

敦賀駅西地区土地活用事業

審査講評

平成31年1月17日

目次

| | | |
|---|-------------------------------|---|
| 1 | 民間事業者の募集及び選定の手順..... | 1 |
| | (1) 選定方法及び募集・選定に係るスケジュール..... | 1 |
| | (2) 事業者選定フロー..... | 2 |
| 2 | 参加資格審査結果..... | 3 |
| | (1) 参加資格審査..... | 3 |
| 3 | 事業提案審査結果..... | 3 |
| | (1) 基礎審査..... | 3 |
| | ア 提出書類確認..... | 3 |
| | (2) 内容審査・価格審査..... | 3 |
| | ア 基本的な考え方..... | 3 |
| | イ 内容審査点..... | 3 |
| | ウ 価格審査点..... | 4 |
| | エ 総合評価点..... | 4 |
| | (3) 優先交渉権者の選定..... | 4 |
| 4 | 講評..... | 5 |
| | (1) 内容審査における各審査項目の講評..... | 5 |
| | ア 全体計画..... | 5 |
| | イ 施設計画..... | 5 |
| | ウ 維持管理・運営計画..... | 5 |
| | (2) 総評..... | 6 |

1 民間事業者の募集及び選定の手順

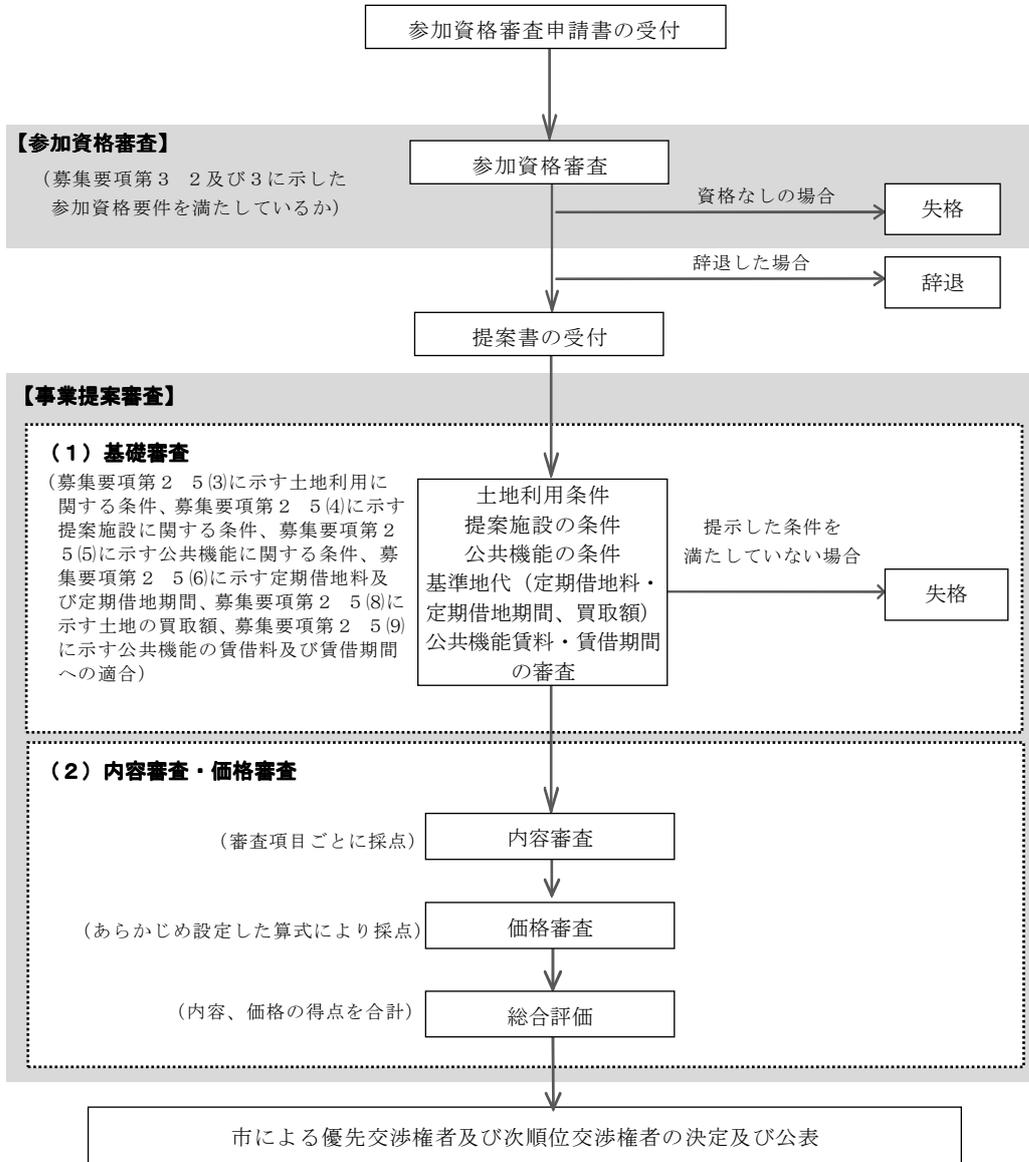
(1) 選定方法及び募集・選定に係るスケジュール

敦賀市（以下「本市」という。）は、敦賀駅西地区土地活用事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者を決定するに当たり、駅西地区土地活用事業者審査委員会（以下「審査委員会」という。）において、本事業への参加を希望する民間事業者（以下「応募者」という。）の提案を審査した。民間事業者の決定に当たっては、公募型プロポーザル方式を採用し、応募者からの提案を総合的に評価した。

| | |
|--------------------------------------|----------------------|
| 平成 30 年 8 月 1 日（水） | 募集要項等の公表 |
| 平成 30 年 8 月 8 日（水） | 現地説明会参加申請書受付の締切り |
| 平成 30 年 8 月 20 日（月） | 現地説明会の実施 |
| 平成 30 年 8 月 28 日（火） | 募集要項等に関する質問受付の締切り |
| 平成 30 年 9 月 7 日（金） | 募集要項等に関する質問回答の公表 |
| 平成 30 年 9 月 14 日（金） | 代表企業参加資格審査申請書等受付の締切り |
| 平成 30 年 9 月 21 日（金） | 代表企業参加資格審査結果の通知 |
| 平成 30 年 9 月 28 日（金） | 対話時の事前質問書受付の締切り |
| 平成 30 年 10 月 23 日（火） 10 月 24 日（水） | 提案内容に関する対話の実施 |
| 平成 30 年 10 月 26 日（金） | 構成員参加資格審査申請書等受付の締切り |
| 平成 30 年 10 月 31 日（水） | 参加辞退届提出の締切り |
| 平成 30 年 11 月 1 日（木） | 構成員参加資格審査結果の通知 |
| 平成 30 年 11 月 30 日（金） | 提案書受付の締切り |
| 平成 30 年 12 月 20 日（木） | 応募者によるプレゼンテーション |
| 平成 31 年 1 月 17 日（木） | 選定結果の公表 |
| 平成 31 年 1 月下旬（予定） | 優先交渉権者との基本協定の締結 |
| 平成 31 年 3 月（予定） | 基本契約の締結 |

(2) 事業者選定フロー

事業提案審査及び事業者の選定方法は、次のとおりである。



2 参加資格審査結果

(1) 参加資格審査

本市は、平成 30 年 10 月 26 日までに参加資格審査申請を行った 5 応募者について、募集要項等に示す参加資格要件を全て満たしていることを確認した。しかし、10 月 31 日に 1 応募者から辞退届があり、残る 4 応募者をそれぞれ、提案番号①～④とした。

3 事業提案審査結果

(1) 基礎審査

ア 提出書類確認

平成 30 年 11 月 30 日に応募者より提出された書類について、募集要項等に示す要件を満たすか確認を行い、提案番号②と提出のなかった提案番号④を失格とした。

(2) 内容審査・価格審査

ア 基本的な考え方

審査委員会において、提案書に基づき提案に対する評価及び価格評価を行った。内容審査は 800 点満点とし、提案書の内容について審査基準に示す審査項目ごとに得点を算出し、その合計したものを内容審査の点数とした。なお、内容審査においては、応募者に対してヒアリングを実施した。価格審査は 200 点満点とし、審査基準に示す方法に従い算出したものを価格審査の点数とした。内容審査と価格審査の点数を合算して、総合得点を決定した上で、上位の応募者 2 者を、点数が高い順に、優先交渉権者及び次順位交渉権者とした。

イ 内容審査点

内容審査の点数は、以下のとおりである。

| 審査項目 | | 提案番号① | 提案番号③ | |
|-------------|-------------|------------|-------|------|
| 1. 全体 計画 | (1) 基本方針 | ①事業の基本方針 | 10.5 | 17.3 |
| | | ②事業の実施体制等 | 22.5 | 36.0 |
| | (2) 事業計画 | ①事業収支計画等 | 22.5 | 25.0 |
| | (3) 土地利用計画 | | 22.5 | 50.0 |
| 2. 施設 計画 | (1) 施設の全体計画 | ①デザイン・景観 | 18.0 | 33.0 |
| | | ②全体構成 | 8.3 | 17.3 |
| | | ③安全・安心への配慮 | 5.0 | 5.3 |
| | (2) 公園 | | 11.3 | 19.5 |
| | (3) 提案施設 | ①宿泊機能 | 47.3 | 63.0 |
| | | ②飲食機能 | 26.3 | 36.8 |

| | | | | |
|--------------|------------|--------------------|--------|--------|
| | | ③その他提案機能 | 29.8 | 38.5 |
| | (4) 公共機能 | | 12.8 | 18.8 |
| 3. 維持管理・運営計画 | (1) 維持管理計画 | ①安全・安心への配慮 | 5.3 | 5.0 |
| | (2) 運営計画 | ①地域経済・地域コミュニティへの貢献 | 19.0 | 22.0 |
| | | ②集客方法・情報発信 | 28.5 | 28.5 |
| | | ③リーシング | 24.0 | 28.5 |
| 合計 | | | 313.3点 | 444.3点 |

※端数処理のため合計値が合わないことがある。

ウ 価格審査点

価格審査の点数は以下のとおりである。

| | 提案番号① | 提案番号③ |
|-------|----------------|------------------|
| 提案価格 | －999,525,925 円 | －1,279,050,707 円 |
| 価格評価点 | 200.0 点 | 144.0 点 |

エ 総合評価点

内容審査及び価格審査の点数を合計し、各応募者の総合点を以下のとおり決定した。

| | 提案番号① | 提案番号③ |
|-----------|---------|---------|
| 内容審査 (①) | 313.3 点 | 444.3 点 |
| 価格審査 (②) | 200.0 点 | 144.0 点 |
| 総合点 (①+②) | 513.3 点 | 588.3 点 |

(3) 優先交渉権者の選定

以上の審査結果を踏まえ、提案番号③を優先交渉権者、提案番号①を次順位交渉権者として選定した。提案番号③の代表企業及び構成員は以下のとおりである。

| | |
|------|-----------------|
| 代表企業 | 株式会社青山財産ネットワークス |
| 構成員 | Hif リゾート株式会社 |

4 講評

(1) 内容審査における各審査項目の講評

審査委員会における内容審査の過程で特に評価を得た事項は以下のとおりである。

ア 全体計画

提案番号①は、コンパクトに事業を展開しつつ、マンションの建設による土地の高度利用を検討している点、並びに本事業に係るリスクを網羅的に把握し、それらに対する適切な回避策及び被害抑制策を具体的に提示している点が評価された。提案番号③は、来訪者のみならず市民の日常利用による賑わい創出を重視し、それを実現するための具体的な土地利用計画が提案されており、本市の目指す駅西地区の姿を汲み取った提案である点が評価された。また、他市における実績を活かした事業者による体制構築と、借入れのみに頼らない資金調達計画の具体性が評価された。

イ 施設計画

提案番号①は、高い耐震性の確保や浸水・冠水対策など、施設の安全・安心を高める取組みが具体的に示されている点が評価された。また、宿泊機能については観光客利用も見据えた各種サービスが提案されている点が評価された。

提案番号③は、都市型の公園を活かして、エリア全体を有機的にマネジメントする全体構成が、駅前に緑豊かな空間を創出するとともに、日常的な賑わいの創出と駅からの誘客に資するものとして高く評価された。建物ボリュームを過大にすることなく、十分な設計期間を確保したことで、柔軟かつ持続的な運営が可能な適切な規模となった点が評価された。また、宿泊機能については、ビジネスホテルベースであるものの観光客やインバウンド対応可能なワンランク上のホテルとして、十分な客室面積やアメニティの提供が具体的に提案され、本市の観光振興・交流人口増加に資するものとして高く評価された。さらに、飲食機能についても、本市ならではのテナント誘致を検討している点が評価された。

ウ 維持管理・運営計画

提案番号①は、ホテルのアメニティ向上に関する様々な工夫や、デジタルサイネージを活用した情報発信など、積極的な集客・情報発信方策が評価された。提案番号③は、ホテルと地元飲食店の連携や、宿泊客等への情報発信などが、地域経済への好影響を期待できるものとして評価された。

(2) 総評

本事業は、敦賀駅西地区において、民間のノウハウや資金を活用して宿泊機能・商業機能・公共機能・公園等を整備し、来訪者にとっては「玄関口」、市民にとっては「普段使いの拠点」とするものであり、本市にとって極めて重要な事業である。本市の産業動向や人口規模等を鑑みると、対象地において相当規模の民間施設を整備・運営することの難易度が高いことは、想像に難くない。このような非常に挑戦的な事業に対して、内容審査及び価格審査を行った2応募者の提案は、いずれも民間事業者ならではの創意工夫に溢れた内容であった。審査委員会として、本プロポーザルに参加していただいた各応募者の皆様に対して、感謝を申し上げたい。

提案番号①の提案は、豊富な実績を活かし、本事業のリスクや長期的な運営を見据えた現実的・実用的な提案であった。非常に堅実な提案であった一方で、施設間の有機的な連携や、市内への波及効果について、より積極的・効果的な提案が望まれるものであった。

提案番号③の提案は、対象地全体で公園と施設を一体的に計画しており、公園を活かした有機的な連携が、交流と賑わいを生み出すものとして特筆すべきものであった。本市における対象地の位置づけを十分に理解しており、観光客や来訪者に偏ることなく、市民の日常利用を促す効果的な提案であった。また、中低層の施設を分棟配置する計画は、回遊性の向上や、穏やかで統一感のある街並形成につながるものとして評価された。提案施設については、国内外の観光客やVIPに対応する宿泊機能が提案され、本市の観光振興に貢献するものとして高く評価された。また、市内飲食店等との積極的な連携が検討されており、本事業が駅西地区において完結するのではなく、周辺地域の活性化を牽引する役割を果たすものとして期待されるものであった。

一方、提案番号③の提案内容には、計画の具体化に当たって本市との調整並びに更なる検討を要する事項も一部見受けられた。今後は、本事業の趣旨に関する理解を深めた上で、本事業の更なる充実に向けて、以下の点について十分に配慮されるよう、審査委員会として要望する。

- 1 駐車場やトイレといったバックヤードに属する機能を、適切に配置することで、本市の玄関口にふさわしい駅前空間を創出されるよう十分に留意されたい。
- 2 宿泊機能や飲食・物販機能については、対象地が本市のみならず周辺地域の玄関口となることを考慮し、広域的な視点を持って、その内容を検討されたい。
- 3 子育て支援機能等の主に市民が利用する機能については、市民の新しい生活を作るものとして実現されることを期待する。
- 4 当初に提案された各機能の規模・配置は今後のテナント誘致等の状況に合わせて柔軟に修正するよう留意されたい。
- 5 敦賀駅周辺デザインガイドラインを参照した計画やデザインに留意されたい。特に、対象地西側の道路との関係にも配慮した計画とすることで、沿道の賑わい創出と統一感のある街並形成に留意されたい。
- 6 公共機能の配置については、市民や駅利用者の利用しやすさに配慮するとともに、本市

並びに公共機能の内装設計者及び運営者との綿密な協議を行い、柔軟に対応されたい。

- 7 施設の整備から運営に至る各段階で地元事業者と連携することにより、本事業が本市の地域経済に十分な波及効果を与えることを期待する。

最後に、提案番号③には、本事業の実現と持続的な運営に向け、たゆまぬ取組を継続していくことを心より願います。

平成 31 年 1 月 17 日

駅西地区土地活用事業者審査委員会

| | |
|------|-----------------------|
| 委員長 | 片山 富士夫（敦賀市副市長） |
| 副委員長 | 鳥羽 学（敦賀市都市整備部長） |
| 委員 | 川上 洋司（駅周辺整備構想策定委員長） |
| | 野嶋 慎二（駅周辺整備構想策定副委員長） |
| | 井上 武史（敦賀都市計画審議会会長） |
| | 辻 達博（北陸税理士会敦賀支部所属税理士） |
| | 上野 弘（敦賀市教育長） |
| | 池澤 俊之（敦賀市総務部長） |
| | 若杉 実（敦賀市産業経済部長） |
| | 小川 明（敦賀市都市整備部政策幹） |