロポーザル方式により募集することとした。

この民間事業者を選定するため、「花園 I C 拠点整備プロジェクト深谷テラス整備・運営事業者選考委員会（以下、「委員会」という。）」を設置した。

1.2. 審査体制

委員会の委員は、学識経験者 4 名及び市職員 3 名、計 7 名で構成した。

委員長	清水 英昭	（一般財団法人日本水土総合研究所 嘱託研究員）
委員	栗原 宏義	（深谷市都市計画審議会 会長）
委員	原口 博	（原口公認会計士事務所 公認会計士）
委員	中野 万紀子	（一般社団法人埼玉建築士会 常務理事 女性委員長）
委員	長原 一	（深谷市副市長）
委員	吉田 二郎	（深谷市産業振興部長）
委員	須藤 浩一	（深谷市都市整備部長）

2. 審査方法

2.1. 審査方法

提案事業者から提出された提案書等に対し、資格要件、事業の総合計画、価格に関する提案を総合的に評価し、審査を実施した。

また、審査は以下の方法及び審査フロー（図）により行った。

- ・ 採点は委員会の合議とした。
- ・ 応募事業者については、実名審査とした。

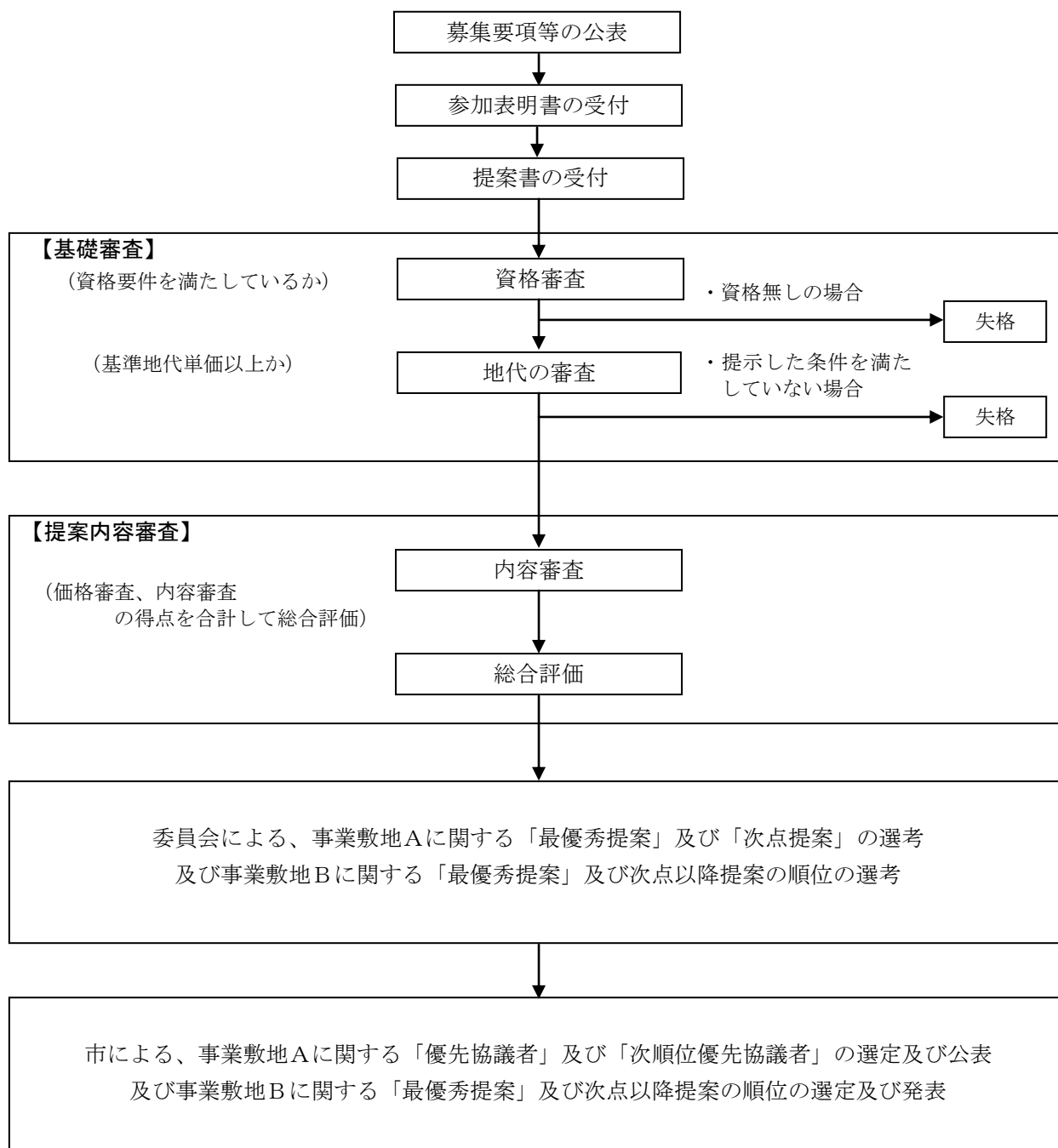


図 審査フロー

2.2. 募集の経緯

応募等の手続きは、以下のとおりである。

日 程	内 容
平成 27 年 10 月 29 日 (木)	募集要項等の公表
平成 27 年 11 月 9 日 (月) ,10 日 (火)	直接対話の実施
平成 27 年 11 月 13 日 (金)	募集要項等に関する質問の受付
平成 27 年 11 月 20 日 (金)	募集要項等に関する質問の回答
平成 27 年 11 月 24 日 (火)	参加表明書の受付
平成 28 年 1 月 8 日 (金)	提案書等の受付

2.3. 委員会の開催

委員会の開催日及び内容は、以下のとおりである。

回	開 催 日	内 容
第 1 回	平成 27 年 10 月 27 日 (火)	<ul style="list-style-type: none">・ 事業概要について・ 審査基準書について・ 選考委員会スケジュールについて
第 2 回	平成 28 年 1 月 20 日 (水)	<ul style="list-style-type: none">・ 前回選考委員会からの経過報告・ 応募者の確認、基礎審査結果の確認・ 審査方法について・ 提案内容について
第 3 回	平成 28 年 2 月 12 日 (金)	<ul style="list-style-type: none">・ 本採点及び評価に関する協議・ 価格審査結果の確認・ 最優秀提案及び次点提案の選考・ 審査講評

2.4. 応募者

平成 27 年 10 月 29 日に募集要項等を公表し、平成 28 年 1 月 8 日に提案書等を受け付けたところ、事業敷地 A に対して 3 グループ、事業敷地 B に対して 3 グループから応募があった。各応募グループの代表事業者及び構成員は、以下のとおりである。（事業敷地ごとに提出順に記載）

事業敷地 A

	代表事業者	構成員
1	キューピー株式会社	—
2	NPO 法人地域環境緑創造交流協会	株式会社 UR リンケージ
3	ふかや農業協同組合	—

事業敷地 B

	代表事業者	構成員
1	株式会社富岡食品	—
2	株式会社つばさグリーンファーム	株式会社つばさ情報
3	株式会社エスケーフーズ	—

3. 審査結果

3.1. 基礎審査

3.1.1. 資格審査

各応募グループが提出した応募資格に関する資料を審査し、募集要項に示した応募者の資格要件、構成員の制限について、要件を満たしていることを確認した。

3.1.2. 地代の審査

各応募グループが提案した地代は、市が提示する基準地代単価(円/㎡・月)以上であることを確認した。

3.2. 総合評価

内容審査、価格審査の得点を合計した総合評価は、以下に示すとおりである。

事業敷地A

応募グループ	総合評価点 (内容審査点+価格審査点) 100点満点
キューピー株式会社	92.0点
ふかや農業協同組合	78.0点
NPO法人地域環境緑創造交流協会 株式会社URリンケージ	49.0点

事業敷地B

応募グループ	総合評価点 (内容審査点+価格審査点) 100点満点
株式会社エスケーフーズ	55.5点
株式会社富岡食品	54.5点
株式会社つばさグリーンファーム 株式会社つばさ情報	49.5点

以上の結果、事業敷地Aに関する「最優秀提案」及び「次点提案」を下欄のとおり決定した。

事業敷地Bについては、各応募グループともに評価すべき点があったものの、農業と観光の振興に資する取り組み内容、施設計画、事業収支計画については疑問が残るものであったことから、「最優秀提案」及び「次点提案」に該当する提案はないと判断した。

事業敷地A

キューピー株式会社の提案を「最優秀提案」、
ふかや農業協同組合の提案を「次点提案」とした。

事業敷地B

「最優秀提案」及び「次点提案」に該当する提案はないと
判断した。

4. 総評

4.1. 内容審査の講評

内容審査の講評は、以下に示すとおりである。

事業敷地 A	評価・指摘事項
	<p>【キューピー株式会社】</p> <ul style="list-style-type: none">・市の特性や上位計画、本プロジェクトの目的を的確に捉え、自社の業務実績とブランド力を活用して、市の産業振興に留まらず市民の生活向上につながるようとする提案であり、評価できた。特に、深谷から「野菜文化を発信」という明確なコンセプトを打ち出していることは、優秀である。・「農業の6次産業化」や「農業従事者の高齢化・後継者不足」、「耕作放棄地の解消」など市の農業の課題に対する提案や、利益のみを目的としない地域貢献の提案があり、評価できた。・民間ゾーン及び新駅からの動線計画や、周辺環境との調和を考えた施設計画となっており、評価できた。・事業計画書、収支計画書等が明確で、細かい部分まで計画が練られており、不安はない。・市の特産物である花きや畜産物についてもさらなる研究を重ね、これらを活かす取り組みについても期待したい。また、体験農園での農業体験から、実際に農業を行おうとする人の支援までつながるものとなるよう取り組みを期待したい。 <p>【ふかや農業協同組合】</p> <ul style="list-style-type: none">・市の上位計画や本プロジェクトの目的を理解しており、深谷の人・自然資源・地域の魅力を「つなぐ」ことで「深谷ブランド」を生む付加価値向上戦略は大変興味深いものであった。・野菜をテーマとしたレストランや遊園地、物販店や加工体験エリアを設けるというユニークな提案であったが、施設の一部をリーシングする計画となっており、実現性にはやや疑問が残った。・深谷トレイルとして深谷テラスへの来訪客の地域回遊性を高めようとする取り組みや、貸農園紹介・6次産業化支援といった本格的な就農を見据えた取り組みが提案されており、評価できた。・JAグループからの支援が期待でき、資金計画も概ね妥当なものであったものの、収支計画の詳細には疑問が残った。

事業敷地A	評価・指摘事項
<p>【NPO法人地域環境緑創造交流協会・株式会社URリンケージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市の上位計画や本プロジェクトの目的に対する理解がやや浅い。 ・農作物の加工施設や宿泊施設などバラエティーに富んだ施設や、周辺地域での農業体験などの取り組みも提案されており、評価できた。 ・道の駅などの周辺施設との差別化にやや疑問が残った。 ・施設を整備・運営する事業者を募集していく提案であり、長期的な事業継続に不安定な要素があった。 	

事業敷地B	評価・指摘事項
<p>【株式会社エスケーフーズ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本プロジェクトの目的に沿った取り組みを行おうとする表明がなされているが、提案内容が市の上位計画に即しているか不明瞭である。 ・応募者の中で唯一、深谷産の畜産物や花き・植木を活用した取り組みの提案がなされている点は評価できる。ただし、花きの活用については、細かい言及がなく、収支計画への反映がされているか判断できず、その実現性に不安が残った。 ・深谷・秩父両地域の観光施設との連携を行う提案があり、外国人観光客に対応するための語学スタッフを確保しているとする観光の振興に取り組む提案があり、評価できた。 ・温室の建屋は周辺環境と調和するが、緑化や様々な利用者がいるということへの配慮に対する提案はなく、図面も配置図のみのため評価しにくく、運営経費への配慮が十分になされていないものであった。 ・収支計画や資金調達先、返済計画が不明瞭なため、不安が残る。また、建物撤去費の計上がされていなかった。 <p>【株式会社富岡食品】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・いなり寿司を提供する店舗を設置するというこれまでの事業実績に基づいた提案だが、市の上位・関連計画や本プロジェクトの目的との関連は薄く、インパクトに欠けた。 ・市の近隣から新規雇用を生み出すという提案は評価できた。 ・いなり寿司を地域の食文化と捉え、新たな名物として活用していくという提案は将来性を感じるが、周辺への波及効果がどの程度あるかは疑問が残った。 ・深谷ねぎを使ったいなり寿司や市内の漬物やほうとうを提供するという提案は評価できるが、原材料の大豆については、市農業振興への貢献が明確でなかった。 ・低層、ガラス張りの施設であり、周辺環境と調和するデザインであった。 ・スロープの設置という提案があったが、公共的な取り組みを行う施設という観点から見ると、様々な利用者がいるということへの配慮が不十分であった。 ・建物撤去費の計上がされていないなど問題は残るが、事業の収支計画は明瞭で、大きな不安はないものであった。 	

事業敷地B	評価・指摘事項
<p>【株式会社つばさグリーンファーム・株式会社つばさ情報】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市の都市マスタープランなど上位計画を踏まえ、深谷ねぎに特化した事業を展開し、そのブランド化を図ろうとする提案がなされていた。 ・ねぎに特化したことは評価できる点でもあるが、年間を通じた営業活動ができるか疑問が残る部分があり、他の野菜も活用する提案があればよりよいと感じた。 ・大手旅行会社・秩父鉄道と連携し、深谷・秩父地域の観光振興を図るとの提案があり、評価できた。 ・提案された内容について、深谷テラスにて取組を行う必然性があまり感じられなかった。 ・提案された取り組み内容と施設計画に整合していない点があり、疑問が残った。 ・多目的トイレの設置という提案があったが、公共的な取り組みを行う施設という観点から見ると、様々な利用者がいるということへの配慮が不十分であった。 ・収支計画が不明瞭で、資金調達、返済及び収益予測に疑問があり、不安が残る。また、建物撤去費の計上がされていない。 	

4.2. 総評

はじめに

花園 I C 拠点整備プロジェクトの目的を達成するため、多彩なアプローチで挑戦しようとする事業者の皆様から、限られた時間のなかでご提案いただいたことに、まずは深く尊敬の意を表するとともに、感謝を申し上げる。

事業敷地Aには、国内外でマヨネーズをはじめとする調味料やサラダ・惣菜などの製造・販売を行う「キューピー株式会社」、深谷市を中心に食・農業体験等のイベントや公共施設の管理運営を行う「NPO法人地域環境緑創造交流協会」を代表事業者とし、“まちづくり”に関し豊富な業務実績とノウハウを持つ「株式会社URリンケージ」を構成員としたグループ、農業者を中心とした地域住民が組合員となり農業の活性化に取り組んできた「ふかや農業協同組合」という、実力と実績を併せ持つ事業者から応募があった。

事業敷地Bには、深谷市内で豆腐などの食品の製造・販売を行う「株式会社富岡食品」、ねぎを活用した商品開発や農業法人として野菜の生産・販売を行う「株式会社つばさグリーンファーム」を代表事業者とし、コンピュータシステムのコンサルティング等の業務を行う「つばさ情報株式会社」を構成員としたグループ、寄居町において県産農畜産物等を使用した食品の製造・販売を行っている「株式会社エスケーフーズ」からの応募があり、各社の強みを活かした提案があった。

事業敷地Aに関する総評

事業敷地Aは、大規模な敷地を活用して「農業と観光の振興」という公共的テーマの実現に向けた施設や取り組みの提案を求める、非常に難易度の高い公募であったと思われる。

最優秀提案として選考したキューピー株式会社の提案は、市の上位計画や本プロジェクトの目的を的確に捉え、自社の業務実績とブランド力を活用して全国からの訪問客に深谷市の魅力を伝え、市の産業振興に留まらず市民の生活向上につながることを期待される提案であった。

全国各地で野菜の大規模生産をするとともに、農業人材の雇用育成を手掛けている「有限会社ワールドファーム」と提携して、市において「新しい農業の形の実現」や「未来の人材育成」、「農業生産基盤の再生」を目指すとする計画は、市が抱える農業の課題解決に貢献する具体的かつ実現性がある提案となっていた。

また、利益のみを目的としない食育活動を行おうとする姿勢や、野菜の未利用部分を活用した取り組みを展開するとした提案も評価できるものであ

った。

今後、優先協議者として市との協議実施にあたっては、市特産物である花きや畜産物を活かす取り組みや、体験農園での農業体験から実際の就農への支援までつながる取り組みを期待したい。

次点提案としたふかや農業協同組合については、野菜をテーマとしたレストランや遊園地、物販店や加工体験エリアを設けるというユニークな提案で魅力的なものであった。

また、多彩な施設提案だけでなく、深谷トレイルとして深谷テラスへの来訪客の地域回遊性を高めようとする取り組みや、貸農園紹介・6次産業化支援といった本格的な就農を見据えた取り組みのほか、地元企業との連携など、本市でこれまで活動してきたJAならではの提案であったと思われる。

しかし、施設の一部をリーシングする計画には、実現性についてやや疑問が残る、また、収支計画の詳細には疑問が残る部分もあった。

NPO法人地域環境緑創造交流協会を代表とするグループは、宿泊施設など他の事業者からの提案にはない要素が多く盛り込まれていたが、施設を建設・運営する事業者を誘致する計画であり、その実現可能性に疑問が残った。

事業敷地Bに関する総評

事業敷地Bは主に県北・秩父地域の事業者による事業展開を想定して設けたもので、農業と観光の振興という公共的テーマに対して挑戦する地域の事業者からご提案をいただいた。

いずれの提案も、1企業として何ができるのか、どのような貢献ができるのかを熟考された熱意が感じられる内容であり、評価すべき点が多々あった。しかしながら、農業と観光の振興に資する取り組み内容、施設計画、事業収支計画については疑問点も残るものであったことから、大変残念ではあるが、「最優秀提案」及び「次点提案」に該当するものとはできないと判断した。

株式会社エスケーフーズからの提案は、県内や市内の農畜産物を使用した加工食品の開発・生産実績を活かしたものであり、さらに花きを取り入れたものとなっていた点は評価すべきものであった。

しかしながら、花きの活用について詳細な提案がなかったことや、施設の維持管理費用が不明瞭で長期間に渡り安定した経営をできるかという面で不安があった。

株式会社富岡食品は、これまでの事業実績を基礎として、市内の自社工場で生産するいなり寿司を地域の食文化と捉え、新たな名物として活用していくとする提案で、将来性を感じさせるものであった。

ただし、いなり寿司の原材料である大豆については産地などについての言

及がなく、市の農業振興への貢献が明確ではなかった。

株式会社つばさグリーンファームを代表者とするグループからの提案は、深谷ねぎに特化し、そのブランド化を図ろうとするもので、大手旅行会社や秩父鉄道と連携して観光振興を目指す提案は評価できるものであった。

しかし、市が多彩な農畜産物の産地であることを考慮すると、深谷ねぎに特化した提案は農業振興への貢献という意味では効果が限定的であると考えられる。また、提案された取り組み内容と施設計画に整合していない点があり、収支計画に不明瞭な点があるなど不安な面も見られた。

おわりに

事業敷地Aの最優秀提案として選考されたキューピー株式会社には、委員会における指摘事項を踏まえ、選考された提案内容をより素晴らしいものに磨き上げ、深谷テラスの設置目的である「農業と観光の振興」の実現に向け、尽力していただくことを期待する。

今後、市や民間ゾーンのアウトレットモール運営事業者と連携し、一体的な取り組みを実施することで、花園IC拠点整備プロジェクトの効果をより一層高めていただきたいと考える。

また、自社のこだわりである「良い原料」として深谷の特産物を活用し、深谷ブランドを全国に発信することで市の産業振興の一助となっただくこと、野菜文化を通じた市民生活や福祉、誇りの向上にもつなげていただくことを心から願います。

次点提案となったふかや農業協同組合をはじめ、今回ご応募いただいた各事業者の皆様には重ねてお礼を申し上げますとともに、今後とも地域の発展のため挑戦する気持ちをもって、ますますご活躍されることを期待する。とりわけ、地元企業、団体の皆様には、引き続き、本プロジェクトの成功に向け、ご支援、ご協力をお願いしたい。

最後に、深谷市におかれては、花園IC拠点整備プロジェクトの目的である、地域経済や農業、観光への波及効果が生まれるよう、最優秀提案に選考された事業者と協議を進めるとともに、多くの事業者が地域のために挑戦できる環境を整えていくことを願います。

