

茅ヶ崎第 1 駐車場土地活用事業

事業者選定結果

令和 3 年 3 月

茅ヶ崎第 1 駐車場用地貸付事業者選定委員会

茅ヶ崎第1駐車場用地については、財政健全化の一環として一定規模の駐車場整備を条件としたうえで民間事業者に貸し付ける方針のもと、その事業者の選定に関して本委員会に諮問されました。

本委員会は、募集要項等の公表に先立ち令和2年10月に委嘱された「公民連携」「法律」「会計」「地域」「不動産」及び「建築」を専門とする6名の委員で構成し、各々の専門分野の知見及び視点から、募集要項、事業者選定基準等を調査審議し、また、各応募者の提案を審議及び評価いたしました。

なお、審査事項の評価については、評価後に委員に対し応募グループの構成企業名を開示して委員会規則第7条における除斥の利害関係の有無を確認したところ、6名の委員のうち1名が該当したため、当該委員の採点を控除いたしました。

ここに、事業者選定結果を答申いたします。

委員長署名

藏田幸三

茅ヶ崎第1駐車場土地利用事業
事業者選定結果

目 次

1. 事業者選定の経緯等	1
1.1 事業者選定の経緯	1
1.2 事業者選定方式	1
1.3 事業者選定方法及び手順	2
2. 事業提案書の審査体制等	3
2.1 事業者選定委員会	3
2.2 事業者選定委員会の構成	3
2.3 事業者選定委員会 日程	3
3. 応募結果及び審査結果	4
3.1 応募結果	4
3.2 参加表明書類に係る審査	4
3.3 事業提案書に係る審査	4
3.3.1 審査事項に係る評価点	4
3.3.2 提案価格に係る評価点	5
3.4 総合評価	5
3.5 総評及び付帯意見	6

1. 事業者選定の経緯等

1.1 事業者選定の経緯

茅ヶ崎第1駐車場土地利用事業（以下、「本事業」という。）の事業者選定までの主な経緯は、次のとおりである。

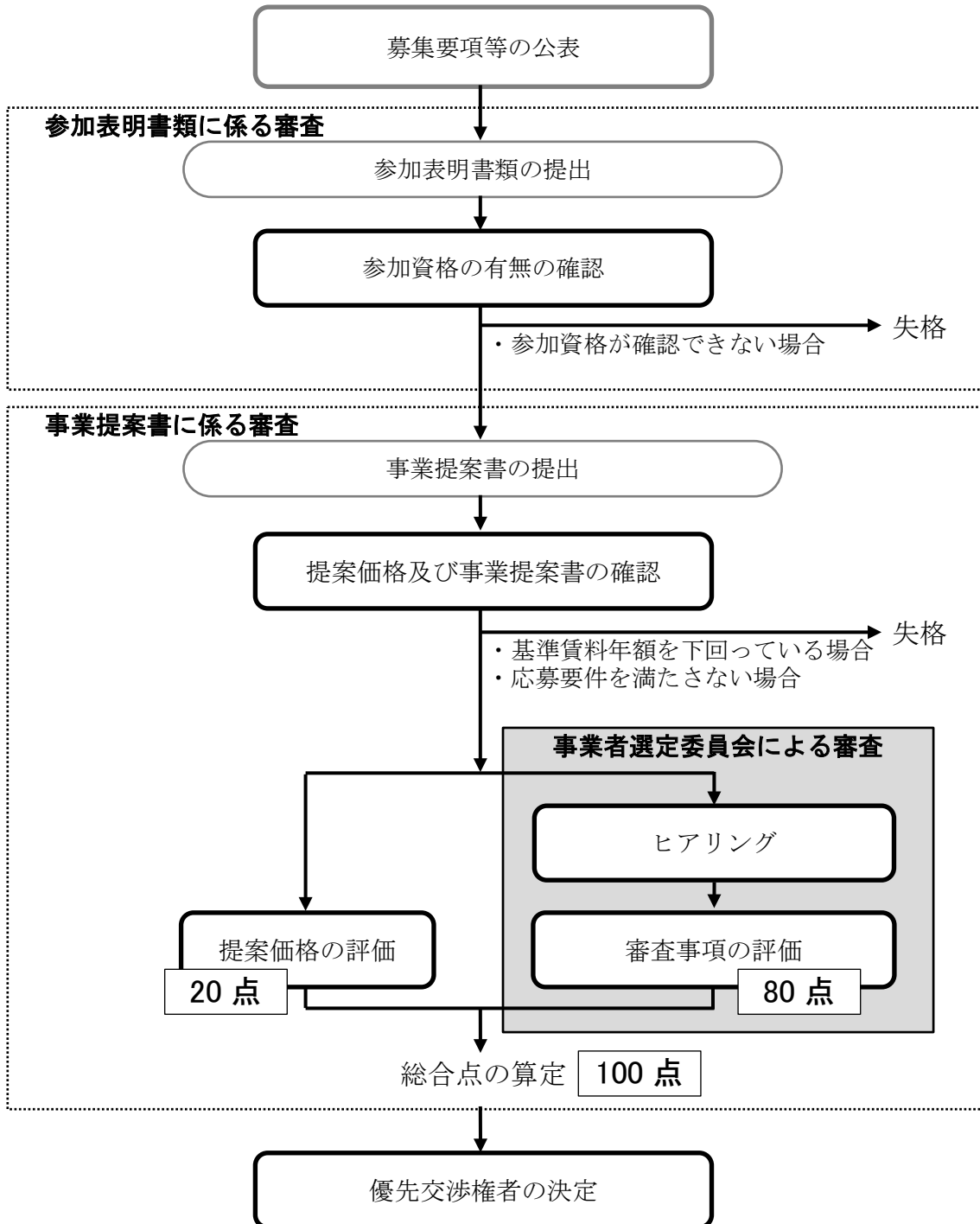
・募集要項等の公表	令和2年 11月 24日
・事業者説明会及び現地説明会	令和2年 12月 1日
・参加表明書類の受付	令和2年 12月 23日～ 12月 25日
・事業提案書の受付	令和3年 2月 4日 ～ 2月 8日
・プレゼンテーション及びヒアリング	令和3年 3月 19日
・事業者の選定	令和3年 3月 末頃

1.2 事業者選定方式

事業者の選定にあたっては、公募型プロポーザル方式を採用し、事業者の自由提案による施設整備・運営事業計画等と併せて、事業遂行能力、資金調達計画の確実性、リスク負担能力等、事業者の能力・ノウハウを総合的に評価し、優先交渉権者を決定するものとした。

1.3 事業者選定方法及び手順

事業者の選定は、「参加表明書類に係る審査」及び「事業提案書に係る審査」によるものとし、その手順は、次のとおりである。



2. 事業提案書の審査体制等

2.1 事業者選定委員会

茅ヶ崎第1駐車場用地貸付事業者選定委員会（以下、「事業者選定委員会」という。）は、全3回の事業者選定委員会を開催し、本事業の事業者の選定に関する事項として、募集要項及び事業者選定基準等の調査審議、事業提案書の審議を行った。

2.2 事業者選定委員会の構成

事業者選定委員会の構成は、次のとおりである。

委員長	藏田 幸三	一般財団法人 地方自治体公民連携研究財団
委員	鵜澤 亜紀子	藤田謹也法律事務所
委員	黒石 匡昭	EY新日本有限責任監査法人
委員	後藤 金蔵	茅ヶ崎市まちぢから協議会連絡会
委員	中島 徳克	一般財団法人 日本不動産研究所
委員	松枝 俊之	ビオトポス建築計画

2.3 事業者選定委員会 日程

事業者選定委員会の日程及び審議内容は、次のとおりである。

開催日	審議内容
第1回事業者選定委員会 令和2年10月22日（木）	・委員会の進め方について ・募集要項及び基本協定書について ・事業者選定基準について
第2回事業者選定委員会 令和3年3月8日（月）	・事業提案書の事前評価について ・プレゼンテーション及びヒアリングの進め方
第3回事業者選定委員会 令和3年3月19日（金）	・プレゼンテーション及びヒアリング ・事業提案書の評価について

3. 応募結果及び審査結果

3.1 応募結果

令和3年2月4日から2月8日までの期間に事業提案書の受付を実施した結果、次の2者から提出があった。

応募者		提案概要
応募者1	グループ(ち)	医療大学・図書館、病院、健診センター、カフェ、駐車場
応募者2	グループ(り)	店舗(物販)、ふれあいスポット(地域交流連携拠点)、駐車場

3.2 参加表明書類に係る審査

茅ヶ崎市が、応募者の構成等、応募者の備えるべき参加資格要件に係る適否について審査を実施した。この結果、応募者2者はこれを満たしていることを確認した。

3.3 事業提案書に係る審査

3.3.1 審査事項に係る評価点

(1) 評価基準

事業者選定委員会では、各応募者の事業提案書について、事業者選定基準に基づき、審査事項において配点のある項目ごとに、評価水準A～Eの5段階評価を実施した。その評価を加点比率の基準に従って点数化した。

評価水準		加点比率(評価点=配点×加点比率)
A	特に優れた提案である	100%
B	優れた提案である	75%
C	やや優れた提案である	50%
D	標準的な提案である	25%
E	物足りない提案である	0%

(2) 審査事項に係る評価結果

前項の評価基準に基づく、審査事項に係る評価結果を次に示す。

審査事項	配点	各応募者の点数	
		グループ(ち)	グループ(り)
1. 事業計画に関する事項	33	19.400	17.850
2. 施設計画に関する事項	22	13.450	10.650
3. 建設等に関する事項	5	2.950	3.000
4. 事業効果に関する事項	20	12.950	10.400
合計点数	80	48.75	41.90

※ 合計点数の小数点以下第3位を四捨五入

3.3.2 提案価格に係る評価点

(1) 評価基準

各応募者の「賃料に係る提案年額」に記載された提案賃料年額（円／年）を、次の計算式に当てはめて点数化した。

$$\text{提案価格に係る評価点} = 20 \times (\text{提案賃料A} / \text{最高提案賃料B})$$

※提案賃料A：当該応募者の提案賃料年額

※最高提案賃料B：全応募者のうち最も高い提案賃料年額

(2) 提案価格に係る評価結果

項目	各応募者の点数	
	グループ（ち）	グループ（り）
基準賃料年額（円/年）	31,891,425	
提案賃料年額（円/年）	45,000,000	31,920,000
点数	20.00	14.19

※ 点数の小数点以下第3位を四捨五入

3.4 総合評価

総合点は、審査事項に係る評価点と提案価格に係る評価点の合計であり、各応募者の総合点は集計の結果、次のとおりである。

項目	配点	各応募者の点数	
		グループ（ち）	グループ（り）
審査事項に係る評価点	80	48.75	41.90
提案価格に係る評価点	20	20.00	14.19
総合点	100	68.75	56.09
順位		1	2

3.5 総評及び付帯意見

事業者選定委員会による審査の総評及び付帯意見は、次のとおりである。

<総評>

本事業は、茅ヶ崎第1駐車場用地において、行政拠点地区の活性化や市の財政運営に寄与するとともに、駐車場利用者の利便性向上に配慮した一定規模の駐車場を兼ね備えた施設の導入を目指すことが目的とされている。

本選定委員会では、このような目的に沿った事業の実現が期待できる事業者選定を行うため、計3回の選定委員会の開催により、またそれ以外にも、事務局を通じた日々の情報共有により、半年近くにわたる厳正かつ公正な調査審議を行った。

募集要項及び事業者選定基準等の調査審議では、自由提案施設に期待する機能を明確にすべきとの主旨の第1回選定委員会での意見を踏まえ、行政拠点地区の将来像に基づいた視点をできるだけ明確に示すとともに、審査事項の評価の配点によりそれを表現するものとした。

事業提案書の審議にあつては、各応募者からの提案について、第2回選定委員会では書面により、また、第3回選定委員会では応募者によるプレゼンテーションを受けた後、事業者に対するヒアリングを行うことで審議を深めた。

各グループの提案内容及び評価については、以下のとおりである。

○グループ（ち）の提案

医療大学、病院、健診センター等を設け、図書館を利用した生涯学習講座やコミュニティづくりに関する文化的交流事業等による地域交流にも寄与する提案であった。

事業計画に関する事項では、行政拠点地区としてふさわしい公益的な視点でのコンセプトに沿った魅力的な事業内容に関して実績に裏付けられた優れた提案であると評価された。

施設計画に関する事項では、大規模災害時における役割をふまえた協力・支援・連携や安全性、利用者にとって分かりやすく使いやすい駐車場配置並びに省資源、廃棄物抑制等、環境負荷軽減への配慮に関して優れた提案であると評価された。

事業効果に関する事項では、多くの市民や利用者による利活用が期待でき、周辺地域等の利便性向上や活性化、経済効果が見込めることや、災害応急対策や災害復旧活動等に対する協力、支援についての取組みに関して優れた提案であると評価された。

○グループ（り）の提案

行政拠点地区への来街者の利便性の向上に寄与する物販店舗の誘致を中心とし、地域の交流・連携と新たな賑わいの創造を図るための情報発信や活動の拠点を提供する提案であった。

事業計画に関する事項では、資金調達に確実性があり事業の健全性や安定性が期待できる事業収支計画、不測の資金需要に対する備えを含めた資金計画の安定化のための方策に関して事業遂行能力の裏付けもある優れた提案であると評価された。

施設計画に関する事項では、駐車場利用者にとって負担が少ない料金設定に関して優れた提案であると評価された。

建設等に関する事項では、施工中の騒音・振動抑制や周辺交通対策や近隣への配慮に関して優れた提案であると評価された。

事業効果に関する事項では、地元への経済効果が見込める点に関して優れた提案であると評価された。

両者の事業提案は、いずれの提案も応募者の過去の実績をもとに創意工夫がなされ、事業予定地の立地特性を応募者それぞれの視点で分析し、行政拠点地区の活性化や市の財政運営、駐車場利用者の利便性の向上への一定の寄与が期待されるものであったが、審査事項に係る評価点は、グループ（ち）の評価点が上回ることとなった。

提案価格に係る評価点についても、グループ（ち）の評価点が上回ったことで、これらの評価点を加えた総合点は、グループ（ち）の評価点が上回る結果となった。

これを受けて、本委員会では、本事業の目的である「行政拠点地区の活性化や市の財政運営に寄与」とともに「駐車場利用者の利便性向上に配慮した一定規模の駐車場を兼ね備えた施設の導入」の実現が最も期待できる事業者としてグループ（ち）を選定することを答申するものである。

今回、両グループの皆様には、新型コロナ禍において社会的に企業活動の一定の制限が求められるなか、工夫を凝らした提案をいただきましたこと、また参加表明書類及び事業提案書の作成における御尽力に対して、心から感謝を申し上げます。

<グループ（ち）への付帯意見>

- 図書館を活用した地域貢献活動にあたっては、その運営や活用方法に関して、例えば、市の図書館と連携した利用形態とするなど、利用者にとって有益で費用負担の少ない活用が図れるような管理運営方法について、市と十分に協議を行うこと。
- 提案されている地域交流機能に関しては、地域医療及び福祉との連携も重要であり、代表企業の役割として、市と十分に協議を行うこと。
- 敷地南東側の生活道路の活用に関しては、地域での回遊性や賑わいづくりに寄与できる可能性もあるため、その活用に関して改めて検討し、市と十分に協議すること。