

東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業審査講評

平成 28 年 9 月 9 日

主要鉄道駅周辺拠点整備事業者選定審査委員会

主要鉄道駅周辺拠点整備事業者選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）では、平成27年8月25日から全3回にわたり、審査項目、審査基準等について審議を重ねるとともに、応募者の提案内容について厳正かつ公正な審査を行い、優秀提案を選定した。

本審査講評は、審査委員会におけるこれまでの審議、審査の過程及び結果について公表するものである。

平成28年9月9日

主要鉄道駅周辺拠点整備事業者選定審査委員会
委員長 松本 壮一郎

1. 審査体制

提案書等の審査は、競争性、公平性及び透明性を確保し優秀提案を選定するために設置した「主要鉄道駅周辺拠点整備事業者選定審査委員会」において行った。審査委員会は、次の8名の委員で構成する。

役職	氏名・所属・役職
委員長	松本 壮一郎 愛知工業大学教授
委員	森川 高行 名古屋大学教授
委員	松本 幸正 名城大学教授
委員	岡崎市企画財政部長
委員	岡崎市総務部長
委員	岡崎市市民生活部長
委員	岡崎市都市整備部長
委員	岡崎市都市整備部 拠点整備担当部長

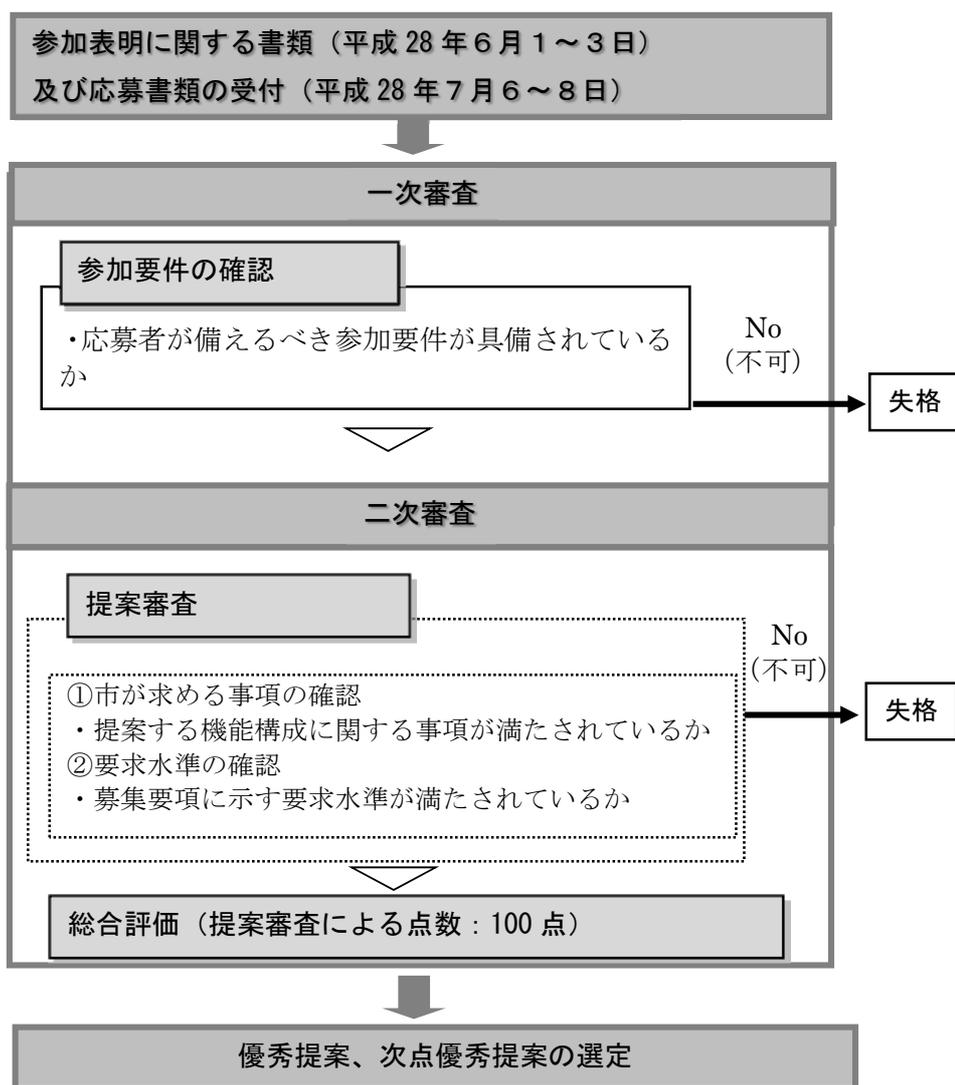
2. 審査委員会の審議・審査等の経過

本事業の優秀提案を選定するために、審査委員会を3回開催した。

選定等委員会	開催日	審議・審査等の内容
第1回	平成27年8月25日	・募集要項について
第2回	平成28年2月23日	・募集要項について ・提案審査方法・項目等について
第3回	平成28年8月2日	・事業者によるプレゼンテーション及びヒアリング ・優秀提案の選定

3. 審査の流れ

優秀提案決定までの審査の流れは、次に示すとおりである。



4. 審査方法

(1) 一次審査

応募者が、本募集要項に示す参加要件を満たしているかを審査する。要件の未達項目が1つでもあった場合は失格とする。

(2) 二次審査（事業提案審査）

応募者の提案内容について、評価基準に基づき審査し、提案点を決定する。なお、提案する機能構成に関する事項及び募集要項に示す要求水準が満たされていない場合は失格とする。

採点方法は、各加点項目について、次に示す5段階評価により得点を付与する。

評価	評価内容	採点基準
A	特に秀でて優れている	配点×1.00
B	秀でて優れている	配点×0.75
C	優れている	配点×0.50
D	やや優れている	配点×0.25
E	加点項目に対する提案はなされているが、特に優れた点はみうけられない	配点×0

(3) 総合評価

審査委員会は、本事業の提案審査による提案点（各審査委員の平均点）が最大となった提案を優秀提案として選定する。

なお、最大値となった提案が2つ以上あった場合は、審査委員会が協議のうえ、優秀提案を選定する。

【 評価基準 】

審査項目		評価のポイント	配点
事業者に関する事項	①財務状況	過去3年間において、安定的な経営状況がなされているか。(流動比率、当座比率、現預金月商比率、自己資本比率、固定長期適合率、固定比率、有利子負債月商比率を評価)	20点
	②事業手法の実績	事業用定期借地権による開発の実績がどの程度あるか	
	③資金調達・収支計画	資金計画及び収支計画の試算根拠が明確に示され、熟度の高い計画であるか	
全体計画及び提案施設に関する事項	①基本コンセプトとゾーニング	駅から乙川への回遊動線上のにぎわいの空間と乙川などの緑地空間とのつながった憩いの空間が創出される提案となっているか 〔募集要項P5『5事業の基本理念』〕 〔募集要項P7『(2)事業の実施にあたり期待する事項ア』〕	50点
	②提案施設の効果	提案施設の機能が市が求めるものに沿っており、効果が期待できる内容となっているか また、導入の背景や根拠が明確になっているか(まちなかに相応しく、地域の実情に沿った機能導入) 〔募集要項P6『(1)提案する機能構成に関する事項ア』〕 〔募集要項P7『(2)事業の実施にあたり期待する事項イ、ウ、エ』〕	
その他の施設に関する事項	①駐輪場	要求水準以上の機能や設備を有しているか 〔募集要項P6『(1)提案する機能構成に関する事項イ(ア)』〕	10点
	②明代橋公園	乙川河川緑地基本計画の整備方針に基づき、効果的な植栽や機能配置が計画されているか(施設と乙川の連続性) 〔募集要項P7『(1)提案する機能構成に関する事項イ(イ)』〕	

審査項目		評価のポイント	配点
周辺環境への配慮に関する事項	①建築デザイン計画	施設の意匠が周辺環境を踏まえたものとして計画されているか 〔募集要項P 7 『(2)事業の実施にあたり期待する事項オ』〕	10点
	②安全対策	周辺道路の交通に配慮した駐車場等の配置や動線計画となっているか (歩行者の安全、車両乗入口等) 〔募集要項P 7 『(2)事業の実施にあたり期待する事項カ』〕	
地域への貢献に関する事項	①経済の貢献	地域経済の貢献につながる提案となっているか(地元事業者の連携) 〔募集要項P 7 『(2)事業の実施にあたり期待する事項キ』〕	10点
	②奉仕活動	施設周辺における清掃活動などが計画に盛り込まれているか(ペDESTリアンデッキ、公園等) 〔募集要項P 7 『(2)事業の実施にあたり期待する事項ク』〕	
	③災害時の支援	帰宅困難者の支援につながる提案となっているか(災害時の対応策) 〔募集要項P 8 『(2)事業の実施にあたり期待する事項ケ』〕	
	④地域行事との連携	乙川リバーフロント地区かわまちづくり活用実行委員会などまちづくり活動をおこなっている地域住民や関係団体に対して協働・協力・支援を行う計画が盛り込まれているか(乙川リバーフロント地区のイベント) 〔募集要項P 8 『(2)事業の実施にあたり期待する事項コ』〕	
評価点計			100点

5. 審査結果

(1) 応募者の備えるべき参加要件の確認

本事業には、3つの事業者グループから参加表明があった。

参加を表明した3グループについては、応募者の備えるべき参加要件を備えていることを確認し、すべての参加表明グループが1次審査を通過した。その後、1グループから辞退の申し出があったため、2グループに対して参加資格審査結果及び登録受付番号を書面にて通知した。なお、登録受付番号はそれぞれ1107及び1108とした。

以下、各グループについて、1107、1108と略する。

グループ	代表企業以外の構成企業
【1107】	なし
【1108】	あり（2社）

(2) 審査項目ごとの審査委員会の審査

審査委員会の各委員は、応募グループの提案書類内容について、募集要項で示されている審査項目及び評価のポイントに基づき評価を行い、最終的な提案点を決定した。

提案審査は、応募グループの構成企業の実名を伏せて実施した。また提案点は、委員全員の平均点とした。

【評価点数一覧表】

審査項目		配点	各項目の提案点（平均点）	
			1107	1108
1 事業者に関する事項	1) 財務状況	20	12.50	3.75
	2) 事業手法の実績			
	3) 資金調達・収支計画			
2 全体計画及び提案施設に関する事項	1) 基本コンセプトとゾーニング	50	7.34	29.06
	2) 提案施設の効果			
3 その他施設に関する事項	1) 駐輪場	10	4.22	5.63
	2) 明代橋公園			
4 周辺環境への配慮	1) 建築デザイン計画	10	2.81	3.91
	2) 安全対策			
5 地域への貢献に関する事項	1) 経済の貢献	10	3.13	5.63
	2) 奉仕活動			
	3) 災害時の支援			
	4) 地域との連携			
提案点		100	30.00	47.97

※ 各点については、小数点以下第3位を四捨五入

6. 各提案に対する評価の概要

各提案に対する審査委員会での評価項目別にみた評価内容の概要は次のとおりである。

審査項目	1107	1108
1 事業者に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業用定期借地権による開発の実績が多数あり、公有地における実績も有している。 ・ 借入を想定せず自己資金と預り敷金による事業としており、自己資金残高証明の提出があった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業用定期借地権による開発の実績が少ない。 ・ 資金調達の根拠が不明確だった。
2 全体計画及び提案施設に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市が事業の実施にあたり期待する事項として示した『駅から乙川への回遊動線上の「にぎわい空間」と乙川などの緑地空間とつながった「憩いの空間」づくり』に配慮した計画とすることに対して十分な提案ではない。 ・ また、施設の営業時間帯は駅利用者等の通行時間を考慮した計画とすることを期待していたが、ロードサイド型の店舗と同様の営業時間の設定であり、駅利用者等の通行時間を考慮した営業時間の設定となっていない。 ・ 敷地を分断する施設配置となっており、回遊性やつながりが極めて薄い提案となっている。 ・ ペDESTリアンデッキを活用した動線の考慮が希薄である。 ・ 計画全体で持続的な賑わいを演出できるかどうかについて疑問が残る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市が事業の実施にあたり期待する事項として示した『駅から乙川への回遊動線上の「にぎわい空間」と乙川などの緑地空間とつながった「憩いの空間」づくり』に配慮した計画とすること』に対して、ペDESTリアンデッキのレベルでの取組についてはイベント時のにぎわい創出には効果的だが、日常のにぎわい創出には疑問が残る提案である。 ・ 乙川を散策する人々が立ち寄って施設を利用することが考慮されている。 ・ ペDESTリアンデッキからの動線の確保はされているが、地上レベルでの動線の考慮が希薄である。 ・ 風水の考え方に基づいた施設配置が示されていたが、提案されたコンセプトとの整合が不十分であり、消化不良の提案である。

審査項目	1107	1108
3 その他施設に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・提案施設と公園の動線が希薄であり、乙川、公園、提案施設の連続性が考慮されていない提案となっている。 ・駐輪場については、加点要素を網羅しており、利便性の向上を図った内容となっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・乙川側に飲食店を配置し、施設と乙川の連続性について考慮されている。 ・駐輪場施設内における原付の通行及び駐車配置が、利用者の安全上十分配慮されているとは言い難い。
4 周辺環境への配慮に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の意匠が、周辺環境を踏まえ人を呼び込むようなデザインとは言い難い。 ・店舗、駐車場の作りが駅前であるにも関わらず、ロードサイド店舗と変わらない作りとなっており、駅前という特性を生かしていない。 ・駐輪場への出入口が、1カ所のみでありピーク時の利用者の渋滞、動線計画に不安がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の意匠が周辺環境を踏まえた景観に配慮された計画となっていない。 ・敷地内で車輛動線が錯綜しており、交通に配慮した駐車場等の配置や動線計画となっていない。
5 地域への貢献に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・乙川リバーフロント地区のまちづくり活動等との連携が具体的ではない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・特色ある地域貢献が盛り込まれているが、運営主体に関する提案があいまいであり、実行性に不安がある。

7. 審査の総評

1108 の提案が、提案点が最も高いため優秀提案とする。しかし資金計画等において、事業の実現性や持続性に不安があり、基本目標を具現化できる提案とは言い難いため、優先交渉権者の決定は慎重に行うことを求める。

また、1107 の提案については、個別にみると必須事項は盛り込まれているものの、提案全体では市の整備コンセプトや基本目標を具現化できる提案とは言い難いため、次点優秀提案とはしないこととする。

以 上