



岡崎市QURUWAプロジェクト
(コンベンション施設整備事業等)

— 審査講評 —

令和2年4月

岡 崎 市

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（以下「審査委員会」という。）では、令和2年2月19日に第2回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、優先交渉権者及び次点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2年4月9日

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
委員長 堀越 哲美

－ 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	資格審査.....	3
1-2	基礎審査.....	3
1-3	加点评価.....	4
1-4	加点评価項目及び配点.....	4
1-5	価格点審査.....	5
1-6	総合評価点の算出.....	5
1-7	優先交渉権者等の決定.....	5
第 4	審査の結果	6
1	資格審査.....	6
2	基礎審査.....	6
3	加点審査.....	7
4	提案価格審査.....	9
5	総合評価点.....	9
第 5	審査の講評	10
1	評価項目毎の講評.....	10
1-1	本プロジェクト全体.....	10
1-2	コンベンション事業.....	12
1-3	ホテル事業.....	15
1-4	乙川河川緑地事業.....	17
2	審査の総評.....	18

第1 審査体制

岡崎市 QURUWA プロジェクト（コンベンション施設整備事業等）（以下、「本プロジェクト」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、学識経験者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及び次点交渉権者を選定し、優先交渉権者との契約交渉及び契約手続きを行う。審査委員は以下のとおりである。

区分	氏 名	所属・役職
委員	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
委員	藤村 龍至	東京藝術大学美術学部 准教授
委員	堀越 哲美	愛知産業大学 学長
委員	松本 幸正	名城大学理工学部 教授
委員	山中 賢一	岡崎商工会議所 専務理事

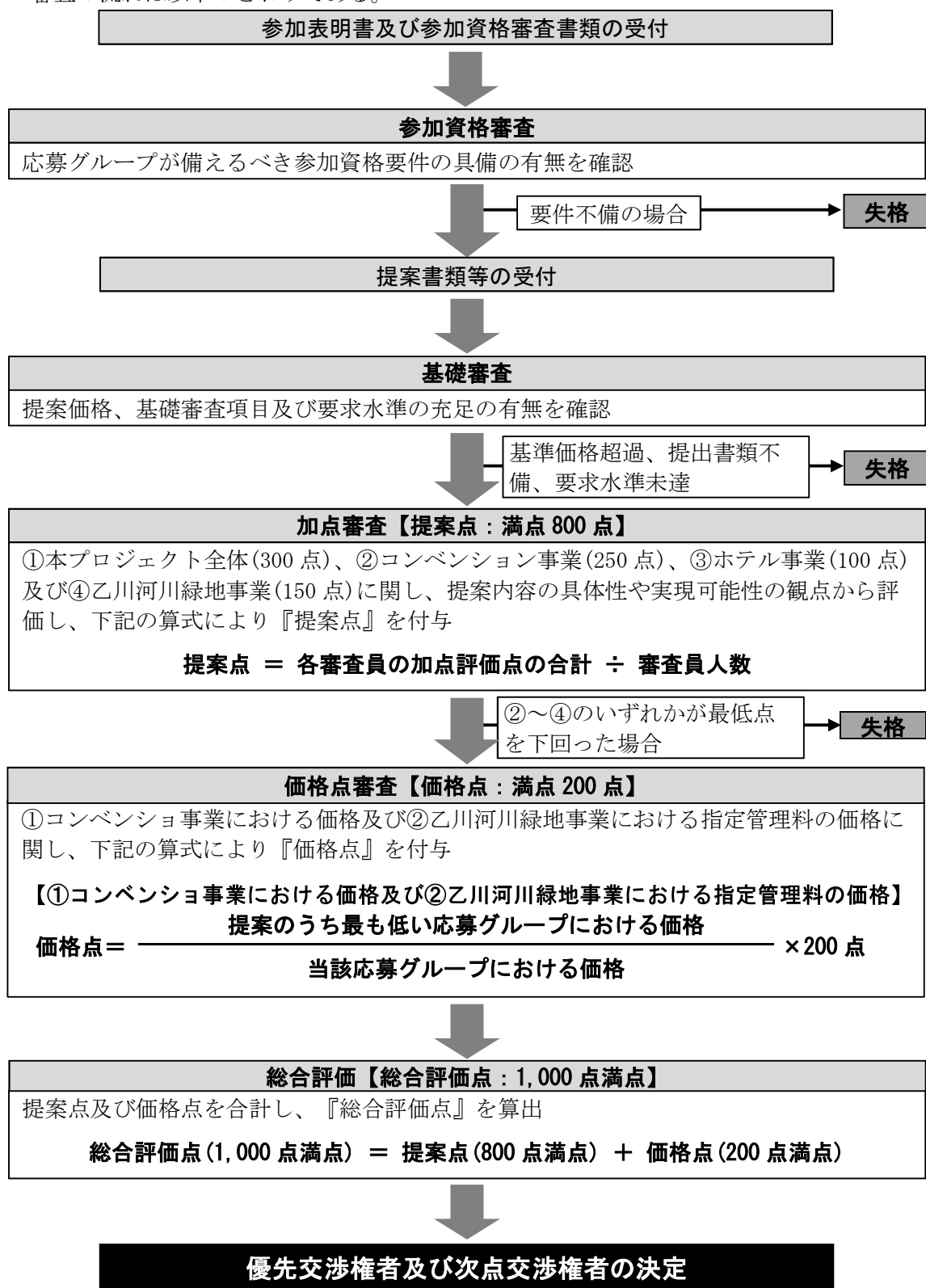
第2 審査委員会の開催経過

日時	会議名	主な議題
令和元年6月25日	第1回審査委員会	(1) 実施方針について (2) 審査方法並びに審査基準について (3) 提案内容の審査項目及び評価ポイントについて
令和2年2月19日	第2回審査委員会	(1) 事業者に対するヒアリング (2) 優先交渉権者及び次点交渉権者の候補の選定

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 資格審査

本プロジェクト応募グループから提出された参加資格確認に必要な書類により、募集要項に示す応募グループの備えるべき参加資格要件を満たしていることを確認し、要件を満たしていない場合は失格とする。

1-2 基礎審査

次表に掲げる基礎審査項目を充足しているかについて審査を行う。基礎審査項目を充足している場合は合格とする。1つでも要件を満たしていない場合は失格とし、以降の審査は行わない。

なお、応募グループの提案価格は、事業期間中に本市が選定グループに支払う現在価値換算前のサービス対価の総額から消費税及び地方消費税を控除した額とし、本市が設定する基準価格は募集要項に記載する。なお、失格した場合、参加資格審査通過者の代表企業に対して通知する。

審査区分	基礎要件
提案価格	提案価格が、以下に示す基準価格をクリアしていること。 1 コンベンション事業における提案価格が基準価格以内であること。 2 乙川河川緑地事業における指定管理料の提案価格が基準価格以内であること。
共通事項	1 提案書類が全て提出され、必要事項が全て記載されていること。 2 1つの提案項目に対して、2つ以上の提案がないこと。 3 様式集の構成並びに枚数の制限に従った提案であること。
コンベンション事業	・3つの事業について要求水準を満たしていること。 ※要求水準セルフチェックシートで確認するとともに、記載された提案において要求水準を満たしていることを確認する。
ホテル事業	
乙川河川緑地事業	
資金・収支計画	1 3つの事業について、事業開始までのスケジュールが実現可能な事業工程となっていること。 2 コンベンション事業、ホテル事業について必要な資金調達計画（資金調達の方法、金額、条件等）が示されていること。 3 コンベンション事業、ホテル事業について必要な資金が確保されていることが、金融機関の関心表明書等により確認できること。 4 資金収支計画において、健全な事業運営が可能となっていること。

1-3 加点評価

加点評価については、本市が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。

加点評価の採点方法は、各評価項目について、以下に示す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、特に優れた点は見受けられない。	配点×0.00

各審査員の加点評価点を合計し、審査員数で割った値を提案点とする。

$$\text{提案点} = \text{各審査員の加点評価点の合計} \div \text{審査員人数}$$

1-4 加点評価項目及び配点

審査委員会において下記の評価項目及び配点（800点満点）により、事業提案書に基づき提案に対する加点評価を行う。

提案区分		評価項目	配点
加点審査 (800点)	1 本プロジェクト全体(300点)	(1) 本プロジェクト実施に係る項目	100 点
		(2) 施設計画に係る項目	130 点
		(3) 地域貢献に係る項目	70 点
	2 コンベンション事業(250点) 最低点：63点	(1) 施設計画に係る項目	65 点
		(2) 維持管理計画に係る項目	20 点
		(3) 運営計画に係る項目	100 点
		(4) 事業計画全体に係る項目	65 点
	3 ホテル事業(100点) 最低点：25点	(1) 事業実施に係る項目	10 点
		(2) 施設計画に係る項目	60 点
		(3) 運営計画に係る項目	15 点
		(4) 事業計画全体に係る項目	15 点
	4 乙川河川緑地事業(150点) 最低点：38点	(1) 事業実施に係る項目	30 点
		(2) 管理運営計画に係る項目	100 点
		(3) 事業計画全体に係る項目	20 点

1-5 価格点審査

「①コンベンション事業における価格」「②乙川河川緑地事業における指定管理料の価格」について、次の算式により「価格点」として点数化する。

提案価格は、現在価値換算前の価格（消費税及び地方消費税を除く）とする。

＜価格点の算定式＞

$$\text{価格点} = \frac{\text{【①コンベンション事業における価格及び②乙川河川緑地事業における指定管理料の価格】} \\ \text{提案のうち最も低い応募グループにおける価格}}{\text{当該応募グループにおける価格}} \times 200 \text{ 点}$$

価格点は、小数点以下第3位の数字を切り捨て、小数点第2位までを点数として算出する。

1-6 総合評価点の算出

提案点及び価格点を合計し、「総合評価点」を算出する。

$$\text{総合評価点 (1,000 点満点)} = \text{提案点 (800 点満点)} + \text{価格点 (200 点満点)}$$

1-7 優先交渉権者等の決定

総合評価点の得点が最大となった提案を優秀提案（優先交渉権者）として選定する。同点の提案が2つ以上あった場合は、提案点の上位の提案を優秀提案とする。応募グループの得点が同点かつ提案点と同点の場合は、くじ引きにより優秀提案を決定する。

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及び次点交渉権者を決定し、公表する。また、各参加資格審査通過者の代表企業に結果を通知するものとする。

第4 審査の結果

1 資格審査

令和元年9月18日に募集要項等の公表を行い、令和元年11月11日までに参加表明書及び参加資格審査申請書等を受付けたところ、次の2グループから資格審査の申請があった。資格審査において、2グループとも参加資格要件を満たすことを確認し、令和元年11月29日に各グループに対し登録番号を付して書面にて通知した。2グループの登録番号は19132、19232とした。

登録番号	グループ名	代表企業
19132	酒部建設グループ	酒部建設株式会社
19232	スターツグループ	スターツコーポレーション株式会社

以下、各グループについて、順に19132G、19232Gと略する。

2 基礎審査

本市は、各グループから提出された提案価格について、コンベンション事業における提案価格及び乙川河川緑地事業における指定管理料の提案価格が基準価格以内であることを確認するとともに、募集要項等に記載する全ての基礎審査項目を満たしていることを確認した。

以上から応募者全てのグループが要件を満たすことを確認し、基礎審査を合格とした。

3 加點審査

加點項目審査を行う上で、事業者の提出した提案書の記載内容を明確にするため、応募者2グループ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5段階評価を行い、その平均値を得点として付与した。

加點項目審査の結果は次の表に示すとおりである。

審査項目			配点	19132 G	19232 G
1 本プロジェクト全体(300 点)					
(1) 本プロジェクト実施に係る項目(100 点)					
(ア)	本プロジェクト実施方針等に係る項目	50	40.00	30.00	
(イ)	本プロジェクト実施体制に係る項目	10	9.00	7.00	
(ウ)	Park-PFI 事業への参画又は連携に係る項目	40	28.00	24.00	
(2) 施設(コンベンション施設、ホテル等民間収益施設)計画に係る項目(130 点)					
ア 施設計画(115 点)					
(ア)	屋外動線・施設配置(円滑な交通誘導)(動線の安全性)(施設間の利便性)(景観を活かした施設配置)	35	26.25	15.75	
(イ)	景観デザイン(施設の一体性)(施設の象徴性)(景観向上)(照明計画)	80	52.00	52.00	
イ 施工計画(15 点)					
(ア)	施工体制	5	3.75	3.50	
(イ)	周辺住環境への配慮	5	3.75	3.50	
(ウ)	乙川を始めとする自然環境への配慮	5	3.00	2.75	
(3) 地域貢献に係る項目(70 点)					
(ア)	地域企業の育成、地域経済への貢献	○コンベンション事業の代表企業を担う市内企業の有無	5	5.00	0.00
		○コンベンション施設の建設業務(建築及び土木)を担う市内企業の企業数(構成企業又は協力企業)	30	30.00	30.00
		○ホテル等民間収益施設の建設業務(建築及び土木)を担う市内企業の企業数			
		○コンベンション施設の建設業務(建築及び土木)を担う市内企業への発注割合(構成企業又は協力企業)	10	10.00	2.50
		○コンベンション施設の建設業務以外の業務を担う市内企業の企業数(構成企業又は協力企業)	5	2.50	0.00
		○コンベンション事業を下請けする市内企業の有無(下請け・委託・テナント・資材調達先)	10	7.50	10.00
		○ホテル事業を下請けする市内企業の有無(下請け・委託・テナント・資材調達先)			
		○乙川河川緑地事業を下請けする市内企業の有無(下請け・委託・テナント・資材調達先)			
		○コンベンション事業の各業務を下請けする市内企業への発注割合(下請け・委託・テナント・資材調達先)	10	5.00	2.50
		○乙川河川緑地事業の各業務を下請けする市内企業への発注割合(下請け・委託・テナント・資材調達先)			
			225.75 点	183.50 点	

審査項目		配点	19132 G	19232 G
2 コンベンション事業(250 点)				
(1) 施設計画に係る項目(65 点)				
(ア)	空間デザイン	20	13.00	13.00
(イ)	木質化・地域資源の活用	10	8.00	7.50
(ウ)	動線・ゾーニング他(円滑な施設内誘導)(利用者の安全性)(利用者・スタッフの利便性)	15	12.00	5.25
(エ)	安全・防犯への配慮	5	4.00	3.50
(オ)	施設及び設備(環境配慮)(メンテナンス性)(経済性)(利便性)	15	11.25	9.75
(2) 維持管理計画に係る項目(20 点)				
(ア)	維持管理全般	5	3.75	3.25
(イ)	施設・設備等の機能・性能の保持	5	4.00	3.25
(ウ)	施設の長寿命化、大規模修繕、長期の修繕計画や引き渡し方法	10	8.50	7.00
(3) 運営計画に係る項目(100 点)				
(ア)	運営全般	5	4.25	3.25
(イ)	観光産業都市の創造に資する取り組み	10	9.50	5.00
(ウ)	持続可能な社会の創造に資する取り組み	10	9.00	4.50
(エ)	生きがいづくりや健康づくりの支援に資する取り組み	10	8.50	7.50
(オ)	人材と職場の環境	5	4.00	3.00
(カ)	安定的かつ良質な施設運営のための取り組み	5	3.75	3.25
(キ)	バンケットホールにおける良質なサービスの提供	20	16.00	15.00
(ク)	カフェレストラン・アクティビティ等支援機能	25	18.75	17.50
(ケ)	効果的な完成式典	5	3.50	3.50
(コ)	駐車場の確保	5	2.75	2.50
(4) 事業計画全体に関する事項(65 点)				
(ア)	資金調達計画	10	8.50	5.00
(イ)	資金収支計画	10	8.00	7.00
(ウ)	事業継続及び安定性の方策	10	8.50	5.00
(エ)	財政負担軽減への貢献	30	22.50	7.50
(オ)	障がい者の雇用機会	5	2.75	2.25
			194.75 点	144.25 点

3 ホテル事業(100 点)				
(1) 事業実施に係る項目(10 点)				
(ア)	事業実施に係る項目	10	8.50	5.00
(2) 施設計画に係る項目(60 点)				
(ア)	ホテルの総部屋数	10	0.00	0.00
(イ)	客室	10	10.00	2.50
(ウ)	客室のしつらえ	10	7.50	5.00
(エ)	施設・設備(空間デザイン)(環境配慮)	10	6.00	6.00
(オ)	ホテル以外の機能・店舗	10	8.00	6.50
(カ)	動線・ゾーニング	5	3.75	2.00
(キ)	安全・防犯への配慮	5	3.75	3.25
(3) 運営計画に係る項目(15 点)				
(ア)	運営全般	5	4.25	3.00
(イ)	ホテル利用者へのサービス	10	7.50	7.00
(4) 事業実施に係る項目(15 点)				
(ア)	資金調達計画	5	4.75	1.75
(イ)	資金収支計画	5	3.50	3.75
(ウ)	事業継続及び安定性の方策	5	4.00	3.50
			71.50 点	49.25 点

審査項目		配点	19132 G	19232 G
4 乙川河川緑地事業(150 点)				
(1) 事業実施に係る項目(30 点)				
(ア)	事業実施に係る項目	30	24.00	21.00
(2) 管理運営計画に係る項目(100 点)				
(ア)	人材と職場の環境	5	3.50	3.00
(イ)	安全等への配慮	5	3.50	2.50
(ウ)	乙川河川緑地の適切な維持管理	20	15.00	13.00
(エ)	提案事業	70	63.00	49.00
(3) 事業計画全体に係る項目(20 点)				
(ア)	資金収支計画	15	9.75	9.75
(イ)	障がい者の雇用機会	5	2.50	2.75
			121.25 点	101.00 点

提案点合計	19132 G	19232 G
	613. 25 点	478. 00 点

4 提案価格審査

応募 2 グループの提案価格について第 3、2、1-5 に示す算出方法に基づき提案価格審査点を下表のとおり算出した。

【提案価格審査結果 一覧表】

審査項目	19132G	19232G
提案価格（税抜）	7, 382, 361, 134 円	7, 415, 900, 000 円
提案価格審査の得点	200. 00 点	199. 09 点

5 総合評価点

審査委員会は、加点審査の得点と提案価格審査の得点の合計が最も高い提案を行った19132Gを優先交渉権者、次に高い提案を行った19232Gを次点交渉権者に選定した。

審査項目	配点	19132G	19232G
提案点… A	800 点	613. 25 点	478. 00 点
価格点… B	200 点	200. 00 点	199. 09 点
合計（評価値） A + B	1, 000 点	813. 25 点	677. 09 点

第5 審査の講評

1 評価項目毎の講評

1-1 本プロジェクト全体

(1) 本プロジェクト実施に係る項目

評価項目	審査の視点
(ア) 本プロジェクト実施方針等に係る項目 (地区への経済波及) (市域への経済波及) (連携体制)	19132G は、QURUWA の地区資源を活用して生きがいや健康、働き方を実感できる「QURUWA スタイル」のテーマ設定やコンベンション、ホテルと地区内のパブリックスペース、遊休不動産の活用を連携させた「街家・街オフィス・街宿事業」等具体的な提案を高く評価した。 19232G は、代表企業が実施している「オトリバーサイドテラス」との相互送客や滞在型商業施設による賑わい創出といった提案を評価した。
(イ) 本プロジェクト実施体制に係る項目	両グループとも複数の企業が参画する中、代表企業を中心としたプロジェクト連携が図れる体制を評価した。 加えて 19132G は、代表企業以外の構成企業が主事業以外の事業もサポートする体制を評価した。
(ウ) Park-PFI 事業への参画又は連携に係る項目	両グループとも構成企業が主体的に Park-PFI 事業に応募し、事業連携が図れる体制を評価した。 加えて 19132G は橋上に整備する施設を活用したユニークベニユーの開催や自主的なシェアサイクルの運営による回遊性の向上に資する提案を評価した。

(2) 施設（コンベンション施設、ホテル等民間収益施設）計画に係る項目

ア 施設計画

評価項目	審査の視点
(ア) 屋外動線・施設配置 (円滑な交通誘導) (動線の安全性) (施設間の利便性) (景観を活かした施設配置)	両グループともに岡崎城と乙川の景観を活かした店舗配置の提案を評価した。 加えて 19132G は、建物と河川空間の間に位置する堤防道路を歩行者専用道路化することで河川空間との一体化を図る提案を評価した。
(イ) 景観デザイン (施設の一体性) (施設の象徴性) (景観向上) (照明計画)	19132G は、川を意識させるライトブルーのファサードを採用することで県道から視認性の高いデザインを採用した点や、外装の一部を木質化するなど都市部における自然環境との調和を意識したデザイン、乙川に面するデッキテラス前の緑化により、河川緑地景観との調和を図る提案を評価した。 19232G は、岡崎城や周辺施設との調和を意識した外観デザインや敷地内に現存する常夜燈を意識した夜間の光環境デザイン、建物全体の色彩に拘った提案を評価した。

イ 施工計画

評価項目	審査の視点
(7) 施工体制	19132G は、指示系統が明確な施工体制に加え、本事業専用クラウド型ファイルサーバーを導入する具体的な提案を高く評価した。 19232G は、建設 JV を組成すると共に、責任を明確化した事業推進体制を評価した。
(4) 周辺住環境への配慮	19132G は、極低騒音型の掘削重機を採用する提案を高く評価した。 19232G は、桜まつり開催時に北側道路の工事を中止する提案を評価した。
(5) 乙川を始めとする自然環境への配慮	19132G は、ISO14001 の社内規定に基づき、環境負荷低減を図る提案を高く評価した。 19232G は、水質管理に関する具体的な提案を評価した。

(3) 地域貢献に係る項目

評価項目	審査の視点
(7) 地域企業の育成・地域経済への貢献	■コンベンション事業の代表企業を担う市内企業の有無 19132G は、代表企業が市内企業であり評価した。
	■コンベンション施設の建設業務（建築及び土木）を担う市内企業の企業数（構成企業又は協力企業） ■ホテル等民間収益施設の建設業務（建築及び土木）を担う市内企業の企業数 両グループともにコンベンション事業（構成企業）及びホテル事業に市内企業が含まれており評価した。
	■コンベンション施設の建設業務（建築及び土木）を担う市内企業への発注割合（構成企業又は協力企業） 19132G は、市内企業への発注割合が 90%を超える点を特に高く評価した。
	■コンベンション施設の建設業務以外の業務を担う市内企業の企業数（構成企業又は協力企業） 19132G は、市内企業がコンベンション施設の建設業務以外の業務を担っている点を高く評価した。
	■コンベンション事業を下請けする市内企業の有無（下請け・委託・テナント・資材調達先） ■ホテル事業を下請けする市内企業の有無（下請け・委託・テナント・資材調達先） ■乙川河川緑地事業を下請けする市内企業の有無（下請け・委託・テナント・資材調達先） 19232G は、3 事業全てについて 10 社以上の市内企業から関心表明を得ている点を高く評価した。
	■コンベンション事業の各業務を下請けする市内企業への発注割合（下請け・委託・テナント・資材調達先） ■乙川河川緑地事業の各業務を下請けする市内企業への発注割合（下請け・委託・テナント・資材調達先） 19132G は、市内企業への発注割合がコンベンション事業では 10%以上、乙川河川緑地事業では 50%以上ある点を評価した。

1-2 コンベンション事業

(1) 施設計画に係る項目

評価項目	評価の視点
(ア) 空間デザイン	両グループとも人の滞留を意識した広いホワイエを有する提案や外国語表記を取り入れたサイン計画を評価した。 19132G は、乙川に向かう昇降動線（エスカレーター）を始め、昇降機を有効的に配置するなど、誰もが平等に利用できる提案を評価した。 19232G は、施設の核となるホワイエの内装に木を意識し、温かみを持たせ、自然を想起させる提案を評価した。
(イ) 木質化・地域資源の活用	両グループともに木材や石材の活用方法が具体的に示された提案を評価した。 加えて 19132G は、岡崎産材の使用に関する具体的な提案を評価した。
(ウ) 動線・ゾーニング他 (円滑な施設内誘導) (利用者の安全性) (利用者・スタッフの利便性)	19132G は、コンベンションホールを 2 階に配置することで、敷地北側の人工地盤から直接アクセスすることのできる動線や、全会議室を同フロアに配置するなど円滑なサービス動線とすることで、大規模な催事においても安全に利用できる提案を高く評価した。 19232G は、ホールと一部の会議室を同フロアとすることで円滑な施設内誘導が図れる提案を評価した。
(エ) 安全・防犯への配慮	両グループともに緊急時の安全な避難経路を確保した提案を評価した。 19132G は、避難施設として使用する際のアウトドアグッズの貸出といった提案を評価した。 19232G は、かまどベンチや災害用マンホールトイレの設置といった提案を評価した。
(オ) 施設及び設備 (環境配慮) (メンテナンス性) (経済性) (利便性)	両グループともに環境負荷の低減やライフサイクルコストの縮減に効果的な提案を評価した。 加えて 19132G は、ホールに加え、会議室の利便性にも考慮した倉庫の配置計画を評価した。

(2) 維持管理計画に係る項目

評価項目	審査の視点
(ア) 維持管理全般	両グループともに事業者の豊富な実績によって得られたノウハウを活用した具体的な維持管理方法の提案を評価した。 加えて 19132G は、第三者機関による覆面調査の導入の提案を評価した。
(イ) 施設・設備等の機能・性能の保持	19132G は、点検や清掃の箇所、頻度が具体的に提案されている点、維持管理担当者 1 名を常駐させる点、夜間の自走式清掃ロボットによる清掃の効率化といった点を高く評価した。 19232G は、設備異常時に近隣のオトリバーサイドテラスからのスタッフの応援体制、防災計画の立案といった点を評価した。
(ウ) 施設の長寿命化、大規模修繕、長期の修繕計画や引き渡し方法	19132G は、建物検査の専門機関による計測機器を用いた定期的な建物診断の実施、事業終了 3 年前からの「事業終了プロジェクトチーム」を組成する点を高く評価した。 19232G は、長期修繕計画の内容及び費用が詳細かつ具体的に提案されている点を評価した。

(3) 運営計画に係る項目

評価項目	審査の視点
(7) 運営全般	19132G は、運営方針として6つのテーマに応じて具体的な方針及び方策が示されていること、運營業務総括責任者を確定させていること、多段階セルフモニタリング体制、6種類の非常時マニュアルの策定、防災備品の備蓄といった点を高く評価した。 19232G は、運営方針として3つの基本目標が示されていること、実務経験が豊富な運営総括責任者と責任者補佐を配置予定であること、多様な手法で利用者の意見・ニーズを把握して実施する3階層に及ぶ客観的なモニタリング体制、外部講師を取り入れた避難訓練の実施といった点を評価した。
(イ) 観光産業都市の創造に資する取り組み	19132G は、宿泊付き企業研修、景観・周辺環境を活かしたユニークベニューの開発の提案、トヨタグループや市内上場企業をはじめ市内団体や関心表明取得先企業への数値目標を持った営業活動、具体的な実施内容を含めた営業行動・広報活動・情報発信といった点を高く評価した。 19232G は、自主事業の実施、利用体系のパッケージ化、岡崎市の歴史・伝統文化等を活かしたエクスカーションやユニークベニュー等のプログラム開発を評価した。
(ウ) 持続可能な社会の創造に資する取り組み	19132G は、運営企業がホテル等に拠点を構え実施するコワーキングスペース・シェアオフィスと連携したイベントや事業の展開、就職支援プログラムや人づくり・まちづくりに関するイベントやプログラムの展開を非常に高く評価した。 19232G は、起業・経営・企業交流に関する提案事業、子育て世代の親・子供・ファミリーにフォーカスした提案事業の実施を評価した。
(エ) 生きがいづくりや健康づくりの支援に資する取り組み	両グループとも乙川河川緑地の野外やコンベンション施設を活用したプログラムやイベントの展開の提案を評価した。 特に 19132G は構成企業が直接実施するアウトドア用品を用いての体験プログラムの実施など、具体的な提案を評価した。
(オ) 人材と職場の環境	両グループとも具体的な研修計画や市のモニタリングへの協力体制や方法についての提案を評価した。 加えて 19132G は目標管理制度や昇給・昇格制度、資格取得奨励制度など、能力開発へのモチベーションアップを図る提案を評価した。
(カ) 安定的かつ良質な施設運営のための取り組み	両グループとも施設利用者の利便性を高めるための効果的なサービスの提案、利用者に配慮した運営時間及び料金設定を評価した。 加えて 19132G は現金払いや銀行振り込みに加え、QR コード決済など多様な支払方法の提供や、案内担当者のサービスや研修頻度などの具体的な提案を評価した。
(キ) バンケットホールにおける良質なサービスの提供	両グループとも地元食材を使ったメニュー、提供方法、サービスの実施を評価した。 19132G は地域の発酵文化に着目した発酵食品の使用やアウトドアスタイルなど特徴的な提供スタイルなどを高く評価した。 19232G はハラルフードなど宗教や文化にも配慮した点を評価した。

(ク) カフェレストラン・アクティビティ等支援機能	19132G は、カフェレストランについてはその場所にしかないオリジナルメニューの提供、時間帯別のニーズに対応したメニューの提供についての提案、アクティビティ支援機能については、プレイスマネジャーの常駐、アウトドア用品等のレンタルを行う点を高く評価した。 19232G は、国内外において多数の店舗を展開するカフェとの連携や地域住民と企画する各種イベントを毎日展開する点を評価した。
(ケ) 効果的な完成式典	両グループとも多彩なオープニングイベントの提案を評価した。
(コ) 駐車場の確保	両グループともゲートシステムによる駐車管理、周辺駐車場の料金設定を踏まえた料金、運営時間を評価した。 加えて 19132G はコンベンション開催時の利用者への 3 時間無料サービスの提供といった利用者に配慮した提案を評価した。

(4) 事業計画全体に係る項目

評価項目	審査の視点
(7) 資金調達計画	両グループとも資金調達の安定化の方策、確実な資金調達計画について具体的な提案を評価した。 19132G は、SPC の経営責任の明確化を図るための代表企業の出資比率の設定、金融機関系のファイナンシャルアドバイザーを起用するとともに詳細な借入時期の計画を踏まえた資金調達計画を提示し、複数の金融機関からの融資確約書を取得していることを高く評価した。 19232G は、代表企業がリーダーシップを取れるように代表企業及び代表企業のグループ企業の出資比率が高く、金融機関からの十分な内容の関心表明を取得していることを評価した。
(イ) 資金収支計画	両グループとも EIRR、DSCR、LLCR 共に十分な適正水準を維持でき、キャッシュフロー不足への対応が示された資金収支計画が提案されていることを評価した。 加えて 19132G は、キャッシュフローの累計額が多く、キャッシュフロー不足への対応がより具体的に示されていることを評価した。
(ウ) 事業継続及び安定性の方策	両グループともリスク管理の方法が具体的に示された提案であり評価した。 加えて 19132G は、十分な保険の付保と保険代理店からの保険の「引受意向書」を取得していることや、業績不振時等における具体的なバックアップ体制を評価した。
(エ) 財政負担軽減への貢献	19132G は、市への納付割合が 5 % 以上ある点を高く評価した。
(オ) 障がい者の雇用機会	両グループとも障がい者雇用に係る団体との連携により、障がい者の受入を図る提案を評価した。 加えて 19132G は、具体的な雇用目標数を掲げると共に、障がい者就労施設からの物品の調達や授産製品の販売事業など多様な活躍の場の提案を評価した。

1-3 ホテル事業

(1) 事業実施に係る項目

評価項目	審査の視点
(7) 事業実施に係る項目	19132G は、岡崎市の社寺仏閣が全国で 2 番目に多い地域で歴史的魅力の高い地域である特徴を活かせる「宿坊体験プログラム」を提供するホテル事業者を誘致すること、ホテルと QURUWA 戦略及び本事業との連携に関する具体的な提案を高く評価した。 19232G は、BOOK HOTEL をコンセプトとするホテルについて評価した。

(2) 施設計画に係る項目

評価項目	審査の視点
(7) ホテルの総部屋数	両グループとも特に加点する要素がなかった。
(4) 客室	両グループとも上質なおもてなしを担う、ゆったりとした客室の提案や客室総数を評価した。 加えて 19132G は、18 m²のシングルルーム 46 室、27 m²のツインルーム 35 室、スイートルーム 3 室の合計 84 室の客室総数の提案を非常に高く評価した。
(9) 客室のしつらえ	19132G は、ゆったりとした和のくつろぎ空間、広めの客室面積、ジャパネスクをコンセプトとした客室や市内初の 3 室のスイートルームを有する提案を高く評価した。 19232G は、広めの客室面積、歴史や文化など岡崎市にまつわるテーマごとの異なる客室内装の設定を評価した。
(1) 施設・設備 (空間デザイン) (環境配慮)	19132G は、和テイストの落ち着いたロビー空間、断熱性能を強化した省エネルギービルとすること、環境負荷軽減のために設計段階で CASBEE A ランクを目指す点を評価した。 19232G は、カフェレストランと統一感のある木目調の客室内装や、省エネルギーに取り組むことで SDGs の示す目標達成を目指す点を評価した。
(6) ホテル以外の機能・店舗	19132G は、リバーサイドカフェやコンセプトショップの設置に加え、宿泊者の食事や宿坊体験に活用できる大広間や宿泊者以外も利用できる大浴場を設置する点を高く評価した。 19232G は、周辺観光情報が入手できる「アクティブブッキングセンター」の設置、QURUWA エリアの観光促進・本事業のプロモーションを行うメディアとの連携を評価した。
(8) 動線・ゾーニング	両グループともサービス動線と一般動線と分離されていること、要人が専用エレベータ経由でホテルロビーを経由せずに客室にアプローチできることを評価した。 加えて 19132G はシェアオフィスやホテルといった利用用途（ゾーン）別に直接アプローチできる動線計画を評価した。
(5) 安全・防犯への配慮	19132G は、大規模災害時にロビー等を開放すること、アウトドアのギアやテントの貸し出し、レストランの食材を使った炊き出しの提供、地域の防災倉庫の設置といった具体的な提案を高く評価した。 19232G は、大規模災害時のロビー等の開放、ホテル倉庫に食料・布団等を備蓄するといった具体的な提案を評価した。

(3) 運営計画に係る項目

評価項目	審査の視点
(7) 運営全般	19132G は、インバウンドの体験型宿泊とコンベンションをセットにした MICE 誘致を高く評価した。 19232G は、運営企業がコンベンション、ホテルと一体的に運営する体制を評価した。
(イ) ホテル利用者へのサービス	19132G は、書道・華道・香道・茶道といった伝統芸能の体験の提供、多言語対応のスタッフの配置、会員サービスの提案、食事付き（朝・夕）宿泊プランとするなど周辺ホテルとの競合回避を図る点を高く評価した。 19232G は、オプションツアーとの連携、地元イベントとのコラボレーションした宿泊プランを評価した。

(4) 事業計画全体に係る項目

評価項目	審査の視点
(7) 資金調達計画	両グループとも、資金調達方法が明確であることを評価した。 特に 19132G は、全額自己資金での調達を高く評価した。
(イ) 資金収支計画	両グループとも十分な収支計画である事を評価した。 加えて 19232G は支出項目ごとに内容を精緻に検討している点を評価した。
(ウ) 事業継続及び安定性の方策	19132G は、ホテル等民間収益施設事業者の財務の安全性が高く、破綻の懸念が小さいことを高く評価した。 19232G は、破綻可能性が生じた場合は、代表企業グループ企業が代替する提案を評価した。

1-4 乙川河川緑地事業

(1) 事業実施に係る項目

評価項目	審査の視点
(7) 事業実施に係る項目	19132G は、実施方針として8つのテーマに応じて具体的な実施方針及び具体的な事業内容の提案され、目標利用者数 12,000 人/年（提案事業）及び KPI の設定、かわまちづくり協議会との具体的な協議・調整方法の提案といった点を高く評価した。 19232G は、かわまちづくりへ市民が参加するという提案を評価した。

(2) 管理運営計画に係る項目

評価項目	審査の視点
(7) 人材と職場の環境	両グループとも、研修計画やモニタリングへの協力体制が具体的に示されている点を評価した。 19132G は研修対象者や内容、回数などが具体的に示された研修計画を高く評価した。 19232G はモニタリングの協力方針を示した協力体制を評価した。
(4) 安全等への配慮	19132G は、幅広いリスクを想定した緊急時マニュアルの整備に加え、上流区域での大雨情報入手のためのメールサービスを活用や、非常時の体制、避難経路が具体的に示されている点を高く評価した、 19232G は、具体的な初動体制や避難経路が示されている点を評価した。
(ウ) 乙川河川緑地の適切な維持管理	両グループとも、経験豊富なスタッフの配置や業務体制が具体的に示されている点を評価した。 加えて 19132G は、利用者アンケートや第三者機関による覆面調査、要因分析・解決策提示といったセルフモニタリング方法が具体的に示されている点を評価した。
(エ) 提案事業	19132G は、提案事業として、アウトドアオフィスや企業研修、結婚式など、ニーズが確認されたものや他事業で実績のある事業を発展させた実現性・実効性の高い事業を自ら実施するという点を特に高く評価した。 19232G は、アウトドアイベントやアフターコンベンションとしてのナイトマーケットなど、既存団体や周辺事業と連携した事業を評価した。

(3) 事業計画全体に係る項目

評価項目	審査の視点
(7) 資金収支計画	両グループとも収入に応じた現実的な支出計画を評価した。
(4) 障がい者の雇用機会	両グループとも障がい者雇用に係る団体との連携を図り、障がい者の受入を図る提案を評価した。 加えて 19232G は、障がい者の企業実習制度を整備し、給料を得ながら試験的に働くことのできるトライアル雇用制度の創設という提案を評価した。

2 審査の総評

本プロジェクトは、次の3つの事業からなる複合事業として位置付けている。

①コンベンション施設の整備を行う「岡崎市コンベンション施設整備事業」

②ホテル等事業を行う「ホテル等民間収益施設事業」

③乙川河川緑地の利活用等を行う「乙川河川緑地管理運営事業」

本プロジェクトの実施にあたっては、本プロジェクトの基本コンセプトである「まち・ひと・かわ を結ぶ 交流拠点」を実現するためPFI法に基づく特定事業として実施する「岡崎市コンベンション施設整備事業」、PFI事業の付帯事業として実施する「ホテル等民間収益施設事業」、指定管理者制度を活用する「乙川河川緑地管理運営事業」を一体的に実施することで民間資金・経営能力・技術的能力の活用を図る公民連携事業として、本プロジェクト全体を効果的・効率的に推進することを目指している。そのため、本市は、本プロジェクトの事業者公募にあたり、多数の事業者が連携し、一体的かつ総合的に実行することを求めた。

今回、複雑な事業スキームかつ敷地条件の制約が多いなかで、コンベンション事業、ホテル等民間収益施設事業及び乙川河川緑地管理運営事業の多様な機能を導入する難解な事業であるにも関わらず、多くの企業から関心を寄せていただき、最終的に2グループからの応募をいただいたことに深く感謝申し上げます。また、2グループの提案は、難解な事業に対する回答としてアプローチは異なるものの、短期間であるにもかかわらず、多数の事業者の連携による創意工夫が盛り込まれた優れた提案であり、提案書作成における努力に対して敬意を表する。

審査委員会では、事業者選定基準に則り、各審査項目について厳正かつ公正に審査を行った結果、酒部建設株式会社を代表企業とする19132Gを優先交渉権者に、スターツコーポレーション株式会社を代表企業とする19232Gを次点交渉権者として選定した。

なお、優先交渉権者である19132Gの構成企業、協力企業は以下のとおりである。

代表企業	構成企業及び協力企業
【19132 グループ】 酒部建設株式会社	【構成企業】 三菱地所株式会社 株式会社スノーピークビジネスソリューションズ ホームエクス株式会社岡崎支店 【協力企業】 株式会社オオバ名古屋支店 株式会社みかんぐみ 株式会社西井都市建築設計事務所 株式会社岡崎工業 株式会社トヨタエンタプライズ

今後19132Gは、本市と基本協定及び特定事業契約を締結するために協議を行うことになるが、本市の要求事項のみならず、提案いただいた内容を確実に履行いただき、QRUWA戦略に位置付けられた要の事業として、より効果的な事業とすることを望む。

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。

- ・コンベンション施設の集客のための具体的方策を十分に検討するとともに実践すること。
- ・ホテル事業について和空プロジェクトを活用し、市内の社寺と連携する提案は良いと思うが、インバウンドによる集客に加え、他の集客方策もチャレンジし、ホテルの稼働率向上のための取り組みを実践すること。
- ・ホテルの平面計画と外観の意匠については、より良いものとするために可能な限り改善を検討し、本市と調整を図ること。また、より良い施設整備の実現に向け、事業者のみにリスクを負わせるのではなく、本市においても柔軟な合築方法を検討すること。
- ・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・運用すると共に、公共交通機関の活用方策を検討すること。
- ・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、本市と十分に協議をおこない改善を図ること。なお、事業者のみではその対応に限界があるので、本市も協力すること。
- ・乙川に隣接するというポテンシャルを活かすため、コンベンションホール内からのさらなる眺望確保に向け十分に検討を行うこと。
- ・夜の景観として照明デザインについて照明デザインの専門家を入れて十分に検討すること。
- ・かわまちづくり実行委員会との関係について明確になっていなかったので、事業実施にあたっては、かわまちづくり実行委員会との連携を十分に図ること。

以上