

岡崎駅西口自転車等駐車場用地活用事業

— 審査講評 —

令和4年12月

岡 崎 市

岡崎駅西口自転車等駐車場用地活用事業（以下「審査委員会」という。）では、令和4年11月17日に審査委員会を開催し、応募者の提案内容について厳正かつ公正な審査を行い、優先交渉権者を選定した。

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。

令和4年12月9日

岡崎駅西口自転車等駐車場用地活用事業者選定審査委員会

委員長 鈴木 温

－ 目次 －

第 1	審査体制	1
第 2	審査委員会の開催経過	1
第 3	審査の方法	2
1	審査の流れ	2
2	審査の内容	3
1-1	一次審査	3
1-2	提案審査	3
1-3	提案審査の項目	4
1-4	優先交渉権者等の決定	5
第 4	審査の結果	6
1	一次審査	6
2	提案審査	6
3	審査結果	7
第 5	審査の講評	8
1	審査項目毎の講評	8
2	審査の総評	9

第1 審査体制

岡崎駅西口自転車等駐車場用地活用事業（以下、「本事業」という。）に係る応募者を選定するにあたり、提案内容を公平、かつ公正に審査するため、岡崎市（以下、「本市」という。）は、有識者や地域活動団体の代表等により構成される審査委員会を設置した。本市は、審査委員会による評価の結果を基に優先交渉権者を選定する。審査委員は以下のとおりである。

区分	氏名	所属・役職
委員長	鈴木 温	名城大学 教授
委員	井料 美帆	名古屋大学 准教授
委員	小原 淳	出会いの駅おかざき 会長
委員	三浦 博	日本政策金融公庫 岡崎支店 支店長

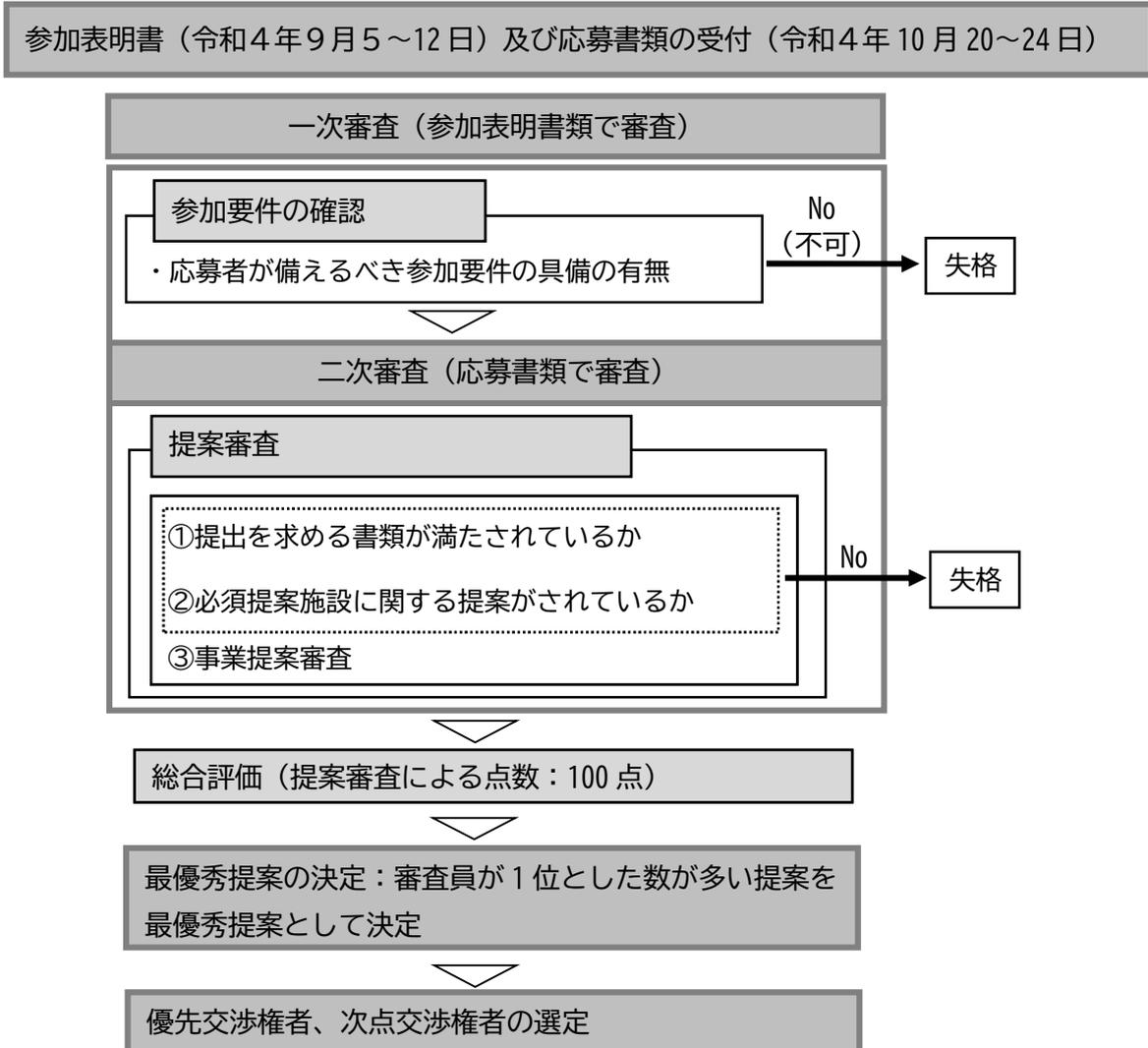
第2 審査委員会の開催経過

日時	会議名	主な議題
令和4年6月30日	第1回審査委員会	(1) 委員長選任 (2) 募集要項案について (3) 今後のスケジュール
令和4年11月17日	第2回審査委員会	(1) 事業者に対するヒアリング (2) 優先交渉権者の選定

第3 審査の方法

1 審査の流れ

審査の流れは以下のとおりである。



2 審査の内容

1-1 一次審査

応募者が、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。

1-2 提案審査

提案審査については、特に重視する項目を評価項目として設定し、これらに関して、優れた工夫や配慮がされている提案、その他、独自性、革新性の高い提案に対して、提案内容の具体性や実現可能性の観点から評価する。

提案審査の採点方法は、各評価項目について、以下に示す4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	秀でて優れている	配点×100%
B	優れている	配点×50%
C	やや優れている	配点×30%
D	審査項目に対する提案はなされているが、特に優れた点は見受けられない。	配点×0%

1-3 提案審査の項目

審査委員は、審査項目ごとに、下表をもとに提案点の評価を行う。本事業の審査項目及び評価のポイント、配点は次のとおり。

審査項目		評価のポイント	ウエイト	配点
応募者に関する事項	1)財務状況	a. 応募者（複数法人で参加する応募者は、代表企業）について、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。 ※収益性分析、安定性分析により評価	3	5
	2)同種事業実績	a. 応募者（複数法人で参加する応募者は、代表企業）について、公有地活用事業（定期借地権事業）の実績があるか。	2	
事業計画に関する事項	1)事業内容	①土地の高度利用を促し、駅前の賑わいづくり、質の高い暮らしの創出、地域の活性化、駅利用者の利便性向上等につながる提案であるか。	10	40
		②駅利用者の利便性が向上し、JR 岡崎駅周辺の居住誘導に寄与につながる提案であるか。	5	
		③駅からの導線に配慮し、賑わい・交流・人の滞留が期待できる優れた商業機能導入（具体的な飲食及び物販）の提案であるか。	15	
		④駅利用者の利便性を考慮した優れた待合機能及び子育て支援機能導入の提案であるか。	10	
	2)空間デザイン計画	周辺環境と調和し、駅利用者、近隣住民が利用したくなる独自性があり、優れた空間構成及びデザインであるか。	10	10
	3)施設配置・動線計画	①事業区域内（施設配置・動線）各施設（駅・提案施設・駐輪場）間の移動の安全性・利便性が考慮された提案であるか。	5	10
		②民間複合施設の利用者と駅前広場利用者との交通動線（歩行者・自転車・自動車）の交錯を避ける提案であるか。	5	
	4)駐輪場	駐輪場について、自転車と原付・自動二輪の駐車場所の区分し、必要駐輪台数の確保、将来性、防犯性、安全性、利便性の高い施設であるか。	10	20
	5)喫煙所・トイレ	喫煙所について、改正健康増進法の喫煙室基準を踏まえた周辺への影響を抑える提案であるか。	5	
		民間複合施設利用者の利用を考えた安全で使いやすいトイレであるか。	5	
6)資金調達・収支計画	a. 提案施設及び駐輪場について、資金調達（計画）及び収支計画の試算根拠が明確であり、熟度の高い計画であるか。	5	5	
地域への貢献に関する事項	1)経済貢献	a. 次の内容を検討し、具体的な提案であるか。 市内企業の有無（応募者、下請・委託、資材調達先） 地域雇用の有無（雇用想定人数、条件等）	5	10
	2)その他	a. 地域貢献に繋がる提案があるか。 b. 従業員の雇用等へのユニバーサルな配慮があるか。	5	
提案点 計			100	点

1-4 優先交渉権者等の決定

応募者の提案内容について、評価基準に基づき審査し、各審査員が1位とした数が多い提案を最優秀提案として決定する。

本市は、審査委員会による審査結果及び講評は応募者に通知し、市ホームページにおいて公表する。

第4 審査の結果

1 一次審査

令和4年7月11日に募集要項等の公表を行い、令和4年9月12日までに参加表明書を受付けたところ、次の応募者（グループ）から一次審査の申請があり、応募者が備えるべき参加要件の具備の有無について、参加資格要件を満たすことを確認した。

大和リースグループ【αグループ】

矢作地所・東洋システム・蔦井【βグループ】

2 提案審査

提案審査では、事業者の提出した提案書の記載内容を明確にするため、事業者に対して提案内容についてのヒアリング（プレゼンテーション及び質疑応答）を実施した。その後、審査委員会において十分な議論を行った上で、優先交渉権者選定基準に基づき、各委員が4段階評価を行い、提案点を算定した。提案審査の結果（各委員の合計点）は、次の表に示すとおりである。

審査項目		配点	委員1		委員2		委員3		委員4	
			αグループ	βグループ	αグループ	βグループ	αグループ	βグループ	αグループ	βグループ
応募者に関する事項	1)財務状況	5	5	3.6	5	3.6	5	3.6	5	3.6
	2)同種事業実績									
事業計画に関する事項	1)事業内容	40	20	32.5	17	27.5	17	27.5	17	20
	2)空間デザイン計画	10	5	10	3	5	5	10	5	5
	3)施設配置・動線計画	10	3	7.5	3	5	3	7.5	5	5
	4)駐輪場	20	12.5	10	15	8	15	9	12.5	15
	5)喫煙所・トイレ									
	6)資金調達・収支計画	5	2.5	1.5	2.5	1.5	2.5	1.5	2.5	1.5
地域への貢献に関する事項	1)経済貢献	10	5	7.5	3	5	5	7.5	5	7.5
	2)その他									
合計点		100	53	72.6	48.5	55.6	52.5	66.6	52	57.6
順位			2	1	2	1	2	1	2	1

3 審査結果

審査委員会は、各審査員が1位とした数が多い提案を行った β グループを優先交渉権者、 α グループを次点交渉権者にそれぞれ選定した。

グループ名	1位とした数	審査結果
矢作地所・東洋システム・蔦井	4	優先交渉権者
大和リースグループ	0	次点交渉権者

第5 審査の講評

1 審査項目毎の講評

審査項目	αグループ	βグループ
応募者に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 応募者の近年の安定的経営状況について評価された。 ・ 同種事業に関する取り組み実績が高く評価された。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 応募者の近年の安定的経営状況について評価された。
事業計画に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 歩行者をたばこの煙から遠ざける喫煙所の提案について評価された。 ・ ベビー休憩室の設置やアクセシブルデザインの採用など、多世代に配慮された提案について評価された。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多世代を呼び込む多様な商業施設の誘致に関する提案について、高く評価された。 ・ 商業施設を平屋建てやガラス張りとし、開放感を演出した点について高く評価された。 ・ 地域の空き家問題の解決に資するあき家あき地相談センターの誘致や、個人の開業支援を行うチャレンジショップの開設など、時代に即した事業展開が期待できる点について、高く評価された。 ・ 駅から駐輪場までの動線が複数に分岐され、混雑の緩和と安全性に配慮された点が高く評価された。
地域への貢献に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市内イベントクリエイターと連携したマルシェの企画について地域貢献に繋がる提案として評価された。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市内企業の活用や地域雇用が多く、かつ具体的に計画されている点が高く評価された。

2 審査の総評

審査委員会では、本事業の審査項目及び評価のポイント（※P4に記載）に基づき、厳正かつ公正に審査を行った結果、矢作地所・東洋システム・蔦井を優先交渉権者に選定した。

今後矢作地所・東洋システム・蔦井は、岡崎駅西口自転車等駐車場用地を有効活用し、駅前に賑わいを創出し、機能性、安全性、利便性の高い駅前空間とする事業を展開することを望む。

審査委員会としては、より効果的な事業とするために、次の事項に留意して事業を実施して頂きたい。

- ・喫煙所については、たばこの煙が周辺に広がることを抑える具体的な配慮・提案すること。
- ・トイレ等については、より多くの人が使いやすい施設とするための具体的な提案をすること。
- ・雨天時に雨に濡れずに駐車場から駅まで移動できる動線について配慮すること。
- ・提案された運営内容について継続的なものとするための仕組みを確実に構築すること。

以上