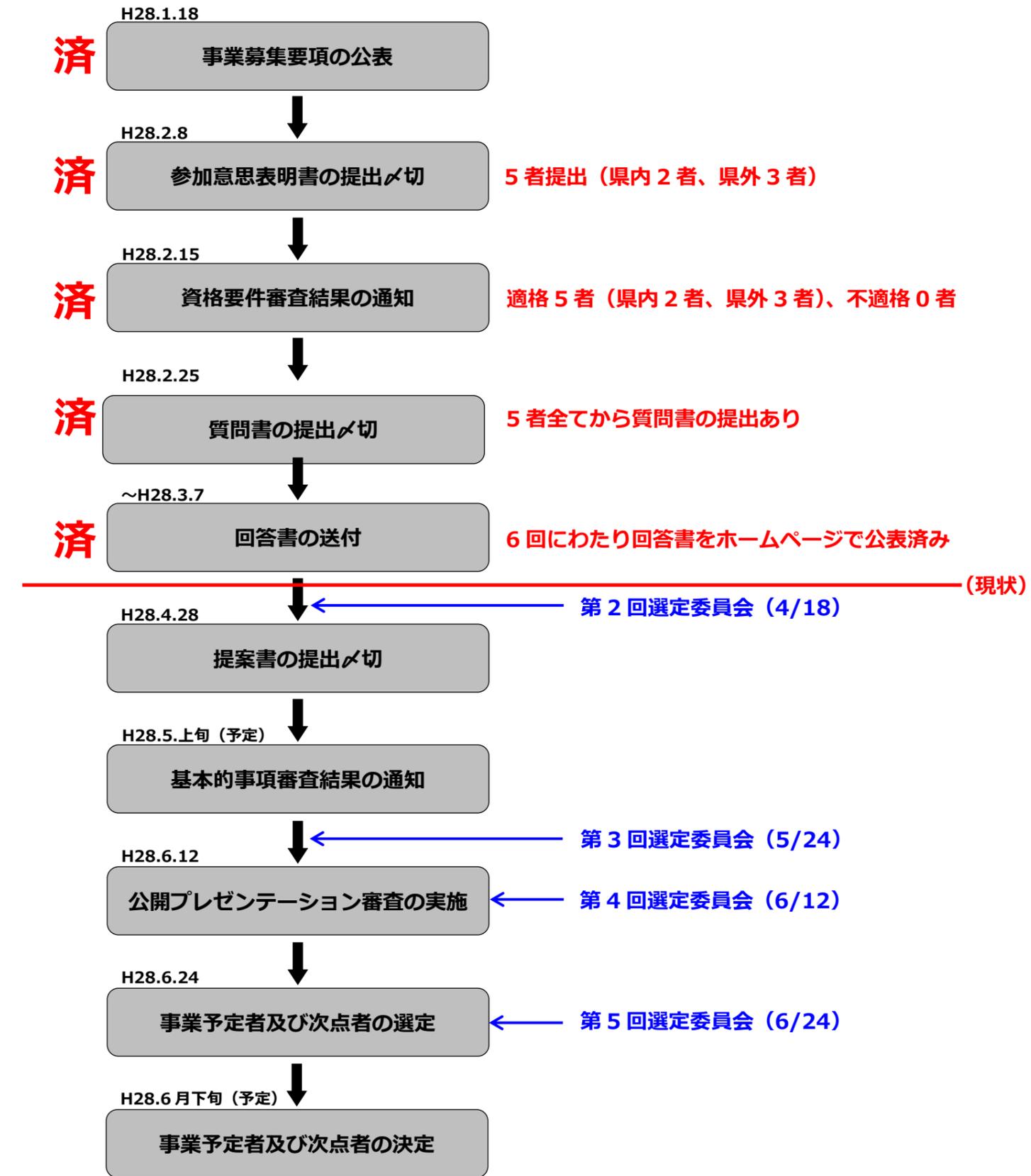


酒田駅周辺整備事業における事業者募集の現状について

■事業者募集の流れと現状



■主な質問内容及び回答内容

- 想定している施行方法 (施行者) は?**
→個人施行を想定。ただし、事業予定者決定後に地権者調整を踏まえ最終決定する予定。
- H28以降に策定するコミュニケーションポート基本計画による、本件提案内容への影響は?**
→事業予定者と綿密な調整を図りながら、計画を策定するため、提案内容に大きく変更を及ぼすことは想定していない。
- 公共施設購入基準額の27億円には、消費税は含むか?**
→消費税は含まれています。
- ライブラリーセンター、カフェ、観光情報センターは、一体的な空間として提案してよいか?**
→一体的な空間としての計画も含め、自由な発想で提案をいただきたい。
- ライブラリーセンターのオープン時期は?**
→平成33年4月1日を予定。スケジュール調整等によりオープン時期が早まることは差し支えない。
- 地権者交渉に時間を要し、スケジュールが遅れた場合の責任の所在は?**
→平成32年度の事業完了に向けたスケジュールを見据え、地権者交渉は一定の時期までとします。
→その時点で合意を得られない場合は施行区域から除きます。
- 旧ジャスコ跡地と隣接街区の間にある市道は、廃道できないか?**
→本事業者募集では、廃道しないものとして提案するものとします。
→近隣住民への説明責任を果たすこと、道路管理者からの各種条件を満足することで廃道は可能。
- 観光情報センターは酒田駅観光案内所が移転するという考えで良いか?**
→移転するものとして、提案していただきたい。
- 都市計画要件で、高度利用地区の容積率の最低限度200%を150%に引き下げた提案は可能か?**
→現行の200%を満たす計画で提案するものとします。
→対話型市場調査により、容積率200%を満たす施設整備規模での事業の実現性を確認済み。
- 事業者 (施行者) のグループ構成員が、開発に伴う各種業務の入札に参加することは可能か?**
→入札に参加することは可能。ただし、外部の第三者機関に依頼するなど、当該構成員が業者選定手続きに関与せず、透明性・公平性のある競争環境を担保することが条件。

回答書 ①

1. 募集要項の項目と質問内容に対する回答内容

| No | 頁 | 項目 | | | タイトル | 質問内容 | 回答内容 |
|----|-----|-----|-----|---|-----------------|---|--|
| 1 | P5 | (3) | ⑧ | | 公開プレゼンテーションについて | ・代表応募者でない、構成員がプレゼンテーションの説明を行っても良いか。 | ・構成員がプレゼンテーションの説明を行うことについては妨げるものではありません。ただし、構成員になっていない協力者によるプレゼンテーションは除外するものとします。なお、公開プレゼンテーションの詳細な実施日時や実施方法等については、事業応募者に対し、適宜Eメールで通知します。 |
| 2 | P6 | (4) | ② | | 事業応募者の構成について | ・法人グループで応募する場合は、代表法人を定め、代表法人が応募すると記載されているが、共同代表（2社が代表）で応募することは可能であるか。また、共同代表での応募が可能な場合で、1社は財務諸表等による資格要件を満たすが、もう1社は財務諸表等による資格要件を満たさない場合の取り扱いについて確認したい。 | ・共同代表（2社が代表）で応募することは可能とします。ただし、法人グループの構成員ではなく、2社が代表となる理由及び2社それぞれが担う責任分担や役割分担についてご提示ください（様式A-①、様式A-②）。また、共同代表のうち1社が財務諸表等による資格要件を満たさない場合の取り扱いについては、共同代表のうち資格要件を満たす者は、資格要件を満たさない者が経営状況の悪化や募集要項に定める「事業応募者の構成員の制限」に抵触等の事由により、事業遂行が困難になった場合でも、単独の代表応募者として責任を持って事業を履行することを条件とし、その旨を記載した履行表明書（様式A-③）を市へ提出するものとします。 |
| 3 | P6 | (4) | ② | | 事業応募者の構成について | ・本事業区域内の土地及び建物に権利を有するものは、事業応募者として参加できないものとしますと記載があるが、借家人（テナント）も含まれるのか。 | ・借家人（テナント）も含まれます。 |
| 4 | P6 | (4) | ② | | 事業応募者の構成について | ・参加意思表明書の提出期限までの期間が短いことから、構成員が確定しない場合も考えられるが、参加意思表明書提出後に構成員を追加してもよいか。 | ・参加意思表明書の提出後から提案書の提出前までは、事業の実現性を高めるための構成員の追加については可能とします。ただし、参加意思表明書の提出後の代表応募者の変更は認めないものとします。 |
| 5 | P6 | (4) | ② | | 事業応募者の構成について | ・事業プランを計画するにあたり、資金協力は行わないが、設計協力を行う企業の場合、構成員に組み入れることで、評価に影響するか。 | ・構成員の取り扱いについては、応募者の判断になります。構成員に組み入れることで評価の対象となるのは、資金協力を行う場合など事業の実現性を高める場合などが考えられます。 ・また、国庫補助等の対象となる業務の発注や公共施設に関する業務は、競争入札等の方式により、透明性・公平性のある業者選定及び価格決定を行うことに留意してください。 |
| 6 | P7 | (4) | ③ | | 資格要件について | ・参加意思表明書に添付する財務関係書類リスト（貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書）の作成方法で、単独又は連結のどちらの資料を提出すれば良いか。 | ・単独で提出していただくことを基本としますが、グループ会社も含めた全体で本事業を推進する場合は、連結でも構いません。ただし、貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書は単独であれば単独で揃え、連結であれば連結で揃えるものとします。 |
| 7 | P7 | (4) | ③ | | 資格要件について | ・事業応募者の構成員の制限における1)～7)において、参加意思表明書を提出するにあたり、事業応募者が添付すべきものはあるか。 | ・事業応募者及び構成員の制限における、3)及び4)の暴力団等に関する制限、5)経営不振の状態、6)直近1年間における各種税金の滞納状況についての確認に必要な資料（様式D-①、D-②、D-③、法人登記簿謄本）の提出をお願いいたします。 |
| 8 | P8 | (7) | ② | | その他 | 提出した提案書の内容の変更は、原則として認めないものとしますとあるが、事業予定者として選定され基本協定を締結するまでの間に、別会社等（SPC、JV、事業予定者が設立する株式会社（SPC以外）等）を設立し、事業を実施することは可能であるか。 | ・提案書は事業予定者を決定するための元となるものであることから、原則として変更はできないこととしています。ただし、事業予定者選定後の地権者協議による事業区域の確定も含めて事業を進めながら、認可権者の市や地権者の意向等に応じて提案書を元にしながら事業計画が変更になる場合はあります。 ・事業予定者として選定され基本協定を締結するまでの間に、別会社等（SPC、JV、事業予定者が設立する株式会社（SPC以外）等）を設立し、事業を実施することについては、可能としますが、様式5-①の事業計画に関する提案で事業スキームに組み込んで提案してください。また、国庫補助等の対象となる業務の発注や公共施設に関する業務は、競争入札等の方式により、透明性・公平性のある業者選定及び価格決定を行うことに留意してください。 |
| 9 | P19 | 4 | (1) | ※ | 事業者の業務範囲 | ・国庫補助等の対象となる業務の発注を行う際に、競争入札等で透明性や公平性を確保することになっているが、別会社等（SPC、JV、事業予定者が設立する株式会社（SPC以外）等）を施行者とした場合に、構成員となっている会社が入札に参加することは可能であるか。 | ・事業者の構成員が入札等に参加することは可能ですが、競争入札等による業者決定にあたり、外部の第三者機関に業者選定手続きを委託（入札条件の決定から設計書の作成や予定価格の決定、業者選定までを含む）すること等により、当該構成員が業者選定手続きに関与せず、透明性・公平性のある競争環境が担保されることが条件となります。 |

2. 審査基準の項目と質問内容に対する回答内容

| No | 頁 | 項目 | | | タイトル | 質問内容 | 回答内容 |
|----|----|-----|---|--|----------------------|---|--------------|
| 10 | P9 | (6) | ① | | 対話型市場調査への参加状況等に関する評価 | ・対話型市場調査への参加した事業者が、本事業者募集に代表応募者ではなく、構成員として参加した場合は、評価の対象となるのか。 | ・評価の対象となります。 |

回答書②

■募集要項の項目と質問内容

| No | 頁 | 項目 | | | | タイトル | 質問内容 | 回答内容 |
|----|------|----|-----|---|----|------------|---|--|
| 1 | P 15 | 3 | (2) | ⑥ | | 資金計画の提案 | ・ 中心市街地活性化基本計画の位置付け及び身の丈による嵩上げ1.35倍の事業要件は現在無いようですが、現在の事業要件で1.20倍又は1.35倍の事業に当事業は該当しますか？ | ・ 経過措置として、平成28年度末までに中心市街地活性化法第9条第7項に基づく認定を受けた基本計画に基づいて、当該基本計画期間中に行われる事業については、中心市街地活性化基本計画の位置付け及び身の丈による嵩上げ1.35倍の事業要件に該当することとなっていますので、1.35倍に該当するものとして提案書を作成してください。 |
| 2 | P 15 | 3 | (3) | ⑥ | | 資金計画 | ・ 当事業は、中心市街地活性化基本計画に基づく事業で「地域活性化プロジェクト」に該当しますか？ | ・ 本事業者募集区域は、市街地総合再生区域内であることから、「地域活性化プロジェクト」に該当します。 ・ 参考までに中心市街地活性化基本計画に基づく場合は、平成28年度末までに中心市街地活性化法第9条第7項に基づく認定を受けた基本計画に基づいて、当該基本計画期間中に行われる事業で、次の要件にあてはまる場合は「地域活性化プロジェクト」に該当します。 ①昭和35年国勢調査による人口集中地区（昭和35年に人口集中地区が設定されていない場合については、人口集中地区の設定の基準を満たす地区）において行われること ②商業地域又は近隣商業地域が相当部分を占める区域において行われること ③当該計画に位置づけられた市街地整備に関する施策と商業振興に関連する施策が、適切かつ緊密な連携をもって実施される区域において行われること ④まちづくり協議会、商店街振興組合等地域の住民、事業者等による組織が当該計画の実現に積極的に参加すると認められる区域において行われること ⑤公的住宅、公益的施設、産業振興支援施設及び商業基盤施設等の延べ床面積の合計が保留床の延べ床面積の1/3以上であること |
| 3 | P 17 | 3 | (3) | ⑥ | | 資金計画 | ・ 補助対象事業費は消費税を除く必要がありますか？ | ・ 補助対象事業費は消費税を除いて積算してください。 |
| 4 | P 17 | 3 | (3) | ⑥ | | 資金計画 | ・ 概算の従前資産評価及び補償算定は行っているのですが、現況測量調査、現況調査、権利調査は不要と考えて宜しいですか？ | ・ 概算の従前資産評価及び補償費は、提案書作成のための与条件として算出したものであり、事業実施にあたっては改めて従前資産評価及び補償算定を行う必要があります。 ・ そのため、現況調査、権利調査等必要な調査を行うものとして考えてください。 |
| 5 | P 17 | 3 | (3) | ⑥ | | 資金計画 | ・ 来年度補助要望をされていますか？されている場合には要望額を教えてください。 | ・ 28年度当初予算案において、国費分として40,700千円を計上しています。但し、国費の内示等により補正（変更）する場合があります。 |
| 6 | P 17 | 3 | (3) | ⑥ | | 資金計画 | ・ 都市計画手続きに要する費用（基本計画設計、都市計画協議、都市計画同意等）は事業費として見込まなくてもよろしいですか？ | ・ 都市計画手続きに要する費用は事業費として見込んでください。 |
| 7 | 表紙 | | | | | | ・ 提案書には、社名、マーク等の記載を行わない場合、どのようにしたら良いのか？体制を示す際に抽象的になりすぎと思うが。（特に事業推進体制、事業計画に関する体制説明を具体的に説明したいが、どのようにしたら良いか） | ・ 事業提案者名を伏せて審査する関係上、事業提案者の社名、マーク等の記載を行わないでください。事業提案者以外の社名等の記載は差し支えありません。事業提案者の構成等を説明する場合は、事業提案者A、構成員Bなどで表現してください。 |
| 8 | 全体 | | | | | 提案書作成方法 | ・ 特に4-6～4-11等（これらに限らない）図面上に図示、パース上等のふきだし表示等個別シートしなくても良いか？（趣意はテキストで表現するのではなくピジュアル的に分かりやすい表現等をしたい） | ・ 個別の様式をお示ししている項目については、個別シートを作成してください。ただし、表現手法についてテキストに限定されるものではなく、必要に応じて図面やパース等を用いてわかりやすく表現してください。 |
| 9 | P 5 | 2 | (3) | ⑥ | | 提案書の提出について | ・ 提案書提出後に辞退することは可能か。その場合、ペナルティは生じるのか。 | ・ 事業完成まで責任を持って事業を推進する事業応募者が、提案書を提出するものとします。よって、提案書の提出後は辞退することが無いようにお願いいたします。また、辞退する場合は、提案書の提出期限内に辞退してください。 |
| 10 | P 6 | 2 | (4) | ③ | 7) | 支援業務等の関与者 | ・ 「支援業務の関与者」は、この公募にどのように関与するのか。事業者決定後も関与する場合は酒田市側の支援業務を行うと考えて良いか。 | ・ 支援業務の関与者は、市と共に、選定委員会資料の作成、選定委員会の進行補佐、選定委員会の記録作成、その他選定委員会に関する支援などを行います。 ・ 事業者決定後は、市側で再開発事業における初動期の支援業務を発注する予定はしていません。 |
| 11 | P 7 | 2 | (5) | ② | | 審査体制 | ・ 「協議が調わない場合」とあるが、どのような事態（原因）が考えられるのか。 | ・ 実施要項P20（3）基本協定に定める事項（案）に示す項目において、何かしらの要因で提案内容と協定内容に相違が生じるなど、事業予定者と地権者（市及び隣接街区地権者）で調整が調わないことなどが考えられます。 |

| No | 頁 | 項目 | | | | タイトル | 質問内容 | 回答内容 |
|----|------|----|-----|---|-----|------------|--|--|
| 12 | P 13 | 3 | (2) | ③ | | 整備する公共施設 | ・管理運営者の選定の際に、本公募の代表企業及び構成員が応募することは可能か。 | ・整備する公共施設の管理運営方法については、今後、市直営又は指定管理者など、市民意見等を踏まえながら市で基本計画等を作成し決定する流れになります。管理運営者の決定にあたって指定管理者などの公募を行う場合には、透明性・公平性のある競争環境により業者を決定することになります。本事業者募集に参加する代表企業又は構成員についても、指定管理者などの公募を行う際に、その時点で市が定める参画要件を満たす場合には応募することは可能です。 |
| 13 | P 13 | 3 | (2) | ③ | | ライブラリーセンター | ・「カフェ」の整備とあるが運営は酒田市と考えるか。また、民間で別に「カフェ」を整備した場合は不要と考えるか。 | ・カフェの運営についても、今後、市直営又は指定管理者など、市民意見等を踏まえながら市で基本計画等を作成し決定する流れになります。ライブラリーセンターに関連するカフェを民間側で整備した場合は、不要と考えるようですが、持続可能な施設のあり方や管理運営体制について、合わせて提案ください。※P13 (2) ③参照。また、将来的な施設整備及び運営にあたっては、今後市が作成する基本計画等の内容を反映していただくことになります。 |
| 14 | P 14 | 3 | (2) | ③ | 機能Ⅳ | 駐車場 | ・酒田市にて取得予定の駐車場について運営計画（料金や時間など）は定まっているのか。また、民間施設利用者との「共同駐車場」が可能とあるが、民間企業との「共有持ち分」は可能か。 | ・市が取得する駐車場の運営計画（料金や時間など）は現段階では定まっておりません。 ・駐車場を酒田市と民間企業の共有とすることは可能です。ただし、その場合には市が取得する200台相当分に追加して民間駐車場として必要な台数分を整備することが条件となります。（例：公共駐車場200台と民間駐車場50台、あわせて250台の駐車場を台数比率の持分で共有する等）。 |
| 15 | P 14 | 3 | (2) | ③ | 機能Ⅳ | 駐車場 | ・駐車場を民間所有して酒田市、民間施設などへ有償にて貸す（例：利用料を徴収する）スキームの提案は可能か。 | ・市が取得する駐車台数200台は、あくまで市が所有するスキームで提案してください。民間所有する駐車場については、実現可能なスキームで提案してください。 |
| 16 | P 14 | 3 | (2) | ③ | 機能Ⅳ | 駐車場 | ・駐車場台数200台（公共施設利用者70台、不特定多数利用者130台）とあるが、台数の算出根拠をご教示ください。 | ・公共施設利用者70台の算出根拠は、「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」及び「他市の図書館等基本計画」を参照にしています。 ・不特定多数利用者130台の算出根拠は、現在の暫定駐車場（旧ジャスコ跡地）の平成27年4月から9月までの利用者数の平均を参照にしています。不特定多数利用者130台の駐車場は現在の駅及び駅周辺を利用する方々のための駐車場として計画していますので、本事業で整備する民間施設利用者の駐車場と兼用はできません。民間施設利用者のために必要な駐車台数は、別途民間駐車場として計画してください。 |
| 17 | P 14 | 3 | (2) | ③ | 機能Ⅴ | バスベイ | ・整備内容は提案者の自由であって、バス会社との協議は必要ないか。 | ・バスベイについては、貸与資料5-①を参照に提案してください。提案書の作成にあたってバス会社との協議は必要ありません。 |
| 18 | P 15 | 3 | (2) | ⑦ | | 公共施設の購入 | ・酒田市からの支払い時期と割合（一括または出来高など）をご教示ください。 | ・公共施設の購入について、市からの支払い時期は、施設完成後の一括払いを予定しています。 |
| 19 | P 15 | 3 | (2) | ⑧ | | 民間施設の保留床処分 | ・取得希望者を提案する場合、本事業の土地建物に権利を有する者（テナント含む）と協議を行っても良いか。（例：ホテル事業者など） | ・本事業の土地建物に権利を有する者（テナント含む）とは接触しないでください。権利変換の条件については、貸与資料6-②-1に示しておりますので、参考にご提案ください。 |
| 20 | P 17 | 3 | (3) | ⑤ | | 民間施設の保留床処分 | ・「処分先の裏付けの添付」とあるが、評価の対象となるのか。また、具体的な添付書面があればご教示ください。 | ・「処分先の裏付けの添付」は、審査基準P9 ④保留床処分の確実性に関する評価において、評価の対象としております。 ・また、具体的な添付書類はございませんので任意での対応をお願いいたします。内容については、実施要項P15 ⑥民間施設の保留床処分 を参考にしてください。 |
| 21 | P 19 | 4 | (1) | ※ | | 業務の発注 | ・グループ構成員が入札に参加することは可能か。また、入札を行う際に酒田市は関与するのか。関与する場合、どのように関与するのか。 | ・グループ構成員が入札に参加することは可能ですが、競争入札等による業者決定にあたり、外部の第三者機関に業者選定手続きを委託（入札条件の決定から設計書の作成や予定価格の決定、業者選定までを含む）すること等により、当該構成員が業者選定手続きに関与せず、透明性・公平性のある競争環境が担保されることが条件となります。 ・また、市では直接的に入札に関与しませんが、公共施設の取得者としての関与（例：公共施設建設工事設計書作成に伴う仕様等の調整など）や市街地再開発補助金の執行者としての関与（例：補助金を適正に執行するための指導や確認など）など間接的に関与することになります。 |

■審査基準の項目と質問内容

| No | 頁 | 項目 | | | | タイトル | 質問内容 | 回答内容 |
|----|-----|----|-----|---|----|------|------------------------------|--|
| 1 | P 9 | 6 | (5) | ⑥ | 2) | 運営体制 | ・「長年にわたるテナントの維持」とあるが具体的な内容は。 | ・事業完了後に、保留床取得者が短期間（数年程度）で撤退してしまうと、空き店舗等の発生により、賑わいが損なわれることから、その対策等について、民間事業者の工夫やアイデア等をいただくことを想定しています。 |

回答書 ③

■募集要項の項目と質問内容

| No | 頁 | 項 目 | | | | タイトル | 質問内容 | 回答内容 |
|----|-----|-----|-----|---|---------|----------------|--|---|
| 1 | P14 | 3 | (2) | ③ | 機能 Ⅳ | 駐車場の料金について | 条件化されている駐車台数200台は公共施設利用者用70台も不特定多数利用者用130台も全て同一条件の有料駐車場と捉えて良いか。 | ・市が取得する駐車場としては、同一条件を想定しています。なお、運営計画（料金や時間など）は現段階では定められておりません。 |
| 2 | P15 | 3 | (2) | ⑥ | | 既存建物の除却・解体について | 資金計画の提案に当たり、整備区域内における既存建物（残存基礎杭含む）の除却・解体費用を算出するために必要な資料（解体積算可能な図面）を対象建物全てについて関係詳細資料として貸与を望む。 | ・整備区域内において、比較的大規模な既存建物（延床面積500㎡以上）については、建物等の関係資料を追加で貸与いたします。なお、比較的小規模な既存建物（木造、コンクリートブロック造、鉄骨造（150㎡以下））については、建物等の関係資料を貸与できませんので、構造及び規模より除却・解体に要する単価を想定し、費用を算出してください。なお、残存基礎杭の情報については、追加貸与資料にお示しする条件により費用を算出してください。 |

回答書④

■募集要項の項目と質問内容

| No | 頁 | 項目 | | | タイトル | 質問内容 | 回答内容 |
|----|------|----|-----|---|-----------|--|---|
| 1 | P.1 | 1 | (2) | ② | 敷地面積 | 敷地面積は公募（公簿の間違いでしょうか）面積となっておりますが、登記上地積測量図は添付されているのでしょうか。地積測量図がない場合、実測値との差はどの程度が見込まれますか。あるいは、地籍調査済みの地域でしょうか。 | ・土地の面積については、貸与資料6-①（面積は図上計測）を参考に提案してください。なお、事業予定者決定後は、用地測量における実測値により、事業を進めることとなります。 ・なお、貸与資料6-①は地積測量図は反映しておりません。また、本地区において地籍調査は行っていません。 |
| 2 | P.4 | 2 | (1) | ③ | — | 事業予定者選定以降基本協定締結までに発生する費用は、事業者として回収可能ですか。 | ・保留床価格に反映させることにより回収可能と考えます。 |
| 3 | P.5 | 2 | (3) | ④ | 質問書の提出期限 | 質問書をEメールにより提出することとなっておりますが、受信を確認するため別途連絡を差し上げるべきですか。あるいは、受信確認のご連絡をいただけますか。 | ・質問書を受信した場合は、受信した旨のメールを市から質問者に対し連絡させていただきます。 |
| 4 | P.5 | 2 | (3) | ④ | 質問書の提出期限 | 質問内容は原則として、全ての事業応募者に対し回答するとされていますが、全ての事業応募者に回答しない場合は、どのような場合でしょうか。 | ・事業応募者名は非公表としておりますので、質問内容又は回答内容で事業応募者（質問者）が特定できるような場合は、質問者に対してのみ回答させていただきます。 |
| 5 | P.6 | 2 | (3) | ③ | 資格要件 | [事業応募者の構成員の制限]1)において、「一般競争入札」を「事業者公募」と読み替えると規定してありますが、審査基準P.4(1)②-1)では、「一般競争入札」を「公募型プロポーザル方式」と読み替えると記載されています。どちらを正とすればよろしいですか。 | ・「一般競争入札」を「事業者公募」と読み替えるが正になります。 |
| 6 | P.8 | 2 | (7) | ② | — | 追加・補足資料の提出が、認められる提案書の内容の変更にあたるという解してよろしいでしょうか。 | ・市から求める追加・補足資料は、提案書の内容を変更するものではなく、審査するうえで提案書だけでは判断することができないような場合にのみ、事業応募者に対し求めるものですので、提案書の内容変更には当たりません。 ・4月29日の提案書提出期限後は、市が要求しない事業応募者からの追加・補足資料の提出は受け付けません。 |
| 7 | P.8 | 2 | (7) | ⑥ | — | ただし書きに記された詳細の取り扱い、事業応募者から選定委員等への接触の詳細の取り扱いを示したものと読めないのですが、一体の内容として理解すべきでしょうか。 | ・選定委員、委員が属する企業及び団体並びに支援業務の関与者、本事業区域のうち土地及び建物に権利を有する者と、本事業者募集に関しては、接触しないでください。ただし書きの貸与資料には、本事業区域のうち土地及び建物に権利を有する者と接触しない旨を改めて明示させていただいております。 |
| 8 | P.8 | 2 | (7) | ⑧ | — | 追加資料の作成も事業応募者の負担となりますか。 | ・追加・補足資料の作成も事業応募者の負担となります。 |
| 9 | P.9 | 3 | (1) | ① | 位置及び区域 | 当該区域内または当該区域を含む商店街組織等はあるのでしょうか。 | ・当該区域を含む商店街組織があります。（酒田駅前商店街振興組合） |
| 10 | P.10 | 3 | (1) | ① | 位置及び区域 | 図の注意書きに、地権者の意向により整備区域が変わることがありますと記されていますが、街区の一部を外しての区域決定について、都市計画への同意を求める山形県の意向確認はされていますか。隣接区域全体が整備区域から外れることもあり得るのでしょうか。 | ・街区の一部を外しての区域決定について、山形県への確認は行っております。なお、隣接街区全体が整備区域から外れることは想定していません。 |
| 11 | P.11 | 3 | (1) | ② | 土地及び建物の現況 | 土地、建物の状況は、都市再開発法第3条各項の定めに基づき、第一種市街地再開発事業の施行区域としての要件を備えていることは確認されていますか。 | ・本事業者募集区域の土地及び建物の状況は、第一種市街地再開発事業の施行区域として、都市再開発法第3条の要件を備えていることを確認しています。 |
| 12 | P.11 | 3 | (1) | ② | 土地及び建物の現況 | 都市計画道路がかかると面積を明示ください。 | ・貸与資料6-①にお示ししています。（旧ジャスコ跡地が約355m、隣接街区が約251m） |
| 13 | P.13 | 3 | (2) | ① | 事業手法 | 事業応募者の要件に本事業区域内の土地及び建物に権利を有する者は参加できないと規定されていることを勘案すると、個人施行の第一種市街地再開発事業に限定されると解してよろしいですか。 | ・事業応募者の要件に本事業区域内の土地及び建物に権利を有する者は参加できないと規定した目的は、特定の提案にだけ地権者の意向が反映されるという不公平を生じさせないために設けた制約であります。 ・現段階において、施行方法（施行者）については、地権者と未協議ですので、本事業者募集では、個人施行で提案いただくことを想定しています。 |
| 14 | P.13 | 3 | (2) | ② | 整備区域 | 市道幸町一丁目1号線の廃道は可能ですか。 | ・市道幸町一丁目1号線については、近隣住民への説明責任を果たすこと、及び道路管理者からの各種条件をクリアすることで、廃道できる可能性はありますが、本事業者募集においては、廃道しないものとして提案してください。 |

| No | 頁 | 項目 | | | タイトル | 質問内容 | 回答内容 |
|----|------|----|-----|---|---------------------------|---|--|
| 15 | P.13 | 3 | (2) | ③ | 整備する公共施設 | ライブラリーセンターに必要となる機能、運営方法については、平成28年度以降に市民意見等を踏まえながら、市で基本計画等を策定しとされていますが、本件提案内容に大きく変更を及ぼすような内容となる可能性がありますか。 | ・酒田コミュニケーションポート（ライブラリーセンター含む）の基本計画等の策定により、本提案内容に大きく変更を及ぼすことは想定していません。基本計画等の策定に向けては市が主体となり、市民意見等の反映や事業予定者との調整を図っていくものとなります。 |
| 16 | P.13 | 3 | (2) | ③ | 整備する公共施設 機能要件 | 広場を建築敷地とした場合、土地持分を公共施設に重点配分してもよろしいでしょうか。 | ・土地持ち分の配分方法は、都市再開発法に定めた方法により、当該施設の面積や位置、土地依存度などを反映したものである必要があります。 |
| 17 | P.14 | 3 | (2) | ③ | 整備する公共施設 機能要件 | 駐車場は認定品でもよろしいか。 | ・駐車場は認定品による提案でも構いません。 |
| 18 | P.14 | 3 | (2) | ③ | 整備する公共施設 機能要件 | 市駐車場のうち70台を公共施設利用者用と区分されていますが、当該部分は市街地再開発事業費補助の対象外と解してよろしいでしょうか。 | ・市が所有する200台の駐車場は、公共施設も含め不特定多数の方が利用する駐車場とするため、市街地再開発事業費補助の対象となります。 |
| 19 | P.14 | 3 | (2) | ③ | 整備する公共施設 機能要件 | 民間施設利用者の駐車場を、市が取得する駐車場と共同駐車場とすることは妨げないとありますが、200台に所要台数を乗せて整備し、市と民間との共有とすることもできると解してよろしいですか。 | ・駐車場を市と民間企業の共有とすることは可能です。 |
| 20 | P.14 | 3 | (2) | ③ | 整備する公共施設 機能要件 | 計画によるとバスベイは現道内設置が予定されていますが、交通協議等が完了しているものと解してよろしいでしょうか。 | ・貸与資料5-④に記載しているバスベイ計画については、道路管理者及び交通管理者からの確認は得ていますが、協議は完了していません。なお、バスベイ整備に伴う道路管理者及び交通管理者との協議は、今後も引き続き市が関わっていくものになります。 |
| 21 | P.14 | 3 | (2) | ③ | 整備する公共施設 機能要件 | 都市計画道路3・4・5酒田駅築港線用地を広場として市に帰属するとありますが、都市計画道路整備までは、接道が取れないと解してよろしいですか。 | ・建築基準法による接道要件の場合は、ご提案いただく整備内容によりますので、接道を必要とする計画をお考えの場合は市建築課にご確認ください。 ・車両等の通行（出入り）による接道要件の場合も、整備内容によりますので、接道を必要とする計画をお考えの場合は市都市デザイン課にご確認ください。 |
| 22 | P.14 | 3 | (2) | ③ | 整備する公共施設 機能要件 | 法定外道路の整備は、事業計画認可前に公共施設管理者負担金覚書を締結のうえ、工事費支払いまでに入金されると解してよろしいですか。 | ・通常は、事業認可前に公共施設管理者との同意（覚書等の締結）を経て、実施設計完了後（着工前）に整備内容の確認を行い、公共施設管理者負担金の支払いは、工事完成後（引き渡し後）となります。 |
| 23 | P.14 | 3 | (2) | ③ | 整備する公共施設 積算要件 | 内装工事・什器を含めた工事費の算定となっておりますが、各施設の整備方針、水準は市の公共施設の購入基準額の中に納まるものとして計画してよろしいでしょうか。 | ・内装工事、什器備品は、公共施設の購入基準額に含めてください。なお、各施設の整備水準について提案書に明記してください。 |
| 24 | P.14 | 3 | (2) | ③ | 整備する公共施設 積算要件 | ライブラリーセンターの設計、B・C工事発注主体は、酒田市と解してよろしいですか。 | ・再開発事業による整備となりますので、ライブラリーセンターを含めた施設全体の設計は施行者による発注となります。また、施設全体の工事は、標準的な内装及び什器備品を含めるものとしていますので、自動貸出システム、自動閉架書庫システムなどの特殊なシステムや本の購入費以外は、再開発事業の費用に含めて提案してください。 |
| 25 | P.15 | 3 | (2) | ⑤ | 提案の前提となる都市計画基準等 都市計画道路 | 市街地再開発施行区域内に都市計画道路が指定されているにもかかわらず、整備しないまま（広場として市に帰属させる）事業を完了するという事業計画が県の認可を得ることは可能ですか。 | ・当該都市計画道路については、事業認可がされておりませんので、県の認可を得ることは可能と考えます。本事業者募集においては、将来都市計画道路が事業認可になった際に、道路用地としての土地を確保するものです。 |
| 26 | P.15 | 3 | (2) | ⑤ | 提案の前提となる都市計画基準等 都市計画道路 | 都市計画道路用地を広場として市に帰属させるのであれば、民地部分の土地買収費については、公共施設管理者負担金として交付されることになるのでしょうか。 | ・都市計画道路用地を含めた全体を市街地再開発事業として整備され、当該公共施設が市に移管された後に、公共施設購入費として支払うこととなります。 |
| 27 | P.15 | 3 | (2) | ⑥ | 資金計画の提案 | 補助金の算出は、平成27年度の補助要綱に基づき行えばよろしいでしょうか。 | ・補助金の算出は、平成27年度の国の補助要綱に基づき行ってください。 |
| 28 | P.15 | 3 | (2) | ⑥ | 資金計画の提案 | 高上げ1.35倍は、通常補助率2/3×1.35≒9/10と解してよろしいですか。 | ・高上げ1.35倍は、国の補助要綱で定めた費目について、補助対象事業費が1.35倍になるものですが、補助率に換算すると通常補助率2/3×1.35≒9/10となるものと解してください。 |
| 29 | P.15 | 3 | (2) | ⑦ | 整備する公共施設の購入基準額 | 整備する公共施設の購入基準額27億円は、消費税及び地方消費税相当額を含むものと解してよろしいですか。 | ・公共施設の購入基準額27億円は、消費税及び地方消費税相当額を含みます。 |
| 30 | P.15 | 3 | (2) | ⑦ | 整備する公共施設の購入基準額 | 事業に対する補助金額を実施年度の要綱に基づいて算出することになるため、その変更により床処分費が上下することは床購入者が許容していると解してよろしいか。 | ・再開発事業の仕組み上、補助金の増減による変更で、床処分費が変動することは各床購入者が許容せざるを得ませんが、事業成立に向け、協議・調整していくこととなります。 |

| No | 頁 | 項目 | | | タイトル | 質問内容 | 回答内容 |
|----|------|----|-----|---|----------------|---|--|
| 31 | P.15 | 3 | (2) | ⑦ | 整備する公共施設の購入基準額 | 公共施設購入費に対し暮らし・にぎわい再生事業等補助金の交付が可能となると、購入基準額が相当額拡大する可能性があるかと解してよろしいですか。その場合は、所要面積が増えると解してよろしいですか。 | ・公共施設購入基準額は、市の実質負担額を示すものではありません。市街地再開発事業による公共施設購入費（暮らし・にぎわい再生事業等補助金導入前の価格）に対する基準額が27億円です。 ・なお、公共施設購入費に対する暮らし・にぎわい再生事業等補助金の交付に関わらず、公共施設の所要面積等の条件については、募集要項の条件によるものとします。 |
| 32 | P.16 | 3 | (2) | ⑨ | 従後敷地の権利形態について | 従後の土地は原則借地は認められないとありますが、相当の理由があれば可能と解してよろしいか。 | ・借地が認められる場合とは、地権者が土地から土地の権利変換を望む場合など、事業提案者以外の理由によるものを想定していますので、本事業者募集では、借地は行わないものとして提案してください。 |
| 33 | P.17 | 3 | (3) | ⑤ | 事業の組み立て | 酒田市は特定事業参加者等として事業に参加し、床取得額に相当する額を逐次負担金として支出することは可能でしょうか。あるいは、事業計画認可をもって市と事業者との間で保留床取得に係る覚書等を締結することは予定されているのでしょうか。 | ・市が特定事業参加者として事業に参加することは想定していません。なお、公共施設の購入について、市からの支払い時期は、施設完成後の一括払いを予定しています。 ・覚書等については、予算の裏付けなど様々な手続きが必要となることから、覚書等の締結の有無や時期等について、今後協議していくこととなります。 ※実施設計後に、床価格の用途がたった段階で、債務負担行為を設定することを予定しています。 |
| 34 | P.17 | 3 | (3) | ⑤ | 事業の組み立て | 市街地再開発事業費補助金、特に工事関係分は、年度中間払いとすることは可能でしょうか。その際、当該部分の検査完了をもって補助金概算払いを請求し、工事費等の支払いに充てることは可能でしょうか。 | ・補助事業における補助金の執行は契約単位での実施となります。年度中間で委託業務が完了した場合や、年度途中で工事が完成した場合は年度末を待たずに、当該事業の完了を確認した上、概算払いを行う場合がありますが、複数年度に跨って工事が進捗する場合は、年度毎での補助金の執行となります。ただし、事情により前年度から繰り越された部分の完了に伴う中間払いは発生する場合があります。 |
| 35 | P.17 | 3 | (3) | ⑤ | 事業の組み立て | 広場を施設建築敷地とし、その持分を公共施設に重点配分しない場合、酒田市がその広場を利用するにあたって、共用部分の専用使用料を支払うものと解してよろしいでしょうか。 | ・広場を共有持ち分とする場合は、基本的には、共有持ち分割合により、歳入（使用料等）及び歳出（維持管理費等）を取り扱うこととなりますので、市だけが専用使用料を支払うことはありません。 |
| 36 | P.19 | 4 | (1) | ※ | 留意事項 | 競争入札において事業者（施行者）のグループ構成員が入札に参加することは妨げられないと解してよろしいでしょうか。 | ・グループ構成員が入札に参加することは可能ですが、競争入札等による業者決定にあたり、外部の第三者機関に業者選定手続きを委託（入札条件の決定から設計書の作成や予定価格の決定、業者選定までを含む）すること等により、当該構成員が業者選定手続きに関与せず、透明性・公平性のある競争環境が担保されることが条件となります。 |
| 37 | P5 | 2 | (3) | ⑧ | プレゼンテーション | 公開プレゼンテーション審査の実施時間（プレゼン時間、質疑時間）、資料等（パワーポイント等）の予定が決まっていたらご教示ください。 | ・公開プレゼンテーションの詳細な実施日時や実施方法等について調整中ですので、決まり次第、事業応募者に対し、Eメールで通知いたします。 |
| 38 | P6 | 2 | (4) | ③ | 資格要件 | 2) 「国又は県による指名停止を受けていないこと。」とありますが、国とはどこまでの発注者が対象でしょうか。また、指名停止事由はどこまでが対象となるかご教示願います。 | ・国は東北管内を対象とし、また、指名停止事由は建設業法の違反行為を対象としています。 |
| 39 | P8 | 2 | (7) | ⑧ | 追加資料 | 市民ニーズ把握に伴う追加資料作成とありますが、どのような資料になりますでしょうか。 | ・公開プレゼンテーション以外で、市民に開示できる資料作成を想定していますが、フォーマットについては、後ほど各事業応募者に対し、Eメールで通知いたします。 |
| 40 | P14 | 3 | (2) | ③ | カフェ | ライブラリーセンターに設置予定のカフェでは、飲み物と簡単な食べ物程度の提供と考え、厨房機器の設置は無いものと考えてよろしいでしょうか。 | ・カフェの計画については、事業応募者の自由な発想で提案してください。 |
| 41 | P14 | 3 | (2) | ③ | 施設計画 | ライブラリーセンター、カフェ、観光情報センターは、各々の必要面積を満たす前提で、一体的な空間として計画してよろしいでしょうか。 | ・施設計画については、一体的な空間も含め、事業応募者の自由な発想で提案してください。 |
| 42 | P16 | 3 | (3) | ③ | 融雪 | 計画敷地に融雪工事を検討しております。動線計画に関連するので、計画地周辺に融雪装置が設置されている場合は、その範囲をご教示ください。 | ・本事業者募集区域の周辺には融雪装置は設置されておりません。 |
| 43 | P17 | 3 | (3) | ⑤ | 管理体制 | 中長期の運営体制を検討する上で、当グループが想定する指定管理者等をメンバーに想定して提案させていただいてもよろしいでしょうか。なお、指定管理者等選定には透明性・公平性のある事業者選定が必要になることは理解しております。 | ・ご質問内容のとおり解していただいでよろしいです。 |
| 44 | P17 | 3 | (3) | ⑦ | スケジュール | 事業実施期限（竣工・引渡し期限）は平成32年度とありますが、引渡しが平成33年3月31日までに完了するという理解でよろしいでしょうか。それとも、工事完了公告を平成33年3月31日までにを行うという理解になりますでしょうか。 | ・事業実施期限（竣工・引渡し期限）とは、建築工事完了公告後に行う101条登記完了までを平成33年3月31日までに行うものです。なお、ライブラリーセンターは、オープン時期を遅くても平成33年4月1日までとしていますので、現中央図書館からの書籍等の運搬作業等を考慮した時期に引渡しするものとして提案してください。 |

| No | 頁 | 項目 | | | タイトル | 質問内容 | 回答内容 |
|----|-----|----|-----|---|-----------|--|---|
| 45 | P17 | 3 | (3) | ⑦ | スケジュール | ライブラリーセンターについては、竣工・引渡しからオープンまで、どれくらいの期間を想定されていますでしょうか。全体スケジュール作成に際し、参考にさせていただきたく、ご教示いただければ幸いです。 | ・現段階で竣工・引渡しからオープンまでの期間は想定していませんが、オープン時期は、遅くとも平成33年4月1日までとします。 |
| 46 | P17 | 3 | (3) | ⑦ | スケジュール | ライブラリーセンターのオープンはいつ頃を想定されていますか。 | ・ライブラリーセンターのオープン時期については、遅くとも平成33年4月1日までとします。なお、提案内容や整備スケジュール等の各種条件により、オープン時期が早まることは差し支えありません。 |
| 47 | P20 | 4 | (3) | | 基本協定 | 事業区域内の地権者（市及び隣接地権者）と事業予定者とが締結する基本協定の雛形があればご提示願います。 | ・基本協定の雛形はありません。基本協定の詳細については、市と事業予定者により協議していくものと考えています。 |
| 48 | P20 | 5 | | | 責任 | 隣接敷地地権者との交渉に時間を要し、計画通りのスケジュールにならなくなった場合の責任の所在はどうなりますでしょうか。 | ・事業実施期限（平成32年度竣工・引渡し期限）に向けたスケジュールを考慮して、隣接地権者との交渉については一定の時期までとし、その時点で合意を得られなかった区域は、施行区域から除外することを考えています。ただし、一定の期限までは地権者の意向に沿えるよう、事業予定者は市と共に地権者調整を行うものとします。 |
| 49 | P20 | 4 | (2) | | 費用負担 | 基本協定締結までに要する費用は事業予定者が負担するものとありますが、今回提案する事業計画にその費用を含めてもよろしいでしょうか。 | ・基本協定締結までに要する費用は、事業費として計上する前提で提案してください。 |
| 50 | | | | | 様式集様式3-7 | 広場を民間が活用する際に、使用規則等があればご教示ください。 無い場合は、基本的には「無償」にて活用できるものと考えてよろしいでしょうか。 | ・広場の使用規則等については、最終的な整備案が固まった時点で検討していきます。 ・一般的な公共空間の使用については、基本的には無償となりますが、イベントや催事などで占用して使用する場合は有償となります。 |
| 51 | | | | | 貸与資料②-1 | 貸与資料2-①には、隣接街区①-1、①-2の建物詳細資料がありません。 解体工事費算出に必要なので資料提示をお願い致します。 | ・整備区域内において、比較的大規模な既存建物（延床面積500㎡以上）については、建物等の関係資料を追加で貸与いたします。なお、比較的小規模な既存建物（木造、コンクリートブロック造、鉄骨造（150㎡以下））については、建物等の関係資料を準備できませんので、構造及び規模より除却・解体に要する費用を想定し算出してください。なお、残存基礎杭の情報については、追加貸与資料にお示しする条件により費用を算出してください。 |
| 52 | | | | | 質疑 | 提案書提出まで時間があるので、2月25日以降も質疑にご対応いただければ幸いです。よろしく願い致します。 | ・新規の質問については、2月25日以降は受け付けいたしません。ただし、回答書に対する質問については、2月25日以降も受け付けいたします。 |
| 53 | P1 | 1 | (3) | | 事業目的 | 「これまで民間開発が2度中止」とありますが、これまで中止となった事業計画の概要を教えてくださいませんか。地権者協議会や再開発準備組合としての活動などがあれば、併せてご提示をお願いします。 | ・これまで中止となった事業計画の概要及び地権者協議会等の活動状況について、追加で資料を貸与いたします。 |
| 54 | P1 | 1 | (5) | | 事業の進め方 | 平成28年6月に酒田市が事業予定者を選定した後に、地権者との調整を経て、基本協定締結となっていますが、隣接街区の地権者も同様の事業の進め方について、同意が得られておりますでしょうか。進め方について、地権者への説明会等の議事があれば、ご提示お願いいたします。 | ・隣接街区の地権者との同意等の状況について、追加で資料を貸与いたします。 |
| 55 | P13 | 3 | (2) | ① | 事業手法 | 第1種市街地再開発事業において、本事業者の参画方法の想定があれば教えてください。組合施行によるものと考えて宜しいでしょうか。 | ・現段階において、施行方法（施行者）については、地権者と未協議ですので、本事業者募集では、個人施行で提案いただくことを想定しています。 |
| 56 | P15 | 3 | (2) | ⑥ | 資金計画の提案 | 酒田市で想定している事業費に対する補助率の上限や補助金額の限度額を教えてください。 （特に市でご負担頂く市費分について） | ・市で想定している市街地再開発事業補助金の上限は、市街地再開発事業補助制度上の地方負担率を上限として考えています。 |
| 57 | P16 | 3 | (2) | ⑨ | 従後敷地の権利形態 | 従後の敷地は一筆共有とありますが、旧ジャスコ跡地と隣接街区の間にある市道は存置するのでしょうか。 付け替えまたは廃道の提案も可能でしょうか。 | ・市道幸町一丁目1号線については、近隣住民への説明責任を果たすこと、及び道路管理者からの各種条件をクリアすることで、廃道できる可能性はありますが、本事業者募集においては、廃道しないものとして提案してください。 |
| 58 | P16 | 3 | (2) | ⑩ | 事業のスケジュール | 事業範囲の確定していない現時点で、都市計画決定、組合設立、権利変換計画認可を経て工着手～竣工までとなると相当にタイトなスケジュールです。地権者との協議がまとまらない場合は、平成32年度の竣工は、募集要項の順守事項からの適用除外と考えてよろしいでしょうか。 | ・事業実施期限（平成32年度竣工・引渡し期限）に向けたスケジュールを考慮して、隣接地権者との交渉については一定の時期までとし、その時点で合意を得られなかった区域は、施行区域から除外することを考えています。ただし、一定の期限までは地権者の意向に沿えるよう、事業予定者は市と共に地権者調整を行うものとします。 |

| No | 頁 | 項目 | | | | タイトル | 質問内容 | 回答内容 |
|----|------|----|-----|---|-----|----------------|--|--|
| 59 | P6 | 2 | (4) | ③ | 7) | 支援業務の関与者 | 「支援業務の関与者」について、質疑応答②No10において、「事業者決定後は、市側で再開発事業における初動期の支援事業を発注する予定はしておりません。」との回答があり市発注の業務は無いことが確認できましたが、本事業者募集の公平性を担保する上で、P19 4事業実施条件の(1)事業者の業務の範囲について発注の対象と出来ないと考えてよろしいでしょうか。 | ・「支援業務の関与者」の制限に関しては、本事業者募集の資格要件において、公平性を担保するために制約を課したものであり、募集要項P7④に記載のとおり、基本協定締結前までは制限を受けることになります。ただし、基本協定締結後は、「支援業務の関与者」が本事業に関与することまでは妨げていません。 |
| 60 | P15 | 3 | (2) | ⑦ | | 整備する公共施設の購入基準額 | 公共施設（コミュニケーションポート）の購入基準額は、27億円とありその金額には市が市有地の土地を権利変換して取得する床は含まないとなります。また、貸与資料6-②-1には、土地費より充当金額を除いた残額（246,000千円）に関しては酒田コミュニケーションポートに権利変換するとあります。加えて、「酒田駅周辺整備事業における整備計画方針について」では(4)公共施設購入基準額には、公共施設の購入基準額は27億円とあり、「公共施設購入基準額は、市有地の土地代分を権利変換により反映させた額である」とあります。つまり保留床等取得額が27億円、権利変換対象額が2.46億円と考えてよろしいでしょうか。 | ・本事業者募集においては、ご質問の内容のとおりです。ただし、事業者として事業を実施するにあたっては、土地価格は鑑定評価又は鑑定評価に準じた評価により改めて算出することになります。 |
| 61 | 貸与資料 | | 6 | ② | 1 | 隣接街区② | 概算額の欄に、「権利変換」と「転出」との記載がありますが、権利変換する場合の計画条件案も記載されていることより、隣接街区②に関しては計画地内で事業継続が第一希望であると考えてよろしいでしょうか。 | ・隣接街区②に関しては、計画敷地内での事業継続を第一希望としていますが、本事業者募集にあたっては、「権利変換」又は「転出」による提案を事業応募者で選択して提案していただくことで、隣接街区②からは同意を得ております。 |
| 62 | 貸与資料 | | 6 | ② | 1 | 隣接街区① | 隣接街区①に関しては計画地内で事業継続、又は居住などの希望についてお教え下さい。 | ・本事業者募集において、隣接街区①に関しては、転出として提案してください。 |
| 63 | P14 | 3 | (2) | ③ | 機能Ⅳ | 駐車場 | 公共施設の駐車場台数の複合的な利用を検討する上で、現在の市立図書館（総合文化センター）について駐車場利用者数をお教え下さい。 | ・現市立図書館（総合文化センター）の駐車場利用者数は統計を取っていません。 ・総合文化センター全体の駐車台数は240台です。 |
| 64 | 14 | 3 | (2) | ③ | | 将来道路用地部分 | 要項内、都市計画道路としての将来道路用地部分として記載のある650㎡とは、貸与資料6-①の凡例にある各街区の都市計画道路部分（青塗り）251㎡と355㎡の合計618㎡を指すと考えて良いか。 | ・貸与資料6-①に示す都市計画道路部分（青塗り）251㎡と355㎡の合計606㎡により、提案書を作成してください。 |
| 65 | 14 | 3 | (3) | ③ | | バスベイ | 上記に関連して、バスベイは貸与資料5-①のバスベイ整備計画図（想定）を参考に考えると、敷地内ではなく都市計画道路内、将来道路用地部分に整備することで考えて良いか。また、この場合は、将来都市計画道路が拡張された場合や駅前広場の整備が行われる際にはバスベイを移設する可能性があるということか。そのような構想は現段階であるか。 | ・バスベイの整備について、貸与資料5-①に示す内容で提案してください。 ・将来都市計画道路の事業認可となった場合や駅前広場の大規模整備が行われる場合は、バスベイを移設する可能性はありますが、現段階でいずれの計画も時期は未定であります。 |
| 66 | P11 | 3 | (1) | ② | | 土地及び建物の現況 | 居住借家及び営業借家の人数を教えてください。 | ・居住借家の該当はありません。営業借家は以下のとおりです。 所有者A・・・2件 所有者G・・・4件 所有者K・・・10件 |
| 67 | P17 | 3 | (3) | ⑥ | | 資金計画 | 過去に実施された委託業務で引継ぐ成果品や金額等がありますか？ | ・過去に実施された委託業務で引き継ぐ成果品や金額等はありません。 |
| 68 | P5 | 2 | (3) | ⑧ | | 公開プレゼンテーション | 公開プレゼンテーションの詳細についての通知は、提案書提出後になるのでしょうか。具体的に何時ごろを予定しているかご教示ください。 | ・公開プレゼンテーションの実施日は、提案書提出前に決定しますが、詳細内容等については、提案書を提出した事業応募者に対し、Eメールで通知いたします。 |
| 69 | P13 | 3 | (2) | ③ | | 観光情報センター | 「観光情報センター」は既存の「酒田駅観光案内所」が移転するということでしょうか。移転ではない場合、どのような棲み分けをお考えですか。 | ・「観光情報センター」は既存の「酒田駅観光案内所」が移転するものとして提案してください。 |
| 70 | P14 | 3 | (2) | ③ | | バスベイ | 具体的な面積やバスバス数の要求はありますか。また、想定できるバスの種類、発着台数等はございますか。 | ・バスベイの整備について、貸与資料5-①に示す内容で提案してください。 |
| 71 | P16 | 3 | (2) | ⑩ | | 事業スケジュール | 「事業実施期限（竣工・引渡し期限）は平成32年度」とありますが、「平成32年度中」との理解でよろしいでしょうか。 | ・事業実施期限（竣工・引渡し期限）とは、建築工事完了公告後に行う101条登記完了までを平成33年3月31日までに行うものです。なお、ライブラリーセンターは、オープン時期を遅くても平成33年4月1日までとしていますので、現中央図書館からの書籍等の運搬作業等を考慮した時期に引渡しするものとして提案してください。 |

| No | 頁 | 項目 | | | | タイトル | 質問内容 | 回答内容 |
|----|-----|----|-----|--|--|--------------|---|---|
| 72 | P20 | 4 | (2) | | | 事業予定者決定後の手続き | <p>事業予定者に選定後に地権者と協議し確定することがいくつかあると思いますが、その確定事項が提案内容に大きく影響を及ぼすものであり提案内容の継続が困難となった場合、事業予定者は辞退せざるを得ないと考えますが、よろしいでしょうか。この場合、ペナルティは存在しないと考えてもよいでしょうか。</p> <p>※辞退することを前提とした質問ではありません。</p> <p>(例：面積の確定、権利者の権利変換又は転出の不確定要素、保留床処分先を変更せざるを得ない、商業施設の業種制限させるなど事業スケジュールの修正が必要になる等)</p> | <p>・基本協定締結前までに、地権者との協議により、提案内容に大きく影響を与えた場合で、事業予定者が提案内容の継続が困難となった場合は、辞退することは可能であり、ペナルティは存在しないと考えてよろしいです。ただし、基本協定締結後は協定の内容によるものとなります。</p> |
| 73 | P 6 | ① | (3) | | | 高度利用地区 | <p>募集対象区域（1.4ha）に合わせて高度利用地区を変更すると思うが、その際に建築物の容積率の最低限度（現行200%）を引き下げる都市計画決定はできないか。酒田市を含む山形県における他の高度利用地区においては150%の地区も多い。必要に応じて最高限度も引き下げることも合わせて考慮の上、検討できないか。またできない場合の理由をご教示ください。</p> | <p>・高度利用地区の容積率の最低限度は、現行の200%を満たす計画で提案してください。</p> <p>・なお、容積率の最低限度を200%とする理由は、事業者募集を実施する前段で、酒田駅前整備に対する民間事業者の市場性等を確認する目的で、対話型市場調査を行い、容積率200%を満たす施設整備規模での事業の実現性について確認を行っていることによります。</p> |

■審査基準の項目と質問内容

| No | 頁 | 項目 | | | | タイトル | 質問内容 | 回答内容 |
|----|----|----|--|--|--|------|---|---|
| 1 | P1 | 1 | | | | 審査方法 | <p>「必要に応じて、事業者に対してヒアリング等を行います。」とありますが、公開プレゼンテーションとは別のものとしてお考えでしょうか。【審査基準】</p> | <p>・公開プレゼンテーションとは別のものです。</p> <p>・ヒアリング等とは、審査を行ううえで提案書だけでは判断することができないような場合にのみ、事業応募者に対し求めるものです。</p> |

回答書 ⑤

■募集要項の項目と質問内容

| No | 頁 | 項 目 | タイトル | 質問内容 | 回答内容 |
|----|---|-----|---------------------|---|--|
| 1 | | | 回答書④ NO23.24関連 | <p>ライブラリーセンターと観光情報センターの工事費積算要件は以下の通りと考えてよろしいでしょうか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工事費に含むもの…「内装工事、什器（開架書架、閉架書架、作り付けカウンター）」 ・工事費に含まないもの…「自動貸出システム、自動閉架書庫システム、その他の特殊システム（自動返却機、BDS、検索OPAC、AV視聴器、ブックシャワー等）、その他の什器家具（閲覧席の椅子とテーブル、学習室の椅子とテーブル、図書事務室内什器、その他一般的な家具備品）」 | <p>ライブラリーセンターと観光情報センターの工事費積算要件は以下の通りと考えてください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工事費に含むもの…内装工事、什器（開架書架、閉架書架、作り付けカウンター）、その他の什器家具（閲覧席の椅子とテーブル、学習室の椅子とテーブル、図書事務室内什器、その他一般的な家具備品）」 ・工事費に含まないもの…自動貸出システム、自動閉架書庫システム、その他の特殊システム（自動返却機、BDS、検索OPAC、AV視聴器、ブックシャワー等）」 |
| 2 | | | 回答書④ NO11 貸与資料6-②-1 | <p>計画地における土壌調査は実施済でしょうか。実施済の場合、資料提示をお願いします。未実施の場合はどのように考えたらよろしいでしょうか。</p> | <p>計画地における土壌調査は実施しておりません。土壌汚染対策法に基づく届け出や不動産取引に関連しての履歴調査などにより、土壌調査が必要な土地と判断された場合は、事業者より必要に応じ土壌調査を行っていただくことになります。</p> |

回答書 ⑥

■募集要項の項目と質問内容

| No | 頁 | 項 目 | タイトル | 質問内容 | 回答内容 |
|----|---|-----|----------------|--|--|
| 1 | | | 回答書④ NO14,57関連 | <p>・「市道幸町一丁目1号線については、近隣住民への説明責任を果たすこと、及び道路管理者からの各種条件をクリアすることで、廃道できる可能性はありますが、本事業者募集においては、廃道しないものとして提案してください」との回答がありました。市道幸町一丁目1号線に対する道路斜線制限は適用になるのでしょうか。</p> | <p>・道路斜線制限は基本的に適用となりますが、高度利用地区の場合には、条件によって適用しないことができることとされています。高度利用地区の場合の道路斜線制限を適用しない条件は次のとおりです。 →高度利用地区内においては道路斜線制限（建築基準法第56条第1項第1号及び第2項から第4項まで）は、敷地内に道路に接して有効な空地が確保されていること等により、交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと特定行政庁が認めて、建築審査会の同意を得て、許可した建築物については、適用しないことができることとされている。</p> <p>・本提案においては、上記条件を満たすことを前提として道路斜線制限を適用しない提案をすることは妨げませんが、提案書にその旨を明記してください。また、事業予定者選定後に上記条件を満たさなかったときに、提案内容を一部修正していただくことについてご了解ください。</p> |
| 2 | | | 回答書④ NO26関連 | <p>・「公共施設購入費」とは施行者からすると保留床処分金と管理者負担金の合計した金額と理解でよろしいでしょうか。又、その場合、資金計画上、金額を分けておく必要がありますか。</p> | <p>・公共施設購入基準額の内訳については、実施要項P15の⑦に示しているとおり、保留床処分金と管理者負担金を合計した金額になります。また、公共施設購入額における各公共施設の資金計画は、様式6-3に算定根拠を明記してください。</p> |

酒田駅周辺整備事業における事業者募集 市民ニーズの把握の検討について

1. 市民ニーズ把握のねらい

① 駅周辺整備事業は、市民の関心が高い事業である。

⇒酒田の顔である酒田駅前が、ジャスコ駅前店の撤退後、18年間も未整備の状態となっている。

⇒これまでに民間主導での開発が2度頓挫した経過もあり、市民の期待に応えられていない。

② 駅周辺整備事業は、市民と関連が強い事業である。

⇒酒田コミュニケーションポート（仮称）という、多くの市民が利用する公共施設を整備する事業である。

⇒公共施設購入費及び再開発補助金と、多額の税金を投資する事業である。

市民への説明責任が大きい事業

【従来】事業プラン決定後に市民へ情報提供 ⇒ 【今回】事業プラン決定前に市民へ情報提供

2. 市民ニーズ把握の手法

手法①：公開プレゼンテーション審査の開催（H28.6.12 開催）

・プレゼンテーション審査（事業応募者による提案内容の説明）について、一般市民等に公開する。

※来場者（一般市民等）は傍聴のみとし、発言等は認めないこととする。

・また、プレゼン会場内に、各事業応募者から提出された事業プランの概要を明示したパネルを展示し、各事業プランに対する意見等について、アンケート用紙に記入していただく。

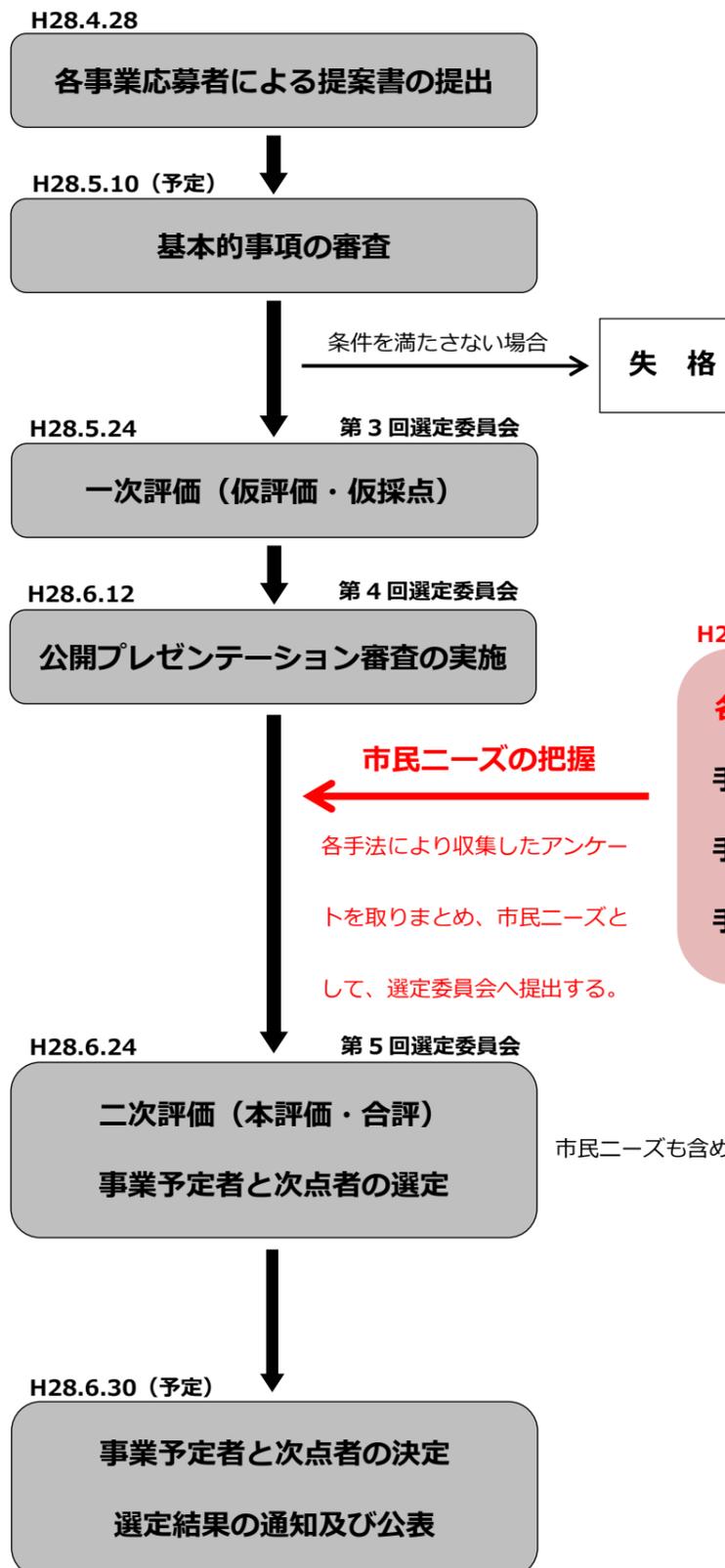
手法②：パネル展示の開催（H28.6.13～19 までの1週間程度の期間で開催予定）

・各事業応募者から提出された事業プランの概要を明示したパネルを展示し、各事業プランに対する意見等について、アンケート用紙に記入していただく。

手法③：意見交換会の開催（H28.6.13～19 までの1週間程度の期間中に開催予定）

・若者や女性を中心とした団体等に市が出向き、意見交換を行う。各事業応募者から提出された事業プランの概要を明示した資料を配布し、各事業プランに対する意見等について、アンケート用紙に記入していただく。

3. 市民ニーズ把握のフロー



H28.6.12～19 (予定)

各手法によるアンケートの実施・集計

手法①：公開プレゼンテーション審査

手法②：パネル展示

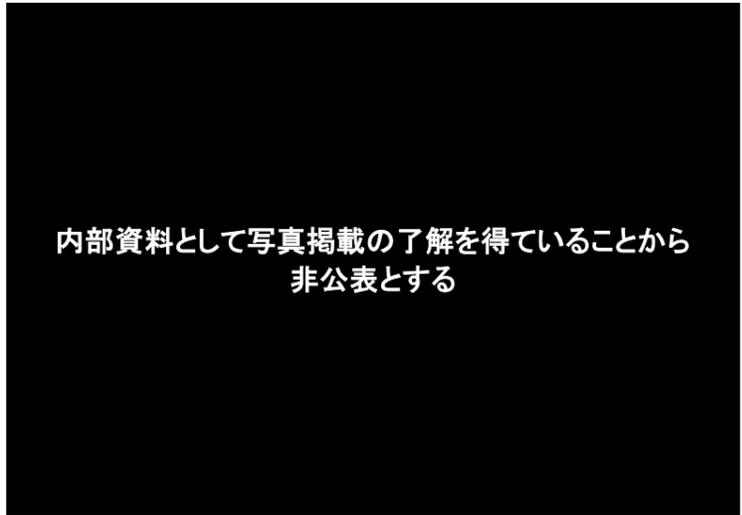
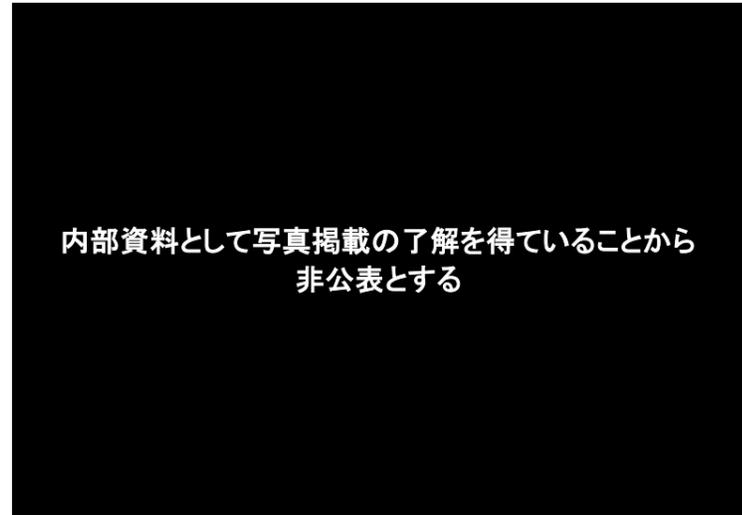
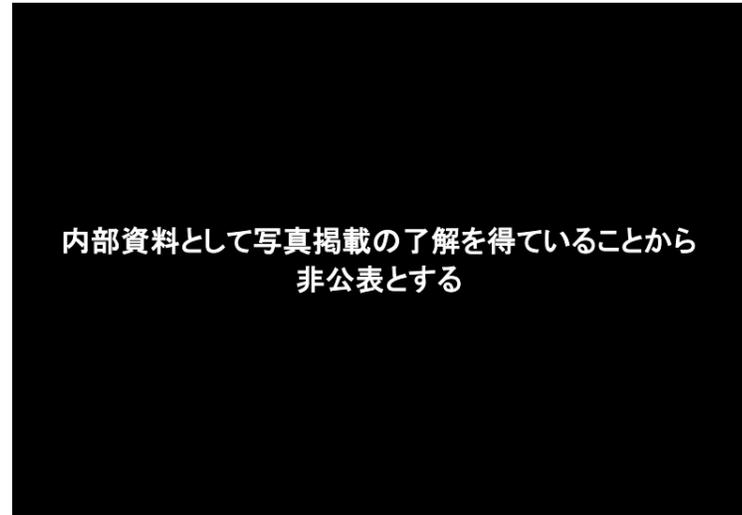
手法③：意見交換会

市民ニーズの把握

各手法により収集したアンケートを取りまとめ、市民ニーズとして、選定委員会へ提出する。

市民ニーズも含め、二次評価を行う。

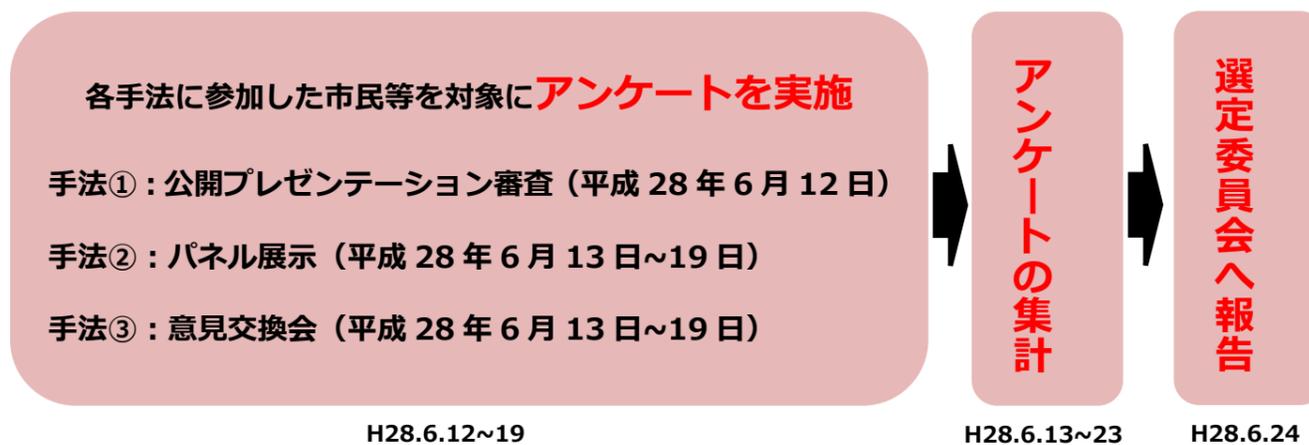
酒田駅周辺整備事業における事業者募集 市民ニーズ把握の手法について

| 市民ニーズ把握の方法 | (1) 公開プレゼンテーション審査 | (2) パネル展示 | (3) 意見交換会 |
|------------------|---|---|--|
| 市民ニーズ把握の内容 | <ul style="list-style-type: none"> ● 日時 : H28.6.12 (日) ● 場所 : 公益研修センターホール ● 内容 : ・プレゼンテーション審査(事業者による提案内容の説明)について、一般市民等に公開する。 ・また、プレゼン会場内に、各事業者から提出された事業プランの概要を明示したパネルを展示し、各事業プランに対する意見等について、アンケート用紙に記入していただく。 ● 備考 : 来場者は傍聴のみとし、発言等は認めない。 : 来場者の写真撮影等は認めない。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 日時 : H28.6.13 (月) ~19 (日) (予定) ● 場所 : 市役所1階フリースペース(予定) ● 内容 : ・各事業者から提出された事業プランの概要(開発コンセプト、イメージパース、平面図、事業スキーム図(事業費内訳)、事業の実現性の裏付け、アピールポイント)を明示したパネルを展示し、各事業プランに対する意見等について、アンケート用紙に記入していただく。 ● 備考 : 来場者の写真撮影等は認めない。 : 事務局で監視員を付ける。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 日時 : H28.6.13 (月) ~19 (日) (予定) ● 場所 : 未定(予定) ● 内容 : ・若者や女性を中心とした団体等に市が出向き、意見交換会を行う。各事業者から提出された事業プランの概要を明示した資料等配布し、各事業プランに対する意見等について、アンケート用紙に記入していただく。 ● 備考 : 参加者に配布した資料は回収する。 : 来場者の写真撮影等は認めない。 |
| 市民ニーズの把握状況イメージ写真 |  <p>内部資料として写真掲載の了解を得ていることから非公表とする</p> <p>市民向け公開プレゼンテーション開催状況</p> |  <p>内部資料として写真掲載の了解を得ていることから非公表とする</p> <p>市民向けパネル展示開催状況</p> |  <p>内部資料として写真掲載の了解を得ていることから非公表とする</p> <p>市民との意見交換会開催状況</p> |
| メリット | <ul style="list-style-type: none"> ●市民は、事業者から直接事業プランの詳細な説明を聞くことができるため、正確な情報を把握することができる。 | <ul style="list-style-type: none"> ●公開プレゼンテーション審査に参加できなかった市民が、提案内容の概略を確認することができる。 | <ul style="list-style-type: none"> ●公開プレゼンテーション審査に参加できなかった市民が、提案内容の概略を確認することができる。 |
| デメリット | <ul style="list-style-type: none"> ●公開プレゼンテーション審査に来場できなかった市民等は、提案内容の詳細を把握することができない。 ●5事業者による発表のため、傍聴時間が長くなる。 | <ul style="list-style-type: none"> ●各事業者提案者に代わって行政側から事業プランを説明することができない(事業者の正確な提案の意図を伝えることができない)ため、パネルのみからの概略の情報しか市民に伝わらない。 | <ul style="list-style-type: none"> ●各事業者提案者に代わって行政側から事業プランを説明することができない(事業者の正確な提案の意図を伝えることができない)ため、資料等のみからの概略の情報しか市民に伝わらない。 |
| 備考 | <ul style="list-style-type: none"> ●市民が参加しやすい日時や場所を設定する必要がある。 ●市広報などで、開催日時や説明内容などを広く周知する必要がある。 | | |

酒田駅周辺整備事業における事業者募集 市民ニーズ把握のアンケート内容について

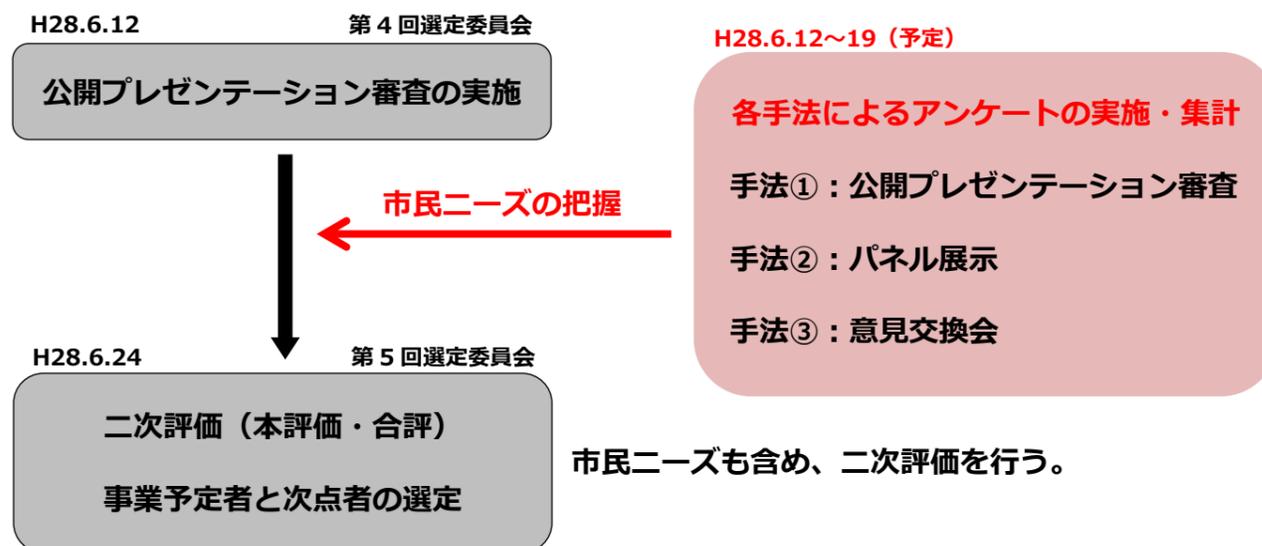
1. アンケートの進め方

市民ニーズ把握の手法として、下記の3手法を想定しているが、各手法に参加した市民等を対象にアンケートを実施し、集計結果を選定委員会へ報告する。



2. アンケートを実施するにあたっての留意点

- 市民等に対して限られた情報によるアンケートとなることから、どちらかというと人気投票的なアンケート結果となることが予想される。
- アンケートの内容は右に示しているが、集計期間が短いことから基本的には☑や○などによる内容とし、スムーズに集計できるようにする。
- 選定委員は、アンケートの集計結果の報告を受けて、二次評価を行うものとする。



3. アンケート用紙（案）

| 酒田駅周辺整備事業における事業者募集アンケート | | | | | |
|--|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------|
| 酒田市企画振興部都市デザイン課 | | | | | |
| <p>本アンケートは、施設計画に対する市民ニーズの把握を目的に行うもので、アンケート結果は、酒田駅周辺整備事業に係る事業者選定委員会において、事業予定者及び次点者の選定を行う際の参考とさせていただきます。</p> <p>なお、選定委員会では、このアンケート結果の他に、各提案内容で、事業計画（事業推進体制、資金計画内容など）も含め、総合的に審査を行います。</p> | | | | | |
| 問1. あなたの氏名について、ご記入ください。 | | | | | |
| 氏名 | <input type="text"/> | | | | |
| 問2. あなたの性別について、該当する項目に☑を付けてください。 | | | | | |
| 性別 | <input type="checkbox"/> 男性 | <input type="checkbox"/> 女性 | | | |
| 問3. あなたの年齢について、該当する項目に☑を付けてください。 | | | | | |
| 年齢 | <input type="checkbox"/> 中学生以下 | <input type="checkbox"/> 高校生 | <input type="checkbox"/> 19歳～29歳 | <input type="checkbox"/> 30歳～39歳 | |
| | <input type="checkbox"/> 40歳～49歳 | <input type="checkbox"/> 50歳～59歳 | <input type="checkbox"/> 60歳～69歳 | <input type="checkbox"/> 70歳以上 | |
| 問4. あなたの住所について、該当する項目に☑を付けてください。 | | | | | |
| 住所 | <input type="checkbox"/> 酒田市内 | <input type="checkbox"/> 酒田市外 | | | |
| 問5. あなたの勤務先名について、ご記入ください。※勤務されていない方は無職とご記入ください。 | | | | | |
| 職業 | <input type="text"/> | | | | |
| 問5. 各提案内容の施設計画に関する項目について、優れていると思われる提案全てに○をご記入ください。 ※複数回答可。 | | | | | |
| 施設計画に関する項目 | 事業応募者A | 事業応募者B | 事業応募者C | 事業応募者D | 事業応募者E |
| 方向性・テーマ | | | | | |
| ①開発コンセプトに関すること | | | | | |
| ●酒田駅前が抱える課題を認識し、その解決策について、コンセプトに表現されているか。 | | | | | |
| ●酒田駅前の活性化を推進するコンセプトとなっているか。 | | | | | |
| 機能・用途 | | | | | |
| ②施設の内容に関すること | | | | | |
| ●個別の施設の機能や用途が優れているか。 | | | | | |
| ●個別の施設の内容で賑わいが生まれるか。 | | | | | |
| ●駅から中心市街地への回遊性の向上は図られているか。 | | | | | |
| 外観・デザイン・配置 | | | | | |
| ③土地利用計画に関すること | | | | | |
| ●エリア全体の外観・デザインが優れているか。 | | | | | |
| ●エリア全体の配置計画・導線計画が優れているか。 | | | | | |
| ●エリア全体で公共施設と民間施設の連携が図られているか。 | | | | | |

酒田駅周辺整備事業における事業者募集 市民ニーズ把握のプレゼンテーション審査の比較資料について

| 名称 | 酒田駅周辺整備事業における事業者募集 | ██████████プロジェクトに係る公募プロポーザル | 酒田市庁舎改築基本設計及び実施設計に係るプロポーザル | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|--|---|---|---|--|------------|------------------|---|--|-------------|------------------|---|--|-------------|------------------|---|--|-------------|------------------|---|--|-------------|------------------|---|--|-------------|------------|--|------------|--------------|---|--|-------------|------------------|---|--|-------------|------------------|---|--|-------------|------------------|---|--|-------------|------------------|---|--|-------------|-----------------|---|-----------|--------------|---|--|-----------|------------------|---|--|-------------|------------------|---|--|-------------|------------------|---|--|-------------|------------------|---|--|-------------|------------------|---|--|-------------|------------------|---|--|-------------|------------------|---|--|-------------|------------------|---|--|-------------|-----------------|
| 公開・非公開 | 公開 | 非公開 | 公開 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 会場 | 酒田市公益研修センター 大ホール | ██████████ | 酒田市民会館 希望ホール3階 小ホール | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 事業応募者数 | 5事業応募者 | 4事業応募者 | 8事業応募者 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| プレゼンテーション時間 | 1事業応募者あたり 60分以内 ※提案書の説明に要する時間が30分以内 ※質疑回答に要する時間が30分程度 | 1事業応募者あたり 75分以内 ※提案書の説明に要する時間が30分以内 ※質疑回答に要する時間が45分程度 | 1事業応募者あたり 20分以内 ※提案書の説明に要する時間が10分以内 ※質疑回答に要する時間が10分程度 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 説明者の入れ替え時間 | 10分程度 | 15分程度 | 10分程度 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| スケジュール | <table border="1"> <tr><td>9:00~9:30</td><td>選定委員と事前打ち合わせ</td></tr> <tr><td>↓</td><td></td></tr> <tr><td>9:50~10:50</td><td>事業応募者①のプレゼンテーション</td></tr> <tr><td>↓</td><td></td></tr> <tr><td>11:00~12:00</td><td>事業応募者②のプレゼンテーション</td></tr> <tr><td>↓</td><td></td></tr> <tr><td>13:00~14:00</td><td>事業応募者③のプレゼンテーション</td></tr> <tr><td>↓</td><td></td></tr> <tr><td>14:10~15:10</td><td>事業応募者④のプレゼンテーション</td></tr> <tr><td>↓</td><td></td></tr> <tr><td>15:20~16:20</td><td>事業応募者⑤のプレゼンテーション</td></tr> <tr><td>↓</td><td></td></tr> <tr><td>16:30~17:00</td><td>選定委員と事後打合せ</td></tr> </table> <p>※日曜日は、公益研修センターの利用時間は17時まで</p> | 9:00~9:30 | 選定委員と事前打ち合わせ | ↓ | | 9:50~10:50 | 事業応募者①のプレゼンテーション | ↓ | | 11:00~12:00 | 事業応募者②のプレゼンテーション | ↓ | | 13:00~14:00 | 事業応募者③のプレゼンテーション | ↓ | | 14:10~15:10 | 事業応募者④のプレゼンテーション | ↓ | | 15:20~16:20 | 事業応募者⑤のプレゼンテーション | ↓ | | 16:30~17:00 | 選定委員と事後打合せ | <table border="1"> <tr><td>9:30~10:15</td><td>選定委員と事前打ち合わせ</td></tr> <tr><td>↓</td><td></td></tr> <tr><td>10:30~11:45</td><td>事業応募者①のプレゼンテーション</td></tr> <tr><td>↓</td><td></td></tr> <tr><td>13:00~14:15</td><td>事業応募者②のプレゼンテーション</td></tr> <tr><td>↓</td><td></td></tr> <tr><td>14:30~15:45</td><td>事業応募者③のプレゼンテーション</td></tr> <tr><td>↓</td><td></td></tr> <tr><td>16:00~17:15</td><td>事業応募者④のプレゼンテーション</td></tr> <tr><td>↓</td><td></td></tr> <tr><td>17:15~18:00</td><td>選定委員と事後打合せ、最終評価</td></tr> </table> | 9:30~10:15 | 選定委員と事前打ち合わせ | ↓ | | 10:30~11:45 | 事業応募者①のプレゼンテーション | ↓ | | 13:00~14:15 | 事業応募者②のプレゼンテーション | ↓ | | 14:30~15:45 | 事業応募者③のプレゼンテーション | ↓ | | 16:00~17:15 | 事業応募者④のプレゼンテーション | ↓ | | 17:15~18:00 | 選定委員と事後打合せ、最終評価 | <table border="1"> <tr><td>9:00~9:30</td><td>選定委員と事前打ち合わせ</td></tr> <tr><td>↓</td><td></td></tr> <tr><td>9:30~9:50</td><td>事業応募者①のプレゼンテーション</td></tr> <tr><td>↓</td><td></td></tr> <tr><td>10:00~10:20</td><td>事業応募者②のプレゼンテーション</td></tr> <tr><td>↓</td><td></td></tr> <tr><td>10:30~10:50</td><td>事業応募者③のプレゼンテーション</td></tr> <tr><td>↓</td><td></td></tr> <tr><td>11:00~11:20</td><td>事業応募者④のプレゼンテーション</td></tr> <tr><td>↓</td><td></td></tr> <tr><td>11:30~11:50</td><td>事業応募者⑤のプレゼンテーション</td></tr> <tr><td>↓</td><td></td></tr> <tr><td>13:00~13:20</td><td>事業応募者⑥のプレゼンテーション</td></tr> <tr><td>↓</td><td></td></tr> <tr><td>13:30~13:50</td><td>事業応募者⑦のプレゼンテーション</td></tr> <tr><td>↓</td><td></td></tr> <tr><td>14:00~14:20</td><td>事業応募者⑧のプレゼンテーション</td></tr> <tr><td>↓</td><td></td></tr> <tr><td>14:30~16:00</td><td>選定委員と事後打合せ、最終評価</td></tr> </table> | 9:00~9:30 | 選定委員と事前打ち合わせ | ↓ | | 9:30~9:50 | 事業応募者①のプレゼンテーション | ↓ | | 10:00~10:20 | 事業応募者②のプレゼンテーション | ↓ | | 10:30~10:50 | 事業応募者③のプレゼンテーション | ↓ | | 11:00~11:20 | 事業応募者④のプレゼンテーション | ↓ | | 11:30~11:50 | 事業応募者⑤のプレゼンテーション | ↓ | | 13:00~13:20 | 事業応募者⑥のプレゼンテーション | ↓ | | 13:30~13:50 | 事業応募者⑦のプレゼンテーション | ↓ | | 14:00~14:20 | 事業応募者⑧のプレゼンテーション | ↓ | | 14:30~16:00 | 選定委員と事後打合せ、最終評価 |
| 9:00~9:30 | 選定委員と事前打ち合わせ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ↓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9:50~10:50 | 事業応募者①のプレゼンテーション | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ↓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11:00~12:00 | 事業応募者②のプレゼンテーション | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ↓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13:00~14:00 | 事業応募者③のプレゼンテーション | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ↓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14:10~15:10 | 事業応募者④のプレゼンテーション | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ↓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 15:20~16:20 | 事業応募者⑤のプレゼンテーション | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ↓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16:30~17:00 | 選定委員と事後打合せ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9:30~10:15 | 選定委員と事前打ち合わせ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ↓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10:30~11:45 | 事業応募者①のプレゼンテーション | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ↓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13:00~14:15 | 事業応募者②のプレゼンテーション | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ↓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14:30~15:45 | 事業応募者③のプレゼンテーション | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ↓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16:00~17:15 | 事業応募者④のプレゼンテーション | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ↓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 17:15~18:00 | 選定委員と事後打合せ、最終評価 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9:00~9:30 | 選定委員と事前打ち合わせ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ↓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9:30~9:50 | 事業応募者①のプレゼンテーション | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ↓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10:00~10:20 | 事業応募者②のプレゼンテーション | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ↓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10:30~10:50 | 事業応募者③のプレゼンテーション | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ↓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11:00~11:20 | 事業応募者④のプレゼンテーション | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ↓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11:30~11:50 | 事業応募者⑤のプレゼンテーション | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ↓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13:00~13:20 | 事業応募者⑥のプレゼンテーション | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ↓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13:30~13:50 | 事業応募者⑦のプレゼンテーション | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ↓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14:00~14:20 | 事業応募者⑧のプレゼンテーション | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ↓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14:30~16:00 | 選定委員と事後打合せ、最終評価 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

公開プレゼンテーション審査実施要領（案）No.1 ※市から事業応募者へ送付する資料

1. 公開プレゼンテーション審査の目的

酒田駅周辺整備事業に係る事業者選定委員会における審査にあたり、提案内容の確認を目的として、公開プレゼンテーション審査を実施する。

2. 実施日時

平成 28 年 6 月 12 日（日）（集合時間、集合場所及び開始時間は後日に別途通知いたします）

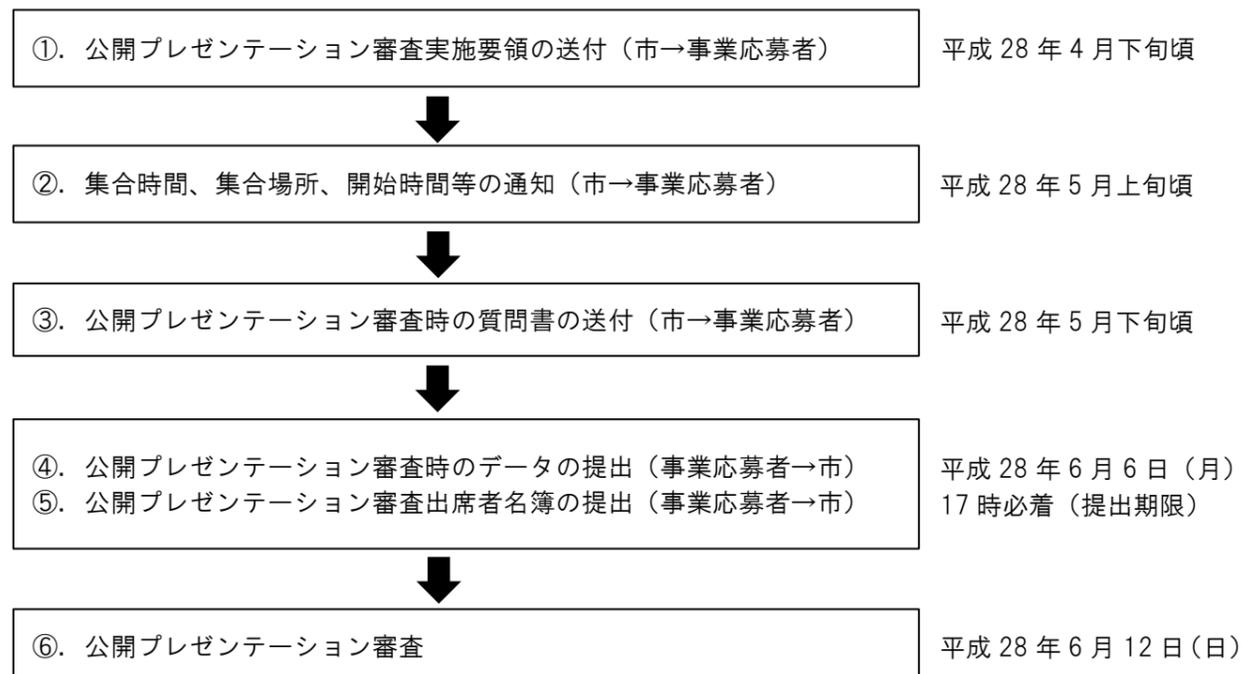
3. 会場

酒田市公益研修センター 公益ホール（東北公益文科大学敷地内）

4. 出席者

- ① 事業応募者の出席者は、当該応募グループを構成する「代表法人」、「構成員」とし、**出席人数は 5 名以内**とする。（パソコン操作を含む）
- ② 公開プレゼンテーション審査の出席者名簿（様式 1）は、平成 28 年 6 月 6 日（月）17 時までに E-mail にて市へ提出する。なお、出席者に変更があった場合は、その旨市まで連絡する。

5. 公開プレゼンテーション審査当日までの流れ



6. 実施手順

(1) 公開プレゼンテーション審査前日まで

- ① **公開プレゼンテーション審査の順番は、提案書提出時に抽選により決定する。**
- ② 市は事業応募者に対し、集合時間、集合場所、開始時間について、5 月上旬頃に通知する。
- ③ 市は事業応募者に対し、公開プレゼンテーション審査時に質問する内容についての質問書（回答の準備に時間が要すると想定される質問）を、5 月下旬頃に通知する。
- ④ 公開プレゼンテーション審査における提案書の内容説明（以下、「提案内容の説明」という。）に使用するデータを記録した電子媒体（データ形式：PowerPoint、記録媒体：CD 又は DVD）を 2 部、平成 28 年 6 月 6 日（月）17 時までに市へ郵送（必着）すること。

(2) 公開プレゼンテーション審査当日

- ① 各事業応募者は、開始時間の 30 分前に集合場所に集合する。（時間厳守）
- ② 市は、集合場所にて、事前に提出された出席者名簿（別紙 3）により出席者の確認を行う。
- ③ **公開プレゼンテーション審査の時間は、1 事業応募者につき 60 分以内（提案内容の説明 30 分以内、質疑応答 30 分以内）**とする。
なお、準備は、前者の公開プレゼンテーション審査終了後の調整時間以内（10 分以内）に行う。
- ④ **提案内容の説明は、30 分以内（時間厳守）とし、時間が経過した場合は、説明の途中であっても打ち切るものとする。**（事業応募者の紹介等は不要であり、開始後速やかに提案書の説明を開始すること）。
なお、提案内容の説明は、提出済みの提案書の内容に基づいて行うこととし、新たな提案等は認めない。
- ⑤ 提案内容の説明は、下記内容及び順番により行う。説明時間（30 分以内）に収まるように適宜抜粋して説明する。
 - 1) 事業推進体制等について
 - 2) 施設計画等について
 - 3) 事業計画等について
 - 4) その他、提案にあたってのアピールポイント
- ⑥ 説明終了後、選定委員との質疑応答を 30 分以内で行う。なお、質疑応答は、事前に通知された質問に対する回答だけではなく、当日の提案内容の説明に対する質問も行う。

公開プレゼンテーション審査実施要領（案）No.2 ※市から事業応募者へ送付する資料

様式1

- ⑦ 提案内容の説明は、市で用意するパソコン（事前に提出した提案内容の説明データを市で予め保存したもの）により行うものとする。
- ⑧ パソコン、プロジェクター、スクリーン等は、市が用意する。なお、パソコン及び説明に要するソフトの形式を以下に示す。
- ア パソコンの形式：HP Compaq 6710b（Windows10 OfficeStandard2013）
- イ 説明に要するソフトの形式：PowerPoint2013
- ⑨ 公開プレゼンテーション審査（説明及び質疑応答）は、一般市民等に公開します。質問は選定委員のみとし、選定委員以外の一般市民等は傍聴のみとし、発言等は一切認めない。
- ⑩ **本公開プレゼンテーション審査に参加した事業応募者は、他事業応募者の公開プレゼンテーション審査を傍聴することはできないものとする。**また、事業応募者の関係者から、他事業応募者の公開プレゼンテーション審査に関する情報の提供を受けるなどの不正行為の事実が判明した場合は、失格とする。

7. 注意事項

- ① 事業応募者は、社員章等を事前に外し、法人名等を記載した書類・所持品は持参しないこと。
- ② **事業応募者（法人名及び企業名）を特定できる用語（ブランド名や商品名等）は使用しないこと。**
- ③ 説明者は、提案書を持参すること。
- ④ 質疑応答は、わかりやすく簡潔にすること。
- ⑤ プレゼンテーション終了後は、速やかに退席すること。
- ⑥ **公開プレゼンテーション審査会場において、他の事業応募者との情報交換等の公正な競争を阻害するおそれのある行為を行った場合は、双方の事業応募者を失格とすることがある。**
- ⑦ 当該質問に対する回答は、提案内容の一部とみなし、基本協定等の内容に反映されるものとして取り扱う。なお、回答が提案書にない内容を含む場合や、内容を改変したと事務局が判断する場合は、回答について修正を求めるものとする。
- ⑧ 公開プレゼンテーション審査は、事務局側で全て映像として記録するものとする。**選定委員が不測の事態により、公開プレゼンテーション審査に出席できない状況が発生した場合は、記録した映像をもとに審査を行うものとする。**
- ⑨ 事業応募者が、公開プレゼンテーション審査に出席しない場合は、失格とする。

公開プレゼンテーション審査出席者名簿

| | | |
|---------------------------------|-------------|--|
| 出席者1 (代表法人) 【連絡者①】 | 法 人 名 | |
| | 所 在 地 | |
| | 所 属 | |
| | 役 職 名 ・ 氏 名 | |
| | 携 帯 電 話 番 号 | |
| 出席者2 【連絡者②】 | 法 人 名 | |
| | 所 在 地 | |
| | 所 属 | |
| | 役 職 名 ・ 氏 名 | |
| | 携 帯 電 話 番 号 | |
| 出席者3 | 法 人 名 | |
| | 所 在 地 | |
| | 所 属 | |
| | 役 職 名 ・ 氏 名 | |
| | | |
| 出席者4 | 法 人 名 | |
| | 所 在 地 | |
| | 所 属 | |
| | 役 職 名 ・ 氏 名 | |
| | | |
| 出席者5 | 法 人 名 | |
| | 所 在 地 | |
| | 所 属 | |
| | 役 職 名 ・ 氏 名 | |
| | | |

酒田駅周辺整備事業における事業者募集 市民ニーズ把握のパネル展示の内容について

1. パネル展示の方針

市民ニーズの把握を目的に、提案書内容の概要を記したパネルの展示を行い、市民等からパネル展示によるアンケートを行うもの。

提案内容を記したパネルは、各事業応募者から作成していただき、電子データ（データ形式：PDF、電子媒体：CD又はDVD）を提出していただくこととする。

パネル1（A0サイズ）

| 事業応募者● | 事業プラン名を記入してください |
|--|-----------------|
| <p>下記の項目について、用紙サイズA0版×2枚に記載して下さい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■開発コンセプトに関すること（方向性・テーマ） ■施設内容に関すること（施設ごとの機能・用途） ■土地利用計画に関すること（エリア全体の外観・デザイン・配置） ■その他、施設計画全般に関するアピールポイント <p>※一般市民が見やすいように、イメージパース、全体平面図、各階平面図等を活用してください。</p> | |

パネル2（A0サイズ）

| 事業応募者● | 事業プラン名を記入してください |
|--------|-----------------|
| | |

パネル展示のパネル作成要領（案） ※市から事業応募者へ送付する資料

1. 提案概要の展示（パネル展示）の目的

酒田駅周辺整備事業に係る事業者選定委員会における審査にあたり、市民ニーズ把握の手法の一つとして、提案概要の展示（パネル展示）による市民アンケートを実施し、その結果について、選定委員会に報告するために実施する。

2. 提案概要の展示（パネル展示）の開催期間

平成 28 年 6 月 13 日（月）から 19 日（日）まで（7 日間）

3. 提案概要の展示（パネル展示）の会場

酒田市役所 1 階 フリースペース

4. 提案概要の展示（パネル展示）の提出資料内容

(1) 提案概要資料（パネル）の内容（別紙 2 を参照）

- ① 開発コンセプトに関すること（方向性・テーマについて）
- ② 施設の内容に関すること（施設ごとに機能・用途）
- ③ 土地利用計画に関すること（エリア全体の外観・デザイン・配置）
- ④ その他、施設計画全般に関するアピールポイント

※一般市民が見やすいように、イメージパース、全体平面図、各階平面図等を活用してください。

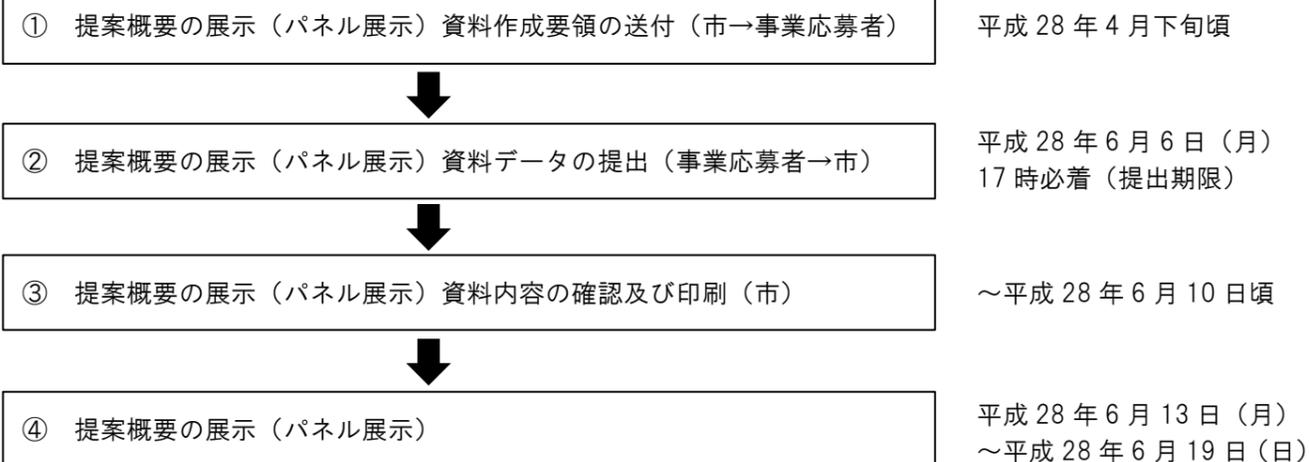
(2) 提案概要資料（パネル）のサイズ及び枚数

- ① 提案概要資料（パネル）は、(1) ①～④の内容を、サイズ A0 版の（縦）2 枚にまとめる。

(3) 提案概要資料（データ）の提出方法

- ① データを記録した電子媒体（データ形式：PDF、記録媒体：CD 又は DVD）を 2 部、平成 28 年 6 月 6 日（月）17 時までに市へ郵送（必着）すること。

5. 提案概要の展示（パネル展示）までの流れ



6. 提案概要の展示（パネル展示）に関する注意事項

- ① 提案概要資料（パネル）には、事業応募者（法人名及び企業名）を特定できる用語（ブランド名や商品名等）は記載しないこと。
- ② 提案概要資料（パネル）の内容は、審査基準 P3 の（4）施設計画等に関する内容について記載することとし、審査基準 P3 の（3）事業推進体制や（5）事業計画に関する内容は記載しないこと。
- ③ 提案概要資料（パネル）は、一般市民が見やすいように作成してください。
- ④ イメージパース図等の図面で、著作権にあたる箇所は、適宜修正を行い、記載してください。
- ⑤ 選定委員会では、提案書、公開プレゼンテーション審査、市民ニーズ把握により収集したアンケート結果を踏まえ、審査を実施します。
※市民ニーズ把握により収集したアンケート結果は、施設計画に関する評価を行う際の参考とさせていただきます。

7. 提案概要の展示（パネル展示）会場のイメージ写真

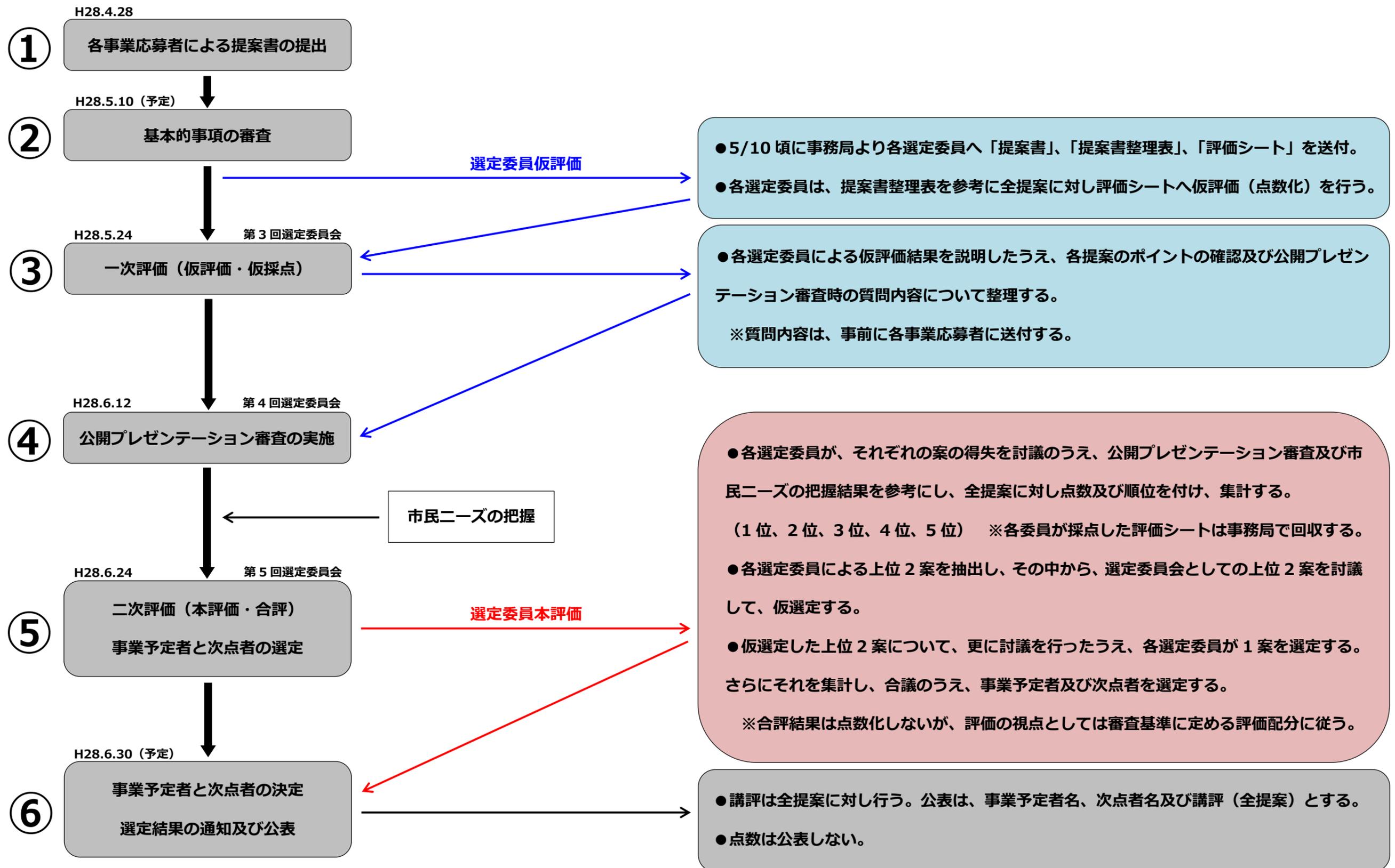
開催場所：酒田市役所 1 階 フリースペース



酒田駅周辺整備事業における事業者募集 事業者選定までの流について

1. 選定までの流れ

2. 選定方法



酒田駅周辺整備事業における事業者募集事業者選定方法について（案）

STEP1 ※第3回選定委員会前（5/10～5/23頃）

- 事務局から郵送された提案書の内容から、各選定委員独自による一次評価（仮評価・仮採点）を評価シートに記入する。

STEP2 ※第3回選定委員会・一次評価（5/24）

- STEP1の一次評価（仮評価・仮採点）の内容について、各選定委員から説明してもらい、公開プレゼンでの質問内容を確認する。

STEP3 ※第4回選定委員会・公開プレゼンテーション審査（6/12）

- 公開プレゼンテーション審査により提案内容の確認を行う。また、全プレゼンテーション審査後に30分程度の意見交換を行う。

参考 ※第5回選定委員会前（6/20～6/23頃）

- 市民ニーズ把握（施設計画のみ）により収集したアンケート結果を集計する。

| 評価項目 | a案 ○：優れている | b案 ○：優れている | c案 ○：優れている | d案 ○：優れている | e案 ○：優れている |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 開発コンセプト ・方向性やテーマ | ●●個 | ●●個 | ●●個 | ●●個 | ●●個 |
| 施設の内容 ・導入施設の機能や用途 | ●●個 | ●●個 | ●●個 | ●●個 | ●●個 |
| 土地利用計画 ・エリア全体の外観やデザイン | ●●個 | ●●個 | ●●個 | ●●個 | ●●個 |
| 計 | ●●個 | ●●個 | ●●個 | ●●個 | ●●個 |

（公開プレゼン、パネル展示、意見交換会のアンケートの合計）

STEP4 ※第5回選定委員会・二次評価（6/24）

- STEP3の公開プレゼンテーション審査、市民ニーズ把握により収集したアンケート結果、選定委員による各提案の得失等の討議結果を踏まえ、各選定委員が各提案に順位付けした評価シートを集計し、各選定委員の上位2案の提案を抽出する。

| 選定委員 | 1位 | 2位 | 3位 | 4位 | 5位 |
|-------|----|----|----|----|----|
| 選定委員① | c案 | e案 | b案 | d案 | a案 |
| 選定委員② | e案 | c案 | d案 | a案 | b案 |
| 選定委員③ | e案 | d案 | b案 | c案 | a案 |
| 選定委員④ | d案 | c案 | e案 | a案 | b案 |
| 選定委員⑤ | e案 | c案 | b案 | d案 | a案 |
| 選定委員⑥ | e案 | d案 | a案 | c案 | b案 |
| 選定委員⑦ | c案 | e案 | b案 | a案 | d案 |
| 選定委員⑧ | e案 | d案 | c案 | b案 | a案 |

↓ 【各選定委員の上位2案を抽出】

| 項目 | 各選定委員の上位2案 | | |
|-----------------|------------|----|----|
| 各選定委員の上位2案の抽出結果 | e案 | c案 | d案 |

STEP5 ※第5回選定委員会・二次評価（6/24）

- STEP4の各選定委員の上位2案の抽出結果に対し、選定委員会としての上位2案を討議して、選定する。

↓ 【討議】

討議により 2案（e案、c案）を選定

STEP6 ※第5回選定委員会・二次評価（6/24）

- STEP5で選定した2案のうち、各選定委員が1案を選定し、集計後に合評のうえ事業予定者及び次点者を選定する。

| 選定委員 | 選定委員① | 選定委員② | 選定委員③ | 選定委員④ | 選定委員⑤ | 選定委員⑥ | 選定委員⑦ | 選定委員⑧ |
|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 各選定委員で1案を選定 | e案 | c案 | c案 | e案 | e案 | c案 | e案 | e案 |

↓ 【集計】

e案が5票、c案が3票

↓ 【合評】

事業予定者…e案、次点者…c案 を選定

選定委員評価シートの内容について

1 評価項目についての確認事項

- (1) 大項目・中項目・小項目は、審査基準の審査項目として、既にホームページ等で公開をしている。
- (2) 大項目の点数については、審査基準で評価の配分として、既にホームページ等で公開をしている。
- (3) 事務局コメントは、委員評価前に事実関係を客観的に記載する。事務局としての断定や誘導はしないように注意する。
- (4) 委員評価は、中項目の参考点数や記号(◎○△×)等により、委員独自の評価を行い、大項目毎の評価を点数化する。
各委員の点数を合計することはしないため、各委員の順番の付けやすい方法により評価を行う。(注意：大項目毎の点数を超えた配点はできない。)
- (5) 大項目「2 施設計画等に関する評価」は、「市民アンケート結果」を参考した評価を行う。
- (6) 大項目毎の点数を合計し、委員個人としての最終的な評価とし、順位付けを行う。

2 選定委員評価シートの内容

(事務局コメント欄・委員評価欄は、実際のシートにはA～Eの5枠がある。)

| 大項目 | 中項目 | 小項目 | | 事務局コメント | 委員評価 |
|-----------------------------|---|--|--|---------|------|
| | | 細目 | ポイント | | |
| 1 事業推進体制等に関する評価 【10点】 | ① 本事業への取組体制に関する評価 【参考点数5点】 | 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。 | | | |
| | 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。 | | | | |
| | ② 地権者、市、関係機関等との合意形成等に関する評価 【参考点数5点】 | 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。 | | | |
| | | | | | ／10点 |
| 2 施設計画等に関する評価 【50点】 | ① 開発コンセプトに関する評価 【参考点数5点】 | 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。 | | |
| | | 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(酒田駅周辺地区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。 | | |
| | | | ・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。 | | |
| | | | ・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。 | | |
| | | | ・官民連携による相乗効果が考えられる提案か。 | | |
| | ・新たな公共サービスのあり方が考えられる提案か。 | | | | |
| | ② 施設の内容に関する評価 【参考点数20点】 | 1) 公共施設(酒田コミュニケーションポート全般) | ・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。 | | |
| | | | ・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考えられる提案か。 | | |
| | | 2) 公共施設機能(ライブラリーセンター) | ・同上 | | |
| 3) 公共施設機能(観光情報センター) | | ・同上 | | | |
| 4) 公共施設機能(広場) | ・同上 | | | | |
| 5) 公共施設機能(駐車場) | ・同上 | | | | |
| 6) 公共施設機能(バスベイ) | ・同上 | | | | |
| 7) 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案であるか。 | | | | |
| | ・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考えられる提案か。 | | | | |
| 8) 回遊性の向上 | ・整備区域内、中心市街地への回遊性の向上が考えられる提案か。 | | | | |

| | | | | | |
|---------------------------------|--|---|--|--|--------|
| | ③ 土地利用計画に関する評価 【参考点数 25 点】 | 1) 施設全体 | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・デザイン性（視覚）、快適性（雰囲気）に優れた居心地の良い空間、魅力ある都市空間について提案されているか。 ・酒田らしさが表現されているか。 ・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、緑化計画等が提案されているか。 ・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、調和される提案か。 | | |
| | | 2) 景観・防災に関する評価 | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 | | |
| | | | | | ／50 点 |
| 3 事業計画等に関する評価 【40 点】 | ① 事業計画に関する評価 【参考点数 10 点】 | 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。 | | | |
| | | 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提案されているか。 | | | |
| | | 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。 | | | |
| | ② 資金調達に関する評価 【参考点数 5 点】 | 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。 | | | |
| | | 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。 | | | |
| | ③ 公共施設の購入価格に関する評価 【参考点数 10 点】 | 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を行う。（27 億円以下は 10 点とし、1 億円増額につき 3 点を減点する。） | | | |
| ④ 保留床処分の確実性に関する評価 【参考点数 5 点】 | 1) 民間保留床の処分可能性が、確保されているか。 | | | | |
| ⑤ 事業スケジュールに関する評価 【参考点数 5 点】 | 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。 | | | | |
| | | 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。 | | | |
| ⑥ 中長期の運営体制に関する評価 【参考点数 5 点】 | 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提案されているか。 | | | | |
| | | 2) 長期にわたるテナントの維持について提案されているか。 | | | |
| | | | | | ／40 点 |
| 4 総合的な評価 【15 点】 | ① 対話型市場調査への参加状況等に関する評価 【参考点数 5 点】 | 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する評価する。 | | | |
| | ② 総合的な評価 【参考点数 10 点】 | 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、総合的に評価する。 | | | |
| | | 2) 1～3 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する。 | | | |
| | | | | | ／15 点 |
| 合 計 | | | | | ／115 点 |

