

【酒田商業高校跡地整備事業に係る事業者選定委員会】

第 1 回 議 事 録

○日 時 令和 3 年 11 月 15 日 (月) 10 時 30 分～12 時 00 分

○会 場 酒田市役所本庁舎 703 号室

○出席者 **選定委員**

委員	井上 裕太 (株式会社ANA総合研究所主席研究員)
委員	ガンバリーニ 杏子 (北庄内地域通訳案内士)
委員	高澤 由美 (山形大学理工学研究科助教)
委員	高橋 身依 (庄内みどり農業協同組合理事)
委員	宮崎 和幸 (市企画部長)
委員	野田 徹 (市企画部デジタル変革戦略室CDO 補佐官)
委員	池田 里枝 (市教育委員会教育次長)

事務局	市企画部都市デザイン課	課長 佐藤 裕明
	〃	課長補佐 伊藤 慎司
	〃	主査 内藤 博子
	〃	主事 後藤 慎平

(以上 11 名)

○議事内容 以下のとおり（発言者 敬称略）

1 開会

2 挨拶

副市長より挨拶がなされた。

（挨拶概要）

- ・ 市内の高校統合により平成 24 年 3 月に県立酒田商業高等学校が閉校した。
- ・ 同年、同じく統合した酒田市立酒田中央高等学校跡地と交換する形で県立酒田商業高等学校跡地を酒田市が取得した。
- ・ その後、統合に伴う市内小学校の仮校舎などで使用したが、平成 30 年 12 月以降、ここ 3 年弱は未利用の状態が続いている。酒田市の一等地であることから、利活用が大きな課題となっている。
- ・ そこで耐震性に問題のある校舎を取り壊し、土地の利活用については民間事業者の方からのアイデアを生かしていただき、市民や観光客が立ち寄って経済活性化に繋がるような施設にしていきたいと、本年 5 月に「酒田商業高校跡地活用基本構想」を策定した。
- ・ 本委員会は、基本構想に則り事業を行う事業者を決定するために開催する。
- ・ 本日の第 1 回目の委員会を初めとして、今月には募集要項及び選定基準の公表、来年 5 月にはプレゼンテーションによる事業予定者の決定、その後工事着工を経て令和 6 年度に供用開始を予定している。
- ・ 委員の方々には、専門性、知見、これまでの経験に基づいて意見をいただき、一番良い事業者を選定できればと思っている。

3 委員紹介

4 議事

（1）選定委員会の運営について

事務局より資料に基づき説明。提案通り承認された。

（説明概要）

- ・ 委員会は非公開。
- ・ 議事録の概要を公表。募集に係るものは募集開始後、選定に係るものは選定後に公表。
- ・ 発言者の氏名や企業名等は伏せて公表。
- ・ 応募者によるプレゼンテーションを予定。

(質疑概要)

質問、意見なし。

(2) 今後のスケジュール(案)について

酒田市より資料に基づき説明。提案通り承認された。

(説明概要)

- ・ 本日第1回選定委員会で委員会の設置、募集要項及び審査基準を審議する。
- ・ 令和3年11月26日※(注:11月30日に変更)から募集開始、12月27日を参加表明締切日とする。
- ・ 令和4年1月17日を質問書提出締切日、1月21日を質問に対する最終回答日として予定している。
- ・ 2月中旬頃に第2回選定委員会を行い、応募状況や質疑内容の報告を行う。
- ・ 4月22日の事業提案書締め切り後、事務局にて提案書の条件審査を行い、4月28日までに応募者に条件審査結果を通知する。
- ・ その後、第3回選定委員会を開催し、提案書の内容説明を行う。
- ・ 5月中旬に第4回選定委員会を開催し、プレゼンテーションを行う。
- ・ 同じく5月中旬※(注:5月下旬に変更)に第5回選定委員会を開催し、提案書の審査をいただき事業予定者を選定する。
- ・ 選定後、酒田市と事業予定者で本事業の基本協定を締結する。
- ・ 締結後、工事着工を経て、令和6年度中に本事業の供用開始を目指す。

(3) 事業者募集要項(案)について

酒田市より資料に基づき説明。提案通り承認された。

(説明概要)

① 事業概要について

- ・ 事業名称は酒田商業高校跡地整備事業(以下「本事業」)
- ・ 区域面積は取得予定地を含み、約21,668㎡
- ・ 今回の募集の目的は、山形県立酒田商業高等学校跡地(以下「商業跡地」)を含めた山居倉庫周辺エリアの魅力向上とにぎわい創出を目的として、事業の実施主体となる民間事業者を募集すること。

② 事業の方針及び条件について

- ・ 基本理念は、山居倉庫が中心として紡いできた酒田の歴史を生活の一部として触れ、感じることができ、未来へつないでいくためのまちづくり。

- ・ 基本方針は、来街者にとっては「にぎわいの拠点」、市民にとっては「日常生活の拠点」となり、山居倉庫周辺エリアに交流と日常的なにぎわいが生まれる環境を目指す。また、庄内空港、基幹道路から中心市街地への玄関口としての立地を生かし、中心市街地への求心力、街なかへの誘導機能（回遊性）の強化を図る。
- ・ 導入機能の条件は、商業施設、産直施設、物産施設、駐車場・駐輪場。その他、応募者から提案される機能を取り入れる。
- ・ 事業実施の条件として、事業予定者は募集要項で定める7項目の用途では活用できない。また、市による公共・公用施設の整備・管理運営は想定していない。
- ・ 本事業の実施期間は10年以上30年以下で、事業予定者の提案によるものとする。
- ・ 事業予定者は、本事業の計画にあたり、所定の様式集に基づき提案書を提出するものとする。
- ・ 市は借地借家法第23条に基づく事業用定期借地権により、事業用地を事業予定者に貸付ける。
- ・ 事業予定者が提案する年間提案貸付料単価は、事業用地面積1平方メートルあたり年額866円以上とする。

③事業者の募集及び選定について

- ・ 事業予定者の募集及び選定の方法は、公募型プロポーザル方式によることとし、酒田商業高校跡地整備事業に係る事業者選定委員会（以下「選定委員会」）において事業提案書の審査を行い、事業予定者を決定する。
- ・ 応募者の資格要件として、市の求める施設を整備し運営及び維持管理することができる企画力、資力、社会的信用度、技術的能力及び施設運営能力を有し、かつ市と事業用定期借地権設定契約を締結する単独の法人又は複数の法人等により構成されるグループとする。
- ・ 選定委員会において事業提案書の審査を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

④事業実施に係るリスク、責任等の分担について

- ・ 事業予定者の提案内容に起因する損害については、事業予定者が全ての責任を負うものとする。
- ・ 計画内容及び建設工事に係る近隣住民、自治会及び関係者への説明は事業予定者が行い、事業予定者がこれらに関する責任を負うものとする。
- ・ 事業予定者は、施設の安定的・継続的な管理運営について責任を負うものとする。
- ・ 法改正や予期せぬ経済状況の変動、天変地異等の不可抗力により事業の見直し（用途の見直し、設計変更、工期延長）が生じた場合には、事業予定者と市で

協議し、対応を検討するものとする。

- ・ 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の手続きについては、事業予定者の責任と費用により、実施するものとする。

⑤優先交渉権者決定後の手続きについて

- ・ 事業予定者は、市からの決定通知の受領後、市と基本協定を締結する。
- ・ 市は当該基本協定に基づき事業予定者と事業用定期借地権設定契約を締結する。
- ・ 事業用地の引き渡し日は、工事着工日とする。
- ・ 貸付期間が満了する3年前までに市及び事業予定者の協議の上、市が認める場合には、貸付期間を延長又は事業用定期借地権設定契約の再契約をすることができることとする。ただし、事業用地の引渡日から起算して30年を超える契約の更新・存続期間の延長はできないこととする。
- ・ 貸付料は、事業予定者が提案書において提案した金額をもって事業予定者が市に払うべき貸付料とする。
- ・ 貸付料の支払い義務は、事業用定期借地権設定契約において定めた引渡日から契約終了日まで発生する。
- ・ 事業予定者は、令和6年度までに施設の建設工事を完了させるとともに同年度内に施設の供用開始を行うものとする。

(4) 事業者選定基準(案)について

酒田市より資料に基づき説明。提案通り承認された。

(説明概要)

- ・ 審査は、応募者の資格といった事業遂行能力を確認する「参加資格確認審査」、参加資格確認審査を通過した応募者の提案内容を審査する「提案審査」の二段階に分けて実施する。
- ・ 酒田商業高校跡地整備事業にかかる事業者選定委員会設置要綱に基づき、本事業に係る事業者の選定についての審議及び審査に関する事務を行うため、酒田商業高校跡地整備事業に係る事業者選定委員会を設置する。
- ・ 選定委員会は参加資格確認審査を通過した応募者からの提案内容について、募集要項に定める条件等の確認を行い、事業用地の年間提案貸付料単価による「定量的事項」及び事業者提案書に記載された提案内容による「定性的事項」の審査を実施し、総合的な評価を行う。

(質疑概要 議事(3)、(4)通しての質疑応答)

委員

十里塚線とは、どこのことか。

事務局

商業跡地前の山形県が整備を進めている都市計画街路の豊里十里塚線のことである。現在4車線化の工事を行っていて、来年度中に完成と聞いている。

委員

商業高校跡地からホテル前までは酒田で一番渋滞する箇所であるが、商業跡地の施設が出来ると多くの方が車で来るので更なる渋滞が予想されるが、そのことについての配慮は選定基準に入れなくて良いのか。

事務局

事業者選定基準5ページ、定性的事項審査項目及び配点一覧中、施設配置・動線計画に「都市計画道路豊里十里塚線及び周辺市道とのアクセスを考えた提案か」と入れている。また、周辺及び環境への配慮方針の「周辺環境に与える影響に配慮し、対策を講じた提案か」の中にも、交通渋滞を記載させていただいている。

委員

管理運営面で、降雪期における除雪についてはどこかに明記されているか。

事務局

特に明記していない。

委員

例えば、融雪機能を持つ駐車場にするという条件を付す必要性についてどう考えるか。

事務局

駐車場については建物と一体で民間事業者の方に管理して貰いたいと考えている。ご提案のあった融雪装置は、必要であれば民間事業者の判断で設置する場合もあるが、その費用分がテナント料に転化されると考えられる。そのため、市として、融雪装置を求めることは難しいと考える。

委員

借地を設定する期間の10年～30年は、その中で建物の減価償却も含んで考えて欲しいということか。

事務局

その通りである。建築費や施設の維持管理経費や人件費などを賄うために、どれだけ魅力的で、来ていただいた方がお金を落としていただけるような施設を整備するのがこの事業の肝だと考えている。

委員

アフターコロナの観点は、特に明記されていないが、求めるべきではないか。

事務局

あらためて検討する。

委員

審査項目の評価基準について定性的なものが多いため、事項によっては数値的な基準をもうけてはどうか。

事務局

募集要項、選定基準では、具体的な数値を求めているものではないため、抽象的な表現になっている。数値指標を求めるかは事務局内で検討して、委員の皆様にお示ししたい。

(5) その他

(質疑概要)

委員

優先交渉権者の選定に至らなかった場合、再公募をかけるのか。

事務局

募集要項の見直しや事業スキームそのものを見直すなど、再公募になるかと思うが、事務局で対応を検討する。

6 閉会

《追記》

◎選定委員会委員長、副委員長の決定について

酒田商業高校跡地整備事業に係る事業者選定委員会設置要綱に基づき、委員長は委員の互選により吉村昇委員に決定した。

副委員長には委員長の指名により、井上裕太委員に決定した。