

熊本土木事務所跡地活用事業

審査講評

令和8年3月

熊本土木事務所跡地活用事業者選定委員会

熊本土木事務所跡地活用事業者選定委員会は、熊本土木事務所跡地活用事業に関して、評価基準書に基づき、提案審査を行ったので、審査結果及び審査講評をここに報告する。

令和8年3月19日

熊本土木事務所跡地活用事業者選定委員会  
委員長 本間 里見

## 目 次

1. 選定委員会 .....	1
(1) 設置目的.....	1
(2) 委員の構成 .....	1
2. 審査方法 .....	1
(1) 審査方法.....	1
(2) 審査の手順 .....	2
(3) 募集及び選定の経緯 .....	3
(4) 選定委員会の開催.....	3
(5) 応募者.....	4
3. 審査結果 .....	5
(1) 参加資格要件の確認 .....	5
(2) 基礎項目審査 .....	5
ア. 価格審査.....	5
イ. 事業条件への適合審査 .....	5
(3) 提案審査（プレゼンテーション審査） .....	5
ア. 内容評価.....	5
イ. 価格評価.....	6
(4) 審査結果.....	6
4. 総評.....	7
(1) 総評 .....	7
(2) 提案内容に関する講評 .....	8
(3) 選定委員会からの最優秀提案者に対する付帯事項 .....	9

# 1. 選定委員会

---

## (1) 設置目的

熊本土木事務所跡地（以下「対象敷地」という。）は従来庁舎として活用していた建物が平成28年熊本地震において損傷を受け、令和元年度に建物解体後、未利用地となっていた。熊本県（以下「県」という。）は、跡地の活用による県勢の発展への寄与や地域の魅力の向上を目的として、「熊本土木事務所跡地活用事業（以下「本事業」という。）」を実施することとした。

本事業を実施する事業者の選定を適正に行うため、学識経験者及び関係行政機関の職員から構成する熊本土木事務所跡地活用事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置した。

## (2) 委員の構成

選定委員会の委員は、以下のとおりである。

	名前	役職等
委員長	本間 里見	熊本大学大学院先端科学研究部 教授
委員	鄭 一止	熊本県立大学環境共生学部 准教授
委員	小司 真史	株式会社日本政策金融公庫 熊本支店中小企業事業副事業統轄（総括担当）
委員	林田 展幸	日本公認会計士協会南九州会 幹事
委員	高倉 伸一	熊本市都市建設局都市政策部長
委員	工藤 晃	熊本県総務部総務私学局長
委員	奥山 和弘	熊本県土木部道路都市局長

# 2. 審査方法

---

## (1) 審査方法

応募者から提出された参加資格審査申請書類及び提案書関係書類に対し、資格要件及び事業条件への適合を確認した上で、全体計画、事業計画、施設整備・運営計画等の提案内容及び価格に関する提案を総合的に評価することにより審査を行った。

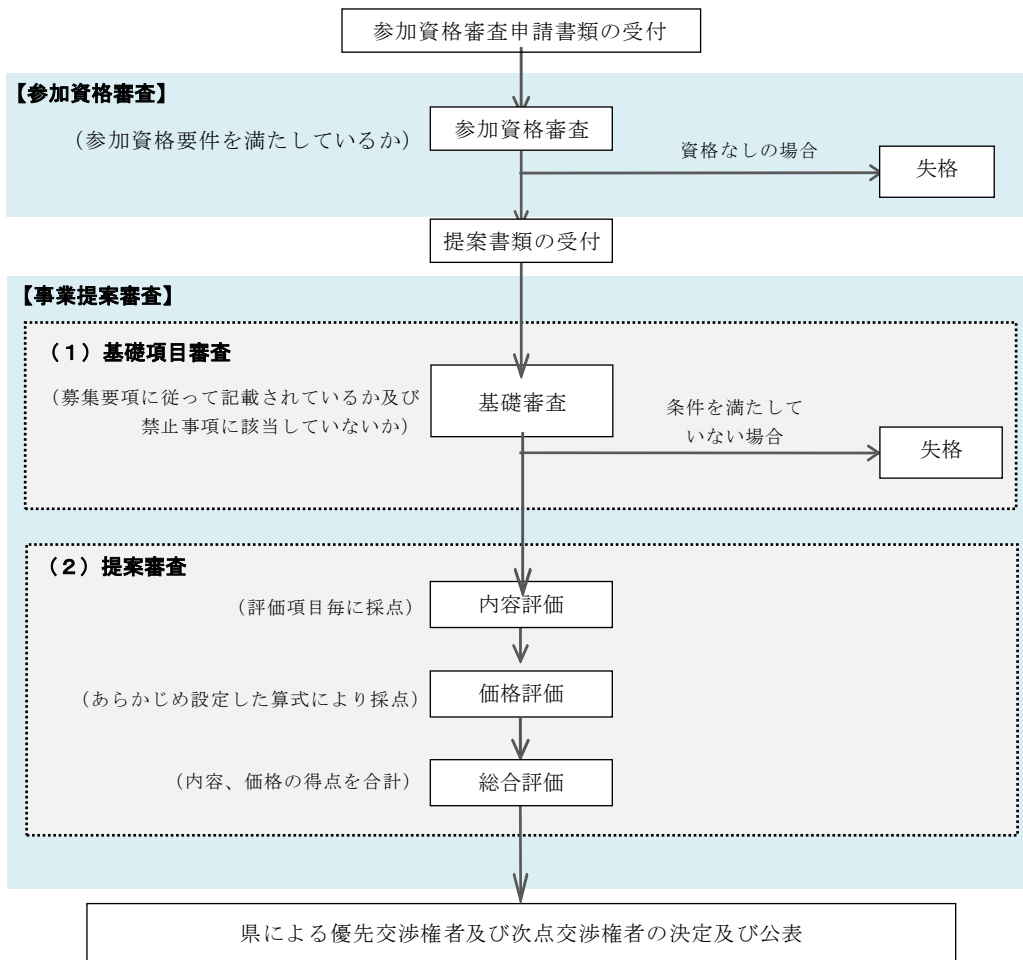
選定委員会は、評価基準書に基づいて提案内容の審査を行い、最優秀提案者及び次点者を選定した。

なお、審査に当たっては公平性を確保するため、各事業者名を伏せて行った。

(2) 審査の手順

審査の手順は、次のとおりである。

事業者選定フロー



(3) 募集及び選定の経緯

事業者の募集及び選定の経緯は、表1のとおりである。

表1 募集及び選定の経緯

時期	内容
令和7年8月25日(月)	募集要項等の公表
令和7年9月8日(月)	募集要項等に関する質問の提出締切
令和7年9月26日(金)	募集要項等に関する質問に対する回答の公表
令和7年11月7日(金)	参加表明及び参加資格審査申請書類の提出締切
令和7年11月21日(金)	参加資格確認結果の通知
令和7年12月19日(金)	提案書関係書類の提出締切
令和8年2月9日(月)	提案内容のプレゼンテーション及び提案書関係書類のヒアリング、最優秀提案者及び次点者の選定
令和8年3月9日(月)	優先交渉権者(最優秀提案者)、次点交渉権者(次点者)の決定

(4) 選定委員会の開催

選定委員会の開催日及び協議内容は、表2のとおりである。

表2 選定委員会の開催日及び協議内容

	開催日	協議内容
第1回	令和7年8月6日	<ul style="list-style-type: none"><li>委員長の選任</li><li>事業概要及び事業者公募要項等について</li><li>事業者評価基準について</li></ul>
第2回	令和8年1月21日	<ul style="list-style-type: none"><li>提案書の提出状況等について</li><li>各提案書に関する意見交換</li><li>プレゼンテーション及び質疑における確認事項について</li><li>審査講評について</li></ul>
第3回	令和8年2月9日	<ul style="list-style-type: none"><li>提案内容のプレゼンテーション及び提案審査書類のヒアリング</li><li>最優秀提案者及び次点者の選定</li></ul>
第4回	令和8年3月	<ul style="list-style-type: none"><li>審査講評(案)について</li></ul>

## (5) 応募者

令和7年8月25日に募集要項等を公表し、令和7年8月25日から11月7日まで参加表明を受け付けたところ、6者から参加表明及び参加資格審査申請書類の提出があった。

県は、提出された書類をもとに、備えるべき参加資格要件について審査した結果、6者とも参加資格要件を満たしていることを確認した。

その後、令和7年11月25日から12月19日まで提案書関係書類を受け付けたところ、参加資格審査を通過した6者中3者から応募があった。

なお、公平性を確保するため、応募者のグループ名や企業名を伏せて審査を行うこととし、グループの呼称については、それぞれ「F」、「J」、「R」とすることとした。

### 3. 審査結果

---

#### (1) 参加資格要件の確認

県は各応募者が提出した参加資格審査申請書類を審査し、募集要項に示した応募者の参加資格要件を満たしていることを確認した。

#### (2) 基礎項目審査

##### ア. 価格審査

県は各応募者が提出した価格に関する資料を審査し、基準価格又は基準借地料以上であることを確認した。

##### イ. 事業条件への適合審査

県は各応募者が提出した提案内容に関する資料を審査し、事業条件を満たすことを確認した。

#### (3) 提案審査（プレゼンテーション審査）

提案審査では、以下のとおり「内容評価」と「価格評価」の2つの面から評価を行った。

##### ア. 内容評価

内容評価は、評価基準書に示す「第4-2-(1) 内容評価の評価項目及びその配点」に基づき、提案内容を専門的見地から評価し、全委員の平均点の小数点以下第3位を四捨五入したものを内容評価の点数とした。

採点結果及び各グループの提案内容の得点は表3のとおりである。

表3 各グループの内容評価

評価項目	配点	F	J	R
1) 全体計画	10 点	6.50 点	6.64 点	8.07 点
2) 事業計画	10 点	7.64 点	7.00 点	7.36 点
3) 施設整備・運営計画	30 点	21.29 点	17.57 点	25.71 点
4) その他	10 点	6.86 点	5.86 点	8.43 点
内容評価の合計	60 点	42.29 点	37.07 点	49.57 点

## イ. 価格評価

価格評価は、表4のとおり行った。なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求めた。

$$\text{得点} = \text{配点 (40 点)} \times \frac{\text{提案価格の割合}}{\text{最高の提案価格の割合}}$$

$$\text{譲受を選択した場合：提案価格の割合} = \frac{\text{提案価格}}{\text{基準価格}}$$

$$\text{借地を選択した場合：提案価格の割合} = \frac{\text{提案借地料}}{\text{基準借地料}}$$

表4 各グループの価格評価

	配点	F	J	R
価格評価	40 点	39.84 点	38.62 点	40.00 点

## (4) 審査結果

「内容評価」及び「価格評価」による総合審査結果（表5）を踏まえ、最優秀提案者と次点者を選定した。結果は、次のとおりである。

表5 総合審査結果

総合審査点数	配点	F	J	R
内容評価	60 点	42.29 点	37.07 点	49.57 点
価格評価	40 点	39.84 点	38.62 点	40.00 点
総合審査	100 点	82.12 点	75.69 点	89.57 点

以上の結果、

Rグループを「最優秀提案者」、Fグループを「次点者」とした。

最優秀提案者及び次点者の代表企業及び構成員は表6のとおりである。

表6 最優秀提案者及び次点者の概要

	最優秀提案者 (R グループ)	次点者 (F グループ)
代表企業	株式会社エストラスト	株式会社エスコン
構成員	イオン九州株式会社	—

## 4. 総評

---

### (1) 総評

選定委員会は、先に公表した評価基準書に基づき厳正かつ公正な審査を行い、「Rグループ」を最優秀提案者として選定した。

募集要項等の公表から提案審査書類の受付までの期間、3グループから提案をいただいた。募集要項の公表以降、質問回答等、民間事業者とコミュニケーションを図り、評価基準書の内容が十分に理解され、各グループから創意工夫を重ねた提案がなされた。

最優秀提案者として選定した「Rグループ」の提案は、県の求める事項を十分に理解し、ハード面では自主的にセットバックしたうえで対象敷地北側に歩道を整備し、歩行者の安全性を考慮した配置・動線計画となっており、ソフト面ではアプリを活用したエリアマネジメントや周辺地域住民にも開かれたイベントが計画された提案となっていた。それにより、対象敷地が中心となって地域のコミュニティ形成を促し、賑わいが創出され、地域の発展に向けた提案がなされていた点で高く評価できた。また、緑化に係る樹種の指定など景観を考慮したまちづくりを提案していた点も評価できた。

今後、最優秀提案者に選定された「Rグループ」におかれては、提案内容及び事業スケジュールに基づく確実な事業の実施により、本事業のコンセプトの実現に注力していただきたい。さらに、本選定委員会における審査講評を踏まえ、付帯事項に対しては、県との協議によって、提案内容を修正、詳細化し、より良いものにしていただくことを要望する。

次点者となった「Fグループ」の提案は、歩行者及び車の動線において具体的な提案がされており、対象敷地周辺の公共交通を意識した計画は最優秀提案に遜色がなく優れたものであった。

最後に、選定委員会として、昨今の物価高騰をはじめ不透明な社会情勢の中、各応募グループの提案書作成にあたっての熱意、努力に対し高く評価しており、本提案に携わられた代表企業及び構成員の皆様を重ねて感謝申し上げる次第である。とりわけ、「Rグループ」においては、熊本土木事務所跡地活用事業において県の良きパートナーとして御協力いただくことを心より願います。

(2) 提案内容に関する講評

各グループの提案内容に関する講評は、以下のとおりである。

講 評

<F グループ>

- ・ 本事業の事業目的について、一定の理解があり、Fグループのこれまでの実績に基づいたイベント計画、賑わい創出に関する提案は評価できた。
- ・ 事業全体のコンセプト・基本方針において、対象地の立地特性や課題分析がされており、周辺の公共交通を意識した計画は評価できたが、県全体への波及効果に関する提案が少なかった。
- ・ 事業全体の取組体制として、資金面での安全性の高さ、事業の実現性が高い点が評価できた。

<J グループ>

- ・ 本事業の事業目的について、広場の利用方法や予約等の案内が確認できる仕組みづくり（QRコード利用）や、それによる利用者利便性の向上は評価できたが、周辺地域や県全体への波及効果に関する提案が少なかった。
- ・ 夜間の安全性に関する計画は評価できるが、広場が車道に面して計画されており、利用者の安全性に関して不安という意見があった。
- ・ 敷地中央にマンションを配置することで周辺への圧迫感を軽減させるという点が評価できた。

<R グループ>

- ・ 本事業の事業目的について、よく理解されており、事業全体のコンセプト・基本方針において地域課題の解決を図るための具体的な提案が見られた。ハード面では、敷地北側の自主的なセットバックによる歩道空間の整備、ソフト面では、アプリの活用により、地域住民と自治会・店舗・商店街等の周辺地域を巻き込んだコミュニティ形成に係る提案など、モデル性や県全体への波及効果の点で評価できた。
- ・ 事業全体の取組体制として、他の地域で実績のある体制であり、事業の収支計画についても事業別に算出されており、安全性や確実性が評価できた。
- ・ 歩道空間の整備に加え、3つの広場整備によって滞在をメインとした計画等、整備後のイメージが沸く提案であった点が評価できた。

### (3) 選定委員会からの最優秀提案者に対する付帯事項

#### 1. アプリの運用について

ソフト面での整備として計画されているアプリについては、情報セキュリティに十分配慮するとともに、利用方法や、運用内容、費用負担に関して利用者と認識の齟齬がないように、十分に説明・協議を行い、利用者から理解を得た上で実行していただきたい。

#### 2. 敷地北側の歩道整備及び維持管理について

敷地北側を自主的にセットバックした上で、インターロッキングを用いた歩道を整備する提案となっているが、維持管理はどの企業等が行うのか明確にし、長期的な維持管理について計画を立てていただきたい。

#### 3. 交通計画について

テナント数に対して駐車場が少ない懸念がある。敷地周辺の道路が渋滞しないよう、駐車台数の確保や車両出入り口のデザイン等を工夫していただきたい。