

インターナショナルブランドホテル事業

募集要項

平成28年4月

金 沢 市

目次

1. はじめに	1
1-1 事業の概要	1
1-2 用語の定義	1
2. 事業内容	3
2-1 事業名称	3
2-2 事業用地の概要	3
2-3 募集概要	5
2-4 事業スケジュール	5
3. 事業条件	6
3-1 事業用地の処分方法	6
3-2 敷地の一体利用の提案	6
3-3 提案事業の継続年数	6
3-4 ホテル事業用地の条件	7
3-5 建築物の整備に関する条件	8
3-6 ホテルブランドに関する条件	9
4. 参加資格等	10
4-1 参加資格	10
4-2 その他の留意事項	10
5. 応募手続及び提案受付	11
5-1 募集スケジュール	11
5-2 募集要項の公表	12
5-3 提案受付	13
6. 審査方法等	15
6-1 提案の審査	15
6-2 優先交渉権者の決定	16
7. 契約の締結等	17
7-1 契約	17
8. その他関連事項	18
8-1 留意事項	18
8-2 雑則	19

別冊・別紙関連資料

1. はじめに

1-1 事業の概要

金沢市（以下「本市」という。）は、恵まれた自然と独特の都市構造を有するとともに、四百年以上にわたり戦禍に見舞われなかったため、藩政期からのまちなみや歴史的遺構が今に息づいています。

本市のまちづくりでは、「保全と開発の調和」を基本に、良好な自然環境や伝統環境と調和した土地利用を進めるとともに、都心軸沿線にあっては、新たな開発や再開発を推進してきました。

特に、金沢駅周辺の整備では、早くから北陸新幹線の金沢開業を見据え、駅東側の開発が進められてきましたが、開業を前後して、駅の西側でも、ホテルや商業施設、高層マンションなど、民間資本による開発が加速しており、金沢駅西広場に隣接し暫定駐車場として活用されている市有地についても、「駅西広場周辺地域高度利用プラン」において、「賑わい・交流ゾーン」に位置づけられていることもあり、高度な土地利用が求められています。

他方、新幹線開業後、首都圏等からの多くの来訪者とともに、海外からの来訪者も増加していることから、2020年の東京オリンピック・パラリンピックの開催に向けて増大するインバウンド需要への対応が、本市の課題となっています。

このようなことから、当該市有地については、都市のステータスを高め、新たなランドマークとなる賑わい交流拠点として、国内外に幅広いネットワークを有し、外国人富裕層の来訪が期待できるインターナショナルブランドホテルを誘致することとしました。

本事業は、主としてインターナショナルブランドホテルを整備・運営する民間事業者を募集する公募型プロポーザル（以下「本プロポーザル」という。）であり、応募者は募集要項の内容を十分に理解した上で、応募に必要な書類を提出してください。

4/18 までに建設完了

1-2 用語の定義

用語の定義については、法律の指定がある場合は法の定義に従い、本文中に指定があるものはその内容、その他の用語については本項「用語の定義」を参照してください。

① 応募者

本プロポーザルに応募する法人又は複数の法人のグループをいう。

4/18 概略

② 応募法人

応募者のうち、単独で提案する法人のことをいう。

6/ 申し込み

③ 応募グループ

応募者のうち、複数の法人で提案するものをいう。

7/ 評価委員会

④ 構成員

応募グループを構成している法人をいう。

夏 所有権借契約

⑤ 代表構成員

構成員のうち、本市に対して代表構成員として届出のあった法人をいう。

7423 m²

全部で 4000 m² (最良)

30554 / m²

⑥ 特別目的会社

本事業を実施することを目的として設立された法人等のことをいう。資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）に規定する特定目的会社も含む。

⑦ 優先交渉権者

本市と事業者との間で締結する市有財産売買契約の締結に当たり、優先的に交渉を行うことのできる者をいう。

⑧ 次点交渉権者

本市と市有財産売買契約の締結に当たり、優先交渉権者が資格を喪失した場合に交渉を行うことのできる者をいう。

⑨ 事業者

本市と市有財産売買契約を締結した者又はその権利義務を引き継いだ者をいう。

2. 事業内容

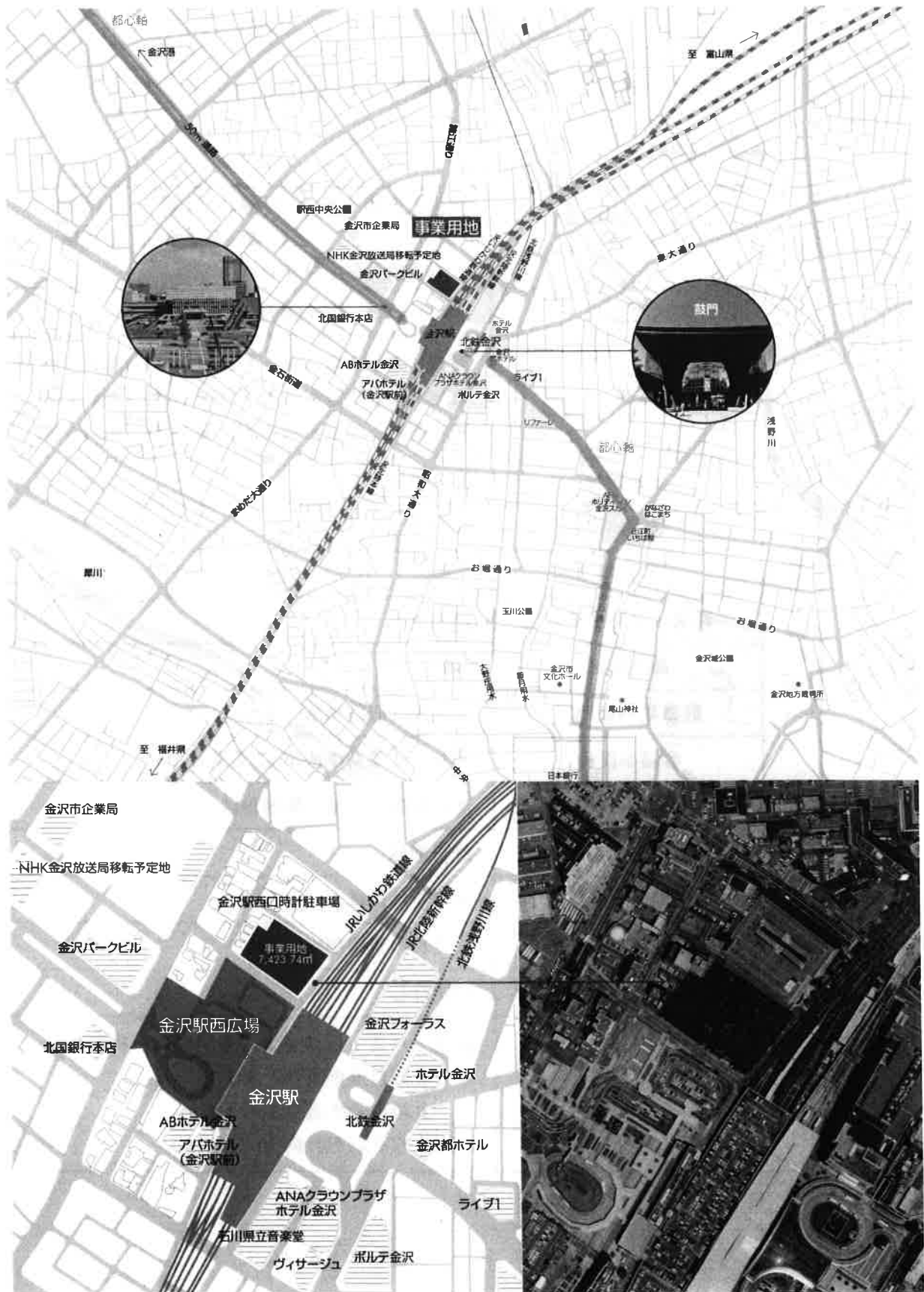
2-1 事業名称

インターナショナルブランドホテル事業

2-2 事業用地の概要

所在地		金沢市広岡1丁目501番、502番1、510番、 511番、512番 計5筆 (金沢駅西暫定駐車場)
敷地面積		7,423.74㎡(実測面積)
道路条件		敷地北側：市道広岡1丁目線12号(幅員8m) 敷地東側：市道広岡1丁目線11号(幅員11m) 敷地南側：市道広岡1丁目線13号(幅員12m)
都市計画 関連	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	600%
	防火・準防火地域	防火地域
	高度地区	60m
	駐車場整備地区	金沢市都心部地区
	容積率緩和	あり(建築基準法第52条第8項)
景観 関連	近代的都市景観創出区域	金沢駅周辺区域-駅西地区
	屋外広告物禁止区域等	許可地域
	照明環境形成地域	商業業務地域
	夜間景観形成区域	にぎわい景観創出区域
周知の埋蔵文化財包蔵地		指定なし
交通・アクセス		鉄道・バス：JR金沢駅「金沢港口」徒歩2分 車：北陸自動車道金沢東I.C. 北陸自動車道金沢西I.C. よりそれぞれ約10分

【事業用地の位置図】



2-3 募集概要

(1) 募集内容

本募集は、事業用地を本市から取得（購入）し、都市のステータスを高め、新たな賑わい拠点施設となる国際ブランドホテル事業を実施する民間事業者を公募型プロポーザルにより選定し、決定するものです。

本プロポーザルによって決定された優先交渉権者は、本市と市有財産売買契約を締結し、当該用地を取得して提案内容に基づく事業を実施していただきます。

(2) 事業予定者の決定方法

事業計画及び事業用地の取得面積を提案していただき、本市が有識者等で構成する国際ブランドホテル事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）を設置し、当該審査委員会において最優秀提案を審査・選定します。この審査結果に基づき、本市が優先交渉権者を決定します。

(3) 主催者及び事務局

主催者：金沢市

事務局：金沢市都市政策局企画調整課

所在地：〒920-8577 石川県金沢市広坂1丁目1番1号

電話：076-220-2031 FAX：076-264-2535

担当者：新保、中川、吉井

E-mail：ibh@city.kanazawa.lg.jp

ホームページ：

<http://www4.city.kanazawa.lg.jp/11001/internationalbrandhotel/index.html>

(4) 追加情報等

本募集要項に関する追加情報等の情報提供は、原則として上記の本市ホームページにおいて行います。

2-4 事業スケジュール

平成32年夏の東京五輪までに開業することを前提に提案してください。なお、下記に示すスケジュールは現段階の想定であり、確定したものではありません。

時 期	内 容
平成28年春	ホテル事業者の公募・プロポーザル
平成28年夏	ホテル事業の優先交渉権者の選定、土地売買契約の締結
平成28年夏～29年夏	ホテル基本設計・実施設計
平成29年夏	建築確認取得、土地の引渡し
平成29年夏～31年秋	建設工事
平成31年度末目途	ホテル開業

3. 事業条件

3-1 事業用地の処分方法

敷地全体 (7,423.74 m²) 又は、敷地の一部の内、応募者が取得を希望する面積 (ただし 4,000 m²以上とし、位置を指定) で売却します。なお、譲渡単価は 305,000 円/m²で固定するものとし、競争・審査の対象とはしません。

譲渡対象面積	7,423.74 m ²
最低譲渡面積	4,000.00 m ²
譲渡単価	305,000 円/m ²

→ 残り 3400m² 立体
市の用途もある。
市が建てた民営が運営
する場合もある。

3-2 敷地の一体利用の提案

応募者は、インターナショナルブランドホテルに加え、都市のステータスを高める新たな賑わい創出に資する民設・民営の施設を設ける提案が可能であり、敷地全体を一体的に有効活用することが望まれます。なお、本市は、事業者が取得し本事業を実施する敷地内に公共施設を設けません。

ただし、応募者が敷地の一部のみを取得希望した場合、それ以外の敷地において、本市は立体駐車場を整備する準備があります。この場合、応募者は、立体駐車場（屋上緑化等の付帯施設を含む）の整備について、ホテル事業との連携やホテルのデザインコンセプトにあわせた意匠に配慮するとともに、整備手法及び運営についても民間活力を活かした提案をするものとします。

なお、事業者が駐車場を運営する場合は、以下の借地料（参考）を本市に支払うものとし、その期間は 20 年以上で 50 年を超えない範囲で事業者の提案により、事業用定期借地権を設定します。

(参考)

借地料単価	9,600 円/m ² ・年 (800 円/m ² ・月)
-------	--

※借地料単価は現時点での参考価格であり、事業用定期借地権の設定時には、価格が変動する恐れがあります。なお、借地料単価は本市の基準に基づき 3 年毎に見直すものとし、

3-3 提案事業の継続年数

事業者はホテル事業の開業後、20 年以上は、ホテル事業を含め提案した事業を継続することを条件とします。

3-4 ホテル事業用地の条件

(1) 供給処理施設等の条件

電気、ガス及び上下水道の条件は以下のとおりです。また、各供給処理施設等への引込工事費用及び負担金は事業者が負担するものとし、下記の各供給処理事業者等と事前協議を行ってください。

施設	状況	所管・協議先
電気	・事業者にて状況確認及び協議を行うこと	北陸電力石川支店
ガス	・敷地北側に管径 100A の本管 ・敷地東側及び南側に管径 150A の本管	金沢市企業局
水道	・敷地北側及び南側に管径 100mm の本管 ・敷地東側に管径 150mm の本管 ・敷地南側に管径 20mm の引込み管	金沢市企業局
下水道	・敷地北側に管径 450mm の本管、公共枿が 6 箇所 ・敷地東側に管径 250mm の本管 ・敷地南側に管径 500mm の本管 ・下水道大量排水協議を行うこと	金沢市企業局

(2) 地盤条件

事業用地において地盤調査は実施していませんが、近隣の既調査については、別紙1「ボーリング柱状図」を参照してください。事業用地において、追加で調査が必要な場合は、市有財産売買契約の締結後から、事業者において実施可能とします。

(3) 埋蔵文化財

事業用地においては、本市が試掘調査を実施済みであり、埋蔵文化財は確認されておりません。

(4) 土壌汚染

事業用地は、平成 28 年度中に土壌汚染調査を実施する予定です。調査の結果、事業用地において、土壌の汚染状態が指定基準を超過した場合は、本市の負担で汚染土壌の掘削除去等の必要な措置を講じる予定です。

(5) 地中障害物

事業者が建築工事等の施工に当たって、地中障害物が所在する場合については、契約上のかし担保責任の除外事項としますので、事業者の責任と負担において、撤去等の対策を講じてください。

(6) 電波障害

電波障害対策については、事業者自らの責任と負担により、必要な調査及び対策を行ってください。また、高層建築物の建設に伴う電波伝搬障害については、事業者自らの責任と負担により、電波法（昭和 25 年法律第 131 号）に基づいて適切な処置を講じてください。

(7) 開発許可の取り扱いについて

本事業の実施によって、開発許可が必要となる事業を行う場合、金沢市開発指導基準等に従い、事業者の責において必要な申請手続き、協議等を行ってください。

(8) 近隣への配慮

事業用地の西側には、商業・業務ビルが所在しています。開発・施設配置にあたっては、近隣への日照に対する配慮のほか、施設から発生する音、臭い、眩光に対する配慮が必要となります。事業者は、本事業の実施に際しては、必要な近隣対策を行う計画としてください。

(9) その他

事業用地は現状有姿で事業者を引き渡します。引渡し後の付帯施設の維持管理や移設・撤去については、事業者の負担とします。

3-5 建築物の整備に関する条件

提案に当たっては、関係法令及び金沢市のまちづくり関連条例を遵守するとともに、以下に記載する事項に配慮した提案としてください。以下の条件を満たしていない提案は、審査の対象とはなりません。

(1) デザインコンセプト

世界の交流拠点都市の核施設として、実現性が高く明確なホテル事業のコンセプトが提案されるとともに、駅西広場周辺のランドマークとなる金沢にふさわしい魅力の高いデザインコンセプトを提案することとします。

「交流拠点都市」とは

金沢市はまちの個性である藩政期からの歴史や伝統、学術、文化を大切に守り、磨き高めてきました。「交流拠点都市」とは、これまでのまちづくりの基本を受け継ぎながらも、北陸新幹線金沢開業を機に更なる高みをめざし、次のステップに移行するためのものであり、これまでに培われた金沢のストックを最大限に活用することにより、国内外から人・モノ・情報の集積を図り、その交流を通じて新たな価値を創造し、持続的な発展を続けるまちのことです。

(2) 景観関連

事業用地は、近代的都市景観創出区域内であり、金沢駅周辺地区として、金沢の玄関口にふさわしい品格と風格が感じられる景観を形成するとともに、隣接する金沢駅西広場と調和した魅力的なオープンスペースを敷地内にも創出し、近代的で洗練された街並み景観を形成することとします。

また、照明環境形成地域内（商業業務地域）であり、活気と魅力あふれた商業業務地を創出するため、まちの賑わいや楽しさを演出する照明環境の形成を図るとともに、夜間景観形成区域内（にぎわい景観創出区域）であり、周辺の街並みや安全に配慮しつつ、夜間の賑わいを創出し、都市の魅力を高める創造性や演出性にあふれた品格のある夜間景観の形成を図ることとします。

なお、設計時には、金沢市景観審議会建物部会に意見を聴き、審議意見によっては一部計画の再検討をお願いすることがあります。

(3) 金沢駅からの歩行者動線

金沢駅から事業用地までのアクセス経路については、平面交差を原則とし、安全でゆとりのある歩行者通路を本市の負担で整備することとします。

(4) 交通処理計画（駐車場等）

事業者は適切に附置義務駐車場を確保することとし、周辺交通（車両及び歩行者）への影響に配慮した交通処理計画としてください。なお、駐車場の集約化、立体化を図るため、自己敷地以外の隔地でも附置することを選択できる附置義務駐車場の隔地制度を本市との協議により、活用することもできます。

(5) バリアフリー化

建築物等の整備にあたっては、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）を遵守し、ユニバーサルデザインの視点に立ったバリアフリー化を推進してください。

(6) 緑化等

金沢市開発指導基準等に従い、適切な緑化を行ってください。

3-6 ホテルブランドに関する条件

(1) ホテルブランド

世界の交流拠点都市にふさわしい質と品格を有し、国際的なホテルの運営能力と実績を有するホテル運営会社が運営者となり、国際的な知名度と高い評価を得ているブランドとします。

ホテルブランドについては、専門家の助言を踏まえ、本市にて総合的に判断を行いますので、適合性の確認を行いたい者については、ホテルブランドに関する事前確認を行ってください。

(2) ホテルブランド等の継続期間

ホテル開業後、10年間は、同一のホテルブランド及び運営主体にて事業を継続することを条件とします。

なお、本市と協議の上、本市の承認を得た場合は変更することができます。

(3) ホテルの施設条件

ホテル施設については、以下の条件を有するものとします。

客室面積 : 全室 30 m²以上

レストラン : 1 施設以上

その他 : 会議室、ビジネスセンター、ジム等の付帯設備の設置が望ましい

4. 参加資格等

4-1 参加資格

応募者は、本事業の事業者として、次の①～⑦に掲げる要件を満たす複数の法人で構成されるグループ若しくは、単独の法人とし、個人での応募は認めません。また、応募グループで応募する場合、②の要件は構成員のうち一者が満たしていればよいものとします。

- ①次に掲げる要件を全て満たし、提案する計画内容の施設建設や事業運営に必要な資力及び信用等を有する者であること。
 - ・直近の決算期末において債務超過（自己資本金額がマイナス）でないこと。
 - ・経常損益について直近の決算を含み3期連続のマイナスでないこと。
- ②過去20年の間（平成8年4月1日から平成28年3月31日）において、ホテル事業を含む不動産開発事業に係る業務実績を有する者であること。
- ③地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当するものでないこと。
- ④本プロポーザルの提案書提出日から優先交渉権者決定の日までの期間に、金沢市契約規則及び金沢市入札参加資格者指名停止措置要領の規定による入札参加停止措置を受けていないこと。
- ⑤会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。
- ⑥本市市税を滞納していないこと。
- ⑦役員（役員として登記され、又は届出がされていないが、事実上経営に参画している者を含む。）が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力関係者（暴力団の構成員及び暴力団に協力し、又は関与する等これと交わりを持つ者をいう。）と認められる者でないこと。

4-2 その他の留意事項

（1）構成員の重複の禁止

応募法人又は応募グループの各構成員は、他の提案の応募法人又は応募グループの構成員となることはできません。

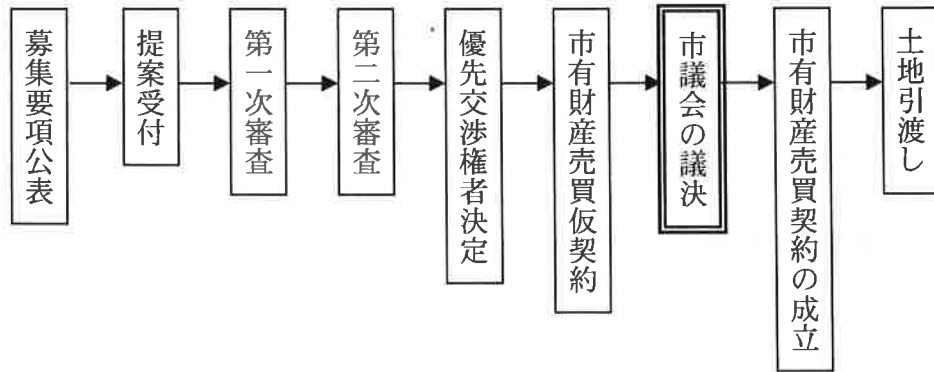
（2）応募者が設立する特別目的会社との契約

応募者は本プロポーザルの提案において、応募者の構成員が出資する特別目的会社を設立し、当該特別目的会社が本市から土地譲渡を受けホテル事業を実施する者となる提案を行うことは可能です。ただし、設立する特別目的会社は、以下の要件を満たすものとします。

- ①応募者が出資者であること。特定目的会社の場合は、応募者が優先出資者であること。
- ②市有財産売買仮契約の締結までに設立すること。

5. 応募手続及び提案受付

5-1 募集スケジュール



事項	時期
募集要項公表	平成 28 年 4 月 18 日 (月)
説明会	平成 28 年 4 月 28 日 (木) : 金沢
質問受付期間	平成 28 年 5 月 11 日 (水) から平成 28 年 5 月 13 日 (金)
提案書受付期間	平成 28 年 6 月 13 日 (月) から平成 28 年 6 月 17 日 (金)
第一次審査	平成 28 年 6 月 20 日 (月) から平成 28 年 6 月 24 日 (金)
第二次審査	平成 28 年 7 月 4 日 (月) から平成 28 年 7 月 8 日 (金)
優先交渉権者決定	平成 28 年 7 月 11 日 (月) (予定)
市有財産売買仮契約の締結	平成 28 年 8 月 10 日 (水) (予定)
市議会の議決	仮契約締結後、直近の市議会
市有財産売買契約の締結	市議会の議決をもって成立

※ 上記のスケジュールは変更される場合があります。変更があった場合は本市ホームページでお知らせします。

5-2 募集要項の公表

(1) 募集要項

募集要項は、平成28年4月18日(月)から本市のホームページにて公表します。

(2) 説明会

募集要項に関する説明会を下記の通り開催します。

①日時・場所

平成28年4月28日(木)午後2時から(受付開始 午後1時30分)
金沢市企業局5階 講堂(石川県金沢市広岡3-3-30)

②内 容

・募集要項の説明

③参加申込

参加希望者は、平成28年4月26日(火)までに、説明会の事前申込書(様式5)を電子メールで事務局に提出して下さい。

④留意事項

・当日、募集要項は配布しませんので、各自で持参して下さい。
・参加企業1社につき最大2名までの参加とします。

(3) 質問及び回答

①受付期間

平成28年5月11日(水)から平成28年5月13日(金)午後5時まで

②受付方法

質問等は、質問書(様式6)に内容を簡潔にまとめ、電子メールにファイルを添付し、事務局に提出して下さい。

③回答方法

回答は、平成28年5月27日(金)までに、本市のホームページに掲載します。

④留意事項

回答内容については、募集要項と同等の効力を持つものとします。

(4) ホテルブランドに関する事前確認

ホテルブランドについて、適合性の確認を行いたい者については、説明会終了後から本市に対して以下の要領で確認することができます。

①申込方法

事務局あてに、担当者の氏名、所属及び確認を行いたいホテルブランドに関する資料を添付し、電子メールにて申込を行ってください。

②確認の方法

本市は、当該資料に基づき、適合性の有無について後日電子メールにて回答いたします。

5-3 提案受付

(1) 提案の受付

応募者からの提案を下記の期間に受け付けます。

①受付期間

平成 28 年 6 月 13 日（月）から平成 28 年 6 月 17 日（金）の
午前 9 時から午後 5 時まで（正午から午後 1 時までを除きます。）

②受付場所

事務局

③提出方法

提案は、提案書関係書類の表に規定する書類を持参して行うこととし、郵送による受付は行いません。

(2) 提案書関係書類の様式・部数

①提案書の様式

提案書関係書類の表に従って提案書関係書類を作成してください。

②提出部数

提案書関係書類は、提案書関係書類の表に従って提出してください。提案概要書（公表用）、提案書及び建築計画については、16 部（正本を 1 部、副本（正本のコピー）を 15 部）提出してください。

なお、提案書関係書類の内容を記録した電子データ（CD-R 又は DVD-R）を一式提出してください。データのファイル形式は原則として Microsoft Word 又は Excel（図面については PDF 形式）を使用してください。

③費用負担

提案書関係書類の作成及び提出に要する費用は全て応募者の負担とします。

④優先交渉権者等の公表

優先交渉権者等の決定後、優先交渉権者の応募法人又は応募グループの代表構成員及び構成員となる法人名、並びに予定される開発計画の概要（提案概要書：様式 3）を公表します。また、次点交渉権者の応募法人又は応募グループの代表構成員及び構成員となる法人名を公表します。

なお、応募者は、提案申込を行った日から、優先交渉権者等の決定について本市が公表する日までの間、提案申込を行った事実、提案内容等本プロポーザルに係るいかなる事項について、応募者自ら（構成員を含む）が公表することを禁止します。

提案書関係書類

提出書類	様式	部数
1 提案申込書	様式 1	1 部
2 資格審査関連書類		1 部
① 会社概要 ※本募集要項 4-1 参加資格②に定める業務実績を示す資料を含む	原本又は写し	
② 委任状（応募グループとして参加する場合）	様式 2	
③ 定款	写し	
④ 法人登記簿謄本及び印鑑証明書 ※直近 3 ヶ月以内のもの	原本	
⑤ 納税証明書（本市の市税に滞納がないことの証明書） ※募集要項公表日以降の原本	原本	
⑥ 財務諸表（貸借対照表、損益計算書）及び事業報告書 ※直近 3 年間分 ※上場企業の場合は上記に代えて有価証券報告書を提出	写し	
⑦ ホテルブランドに関するグレード、コンセプト、国内外における実績等を確認できる資料（ホテル運営者作成の資料等）	原本又は写し	
⑧ ホテルブランド実現のための具体的な協議又は検討の状況が確認できる書類（ホテル運営者による意向表明書等）	原本又は写し	
3 提案概要書（公表用） ※提案内容の骨子および外観パースが反映された書面を A 3 横カラーで作成ください。なお、優先交渉権者に選定された場合、金沢市ホームページにて公表されます。	様式 3	16 部
4 提案書 ※審査基準「提案内容審項目の評価ポイント」を参照の上、記載された事項を網羅し、具体的に記載することが求められます。	様式 4	16 部
施設品質・配置に関する事項	様式 4-1	
ホテル運営計画に関する事項①、②	様式 4-2 様式 4-3	
開発主体・開発計画に関する事項	様式 4-4	
新たな賑わい創出に関する事項	様式 4-5	
5 建築計画 （仕様書、施設配置図、各階平面図、立面図、外観パース）	任意様式 （A 3）	16 部

※様式の書式については、様式集（別冊 2）を参照してください。

※応募グループで参加する場合、2 資格審査関連書類の①～⑥は構成員ごとに作成し、代表構成員が提出して下さい。

6. 審査方法等

6-1 提案の審査

(1) 基本的な考え方

提案については、審査基準（別冊1）に基づき、審査委員会が審査を行い、最優秀提案及び優秀提案を選定します。その後、当該審査の結果に基づき、本市が優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

(2) 審査委員会

①委員の構成

審査委員会は、以下の有識者及び関係行政機関の職員から構成されます。

委員 中島 秀雄（金沢商工会議所副会頭）

委員 福光 松太郎（金沢経済同友会副代表幹事）

委員 細田 大造（金沢市副市長）

委員 水野 一郎（金沢工業大学教授）

委員 矢ヶ崎 紀子（東洋大学准教授、国土交通省国土審議会特別委員）

（五十音順 敬称略）

②委員等への接触禁止

応募法人又は応募グループの各構成員が、募集要項の公表時から最優秀提案及び優秀提案の選定前までに、審査委員会の委員に対し、本プロポーザルに対して自己の提案が審査において有利な扱いを受けるように照会・接触等の働きかけを行った場合は失格とします。

(3) 審査の手順

以下の手順に従って審査を進めていきます。具体的内容については、審査基準（別冊1）を参照してください。

①第一次審査

事務局において、提案書受付時に提出された資料に基づき、参加資格要件等について、確認、審査を行います。参加資格の確認基準日は、平成28年6月17日（金）とします。

②第二次審査

審査委員会において、第一次審査を通過した提案について、応募者のプレゼンテーション及び審査委員との質疑応答を踏まえ、提案書の内容を審査基準に基づき、総合的に審査します。

(4) 審査基準

審査基準の具体的内容については、審査基準（別冊1）を参照してください。

(5) 提案内容に関するプレゼンテーション

本市又は審査委員会は、応募者に対し、提案内容に関するプレゼンテーションの場を設けます。時期、開催場所等については、提案の受付終了後に連絡します。

(6) 最優秀提案及び優秀提案の選定

審査基準に規定する提案内容点について、審査委員会の審査において、最も高い点数を得た提案を最優秀提案として、2番目に高い点数を得た提案を優秀提案として選定します。

6-2 優先交渉権者の決定

(1) 優先交渉権者等の決定

本市は、審査委員会による最優秀提案、優秀提案及び以降の順位の提案に係る選定結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

決定結果は、速やかに全応募者に文書にて通知します。電話等による問合せには応じません。

(2) 審査結果及び提案概要の公表

審査結果及び優先交渉権者から提出された提案書関係書類のうち、提案概要書（様式3）については審査委員会の審査講評と併せて本市のホームページ等で公表する予定です。

(3) 優先交渉権者の資格喪失

優先交渉権者が市有財産売買仮契約の締結までに以下の①から⑤までのいずれかに該当した場合は、優先交渉権者の資格を喪失します。優先交渉権者が応募グループである場合、構成員の一部が優先交渉権者の資格喪失に該当した場合も、優先交渉権者の資格を喪失します。

ただし、当該構成員が代表構成員でなく、かつ、当該構成員が欠けても提案内容の履行に重大な影響が及ばないことが明らかであるなど、本市がやむを得ないと認めた場合は、この限りではありません。

① 正当な理由なく本市と市有財産売買仮契約の締結に至らない者

② 本市の催告にもかかわらず、本市と市有財産売買仮契約の締結に応じない者

③ 市有財産売買仮契約の締結を辞退した者

④ 参加資格を満たすことが出来なくなった者

⑤ 信用に重大な疑義を生じる客観的な事由が発生した者（例示：不渡り手形、事実上の倒産、長期の活動停止、上場廃止及び有価証券報告書の虚偽報告等）

(4) 次点交渉権者の地位

次点交渉権者は優先交渉権者が前記資格喪失事由に該当し、その資格を喪失した場合、又は本市が優先交渉権者と土地売買契約を締結するに至らなかった場合は、次点交渉権者が優先交渉権者としての地位を取得します。

7. 契約の締結等

7-1 契約

事業者は、本事業の実施に当たり、市有財産売買仮契約を本市と締結します。

(1) 市有財産売買仮契約の締結

本市と優先交渉権者は、事業用地の譲渡等に関する権利義務を規定した市有財産売買仮契約を締結し、締結後、本市は市議会の議決手続きを行います。

なお、この契約は、金沢市市有財産条例（昭和39年条例第9号）第2条の規定による議会の可決の議決を得たときに成立し、市有財産売買仮契約書は書きかえることなく本契約書とします。

(2) 契約の当事者

契約の当事者は、本市と優先交渉権者となります。優先交渉権者が応募法人の場合、当該法人と締結します。また、優先交渉権者が応募グループとなる場合は、代表構成員又は構成員が設立した特別目的会社（P.10 4-2（2）に示す特別目的会社の要件を満たしたもの）と締結します。

なお、市有財産売買仮契約を締結すると、優先交渉権者は「事業者」の地位となります。

(3) 売買代金

売買代金は、優先交渉権者が提案した面積に譲渡単価（305,000円/m²）を乗じて得た価格となります。

(4) 開業期限

事業者は、市有財産売買仮契約の締結までに本市と協議により定めた開業期限を守らなければなりません。なお、開業期限とは、施設が竣工し、必要な許認可を取得の上、宿泊客が実際に宿泊できる状態をいいます。

(5) 市有財産売買仮契約書の内容

契約書の内容については、市有財産売買仮契約書（案）（別冊3）のとおりとしますので、あらかじめよく確認の上、提案を行ってください。

8. その他関連事項

8-1 留意事項

(1) 募集要項の修正等

募集要項に修正、変更、追加等があった場合は、速やかに本市ホームページで公開します。

(2) 本プロポーザルの凍結・中止

本市は、天変地異、政策変更等により、やむを得ず事業用地の全部又一部を利用する必要が生じた場合等、やむを得ない事情のある場合は、本募集を凍結し、又は中止する場合があります。

(3) 著作権利用

提出物の著作権は全て応募者が保有します。なお、本市は、これを提案審査、市議会・報道機関への情報提供及び本市の広報媒体での掲載のために無償で使用するものとします。

(4) 情報公開

応募者から提出された資料等については、金沢市情報公開及び個人情報保護に関する条例(平成3年条例第2号)の対象となり、同条例第7条各号に規定する事項(非公開情報)を除き、公開する場合があります。

(5) 損害賠償規定

提案作成、提案提出及びその他これに関連する事項につき、故意又は過失のいかんを問わず、応募者が第三者に損害を生じさせても、本市は一切これを補償しません。

(6) 募集要項等の目的外利用の禁止等

本市から提供された募集要項及び関連資料等は、本プロポーザルの提案書関係書類作成のために利用する以外は利用を認めません。

(7) 疑義を生じた場合の措置

提案内容及び市有財産売買契約の各条項等の解釈について疑義を生じたとき又はこれらに定めのない事項については、本市と事業者(又は優先交渉権者)が協議の上定めるものとします。

(8) 管轄の合意

本プロポーザルに関する第一審の訴えは、金沢地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とします。

8-2 雑則

(1) 使用言語等

- ①提案の提出に当たっての使用言語は全て日本語、使用単位は計量法（平成4年法律第51号）に規定する計量単位、使用通貨は日本円とします。また、日時については、特に断りのない限り、日本標準時とします。
- ②「年」と記載のあるものは暦年を指し、「年度」とあるのは地方自治法（昭和22年法律第67号）第208条に規定する会計年度とします。
- ③1か月を単位として記載した期間については、暦に従って計算します。
- ④文章中に法律に関する記載がある場合、日本の国内法を指します。

(2) 募集要項の各条項間、募集要項と回答間の矛盾等

誤字、脱字、誤植、その他の原因により、募集要項の各条項間あるいは募集要項と回答との間で矛盾を生じている場合、又は誤解を生じやすいと認められる場合は、速やかに本市へ届け出てください。

(3) 文書の送達

特に断りのない限り、法律行為は到達主義を採用します。また、届出のあった住所地への到達をもって、到達があったものとし、応募グループの場合は、代表構成員への到達をもって、応募グループ全員への到達があったものとみなします。

別冊・別紙関連資料集一覧

(注) 以下の別冊及び別紙関連資料集も本募集要項と一体をなすものとします。

【別冊】

1. 審査基準
2. 様式集
3. 市有財産土地売買仮契約書（案）

【別紙関連資料】

1. ボーリング柱状図
2. 事業用地の登記と公図及び用地測量図

インターナショナルブランドホテル事業

【別冊 1 審査基準】

平成28年4月

金 沢 市

目次

1. 審査基準の位置付け	1
2. 優先交渉権者等の決定の手順	1
3. 第一次審査	1
4. 第二次審査	2
(1) 第二次審査の考え方	2
(2) 第二次審査の項目及び配点	2
(3) 第二次審査の得点化方法	3
(4) 評価基準点	5
5. 優先交渉権者等の決定	5

1. 審査基準の位置付け

この審査基準は、「インターナショナルブランドホテル事業募集要項」と一体のものであり、優先交渉権者を決定するに当たって、応募者のうち、最も優れた提案を客観的に評価・選定するための方法及び基準等を示したものです。

2. 優先交渉権者等の決定の手順

インターナショナルブランドホテル事業の優先交渉権者等は、次の手順で総合的に評価し、決定します。

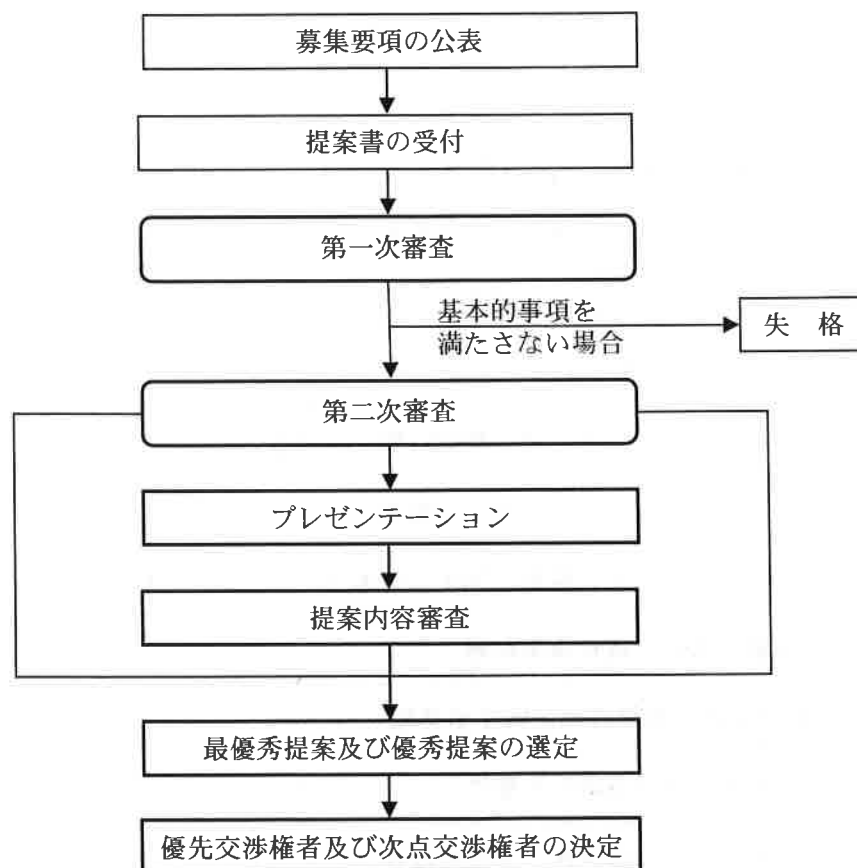


図1 優先交渉権者の決定の手順

3. 第一次審査

事務局は、提案書受付時に提出された資料に基づき、参加資格要件について確認、審査し、要件を満たさない場合は当該応募者を失格とします。

また、事務局は、応募者から提出された提案書関連書類が、以下に示す事項に該当していないことを確認し、一つでも該当する事項があれば、当該応募者は失格とします。

- ①募集要項に基づき作成されていないもの
- ②法令又は条例に違反しているもの
- ③募集要項に定める要求事項を明らかに満足していない場合及び禁止事項に該当していると認められるもの

4. 第二次審査

(1) 第二次審査の考え方

審査委員会は、第一次審査を通過した提案について、応募者からのプレゼンテーション及び審査委員との質疑応答により、「(3) 第二次審査の得点化方法」に従って得点化し、合計点数が最も高い提案を最優秀提案として選定します。

(2) 第二次審査の項目及び配点

提案審査の審査項目及び配点については、第二次審査の項目及び配点（表1）のとおりとします。

表1 第二次審査の項目及び配点

審査項目	配点	
(1) 施設品質・配置に関する事項		
①施設品質及び外観に関する提案	10点	15点
②施設の配置に関する提案	5点	
(2) ホテル運営計画に関する事項		
①ホテルブランド、施設構成に関する提案	20点	40点
②ホテルコンセプトに関する提案	5点	
③インバウンドの推進に関する提案	10点	
④運営体制・運営事業計画	5点	
(3) 開発主体・開発計画に関する事項		
①開発主体の実績と体制等	10点	20点
②開発計画の具体性、実現可能性	10点	
(4) 新たな賑わい創出に関する事項		
①都市のステータスを高める新たな賑わい創出に向けた提案	10点	15点
②立体駐車場の提案（敷地の一部を取得希望する場合）	5点	
(5) 取得面積に関する事項		
・最低取得面積 4,000 m ² ・事業用地全体 (7,423.74 m ²) を取得した場合を 10 点とし、敷地の一部を取得する者の得点は、その者の取得面積÷事業用地全体の面積×10 点とする		10点
合計		100点

(3) 第二次審査の得点化方法

表1に示す(1)～(4)の審査項目については、提案内容審査項目の評価ポイント(表2)に基づき審査を行い、提案内容審査項目の得点化方法(表3)に示す5段階評価により得点化し、(5)の審査項目については、表1(5)内の計算式により得点化します。なお、得点化の際は、小数点第2位以下は四捨五入し、小数点第1位までを求めます。2者以上の応募者の得点が同点となった場合は、「ホテル運営計画に関する事項」の得点が高い者を上位者とします。

表2 提案内容審査項目の評価ポイント

審査項目・評価ポイント
(1) 施設品質・配置に関する事項
①施設品質及び景観に関する提案 ・国際的なブランドホテルに相応しい高品質な建物・設備計画が立案されているか ・金沢市及び駅西広場の地域特性をふまえ、周辺のランドマークとなる内外装のデザインコンセプトが提案されているか ・近代的都市景観創出区域に相応しく、周辺エリアの環境に調和した外装及び外構に関して優れた提案がなされているか
②施設の配置に関する提案 ・周辺の環境(交通、オープンスペース等)に配慮した配置・構成計画が提案されているか
(2) ホテル運営計画に関する事項
①ホテルブランド、施設構成に関する提案 ・国際的に評価が高く、海外からの集客に優れ、既存宿泊施設との差別化がなされており、都市のステータスを高めるホテルブランドの提案がなされているか ・国際的なブランドホテルに相応しい客室面積、客室構成、レストラン等の付加施設、サービスが提案されているか
②ホテルコンセプトに関する提案 ・金沢固有の伝統文化やまちなみ等を活かし、滞在型観光の促進とリピーター拡大に向けた提案がなされているか
③インバウンドの推進に関する提案 ・海外のインバウンド需要に対応する国内外におけるマーケティング体制及び手法、送客システム等の提案がなされているか ・海外富裕層のニーズを踏まえた集客のための施策及び提案がなされているか
④運営体制・運営事業計画 ・ホテルが長期的に安定運営されるための運営体制及び運営事業計画の提案がなされているか ・ホテルブランド実現のための具体的な協議又は検討の状況が確認できるか

審査項目・評価ポイント

(3) 開発主体・開発計画に関する事項

①開発主体の実績と体制等

- ・本計画と同規模・同品質のホテル開発における実績、あるいは能力の裏付けを有しているか
- ・ホテル運営会社、設計・施工会社、その他事業パートナーとの協業体制が準備されているか

②開発計画の具体性、実現可能性

- ・事業計画が、スケジュール、資金調達、その他重要な点において、具体的で実現可能性の高い内容になっているか

(4) 新たな賑わい創出に関する事項

①都市のステータスを高める新たな賑わい創出に向けた提案

- ・駅西広場周辺地域において、都市のステータスを高め、集客・賑わいを促進する具体的かつ優れた提案がされているか

※優れた提案のみ加点し、それ以外は0点とします

※ホテル施設のみを設ける場合、より広い敷地に高質なオープンスペースを配置する等、ゆとりある計画とした場合は高評価となります

②立体駐車場の提案（敷地の一部を取得希望する場合）

- ・ホテル事業との連携、ホテルのデザインコンセプトにあわせた意匠に配慮するとともに、整備手法及び運営についても民間活力を活かした提案がされているか

	土 地	整備 (建設費)	運 営	評価の目安
パターン1	敷地全体を取得する場合			A
パターン2	市	民間	民間	A
パターン3	市	民間	市	D
パターン4	市	市	民間	E
パターン5	市	市	市	E

(5) 取得面積

- ・取得面積（㎡）を表1(5)の計算式により評価（得点化）

表3 提案内容審査項目の得点化方法

判断基準	評価	得点化方法
・当該審査項目について、特に優れた提案である	A	配点×1.0
・当該審査項目について、優れた提案である	B	配点×0.6
・当該審査項目について、標準的な提案である	C	配点×0.4
・当該審査項目について、やや物足りない提案である	D	配点×0.2
・当該審査項目について、物足りない提案である	E	配点×0.0

(4) 評価基準点

最優秀提案は、第二次審査の合計点数で最高点数を得た応募者とします。

優秀提案は、第二次審査の合計点数で2番目に高い点数を得た応募者とします。

ただし、当該応募者の合計得点が60点未満の場合は最優秀提案または優秀提案として選定しません。

5. 優先交渉権者等の決定

本市は、審査委員会による最優秀提案及び優秀提案等の選定結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

