江別市野幌若葉町市有地利活用事業
事業者選定結果報告書

令和6年10月

江別市野幌若葉町市有地利活用事業者選定委員会

野幌若葉町市有地の利活用を行う事業者の選定に当たり、「江別市野幌若葉町市有地利活用事業者選定委員会」において、募集要項等の審議や事業者から提出された申請書類の審査、事業者へのヒアリングを行った上で、当該利活用事業を実施する候補者を選定したので、選定結果を報告する。

令和6年10月

江別市野幌若葉町市有地利活用事業者選定委員会
委員長 佐々木 博明

1. 選定委員

(令和6年9月末時点)

委員長	佐々木 博明	北海学園大学 名誉教授
副委員長	藤野 友紀	札幌学院大学 准教授
委員	柿原 正美	東野幌小学校PTA副会長
委員	龍田 浩一	龍田公認会計士・税理士事務所 代表
委員	村瀬 脩	江別市自治会連絡協議会 会長
委員	佐藤 民雄	江別市 建設部長
委員	白崎 敬浩	江別市 総務部長
委員	三上 真一郎	江別市 企画政策部長

2. 公募・選定の経過

(1) 公募対象地

所在地：江別市野幌若葉町2番1、3番1、3番2の内
地籍：約27,400㎡

(2) 経過

日程	内容
令和6年 2月20日	第1回選定委員会 ・募集要項の審議
3月1日	募集要項の配布開始
3月1日～ 6月10日	参加申込の受付 ・3者から申し込み
6月20日～ 7月31日	応募提出書類の受付
9月30日	第2回選定委員会 ・事業者プレゼンテーション ・ヒアリング、審査 ・契約候補者選定

3. 審査方法・結果

(1) 審査方法

募集要項の評価項目・基準に基づき、「事業評価点(150点満点)」及び「価格評価点(50点満点)」を本選定委員が採点し、合計点(総合評価点)を算出する。

総合評価点が最も高い事業者を契約候補者として選定する。

●事業評価点

評価項目		評価の視点	配点	
事業計画	事業コンセプト	・事業概要と合致した提案となっているか	10	30
	事業の実現性・継続性	・事業スケジュール、資金計画	20	
地域利便施設	地域利便施設	・子育て世代や地域住民にとって魅力的な施設となっているか	30	30
子育て世代の定住促進	住居系計画 (戸建・分譲・賃貸住宅)	・子育て世代に魅力的な設備や仕様となっているか	20	40
	安全・安心な生活環境	・地域の防犯や交通安全対策を考慮しているか ・雪対策等の防災対策に貢献する取組み	20	
地域の活性化	地域コミュニティ	・地域コミュニティの活性化に繋がる提案があるか	25	35
	地元産業の活性化 江別の魅力発信	・市内事業者の活用 ・江別の魅力向上・発信に繋がる提案があるか	10	
地域・環境への配慮	鉄道林跡地や周辺環境との一体性	・鉄道林跡地の土地利用や周辺地域の環境を踏まえた提案となっているか	10	15
	環境への配慮	カーボンニュートラルに貢献する取組みがあるか	5	
事業評価点			150	

●価格評価点

価格評価点	提案価格÷最高提案価格×50	50
--------------	----------------	-----------

●総合評価点

総合評価点	事業評価点+価格評価点	200
--------------	-------------	------------

(2) 審査結果

	配点	【第1位】 積水化学工業㈱	【第2位】 A社	【第3位】 B社
事業評価点	150点	116.4点	102.3点	82.7点
価格評価点	50点	50.0点	49.2点	48.7点
総合評価点	200点	166.4点	151.5点	131.4点

(3) 契約候補者(第1位事業者)

事業者名：積水化学工業株式会社

所在地：大阪府大阪市北区西天満2丁目4番4号

(4) 提案概要

1) 積水化学工業株式会社(契約候補者)

利便施設	ドラッグストア、コンビニエンスストア、クラブハウス(自治会館)
住居	戸建住宅(69区画)、賃貸集合住宅(20戸)
特徴的事項 (主なもの)	<ul style="list-style-type: none">・タウンマネジメント社(グループ会社)が自治会活動を含むまちの運営・管理を行い、地域コミュニティやクラブハウスの長期的な修繕費を永続的に確保・居住者に対し、IoT技術(アプリ)を活用した各種サービスや安価なインターネット接続サービスを提供・新たなスタイルのクラブハウスや交流の場を活用した地域コミュニティの活性化を図る・宅地背面の堆雪スペースや防犯カメラなどにより、安心・安全な暮らしを提供・太陽光発電と蓄電池などにより、環境配慮型の戸建住宅を提供 ※詳細については、提案概要資料を参照

2)第2位事業者

利便施設	ドラッグストア、コンビニエンスストア、フィットネス
住居	戸建住宅(68区画)、賃貸集合住宅(8戸)
特徴的事項 (主なもの)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 連続する住宅地の合間に遊歩道を設置し、居住者同士の交流を促す ・ 商業区画にベンチやバス待合所を設置し、地域コミュニティへつなげる ・ 商業施設の外部や遊歩道、賃貸住宅の一部、バス待合所に江別レンガを使用し、江別らしさを発信する ・ 開発地西側に配置する道路の沿道に堆雪場を設置 ・ 近隣のえぞまつ公園について、遊具施設、休憩施設、防災機能を備えた整備を行う ・ 災害に強い仕様の住宅により、安全・安心だけではなく、快適で住み心地の良い環境を提供

3)第3位事業者

利便施設	ドラッグストア、コンビニエンスストア
住居	戸建住宅(70区画)、分譲マンション(59戸)
特徴的事項 (主なもの)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 戸建住宅と分譲マンションにより、100戸を超える中型団地を計画(建築費高騰などの状況によっては、賃貸マンションへ変更する可能性あり) ・ 若葉通に面する6区画は、店舗兼住宅を優先する ・ 地元建築会社のための優先区画を4区画設ける ・ 市内在住の高齢者に対し、雪対策として分譲マンションの住み替えも見込む ・ 戸建住宅は全てZEH水準とし、全戸に宅配ボックスの設置を義務付ける ・ 自治会加入は、建築メーカーから土地購入顧客への条件として義務付ける

(5)採点結果

1)積水化学工業株式会社(契約候補者)

●事業評価点

評価項目		評価の視点	満点	得点
事業計画	事業コンセプト	・事業概要と合致した提案となっているか	10	8.5
	事業の実現性・継続性	・事業スケジュール、資金計画	20	14.0
地域 利便施設	地域利便施設	・子育て世代や地域住民にとって魅力的な施設となっているか	30	24.0
子育て 世代の 定住促進	住居系計画 (戸建・分譲・賃貸住宅)	・子育て世代に魅力的な設備や仕様となっているか	20	15.2
	安全・安心な生活環境	・地域の防犯や交通安全対策を考慮しているか ・雪対策等の防災対策に貢献する取組み	20	16.5
地域の 活性化	地域コミュニティ	・地域コミュニティの活性化に繋がる提案があるか	25	19.7
	地元産業の活性化 江別の魅力発信	・市内事業者の活用 ・江別の魅力向上・発信に繋がる提案があるか	10	7.7
地域・ 環境 への配慮	鉄道林跡地や周辺環 境との一体性	・鉄道林跡地の土地利用や周辺地域の環境を踏まえた提案となっているか	10	6.3
	環境への配慮	カーボンニュートラルに貢献する取組みがあるか	5	4.5
事業評価点			150	116.4

●価格評価点

価格評価点	提案価格÷最高提案価格×50	50	50.0
--------------	----------------	-----------	-------------

●総合評価点

総合評価点	事業評価点+価格評価点	200	166.4
--------------	-------------	------------	--------------

2)第2位事業者

●事業評価点

評価項目		評価の視点	満点	得点
事業計画	事業コンセプト	・事業概要と合致した提案となっているか	10	7.5
	事業の実現性・継続性	・事業スケジュール、資金計画	20	14.3
地域 利便施設	地域利便施設	・子育て世代や地域住民にとって魅力的な施設となっているか	30	18.0
子育て 世代の 定住促進	住居系計画 (戸建・分譲・賃貸住宅)	・子育て世代に魅力的な設備や仕様となっているか	20	14.0
	安全・安心な生活環境	・地域の防犯や交通安全対策を考慮しているか ・雪対策等の防災対策に貢献する取組み	20	13.5
地域の 活性化	地域コミュニティ	・地域コミュニティの活性化に繋がる提案があるか	25	17.0
	地元産業の活性化 江別の魅力発信	・市内事業者の活用 ・江別の魅力向上・発信に繋がる提案があるか	10	8.3
地域・ 環境 への配慮	鉄道林跡地や周辺環境との一体性	・鉄道林跡地の土地利用や周辺地域の環境を踏まえた提案となっているか	10	5.7
	環境への配慮	カーボンニュートラルに貢献する取組みがあるか	5	4.0
事業評価点			150	102.3

●価格評価点

価格評価点	提案価格÷最高提案価格×50	50	49.2
--------------	----------------	-----------	-------------

●総合評価点

総合評価点	事業評価点+価格評価点	200	151.5
--------------	-------------	------------	--------------

3)第3位事業者

●事業評価点

評価項目		評価の視点	満点	得点
事業計画	事業コンセプト	・事業概要と合致した提案となっているか	10	4.7
	事業の実現性・継続性	・事業スケジュール、資金計画	20	10.0
地域 利便施設	地域利便施設	・子育て世代や地域住民にとって魅力的な施設となっているか	30	17.0
子育て 世代の 定住促進	住居系計画 (戸建・分譲・賃貸住宅)	・子育て世代に魅力的な設備や仕様となっているか	20	14.0
	安全・安心な生活環境	・地域の防犯や交通安全対策を考慮しているか ・雪対策等の防災対策に貢献する取組み	20	9.3
地域の 活性化	地域コミュニティ	・地域コミュニティの活性化に繋がる提案があるか	25	11.2
	地元産業の活性化 江別の魅力発信	・市内事業者の活用 ・江別の魅力向上・発信に繋がる提案があるか	10	6.8
地域・ 環境 への配慮	鉄道林跡地や周辺環 境との一体性	・鉄道林跡地の土地利用や周辺地域の環境を踏ま えた提案となっているか	10	5.5
	環境への配慮	カーボンニュートラルに貢献する取組みがあるか	5	4.2
事業評価点			150	82.7

●価格評価点

価格評価点	提案価格÷最高提案価格×50	50	48.7
--------------	----------------	-----------	-------------

●総合評価点

総合評価点	事業評価点+価格評価点	200	131.4
--------------	-------------	------------	--------------

(6)講評等

1)契約候補者の提案について

【講評】

- ・全般的に提案内容が本プロポーザルの趣旨に合致したものであり、具体的かつ様々な創意工夫がなされた提案である。
- ・事業者の財務内容も良好であり、豊富な開発実績等から提案事業の実現性が高いものと評価できる。
- ・自社開発のアプリやタウンマネジメント会社を通じて、自治会運営をサポートする取組みは江別市内でも例が無く、地域コミュニティの形成や継続に寄与するとともに、共働きの多い子育て世代等の負担軽減にもつながり、自治会運営の先進的な取組みといえる。
- ・安全に配慮した道路配置や各宅地内に確保する堆雪スペースなどをはじめ、安全・安心な暮らしに関する多様な提案があった。

【附帯意見】

- ・自治会及び管理組合の設立を確実に遂行するとともに、自治会の将来あるべき一つの姿として、地域のまちづくりに対し持続的なサポートを期待する。
- ・鉄道林跡地の開発との連携など、自治会の垣根を超え、地域の活性化に向けた具体的な取組みを検討されたい。

以 上