

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 29 年 3 月 28 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5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、優秀提案及び次点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29年3月28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. 優秀提案及び次点優秀提案の選定

(1) 優秀提案者

登録受付番号：2007

グループ名：チーム葵

登録受付番号	役割	企業名
2007	代表企業	スターツコーポレーション株式会社
	構成企業	株式会社アール・アイ・エー
	構成企業	岡崎信用金庫
	構成企業	株式会社岡崎ニューグランドホテル
	構成企業	中部スターツ株式会社
	協力企業	スターツ信託株式会社

(2) 次点優秀提案者

登録受付番号：2005

グループ名：つむぐ美来（みらい）

登録受付番号	役割	企業名
2005	代表企業	小原建設株式会社
	構成企業	プラザ観光株式会社
	協力企業	株式会社クロト

上記グループの提案をそれぞれ本事業にかかる優秀提案及び次点優秀提案として選定した。なお、審査体制等については以下のとおりである。

2. 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

3. 審査委員会の審議・審査等の経過

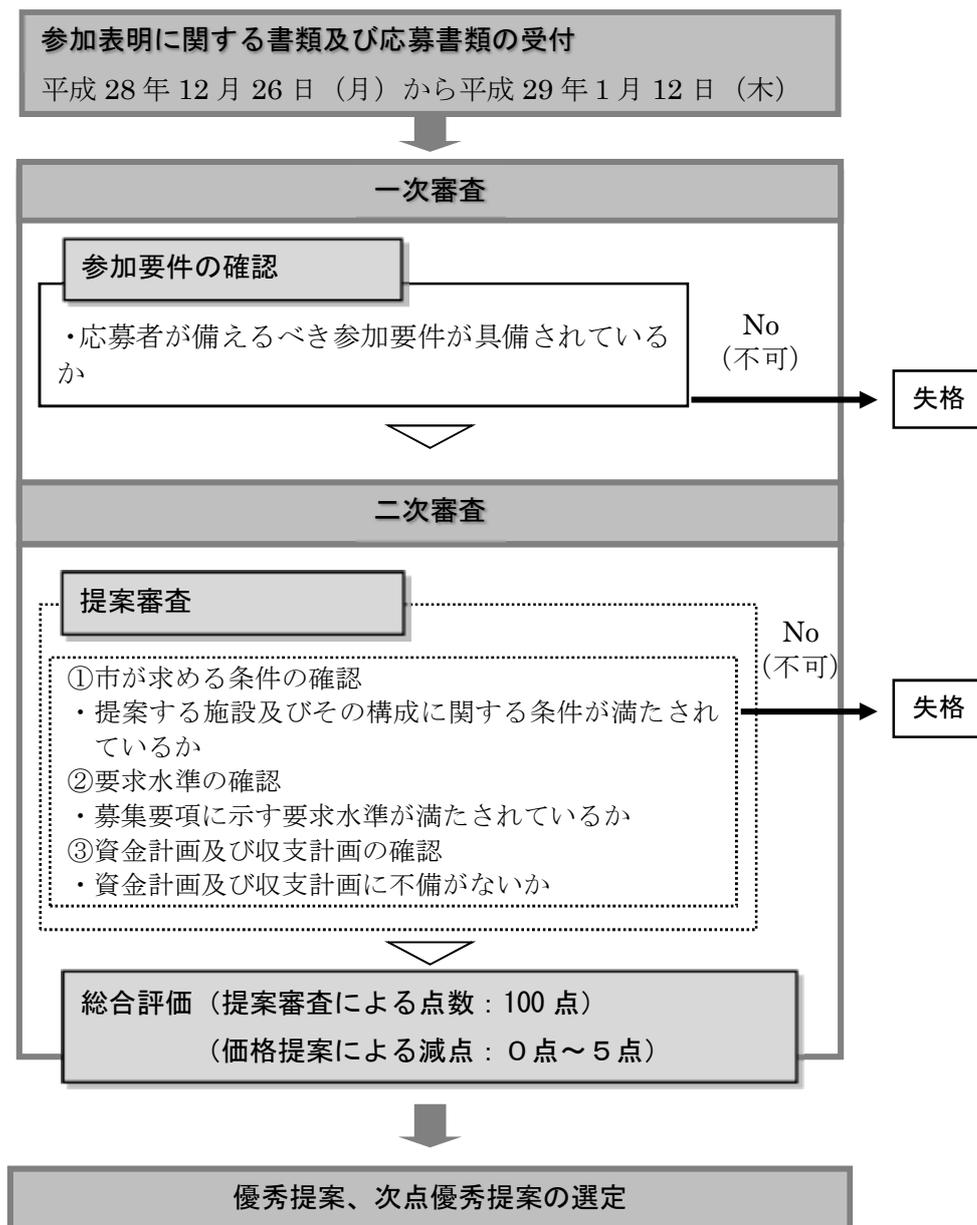
本事業の優秀提案を選定するために、以下のとおり審査委員会を開催した。

選定等委員会	開催日	審議・審査等の内容
1	平成27年8月25日	・募集要項について
2	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
3(※)	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
4	平成28年9月30日～ 平成29年10月3日	・募集要項（再募集）について
5	平成29年2月21日	・事業者によるプレゼンテーション及びヒアリング（再募集） ・優秀提案及び次点優秀提案の選定

(※)第3回で優秀提案の選定を行ったが、市で優先交渉権者の決定を見送った。

4. 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。



5. 審査方法

(1) 一次審査（参加要件の確認）

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）

「提案審査」と「提案価格審査」に分けて提案の審査を行う。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並びに資金計画及び収支計画に不備がある場合は失格とする。

ア 「提案審査」

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

イ 「提案価格審査」

以下の算出方法で価格評価点を算出する。なお貸付料については239円から299円の範囲で提案することとする。

価格評価点	$\left[\frac{(\text{提案貸付料} - 239 \text{ 円})}{(299 \text{ 円} - 239 \text{ 円})} - 1 \right] \times 5 \text{ 点}$
-------	--

(3) 総合評価

「提案審査」点と「提案価格審査」点の合計点を提案点とし、各審査員の提案点の平均が最大となった提案を優秀提案として選定する。

なお、提案点（各審査員の平均）は小数点以下第三位を切り捨てるものとし、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	事業の基本理念に沿った基本コンセプトとなっているか また動線の連続性を重視した空間配置となっているか 〔募集要項P5『5事業の基本理念』〕 〔募集要項P8『(2)事業の実施にあたり配慮すべき条件ア』〕	50点
	②提案施設の効果	提案施設の機能が市の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)提案する施設及びその構成に関する条件ア』〕 〔募集要項P8『(2)事業の実施にあたり配慮すべき条件イ、ウ、エ』〕	
その他の施設に関する事項	①駐輪場	要求水準(別添)以上の機能や設備を有しているか 〔募集要項P7『(1)提案する施設及びその構成に関する条件イ(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)提案する施設及びその構成に関する条件イ(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 8『(2)事業の実施にあたり配慮すべき条件カ』〕	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 8『(2)事業の実施にあたり配慮すべき条件キ』〕	
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 8『(2)事業の実施にあたり配慮すべき条件ク』〕	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 8『(2)事業の実施にあたり配慮すべき条件ケ』〕	
	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配慮すべき条件コ』〕	
	④地域行事との連携	公民連携で進めている乙川リバーフロント地区デザイン会議の参画を前提に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配慮すべき条件オ』〕	
提案評価点計			100点
価格評価点	駐輪場以外の土地の貸付料に関する事項 下記の式により得た点数 $\left(\frac{(\text{提案貸付料} - 239 \text{円})}{(299 \text{円} - 239 \text{円})} - 1 \right) \times 5 \text{点}$	0点 ～ △5点	
提案評価点合計			100点

6. 審査結果

(1) 参加表明書及び応募書類等の受付

平成 28 年 10 月 7 日に再募集の募集要項等の公表を行い、平成 28 年 12 月 26 日から平成 29 年 1 月 12 日の期間に参加表明書及び応募書類等を受け付けたところ、5つの事業者グループから参加表明書及び応募書類の提出があった。それぞれのグループには登録受付番号を付して通知した。なお、登録受付番号は、2001、2005、2007、2008、2010 とした。

グループ (登録受付番号)	企業数		
		うち代表企業以外の構成企業	うち協力企業
【2001】	2 社	なし	1 社
【2005】	3 社	1 社	1 社
【2007】	6 社	4 社	1 社
【2008】	2 社	なし	1 社
【2010】	1 社	なし	なし

(2) 応募者の備えるべき参加要件の確認

参加を表明した 5 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一次審査を通過した。一次審査を通過した各グループに対して参加資格審査結果を通知した。

(3) 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	各グループの提案点（平均点）				
			2001	2005	2007	2008	2010
1 事業者に関する事項	1) 財務状況	20	17.50	10.83	20.00	2.50	20.00
	2) 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	31.66	35.41	46.66	3.33	17.91
	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	6.66	6.04	7.70	1.03	5.41
	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	6.24	7.08	8.33	1.66	4.99
	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	6.25	5.85	8.33	1.25	5.41
	2) 奉仕活動						
	3) 災害時の支援						
	4) 地域との連携						
価格評価点		0～△5	△5.00	0.00	△2.00	△2.50	0.00
提案点		100	63.33	65.20	89.04	7.29	53.75
順位			3	2	1	5	4

※ 項目ごとに小数点以下第3位で切り捨てているため、各項目の合計は提案点と合致しない。

7. 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	登録受付番号	評価内容
1 事業者に関する事項	2001	<ul style="list-style-type: none"> ・グループを構成する企業はいずれも安定的な財務状況である。 ・金融機関から関心表明書を受領するなど、安定的な資金調達計画となっている。 ・収支計画については項目が明示されている。
	2005	<ul style="list-style-type: none"> ・グループ構成企業のうち代表企業は安定的な財務状況である。 ・金融機関から関心表明書を受領、また自己資金の裏付けとし残高証明書が添付されるなど安定的な資金調達計画となっている。 ・収支計画については項目が明示されている。
	2007	<ul style="list-style-type: none"> ・グループを構成する企業はいずれも安定的な財務状況である。 ・金融機関から関心表明書を受領するなど、安定的な資金調達計画となっている。 ・収支計画については項目が明示され、さらに安全を見た稼働率や将来予測が特に高く評価できる。
	2008	<ul style="list-style-type: none"> ・収支計画については、項目が明示されている。
	2010	<ul style="list-style-type: none"> ・グループを構成する企業はいずれも安定的な財務状況である。 ・自己資金による計画であり、その裏付けとして残高証明書が添付され、安定的な資金調達計画となっている。 ・収支計画については項目が明示され、さらに安全を見た稼働率や将来予測が特に高く評価できる。

2 全体計画及び提案施設に関する事項	2001	<ul style="list-style-type: none"> ・乙川と連続性のあるテラスを設置する計画であり、市の求める「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のつながった憩いの空間」の提案がいずれも示されているが、バリアフリーの対応が十分であるとは言えない。 ・特徴的な施設を導入し、当該敷地内のにぎわい創出に効果の高い提案施設であるといえるが、乙川リバーフロント地区全体への波及効果という点が十分であるとは言えない。
	2005	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の実施にあたり配慮すべき条件としてあげている『駅から乙川への回遊動線上の賑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』がいずれも示された提案となっているが、公園と施設とのつながりが希薄に感じられる。 ・来街者のみならず、リバーフロント地区を訪れる地域の人のための施設設備の提案があり、リバーフロント地区まちづくりとの相乗効果が期待できる。
	2007	<ul style="list-style-type: none"> ・コンセプトに岡崎らしさが取り込まれ、地域の特徴を活かした活性化を図る提案であり、市が求める事業の基本理念に沿った優れた提案となっている。 ・『駅から乙川への回遊動線上の賑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』づくりに効果的な回廊テラスや乙川との連続性のあるテラスが導入された優れた提案であり、背景・根拠も明確であるが、バリアフリーの対応には検討の余地がある。 ・まちへの回遊性を高める提案が優れており、周辺地域への波及効果が期待できる。
	2008	<ul style="list-style-type: none"> ・ペDESTリアンデッキと建物を直結させず、そこに生まれる空間で市が求める事業の基本理念を実現しようとする考え方は斬新だが、具体性が低く効果の薄い提案となっている。 ・提案施設の機能として、市が求める基本目標を実現するものであるかどうかは疑問である。また、導入の背景・根拠が不明確である。
	2010	<ul style="list-style-type: none"> ・提案施設の機能は、市が求める基本目標の実現に対して効果的かどうかには疑問が残る、特にペDESTリアンデッキと提案施設とのつながりは、基本目標の実現の効果が薄い提案となっている。

3 その他施設に関する事項	2001	<ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場は定期利用者と一時利用者を分離し管理しやすい計画となっている。 ・公園に隣接する施設との一体的な利用を想定した計画となっており、公園と一体となった賑わいの効果が期待できる。
	2005	<ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場は出入り口を3か所設けることで朝夕の渋滞の緩和に寄与する内容となっている。 ・川側の施設は公園からの出入りが自由にできず、空間を分断してしまっていることで、建物と公園とのつながりが希薄になっている。
	2007	<ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場は1階のワンフロアとしており、利用者への負担を軽減した計画となっている。 ・公園はカフェやレストランのテラススペースを設け、施設との連続性を確保している。またイベント時の利活用に加え、日常の利活用も想定した設備としており、公園と施設が一体となった賑わいの効果が期待できる。
	2008	<ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場は、要求水準を満たした計画となっている。 ・施設と乙川の連続性が希薄な提案となっている。
	2010	<ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場の設備は利用者の負担の軽減が考慮されていて、また防犯性、利便性に配慮された計画となっている。 ・提案施設と公園や乙川へのつながりは「視覚的なつながり」が主な提案であり、外部空間での移動が考慮されていないため、施設と乙川との連続性が希薄に感じられる。

4 周辺環境への配慮に関する事項に関する事項	2001	<ul style="list-style-type: none"> ・提案施設は主に木質材料を使用し、また川側からの景観を考慮して低層の建築としており、周辺環境と調和された提案となっている。 ・グランドレベルの歩行者、自転車、車、原付の動線が明確に分離され、安全性に配慮された計画となっている。
	2005	<ul style="list-style-type: none"> ・川に向かってなだらかに低層になり、水面からの連続性を持たせた配置としており、周辺環境への配慮がされた意匠となっている。 ・歩行者、自転車、車、原付の動線が交錯の無いよう明確に分離され、安全性に配慮された計画となっている。
	2007	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の意匠は、駅からのランドマークとしての提案に加え、乙川の対岸からの景観も考慮されている。周辺環境との調和を目指しつつ、家康公を意識した江戸の要素を取り入れた特に優れた計画となっている。 ・現況の自転車の流れ、交通量の分析に基づき、安全に配慮された計画となっている。
	2008	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の意匠は、周辺環境を考慮されてはいるが、具体性が高いとは言えない。 ・グランドレベルの移動がメインとなり歩行者、自転車、車、原付の動線が混在することになるが、安全性の確保については具体性が高いとは言いがたい。
	2010	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の意匠は、乙川の水面の煌めきを取り入れ、周囲と調和を考えた具体的な提案となっているが、駅から見るとときに「にぎわい」を感じられる部分が薄い。 ・周辺道路の交通に配慮した計画となっているが、敷地内では車両動線と原付の動線との交錯に危険を感じる部分もあり、配置や動線計画が十分とは言いがたい。
	5 地域への貢献に関する事項	2001
2005		<ul style="list-style-type: none"> ・具体的な提案となっており、地域への貢献が期待できる内容となっている。
2007		<ul style="list-style-type: none"> ・市及び地元団体との体制や関わり方が具体的で優れた提案となっており、地域への貢献が十分に期待できる内容となっている。
2008		<ul style="list-style-type: none"> ・具体的な提案もあるが、効果が薄いと感じられる。
2010		<ul style="list-style-type: none"> ・具体的な提案となっており、地域への貢献が期待できる内容となっている。

8. 審査の総評

本事業は、岡崎市の都心に位置する東岡崎駅の北東に位置する市有地を民間事業者に出し、「提案施設」及び「その他施設」の整備及び運営を実施することで、「魅力ある都市空間」の創造、「にぎわい空間」「憩いの空間」の創出を目的とするものである。

一回目の募集では2グループからの応募があったが、提案内容については、事業性を意識した練り込みはあったものの、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いえないため、優先交渉権者の決定は慎重におこなうことを求め、結果的に市は優先交渉権者の決定を見送った経緯がある。

その後、市において借地期間や借地料といった募集条件を見直し、再募集を行った結果、5グループという前回を超える多数の応募があった。再募集の募集要項の公表から応募締め切りまで十分な準備期間があったとはいえながらもかかわらず、提案書をまとめて応募をしていただいた各事業者には深く敬意を表する次第である。本事業は決してプランニング等が容易な事業ではなかったと思われるが、いずれの提案書も豊富な実績と経験に基づいた創意あふれる工夫が随所に見受けられ、またヒアリングにおいても各事業者の熱意が伝わってくるものであった。

審査結果は、提案点が最も高い2007「チーム葵」を、優秀提案とした。提案内容としては、北東街区の敷地内で市の掲げる基本目標を具現化すると同時に岡崎らしさを取り上げ、周辺地域への波及を意識したことが随所に表れており、なおかつ乙川リバーフロント計画を咀嚼し、事業者なりの解釈を加えて北東街区の施設配置や機能へと昇華したものとなっていた。具体的には客室百十室を備える九階建てのホテル、生鮮食品を扱う店舗等が入る南店舗棟、公園に向けたテラスを北側に配置しレストランやカフェが入る北店舗棟、一階部分に駐輪場を配する駐車場棟の四棟を整備する提案となっていた。

今後、優秀提案者となった「チーム葵」の各事業者は、事業計画をより効果のあるものとするために、本委員会での意見を尊重し、実現に向けた最大限の検討を加えていただくとともに、選定された提案内容及びスケジュールに基づき、本事業の基本目標及び提案内容の確実な達成に注力していただき、本事業地内だけでなく東岡崎駅周辺地域において魅力ある空間の創出に貢献していただきたい。

最後に、「チーム葵」の各事業者においては、それぞれの豊富な経験に基づく高い能力を最大限発揮するとともに、設計を含めると50年を超える長い事業期間の中で市の良きパートナーとして御協力いただくことを心よりお願いするものである。

以 上