

三島駅南口広域観光交流拠点事業提案競技に係る審査結果について

平成 28 年 8 月 25 日から募集を開始した本件について、次のとおり最優秀提案者を決定しました。

件名	三島駅南口広域観光交流拠点整備事業
売却地及び面積 (㎡)	三島市一番町 2606 番 10、2606 番 12 3,404.02 ㎡
最優秀提案者 (売却先候補者)	代表法人 東京急行電鉄株式会社 構成員 株式会社東急ホテルズ
選定理由	<p>本件は、応募者の資力信用、応募者から事業提案及び提案価格の 3 つの審査により、総合評価を行うことによって、より優れた提案者を選定する方式を採用した。</p> <p>本件には、当初の事業者説明会に 23 事業者（ホテル事業者、建設事業者、金融機関、不動産事業者など）の出席があり、6 事業者からの質疑書の提出及びそれに対する回答を経て、最終的に 1 団体から応募書類が提出された。</p> <p>応募書類及びヒアリングによる審査を三島駅南口広域観光交流拠点事業提案競技審査会において実施し、募集要項に基づき評価を行った。</p> <p>価格提案審査において最低売却価格を下回っていないこと並びに資力信用審査及び事業提案審査に対する評価のいずれの項目も「E 不相当である」に該当するものがなく、併せて評価の得点の合計が 85.0 点であり、失格となる 50 点を超えていたことから上記の者を最優秀提案者として決定した。</p> <p>なお、最優秀提案者決定の資力信用、事業提案及び提案価格の評価の結果は、別紙のとおりである。</p>
スケジュール	<p>募集開始 平成 28 年 8 月 25 日</p> <p>募集締切 平成 28 年 11 月 18 日</p> <p>応募者資格要件・土地売買代金審査 平成 28 年 11 月 18 日</p> <p>資力信用・事業提案・価格提案審査 平成 28 年 11 月 30 日</p> <p>審査結果報告 平成 28 年 11 月 30 日</p> <p>市による最優秀提案者決定 平成 28 年 12 月 2 日</p>

別紙

三島駅南口広域観光交流拠点整備事業にかかる総合評価結果

審査項目	配点	応募者名
		A社
1 資力信用審査	10	9.0
1 の順位		1 位
2 事業提案審査 (Ⅰ・Ⅱ・Ⅲの合計)	70	56.0
Ⅰ 計画内容に関する評価 (①・②の合計)	【30】	24.0
①施設計画	(15)	12.0
②建設計画	(15)	12.0
Ⅱ 事業内容に関する評価	【20】	16.0
Ⅲ その他総合的評価	【20】	16.0
2 の順位		1 位
3 提案価格審査	20	20.0
提案価格	—	481,000 千円
再算定(上昇率) *A	—	1.001%
3 の順位		1 位
4 総合審査 (1・2・3の合計)	100	85.0
総合評価順位	—	1 位

(注)

- 各審査項目の評価点は、各委員の評価の平均ではなく、委員の合議により1つの評価として決定した。
- 各審査項目の評価点は、小数点第1位(小数点第2位以下の点数は、四捨五入)までとする。
- 総合審査点は、小数点第2位の処理の都合上、各審査項目の合算と差異が生じることがある。
- 最低売却価格は、「474,145,770円」(市道寿町3号線も接道とする事業提案の最低売却価格は、「480,429,310円」とし、提案価格審査の採点方法は、提案土地売買代金と当該最低売却価格を基に*A再算定(上昇率で比較)し、採点を行う。

審査項目と配点

審査項目	配点
<p>1 資力信用審査</p> <p>I 経営能力及び規模に関する評価</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業者の資金力及び信用力が高いこと。 ・事業者の経営に長期的な継続性及び実現性が認められること。 ・提案事業に関する同種、類似の実績があること。 	<p>10 点</p> <p>10 点</p> <p>10 点</p>
<p>2 事業提案審査</p> <p>I 計画内容に関する評価</p> <p>① 施設計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安全で快適な交通動線が確保できる施設配置であること。 ・ホテルを核とした計画であること。 ・市の産業振興、特産品の価値向上に資する計画であること。 ・市の顔としてふさわしく、にぎわいづくりに資する計画であること。 ・市民や周辺地域住民への貢献性が高い計画であること。 ・市の都市イメージ向上に寄与する都市サービスを含む計画であること。 ・地域の環境や風紀を阻害しない広域的な集客施設を導入した計画であること。 ・都市計画に整合した計画であること。 ・井戸水の利用のない計画であること。 <p>② 建築計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路や外部空間との関係に配慮した計画であること。 ・ユニバーサルデザイン、環境、防災、防犯などに配慮した計画であること。 ・地域の環境に配慮した、駅前にふさわしい良質な景観、デザインであること。 ・ガーデンシティみしまにふさわしい水の仕掛け、植栽等が導入されていること。 ・住宅を含まない計画であること。 ・三島市景観計画に整合した建築計画であること。 ・湧水の保全に配慮した建築（基礎）計画であること。 ・施設にはできる限り、静岡県産木材を使用すること。 <p>II 事業内容に関する評価</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業計画、工程計画が適切であること。 ・適切な管理運営計画が長期的に立案されていること。 ・経営計画に現実性があり、実施体制も適切であること。 <p>III その他総合的評価</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三島駅周辺グランドデザイン及び第4次三島市総合計画後期基本計画（快適な市街地の形成）に整合していること。 ・提案に企画力及び独自性があること。 ・広域観光交流拠点としての取組に期待できること。 ・市政への貢献や周辺まちづくりへの波及効果等が期待できること。 ・雇用の創出や周辺事業者等への経済波及が期待できること。 ・事業実施に向けた熱意や誠実さが感じられること。 	<p>70 点</p> <p>30 点</p> <p>15 点</p> <p>15 点</p> <p>20 点</p> <p>20 点</p> <p>20 点</p> <p>20 点</p>
<p>3 提案価格審査</p> <p>I 価格評価</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地売買代金が高額であること。 	<p>20 点</p> <p>20 点</p> <p>20 点</p>
<p>総合審査合計</p>	<p>100 点</p>

審査項目の採点方法

資力信用審査、事業提案審査及び提案価格審査に対する評価の点数を合算し、総合評価する。

なお、資力信用審査、事業提案審査及び価格提案審査に対する評価の配点は、100 点を満点とし、当該評価の点数が 50 점에満たない場合は、失格とする。

(1) 資力信用審査の採点方法

資力信用審査の配点は、10 点とし、審査項目ごと絶対評価を行い、次の表の区分により当該段階ごとに設定した得点を与える。審査項目ごとの絶対評価は、審査会における委員の合議により 1 つの評価を決定する。

採点段階区分表

段階	当該項目の評価	得点
A	優れている	配点× (1.0 又は 0.9)
B	やや優れている	配点× (0.8 又は 0.7)
C	普通である	配点× (0.6 又は 0.5)
D	劣っている	配点× (0.4 又は 0.3)
E	不適當である	失格

(2) 事業提案審査の採点方法

事業提案審査の配点は、70 点とし、審査項目ごとの評価を(1)の採点方法により 1 つの評価(点数)を決定した。

なお、いずれかの項目において、「E 不適當である」と評価された提案については、その他の評価、得点にかかわらず失格とする。

(3) 提案価格審査の採点方法

土地売買代金の配点は、提案土地売買代金が最も高い応募者を 20 点とし、他の応募者については次の式にて算定する。

$$\begin{aligned} & (\text{提案土地売買代金} \div \text{提案土地売買代金の最高額}) \times 20 \text{ 点} \\ & = \text{採点 (小数点第 2 位以下の点数は、四捨五入)} \end{aligned}$$

※ 土地売却に関する条件について

土地売買代金の審査は、最低売却価格を下回る提案は、失格とする。

※ 最低売却価格について

最低売却価格は、原則として売却対象地南側の市道小山三軒家線を接道とし、当該土地の都市計画の変更(用途地域の変更)を前提とした不動産鑑定による土地評価額に基づく価格と平成 28 年 8 月に実施した、三島駅南口西街区地質調査の費用の合計額とした。

なお、小山三軒家線以外に売却対象地西側の市道寿町 3 号線を接道として使用する事業提案も可能であるため、当該事業提案があった場合の最低売却価格については、土地の不動産鑑定条件が異なるため 480,429,310 円とした。この場合における提案価格審査の採点方法は、提案土地売買代金を当該変更後の最低売却価格を基に再算定(上昇率で比較)し、採点を行う。

三島駅南口広域観光交流拠点整備事業提案競技審査会委員構成

専門分野等	所属等	氏名	役職
都市計画・街づくり	横浜国立大学大学院教授 (市都市計画審議会会長ほか)	高見沢 実	会長
地権者	三島土地開発公社理事 (市議会議員)	川原 章寛	副会長
地元経済界	三島商工会議所副会頭	石渡 浩二	
財務	税理士 (市行政不服審査会委員)	小島 健昭	
法律	弁護士 (市男女共同参画推進会議委員ほか)	橋本 裕子	
観光	日本大学短期大学部教授 (市まち・ひと・しごと創生推進会議委員)	宮川 幸司	
観光	三島市観光協会会長 (市まち・ひと・しごと創生推進会議委員)	山形 武弘	

平成 28 年 11 月 30 日

三島市長 豊岡 武士 様

三島駅南口広域観光交流拠点整備事業提案競技審査会

会 長

高見沢 寛

三島駅南口広域観光交流拠点整備事業提案競技の評価結果について

三島市は、市及び三島市土地開発公社が所有する三島駅南口西側の土地を売却することにより、民間事業によるホテルを核とした広域観光交流拠点整備を促し、もって三島駅周辺グランドデザインに定める「広域観光の推進とガーデンシティのまちづくり」のための「にぎわいの創出」及び「交流人口の拡大」を図るため、本事業を実施する事業者から資格・資力信用審査資料、事業提案資料、価格提案書等を含む事業提案を募集した。

当審査会は、外部学識者、有識者等を中心に構成され、本提案競技の募集要項等を踏まえ、それぞれの専門分野はもとより幅広い観点で厳正な審査を行い、別紙のとおり評価結果を決定しましたので報告します。

別紙

三島駅南口広域観光交流拠点整備事業提案競技審査会審査項目評価結果

応募者	東京急行電鉄株式会社
1 資力信用評価点	9.0 点
2 事業提案評価点	56.0 点
3 提案価格評価点	20.0 点
総合評価点	85.0 点
評価順位	1 位
寸 評	<p>代表法人の東京急行電鉄株式会社は、東急沿線をはじめとした住宅・商業施設から全国・海外でのホテルリゾート事業まで、ハード整備とともに暮らしを支えるサービスや街を魅力的にするエリアマネジメント等ソフト施策と連携したまちづくりを展開している。また、構成員の株式会社東急ホテルズは、東京急行電鉄株式会社の100%子会社であり、上質で品格ある施設で高品質のサービスを提供しているなど、類似・同種の事業実績において優れていると評価した。</p> <p>東京急行電鉄株式会社の提案内容は、ツイン以上の客室の割合を70%以上とし、ファミリータイプなど多様な客室も用意し、観光需要に対応するホスピタリティ溢れるホテル計画となっている。また、楽寿園から続く緑と花であふれる雛壇状のテラスや水と開かれた緑の台地をテーマとする良質な建物デザインは、都市イメージ向上に寄与するものと期待できる。さらに当計画では、新たな眺望地点を設けるとともに、富士山への主な眺望地点からの景観を阻害しない計画となっている。</p> <p>なお、歩行者の安全対策については、道幅の狭い市道寿町3号線及び交通量の多い市道小山三軒家線を通行する歩行者や自転車に配慮した計画となるよう配慮を求めたい。</p> <p>建物の基礎構造は、地下室を作らない計画となっており、杭のない直接基礎を採用し、掘削の深さを地下約3.5mの必要最小限の計画とするなど、現状地下約14mと推察される地下水面から基礎底部面まで10m以上の離隔を確保した湧水の保全に十分配慮した建築計画となっている。今後の工事にあっても地下水の保全に配慮することを希望する。</p> <p>物販、飲食店等の店舗については、新鮮な箱根西麓三島野菜などの特産品や上質な地元のこだわりの味を提供するテナントを導入するなど県東部及び市内の地元企業を中心とした産業振興、特産品の価値向上に資する内容となっているが、市内企業のテナントが少ない提案であった。事業推進に当たっては、市内企業ともさらに協力・連携を図り、地域の発展に貢献することを期待する。</p> <p>雇用については、ホテル従業員を主に地元採用とする計画であることが確認できた。持続的な運営を通して、今後、更なる市民の雇用創出の場となることを期待したい。</p> <p>観光情報発信については、東急グループの施設やメディアを活用し、渋谷スクランブル交差点での動画掲出協力、ホームページ、SNS等での情報発信など、東急沿線及び全国から三島の魅力を発信する計画であり、また、計画地においてもレンタサイクルや観光案内ブースにより観光客を様々な面からサポートする提案となっており、広域観光交流拠点となるべき機能を十分に兼ね備えている。</p> <p>以上により、本提案は、三島駅周辺グランドデザインにも整合した計画として、高く評価できる提案であった。</p>