

第1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	令和元年6月25日(火) 14:00~16:15
場所	岡崎市福祉会館3階 視聴覚室
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) 【事務局】 岡崎市企画課7名、岡崎市公園緑地課4名、ランドブレイン(株)3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)の事業者選定について協議した。

■あいさつ(岡崎市総合政策部長)

- ・お忙しい中、お集まりいただき感謝申し上げます。
- ・「岡崎市QURUWAプロジェクト」のうち、「岡崎市コンベンション施設整備事業」はPFI法に基づく事業として、「ホテル等民間収益施設事業」はその付帯事業として、また、「乙川河川緑地管理運営事業」は都市公園条例に基づく指定管理者制度を活用した事業として実施するにあたり、競争性・公平性・透明性を確保し事業者を選定することを目的に、審査委員会を設置した。
- ・6月19日に実施方針を公表し、事業者募集に向けてスタートを切った。
- ・事業者選定に当たり、各分野それぞれの立場、経験を生かした視点から適正な評価をお願いしたい。

■委員紹介及び委員長選出

- ・各委員による簡単な自己紹介
- ・委員の互選により委員長が堀越委員に決定し、堀越委員長より、松本委員が委員長代理として指名される。

■実施方針に関する説明(事務局)

- ・実施方針の下記の点について説明。
- ・プロジェクトのスキーム(実施方針P.5)
- ・事業用地について(実施方針P.6)
- ・コンベンション施設の必須機能(実施方針P.11)
- ・ホテル事業について(実施方針P.23)
- ・乙川河川緑地事業について(実施方針P.26)
- ・選定の手順及びスケジュールについて(実施方針P.29)

■実施方針に関する質疑

(堀越委員長)

・P.1の「Park-PFI事業」の用語の定義について、「Park-PFI事業」が一般的にどのようなものを記載したほうが良いのではないかと。少し分かりにくい。

(事務局)

・指摘の部分については今後修正し、反映させる。

(松本委員)

・コンベンション事業とホテル事業で2つの事業に分かれているが、ホテルとコンベンションの合築は想定しているか。

(事務局)

・ホテルとコンベンションで1つの建物になることも想定している。PFI事業の施主は市、ホテル事業の施主は民間。合築になったとしても、あくまで2つの事業は別であると考えており、区分所有も認める。

(松本委員)

・P.6の図1コンベンション事業用地の右上(水色部分)はまだ借りられるか決まっていないとのことだが、借りられなかった場合はどうするのか。

(事務局)

・借りられていない土地の上では、現在、民間事業者が事業を行っている。民間事業者の契約の関係等が整理できておらず本市が賃借する確約はとれていないが、引き続き協議を進めていく。地主は本市への貸借に対して好意的である。借りられない場合は、事業用地には含まない。

(山中委員)

・P.6の図1コンベンション事業用地の左下(緑色部分)はどのような位置付けか。

(事務局)

・建物を建てることを想定していない場所である。周辺住宅に配慮し、緑地にすることを想定している。

(藤村委員)

・P.26の乙川河川緑地管理運営事業者の収入について

《維持管理の対価》＝《維持管理に係る費用》－《乙川河川緑地利用料金収入》と記載があるが、「－」の部分が「＋」になるのではないかと。

(事務局)

・《維持管理の対価》は予定価格で入札する時のことを想定して記載している
・事業開始後は、利用料金収入が多ければ多いほど事業者の収益は上がる。
・コンベンション事業では、プロフィットシェアを導入する予定である。河川事業についても事業者との対話の中でプロフィットシェア導入の可能性を模索していく予定である。

(松本委員)

・以下3点について聞かせて欲しい。

・1 堤防道路、河川空間の活用について、実施方針等に関連する記述はあるか。堤防道路、河川空間の活用も提案事業に入るのか。

・2 左岸しか利用できないのか。右岸の利用はできないのか。

・3 東岡崎駅からの歩行者導線の作りこみについてはどのように考えているか。

(事務局)

・以下の通り回答する。

・1 堤防道路、河川空間の利用については、実施方針に明記はない。ただし、本プロジェクトの範囲外ではあるものの、外周道路の整備は計画している。人工地盤とポケットパークを含めて事業者からの提案を受け、本プロジェクトとは別で選定グループに発注する予定である。別発注する理

由としては、提案により予定価格が大きく変動すると推察され、予定価格の積算が困難なためである。堤防道路、河川空間の活用も提案事業に入る。

- ・ 2 右岸は内部でも検討した結果、本プロジェクト対象外とした。
- ・ 3 東岡崎駅からの動線については、社資本整備の交付金事業で堤防道路の東側道路の整備を行っており、しつらえを統一させるのも1つの方法である。市のイメージを随時事業者に提示し、事業者からの提案を受けることとする。事業者から提案を受け、公安協議が必要になった場合は市で行う。なお、提案の提出前に競争的対話をする期間を設け、提案内容については事前に事業者とのすり合わせを行う予定である。

(堀越委員長)

・市はどちらかというところ、分築よりも合築のほうが良いと考えているのか。P.14の(12)の記述を見るとそのように見受けられる。

(事務局)

- ・分築の方が管理はしやすいと考えている。

■審査方法、審査基準に関する説明(事務局)

- ・事業者選定基準(案)の下記の点について説明。
- ・民間事業者選定の方法について(P.4)
- ・審査等の流れについて(P.6)
- ・採点方法について(P.9)
- ・加点審査項目及び配点について(P.9)
- ・価格点審査について(P.19)
- ・提案内容の審査項目及び評価ポイントについて(資料3-2)

■審査方法、審査基準に関する質疑

(松本委員)

・コンベンションを360点、ホテルを120点、乙川河川緑地事業を120点としているが、この割合の設定根拠、考え方を教えて欲しい。

(事務局)

- ・コンベンション事業については、50億円程度の事業規模であることから、点数に占める割合が大きくなるのは当然のことである。
- ・ホテル事業は民間の事業ではあるものの、コンベンションの機能を補完するものとして最低限の施設の水準は求めている。事業の中身というよりは、安定的な経営、事業継続性を重視する。
- ・乙川河川緑地事業については維持管理運営費のみで、5年間で5,000万円程の事業である。事業費という観点からは大きな事業ではない。とはいえ、岡崎市のシンボルとしての期待も大きい。
- ・以上のような観点から3:1:1で割り振りを行った。

(松本委員)

・確かにコンベンションの充実を本プロジェクトの主目的とする趣旨は分かる。しかしながら、今回の事業の市全体に及ぼす効果を考えた時に、ホテルや河川緑地も軽視できない。例えば外資系の一流ホテルを誘致できたり、河川緑地のポテンシャルを最大限に活用することができれば、コンベンション以上の効果があるとも想定できる。

(事務局)

・仰るとおりである。それに関連するが、上述の3事業とは別に「本プロジェクト全体」という審査項目を設けている。地域への波及効果や3事業の相乗効果については、「本プロジェクト全体」の項目で見たいと思っている。

・また、一流ホテルの誘致のほか、主要回遊動線である河川緑地側にカフェレストラン等を配置することで、来訪者の利便性を図るとともに河川緑地のポテンシャルをさらに高められる提案があれば加点したいと考えている。

(松本委員)

・それはよい考えである。それにしても「本プロジェクト全体」が200点なのに対してコンベンション事業が360点なのはいかなものか。

(事務局)

・まだ決定ではない。今後の議論で決定していただきたい。

(藤村委員)

・配点については再考の余地があると考え。大阪の天王寺公園管理運営事業（近鉄不動産）においては、あべのハルカスの前に「てんしば」というスペースがある。「てんしば」とあべのハルカスは桁が2つくらい違う事業の規模ではあるものの、宣伝効果は「てんしば」のほうがはるかに高いと聞いている。天王寺という街に対するイメージは超高層ビルというよりもむしろ、公園である。

・乙川河川緑地事業も同じようなポテンシャルを持っているのではないかと。それも踏まえて120点が妥当かどうかの議論を重ねたい。

(小沢委員)

・価格点について、2事業で分かれているが、一緒にしてはダメなのか。

(事務局)

・提案自体は一緒にしてもらおう予定だが、PFIはPFI、指定管理は指定管理で協定を結ぶため、各事業での内訳は必ず必要になってくる。評価を一緒にさせていただくことは構わない。

(堀越委員長)

・先程事務局より、事業の中身というよりは、安定的な経営、事業継続性を重視する旨の発言もあった。ホテルの運営計画については、もう少し点数が高くてよいのではないかと。

(事務局)

・配点については資料3-2の説明を踏まえ検討する。

(事務局)

・審査を公募型プロポーザル方式に依ること、また、各審査委員の加点審査の合計点を審査員人数で割った値を提案点として優先交渉権者と次点交渉権者を選定すること、以上2点についてはよろしいか。

(各委員)

・異議なし

(松本先生)

・選定を見送るというパターンは想定していないのか。

(事務局)

・各事業で最低点を設けているので、そちらでの対応となる。

(山中委員)

・本プロジェクトとPark-PFI事業との連携について具体的に説明して欲しい。

(事務局)

・Park-PFI事業については、現在、本プロジェクトと並行して進めているところであり、具体的な事業の提案も求めようとしている。橋詰広場や桜城橋に建物を建てて物品の販売をするといった提案を公募する予定である。本プロジェクトとは別の事業になるが、Park-PFI事業と本プロジェクトを一緒に応募することを促し、エリア一体となった取り組みを促していきたい。

(藤村委員)

・資料3-2、P.2の景観デザインについて、「景観配慮チェックシートを満たしているか」等の項目を入れて、提案者がセルフチェックをした上で提案を持ってくるようにしてもらうのはどうか。

(事務局)

・「景観配慮チェックシートを満たしているか」については要求水準であると考えている。満たしていないものについては落選として、審査委員会にはあくまでも加点項目を見てもらう予定である。

(藤村委員)

・その件については承知した。資料3-2、P.2の景観デザインの3つ目の項目について、「乙川河川沿いの景観をさらに向上させる」などの、加点をしているニュアンスを加えてほしい。

(事務局)

・いただいた意見を反映する。

(藤村委員)

・川沿いの眺望を塞ぐような建物が建ってしまうことを恐れている。

・模型チェックを取り入れてはどうか。それが難しければ鳥瞰のCGの確認をしたい。模型といつても、詳細を作りこむ必要はなく、外形だけでよい。

(事務局)

・業者に対する説明会と対面対話で業者側の意見も聞きながら調整を進める。それをもとに評価の視点を決めていただき、実際に審査してもらうことにしたい。

(松本委員)

・本プロジェクトにおける景観の話は重要だと思う。その割には配点が低いのではないかと。景観を含めた「本プロジェクト全体」の配点を大きくすることが、市全体にとっていい提案が採択されやすくなるために必要なことであると考えている。

・イメージとしては「本プロジェクト全体」の部分を100点くらい追加してもいいと思う。

(松本委員)

・加えて質問になるが、P.2に「施工計画」と記載があるが、今回は施工計画まで求めるのか。

(事務局)

・求めようと思っている。加点というよりも、提案したからには必ずやってもらうという意味合いが大きい。

(松本委員)

・P.3の地元貢献に係る項目について、確かに地元貢献を重視するという趣旨は理解できるが、あまり縛りが強いと、あらゆる可能性を狭めてしまうとも考えられる。

(事務局)

・市としてはやはり市内企業を優先したいという気持ちもあり、このように記載した。議会でも話題になっているため、発注割合も評価の基準としたい。

(松本委員)

・建設は地元でもやれる部分が多いからいいが、ホテルの運営などはどうだろうか。ここで点数がつかずに良い提案が落選となるのは審査側としても辛い。

・その他「建設業以外の業務」とは何を指すのか。

(事務局)

・具体的には、ホテルの運営や警備、掃除などの維持管理である。

(松本委員)

・建設業務に発注割合を入れたのはいいと思うが、「建設業以外の業務」の発注割合は個人的にはなくてもいいと思う。

(事務局)

・いただいた意見を反映する。

(藤村委員)

・資料3-2、P.3、一番右の部分について。BとCの順番を変えたほうが良いと思う。構成企業が含まれている提案が有利になった方が、市内の業者が今後のPFI事業において積極的に参加するようになるのではないかな。

(事務局)

・いただいた意見を反映し、その他項目の追加も含めて市内の業者が今後のPFI事業に積極的に参加してもらえるようにしたい。

(藤村委員)

・P.4(エ)の「木質化」についてであるが、「地域資源の活用」にしてはどうか。木に縛られることなく、石もイメージできるようにしたほう幅が広がると思うし、市からのメッセージになると思う。

(堀越委員長)

・その項目について、「木質をはじめとする地域資源の活用」でどうか。

(事務局)

・いただいた意見を反映する。岡崎市産であることを証明できるようなものを使えるようにしていきたい。

(藤村委員)

・「空間デザイン」を30点から25点にしてでも、「木質をはじめとする地域資源の活用」を5点から10点にすると良いと思う。

(事務局)

・いただいた意見を反映する。

(松本委員)

・コンベンションに係る審査項目が多すぎる印象である。
・5点の審査項目をある程度削って、「プロジェクト全体」や他事業に配分すべきである。例えば、「ユニバーサルデザイン」や「安全・防犯への配慮」などは当然のことである。細かい部分については事務局に委ねることとしたい。

(事務局)

・指摘の部分については事務局で検討する。

(松本委員)

・夜間の景観は重要だと思うが、どこで評価するのか。

(事務局)

・P.2(イ)の「景観デザイン」の部分である。

(藤村委員)

・審査の視点に、光環境デザインに関する項目を一つ追加したほうが良いと思う。

(堀越委員長)

・昼も加えて、「昼夜にわたる光環境デザイン」にしてはどうか。

(事務局)

・項目を追加することとする。

(堀越委員長)

・各項目についてはおおよそ話し合いが整ってきたため、全体の点数について協議したい。
・コンベンションが突出して高い。乙川河川緑地についてもう少し重きを置いたほうが良いというのがこれまでの議論であるがどうか。

(藤村委員)

・本プロジェクト 300 点、3 事業 500 点の配分でどうか。その上で、コンベンション 200 点、ホテルが 100 点、乙川河川緑地事業が 200 点とするのが個人的にはよいと思う。

(松本先生)

・素晴らしい提案であるが、事務局の思いもあるので折衷案として、コンベンション 250 点、ホテル 100 点、乙川河川緑地事業 150 点でどうか。

(各委員)

・賛同する。

(事務局)

・そのような割り振りとして、各項目の配点は変更していく。

(藤村先生)

・本プロジェクトの配点を 100 点上げる中で、景観デザインについては等価にあげるのではなく、点数に重きを置いて欲しい。

(事務局)

・景観デザインについては視点も増えたため比重を大きくしたい。例えば、景観デザインを 40 点から 80 点にするのはどうか。

・その他、本プロジェクト全体に係る項目として、(1) アの「本プロジェクト実施方針等に係る項目」を 25 点から 50 点に、(1) ウの「Park-PFI 事業への参画又は連携に係る項目」を 20 点から 40 点にするなど。

(堀越委員長)

・今出たような意見を参考に、事務局は配点について再考して欲しい。

■乙川河川緑地の指定管理に関する説明(事務局)

- ・乙川河川緑地（殿橋下流左岸）指定管理者募集要項（案）の下記の点について説明。
- ・施設の運営に関する業務について（P. 10）
- ・施設及び設備等の修繕に関する経費について（P. 12）
- ・選定に関する事項について（P. 15）

■今後のスケジュールについて

- ・事務局から今後のスケジュールについて説明。
- ・各委員からいただいた意見をもとに事業者選定基準（案）を修正し、各委員へ送付する。

■あいさつ(岡崎市企画課長)

- ・活発な議論いただき感謝する。
- ・事業者選定に当たり、引き続きご尽力をいただきたい。
- ・次回審査委員会の開催は令和 2 年 2 月 19 日（水）を予定している。

■決定事項

・各委員からいただいた意見をもとに事業者選定基準（案）を修正し、各委員の了承を得た上で資料の公表、事業者の公募を行う。