

【酒田駅周辺整備事業に係る事業者選定委員会】

第 1 回 議 事 録 概 要

○日 時 平成 27 年 12 月 21 日 (月) 10 時 00 分～12 時 00 分

○会 場 酒田産業会館 4 階 白鳥

○出席者 **選定委員** 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 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)
※委 員 宮原 育子 (宮城大学教授) は欠席

事務局 市企画振興部都市デザイン課 課長 菅原 泰寛
" 係長 本間 宏樹
" 調整主任 土井 勝
" 主任 相馬 孝人 他

- 1 開 会
- 2 あいさつ (都市デザイン課長)
- 3 委員紹介
- 4 委員長及び副委員長の選出
- 5 議事内容 (以下のとおり。)

(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。
- ・ 会議録の概要を公表。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して公表。
- ・ 応募者によるプレゼンテーションは公開。

(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回選定委員会で募集要項及び審査基準を審議する。
- ・ 1月8日頃から募集開始、1月下旬に参加意思表示を受け、4月28日を提案書の提出期限とする。
- ・ 4月上旬に第2回選定委員会を行い、応募状況や質疑内容の確認、審査基準に則った具体的な審査の進め方について協議する。
- ・ 4月28日の提案書締め切り後、事務局にて比較用の一覧表等を作成する。5月上旬ごろに選定委員の下に提案書とともに送付し、選定委員が一次評価を行う。
- ・ 5月13日予定の第3回選定委員会ではプレゼンテーションの進め方や提案者への事前質問事項について協議する。提案者には事前に質問を通知する。
- ・ 6月13日予定の公開プレゼンテーション後に、一週間市民ニーズ調査を行う。
- ・ 6月20日予定の選定委員会で事業予定者を選定する。その結果を受けて、6月末に酒田市で事業予定者及び次点者を決定する。

(質疑概要)

委員

市民ニーズ調査の内容はどのようなものか。

事務局

プレゼンテーションを公開で行う。その内容に対する感想や意見を求める。

委員

対象はプレゼンテーションに参加した市民だけか。

事務局

そのように考えている。

委員

公開プレゼンテーション前に提案者に対して事前に質問することだが、追加質問した内容についてのみプレゼンテーションしてもらうのか。

事務局

プレゼンテーションは提案内容全般についてしてもらう。事前質問は回答のため事前に準備が必要なものについてだけ通知する。

委員

6月24日頃に「選定結果報告書の確認」とあるが、この時点で評価が完了しているという理解でよいか。

事務局

よい。6月20日頃の選定委員会で事業予定者・次点者を選定し、その結果を報告書にまとめる。

委員

ニーズ調査を行うにあたり、プレゼンテーション資料は公開するのか。

事務局

確定していない。現時点では公開プレゼンテーションに来た人のみをニーズ調査の対象と考えている。

委員

公開プレゼンテーションをネット等で公開するのではなく、市民の方に実際に来ていただくのは今回の趣旨に合っているのではと思う。またネット公開には著作権や起業ノウハウ等の問題もある。

委員

提案書やプレゼンテーションの内容をただ市民に見せるのではなく、提案者と委員とのやり取りも含めて市民に見てもらうことが市民への情報提供としては好ましいと思う。公開プレゼンテーションに来ることができない方への対応に課題は残るが。

今回の事業に対しては市民にとっての関心も高いが、一方で評価には専門性も求められる。提案者と委員のやり取りを見てもらうことが、事業に対する市民の理解を深めていくことになる。

委員

公開プレゼンテーションの概要も含めて、可能な範囲で情報を公開していくことを考えていけたらいいと思う。

委員

公開プレゼンテーションと市民ニーズ調査の方法については、次回の委員会で協議頂くことでよいか。

事務局

今回頂いたご意見を踏まえて、次回委員会で事務局より提案させていただく。

委員

公開プレゼンテーション時点においては整備計画方針（案）については市民の合意形成が図られているという前提でよいか。公開プレゼンテーションや市民ニーズ調査での意見の対象となるのか。

事務局

整備計画方針（案）については現在市民意見募集を行っている。事業者募集の開始時点では（案）がとれて、正式な市の方針となる。

委員

提案書の審査においては整備計画方針を踏まえた民間施設や施設のデザイン、事業計画等を判断するということがよいか。

事務局

よい。

委員

公共施設の内容については、今回の公開プレゼンテーションや市民ニーズ調査だけに限られず、今後市民の詳細な意見を聞く機会があるという理解でよいか。

事務局

その理解でよい。公共施設について今は「図書館」という大枠だけ決まっている。今後図書館の基本構想を定める中で市民の意見を取り入れていく。その基本方針に則った整備を事業者に求めていくことになる。

(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

- ・ 事業名称は酒田駅周辺整備事業
- ・ 区域面積は道路中心線までを含んで、約 1.4ha。
- ・ 今回の募集の目的は事業の実施主体となる民間事業者を募集すること。
- ・ まちづくり計画を行う上で重視すべき項目として、ランドデザインでの理念と4つの機能を踏まえて、「玄関口にふさわしい都市空間の創出」、「持続可能なまちづくりの実現」、「市民の早期利用を念頭に置いた効果的な整備」の3点を掲げている。
- ・ 1月8日頃の募集開始後、6月下旬に事業予定者と次点者を決定する。その後事業区域確定に向けた地権者調整等を行った後に事業予定者と事業区域内の地権者（市及び隣接地権者）で基本協定を締結する。

②事業予定者の募集及び選定について

- ・ 基本的な考え方を募集要項に示している。今回の事業者募集は設計や工事の受注者ではなく、事業を企画・立案し、工事発注や床処分を行う主体を募集するものである。また、単に事業のアイデアを求めるだけのものでもない。
- ・ 1月8日頃の募集要項公表、1月下旬の参加意思表示、4月28日の提案書締切、6月13日頃の公開プレゼンテーションを経て、6月下旬に事業予定者を決定する。
- ・ 資格要件として、まちづくりの基本方針に則った施設整備を実現することのできる企画力、技術力、経営能力を有する者と定めている。事業応募者は単独の法人又は法人グループ。
- ・ 資格要件のうち、経営状態の審査事項として総キャッシュフローや経常損益、自己資本金額、利払い能力等によって資力、信用力及び債務返済能力の審査を行う。
- ・ 審査基準に基づき、選定委員会で審査を行い、市が最終的に事業予定者及び次点者を決定する。審査基準についても募集要項とともに公表する。また選定委員の名前も募集要項に記載する。

③提案に関する条件

- ・ 事業手法は第一種市街地再開発事業を基本とする。
- ・ 区域は約1.4ha。
- ・ 公共施設は整備計画方針(案)に定める酒田コミュニケーションポート(仮称)のすべての機能(ライブラリーセンター、観光情報センター、広場、駐車場、バスベイ)を整備する。ライブラリーセンターについては事業者選定後に平成28年度に策定予定の基本計画等の内容を反映してもらう。
- ・ 民間施設については自由提案としているが、地元地域住民からの要望については募集要項に明記している。
- ・ 都市計画については、現在の高度利用地区の内容が区域全域に適用されることを前提として提案してもらう。
- ・ 資金計画の提案にあたっては、既存建物の除却・解体及び補償等のクリアランスコストについては貸与資料の中で設定したものを元に算定していただく。
- ・ 公共施設の購入基準額は27億円。
- ・ 民間施設の保留床処分については、処分見込み価額の根拠(市場調査や取得希望者の有無)についても求める。
- ・ 提案は、①事業推進体制、②開発コンセプト、③施設の内容、④土地利用計画、⑤事業の組み立て、⑥資金計画、⑦事業スケジュールの8つの内容について提案してもらう。
- ・ 提案にあたっての必須条件は、約1.4haの区域全体を対象とすること、公共施

設のすべての機能を満たすこと、都市計画の内容に従うことの3点とする。

④事業実施条件

- ・ 事業実施条件として、事業予定者選定から基本協定締結までの手続き等について募集要項に記載する。

(質疑概要)

委員

資格要件における経営状況の審査の指標は一般的な基準なのか。市が実施する入札でも同様な条件を定めているのか。

事務局

今回の基準は酒田市では先例はない。全国市街地再開発協会が参加組合員等の資力、信用力を審査する基準に倣っている。

委員

利払い能力やキャッシュフローについては、計算式、定義づけをはっきりした方がよい。財務諸表等の資料について上場企業は資料を公開している。非上場の企業は財務諸表が公開されていない。その場合はどう判断するのか。

事務局

指標の定義については検討させていただく。

今回のような審査を行うのは酒田市としては初めてとなる。非上場企業の場合は提出された資料を必要に応じ、税務署へ提出した申告書類に添付している決算書と一致しているかを確認することもある。

委員

経営状態の審査については応募者からの質疑でも上がってくるのではないかと。このような提案になれているところは資料を出しやすいと思う。

委員

資格要件や基本的事項の審査は事務局で行い、それ以降の提案書の審査について選定委員会で行うのか。また、今回の事業者公募において過去に2度事業中断したことの経緯や教訓はどのように生かされているのか。

事務局

資格要件及び基本的事項については事務局で審査を行う。選定委員会には審査の結果や根拠等について確認していただくことを予定している。

今回は、対話型市場調査によって民間事業者の参画意欲と事業性を確認できたため、事業者募集に踏み切った。これまでは全てを民間事業者に任せていたが、今回は施設の大きな割合を公共施設として整備する。市も応分のリスク負担を行うことで事業成立性が高められると考えている。

委員

前回の事業中断理由である建設資材の高騰等は今後も起こりうるが、そのリスクは誰が負担するのか。

事務局

事業のリスクをすべて事業者が負うわけではない。建設費用の高騰は床価額に反映されるため、市として整備する公共施設に対応した応分の負担が必要になる。また、国や県への補助金の働き掛けも含めて市として事業をバックアップしていきたい。

委員

事業がうまくいかなかった場合の契約保証や違約金の定めはあるのか。

事務局

事業認可を受けるまでの費用は事業者がリスクを負うことになる。それ以降については都市計画事業としての行政の責任もある。民間事業者と市との共同事業として協議しながら進めることになる。

委員

選定委員の名称を募集要項に記載する必要があるのか。

事務局

全国の他地区の事例を元に記載する案とした。事務局としては選定委員会の意見に従う。

委員

事例としてはどうか。

事務局

記載する事例と記載しない事例の両方がある。

委員

氏名の公表は、審査の透明性や公平性を担保するための方法として行われる。どういう立場の人間が審査したかを明らかにすることが社会に対する説明として求められているのが最近の傾向としてある。審査委員の氏名を公表しない場合は、事業者が既に決まっているのではと勘繰られる場合もある。

委員

了解した。

委員

法人グループで応募した場合に、選定後に構成員が加わったり、いなくなったりすることは許容されるのか。提案書の内容を変更してはいけないことになっているが、提案書の内容に推進体制も含まれるのではないのか。

事務局

事業者決定後に、事業にプラスに働くことについては規制するものではない。提案書は事業者を決定するための元となるものであり、変更はできない。事業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は変わっていく。

委員

隣接街区の民間敷地の意向は重要だと思うが、提案にあたり応募者は民間敷地をどのように扱うのか。

事務局

関係資料の中で、提案にあたっての試算条件を明示する。

委員

土地利用計画についての提案事項として「観光起点」の位置付けが明示されていないが、提案は受けないのか。

事務局

観光起点は施設の名称ではないので様式には明記していない。沿うべき上位計画には明記しているため、提案内容として明記しなくても提案や図面の中で十分に表現され、そこから読み取ることができると考えている。

委員

提案書の中で提案者のまちづくりに対する理解や意欲が表現され、それを審査することになると考えているのか。

事務局

そう考えている。

委員

募集要項に対しては、応募者からの質疑の中で多くの質問がなされ、選定委員に相談する場面が出てくるのではないかと思う。

(4) 審査基準（案）について

酒田市より資料に基づき説明。

(説明概要)

- ・ 審査の進め方の詳細については第2回の選定委員会で協議する。
- ・ 審査にあたっては事務局で資格要件と基本的事項の審査を行う。選定委員で提案書に基づいて一次評価を行う。その後、公開プレゼンテーション審査と市民意見の募集を経て、二次評価を行い、事業予定者と次点者を選定する。

(質疑概要)

委員

資格要件（経営状況）については提案前に事務局が審査を行うが、選定委員会での審査は対象外となるのか。事業完了後の中長期の運営体制については企業体力も重要

になると思う。

事務局

事務局が行う資格要件審査は資力、信用力についての最低限のチェックをするだけになる。提案内容と事業者の企業体力がマッチしているかは無関係ではないため、選定委員会でもきちんと審査していただきたい。

委員

どういう形で審査を詰めていくかについては次回の選定委員会で議論したい。

(5) その他

特になし。

6 閉会