

酒田駅周辺整備事業における事業者募集

審査基準

平成 28 年 1 月

山形県酒田市

< 目 次 >

1	審査方法	1
2	審査体制	1
3	審査結果及び事業予定者決定の公表	1
4	審査の進め方	2
5	審査項目と評価の配点	3
6	審査項目の内容	4

酒田駅周辺整備事業における事業者募集 審査基準

1 審査方法

酒田駅周辺整備事業における事業者募集要項(以下「募集要項」という。)に基づき、事業応募者から提出された提案書等(以下「提案書等」という。)に対して、資格要件及び基本的事項の適格審査と、事業推進体制等に関する評価、施設計画等に関する評価、事業計画等に関する評価及び総合的な評価による審査を行います。

なお、必要に応じて、事業応募者に対してヒアリング等を行います。

2 審査体制

提案書等については、本審査基準に従い、市が資格要件及び基本的事項の適格審査を行うとともに、学識経験者等の外部委員等から構成される「酒田駅周辺整備事業に係る事業者選定委員会」(以下「選定委員会」という。)が、内容を評価し、専門的な視点から意見交換を行い、事業予定者及び次点者を選定し、その結果を市に報告します。

市は、選定委員会の報告を踏まえて、事業予定者及び次点者を決定します。

市は、事業予定者を決定した後、事業化に向けての基本協定締結までの間に、協議が調わない場合、又は事業予定者が失格条項に該当した場合は、次点者と協議するものとします。

なお、選定委員会は、次に掲げる8名で構成されます。

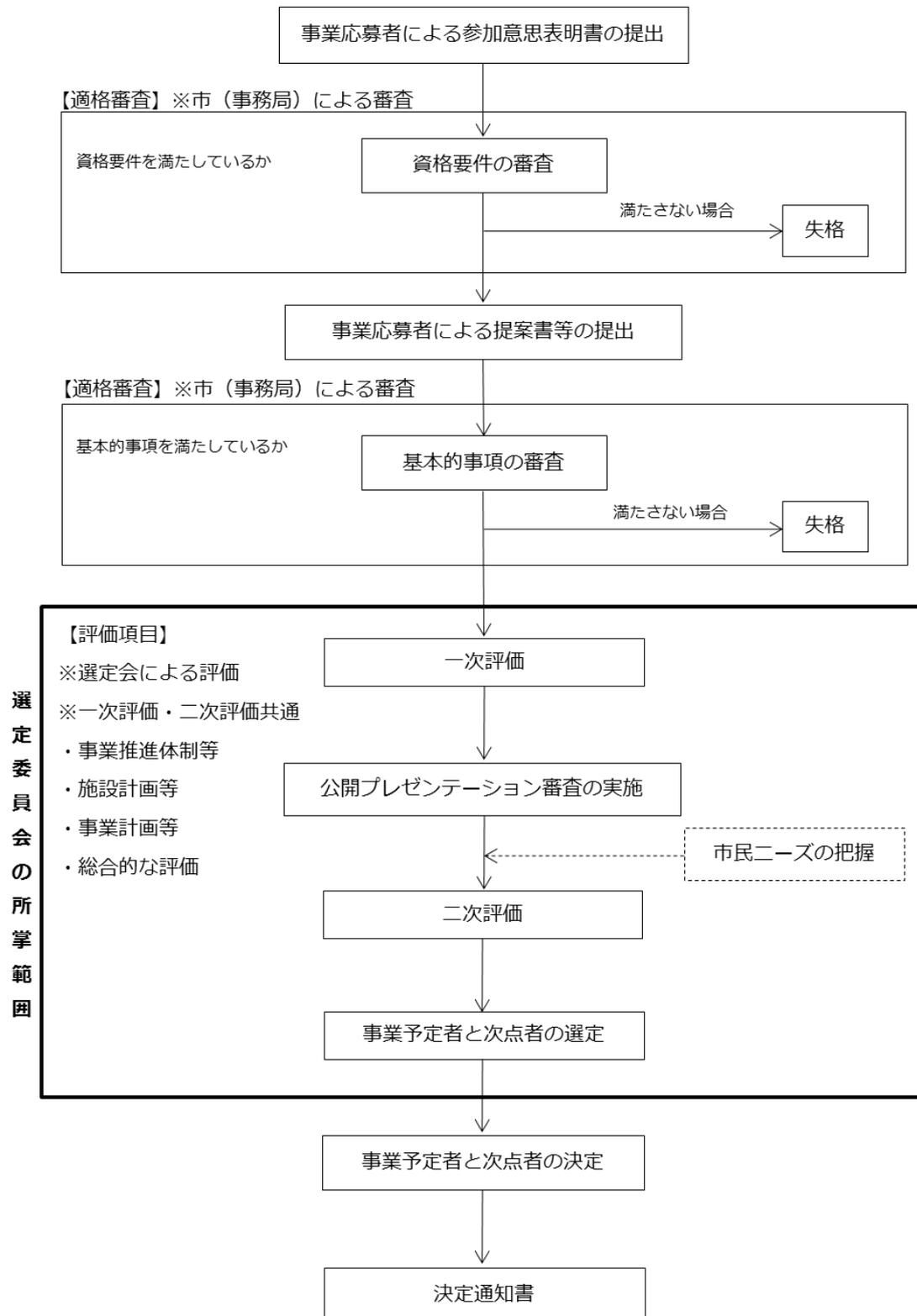
委員長	倉田直道	(工学院大学名誉教授)
副委員長	高谷時彦	(東北公益文科大学大学院特任教授)
委員	佐藤嘉高	(山形県観光物産協会専務理事)
委員	高嶋清彦	(公認会計士)
委員	宮原育子	(宮城大学教授)
委員	中川崇	(市企画振興部長)
委員	安藤智広	(市商工観光部長)
委員	大石薫	(市教育部長)

(敬称略、委員長、副委員長以下民間委員五十音順)

3 審査結果及び事業予定者決定の公表

審査結果の概要等(事業予定者及び次点者、事業予定者の提案概要、審査公表、スケジュール等)については、適宜、市のホームページ等で公表します。

4 審査の進め方



5 審査項目と評価の配分

(1) 資格要件の適格審査・・・・・・・・・・・・・・・・ [適格・失格]

資格要件を満たしているかの審査

(2) 基本的事項の適格審査・・・・・・・・・・・・・・・・ [適格・失格]

基本的事項を満たしているかの審査

(3) 事業推進体制等に関する評価・・・・・・・・・・・・ [10 / 115]

①事業への取組体制に関する評価

②地権者、市、関係機関等との合意形成等に関する評価

(4) 施設計画等に関する評価・・・・・・・・・・・・ [50 / 115]

①開発コンセプトに関する評価

②施設の内容に関する評価

③土地利用計画に関する評価

(5) 事業計画等に関する評価・・・・・・・・・・・・ [40 / 115]

①事業計画に関する評価

②資金調達に関する評価

③公共施設の購入価格に関する評価

④保留床処分の確実性に関する評価

⑤事業スケジュールに関する評価

⑥中長期の運営体制に関する評価

(6) 総合的な評価・・・・・・・・・・・・・・・・ [15 / 115]

①対話型市場調査への参加状況等に関する評価

②総合的な評価

計 [115 / 115]

6 審査項目の内容

(1) 資格要件の適格審査

事業応募者又は応募グループの代表者が、次に掲げる資格要件を満たしていること。

①事業応募者の経営状態

本事業を遂行するのに十分な資金力等を備えているかを審査します。

直近3年間の財務諸表等により、次に掲げる資力、信用力及び債務返済能力について総合的に審査します。

資 力	総キャッシュフローが、3期連続でマイナスになっていないこと。 ※総キャッシュフローとは、当期純利益－配当・役員賞与＋減価償却費をいう。
信 用 力	経常損益が、3期連続でマイナスになっていないこと。 自己資本金額が、3期連続で債務超過になっていないこと。
債務返済能力	利払能力の最近値が、1.0未満でないこと。 ※利払能力とは、(営業損益＋受取利息・配当金) ÷ 支払利息・割引料をいう。

②事業応募者の構成員の制限

- 1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。なお、当該規定は、一般競争入札の参加者の資格を定めるものであり、本件においては、「一般競争入札」とあるのを「公募型プロポーザル方式」と読み替えて準用すること。
- 2) 酒田市建設工事等請負業者指名停止要綱（平成17年告示第22号）に基づく指定停止を受けていないこと。また、国又は県による指名停止を受けていないこと。
- 3) 酒田市暴力団排除条例（平成24年条例第10号）に定める暴力団、暴力団員又は暴力団員等に該当しないこと。また、これらのものと経営面等で関与していないこと。
- 4) 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しないものの統制下にある者でないこと。
- 5) 経営不振の状態（特別清算を開始したとき、破産の申立てがされたとき）

き、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項に基づき更生
手続開始の申立てがなされたとき、民事再生法（平成 11 年法律第 225
号）第 21 条第 1 項に基づき再生手続開始の申立てがなされたとき又は
手形若しくは小切手が不渡りになったときをいう。）でないこと。

6) 直近 1 年間における法人税、事業税、消費税及び地方消費税並びに都
道府県税及び所在地の市町村税（法人市民税及び固定資産税）に滞納が
ないこと。

7) 本事業内容に関する支援業務等の関与者に資本面で関連（関与者の発
行済み株式総数の 100 分の 25 を超える株式を有し、又はその出資の 100
分の 25 を超える出資をしていることをいう。）しておらず、かつ、人事
面で関連（会社の代表者又は役員が関与者の代表者又は役員を兼ねてい
るこという。）していないこと。

（注）本事業内容に関する支援業務等の関与者
株式会社アール・アイ・エー（東京都港区）

③資格要件の適格審査の基準日

資格要件の適格審査の基準日は、参加意思表明書受付時点とします。

参加意思表明書受付から基本協定締結までの間に、(1)②の事業応者の構
成員の制限に抵触した場合は、原則として失格とします。ただし、事業応
募者が法人グループである場合において、代表者以外の構成員が本制限に
抵触したとき、当該構成員を除外した残りの構成員が、全ての資格要件を
満たし、市の承認を受けた場合は、この限りではありません。

(2) 基本的事項の適格審査

①基本的事項

募集要項の3提案に関する条件(2)事業計画に関する条件に規定するもののうち、次に掲げる条件を満たしていること。

1) 整備区域

- ・募集要項で定める事業者募集対象区域 1.4ha の提案がされていること。
- ・対象区域の一部についてのみの提案は、失格とします。

2) 整備する公共施設

- ・募集要項で定める公共施設のうち、一部についてのみの提案は、失格とします。
- ・なお、公共施設の機能（機能Ⅰ～Ⅳ）を民間施設として計画（例：ライブラリー機能の中で民間施設としてカフェや憩いの場を整備等）又は民間施設の一部で機能を代替すること（例：民間施設の中の一部で観光情報センターを整備等）、や共用部分で機能を代替すること（例：敷地等の全体共用部分で広場整備等）は妨げませんが、持続可能な施設のあり方、管理運営体制等について、合わせて提案して下さい。

整備する公共施設⇒酒田コミュニケーションポート（仮称）

機能Ⅰ ⇒ ライブラリーセンター：3,000 m²程度

※カフェや憩いの場などとして、別途 200 m²を基本として整備

機能Ⅱ ⇒ 観光情報センター：100 m²程度

機能Ⅲ ⇒ 広場：約 1,000 m²程度

機能Ⅳ ⇒ 駐車場：200 台

機能Ⅴ ⇒ バスベイ：1 個所

その他 ⇒ 広場（都市計画道路の将来道路用地部分）：約 650 m²程度

その他 ⇒ 市道（隣接街区南側狹隘道路部分）：約 400 m²程度

3) 提案の前提となる都市計画基準等

- ・高度利用地区

現在、都市計画決定されている駅前地区の高度利用地区の容積率等の条件が、募集要項で示す事業者募集対象区域 1.4ha の全域に適用される前提で、提案がなされていること。

※駅前地区高度利用地区

容積率：最高限度 500%、最低限度 200%

建築面積の最低限度：200 m²

壁面後退距離：一部 2 m

建ぺい率：80%

- ・都市計画道路

将来拡張予定の都市計画道路用地部分に、移設が困難な恒久的な建築物整備の提案をされたものは失格とします。

②重大な不適切箇所の確認

その他、事業の基本的な組立てについて、重大な不適切箇所がある場合は失格とします。

(3) 事業推進体制等に関する評価

①事業への取組体制に関する評価

- 1) 当該整備区域における施行者として、責任を正しく把握しているかを評価します。
- 2) 事業の円滑、安定的な運営のための体制（事業進捗に応じた人員配置等を含む。）が、確保できるかを評価します。

②地権者、市、関係機関等との合意形成等に関する評価

- 1) 地権者、市、関係機関等との円滑な合意形成のための体制づくりの提案や運営体制が確保されるかを評価します。

(4) 施設計画等に関する評価

①開発コンセプトに関する評価

- 1) 課題の認識
 - ・中心市街地及び酒田駅周辺地区の抱える課題について、正しく認識されているかを評価します。
- 2) 開発コンセプト
 - ・提案された開発コンセプトが、上位計画等と整合しているかを評価します（酒田駅周辺地区グランドデザインや整備計画方針との整合性等）。
 - ・酒田駅周辺地区グランドデザインにおいて求められる4機能（玄関口機能、交通結節機能、市民にぎわい交流機能、まちなか居住機能）として掲げた項目が、どの程度実現できているかを評価します。
 - ・酒田駅周辺地区の活性化を推進する上で、効果を発揮すると考えられる提案であるかを評価します。
 - ・酒田らしさ、新しい価値の創造が期待できる提案がされているかを評価します。
 - ・官民連携による相乗効果の提案を評価します。
 - ・新たな公共サービスのあり方についての提案を評価します。

②施設の内容に関する評価

1) 公共施設

- ・整備計画方針の実現を目指すために、効果を発揮すると考えられる提案であるか評価します。
- ・民間施設を含む他の施設との機能の連携のあり方について評価します。

2) 民間施設

- ・酒田駅周辺地区が目指すまちづくりの実現や、持続するまちづくりにのために、効果を発揮すると考えられる提供であるか評価します。
- ・公共施設を含む他の施設との機能の連携のあり方について評価します。

3) 回遊性の向上に関する評価

- ・整備区域内、中心市街地への回遊性の向上に関する提案について、評価します。

③土地利用計画に関する評価

1) 施設全体

- ・まちの玄関口としてふさわしい都市空間が、期待できる提案がされているか評価します。
- ・酒田らしさが表現されているか評価します。
- ・公共施設と民間施設との複合施設として効果的な連携整備、各施設の土地利用計画、配置計画、動線計画、緑化計画等の提案を評価します。
- ・周辺環境（駅舎、駅前広場等の整備区域の周辺環境をいう。）を考慮し、調和されているか評価します。

2) 景観・防災に関する評価

- ・酒田駅前にふさわしい実現可能な景観について、提案されているかを評価します。
- ・酒田駅前という立地条件で、防災に配慮した提案がされているか評価します。

(5) 事業計画等に関する評価

①事業計画に関する評価

- 1) 事業を成立するための事業スキームの提案がされているかを評価します。
- 2) 従前地権者への補償又は受け皿の確保の提案及び内容について、評価します。
- 3) 建築コストの削減工夫など、コスト面での合理性を備えた提案となっているかを評価します。

②資金調達に関する評価

- 1) 提案された事業の施行に必要な資金調達の量について、正しく把握しているかを評価します。
- 2) 提案された事業の進捗に応じた資金調達方法について、実現性のある提案がされているかを評価します。

③公共施設の購入価格に関する評価

- 1) 公共施設の市への譲渡価格について、市が設定する基準価格を基本に、評価します。

④保留床処分の確実性に関する評価

- 1) 民間保留床の処分可能性が、確保されているかを評価します。

⑤事業スケジュールに関する評価

- 1) 事業の早期整備、事業期間の短縮に関する工夫がされた提案であるかを評価します。
- 2) 平成 32 年度までの完成としたスケジュール設定となっているかを評価します。

⑥中長期の運営体制に関する評価

- 1) 酒田駅周辺地区が目指すまちづくりの実現や、持続するまちづくりのために、当該整備区域施設の中長期の運営体制についての提案を評価します。
- 2) 長期にわたるテナントの維持についての提案を評価します。

(6) 総合的な評価

①対話型市場調査への参加状況等に関する評価

- 1) 対話型市場調査への参加状況及び対話時の提案内容に関し評価します。

②総合的な評価

- 1) 提案者独自の提案、ノウハウや実績、事業実施にあたっての本市に対する経済波及効果等の提案に対し、総合的に評価します。
- 2) 上記(3)～(5)のほか、審査項目だけでは評価が十分にできない内容について、事業全体を総合的に評価します。