青島ビーチサイド活性化プロジェクトの優先交渉権者の決定について

１　公募の概要

観光客の誘客や観光消費額の増加、地域経済の活性化を図るために、宮崎市大字折生迫財産区（以下「財産区」という。）が所有する宮崎市青島二丁目の旧橘ホテル跡地（通称：折生迫広場）において、観光の要となる拠点の整備・運営を行う事業者の公募を行い、優先交渉権者を選定する。

２　優先交渉権者選定までの流れ

優先交渉権者の選定は、公募型プロポーザル方式を採用しており、審査は有識者等で構成する折生迫広場開発事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）が行った。また、審査結果に基づき、財産区議会の承認を得た上で、優先交渉権者を決定している。

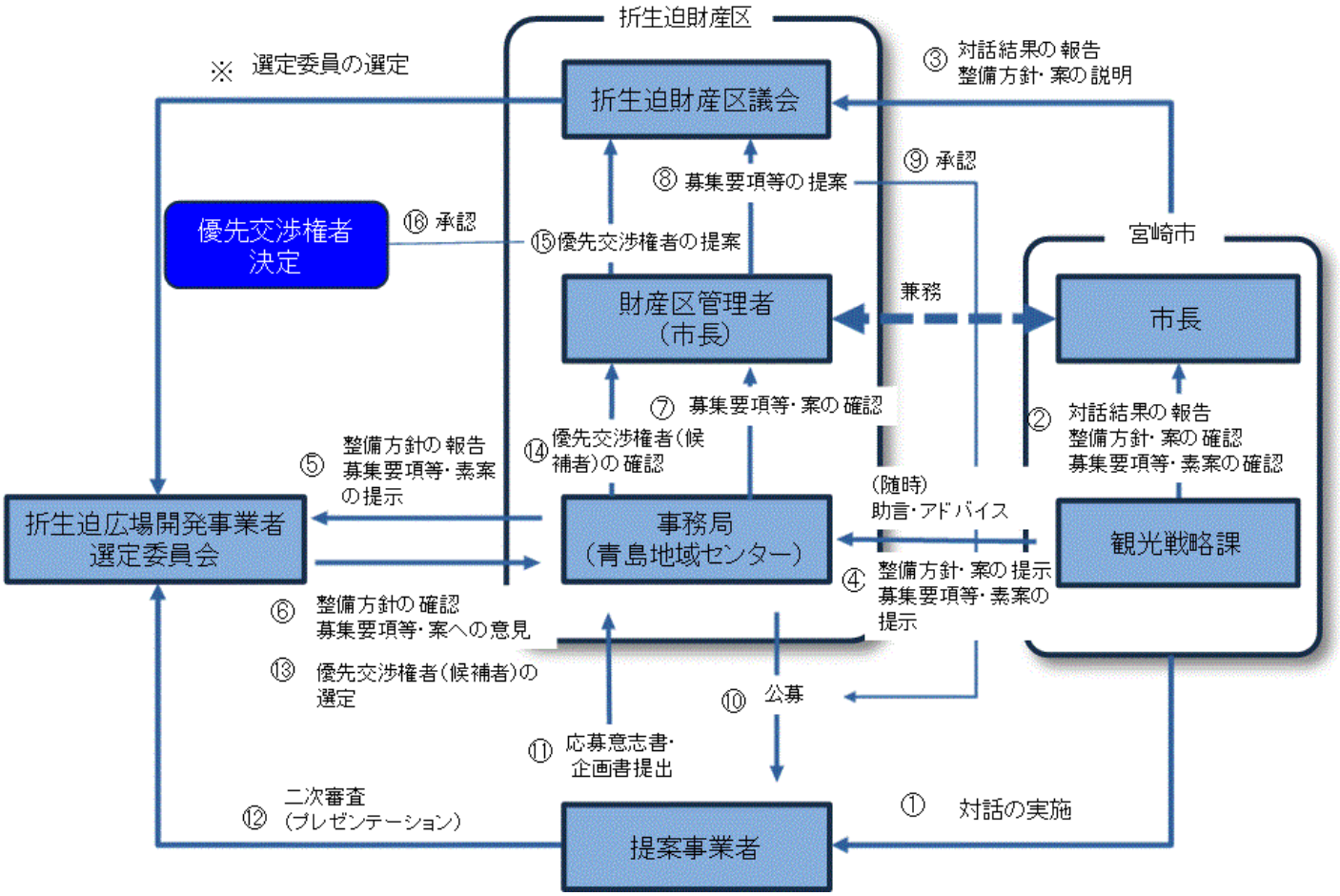
なお、財産区の事務局は地域振興部青島地域センターとなるが、宮崎市では観光商工部観光戦略課が、公募手続き等のサポートや事業者の相談に応じた。

３　選定委員会の構成員

選定委員会は、学識経験者や地域住民等の８名の委員で構成し、氏名については非公開としている。

○宮崎大学　教授　　○デザインの専門家　　○経営企画の専門家
○地域住民代表　　○公認会計士　　○九州大学　教授
○行政代表（２人）

折生迫広場の再開発事業者の選定体制



４　選定までの経緯

時　期	内　　容
平成　２年 12 月	橘ホテル閉館
平成 21 年 11 月	折生迫財産区がブルーアイランドリゾート(株)と事業用定期借地権設定覚書締結
平成 22 年 ６月	旧橘ホテル解体工事完了
平成 24 年 ６月	ブルーアイランドリゾート(株)との借地権設定契約解除
平成 27 年 ７月	当該用地に残された PCB を除去
平成 28 年 ２月	折生迫財産区が宮崎市に旧橘ホテル跡地開発の協力を依頼
９月～11 月	企業との対話（サウンディング）を実施
平成 29 年 １月	第１回折生迫広場開発事業者選定委員会（20 日）
２月	折生迫広場の開発事業者公募に係る方針を公表（1 日）
	地域住民説明会（第 1 回）（1 日）
	オープンフォーラムを開催（3 日）
	（公募に関心のある事業者との意見交換）
	地域住民説明会（第 2 回）（27 日）
３月	第２回折生迫広場開発事業者選定委員会（5 日）
４月	事業者公募を開始（1 日）
	募集要項説明会（18 日）
５月	一次申請（応募意思申請）締切（12 日）
６月	第３回折生迫広場開発事業者選定委員会（17 日）
７月	二次申請（企画提案書提出）締切（21 日）
８月	二次審査（第４回折生迫広場開発事業者選定委員会）（20 日）
９月	財産区議会全員協議会にて優先交渉権者を了承・決定（11 日）

5　審査の結果

（1）一次審査

一次申請で２事業者から応募意思申請があり、応募資格の審査を行ったところ、いずれの事業者も資格要件はクリアした。

（2）二次審査

二次審査では、企画提案書による書類審査及プレゼンテーション審査を実施し、選定委員会の各委員が審査項目ごとに採点を行った。

採点の結果、株式会社アラタナグループが平均点６６．１点で１位となり、B 社が平均点４１．０点で２位となった。

選定委員会では、この結果を受けて株式会社アラタナグループの提案を最優秀提案とした。なお、優秀提案については、２位となる B 社の提案が平均点５０点未満であったことから、規定に基づき選定しなかった。

（3）審査講評

二次審査についての審査講評は次のとおりであった。

青島ビーチサイド活性化プロジェクトは、観光地青島における絶好のロケーションにある約 18,000 ㎡の遊休地を活用し、観光拠点を整備する民間事業者を公募するものである。

地域住民の期待や関心も非常に高く、折生迫広場開発事業者選定委員会（以下「選定委員会」）では、最終審査を含め４回の会議を開催し、慎重に議論を行った。

公募の対象地は、日南海岸国定公園内に位置し、開発に一定の規制がかかる土地であるが、今回２事業者から観光振興や地域貢献に資する提案があった。

最優秀提案に選定した株式会社アラタナグループの提案は、泊まって、遊べて、寛げて、食べられて、働ける「青島ビーチヴィレッジ」をテーマとする企画であった。この企画は、エリアの特性を十分に踏まえ、地域住民と観光客が交流できるパブリックスペースの整備、緑地帯を広く確保し、敷地内に散策路をめぐらせたランドスケープ、「暮らすように泊まる」をコンセプトとした宿泊施設や地産地消のレストランなど、公募の趣旨を十分に満たす内容であった。また、シェアオフィスを設置し、ＩＴ企業の誘致やクリエイティブな起業家の

育成を図るなど、将来的に雇用の創出を図るといった地域貢献を強く意識した提案もあり、選定委員会では、こうした内容を高く評価し、最優秀提案とした。

なお、宮崎市大字折生迫財産区との基本協定の締結にあたっては、プロジェクトの実現に懸念が生じることのないよう、地域関係者との意思の疎通に努めていただきたい。

今後、青島における観光と地域振興の拠点を実現していただくよう期待している。

折生迫広場開発事業者選定委員会

6　優先交渉権者

財産区議会に、二次審査の結果を報告し、承認を得た上で、優先交渉権者を株式会社アラタナグループに決定した。

優先交渉権者：株式会社アラタナグループ

（代表構成員）株式会社 アラタナ
所在地：宮崎市橘通東４丁目
代表者：濵渦伸次

（構成員）　青島プロジェクト株式会社
所在地：宮崎市橘通東４丁目
代表者：舩山展丈