第2回岡崎市QURUWAプロジェクト（コンベンション施設整備事業等）事業者選定審査委員会　会議録

日　時	令和２年２月 19 日（水）　10：00～16：30
場　所	岡崎市役所東庁舎２階　大会議室
出席者	【委員（敬称略）】 小沢良平（株式会社日本政策投資銀行　業務課長 兼 企画調査課長） 藤村龍至（東京藝術大学建築科　准教授） 堀越哲美（愛知産業大学　学長） 松本幸正（名城大学理工学部　教授） 山中賢一（岡崎商工会議所　専務理事） ※委員としての発言は委員長も含め、Ａ～Ｅ委員として表記 【応募グループ】 19132 グループ、19232 グループ 【事務局】 岡崎市企画課６名、岡崎市公園緑地課５名、ランドブレイン㈱２名

■概要

・岡崎市 QURUWA プロジェクト（コンベンション施設整備事業等）の優先交渉権者の選定を行った。

■進行等に関する説明（事務局）

・お忙しい中、お集まりいただき感謝申し上げる。
・岡崎市 QURUWA プロジェクト（コンベンション施設整備事業等）事業者選定審査委員会設置及び運営要綱、第５条第２項により委員の出席が定足数に達しているため、本会議は成立している。
・審査委員会の会議及び議事内容については、岡崎市情報公開条例第７条第５号による「市及び国等の内部又は相互間における審議、検討又は協議に関する情報であって、公にすることにより、率直な意見の交換若しくは意思決定の中立性が不当に損なわれるおそれがあるもの」として非公開とする。
・選定後の結果や理由については速やかに公表し、応募者に通知するなど透明性の確保に努める。
・本日の議題は岡崎市 QURUWA プロジェクト（コンベンション施設整備業務等）に係る提案書の審査並びに優秀提案の選定に係る事項である。

■あいさつ（委員長）

・本日の議題は提案書の審査及び優先交渉権者の決定という重要な内容であるため、活発な意見をいただきたい。

■進行等に関する説明（事務局）

・配布資料の確認
・タイムスケジュールに関する説明
・採点に関する説明
・各事業者から提出された提案書について、要求水準チェックリストをもとに事務局で確認作業を行った結果、要求水準未達のグループはない。
・定量評価や価格点について、事務局で採点済。ヒアリング終了後に両グループ合わせて報告する。

・プレゼンテーション後の質疑応答は、事前に配布した回答書に補足がある場合、事業者から説明を行う。その後は委員と事業者の一問一答を行う。
・プレゼンテーションにおいて、両グループから動画使用の要望があったため、提案書から逸脱せず、かつ簡易なものに限り認めている。演出内容等で評価が変わることのないよう留意して欲しい。

■進行等に関する質疑

（B委員）
・審査委員は事前に公表されているか。
（事務局）
・氏名は公表されているが、どなたかわからないよう、質疑及び採点表では氏名を伏せる。
（D委員）
・「回答によってはやる」「状況によってはわからないので検討する」等記載された内容に対し、「やる」という回答を引き出すことはよいか。
（事務局）
・提案内容を変えることは好ましくないが、確実性を担保することはよい。
（D委員）
・プレゼンテーションの場で「やる」と言ったことを審査に反映してよいか。
（事務局）
・よい。提案者には、評価された場合はモニタリングの対象となる。
（D委員）
・誘導尋問ではないが、提案者が追加提案を出した場合はどうしたらよいか。
（事務局）
・提案書の記載内容をプレゼンテーションする場であり、追加提案を評価することは好ましくない。
（委員長）
・質問の順は私が指名する。
・提案内容は多岐にわたり、各委員の専門分野では判断し難い部分も多い。15 時からの最終審査では、各委員の意見をもとに審査の的確性を確認し、その後に優先交渉権者の選定を行いたい。
（事務局）
・事業の具体性は関心表明書も参考にしていただきたい。
・資金面の専門性が高い内容について、参考としてB委員に評価の視点を伺いたい。
（B委員）
・コンベンション事業について、19132Gは融資確約証が添付されており、融資の確実性が非常に高い。19232Gは関心表明書であり、発出する銀行によって融資の確度はまちまち。
・優先・劣後の出資者の構成の適切性に関しては、双方ともに適切と言える。
・資金収支計画は双方とも問題ないと思われる。キャッシュリザーブについては、19132Gの額が大きい。
・ホテル事業について、19132Gは自己資金での補填であり、融資よりは確実と言える。
19232Gは金融関連の相談はこれからの予定。資金収支計画は双方とも問題ないと思われる。
・乙川河川緑地事業について、収支計画のみの評価となるが、双方の評価の差はない。
（C委員）
・他の分野についても、各委員の知見から評価の視点を最終審査の際に伺った方がよいと思う。
（委員長）
・それは必要である。各専門の立場からの意見を、最終審査の際に出して欲しい。
（D委員）

・全額自己資金はよい一方で、倒産のリスクがある。どう判断すればよいか。倒産のリスクを分散するのを高評価とするか、大企業であり倒産しない前提で自己資金を高評価とするのか。倒産しないと言い切れるか心配である。
（Ｂ委員）
・プロジェクトファイナンスでは、多くのプロジェクト関係者がいるため倒産に関してリスクが分散すると言われることもあるが、役割が分散（を分担）している場合は、分散とはいえない。ある１社が倒産すると事業が立ち行かなくなる。相対的に高い信用力の１社のみによる事業の方が、相対的に低い信用力の複数社による協働事業の方が、倒産の可能性は低い。
・倒産については、外部格付けを参考にする方法もある。
・自己資金調達は、融資を受けられないリスクが排除されており、本件においては、調達時点で当社が倒産していなければ確実と言えるため、評点として自然と高くなる。
（Ｄ委員）
・企業の格付は記載されていないため、明らかにしてもらえると安心して評価できる。
（事務局）
・企業名で提案内容を評価されないために伏せてある。ただし、資金計画に関する評価は企業名がわかならければ評価できない点があるため、採点後に企業名を公表する。
（委員長）
・企業名より格付を公表して欲しい。
（事務局）
・公表されているかわかる範囲で調べる。
・意見もつきたようなので、プレゼンテーションの開始時刻までしばらくお待ちいただきたい。

■プレゼンテーション（19132G）

・19132Ｇによるプレゼンテーション

■質疑応答（19132G）

（Ｂ委員）
・協力企業Ｂがオガールプロジェクトに参画されたとの記載があるが、その経験を活かして今回はどのようなことをするのか。
（19132Ｇ）
・公共が主催するデザイン会議に参画していた。公民連携は民間をどう活かすかを公共とともに考えるプロジェクトであり、効率的な建設やどのように市役所と協力して進めていくかを密にして取り組みたいと考えている。
（Ｂ委員）
・具体的にデザインに活かした箇所はあるか。
（19132Ｇ）
・デザインと事業性を考え、うまく収めることが民間企業の真骨頂だと思っている。
（Ｂ委員）
・事務局への質問。宿坊、寺社仏閣、歴史資産の活用の提案をいただいているが、市として拒絶するような内容ではないと理解してよいか。
（事務局）
・基本計画でまち全体への波及効果を掲げている。歴史観光は市長公約の１つであり、否定はしない。
（Ｂ委員）

・ホテル事業の運営は構成企業Aが行い、オペレーションも同様にAが行うのか。
（19132G）
・ホテルのオペレーションは和空プロジェクトが行う。構成企業Aから和空プロジェクトへ賃貸借契約でホテル部分の床を貸し、オペレーションを委託する。
（C委員）
・建築計画について、東側の新設道路への車両誘導や敷地東側へ集約した駐車場等、交通計画を重視した平面計画である。コンベンションホールから河川空間への動線が確保されており、断面計画も岡崎らしいコンベンション空間を実現する素晴らしい提案であった。
・全体の印象は、計画面に関して交通計画の整合や河川空間の利活用等、高いレベルの提案をされていると感じる。
・ホール等の平面計画について、建物の形状や配置での工夫により眺望のよい部屋を多くするとのことであるが、中廊下型だと半数の客室から川やお城が望めない。要求水準を遵守するにあたり、建物高さを 28m以下とするために４層５層の中に 25 部屋を収めなければならないが、PFI 棟に少し重ねることができれば、片廊下型のプランも協議の上で検討していただけると、事前質疑の回答をいただいた。具体的に、平面計画はどうなるか。
（19132G）
・回答は、東側の倉庫部分に重ねて上部を利用するという意味である。上部がホテル棟、下部がコンベンション棟であるが、ホテル棟として建設し、空いた空間にコンベンション棟ができるという仕組みが考えられる。
（C委員）
・事務局への質問。市は分築が望ましいとしていたが、コンベンション棟にオーバーハングする平面計画とした場合、市が提案を受け入れることは可能か。
（事務局）
・対面対話において、原則としてリスクはなるべく市で持たないと話をしている。ただ、よりよい施設にすることが最重要の市の責務だと思っている。委員ご指摘の部分が協議事項となった場合、この場で直ぐに判断できないが、公民連携を掲げる中でリスク分担を見直すことはよいと思っている。
（C委員）
・観光産業都市の実現を目指す中で、市の要求水準がプランを制限しているのであれば、今後、基本設計段階で検討することは可能か。
（19132G）
・７階建てとし、７階をスイートルームのみとするプランは倉庫とシャワー室の上部に被せている。ホテル棟のみの解体が必要となった場合、それらをその場所で稼働させなければならないとすると、解体に係る費用や期間が想定し難い。解体費相当額を供託しなければならないスキームであるため、事業者としては厳しい。
・別の場所に倉庫やシャワー施設を設ける等、順次解体することが協議できれば可能。事業期間を合わせずに撤退するつもりはないが、供託金が算出しにくい点が事業者として難しく感じている。
・民間棟として建設したピロティの下にコンベンション棟を入れることは構造的に可能。
（D委員）
・地元ならではの岡崎市をよく知った提案で、夢がある。
・アクセスについては、人気が出ると来館者が増え、車でのアクセスが非常に多くなることが見込まれる。それに対し、駐車場が少ない。車でのアクセスを抑制する必要があるが、その点に関する考えは。

・殿橋南交差点の右折滞留長は問題ないか。南方の角で歩行者動線と車両の左折の導線が重なるため、歩行者が続くと左折できない車両が多くなるのでは。動線をどのようにコントロールするつもりか。
（19132G）
・駐車場の台数が限られている中で、1,000 人規模の催事が行われた際の人と車両の捌きは重要だと考えている。
・極力公共交通機関を利用いただき、自家用車と公共交通機関の利用割合を 50%ずつとする目標を立てている。
・車に対しては、大型バスの利用を積極的に採用して、自家用車の利用割合を下げる。
・バス駐車場は区画線上では２台分だが、催事の際は３台分の駐車可能なスペースがある。臨時的にバス駐車場を配置することで、大型バスが５台駐車可能となり、約 200 人の捌きが可能となる。残り 150 台を２人で相乗りすれば 300 人となり、1,000 人規模の催事が捌けることとなる。
・殿橋南交差点には右折専用現示がないため、できるだけ分散させて誘導する仕組みを設けたい。南側の歩行者と車両の交錯に対しては、車両誘導員を配置して交通安全上の配慮をする。
（D委員）
・ポイントはいかに公共交通機関を使ってもらうか。具体策の提案はないが、提案が採用された場合はしっかり検討して欲しい。
・駐車料金によるコントロールや周辺駐車場との連携等を検討してもらえるとよい。
・東側新設道路と西側新設道路は直行して堤防に上がるが、勾配は問題ないか。
（19132G）
・東側新設道路は４種３級の制限速度 30 ㎞/h 相当と考えている。縦断勾配は８％以内としている。市道との接続は、2.5%以下の緩勾配区間を確保して取り付く。
・西側新設道路は４種４級とし、勾配は道路構造令には準拠している。
（D委員）
・緩和区間を設けなければならないのでは。
（19132G）
・縦断曲線長を確保した計画としている。
（D委員）
・河川空間において、既存の各種実行委員会がさまざまな活動をしている。当然連携してもらう必要があるが、必ずしも利害が一致し、うまく調整できるとは限らない。連携・調整はどのような仕組みを考えているのか。
（19132G）
・構成企業Ｂはシステム開発や研修事業を展開しており、関係性やチームを形成するノウハウを有している。基本的には、同じ方向を向いて議論をする場があれば、人は心を開き、全体のために自分たちが関われれば満足してチームが形成されるという原理がある。様々な人が集まれる空間がすでに作ってあり、日々交流や対話をする場を用意してある。
・様々なアプローチから、人と人がつながるノウハウと場が提供されており、今回のプロジェクトを通して何を目指すのか、どういう形であらゆる人が幸せになれるかを対話できる準備と仕組みを持っている。
（D委員）
・対立するようなことがないように場も提供し、目的を共有してお互いに協力し合う関係が構築できるということか。
（19132G）

・心理面やプロセス、ファシリテーションのノウハウを持っており、現時点で構成企業Ｂの場に集まる人達は心を開いてそれぞれ譲り合ったり、主張して意見を出し、その中でどれがよいか選択作業をするという流れをわかっている。実践することで、非常に良好な関係が築けている。
（Ｄ委員）
・河川敷の魅力が高まっており、外から新しくやりたい人達の挑戦に対し、チャンスは閉ざさないか。
（19132Ｇ）
・そこがポイントである。過去にＩターン・Ｕターンを希望する東京で働く人達と、地元企業とのマッチングイベントを行った。それを河川敷で行うと、心を開いて本音で話せるようになる。
・そういった場は本当に人々の心を豊かにし、対立していることに意味をなさないことに気づきがある。だからこそ自分はどう動くのか、どう関わるのか。それを繰り返すことによって河川敷が皆さんの場所となり、岡崎市の場所となり、市民の場所となり、企業の場所となり、あらゆる人が関われる場所になる。
（Ｄ委員）
・本当にできるか心配な点もあるが、思いはよくわかった。
（Ｅ委員）
・地域と一体となった計画である。
・コンベンションホールについて、展示物の重量はどれ位許容可能か。駐車場や河川敷等、屋外での展示は可能か。
（19132Ｇ）
・コンベンションホールは倉庫並みの過重の設計である。駐車場は重量に耐えられる舗装を考えている。河川敷も利用可能である。
（Ｅ委員）
・宿坊体験はすでに全国で実施されているが、岡崎市は寺社仏閣が多く着眼点がよい。是非やっていただきたい。
・草履や作務衣の利用を希望しない人への対応は可能か。
（19132Ｇ）
・室内外でコンセプトを体験をしていただくために用意するが、通常のホテルに備え付けている部屋着等はフロントでの貸し出しを考えている。リクエストには柔軟に対応したい。
（Ｅ委員）
・合同企業説明会等を設けるとの提案があり、是非利用したいと考えるが、ホワイエまで拡大して利用することは可能か。
（19132Ｇ）
・可能。ホールとホワイエの両方を使うことで、変化を感じてもらいたい。季節や天候に対応した受け入れをしたい。
（Ａ委員）
・自然環境への配慮としてリサイクルやアスベストについて提案されているが、工事中における河川への排水等の影響は。
・駐車場が比較的広いが、それを環境配慮として考えているか。
（19132Ｇ）
・工事中は直接河川等に排水せず、浄化した水のみを流す予定。
・駐車場は透水性舗装とする。浸透させ、できるだけ自然に負荷を与えないように対応したい。
（Ａ委員）
・完成式典で、河川敷で記念植樹をするとの提案があったが、どのように考えているか。

（19132G）
・河川上では許可なくできないため、許可の範囲内での植樹考えている。
（A委員）
・観光への波及について、具体的な提案はあるのか。
（19132G）
・和空プロジェクトでは、法隆寺と周辺の観光地とタイアップしたツアーを行っており、エリア外にも人を波及させていくことを提案している。まずはQURUWAエリアへの波及を図り、そこから波及して三河地域も含めて事業を展開したい。具体的な内容については今後検討したい。
（D委員）
・ホテルの宿泊需要、コワーキング施設やシェアオフィス等の需要の裏付けはあるか。根拠に基づき見込んでいるのか。
（19132G）
・今回提案したホテルは、全国でもあまり例がなく、岡崎市では初の試みである。既存のホテル需要は、ビジネスホテルでは把握しており需要が旺盛である。ビジネスユースの需要は一部取り込めると考えている。
・周辺と差別化をしており、このようなホテルの需要は予測が難しいが、大阪府四天王寺の工場が立ち並ぶエリアに立地する、和空プロジェクトのホテルの稼働率は75％である。岡崎市は全国で２番目に寺社仏閣が多いことから、無理のない数字だと思っている。
・コワーキングはすでに事業を行っており、親会社では40万人の会員を持っていて、新潟県の奥地まで足を運んで平日にビジネスで利用し、新しい働き方やそこでのミーティングに興味を持ってくれている。そこと比べ、岡崎市は身近で日本の中心部にあるため、さらに多くの利用が期待できる。既存の事業においても、様々な企業が参画し、ただのコワーキングの会員だけで成り立たせるのではなく、ホールとしての利用やレンタル会議室、イベント会場にもなる場となることで、事業が成立するモデルが出来上がっている。今後、様々な働き方、会社に出社しなくても働けるというニーズも増えると予想している。
（D委員）
・そのように育ててもらうことを期待したい。
・コンベンションホールには、同時通訳の対応は可能か。
（19132G）
・同時通訳に対応した機器はホールの上部に設置する。ホールは分割利用が可能であり、分割した場合でも対応可能である。
（D委員）
・会議室等、小さな部屋での対応は可能か。
（19132G）
・１階の会議室でも対応可能。図面の点線部分は拡張可能である。
（D委員）
・乙川が氾濫した際、防災倉庫が浸水しないか心配である。
（19132G）
・防災倉庫の設置は提案したが、その観点はなかった。民間棟の２階以上に設置する、アクティビティ支援の倉庫を拡張する等、市と協議して対策を考えたい。
（C委員）
・提案審査において、景観デザインやコンベンション事業の空間デザインの配点を高く設定している。東側は乙川の水の色、北側は歴史との融合で木板を利用、屋根は岡崎城のイメージとの説明が

あったが、バラバラしているように感じる。統一したコンセプトは何か。強調したいポイントは何か。建築デザインのテーマがあれば補足して欲しい。
（19132Ｇ）
・１番推して考えたいのは人のアクティビティ。そこで行わることが、いかに楽しく、いかに生き生きと、いかにどうなっていくのか最大限生かせるような舞台となるような建築をしたい。
・人の営みがつくるデザインと理解していただきたい。

■プレゼンテーション（19232G）

・19232Ｇによるプレゼンテーション

■質疑応答（19232G）

（Ｂ委員）
・投資回収の視点から、ホテルの規模感の考え方について教えて欲しい。
（19232Ｇ）
・ホテルは、代表企業Ａが保有することを想定。周辺のホテル市場等を調査した結果、ビジネスホテルであれば客室を増やすことは可能だが、市の意向に合わせ、質の高いホテル、バンケットとの連携を視野に入れるとこの程度が適正だと考えた。
・投資回収については、PFI 事業の投資期間を前提に定借期間を考慮し、50 年で投資回収していく考えである。
・ホテルの運営は、バンケットを運営する構成企業Ｆがマスターリースを行い、ホテルのホルダーである代表企業Ａに対して固定賃金を払う事業スキームとしている。採算面での懸念はない。事業期間中のホテル運営に支障がないよう想定している反面、客室数は現実的な数字を提案している。
（Ｂ委員）
・ホテル事業は、オペレーションが大切であり、それによるリピーターの確保が肝要と考えるが、構成企業Ｆ、代表企業Ａのホテルオペレーション、特に接客面の実績についてご教示いただきたい。
（19232Ｇ）
・代表企業Ａが運営しているホテルは国内５施設、海外１施設。今後も開設予定であり、ホテル運営実績は有している。
・構成企業Ｆはホテル事業の実績はない。今回はコンベンション、ホテル、河川緑地の一体的な運営連携が肝と考え、ホテルも一体的に運営する。代表企業Ａのノウハウもあり、ホテルの経験者や責任者等個人的な実績は有している。満足度の高いホテル運営を実現したい。
（Ｂ委員）
・ブックホテルと今回整備するアクティビティや観光には、親和性が乏しいと思われるが、どのように考えたら良いか。
（19232Ｇ）
・川辺に住む生活を表現する上での、ブックホテルという提案である。ラウンジ機能をカフェで補完し、テラスから河川につながり、さらにアクティビティへとつながるような仕掛けを考えている。
・ホテルの受付は、アクティビティブッキングセンターとして観光施設の紹介や岡崎市の歴史を紹介するスペースを兼ねる。構成企業Ｆがそれを担い、コンベンションと一体的な運営が可能となる。市の魅力を発揮し、外から来た意図に対してアピールできる施設になっている。
（Ｃ委員）
・岡崎市のりぶらの来館者が年間 150 万人であるものの、まちへ人が流れず施設の中で完結している。その原因の１つはエントランスの前に道路が横切っていることであり、交通社会実験を行って

駐車場との間に芝生を敷き、人を動かす取組を行った。今回の提案については、駐車場への車両動線が河川と建物の間にあることが気になるが、考え方については事前の回答で確認した。
・岡崎市は、まちづくりの方向性としてQの字をモチーフに中心市街地や乙川リバーフロント地区全体への波及をテーマに掲げているが、河川沿いエリア以外への波及を生み出すため、イベントを脱して日常を作ろうと議論している。この提案では、イベントに頼った集客に感じる。物販店舗やイベントが敷地内で完結してしまわないか。乙川リバーフロント地区全体への波及について補足して欲しい。
（19232G）
・集客の観点では、イベントが１番わかりやすい。物販店舗を中心に、QURUWA エリア内において出張所という形で蚤の市等を開催する。以前、岡崎市が行っていたリノベーションまちづくりのように、スタートアップを行う環境を整備し、外へ出てもらう。
・コンベンションで QURUWA 全体を１つの見本市とするような企画を考え、できるだけ回遊性を持たせたい。イベントという言葉で表現するのは安易だが、回遊してもらえる企画を立案し、物販店舗の企画力を評価して欲しい。
・代表企業Aは、PFI/PPP 事業を通じて中心市街地活性化に取り組んできたが、今後はハコを作るだけでなく、地域全体の活性化を見据えて現地に人を置き、エリアマネジメントへ転換したい。エリアマネジメントの事務局の要因や費用を織り込んだ提案となっている。地域の方と活動し、磨いていきたい。
（D委員）
・岡崎市にはない、新しい提案と堅実な計画である。
・交通面が心配である。１日平均 3,000 人の来館に対し、300 台の駐車場と他の駐車場、誘導員の配置で本当に大丈夫か。300 台で処理できる算段を教えて欲しい。
・物販店舗の滞在時間は長くなるのではないか。
（19232G）
・同規模の店舗をベースに考え、300～400 台が一般的な台数である。周辺駐車場の利用や営業時間、集客時間を分けることを考えている。
（D委員）
・交通特性から、既存店舗の状況が参考になるか心配である。車だけでなく、公共交通機関の利用を促すような工夫があるのか。
（19232G）
・車利用が多いと想定していた既存店舗においても、実際は鉄道利用や徒歩での来店が多数を占めている。今回の提案は近隣地域に根差すことで徒歩での来店をメインとし、車での来店は一部だと考えている。
・駐車を施設で完結させるというより、QURUWA 全体で駐車を受け入れてもらえれば、と考える。
（D委員）
・エリア全体の駐車場を有効利用しながら回遊性を生むことを、今後提案してもらえるのか。
・北側の人工地盤の緑地の活用策がよくわからない。屋上広場へのアクセスは。
（19232G）
・人工地盤は外とつながる空間であり、カフェの席とすることを考えている。川辺でお茶を飲むことが風景となる。ここに人が集まることで、賑わいが創出される。
・中央の三角部分が大階段となっており、２階から入ってきた人が階段を利用して屋上広場へ出ることとなる。
（D委員）

・既存のアクティビティとの連携について、新しい事業を行うとの説明があったが、それでは広がりがない。もっと相乗効果が出るようなことは。
（19232Ｇ）
・地域の皆さんや既存の実行委員会と連携し、事務局として運営する。所有するノウハウとネットワークの掛け算のさらなる発展があるのではないか。さらに、メディアでの発信も行う。
（Ｄ委員）
・既存の実行委員会の事務局にとって代わり、中心になるということか。
（19232Ｇ）
・各実行委員は個々にいるため、新たに実行委員会を立ち上げ、参画してもらう。連携調整を行う実行委員会である。
（Ｅ委員）
・代表企業Ａはオトリバーサイドテラスを運営しているとあるが、連携は考えているか。
（19232Ｇ）
・すでに動いている飲食店やホテルがある。イベント広場でワークショップの企画や宿泊者への割引クーポン配布の取組を始めている。部分的に共用したり、効率化したり、活性化をして連携を深めたい。駐車場利用においても連携は可能である。
（Ｅ委員）
・コンベンションの稼働率について、検討していれば教えて欲しい。
（19232Ｇ）
・コマ毎の稼働率は年間平均で催事ホール３割強、バンケット２割強を想定している。実質稼働率はもう少し上がると思う。
（Ａ委員）
・バリアフリー動線について、子育て世代や高齢者に対しエレベーター台数が足りるのか。
・階段が下に行くに従い狭くなるが、これでよいか。
（19232Ｇ）
・階段は、避難階が１階・２階となる。ホワイエを通じて外へ避難する。２階からは屋上への避難が可能である。上下移動は、エスカレーターと大階段を中心に利用してもらう。
・エレベーターの台数はこれで問題ないと考えている。
（Ａ委員）
・物販店舗は他都市で事例があるが、岡崎市で出店する肝は何か。
（19232Ｇ）
・岡崎市は40代の子育て世代が多い。子どもが２～６歳位。子どもと何かをしたい、自分も何か楽しみたいと考えている人に対し、岡崎ならではの生活を提案したい。
（Ｃ委員）
・パースではインテリアのイメージが強く、外部とのつながりや全体の景観との理解の要素が分かりにくい。ブックホテルの開口が小さいように感じる。
・川沿いという環境を踏まえた設計のポイントを補足して欲しい。
（19232Ｇ）
・建物高さを低く抑えている。色彩は、QURUWA戦略を参考に、白と黒をベースに、赤をポイントで入れた。事業性の観点で提案しているが、今後の協議で調整したい。

■最終審査

（Ｄ委員）
・アウトドアブランドや物販店舗の名称は提案書に示してよいのか。

（事務局）
・ルールとしては企業名によって評価が左右されないよう事業の実現性を確認する上で、代表・構成・協力企業については名前を伏せることとしているが、代表・構成・協力企業以外の企業名は出してもよいことになっている。関心表明書により相手方と話ができていることを示すことで、具体性のある提案であるとも言える。
・各委員が記入した採点表の集計結果をまとめた。内容について誤りがないか確認して欲しい。
・提案価格については、「コンベンション事業における価格」と「乙川河川緑地事業における指定管理料の価格」の合計をもとに、応募グループの価格を分母とし、最も提案価格の低いグループの価格を分子として算出した数値に価格点の最大点である200点を掛けた数値が各グループの価格点となる。今回は２グループの提案であるため、価格の低いグループが200点満点を獲得し、高いグループが差額分の減点となる。
・19132Ｇのコンベンション事業の価格は73億2,633万3,861円、乙川河川緑地の指定管理料は5,602万7,273円、合計73億8,236万1,134円である。
・19232Ｇのコンベンション事業の価格は73億5,690万円、乙川河川緑地の指定管理料5,900万円、合計74億1,590万円である。
・価格点は、19132Ｇは200点、19232Ｇは199.09点となった。
・提案点については、各委員が評価した５人分の合計を５で割った数値となる。
（委員長）
・景観デザインに関する評価が大きく分かれている。各委員の意見を伺いたい。
（Ｃ委員）
・全体の景観デザインがまちをどう理解し、新しい景観をどう作るかを視点に評価した。
・生活圏として、使い方やアクティビティについて河川空間と建物が一体になっていることが最も大事かと思い、19132Ｇを高く評価した。
・19232Ｇは歴史を意識した意匠の提案はあったが、使い方について具体的な提案が少なかった。
（Ｄ委員）
・19232Ｇを高く評価したのは、建物高さを抑えた点や夜間のデザインの提案があった点。色彩が全体的によかった。夜間のデザインは、19132Ｇは特に提案はなかったが、19232Ｇは敷地内に現存する常夜燈籠を意識した提案もあった。
（事務局）
・景観デザインに関する考え方は委員間で差があってもよいか。
（Ａ委員）
・個人的な考え方であり、問題ない。
（委員長）
・乙川河川を始めとする自然環境への配慮について、Ａ委員と他の委員の評価が分かれているように思われるが。
（Ａ委員）
・19132Ｇはアスベスト対策に関する提案のみで、河川への放流や工事に関する提案がなかった。19232Ｇは河川への放流の配慮の提案があり、評価を高くした。このままで問題ない。
（Ｄ委員）
・財政負担軽減への貢献について、差をつけるべきと思って評価したが、定量的なものであるため各委員の評価を統一しなければならないのでは。
（事務局）
・定量的な評価であり、各委員の評価を合わせるべきだと思う。
・加点項目であり、ここは少なからず提案がある場合はD評価以上をいただきたい。

（A委員）
・財政負担軽減への貢献について、差をつけてよい。
（委員長）
・数字上では大きく差があるため、B評価とD評価にと統一することとする。
・各委員から専門的な視点での意見があれば伺いたい。
（B委員）
・まちづくりやホテルに寺社仏閣をテーマとした点についてであるが、全国的にみても寺社仏閣が多いため、全体として視点はよいと思う。しかし、愛知県の観光は、サムライや武将をテーマとすることが魅力的であるという意見がある。寺社仏閣では宗教性が強く、アジアの他の宗派の方には受容されにくい場合もある。
・まちづくりについて、19132Gのアウトドア企業は、まちづくりの事業に携わっている実績があり、最近のPFI・PPPの資料でもよく拝見する。また、和空プロジェクトであるが、昨今、古民家宿泊事業が流行ってきているが、事業が成功するかどうかの帰趨は、これからの段階。古民家宿泊事業は稼働率が低くても回る事業であり、稼働率にあまり依存しないものが一般的。類似事例で木造ホテルも最近話をよく聞く。新築住宅着工件数が減る中でハウスメーカーや木材メーカーが非住宅としてかかる分野に注力しているが、100 室規模以上の大規模な施設で成功を収めた事例はあまりないのではないか。ホテル事業は50年間の定期借地の事業であり、その間ずっと同じコンセプトを続けるのは難しい、一定期間経過後のリニューアルが複数回必要だと思う。
（C委員）
・乙川リバーフロント地区整備計画の一連のプロジェクト及びその後の議論との整合という視点で審査をした。
・19132Gの提案の計画面では、特に平面計画は非常によく解かれているというイメージである。与えられた条件の中では、解き方が相応しいと感じた。コンベンションホールを２階に配置し、会議後に外に出たら河川区間を目下に感じられる断面計画も非常によいと思う。ホテルの平面計画と外観の意匠は今後の協議課題である。
・19232Gは物販店舗のカラーが強い。東京都内の既存店舗のインテリアは代官山、二子玉川、銀座で進化しており、一個一個の戦略を変えて工夫していることは理解している。岡崎市でも工夫をしてくると思うが、全体としてはりぶらと同様に施設内に留まるタイプの提案を中心に据えていると感じる。物販店舗が出張するとの回答もあったが、QURUWA全体の波及効果としては弱く、地元との共存が全体的に薄いと感じる。
（D委員）
・全体の印象として、19132Gはチャレンジが多く、志が高く、地元愛が強い提案であった。19232Gは、堅実で現実を見た確実な計画であった。
・中身としては、19132Gは具体的に提案されている反面、19232Gは抽象的で、「連携します」「繋げます」等の記載はあったが具体的な提案がなかった。
・19132Gは多様なステークホルダーがおり、それぞれの役割が明確で、何をすべきかはっきりしている。19232Gは物販店舗に依存し過ぎている印象である。
・交通について、大規模イベントを実施する際は、駅からのアクセスや広域的なアクセスを考える必要がある。警察協議を行う上で、どういう経路、どういう手段でここまで来るかをしっかり計画する必要がある。渋滞により地元住民に迷惑が掛からないよう、対応して欲しい。
・19132Gは、川との一体感が感じられる大胆な提案である。かわまちづくり実行委員会との関係は両グループとも抽象的であったが、19132Gの方がうまくやってくれそうであった。19232Gは、既存の実行委員会にお任せする印象であり、積極性に欠けていた。
（E委員）

・19132Ｇは、着眼点はよいが寺泊は集客力が弱い。ホテルの採算が取れるか心配である。コンベンションの集客にも不安がある。せっかくなのでチャレンジして欲しい。
・19232Ｇの物販店舗の集客力は大きいと思うが、地域との協働がかなり薄いと感じた。抽象的でピンとこない。河川への連絡についても、道路で分断されているため抵抗がある。
・コンベンションについて、両グループの床面積は差がないが、外の駐車場も展示場所として使える点で19132Ｇはよい。
（Ａ委員）
・両グループとも、機能性とプラン、意匠が逆転し、まとまらなくなっているという印象を受けた。
・19232Ｇの動線計画は、バリアフリーの観点から評価しにくい。
・19132Ｇは、和を変に意識した意匠が気になった。寺社仏閣をもう少しすっきりさせることができないかと思う。
・19232Ｇは物販店舗に頼り過ぎであり、QURUWA 全体の回遊ができる等の提案があればよりよかった。
（委員長）
・以上の意見を踏まえ、修正があれば意見を述べて欲しい。
（各委員）
・意見なし

■最終的審査　結果報告

（事務局）
・点数を発表する。
・19132Ｇは提案点613.25点、価格点200.00点、総合評価点813.25点
・19232Ｇは提案点478.00点、価格点199.09点、総合評価点677.09点
・なお、プレゼンテーション開始前に議論のあった企業の格付けについては、さまざまな指標があるため公表を省かせていただく。
（委員長）
・事務局の集計に基づき、19132Ｇを優先交渉権者、19232Ｇを次点交渉権者として選定することに意見はないか。
（全委員）
・意見なし。
（委員長）
・19132Ｇを優先交渉権者、19232Ｇを次点交渉権者として選定する。事務局から選定されたグループの代表企業名を発表して欲しい。
（事務局）
・19132Ｇの代表企業は、市内企業である酒部建設株式会社、19232Ｇの代表企業は、市外企業であるスターツコーポレーション株式会社である。
（委員長）
・審査講評について、本日に各委員の評価をもとに事務局が要点を絞って原案を作成する。各委員の追記、確認の上、最終確認は委員長一任とさせていただきたい。特に評価したい点、今後の協議で加味して欲しい点があれば意見を出して欲しい。
（Ｃ委員）
・19132Ｇのホテルの平面計画は今後検討するとのことだが、最大限の検討をお願いしたい旨を強調して欲しい。景観デザインについても、今後、景観協議において整合性を取って欲しい。
（Ｄ委員）

・交通処理は慎重に検討して欲しい。コンベンション施設で大規模イベントを行う際に、自家用車による来場者の入退出経路を的確に計画・運用するとともに、公共交通機関の活用方策を検討して欲しい。
・東岡崎駅からのアクセス方法を明確にするとともに、安全な歩行者動線について市と十分に協議を行い、改善を図って欲しい。事業者のみではその対応に限界があるため、市も協力して欲しい。
・夜の景観の照明が残念であり、プロを入れて検討して欲しい。
（委員長）
・事務局は委員の意見をもとに審査講評の原案を作成して欲しい。
・今後の流れについて、事務局から説明して欲しい。
（事務局）
・本日の結果について、明日、書面を持って市長へ報告する。市民の方へは、この後控えている桜城橋橋上広場と橋詰広場の Park-PFI の結果とともに速報として公表し、審査の客観性を示す審査講評を３月末頃を目途に公表する。公表の際にはご意見をいただきたい。

■あいさつ（委員長）

・桜城橋橋上広場と橋詰広場の Park-PFI の事業者選定後の結果公表となるため、本日の結果については外部に漏れることがないよう配慮して欲しい。
・選定審査委員会の全てを終了する。
・各委員においては、お忙しい中重責を担っていただくとともに、慎重かつ公正な審査を行っていただき感謝する。
・選定された事業者と市が一体となり、今後のまちづくりの中心となる施設が整備・活用されることで、市民の生活の向上につながることを願う。

■あいさつ（岡崎市都市整備部長）

・長期間にわたり慎重かつ有意義な審査をいただき感謝する。
・太陽の城という公共施設の跡地にホテル誘致を図った事業であり、平成 24 年度に都市計画変更を行い、施設の建設が可能となるようにしたが、前回は有効な提案が受けられず、大きな懸案事業として残っていた。
・内田市長就任以降、乙川リバーフロント地区の整備を行い、かつ河川空間の利用を促したところ、エリアの価値が向上したと判断いただけたのか、２グループからの提案をいただけた。
・結果については、本日中に委員長とともに副市長へ報告し、明日市長へ報告する。
・来週は桜城橋橋上広場と橋詰広場の Park-PFI の事業者選定があり、大半の委員には重ねて苦労をかけるが、引き続き審査をいただきたい。
・相乗的な効果により、岡崎市の賑わいの創出や市の掲げる観光産業都市の創造に向けた大きな転換点になればと思う。今後の引き続きご指導をいただきたい。

■決定事項

・岡崎市 QURUWA プロジェクト（コンベンション施設整備事業等）について、19132G（代表企業：酒部建設株式会社）を優先交渉権者に、19232G（代表企業：スターツコーポレーション株式会社）を次点交渉権者に選定した。