

本 庁 舎 北 側 公 有 地 活 用 事 業

事 業 者 選 定 結 果

平 成 3 0 年 1 0 月 1 0 日

富 山 市

本庁舎北側公有地活用事業に関する事業者の選定結果について、次のとおり報告する。

## 1 本庁舎北側公有地活用事業事業者検討会議

事業者の選定にあたっては、本市が設置した学識経験者等で構成する「本庁舎北側公有地活用事業事業者検討会議」の委員が応募者から提出された事業提案書の審査を行い、その結果を本市に報告した。

本庁舎北側公有地活用事業事業者検討会議の委員氏名

	氏名(職名)
座長	今本 雅祥(富山市副市長)
委員	長尾 治明(富山国際大学現代社会学部 教授)
委員	中村 和之(富山大学経済学部 教授)
委員	樋口 秀(長岡技術科学大学大学院 准教授)
委員	西田 政司※(富山市企画管理部長)
委員	立花 宗一※(富山市教育委員会事務局長)

※平成30年4月1日富山市職員定期人事異動により変更

## 2 提案審査結果

### (1) 応募登録の状況

市において平成30年7月7日から7月20日の期間に事業提案書等の受付を行ったところ、2者から事業提案書等の提出があった。

グループ名	株式会社ホクタテ共同体	Aグループ
事業代表企業	株式会社ホクタテ	A社
構成企業	株式会社押田建築設計事務所 佐藤工業株式会社 北陸支店 北陸電気工事株式会社 富山支店 鈴木工業株式会社 堤地所株式会社	B社 C社 D社 E社
運営協力企業	社会福祉法人わかば福祉会 株式会社アピアスポーツクラブ 株式会社宝来 株式会社ライフエンターテイメント	F社 G社

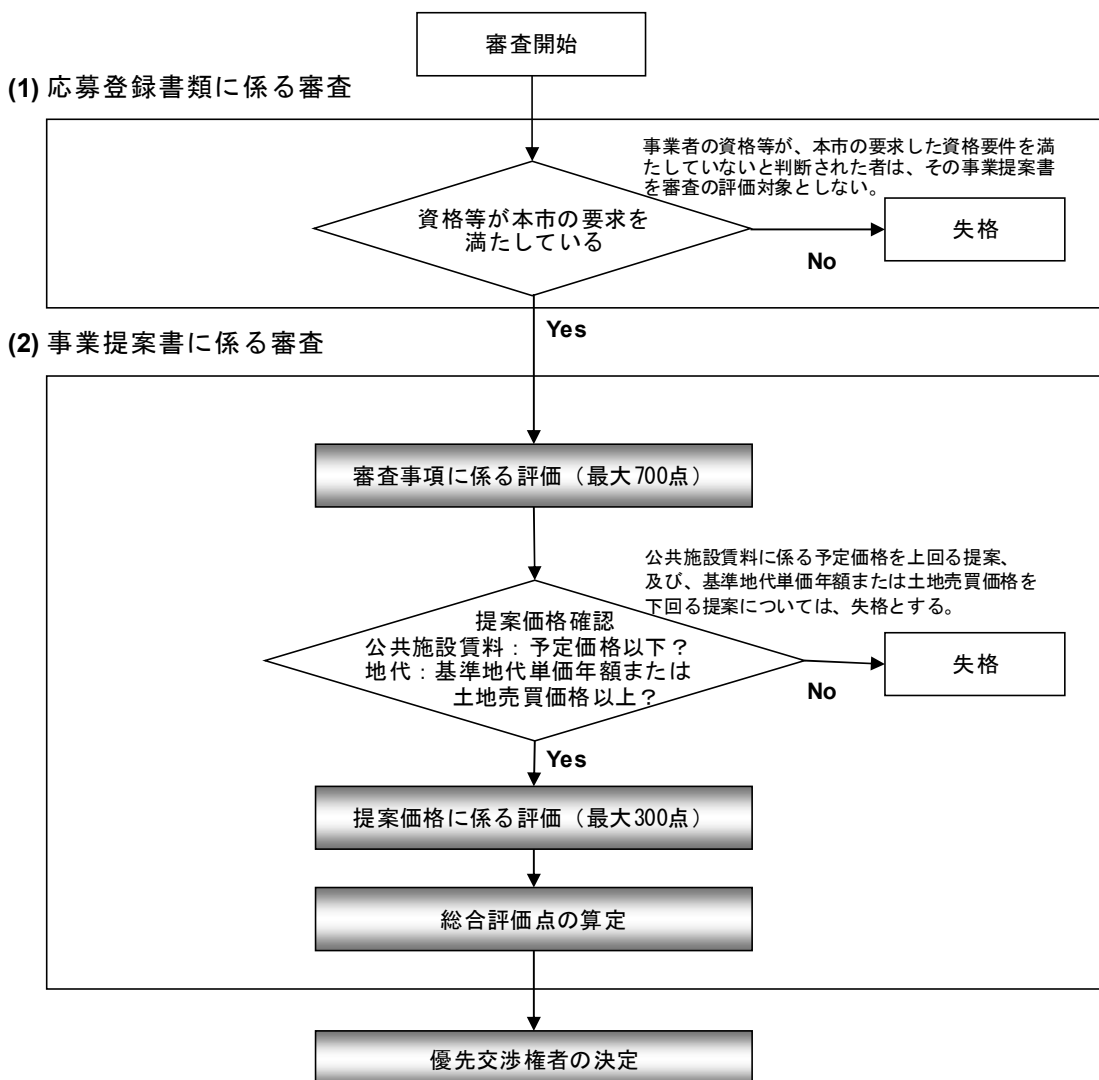
## (2) 審査結果

### ア 審査方法

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」により行うものとし、「応募登録書類に係る審査」については、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本市が審査するものとした。また、「事業提案書に係る審査」については、提案内容等が要求水準を満たしているか否かについて、本市が確認したうえで、検討会議にて「審査事項に係る評価」及び「提案価格に係る評価」を行うものとした。

最終的には「審査事項に係る評価」及び「提案価格に係る評価」の得点を合計し、本市は優先交渉権者を決定することとした。

#### 【審査方法の流れ】



イ 審査基準

① 「審査事項に係る評価」

審査事項ごとに加点比率の基準に応じて得点（加点）を付与するものとし、合計 700 点満点とした。なお、審査事項の評価点の計算にあたっては、その合計点の小数点以下第 2 位を四捨五入するものとした。また、この「審査事項に係る評価」の過程において、要求水準を満たしていないことが判明した場合には失格とした。

審査事項	配点	備考
① 事業計画に関する事項	170	配点の割合：最大 700 点中 24.3%
② 施設計画に関する事項	280	〃 40.0%
③ 建設等に関する事項	60	〃 8.6%
④ 維持管理に関する事項	60	〃 8.6%
⑤ 事業効果に関する事項	130	〃 18.6%
合 計	700	

加点比率の基準

	評価水準	加点比率 (評価点=配点×加点比率)
A	要求水準については期待を上回っており、アイデアも期待以上である。	100%
B	要求水準については期待を上回っており、アイデアも評価できる。	75%
C	要求水準については期待したとおりであり、アイデアも評価できる。	50%
D	要求水準については満たしているが、アイデアに工夫がほしい。	25%
E	要求水準については満たしているが、アイデアに工夫がない。	0%

② 「提案価格に係る評価」

「提案価格に係る評価」（最大 300 点）については、事業提案書に記載された提案価格で行った。「提案価格に係る評価」点については提案内容により 1)、2) いずれかの方法により計算し、その計算にあたっては、小数点以下第 2 位を四捨五入し、公共施設賃料総額に係る提案価格の評価点の上限を 270 点、地代に係る提案価格の評価点及び土地売買に係る提案価格の評価点を 30 点とした。

1) 市有地に事業用定期借地権を設定する提案の場合

$$\begin{aligned} \text{「提案価格に係る評価」点} = & \left( \frac{-10.0 \times \text{提案価格 A}}{\text{予定価格 A}} + 10.0 \right) \times 270 \\ & + \left( \frac{10.0 \times \text{提案価格 B}}{\text{予定価格 B}} - 10.0 \right) \times 30 \end{aligned}$$

※ 提案価格 A：公共施設賃料総額に係る提案価格

予定価格 A：公共施設賃料総額に係る予定価格（2,882,000,000 円）

提案価格 B：地代に係る提案価格（年額）

予定価格 B：地代に係る予定価格（4,746,170 円/年）

i) 公共施設賃料総額に係る提案価格

公共施設賃料総額に係る予定価格は 2,882,000 千円（消費税及び地方消費税相当額を除く）とし、予定価格を上回る場合は失格とした。

ii) 土地貸付に係る提案価格

地代に係る予定価格は 4,746,170 円/年とし、予定価格を下回る場合は失格とした。

2) 市有地を売却する提案の場合

$$\begin{aligned} \text{「提案価格に係る評価」点} = & \left( \frac{-10.0 \times \text{提案価格 C}}{\text{予定価格 C}} + 10.0 \right) \times 270 \\ & + \left( \frac{10.0 \times \text{提案価格 D}}{\text{予定価格 D}} - 10.0 \right) \times 30 \end{aligned}$$

※ 提案価格 C：公共施設賃料総額に係る提案価格

予定価格 C：公共施設賃料総額に係る予定価格（2,709,000,000 円）

提案価格 D：土地売買に係る提案価格

予定価格 D：土地売買に係る予定価格（165,000,000 円）

i) 公共施設賃料総額に係る提案価格

公共施設賃料総額に係る予定価格は 2,709,000 千円（消費税及び地方消費税相当額を除く）とし、予定価格を上回る場合は失格とした。

ii) 土地売買に係る提案価格

土地売買に係る予定価格は165,000千円とし、予定価格を下回る場合は失格とした。

③ 総合評価点の算定

「審査事項に係る評価」点と「提案価格に係る評価」点の合計を総合評価点とした。

総合評価点 = 「審査事項に係る評価」点 + 「提案価格に係る評価」点 (最大 700 点) (最大 300 点)
--

ウ 審査結果

「応募登録書類に係る審査」

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した結果、応募者が資格要件を満たしていることを確認した。

「事業提案書に係る審査」

(ア) 審査事項に係る評価について

応募者の提案内容等が要求水準を満たしていることを確認の上、審査基準に基づいて審査事項に係る評価を行った。審査結果は以下に示すとおりである。

審査事項に係る評価点

審査項目	配点	株式会社ホクタテ共同体 の評価点	Aグループ の評価点
① 事業計画に関する事項	170	145.00	105.00
② 施設計画に関する事項	280	197.50	167.08
③ 建設等に関する事項	60	43.33	31.46
④ 維持管理に関する事項	60	45.00	33.13
⑤ 事業効果に関する事項	130	119.17	69.17
合計	700	550.0	405.8

(ア) 提案価格に係る評価について

提案価格に係る評価については、公共施設賃料総額に係る提案価格は予定価格を下回り、また、地代に係る提案価格及び土地売買に係る提案価格は、予定価格を上回っていることから、それぞれ予定価格の基準を満たしていることを確認した。

株式会社ホクタテ共同体の提案価格【土地売却】

公共施設賃料	2,576,861,320円(予定価格2,709,000千円以下)
土地売買料	165,000,000円(予定価格165,000千円以上)
提案価格に係る評価点	131.7点

Aグループの提案価格【土地貸付】

公共施設賃料	2,665,985,000円(予定価格2,882,000千円以下)
土地貸付料(円/年)	5,220,000円/年(予定価格4,746,170円/年以上)
提案価格に係る評価点	232.3点

最終的に「審査事項に係る評価点」と「提案価格に係る評価点」の算定の結果、総合評価点は以下のとおりである。

項目	株式会社ホクタテ共同体の評価点	Aグループの評価点
審査事項に係る評価点	550.0	405.8
提案価格に係る評価点	131.7	232.3
総合評価点	681.7	638.1

以上の結果を踏まえ、検討会議として、株式会社ホクタテ共同体の提案を採択するという報告を受け、本市は、同共同体を優先交渉権者として決定した。

## エ 総評及び付帯意見

本庁舎北側公有地活用事業事業者検討会議における総評及び付帯意見は以下のとおりである。

### <総評>

本事業には2グループから事業提案があり、いずれの提案も本市の公民連携の考え方を深く理解した創意工夫に富んだ内容であり、利便性の高い公共施設の提供だけではなく、中心部において質の高い多様なライフスタイルの実現につながることを期待されるものであった。

事業提案書に係る審査の結果、審査事項に係る評価では、株式会社ホクタテ共同体の提案が、もう一方のAグループの提案を上回る高い評価結果となった。

株式会社ホクタテ共同体の提案の主な評価内容としては、まず、事業計画に関する事項では「学び・健康・環境」をテーマとした新たな拠点施設として中心部のさらなる都市機能の充実が期待できること、また、事業資金の一部についてクラウドファンディングを活用した調達を計画するなど、地元企業や市民の本事業への間接的参画を促す「富山型PPPモデル」とも言える提案であったこと、さらには地元企業で構成するSPCを設立し事業運営に当たる事業実施体制などが高く評価された。

また、施設計画に関する事項では、シンプルで周辺環境に調和した外観デザインであることに加え、公共施設部分については、来庁者や職員の動線に配慮するなど細かな工夫がなされた計画となっており、大スパンによる柔軟な間取り変更が可能な点などが評価された。

次に、建設に関する事項では、施工期間中の周辺環境への配慮、騒音防止策、安全計画の取組みなどが評価された。

維持管理に関する事項では、維持管理担当者が常駐するなど施設の管理体制の構築の点が評価された。

PPP手法の事業効果に関する事項では、都市機能を充実させる多様な民間施設の1つとして全国的にも普及が進んでいる有料の自習室の提案があり、単なる貸しスペースではなく、利用者同士の交流等も念頭に置いた独創的な内容であることが評価された。

最終的に以上の審査事項に係る評価と提案価格に係る評価をあわせた総合評価において、株式会社ホクタテ共同体が上位となったことから、同企業体の提案を優秀提案としたものである。

### <付帯意見>

- ・ 公共施設の設計においては、本市との協議を踏まえ、その意向を十分に反映させること。
- ・ ピロティを含む敷地内における車両及び歩行者の動線及び南北道路との接続については、安全面に対して十分に配慮すること。