

プロポーザル方式による事業者選定結果表

プロポーザルに付した事項	担当課 企画情報部企業誘致推進課 契約名 淡路市夢舞台サスティナブル・パーク土地利用事業
審査の日時	令和4年1月31日（月）午後1時30分～午後5時
審査の場所	淡路市防災あんしんセンター 2階 多目的ホール
予定価格	契約予定金額
¥1,487,000,000-	¥2,014,740,000-
当選基準点（当選要件）	総合得点の最も高い者を最優秀候補者、2番目に高い者を優秀候補者
候補者名	株式会社パソナグループ 総合点 811点
番号	提案者氏名（五十音順） 候補者の選定理由
1	株式会社アクアイグニス外3社共同事業者
2	株式会社パソナグループ
3	
4	
5	

契約金額	¥2,014,740,000-
------	-----------------

<プロポーザルに参加する者に必要な資格>

1 応募者の資格及び制限（主なもの）

① 本件土地利用事業を、提案内容に従って実施が可能な者であること。

② 本件土地利用事業の実施に必要な知識、経験（実績）、資力、信用及び技術的能力を有する者であること（審査の中で、事業遂行能力の視点から評価の対象とする。）。

③ 活性化構想に定める整備コンセプト「あわじ・プレイスメイキング」を構成する「集客・送客・周遊のためのプレイス」、「文化・交流・体験のプレイス」、「未来型都市空間のプレイス」の3つの整備方針に基づき、「にぎわいと生活感のあるコンパクトシティ」を目指した土地利用を実現できる者であること。

④ 周辺環境との調和を図るとともに、定住人口及び交流人口の増加、雇用の創出、市民生活への配慮、市の地域活性化等につながる提案ができる者であること。

⑤ 資本金その他これに相当するものの額が1,000万円以上の法人であること。

2 土地利用指針

(1) 土地利用指針（主なもの）

① 本物件の周辺には、グランドニッコー淡路をはじめとする淡路夢舞台施設群、淡路島国営明石海峡公園、既に立地している企業、聖隷淡路病院、認定こども園、社員住宅等のサスティナブル・パーク内の施設及び住宅が存在することから、これらの施設及び自然環境に配慮した建築及び景観デザインとすること。

② 施設の建築計画において、施設の配置及び高さ、施設建設に伴う日影等については、サスティナブル・

パーク内の施設及び近隣住宅地に配慮し、それぞれの施設が良好な環境、景観を確保できるよう配慮すること。また、土地利用に当たっては、騒音、振動、臭気等について、周辺施設に対して十分配慮を要すること。

- ③ 物件1から物件3までについては一括売却とするため、提案に当たっては、本物件の全体について、活性化構想に掲載する内容に準じて、雇用の創出、交流人口の増加はもちろんのこと、定住人口の増加につながる提案とすること。また、市全体の活性化にも寄与するまちづくりの工夫を凝らした実現可能な土地利用計画を策定すること。

(2) 現況等と売却条件（主なもの）

- ① 物件1の南東付近には、土砂の流出を防ぐため、平成8年に設置された沈砂池及びそれにつながる水路があるが、現在、緑化が進み、土砂の流出等もないことから、その用途には使用していない。そのため、土地利用事業者の費用負担により埋め戻しを行い、土地利用に供することは可能である。
- ② サステナブル・パーク内には、高速バス及び市のコミュニティバスが乗り入れを行っている。高速バスについては、同パーク内の企業の従業員が島外からの通勤に、コミュニティバスについては、聖隷淡路病院等の利用者などが利用していることから、今後、土地利用事業者の事業計画に沿った来客者数に基づき、当該バス事業者と運行便数等について協議を行うなど、従前のバス利用者に支障を来さないよう配慮すること。
- ③ 本物件の土地境界については、確定測量等を実施しているが、土地利用事業者が本物件の利用に当たり、境界付近の構築物等を改修又は修繕する場合（樹木等の伐採を含む。）は、隣接土地所有者に確認の上で実施すること。なお、譲渡前において、市及び県企業庁と土地利用事業者が立会の上で利活用が可能な敷地範囲を確認すること。
- ④ 物件1の南側にある市道国際公園中央線と国道28号の交差点には信号機が設置されていない。土地利用事業者の事業計画に沿った車等の利用者数に基づき、公安委員会や関係官庁と交通事故防止や交通渋滞の回避に向けた協議を行うこと。
- ⑤ 物件2の北側の市道鵜崎線沿いには住宅地があるが、サステナブル・パークの市道夢舞台南鵜崎線が交差しており、車の出入りによる交通渋滞が懸念されるため、これについても、土地利用事業者の事業計画に基づいて、関係者と協議の上、対応策等を検討すること。
- ⑥ 提案計画の作成に当たり、応募者が自らの責任と費用負担において、本物件について、調査又は点検を行うことを可とする（ただし、事前に市及び県企業庁へ立入りの届出を行うこと）。また、提案計画を作成する場合には、あらかじめ建築士等に確認の上、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）、消防法（昭和23年法律第186号）その他の関係法令を遵守した計画とし、自らの計画の実現に必要な開発費用等の算定を適切に行った上で提案すること。
- ⑦ 物件1の南側の市道国際公園中央線と国道28号の交差点付近、同物件の東側の国道28号沿い付近及び物件2の北側の市道鵜崎線と国道28号の交差点付近の3か所には、市がサステナブル・パーク内の企業案内看板（高さ5m、幅2mの3面案内看板が2基、縦3m、横13mの平面案内看板1基）を設置しているが、今後も案内看板が必要であるため、無償にて設置を可とすること。なお、無償設置に当たっては、市と土地利用事業者の間で覚書を取り交わすこととする。
- ⑧ 物件1の東側の国道28号沿いの一部斜面から、湧水が歩道へ染み出ている。通行に支障を来さないよう、湧水防止対策を講じること。

3 最低価格

金1,487,000,000円

① 面積の内訳

区分	面積	按分率
市所有分（物件1）	55,480 m ²	0.7462
県企業庁所有分（物件2・3）	18,870 m ²	0.2538
市・県企業庁所有分合計	74,350 m ²	1.0000

② 譲受申出価格が最低価格に最低価格に達していないときは、失格とする。

③ 譲受申出価格のうち、県企業庁所有分の価格は、当該譲受申出価格に県企業庁の所有面積による按分率（小数点以下第5位四捨五入）を乗じて得た金額（その金額に1,000円未満の端数がある場合は、これを切り捨てた金額）とし、市所有分の価格は、当該譲受申出価格から按分して得た県企業庁所有分の価格を控除して得た金額とする。

4 審査基準

- 1 配点 100点
- 2 価格点に係る点数・・・20点
- 3 内容点に係る審査項目及び配点・・・80点

(1) 事業計画

①交流人口の創出・・・・・・・・・・20点

ア 淡路地域の立地優位性も踏まえ、島特有のコンテンツを内外に効果的に情報発信するなど、持続的な交流人口の増加を見込めるか

イ 北淡路地域の課題である長期滞在者の増加につながる体験・交流機会等の提供

②地域活力の向上・・・・・・・・・・20点

ア 地域で暮らす人々の生活の質を高めるなど、住民の定着、移住の増加が見込めるか

イ 周辺施設との調和と連携による相乗効果を見込めるか

ウ 地元への経済波及効果（消費活動促進、雇用創出等）

エ 多彩な交流等による新たな価値の創造や人材の輩出

③未来型都市空間・・・・・・・・・・10点

ア DXによるスマートシティの形成に寄与するなど、未来型ライフスタイルの創出につながるか

④実現可能性・・・・・・・・・・10点

ア 計画内容について、具体的で実現性の高いものになっているか

イ 事業効果の早期発現に向け、スケジュール、事業期間等が妥当であるか

(2) 建築・デザイン・環境・・・・・・・・10点

ア 企画力・独自性のあるデザイン

イ 周囲の自然環境、景観と調和したデザイン

ウ 省エネルギー対策、再生エネルギー導入等による脱炭素対策

(3) 業務遂行能力・・・・・・・・・・10点

ア 財務内容から、健全経営がなされているか

イ 事業計画において、将来的に安定し持続可能な運営が見込める能力を有しているか

ウ 初期投資において、健全な資金調達計画となっているか

※ 要項の土地利用計画提案条件に合致しないものについては、審査の対象としない。

※ 上記いずれかの項目において、著しく劣り「不適」と判断された提案は、総合得点の如何にかかわらず、審議会で協議の上で失格とすることがある。

※ 価格点と内容点との合計を審査点とする。

※ 審議会委員の審査点の合計点を総合得点とする。

※ 総合得点が6割未満である場合は、失格とする。

※ 譲受申出価格が、最低価格に達していない場合は、失格とする。

5 事業者選定理由

「淡路市夢舞台サスティナブル・パーク土地利用事業」淡路市プロポーザル候補者選定審議会からの答申結果による選定（令和4年1月31日付 答申第66号）

選考審査集計結果

最優秀候補者 株式会社パソナグループ 総合得点：811点（満点1000点）

答申理由

出席委員の価格点及び施設用地利用計画等の評価点の合計が審査基準を十分に満たしていることから「株式会社パソナグループ」を最優秀候補者とする。

付帯理由

本事業の遂行にあたり、経営規模が妥当で企画力及び技術力に優れており、雇用の創出等の地域活性化に大きく貢献することが期待できることから、「株式会社パソナグループ」が適当であると認める。

以 上

履行場所 淡路市生穂新島8-6 淡路市防災あんしんセンター 2階多目的ホール