

新図書館西敷地利活用事業

～優先交渉権者の候補者の選定経過及び審査結果～

新図書館西敷地利活用事業プロポーザル選定委員会

令和4年11月16日

目 次

1. 選定委員会の開催経過	1
2. 優先交渉権者の候補者選定の流れ	2
3. 審査結果	3
(1) 事業提案書の受付	3
(2) 事業用地の提案貸付料価格の確認	3
(3) 基本的事項の確認	3
(4) 定量的事項（配点 100 点）の審査	4
(5) 定性的事項（配点 1,000 点）の審査	4
(6) 優先交渉権者の候補者の選定	5
4. 総評	6

1. 選定委員会の開催経過

本選定委員会では、「新図書館西敷地利活用事業 事業者選定基準」（以下、「事業者選定基準」という。）に基づき、参加資格確認審査を通過した応募者から提出された事業提案書の審査を総合的に行い、優先交渉権者の候補者の選定作業を行った。

<選定委員会の開催経過>

時 期	内 容
第1回 令和3年7月29日	<ul style="list-style-type: none"> ・サウンディング型市場調査結果報告 ・実施方針（案）について
第2回 令和3年10月18日	<ul style="list-style-type: none"> ・サウンディング型市場調査追加対話結果報告 ・実施方針（案）及び事業者公募のスケジュール等について
第3回 令和4年5月16日	<ul style="list-style-type: none"> ・実施方針（案）に関する事業者との個別対話結果報告 ・実施方針（案）に係るパブリック・コメント実施結果の報告 ・実施方針（案）、募集要領（案）及び事業者選定基準（案）等について
令和4年6月16日	<ul style="list-style-type: none"> ・募集要領等の公表
令和4年10月3日～5日	<ul style="list-style-type: none"> ・事業提案書の受付
第4回 令和4年10月17日	<ul style="list-style-type: none"> ・提案書類の審査、応募者への質問事項、公開プレゼンテーション及び応募者ヒアリング等について
第5回 令和4年11月14日	<ul style="list-style-type: none"> ・市民アンケートの結果確認 ・公開プレゼンテーション ・応募者ヒアリングの実施 ・提案に関する審査 ・審査講評（案）に関する協議 等

<選定委員会委員名簿> ※令和4年11月現在

氏 名	所属・役職
卯月 盛夫 ※委員長	早稲田大学 社会科学部 教授
広末 幸彦 ※副委員長	高知市商店街振興組合連合会 理事長
関口 智彦	国土交通省 四国地方整備局 建政部 都市・住宅整備課長
植田 幸利	経済産業省 四国経済産業局 産業部 商務・流通産業課長
宮上 佳恵	弁護士 桜法律事務所

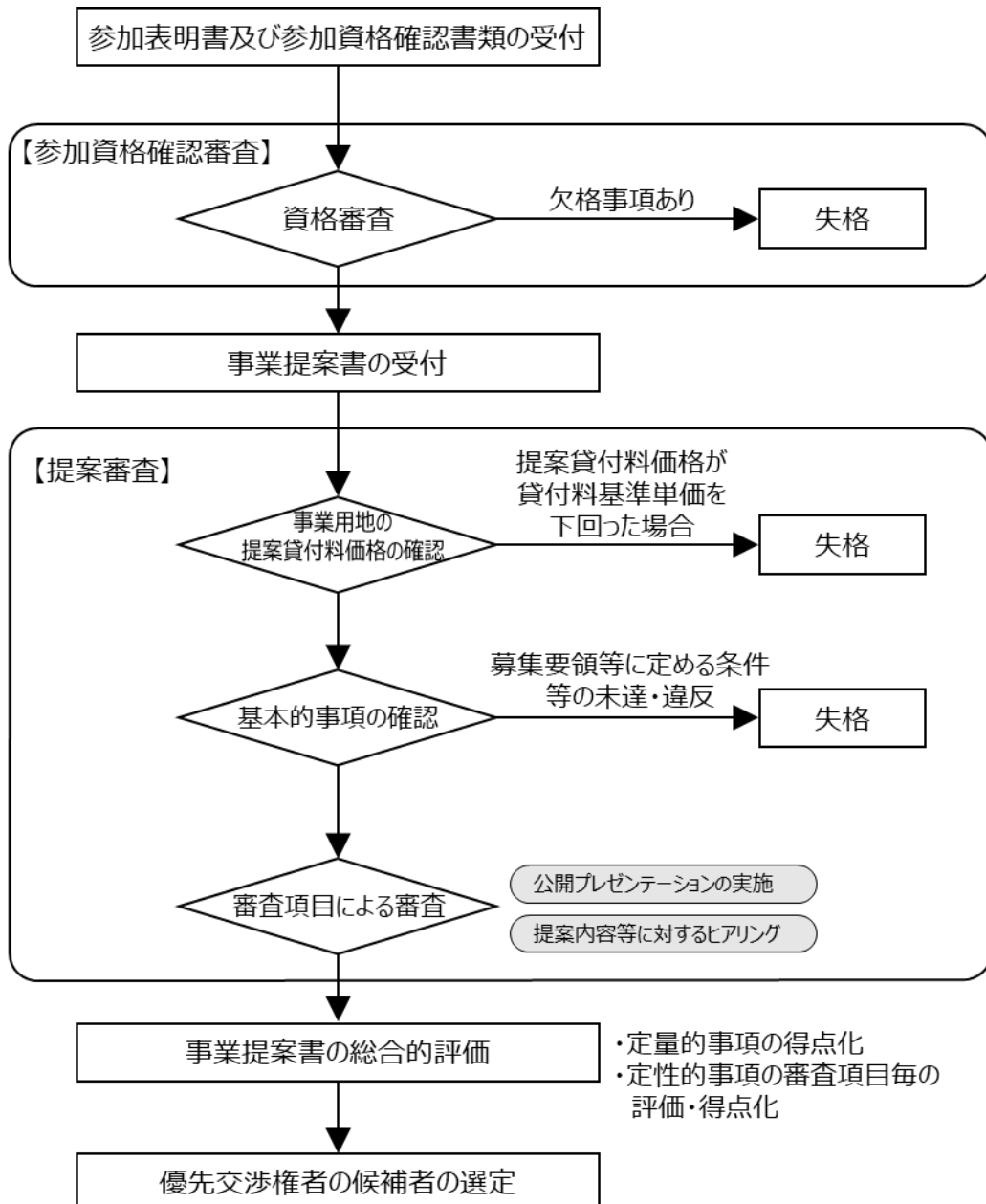
2. 優先交渉権者の候補者選定の流れ

はじめに「事業用地の提案貸付料価格」の定量的事項の確認及び募集要領に記載された条件等の基本的事項について条件を満たしていることを確認するとともに、審査項目による審査を行った。

審査項目による審査では、「事業用地の提案貸付料価格」に基づき算出する「定量的事項の得点」を算出するとともに、審査項目ごとに評価し「定性的事項の得点」を算出した。

「定量的事項の得点」と「定性的事項の得点」の合計得点を算出するとともに、応募者の得点が、定性的事項の得点に関して設定している最低基準以上であることを確認し、優先交渉権者の候補者を選定することにした。

優先交渉権者の候補者選定の流れは以下のとおり。



3. 審査結果

(1) 事業提案書の受付

参加資格確認審査を通過し事業提案書の提出があった応募者は、以下のとおり。

なお、参加表明書を提出した応募者は4者あったが、うち2者から事業提案書の提出期限前に参加辞退届が提出され、うち1者は参加資格を有しないことを確認した。

応募者 (応募グループの場合は代表法人)	応募グループの構成法人
株式会社 東横イン	—

(2) 事業用地の提案貸付料価格の確認

事業提案書に記載された事業用地の提案貸付料価格の確認を行い、年間の貸付料基準単価 5,520 円/m²以上の価格であることを確認した。

応募者 (応募グループの場合は代表法人)	提案貸付料
株式会社 東横イン	6,270.674 円/m ²

(3) 基本的事項の確認

募集要領等に定める基本的事項について未達・違反がないことを確認した。

(4) 定量的事項（配点 100 点）の審査

以下の算定式に基づき定量的事項の得点を計算した。なお、得点は小数点第 3 位を四捨五入して求めることとした。今回の審査では、応募者が 1 者であったことから、得点は 100 点となる。

【算定式】

$$\text{得点} = 100 \text{点} \times \frac{\text{当該応募者の提示する年間提案貸付料総額}}{\text{提案された最も高い年間提案貸付料総額}}$$

【定量的事項の得点結果】

応募者名	年間提案貸付料総額	得点
株式会社 東横イン	16,000,000 円/年	100.00 点

(5) 定性的事項（配点 1,000 点）の審査

① 評価点計算方法

定性的事項の審査では、募集要領等に定める条件以上の提案内容について、提案に関する記載内容の具体性、独自性、妥当性等について総合的に判断し、評価を行った。

審査項目ごとの配点に以下の評価区分に基づく評価の係数を乗じたものを各審査項目の得点とし、それらの合計点を定性的事項の得点とした。

【評価区分】

評価	評価内容	得点化方法 (配点×係数)
A	募集要領等に定める条件を超える 具体的かつ評価できる、特に優れた提案である。	審査項目の詳細の配点 × 100%
B	募集要領等に定める条件を超える 具体的かつ評価できる優れた提案である。	審査項目の詳細の配点 × 80%
C	募集要領等に定める条件を踏まえた具体的かつ 評価できる優れた提案である。	審査項目の詳細の配点 × 60%
D	募集要領等に定める条件を踏まえた提案である。	審査項目の詳細の配点 × 40%
E	募集要領等に定める条件を踏まえた提案であるが 内容がやや不十分である。	審査項目の詳細の配点 × 20%

②定性的事項の得点の最低基準

事業者選定基準では、定性的事項の得点が、下記(a)又は(b)に該当する場合には、優先交渉権者の候補者に選定しないこととした。

- (a) 定性的事項の合計得点が 600 点未満 (1,000 点満点の 6 割未満) であった場合
- (b) 定性的事項の審査項目番号 5 及び 6 での合計得点が 210 点未満 (定性的事項の審査項目番号 5 及び 6 の 350 点満点の 6 割未満) であった場合

定性的事項の審査の結果、最低基準(a)(b)のいずれの得点も、定性的事項の最低基準未満であることを確認した。

【定性的事項の審査項目及び得点結果】

項目		配点	株式会社 東横イン
1	事業の実施方針・コンセプト	100 点	36.00 点
2	事業実施体制	100 点	48.00 点
3	事業計画	50 点	26.00 点
4	工程計画	50 点	26.00 点
5	必須機能	200 点	64.00 点
6	期待機能	150 点	54.00 点
7	任意機能	50 点	18.00 点
8	導入機能配置・動線計画	50 点	16.00 点
9	防災・保安計画	50 点	30.00 点
10	環境負荷軽減・周辺環境への配慮	50 点	22.00 点
11	運営における地域との協働・連携	100 点	40.00 点
12	その他管理運営計画	50 点	16.00 点
合計		1,000 点	396.00 点

(6) 優先交渉権者の候補者の選定

以上の結果から、本選定委員会では、事業者選定基準に基づき、優先交渉権者の候補者を選定しないこととした。

4. 総評

事業者選定にあたっては、サウンディング型市場調査を実施するとともに、実施方針（案）及び募集要領等の公表プロセスにおける対面式質疑応答の実施等、複数回に亘る丁寧な官民対話機会を経て、より良い事業提案を受ける工夫を行ってきたところであるが、昨今の社会経済情勢の変化等の影響もあり、最終的には1者からの事業提案書の提出を受ける結果となった。

物価高騰やコロナ禍により事業活動を取り巻く環境が厳しいなか、本事業に応募いただいた株式会社東横イン様に対しては、心から感謝申し上げます。

本選定委員会では、応募者への質疑やヒアリングを踏まえ、事業提案書の審査を総合的に行った結果、事業者選定基準において予め提示されていた、「定性的事項の得点の最低基準」を下回る得点となったため、優先交渉権者の候補者の選定はしなかった。応募者からの事業提案書において、評価された点、課題・懸念事項とされた点について、以下に列記する。

- ・ 事業計画の妥当性、全体工程計画の妥当性、工程計画の進捗管理の考え方等については、応募者のノウハウと実績に裏付けられたものとして、評価された。
- ・ 一方で、実施方針、コンセプト及び事業提案全体に共通して、中心市街地活性化に資するために、本事業用地の立地特性を十分に考慮した、応募者ならではの具体性・独自性のある提案が見られなかった。
- ・ 一般的なホテル出店計画に、提案条件を満たすための必須・期待機能等が付带的に盛り込まれた提案にとどまっている。また、必須・期待機能間の連携提案（例：広場機能と家族機能の機能連携等）の不足や、ホテル機能と必須・期待機能の動線・ゾーニング分離により相乗効果が得られにくい提案となっている点等から、日常的なにぎわい創出に課題があるものと指摘された。
- ・ 緑陰読書会等の具体的な取組の提案には評価できる点はある一方で、応募者が提案している家族機能について、全般的に低年齢の子どもによる利用を想定した整備内容になっている点が、中学、高校、大学が立地する文教エリアに位置しているという立地特性を踏まえると、十分な提案であるとは認められなかった。
- ・ 運営における地域との協働・連携に関する提案では、従業員の地元雇用、シルバー人材活用、ホテル特化型であることから飲食の地域連携の提案はあるものの、応募者ならではの独自性のある提案とは評価できなかった。また、中心市街地における地域活性化の取組と連携した具体的かつ積極的な提案は得られなかった。

今回、優先交渉権者の候補者を選定しない結果となったが、本事業者選定プロセスにおいて、数多くの民間事業者の皆様と高知市との間で、新図書館西敷地における民間活用による中心市街地活性化策に関する官民対話が実施されたことは、非常に意義深いことである。本件成果を糧として、今後も継続して、高知市の中心市街地の活性化に寄与する新図書館西敷地の利活用に当たり、「高知らしい、にぎわい、ふれあい、憩える複合拠点」の形成に向けて、取り組んでいかれることを期待したい。

以 上