

富山駅南西街区市有地活用事業

事業者選定結果

平成 30 年 11 月

富 山 市

「富山駅南西街区市有地活用事業」に関する事業者の選定結果について、次のとおり公表する。

平成 30 年 11 月 19 日

富山市長 森 雅 志

富山駅南西街区市有地活用事業
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.....	1
2. 事業提案書の審査体制等.....	2
2.1 事業提案書の審査体制.....	2
2.2 事業者検討会議.....	2
3. 応募結果及び審査結果.....	2
3.1 応募結果.....	2
3.2 応募登録書類に係る審査.....	2
3.3 審査事項に係る評価点.....	2
3.4 提案価格に係る評価点.....	3
3.5 総合評価.....	3
3.6 総評及び付帯意見.....	4
3.7 事業者の選定.....	5

1.事業者選定の経緯等

1.1 事業者選定の経緯

富山駅南西街区市有地活用事業（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。

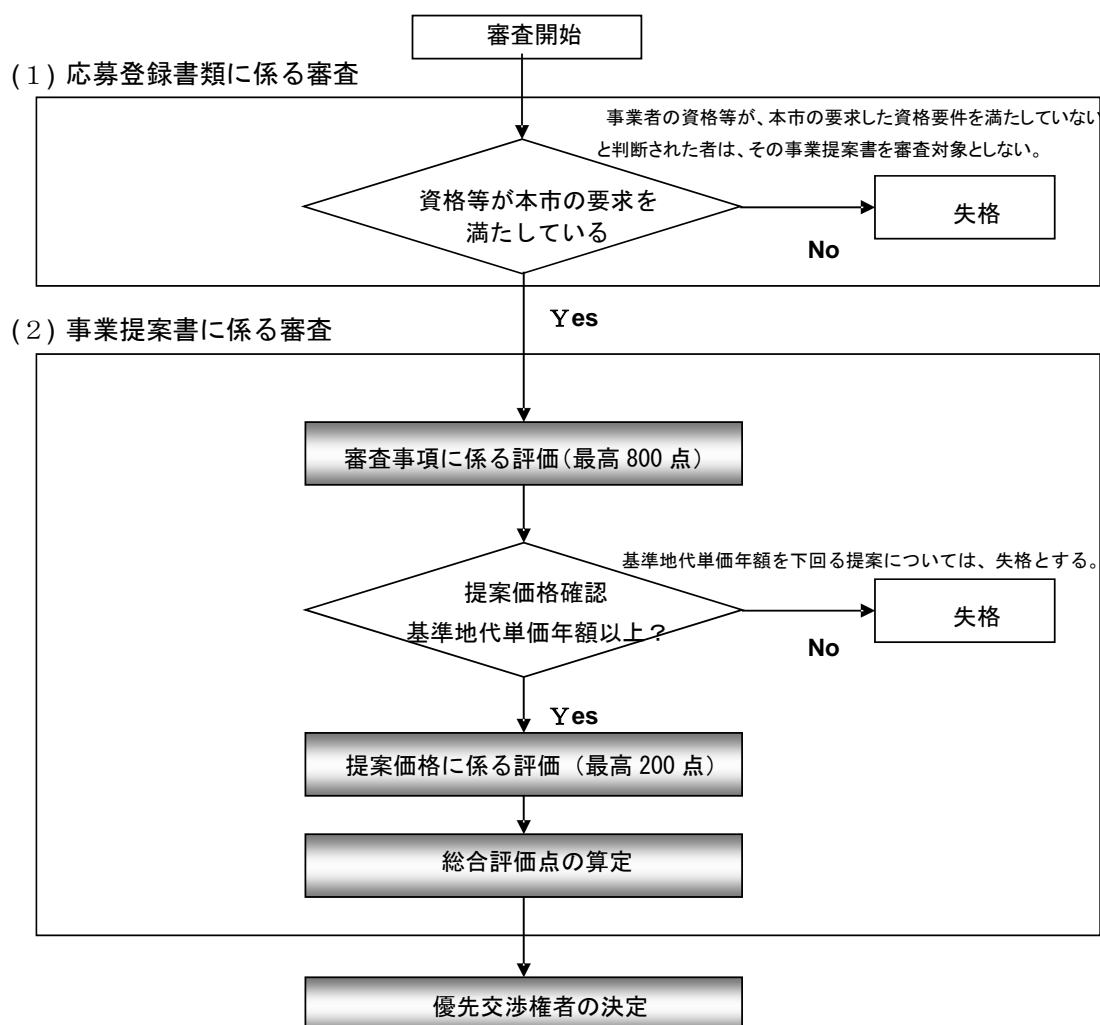
- ・募集要項等の公表 平成 30 年 3 月 1 日
- ・事業者説明会 平成 30 年 3 月 8 日
- ・参加表明書の受付 平成 30 年 6 月 4 日～ 6 月 7 日
- ・応募登録書類及び事業提案書の受付 平成 30 年 8 月 28 日～ 8 月 31 日
- ・事業者の選定 平成 30 年 11 月 16 日

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、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 事業提案書の審査体制

本市は、本事業の事業者提案書を審査するため、学識経験者等委員で構成する「富山駅南西街区市有地活用事業者検討会議」（以下、「事業者検討会議」という。）を設置した。

2.2 事業者検討会議

事業者検討会議の構成は、次のとおりである。

委員長	中村 健一	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	西岡 秀次	富山商工会議所専務理事
委員	高森 長仁	富山市活力都市創造部長

3. 応募結果及び審査結果

3.1 応募結果

平成30年8月28日から8月31日までの期間に事業提案書等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1	J R西日本不動産開発グループ
応募者2	Yグループ

3.2 応募登録書類に係る審査

本市が応募者の資格、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2者は資格要件を満たしていることを確認した。

3.3 審査事項に係る評価点

(1) 評価基準

事業者検討会議では、各応募者の提案書について、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。

【配点表】

審査事項	配点
① 事業計画に関する事項	400
② 施設計画に関する事項	150
③ 建設等に関する事項	100
④ 事業効果に関する事項	150
合計	800

【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	
		J R 西日本不動産 開発グループ	Y グループ
① 事業計画に関する事項	400	282.5	230.0
② 施設計画に関する事項	150	101.5	65.5
③ 建設等に関する事項	100	62.5	35.0
④ 事業効果に関する事項	150	100.0	70.0
合計点数	800	546.5	400.5

3.4 提案価格に係る評価点

(1) 評価基準

各応募者の提案書による提案地代（地代単価年額（円／㎡・年））を、次の計算式に当てはめて点数化した。

$$\text{提案価格に係る評価点} = 200 \times (\text{提案地代 A} / \text{最高提案地代 B})$$

※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	
	J R 西日本不動産開発 グループ	Y グループ
基準地代（円／㎡・年）	10,045	
提案地代（円／㎡・年）	10,045	10,050
点数	199.9	200.0

3.5 総合評価

総合評価点は、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、各応募者の総合評価点は集計の結果、次のとおりである。

項目	配点	各応募者の点数	
		J R 西日本不動産開発 グループ	Y グループ
審査事項に係る評価点	800	546.5	400.5
提案価格に係る評価点	200	199.9	200.0
総合評価点	1,000	746.4	600.5
順位		1	2

3.6 総評及び付帯意見

事業者検討会議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、中心市街地の活性化や賑わい創出及び観光振興に寄与する施設の導入を目的とする自由提案の募集である。応募のあった2つの事業提案は共に、各応募者がこれまでに培った経営ノウハウを活かした、本事業のための創意工夫を盛り込んだ優れた提案であったが、目的の実現に向けて、それぞれの見地から異なる事業コンセプトがあり、事業効果の評価にあたっては、既存商業への影響も併せて、慎重な検討を要した。

本検討会議において審査した結果、「審査事項に係る評価」では、J R西日本不動産開発グループの提案がYグループの提案を上回った。

J R西日本不動産開発グループの提案は、「市民と来街者と旅人が集い交わる、活力あふれる駅前空間」をコンセプトとする、ホテルと商業の複合施設の提案である。

事業計画については、広く駅利用者や市民のニーズを捉えた事業内容・施設構成、長期間安定した事業運営を行うための事業遂行能力、過去の企業実績や調査をもとに立てられた堅実な事業収支計画、マーケット変動、テナント退店リスク等も想定した具体的なリスク管理等を評価した。

施設計画については、駅周辺施設、駅前広場及び路面電車軌道空間と調和する外装の意匠計画、1階に路面店やテラス空間を設けた開放的で回遊性のある配置・平面計画等を評価した。

建設工事・工事監理計画については、工事期間中における駅利用者等に配慮した具体的な安全・交通対策、第三者機関による品質管理体制の計画等を評価した。

事業効果については、駅周辺の賑わい創出のための施設配置、設備計画をはじめ、富山市、地元企業、地元商店街及び市民グループ等と連携した各種イベント企画、グループ企業のネットワークや媒体を活用した広域観光客誘致等、賑わい創出のための数多くの情報発信・仕掛けの提案と共に、地域社会経済への貢献に対する熱意を評価した。

<付帯意見>

本検討会議により最優秀提案者とされたJ R西日本不動産開発グループにおかれは、富山の玄関口としての魅力を高め、長く愛される施設となるよう、グループ全体で連携して事業に取り組むとともに、駅前での大型商業機能の導入は、中心市街地の商業に影響を及ぼす懸念があることから十分に配慮し、中心市街地全体の活性化につながるよう、富山市、地元企業、地元商店街及び市民グループ等との連携のための協議を図られたい。

また、施設導入に係る交通処理計画について、富山駅西口交通広場への大型バスの進入は、円滑な交通に大きな影響を及ぼす懸念があることから、富山市と十分に協議を図られたい。

3.7 事業者の選定

以上のとおり、本市は、事業者検討会議から応募提案書の審査結果、総評及び付帯意見の報告を受けた。本市は、この報告を踏まえ、本市が本事業の実施に向けて締結を予定している事業用定期借地権設定契約の優先交渉権者に J R 西日本不動産開発グループを決定した。