

酒田商業高校跡地整備事業 事業者選定基準

令和3年11月

酒 田 市

目次

1 事業者選定基準の位置付け	1
2 優先交渉権者等の決定の概要	1
(1) 審査全体の流れ.....	1
(2) 酒田商業高校跡地整備事業に係る事業者選定委員会の設置	1
(3) 優先交渉権者の決定方法	1
(4) 審査結果及び優先交渉権者等決定の公表.....	1
3 事業者選定基準	3
(1) 参加資格確認審査.....	3
①審査概要.....	3
②資格審査.....	3
(2) 提案審査.....	3
①審査概要.....	3
②事業用地の年間提案貸付料単価の確認	3
③基本的事項の確認	3
④審査項目による審査	3
【定性的事項審査項目及び配点一覧】	5

1 事業者選定基準の位置付け

本事業者選定基準（以下「本基準」という。）は、本市が、酒田商業高校跡地整備事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者の選定を行うに当たり、優先交渉権者及び次点交渉権者（以下「優先交渉権者等」という。）を選定するための方法や評価項目等を示したものです。なお、本基準は、本事業に参加しようとする者に交付する募集要項と一体の資料であり、本基準で使用する用語の定義は、同一の名称によって募集要項において使用される定義のとおりとします。

2 優先交渉権者等の決定の概要

（1）審査全体の流れ

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」と、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します。

（2）酒田商業高校跡地整備事業に係る事業者選定委員会の設置

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、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（以下「選定委員会」という。）を設置します。

（3）優先交渉権者の決定方法

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、総合的な評価を行います。

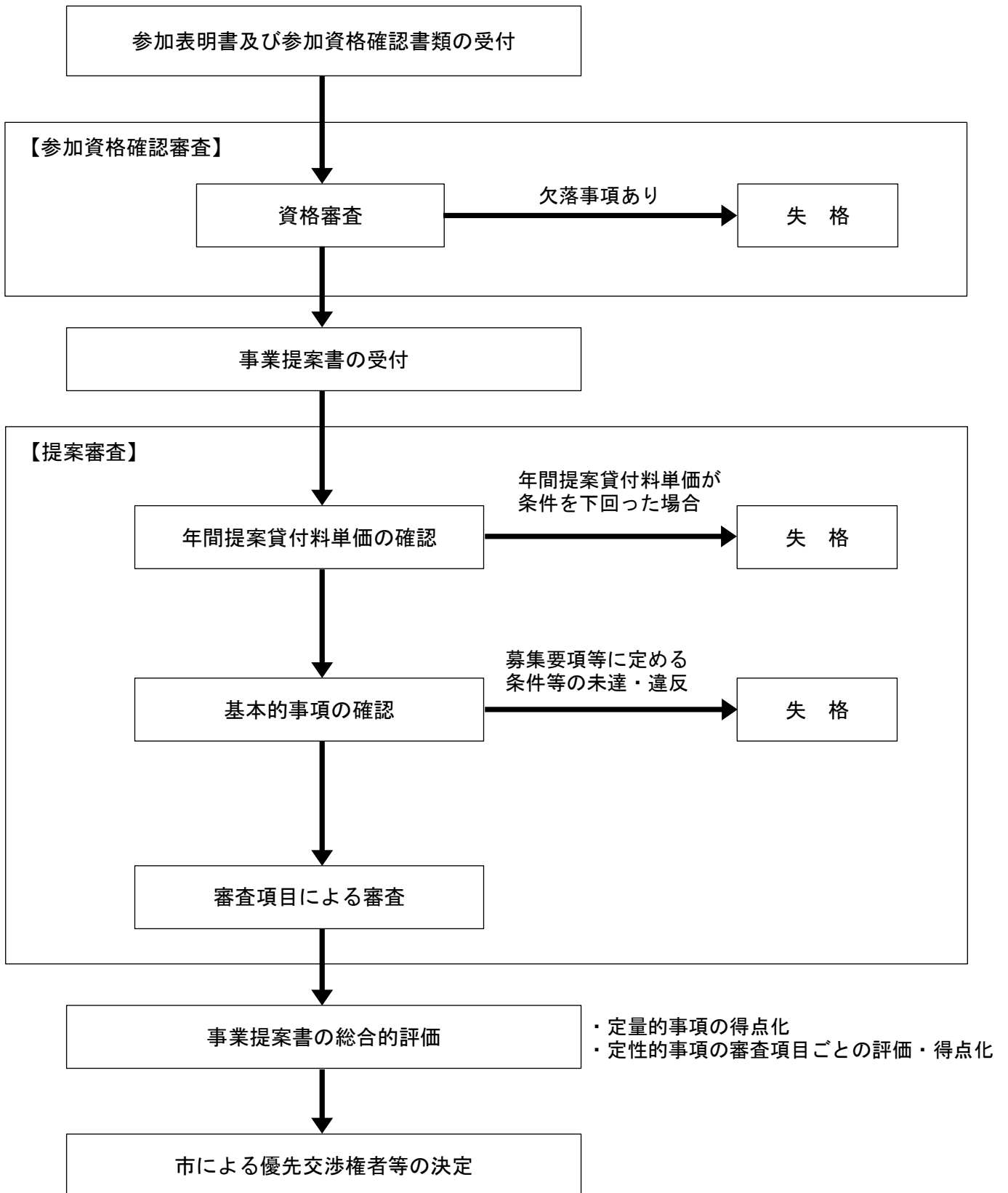
市は、選定委員会からの評価内容の報告を基に、優先交渉権者等を決定します。

市は、優先交渉権者を決定した後、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、又は優先交渉権者が失格条項に該当した場合は、次点交渉権者と協議するものとします。

（4）審査結果及び優先交渉権者等決定の公表

審査結果の概要等（優先交渉権者及び次点交渉権者、優先交渉権者の提案概要、審査講評、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。

【優先交渉権者等決定（審査全体）の流れ】



3 事業者選定基準

(1) 参加資格確認審査

①審査概要

参加資格確認審査では、応募者として備えるべき資格要件を有しているかどうかを審査します。

②資格審査

応募者が、募集要項の「第3章-3参加資格に関する事項」に規定した事項を満たしているかについて、参加資格確認審査に関する提出書類に基づき審査します。

(2) 提案審査

①審査概要

事業用地の年間提案貸付料単価に基づいて「定量的事項の得点」を算出します。また、提案内容を後述する定性的事項審査項目に基づいて審査し、「定性的事項の得点」を算出します。

この定量的事項の得点と定性的事項の得点を合わせて、「総合得点」を算出します。

②事業用地の年間提案貸付料単価の確認

事業提案書に記載された事業用地の年間提案貸付料単価の確認を行い、募集要項の「第2章-4-(3)契約貸付料」に規定した事項を満たしていない場合は、その応募者は失格とします。

③基本的事項の確認

応募者の提案内容が、募集要項等に記載の全ての条件に適合していると確認された応募者を事業提案書の総合的評価の対象とします。

募集要項等に記載の条件を1つでも充足していない場合は、応募者に確認の上、失格とします。

ただし、その内容が軽微なもので、意図したものではなく、また、事業用地の年間提案貸付料単価、提案内容に大きな影響を及ぼすものでなく、当該内容のみにより失格とすることはかえって公平性を欠くと選定委員会が認めた場合には、市は当該提案を行った応募者に対して応募の希望を確認し、当該応募者が事業用地の年間提案貸付料単価の変更を行わずに、当該箇所について募集要項等に記載の条件を満たすことが可能である場合に限り、当該応募者を失格としないことがあります。

④審査項目による審査

ア 定量的事項 (20点満点)

定量的事項の得点の算定式は、提案中最も高い年間提案貸付料単価を20点として計算します。

なお、得点は小数点以下第三位を四捨五入して求めるものとします。

【算定式】

$$\text{得点} = 20.00 \text{ 点} \times \left(\frac{\text{当該応募者の提示する年間提案貸付料単価}}{\text{提案された最も高い年間提案貸付料単価}} \right)$$

【換算例】

	1平方メートルあたりの年間提案貸付料単価	得点	算出
1位：Aグループ	1,000円	20.00点	20.00点×(1,000/1,000)
2位：Bグループ	900円	18.00点	20.00点×(900/1,000)
3位：Cグループ	880円	17.60点	20.00点×(880/1,000)
4位：Dグループ	867円	17.34点	20.00点×(867/1,000)

イ 定性的事項（180点満点）

「定性的事項審査項目及び配点一覧」に示す各審査項目について各審査委員が評価を行い、審査項目全体の合計点をもって、定性的事項の得点とします。

ウ 定量的事項と定性的事項の合計

上記で求めた定量的事項の得点（20点満点）と定性的事項の得点（180点満点）を合計したものを、その応募者の総合得点（200点満点）とし、この得点をもって選定委員会の審査指標とします。

総合得点	=	(定量的事項の得点)	+	(定性的事項の得点)
200.00点	=	20.00点	+	180.00点

エ 定性的事項の得点の最低基準について

定性的事項の得点が、108点未満（180点満点の6割未満）であった場合には、優先交渉権者等の選定に至らない可能性があります。

オ 優先交渉権者等の決定

提案内容に対し各委員の採点結果上位2者を出し合い、得票数上位2者による決選投票を行います。決選投票の結果、得票数が多かった者をもって、優先交渉権者とします。

応募者が2者の場合は各委員の採点結果が高い提案の得票数が多かった者をもって、優先交渉権者とします。

【定性的事項審査項目及び配点一覧】

大項目	中項目	小項目（評価するポイント）	配点
目的・テーマ	事業の実施方針・コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の背景（本市の課題）、目的、上位計画や基本構想で掲げる基本理念等を理解した提案か。 ・提案内容が、山居倉庫周辺エリアや本市の将来像にどのように結びついているか。 ・基本構想に定める理念や方針の実現に寄与する提案か。 ・本事業における目標数値（施設利用者数、来店者数等）の設定や、達成に向けた手法は適切か。 	60
	整備内容・導入機能	<ul style="list-style-type: none"> ・導入機能同士の連携が図られ、相乗効果が得られるような提案か。 ・山居倉庫を訪れる観光客だけでなく、市民も来たいと思える魅力的な内容、テナント構成の提案か。 ・子ども、子育て世代をはじめ、幅広い世代が楽しいと感じ、ワクワクするような提案か。 ・目的がない人でも気軽に行きたいと思えるような、魅力的なエリア、空間の実現に寄与する提案か。 ・将来的なインバウンド需要復活に対応した提案か。（ex. 英語表記、キャッシュレス等） ・ユニバーサルデザインに配慮した提案か。 ・独自性や新規性のある提案か。 	
建築	施設配置・動線計画	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・山居倉庫をはじめ、中心市街地内の回遊性に寄与する提案か。 ・保存樹周辺を緑の感じる憩いの空間とし、賑わいや交流を生み出すスペースとなるように配慮した提案か。 ・災害時の安全確保に配慮した提案か。（ex. 避難誘導等） 	30
	意匠・景観計画	<ul style="list-style-type: none"> ・山居倉庫や新井田川等、周辺の景観との調和や配慮がなされた提案か。 	
	周辺及び環境への配慮方針	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境に与える影響に配慮し、対策を講じた提案か。（交通渋滞、交通安全、日影、光害、風害、騒音、振動、臭気、電波障害等） ・省エネルギー、新エネルギーの活用等、環境に配慮しているか。 	
	施設整備等の工程計画	<ul style="list-style-type: none"> ・令和6年度中の供用開始とした工程計画となっているか。 ・供用開始から事業用定期借地権設定契約期間終了までに更地返還を見込んだ提案、計画となっているか。 ・施工計画、工程管理の考え方が、現実的な提案となっているか。 	
運営	地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の企業・事業者の出店や事業参加、新規創業、雇用創出、酒田産の木材・食材の活用等、地産地消の取組、地域経済への貢献の具体的提案はあるか。 	90

		<ul style="list-style-type: none"> 山居倉庫をはじめ、中心市街地内の回遊性に寄与する具体的提案はあるか。 提案内容が中心市街地及び市全体の活性化に寄与する具体的提案はあるか。 観光客をターゲットとした酒田の特産物、地域資源を生かした商品の販売、開発、展示等の具体的提案はあるか。 市内観光施設の紹介や相互の誘客促進策の工夫等、具体的提案はあるか。 	
	管理運営計画	<ul style="list-style-type: none"> 施設の維持管理や、サービス提供を持続させるための管理運営が計画されているか。 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取組や、情報発信（宣伝）に対する具体的提案はあるか。 アフターコロナ（日常生活の回復）を見据えた新しい生活様式への対応等、具体的な提案はあるか。 DX に対する具体的提案はあるか。（ex. Wi-Fi、消費動向把握、人流把握、画像解析技術等） 	
	事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 基本協定及び事業用定期借地権設定契約の締結に係る実施体制（役割、責任の所在等）は明確か。 施設整備工事に係る実施体制（役割、責任分担等）は明確か。 施設供用開始後に係る実施体制（役割、責任分担等）は明確か。 テナント予定者との調整は完了しているか。 テナント撤退時のリスク管理に対する考え及び対応方針は適切か。 感染症、自然災害発生時のリスク管理に対する考え及び対応方針は適切か。 	
	資金計画・収支計画	<ul style="list-style-type: none"> 事業期間に適した資金計画、収支計画となっているか。 施設整備に係る収支計画は適切か。 施設運営に係る収支計画は適切か。 	
計			180