

敦賀駅西地区土地活用事業

審査基準

平成30年8月

敦賀市

目次

第1	本書の位置付け.....	1
第2	評価の方法	2
1	事業者選定フロー.....	2
2	審査委員会	3
第3	参加資格審査	4
1	参加資格審査申請書の受付.....	4
2	参加資格審査	4
第4	事業提案審査	5
1	基礎審査	5
2	内容審査・価格審査.....	6
第5	事業者の選定	8
	(別表) 内容審査の項目及び配点.....	9

第1 本書の位置付け

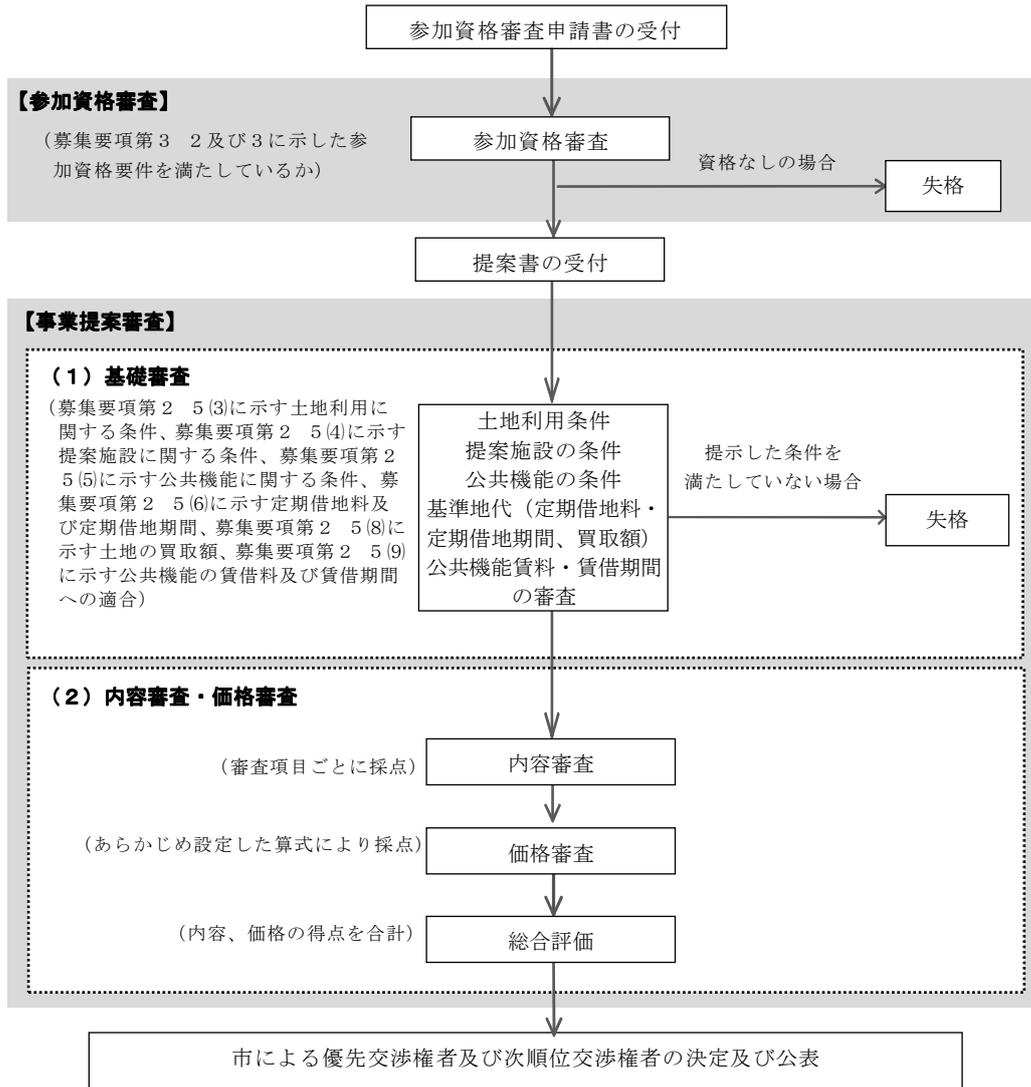
本審査基準は、敦賀市（以下「市」という。）が、民間のノウハウや資金等を活用した「敦賀駅西地区土地活用事業」（以下「本事業」という。）を実施するに当たり、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を選定するための手続き、方法及び審査の基準を示したものである。

第2 評価の方法

1 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。

図表1 事業者選定フロー



2 審査委員会

事業提案審査のうち内容審査については、審査の公平性及び透明性を確保するとともに、客観的な審査等を行うため、学識経験者等で構成する「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。）において審査を行う。

なお、審査委員会の委員については、次のとおりである。

図表2 審査委員会の委員

委員名		肩書
委員長	片山 富士夫	副市長
副委員長	鳥羽 学	都市整備部長
委員	上野 弘	教育長
委員	池澤 俊之	総務部長
委員	若杉 実	産業経済部長
委員	小川 明	都市整備部政策幹
委員	川上 洋司	駅周辺整備構想策定委員長
委員	野嶋 慎二	駅周辺整備構想策定副委員長
委員	井上 武史	東洋大学准教授
委員	辻 達博	北陸税理士会敦賀支部所属税理士

(敬称略、順不同)

第3 参加資格審査

1 参加資格審査申請書の受付

市は、応募者に求めた参加資格審査申請書が全てそろっていることを確認する。

2 参加資格審査

市は、提出された参加資格審査申請書を基に、応募者が募集要項第3 2及び3に示した参加資格を満たしているか審査する。なお、市は、提出された参加資格審査申請書を審査した上で必要があると判断した場合は、参加資格審査申請書の補足若しくは再提出又は追加書類の提出を求めることがある。

参加資格を満たしていない場合は、失格とする。なお、参加資格審査の結果は、事業提案審査における審査には反映させないものとする。

第4 事業提案審査

1 基礎審査

基礎審査は、募集要項第2-5(3)に示す土地利用に関する条件、募集要項第2-5(4)に示す提案施設に関する条件、募集要項第2-5(5)に示す公共機能に関する条件、募集要項第2-5(6)に示す定期借地料及び定期借地期間、募集要項第2-5(8)に示す土地の買取額、募集要項第2-5(9)に示す公共機能の賃借料（以下「公共機能賃料」という。）及び賃借期間への適合について審査する。

募集要項第2-5(3)から(6)まで、(8)及び(9)に示す各条件への適合の審査は、応募者から提出された提案書に記載された内容が、当該条件を満たしているかを確認する。なお、市は、提出された提案書を確認した上で必要があると判断した場合は、応募者に文書で質問し、回答を求めることがある。

地代（年額）、土地の買取額及び公共機能賃料の審査は、応募者の提案価格について、市が定める基準地代以上（定期借地の場合：2,181円/年・㎡、土地の買取りの場合：69,685円/㎡）であり、かつ、市が募集要項第2-5(9)に示す公共機能賃料（年額）の条件を満たすものであることを確認する。

2 内容審査・価格審査

内容審査は 800 点満点とし、提案書の内容について、別表に示す審査項目ごとに、(2)に示す点数付与基準の加算割合に従って得点を算出し、その合計したものを内容審査の点数とする。

なお、内容審査においては、応募者に対してヒアリング（応募者によるプレゼンテーション、質疑応答等）の実施を予定している。ただし、ヒアリングにおいて新たな提案は認めない。

価格審査は 200 点満点とし、(3)に示す方法に従い算出したものを価格審査の点数とする。

(1) 配点の枠組み

内容審査及び価格審査の配点は以下の図表に示すとおりとする。

図表 3 審査項目及びその配点

審査内容	審査項目		配点
内容審査 800 点	1. 全体計画 240 点	(1) 基本方針	90 点
		(2) 事業計画	50 点
		(3) 土地利用計画	100 点
	2. 施設計画 390 点	(1) 施設の全体計画	100 点
		(2) 公園	30 点
		(3) 提案施設	230 点
		(4) 公共機能	30 点
	3. 維持管理・運営計画 170 点	(1) 維持管理計画	10 点
		(2) 運営計画	160 点
価格審査 200 点	提案価格により評価		
合計 1,000 点			

(2) 点数付与基準

内容審査は、AからEの5段階評価による絶対評価とする。各評価区分の判断基準及び加算割合は、次のとおりとする。

図表4 内容審査における点数付与基準

評価区分	判断基準	加算割合
A	非常に優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.75
C	適切な提案がなされている	配点×0.50
D	やや劣っている	配点×0.25
E	劣っている	配点×0

(3) 価格審査

提案価格は、事業者が提案する借地期間における定期借地権に対する地代（以下「提案借地料」という。）の合計金額と、Bゾーンの土地を買い取る際の事業者が提案する買取額（以下「提案買取額」という。）との合算金額から、事業者が提案する借地期間における公共機能の賃借料（以下「提案公共機能賃料」という。）の合計金額を差し引いたものとする。

なお、借地期間における提案借地料及び提案公共機能賃料の合計金額については、以下に示す割引率を勘案した上で現在価値に割り戻した金額で審査する。

A：借地期間

B：提案借地料（年額）

C：提案買取額

D：提案公共機能賃料（年額）

E：割引率：1.957

F：事業者が提案する借地期間における提案借地料の合計金額

$$= B + B / (1 + E)^1 + B / (1 + E)^2 + B / (1 + E)^3 + \dots + B / (1 + E)^{A-1}$$

※n年後の提案借地料の現在価値換算後の金額を $B / (1 + E)^{n-1}$ とする。

G：事業者が提案する借地期間における提案公共機能賃料の合計金額

$$= D + D / (1 + E)^1 + D / (1 + E)^2 + D / (1 + E)^3 + \dots + D / (1 + E)^{A-1}$$

※n年後の提案公共機能賃料の現在価値換算後の金額を $D / (1 + E)^{n-1}$ とする。

提案価格 = (C + F) - G

価格審査は次の式により算出する。

$\text{価格評価の点数} = \text{配点 (200点)} \times \left[1 - \frac{\text{提案価格の最高額} - \text{当該提案価格}}{\text{提案価格の最高額}} \right]$

第5 事業者の選定

市は、審査委員会での審査結果を参考に、優先交渉権者、次順位交渉権者を決定する。

(別表) 内容審査の項目及び配点

項目	小項目	主な審査の視点	配点	様式
1 全体計画			240	
(1) 基本方針	①事業の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ○ 市の上位計画・関連計画を十分に理解し、これらに貢献しうる方針が示されているか。 ○ 新幹線駅開業を見据え、交流人口の増加、観光産業の振興、消費活動の活性化等、市の地域経済に資する方針が示されているか。 ○ 市民が日常的に利用でき、交流とにぎわいの創出に資する方針が示されているか。 	30	様式 3-1
	②事業の実施体制等	<ul style="list-style-type: none"> ○ 代表企業・構成員の役割分担、責任分担等が明確であり、本事業の遂行に十分な体制となっているか。 ○ 本事業の遂行に十分な実績を有する体制となっているか。 ○ 募集要項に示す事業スケジュールを遵守し、実現が可能なスケジュールとなっているか。 	60	様式 3-1
(2) 事業計画	①事業収支計画等	<ul style="list-style-type: none"> ○ 本事業に係るリスクを把握し、発生回避の適切な方策が事前に検討されているか。 ○ リスクが顕在化した際の適切な被害抑制方策が提案されているか。 ○ 事業期間を通して収支見通しに無理がないことを示す根拠が提示されているか。 ○ 妥当な収支計画であるか。 	50	様式 3-2 様式 3-3 様式 3-4 様式 3-5
(3) 土地利用計画		<ul style="list-style-type: none"> ○ 各施設及び機能の連携・相乗効果の発揮等を勘案した施設配置・機能配置となっているか。 ○ 来訪者の憩いの場、交流の場、にぎわいの場としての機能が発揮される土地利用計画となっているか。 ○ 周辺環境との調和に配慮した土地利用計画となっているか。 ○ 来訪者の利便性と歩行者・車両等の安全性に十分配慮した動線計画となっているか。 	100	様式 3-6

項目	小項目	主な審査の視点	配点	様式
2 施設計画			390	
(1) 施設の全体計画	①デザイン・景観	<ul style="list-style-type: none"> ○ 市の玄関口にふさわしいシンボリックなデザインが提案されているか。 ○ 市の歴史、文化その他の特徴を勘案したデザインが提案されているか。 ○ 周囲の景観と調和したデザインが提案されているか。 ○ ユニバーサルデザインの理念・考え方に基づいたデザインが提案されているか。 ○ その他、特筆すべき提案がなされているか。 	60	様式 4-1
	②全体構成	<ul style="list-style-type: none"> ○ 明快でわかりやすく、機能的な全体構成が提案されているか。 ○ 機能間の有機的な連携が提案されているか。 ○ 利用者と管理者・運営者の双方に配慮した計画が提案されているか。 ○ 立体駐車場との快適なアクセスに配慮されているか。 ○ その他、特筆すべき提案がなされているか。 	30	様式 4-1
	③安全・安心への	<ul style="list-style-type: none"> ○ 建物の耐震性向上に関する提案がなされているか。 	10	様式 4-1

	配慮	<ul style="list-style-type: none"> ○ 来訪者が安全・安心に施設を利用できる提案がなされているか。 ○ 災害時の来訪者の安全確保に備えた対策に関する提案がなされているか。 		
(2) 公園		<ul style="list-style-type: none"> ○ 駅前に整備される貴重な緑地空間として、市民が日常的に利用できることを想定した提案がなされているか。 ○ 来訪者にとっての交流・にぎわい創出の場となる活用を想定した提案がなされているか。 ○ 提案施設との有機的な連携が提案されているか。 ○ 災害時の対応・環境負荷の低減を考慮した提案がなされているか。 	30	様式 4-1
(3) 提案施設	① 宿泊機能	<ul style="list-style-type: none"> ○ ビジネス客のみならず、観光客も利用可能な施設が具体的に提案されているか。 ○ 国内外からのさまざまな属性の観光客が快適に利用できる、市内及び嶺南地域等の観光の拠点として利用できる施設が具体的に提案されているか。 ○ その他、特筆すべき提案がなされているか。 	90	様式 4-2
	② 飲食機能	<ul style="list-style-type: none"> ○ 海産物を提供する等、市内及び嶺南地域等の周辺地域を知る・楽しめる・体験できる施設が具体的に提案されているか。 ○ 日中から夜間にかけて、日常的に駅前広場や対象地ににぎわいを生みだすことを目指した具体的な提案がなされているか。 ○ 市内の既存店舗との共存・共栄が図られることが具体的に提案されているか。 ○ その他、特筆すべき提案がなされているか。 	70	様式 4-2
	③ その他提案機能	<ul style="list-style-type: none"> ○ 子育て支援機能の提案が具体的に提案されているか。 ○ 交流・広場機能、サービス機能の提案が具体的に提案されているか。 ○ その他、本事業の目的の実現に資する施設等の提案が具体的に提案されているか。 ○ その他、特筆すべき提案がなされているか。 	70	様式 4-2
(4) 公共機能		<ul style="list-style-type: none"> ○ 添付資料 2「公共機能の方針」に示す公共機能に関する本市の基本的な考え方を踏まえた配置が提案されているか。 ○ 提案施設と公共施設の連携が具体的に提案されているか。 	30	様式 4-2

項目	小項目	主な審査の視点	配点	様式
3 維持管理・運営計画			170	
(1) 維持管理計画	① 安全・安心への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ○ 来訪者が快適かつ衛生的に施設を利用できるような提案がなされているか。 ○ 来訪者の安全性及び予防保全の考え方に十分配慮した具体的な提案がなされているか。 	10	様式 5
(2) 運営計画	① 地域経済・地域コミュニティへの貢献	<ul style="list-style-type: none"> ○ 地域資源を活用した事業・取組に関する具体的な提案がなされているか。 ○ 地元企業・団体と連携する取組に関する具体的な提案がなされているか。 ○ 地域のまちづくりに貢献する取組に関する具体的な提案がなされているか。 	40	様式 5

	②集客方法・情報発信	<ul style="list-style-type: none"> ○ 持続的な集客に関する効果的で具体的な提案がなされているか。 ○ 市の魅力や知名度の向上に資する情報発信に関する具体的な提案がなされているか。 	60	様式 5
	③リーシング	<ul style="list-style-type: none"> ○ 施設の魅力を持続させる中長期的なリーシングの方針・方法が具体的に示されているか。 ○ 空きテナントが生じた場合の措置に関する具体的な提案がなされているか。 	60	様式 5