

**N T T 岡崎ビル利活用事業**

**— 審査講評 —**

令和3年5月

岡 崎 市

NTT岡崎ビル利活用事業者選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）では、令和3年3月30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3年5月24日

NTT岡崎ビル利活用事業者選定審査委員会

委員長 清水 義次

－ 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	提案評価	3
1-2-1	加点評価項目及び配点	3
1-3	優先交渉権者等の決定	4
第 4	審査の結果	5
1	資格審査	5
2	提案審査	5
3	評価点	7
第 5	審査の講評	8
1	評価項目毎の講評	8
1-1	事業内容	8
1-2	QURUWA戦略との連携	8
1-3	岡崎市並びに地域との連携策・都市経営課題の解決策	8
1-4	サービス内容	9
1-5	資金調達・収支計画	9
2	審査の総評	10

## 第1 審査体制

NTT岡崎ビル利活用事業（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	清水 義次	㈱アフタヌーンソサエティ代表取締役
委員	西村 浩	㈱ワークヴィジョンズ代表取締役
委員	平岩 幸一	連尺学区総代会長
委員	大久保 貴子	特定非営利活動法人岡崎まち育てセンター・りた事務局長
委員	礒谷 修三	㈱NTT 西日本アセット・プランニング東海支店事業推進部 営業担当課長

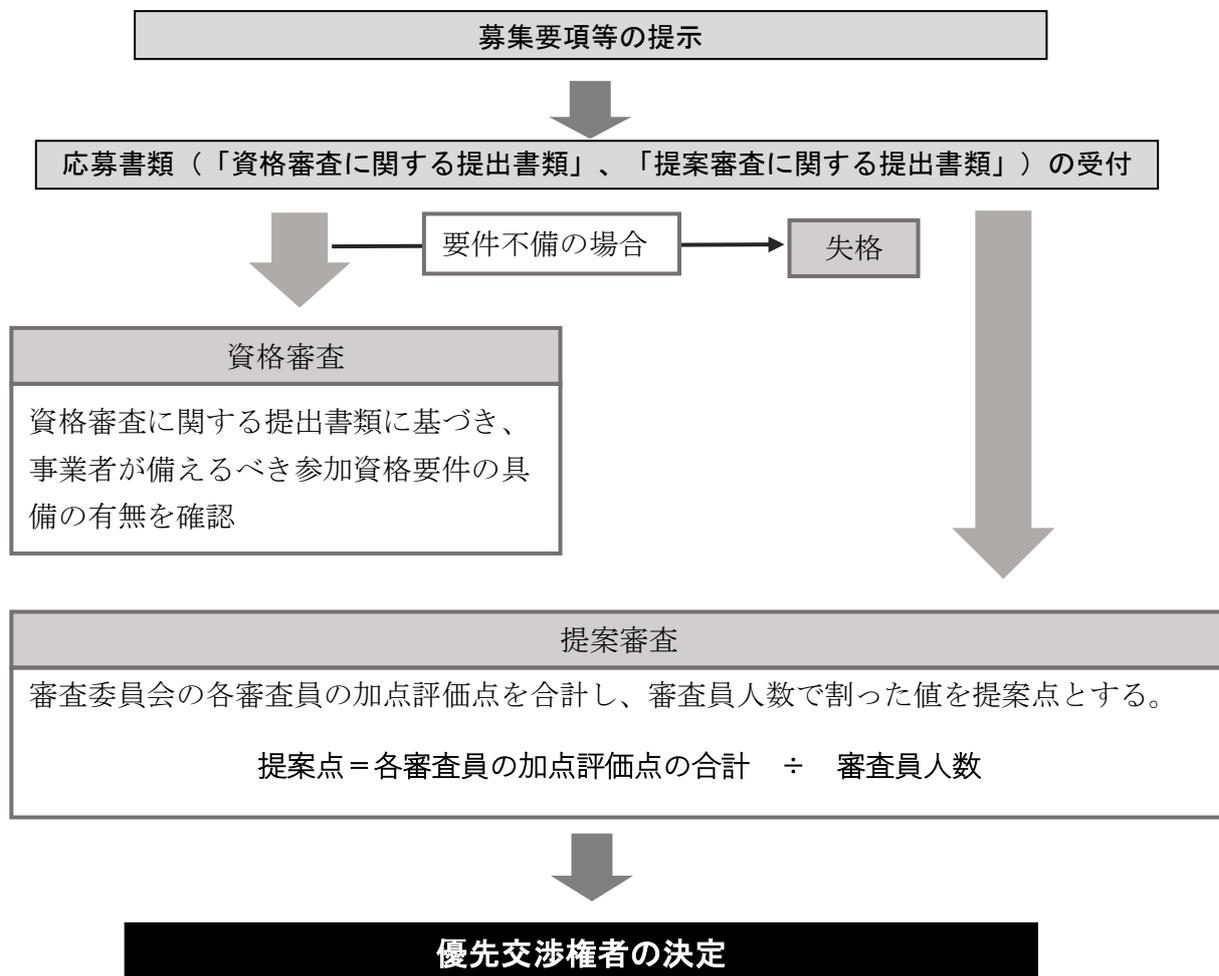
## 第2 審査委員会の開催経過

日時	会議名	主な議題
令和3年1月28日	第1回審査委員会	(1) 募集要項について (2) 審査方法並びに審査基準について
令和3年3月30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 資格審査

本事業応募事業者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事業者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 提案審査

提案審査については、加点評価により、連携公募者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。

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

#### 1-2-1 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（100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 (100点)	1 事業内容(20点)	(1) 基本コンセプトに係る項目	20点
		(2) 事業内容に係る項目	
	2 QURUWA戦略との連携(15点)	(1) QURUWA動線上の事業との連携や地域への波及効果に係る項目	15点
	3 岡崎市並びに地域との連携策・都市経営課題の解決策(15点)	(1) 地域との連携に係る項目	5点
		(2) 都市経営課題の解決策に係る項目	10点
	4 サービス内容(30点)	(1) 独自性に係る項目	7点
		(2) 持続性に係る項目	8点
		(3) 営業日・時間に係る項目	7点
		(4) 安全管理に係る項目	8点
	5 資金調達・収支計画(20点)	(1) 資金計画に係る項目	10点
(2) 収支計画に係る項目		10点	

### 1-3 優先交渉権者の決定

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。応募事業者の得点が同点かつ提案点が同点の場合は、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を決定し、公表する。また、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3年2月1日に募集要項等の公表を行い、令和3年3月8日までに応募申請書等を受付けたところ、次の事業者から資格審査の申請があり、資格審査において、参加資格要件を満たすことを確認した。

株式会社パナドーム（以下、事業者と略する。）

### **2 提案審査**

提案審査では、加点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、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5段階評価を行い、その平均値を得点として付与した。

加点項目審査の結果は次の表に示すとおりである。

No.	審査項目	評価のポイント	配点	得点	
1	事業内容	基本コンセプト	本事業で実施する事業内容や特徴、ターゲット客層が具体的に示され、有効性があるか。	20	17.00
		事業内容	本事業の趣旨【募集要項P1「1 NTT岡崎ビル利活用事業の趣旨」】や本事業への期待【募集要項P7「7 事業提案への期待(1)」】を十分に理解した、賑わいを生み出す機能の提案となっているか。		

20

2	QURUWA戦略との連携	QURUWA動線上の事業との連携や地域への波及効果	QURUWA戦略の趣旨や本事業への期待【募集要項P7「7 事業提案への期待(2)」】を十分に理解した連携策や中央緑道の活用策が提案されているか。	15	10.50
---	--------------	---------------------------	--	----	-------

15

3	岡崎市並びに地域との連携策・都市経営課題の解決策	地域との連携	本事業への期待【募集要項P7「7 事業提案への期待(3)」】に基づき岡崎市や周辺地域の地域団体やまちづくり団体との連携や、地域活動やイベントとの連携や参画など、地域との連携に関する具体策の提案となっているか。	5	3.75
		地域経営課題の解決策	本事業への期待【募集要項P7「7 事業提案への期待(4)」】に示した本ビル周辺の地域経営課題に対して解決策が提示されているか。	10	6.00

15

4	サービス内容	独自性	来訪者を引き付ける地元製品の活用や独自性のあるサービス内容などが提案されており、具体性があるか。	7	4.20
		継続性	事業内容が陳腐化しないようなサービス向上に関する提案(メニュー改編のタイミングや期間限定のサービス等)や事業を継続させるための対応策(テナント撤退時の対応等)が提案されており、具体性があるか。	8	4.80
		営業日・時間	地域住民や来訪者にとって利用しやすい営業日や営業時間が提案されているか。	7	5.95
		安全管理	利用者が安心して利用できるようコロナ対策を始めとした衛生管理や、火災等安全管理に関する計画が具体的に提案されているか。	8	6.00

30

5	資金調達・収支計画	資金計画	資金計画の算出根拠が明確に示されているか。	10	6.50
		収支計画	賃料提案額及び収支の見積り(人件費、諸経費、売上等の試算による)が具体的に示されているか。	5	2.50
			内装、設備等の経費の見積りが具体的に示されており、収益で回収可能な提案となっているか。	5	2.50

20

**提案点**

69.70

### 3 評価点

審査委員会は、提案審査の得点の合計が最も高い提案を行った株式会社パナドームを優先交渉権者に選定した。

配点	得点
100点	69.7点

## 第5 審査の講評

### 1 評価項目毎の講評

#### 1-1 事業内容

評価項目	評価の視点
基本コンセプト	「NEKKO」をキーワードに、岡崎に根付く新たなコンテンツとして、子連れの家族や学生、オフィスワーカーなど、若者世代をメインターゲットとしながら、食により身体的な健康を支えるとともに、地域に根ざし、誰もが入りやすく、地域のよりどころとなる場を提供する基本コンセプトを高く評価した。
事業内容	身体的な健康を提供する飲食事業や、利用者が自由に交流を楽しめるレンタルスペースの提供、QURUWAエリアの地域情報を発信する地域SNS（アプリ）の開発など、「エリアの価値向上」、「暮らしの質の向上」に資する事業内容を高く評価した。 「NEKKO」をキーワードに、施設内に緑化や木装化を図るなど、整備された中央緑道との親和性を評価した。

#### 1-2 QURUWA戦略との連携

評価項目	評価の視点
QURUWA動線上の事業との連携や地域への波及効果に係る項目	アプリにより店舗だけでなくQURUWAエリア全体の来街者を増加させる仕組みづくりのほか、中央緑道での飲食を想定したテイクアウト専用窓口の設置や地元企業と連携した中央緑道での企業研修など、店舗と中央緑道の一体的な活用を図る提案を高く評価した。

#### 1-3 岡崎市並びに地域との連携策・都市経営課題の解決策

評価項目	評価の視点
地域との連携	地元食材を使った飲食メニューの開発や、アプリ編集において、地元店舗や住民と密に情報共有を図る仕組みづくり、レンタルスペースを活用した地域活動（まちゼミや町内会の会合など）の機会創出など、地域との連携を重視した提案を高く評価した。
地域経営課題の解決	身体的な健康を重視した飲食メニューの提供や、精神的な健康のため、人とのつながりを重視したイベント（まちゼミや町内会の会合、企業研修など）の実施、アプリを活用した地域の魅力発信を通じて、スマートウエルネスシティを推進しつつ、多様な世代が来訪し、交流を楽しむ機会を提供する提案を評価した。

#### 1-4 サービス内容

評価項目	評価の視点
独自性	周辺住民に加え、子連れの家族や学生、オフィスワーカーなど誰でも、おいしくて健康に配慮した食事を楽しめるよう、薬局や飲食事業の知識や経験を活かしながら、「健康」が先行するのではなく、「おいしくて、健康的」をキーワードにしたメニューを提供する飲食事業を高く評価した。
継続性	地元企業同士のコラボレーションによる、飲食メニューの開発など、新たなアイデアを取り入れ、コンテンツの見直しを図りながら事業継続させる提案を評価した。
営業日・時間	周辺住民に加え、子連れの家族や学生、オフィスワーカーなどの来訪者にとっても利用しやすい営業日と営業時間の設定を高く評価した。
安全管理	利用者の滞留時間を短くするため、混雑時の整理券発行や事前予約注文の受付を導入するなど、新型コロナウイルス感染症に対する安全管理を高く評価した。 NTT西日本が所有する通信機器の配置により、水廻り設備が設置できない施設中央部には、利用者が交流を楽しむための階段状のオブジェやイートインエリアを設けるなど工夫を施し、施設の安全管理に配慮した提案を高く評価した。

#### 1-5 資金調達・収支計画

評価項目	評価の視点
資金計画	既に市内で展開している「膳カフェ」の資金計画を参考にしながら、QURUWAエリアに来訪する客層や人数、初期投資の費用や固定費、売上の伸び率を分析した計画を評価した。
収支計画	既に市内で展開している「膳カフェ」の収支計画を参考にしながら、QURUWAエリアに来訪する客層や人数、初期投資の費用や固定費、売上の伸び率を分析した計画を評価した。

## 2 審査の総評

審査委員会では、事業者選定基準に則り、厳正かつ公正に審査を行った結果、株式会社パナドームを優先交渉権者に選定した。

今後株式会社パナドームは、市と一体となり、QURUWA戦略を展開し、公民連携事業による「市民の暮らしの質の向上」と「敷地単位ではなくエリアの価値向上」の実現に繋が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。

- ・事業成果が収益として結果に現れるよう、必要に応じて事業計画や事業内容の見直しを図りながら、QURUWAエリアの魅力向上に資する事業展開を行うこと。
- ・7町広域連合を始めとする地域活動や企業、地元住民などと、十分な連携を図りながら、地域に根差した事業展開を行うこと。

以上