

岡崎市シビックコア地区交流拠点整備事業審査講評

平成 28 年 3 月

主要鉄道駅周辺拠点整備事業者選定審査委員会

主要鉄道駅周辺拠点整備事業者選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）では、平成 27 年 8 月 25 日から全 2 回にわたり、審査項目、審査基準等について審議を重ねるとともに、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。

平成 28 年 3 月 25 日

主要鉄道駅周辺拠点整備事業者選定審査委員会
委員長 松本 壮一郎

1. 審査体制

提案書等の審査は、競争性、公平性及び透明性を確保し事業者を選定するために設置した「主要鉄道駅周辺拠点整備事業者選定審査委員会」において行った。審査委員会は、次の7名の委員で構成される。

氏名	所属・役職
松本 壮一郎	愛知工業大学
森川 高行	名古屋大学
石原 敏宏	企画財政部長
谷口 善一	総務部長
小屋 裕正	市民生活部長
岩瀬 敏三	都市整備部長
山本 公德	都市整備部拠点整備担当部長

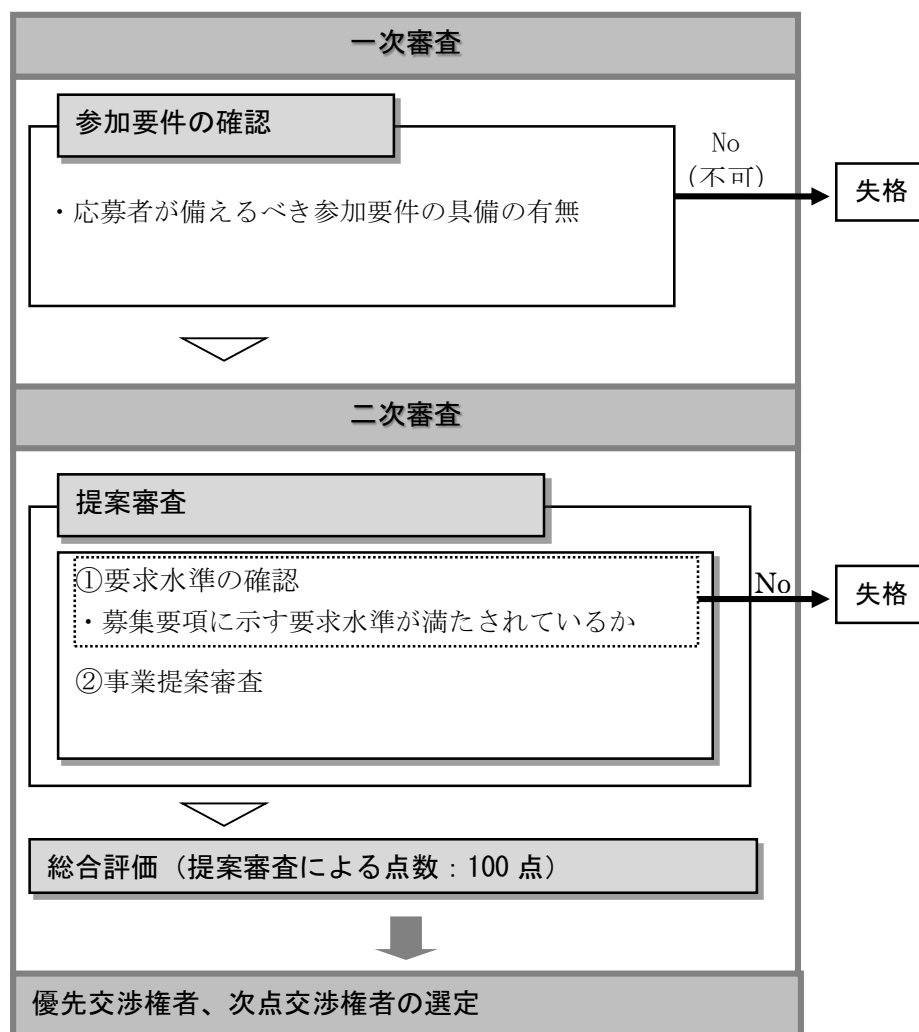
2. 審査委員会の審議・審査等の経過

本事業の優先交渉権者、次点交渉権者を選定するために、審査委員会を2回開催した。

選定等委員会	開催日	審議・審査等の内容
第1回	平成27年8月25日	・募集要項について ・提案審査方法・項目等について
第2回	平成28年2月23日	・事業者によるプレゼンテーション及びヒアリング ・優先交渉権者、次点交渉権者の選定

3. 審査の方法

優先交渉権者、次点交渉権者の選定までの流れは、次のフローに示すとおりである。



4. 審査の内容

(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。

(2) 二次審査（事業提案審査）

応募者の提案内容について、評価基準に基づき審査し、提案点を決定する。

採点方法は、各加点項目について、次に示す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、特に優れた点はみうけられない	配点×0

(3) 総合評価

審査委員会は、本事業の提案審査による提案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。

なお、提案点が同点の提案が2つ以上あった場合は、同点の提案の中から事業計画に関する提案点の高い提案を優秀提案とする。

【審査項目及び評価のポイント】

審査項目		評価のポイント	配点 ウェイト	配点
1 応募に関する事項	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年間に於いて、安定的な経営状況がなされているか。	×5	30 点
	2) 同種・類似事業実績	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、国や地方公共団体との共同事業（PFI、PPP、事業用定期借地等）や、提案事業に関する同種、類似の運営実績があるか。	×10	
	3) 資金調達・収支計画	a. 誘導施設及び駐輪場について、資金調達（計画）及び収支計画の資産根拠が明確に示され、熟度の高い計画であるか。	×15	
2 事業計画に関する事項	1) 事業内容	a. 市の事業目標、基本方針を十分に理解した、賑わいを生み出す機能の提案となっているか。	×20	43 点
		b. 駅利用者の利便性を考慮した待合機能（待合スペースやオープンカフェ等）の導入となっているか。	×5	
	2) 空間デザイン計画	a. 駅前広場と事業区域内全体が一体的なデザインとなっており、来訪者を引き付ける独自性があり、魅力的な都市空間（近隣駅とは一線を画する空間）の提案となっているか。	×10	
	3) 施設配置・動線	a. 事業区域内（施設配置・動線） 各施設（駅・誘導施設・駐輪場・1号公園）間の移動の安全性・利便性を考慮して、駅の近くに誘導施設への入口を設けたり、各施設間の移動が安全でスムーズになるような提案となっているか。	×5	
		b. 事業区域外（交通動線） 誘導施設利用者と駅前広場利用者との交通動線（自転車・自動車）の交錯に配慮した提案となっているか。	×3	
3 個別施設に関する事項	1) 1号公園	a. 駅前でのイベント開催を考慮し、事業用地に配置される緑地と一体的で利便性の高いイベントスペースとなっているか。 b. イベントスペースと隣接する住居が離れている、若しくは樹木等の配置により自然な目隠しを行う提案となっているか。	×10	15 点
		a. 維持管理に手間の係る修景施設（噴水・せせらぎ等）を事業者自ら設置し、維持管理を行う提案となっているか。	×5	
4 地域への貢献に関する事項	1) 経済の貢献	a. 次の内容を検討し、具体的な提案となっているか。 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）	×4	12 点
	2) 奉仕活動	a. 事業用地に隣接する1号公園や公道（ペDESTリアンデッキも含む。）の日常清掃を事業者自らが行う提案となっているか。	×1	
	3) 災害時の支援	a. 災害時に駅利用者の一時滞在場所を提供する等、帰宅困難者を支援する提案となっているか。	×1	

	4) 地元イベントとの連携	a. 出会いの駅おかざき推進協議会や総代会等（以下「地元のまちづくり団体」という。）と一緒にイベントを企画・開催することに意欲的な提案となっているか。 b. 地元のまちづくり団体がイベント等を開催する際には、誘導施設や事業用地の一部を開放する等、地域に協力的な提案となっているか。	×2	
	5) 駐車場	a. 駅利用者に対しパークアンドライドやキスアンドライドとして活用させる提案となっているか。	×2	
	6) その他	a. 地域貢献に繋がる提案があるか。	×2	
提案点 計				100 点

※ここでの地域は岡崎市全域とする。また、ここでの地元は岡崎支所管内とする。

5. 審査結果

（１）応募者の備えるべき参加要件の確認

本事業における応募グループは２グループであり、応募グループが応募者の備えるべき参加要件の確認に必要な書類をすべて提出していることを確認した。

また、すべての応募グループが参加要件を満たしていることを確認し、各グループに対して参加資格審査結果を、登録番号を付して書面にて通知した。なお登録番号は、1209b 及び 1211C とした。

以下、各グループについて、1209b、1211C と略する。

代表企業	代表企業以外の構成企業
（岡崎交流拠点整備事業グループ） 【1209b】 アイ・ケイ・ケイ株式会社	蔦井株式会社
AB ホテル株式会社 【1211C】	—

（２）審査項目ごとの審査委員会の審査

審査委員会の各委員は、応募グループの提案書類内容について、募集要項で示されている審査項目及び評価のポイントに基づき評価を行い、最終的な加点を決定した。

提案審査は、応募グループの構成企業の実名を伏せて実施した。また、評価点数は、委員全員の採点の合計値とした。

【評価点数一覧表】

審査項目		1209b	1211C
1 応募者に関する事項	1) 財務状況	183.75	52.50
	2) 同種・類似事業実績		
	3) 資金調達・収支計画		
2 事業計画に関する事項	1) 事業内容	254.75	97.50
	2) 空間デザイン		
	3) 施設配置・動線		
3 個別施設に関する事項	1) 1号公園	88.75	41.25
4 地域への貢献に関する事項	1) 経済の貢献	59.00	22.50
	2) 奉仕活動		
	3) 災害時の支援		
	4) 地元イベントとの連携		
	5) 駐車場		
	6) その他		
採点合計		586.25	213.75

（３）優先交渉権者の選定

審査委員会は、評価点数が高い提案を行った 1209b を優先交渉権者、次に高い提案を行った 1211C を次点交渉権者にそれぞれ選定した。

【優先交渉権者】

代表企業	代表企業以外の構成企業
アイ・ケイ・ケイ株式会社	葛井株式会社

【次点交渉権者】

代表企業	代表企業以外の構成企業
AB ホテル株式会社	—

6. 各提案に対する評価の概要

各提案に対する審査委員会での評価項目別にみた評価内容の概要は次のとおりである。

審査項目	1209b	1211C
1 応募者に関する事項	・類似の事業に関する取り組み実績が評価された。 ・地方公共団体との共同事業実績が高く評価された。	・類似の事業に関する取り組み実績が評価された。
2 事業計画に関する事項	・オーベルジュやバンケット機能付きコンベンション施設の整備が含まれた提案であり、賑わいと交流の創造に資する点が高く評価された。 ・公園と施設により岡崎市をイメージしたランドスケープがデザインされており、魅力ある駅前空間の形成が高く評価された。 ・駅・駐輪場・一号公園・誘導施設への動線の明快さや、安全性・利便性に配慮された点が評価された。 ・駐輪場・駐車場・搬入路などを適切に配置し、動線を区分していくことで、混雑の緩和と事故防止に配慮された点が高く評価された。	・ホテルやスポーツ施設の整備が含まれた提案であり、賑わいと交流の創造に資する点が評価された。 ・公園を中心とした施設配置により敷地の一体的な活用が評価された。 ・自動車と自動二輪の入口が分けられるなど混雑の緩和と事故防止に配慮された点が評価された。
3 個別施設に関する事項	・個性的なイベントスペースや岡崎市の自然特性を反映した植栽による周辺住民の生活環境に配慮された点が高く評価された。 ・事業者によるシンボルツリーやベンチの設置及び維持管理が計画されている点が非常に高く評価された。	・時計台やイベントステージの配置について、駅からの利用者や周辺住民の生活環境に配慮された点が評価された。
4 地域への貢献に関する事項	・市内企業の活用や地域雇用が多く計画されている点が評価された。 ・社員による日常清掃への参加が計画されている点が評価された。 ・災害時におけるバンケット、ロビー、食事の提供が計画されている点が評価された。 ・「出会いの駅おかざき推進協議会」への入会、エリア活性化イベントへの協力が計画されている点が高く評価された。	・市内企業の活用や地域雇用が多く計画されている点が評価された。 ・災害時における大浴場、トイレ等の提供が計画されている点が評価された。

7. 審査の総評

本事業は、岡崎駅（JR 岡崎駅・愛知環状鉄道岡崎駅）の東に隣接する岡崎市シビックコア地区において、賑わい創出のノウハウを有する民間事業者と公民連携をもって事業用地を整備することで公有財産の有効活用を図るものである。

市は事業用地に借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項に規定する事業用定期借地権（賃借権）を設定し、事業者に対し土地を一括して有償で貸し付ける。

事業者は、事業用地に自ら事業に必要な施設（誘導施設）及び駐輪場を整備し、事業の企画、運営、管理を行うことで土地活用を行うことになる。

本事業の提案に際して、2グループの応募があり、いずれの応募グループからも、民間事業者の創意工夫が随所に注ぎ込まれた素晴らしい提案をいただいた。

各項目の講評及び優秀提案の選定結果は前述のとおりである。中でも、1209bグループの提案は、バンケット機能が付加されたコンベンション施設の整備という事業提案だけでなく、空間形成において1号公園も含めた駅前の魅力形成に大きく貢献すると考えられ、また、様々な地域貢献活動への積極的な参加も期待できる。

これら1209bグループの提案は、内容全般において優れており、事業用地の有効活用を図るとともに公民連携で賑わいの創出を積極的に推進することが見られ、審査委員会の全委員の合意で、優先交渉権者とすることにした。

なお、本事業が円滑に推進することを期待するとともに、以下について、改善及び実現に向けたより具体的な配慮・提案を要望する。

- カフェの運営時間帯について、通勤通学時間帯や帰宅時間を考慮した営業時間を検討すること。
- ペデストリアンデッキから繋がる部分について、鉄道の営業時間帯を考慮に入れて誰でも制限なく1階に降りられるよう動線を確保すること。
- 1号公園について、維持管理の業者や一般市民が自由に入ることができるような形状や管理体制を確保すること。
- 駐車場上部の緑化を考えるとともに、1号公園との積極的な一体化の可能性を再考すること。
- 公有地を使用しての事業であることを念頭に、採算性重視の容易な事業縮小に走らないこと。

以 上