

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 令和4年度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10月28日(金) 午後1時45分～午後4時15分
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
¥195,912,500-	¥300,000,000-
当選基準点(当選要件)	540点(評価点合計の6割)
候補者名	学校法人関西看護医療大学 総合点 796点
番号	提案者氏名(五十音順) 候補者の選定理由
1	学校法人関西看護医療大学
2	株式会社パソナグループ
3	
4	
5	
契約金額	¥300,000,000-
<p><プロポーザルに参加する者に必要な資格></p> <p>1 応募者の資格及び制限(主なもの)</p> <p>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。</p> <p>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、事業遂行能力の観点から評価の対象とする。)</p> <p>③ 医療・福祉分野の施設整備としての活用や、同分野の教育関連施設の運営による土地利用を図り、既存医療機関等との連携をもって市民が健康で安心して暮らすことができるまちづくりが実現できる者であること。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>2 売却条件</p> <p>(1) 土地利用指針(主なもの)</p> <p>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。</p> <p>② 施設の建築計画において、施設の配置及び高さについては、認定こども園及びプライミクス株式会社</p>	

社員住宅等が隣接することから、それぞれの施設が良好な環境と景観を確保できるものとし、その具体的な建築計画を土地利用計画書（様式6-2）に記載すること。なお、土地利用事業者は、隣接者に対して建築計画の説明を行い、理解を得ることに努めた上で工事着手すること。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 提案に当たっては、医療・福祉分野の施設としての活用や同分野の教育施設（所轄庁の認可を受けた学校法人が設置運営する学校）による土地利用を図るとともに、市民が健康で安心して暮らすことができるまちづくりの提案を行うこと。なお、提案は第2次淡路市総合計画後期基本計画第3章に定める基本方針及び施策の展開等に合致するものとし、雇用の創出や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り、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とすること。

(2) 現況等と売却条件（主なもの）

- ① 本物件には、土砂の流出を防ぐため、平成8年に設置された沈砂池につながっていた水路があるが、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 サステイナブル・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施設利用者数に基づき、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 本物件の南側の土地（夢舞台1番77）については、市が誘致した企業に社員通路等として貸し付けているため、当該土地利用者に配慮した土地利用計画とすること。
- ④ 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ため、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、交通事故防止や交通渋滞の回避に向けた提案を行うこと。
- ⑤ 本物件の北側の市道鶴崎線沿いには住宅地があるが、サステイナブル・パークの市道夢舞台南鶴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 土地利用事業者は、市道夢舞台南鶴崎線を建築基準法の接道とする場合には、市有地（夢舞台1番71）の使用許可（有償）を得ること。また、同市有地内の歩道照明設備について、接道部分となる箇所設備撤去は可とするが、撤去後における接道部前後の電力等の設備維持を図ること。

3 最低価格

金 195,912,500円

① 面積の内訳

区分	面積
夢舞台1番62	11,195㎡

- 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。

4 審査基準

1 配点 100点

- 2 価格点に係る点数・・・10点
3 内容点に係る審査項目及び配点・・・90点

(1) 土地利用計画の評価

- ア 雇用の創出、定住人口・交流人口の増加・・・・・・・・・・15点
イ 健康で安心して住み続けられるまちづくりへの寄与・・・・・・・・15点
ウ 既存医療・福祉機関等との連携による相乗効果・・・・・・・・10点
エ 地域の活性化、まちづくりへの総合的寄与・・・・・・・・10点
オ 建築基準法等各法令を遵守した実現可能な利用計画・・・・・・・・10点
カ 隣接施設的环境と景観に配慮した建築計画・・・・・・・・10点

(2) 事業実施能力の評価

- ア 事業者が健全な経営状況にあるのか・・・・・・・・・・10点
イ 持続可能な企業運営が可能であるか・・・・・・・・・・10点

- ※ 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10月28日付 答申第68号）

選考審査集計結果

最優秀候補者 学校法人関西看護医療大学 総合得点：796点（満点900点）

答申理由

出席委員の価格点及び土地利用計画等の評価点の合計が審査基準を十分に充たし、合計評価点が最高得点であった「学校法人関西看護医療大学」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、市民が健康で安心して暮らすことができるまちづくりと住民の定着や移住の増加等につながる提案であり、より一層の魅力あるコンパクトシティの実現が期待できることから、「学校法人関西看護医療大学」が適当であると認める。

以上