

平成31年 3月26日

茅ヶ崎市長 佐藤 光

茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地貸付事業者選定委員会  
委員長 藏田 幸三

茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地貸付事業者の選定について（答申）

平成30年10月5日付け30茅施再第18号で諮問のあったことについて、本選定委員会において慎重に選定を行い、別紙のとおり結果がまとまりましたので、ここに答申いたします。



茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地活用事業

事業者選定結果

平成 31 年 3 月

茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地貸付事業者選定委員会

茅ヶ崎市役所の仮設庁舎の跡地活用については、新庁舎整備事業の一環として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。

委員会は、6名の委員で構成し、事業提案募集要項等の公表に先立つ平成30年10月に委嘱され、「公民連携」「建築計画」「不動産」「金融」「財務」及び「地域」という、それぞれの専門分野の知見及び視点から、事業提案募集要項、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。

ここに、事業者選定結果を答申いたします。

委員長署名

Handwritten signature in black ink, reading "Iwano Kazumasa" (藏田 幸三).

茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地活用事業  
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 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 応募登録書類に係る審査 .....	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

茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地活用事業（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。

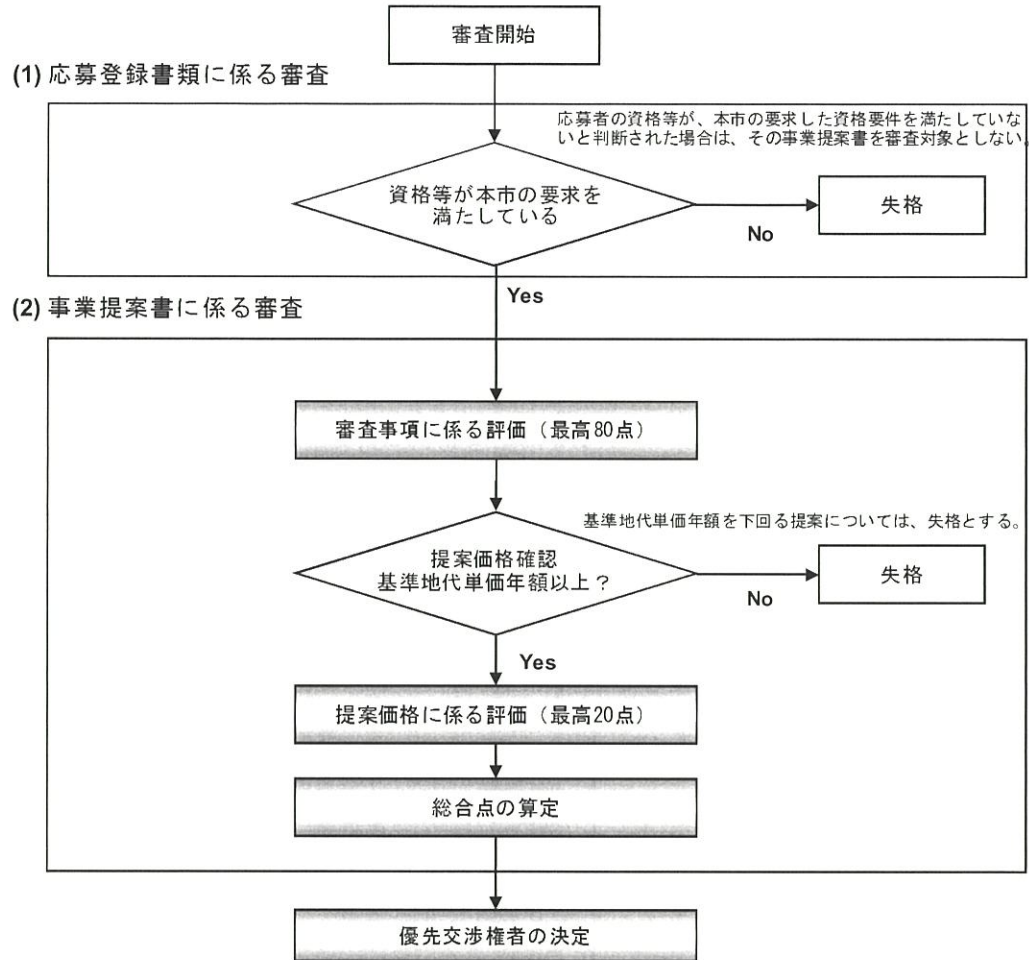
・募集要項等の公表	平成30年 11月 2日
・事業者説明会	平成30年 11月 14日
・参加表明書の受付	平成31年 1月 21日～ 1月 25日
・応募登録書類の受付	平成31年 1月 28日～ 2月 1日
・事業提案書の受付	平成31年 2月 12日～ 2月 15日
・プレゼンテーション	平成31年 3月 20日
・事業者の選定	平成31年 3月 末頃

### 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、応募登録書類に係る審査及び事業提案書に係る審査により行った。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

茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡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、本事業の選定に関する事項の調査審議を行うため、全3回の事業者選定委員会を開催し、募集要項及び事業者選定基準の調査審議、事業提案書の審議、総合点の算定を行い、順位を確定した。

### 2.2 事業者選定委員会 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	秋山 怜史	一級建築士事務所 秋山立花
委員	阿部 博人	株式会社 公共ファイナンス研究所
委員	後藤 金蔵	茅ヶ崎市まちぢから協議会連絡会 会長
委員	中島 徳克	一般財団法人 日本不動産研究所
委員	芳賀 広志	芳賀広志税理士事務所

### 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 (平成30年10月5日(金))	・委員会の進め方の審議 ・募集要項の調査審議 ・事業者選定基準の審議
第2回事業者選定委員会 (平成31年3月8日(金))	・事業提案書の審議 ・事業者プレゼンテーションの進め方の審議
第3回事業者選定委員会 (平成31年3月20日(水))	・事業者プレゼンテーション ・提案内容の審議 ・総合点の算定

### 3. 応募結果及び審査結果

#### 3.1 応募結果

平成31年2月12日から2月15日までの期間に事業提案書の受付を実施した結果、次の4者から提出があった。

応募者		提案概要
応募者1	グループ ハ	大学、専門学校、図書館、保育所、カフェ
応募者2	グループ ニ	ホテル、市民ギャラリー、会議室
応募者3	グループ ホ	ホテル、貸会議室、貸事務所、物販、カフェ
応募者4	グループ ヘ	ホテル、貸会議室、貸事務所、インキュベーション施設、物販、飲食

#### 3.2 応募登録書類に係る審査

茅ヶ崎市が応募者の資格、資力及び信用等、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4者は資格要件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。

###### 【評価水準と加点比率】

	評価水準	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			
		ハ	ニ	ホ	ヘ
① 事業計画に関する事項	35	24.333	21.042	22.208	18.000
② 施設計画に関する事項	20	12.208	9.292	10.833	12.542
③ 建設等に関する事項	5	2.583	2.750	2.958	2.625
④ 事業効果に関する事項	20	11.583	10.250	10.042	13.167
合計点数	80	50.71	43.33	46.04	46.33

※ 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「地代に係る提案平米単価年額」に記載された地代の平米単価年額(円/㎡・年)を、次の計算式に当てはめて点数化した。

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

※提案地代 A：当該応募者の地代に係る単価年額

※最高提案地代 B：全応募者のうち最も高い地代に係る単価年額

#### (2) 提案価格に係る評価結果

項目	各応募者の点数			
	ハ	ニ	ホ	ヘ
基準地代 (円/㎡・年)	7,352			
提案地代 (円/㎡・年)	11,238	18,880	10,788	7,352
地代年総額 (参考)	2,000 万円	3,360 万円	1,920 万円	1,308 万円
点数	11.90	20.00	11.43	7.79

※ 点数の小数点以下第3位を四捨五入

※ 地代年総額 (参考) は千円単位を四捨五入

### 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			
		ハ	ニ	ホ	ヘ
審査事項に係る評価点	80	50.71	43.33	46.04	46.33
提案価格に係る評価点	20	11.90	20.00	11.43	7.79
総合点	100	62.61	63.33	57.47	54.12
順位		2	1	3	4

### 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>

「茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地活用事業」の目的は、事業提案募集要項に事業実施にあたって、「民間による活用」及び「収益性のある資産（市有財産）運用」の2つの視点を重視し、効率的かつ効果的な事業の推進を目指すとする。

本委員会では、こうした目的に適う事業者選定をするため、委員会の開催回数を3回とし、それ以外に、各委員は事務局を通じ日々情報の共有を図り、ほぼ半年にわたる調査・審議を行った。

募集要項の審議にあつては、事業の継続性や新たな賑わいの創出、災害対策への貢献、建築デザインの地域性に対する配慮などがなされた計画が望ましいとの意見を踏まえ、事業予定地の活用における重要な視点として、募集要項の中に事業予定地において期待する計画を端的に表現するものとした。

事業者選定基準の審議にあつては、「審査事項に係る評価」と「提案価格に係る評価」の評価割合について、今回の公募型プロポーザルでは具体的な提案部分を重視した評価をするものとし、審査事項である提案部分と提案価格部分を8:2という配点比率で評価するものとした。また、特に提案部分の評価について時間を割いた議論を行った。

次に各応募者からの提案について、第2回の委員会では書面により、第3回の委員会では応募者によるプレゼンテーションを受け審議を深めた。

応募登録を行った4者からの事業提案があり、いずれの提案もこれまでの各応募者の実績をもとに創意工夫がなされ、行政拠点地区という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、地域性に合わせた賑わい創出への寄与が期待されるものであった。各提案についての計画内容と意見については、以下のとおりである。

#### ・応募者ハの提案

大学・専門学校を核とし、保育園、図書館等を設ける提案であり、開放性のあるエントランスにより多世代の賑わいを創出する提案となっている点が評価された。

事業計画に関する事項では、事業代表企業自らが運営企業としての役割を担い、これまでの同種・類似の実績をもとにした事業計画の提案がなされている点が評価された。

事業効果に関する事項では、大学関係施設の一般開放、市民向けの各種講座の開催等、市民利用の促進に向けた工夫の提案が評価された。

#### ・応募者ニの提案

ホテルとギャラリーの複合施設の提案であり、ギャラリーは市民や市民団体等が利活用でき、地域貢献施設として賑わいを創出する提案となっている点が評価された。

事業計画に関する事項では、資金調達を事業代表企業の自己資金のみで行う安定した資金計画や、全国的な規模で展開しているホテル事業の実績を踏まえた事業収支計画の提案が評価された。

施設計画に関する事項では、災害時の帰宅困難者や避難者の一時滞在施設としての機能を想定した計画の提案が評価された。

・応募者ホの提案

ホテルと物販・カフェ・貸会議室の複合施設の提案であり、商業活動により賑わいを創出する提案となっている点が評価された。

事業計画に関する事項では、多数の同種・類似実績を有する事業代表企業及び構成企業が施設の開発や管理運営を担い、個別施設の運営は専門企業（テナント）が実施する体制や、事業代表企業の信用力や安定した財務基盤を活かした事業収支計画が評価された。

施設計画に関する事項では、災害時の帰宅困難者や避難者の一時滞在施設としての機能を考慮した計画の提案が評価された。

・応募者への提案

ホテルと物販・飲食・貸会議室・インキュベーション施設の複合施設の提案であり、地元の力を結集して賑わいを創出する提案となっている点が評価された。

施設計画に関する事項では、災害時の帰宅困難者や避難者の一時滞在施設としての機能を想定した計画や、北側を意識した施設配置の提案が評価された。

事業効果に関する事項では、地域への事業効果、地域社会への貢献に係る様々な取り組み提案が評価された。

委員会の最終審議においては、4者の提案は、学校教育機関による人材育成まで含めた地域貢献の提案、事業計画全般が高く安定した事業運営が期待できる提案、地域に根差した地域貢献の提案など、各応募者のノウハウを生かした多様な提案であり、どの提案も行政拠点地区の活性化に一定の評価を得たものであるが、応募者への提案が他3者の提案を上回る結果となった。

「提案価格に係る評価」を含めた最終的な審査の結果では、「審査事項に係る評価」と「提案価格に係る評価」を合計した総合点において、「提案価格に係る評価」が最も高かった応募者二が僅差で1位となり、他3者の提案を上回る結果となった。この結果について、応募者二の提案が最も茅ヶ崎市の財政運営に寄与するものであり、「茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地活用事業」の目的でもある「民間による活用」及び「収益性のある資産運用」の2つの視点に適う選定結果を答申できたといえる。

<応募者二への付帯意見>

- ・事業予定地は、「茅ヶ崎駅北口周辺特別景観まちづくり地区」の「行政文化街区」であるため、周辺景観と調和する外観及び看板となるよう市と十分協議を行うこと。
- ・地域貢献施設となる「市民ギャラリー、会議室等」については、その運営や活用方法など、市と協議を行い、市民や利用者にとって有効有益な活用が図れるよう配慮し、利用に係る市の負担が少ない管理運営方法を検討すること。