

平成20年3月25日

秋田駅前北第一地区再開発事務所 様
秋田市 様

秋田駅前北第一地区第一種市街地再開発事業
事業パートナー募集 審査委員会

委員長 木下 瑞夫
委員 澤野 順彦
委員 石川 正敏

秋田駅前北第一地区第一種市街地再開発事業
事業パートナー募集 審査結果について

本審査委員会は、秋田駅前北第一地区第一種市街地再開発事業 事業パートナー募集要項及び審査基準に基づき、応募企業からの提案内容について慎重かつ総合的に審査した結果、「東亜建設工業株式会社東北支店」を代表者とするグループの提案について意見を付して入選とすることといたしましたので、ここに報告いたします。

(入選案の提案者)

代表者 東亜建設工業株式会社東北支店
構成員 株式会社昭和設計
構成員 株式会社アーレックス

秋田駅前北第一地区第一種市街地再開発事業 事業パートナー募集 審査結果報告

1. 審査方針

事業パートナー募集要項Ⅵ 2. により、下記の方針に従って審査を行った。

- ① 募集要項に規定する条件を満たしていること。
- ② 関係法令、条例、要綱等に抵触していないこと。
- ③ 秋田駅前にふさわしい魅力を備え、かつ、実現性の高い計画であること。

2. 審査方法

事業パートナー募集 審査基準により下記の方法によって審査を実施した。

(1) 第一次審査

応募資格の適格審査及び事業条件を満足していることを審査する。

(2) 第二次審査

① 定性審査

ア. 事業の実施体制に関する事項

- a. 事業実施体制（企画、設計、建設工事、管理・運営）から見た業務遂行能力（企業の信用力、実績）
- b. 応募者構成員の財務基盤（売上高、経常損益、自己資本金額、有利子負債比率等）

イ. 本事業経営の安定性に関する事項

- a. 支出想定及び資金調達計画の現実性、適切性
- b. 事業収支計画の現実性、適切性
- c. テナント誘致・導入計画の現実性、適切性
- d. 管理運営計画の現実性、適切性

ウ. 施設計画及び事業計画の内容に関する事項

- a. 施設計画全体の魅力（コンセプト、空間構成、機能配置、動線計画）
- b. 景観や外部環境形成（建物デザインや周辺、近隣への配慮）
- c. 歩行者ネットワークへの配慮
- d. バリアフリーへの配慮
- e. 維持・管理の合理性
- f. 工程計画の適切性
- g. その他特筆すべき独創的な提案

② 価格審査

提案された年間地代、収益代替案等について点数化し、評価することとしていたが、今回は応募者が1件であったため、価格に関する相対評価は実施しなかった。

③ 総合評価

定性審査と価格審査の得点を合計した値を総合評価点とすることとしていたが、今回は応募者が1件であったため、総合評価は実施しなかった。

3. 審査経過

平成19年9月21日 第1回審査委員会

平成19年9月27日 募集要項説明会（於：秋田）

9月28日 同上（於：東京）

平成19年9月27日～10月11日 募集要項配布

平成19年9月27日～10月11日 募集要項の質疑受付

平成19年10月19日 募集要項の質疑応答書発送

平成20年1月16日～1月18日 応募提案資料受付

平成20年2月4日 第2回審査委員会（応募企業に対するヒアリング実施）

平成20年3月7日 追加質問事項（第1回目）発送（3月10日応募企業より回答）

平成20年3月13日 第3回審査委員会

平成20年3月14日 追加質問事項（第2回目）発送（3月19日応募企業より回答）

平成20年3月24日 第4回審査委員会

平成20年3月25日 審査結果報告

4. 審査結果

- ・応募企業は「東亜建設工業株式会社東北支店」を代表とする企業グループ1件であった。
- ・第一次審査において、応募企業グループの構成企業の応募資格及び募集要項において求められている事業条件の審査を行い、要件を満足していることを確認した。
- ・第二次審査のうち定性審査を実施し、応募提案内容の妥当性に関して審査基準に基づいて審査を行った。
- ・事業の重要性に鑑み、提案内容について疑義のある点に関しては、第2回審査委員会において、応募企業グループに対するヒアリングを実施したほか、いくつかの事項に関して応募企業に追加質問を行い、内容を確認した。
- ・審査の結果、「東亜建設工業株式会社東北支店」を代表者とするグループの提案は、課題は多いものの今後の協議によって事業化を進めることが可能な提案と認め、審査委員会の意見を付して入選とする。

5. 講評

本事業パートナー募集は、秋田駅前に相応しい魅力ある施設整備を民間ノウハウや経営能力・資金力等を最大限に活用し、事業を円滑に推進するため公募により提案を求めるものであり、昨今の経済事情等を背景に、地方都市への民間事業者の投資意欲が減少している中、さまざまな工夫を行い提案を提出していただいた事業者各位には大変なご苦勞があったことと推察するものである。

各項目に関する評価は次のとおりであり、今後の施行者との協議に臨むに当たって課題は多いが、事業化に向けて提案内容の一部を見直すことで、これらの諸課題を克服し、着実な事業化に結び付けていただくよう希望する。

ア. 事業の実施体制に関する事項

- ・ 応募企業グループ各社は今回の事業と同種の市街地再開発事業に関する業務実績を有しており、応募者構成員の財務基盤についても問題は認められなかった。

イ. 本事業経営の安定性に関する事項

- ・ 支出想定については概ね妥当なものと認められるが、床を保有するデベロッパーが特定されておらず交渉中であることや、テナントに関しても一部を除き交渉中であるなど実現性に課題があり、今後の施行者との協議の中でより事業経営の安定性を高めることが望まれる。
- ・ 事業スキームについては、募集条件として提示していた20年間の事業用借地権にかわる代替案として、建物譲渡特約付借地権（借地期間30年）を提案しており、一時金の支払いや土地所有者に床を譲渡して地代収入に代わる事業収入を提案するなど工夫のある提案内容であった。しかしながら、募集要項に示す事業条件（経済面）との乖離が大きく課題が残る。

ウ. 施設計画及び事業計画の内容に関する事項

- ・ 提案では、高齢者住宅やビジネスホテル、店舗を組合わせた複合施設を計画しており、土地を高度かつ有効に利用しているほか、象徴的な屋内広場を設けて動線を整理するなどの配慮が見られ、駅前における賑わい創出や活性化に一定の効果のある計画と認められる。
- ・ 但し、大屋根と建築物との間の空間処理や駐車場、駐輪場の確保方策に不十分な点があり、今後の計画立案過程で関係者と十分に協議を行い修正していく必要がある。
- ・ 事業計画では、稼働後20年で投資回収し、その後の10年間で利益を生む仕組みであり、賃料の変動や空室発生への対応、建物の改修などへの再投資といった事業計画上の余裕が少ない計画となっている。借地期間満了時に土地所有者へ建物を譲渡することで成立しているように見受けられ、土地所有者へ事業リスクを負担させる形となるため、今後

の協議が難航する惧れがある。

6. 附帯意見

今後、本件事業施行者と事業化に係る内容について協議を進めるにあたって、審査過程で出された以下の意見について適切な対応を求める。

- (1) 提案されている建物譲渡特約付借地権は、借地期間満了時における土地所有者のリスクが大きすぎる。そのため、審査委員会からの追加質問に対して平成 20 年 3 月 19 日付けで応募企業より回答のあった「定期借地権（借地借家法第 22 条）による事業スキーム」について本件事業施行者と協議することを薦める。
- (2) 前号で定期借地権設定による事業の再構築がなされる場合には、本件事業施行者側と十分に話し合い、募集要項に定める経済条件に近づける努力を行うよう求める。
- (3) 床を保有するデベロッパーを速やかに確定し、覚書締結に向けて本事業施行者がデベロッパーと直接協議を行えるようにすることが重要である。今後 1 カ月程度を目途に、候補企業から正式な床保有意向を文書にて受領するよう求める。

以上

秋田駅前北第一地区第一種市街地再開発事業事業パートナー募集 入選案の概要

1. 応募企業

代表者 東亜建設工業株式会社東北支店
 構成員 株式会社昭和設計
 構成員 株式会社アーレックス

2. 提案概要

【1】 施 設 計 画 概 要			
主 要 用 途	ホテル（192室）、シニア住宅（52戸）、店舗、駐車場		
敷 地 面 積	約 1,880 m ²	階 数	地上 1 2階、地下 1階
延 べ 面 積	約 12,000 m ²	容 積 率	約 590%
【2】 事 業 計 画 概 要			
総 事 業 費	約 3 2 億円		
借 地 条 件	建物譲渡特約付借地権（地上権設定）、借地期間 3 0 年		

3. 外観透視図



※ 事業の内容は、審査委員会からの附帯意見を踏まえて、今後、応募企業と再開発事業の施行者が協議して決定するものであり、上記の内容とは異なるものになる可能性があります。