

布袋駅東複合公共施設等整備事業
選考結果及び審査講評

江南市

令和2年8月14日

目次

1. 選定委員会	1
1.1. 選定委員会設置目的	1
1.2. 審査体制	1
2. 審査方法	1
2.1. 審査方法	1
2.2. 審査フロー	2
2.3. 募集の経緯	3
2.4. 選定委員会の開催	3
2.5. 応募者	4
3. 審査結果	5
3.1. 基礎審査	5
3.1.1. 資格審査	5
3.1.2. 価格審査	5
3.1.3. 要求水準への適合審査	5
3.2. 総合審査	5
3.2.1. 提案内容の評価	5
3.2.2. 提案価格の評価	6
3.3. 総合審査の結果	7
4. 総評	8
4.1. 提案内容に関する講評	8
4.2. 総評	11

1. 選定委員会

1.1. 選定委員会設置目的

本市における布袋駅東複合公共施設等整備事業について、民間事業者の選定及び事業推進に関する意見聴取を行うため、布袋駅東複合公共施設等整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置した。

1.2. 審査体制

選定委員会の委員は、以下のとおりである。

表 1 選定委員会 委員名簿

委員	備考
奥野 信宏	公益財団法人名古屋まちづくり公社名古屋都市センター長
三井 哲	名古屋学院大学名誉教授
伊藤 由香	愛知江南短期大学学長
中井 孝幸	愛知工業大学工学部建築学科教授
郷原 実智雄 ^{※1}	江南市企画部長
本多 弘樹 ^{※2}	江南市総務部長
菱田 幹生	江南市教育部長

※1 前委員（片野富男 氏）の退職に伴い、令和2年4月10日付けで委員に就任。

※2 前委員（佐藤和弥 氏）の任期満了に伴い、令和2年4月10日付けで委員に就任。

2. 審査方法

2.1. 審査方法

事業者から提出された提案書に対して、資格要件、要求水準への適合、企業の安定性・実績、事業計画、施設計画、維持管理計画の提案内容及び価格に関する提案を総合的に評価することにより審査を行った。

選定委員会は、「布袋駅東複合公共施設等整備事業 審査基準書(以下「審査基準書」という。)」に基づいて提案内容の審査を行い、最優秀提案及び次点を選定した。

なお、審査は次の方法で行った。

- ・ 採点は選定委員会の合議とする。
- ・ 応募事業者については、実名審査とする。

2.2. 審査フロー

審査の流れは以下のとおりとする。

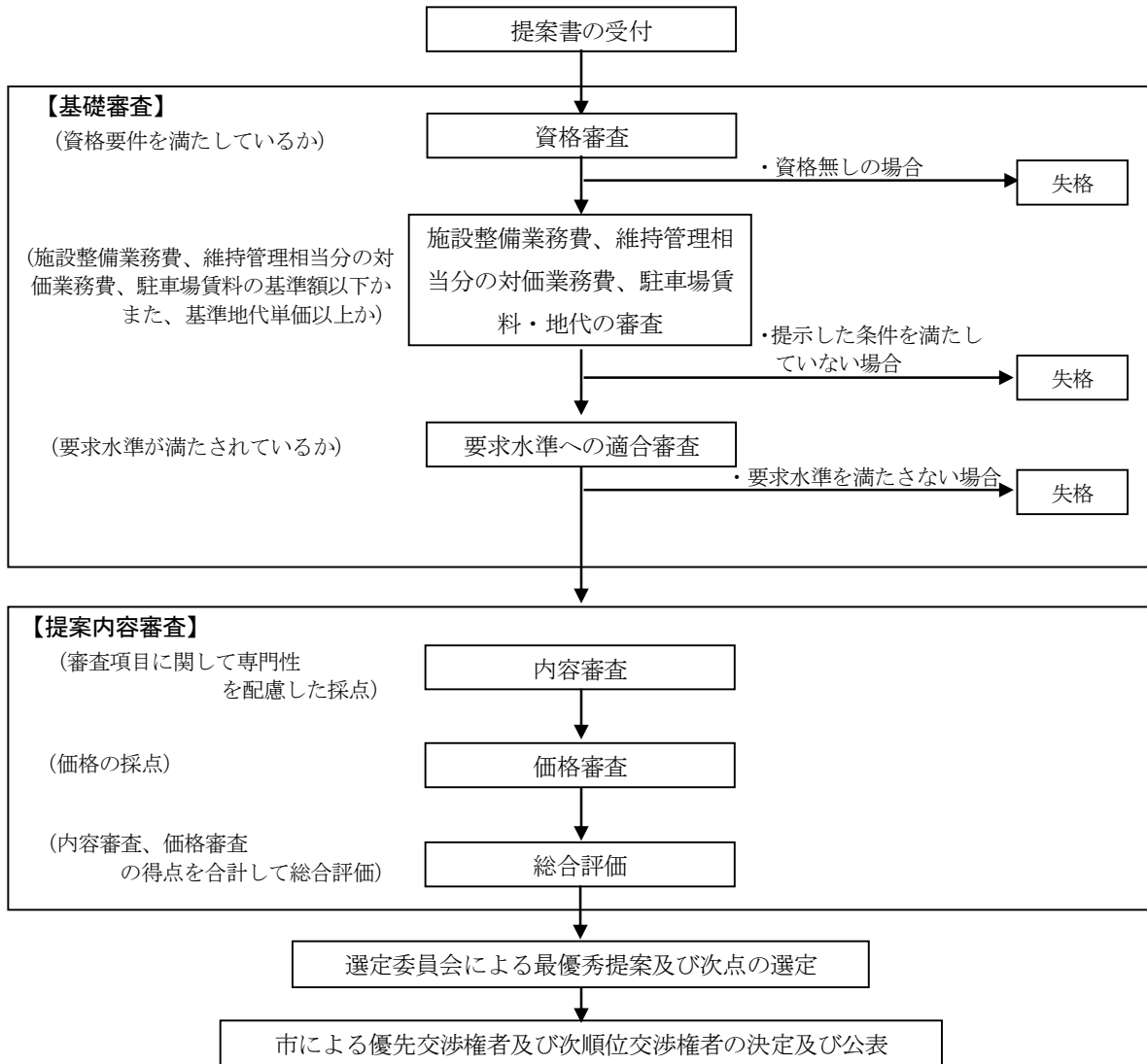


図 1 選定フロー

2.3. 募集の経緯

応募等の手続きは、以下のとおりである。

表 2 募集の経緯

項 目	時 期
実施方針等の公表	令和 元年 7月9日 (火)
直接対話 (第1回)	令和 元年 7月24日 (水)、7月25日 (木)
実施方針等に関する質問の提出期限	令和 元年 8月2日 (金)
実施方針等に関する質問の回答公表	令和 元年 9月6日 (金)
募集要項等の公表	令和 元年 12月26日 (木)
直接対話 (第2回)	令和 2年 1月15日 (水)、1月16日 (木)
募集要項等に関する質問の提出期限	令和 2年 1月22日 (水)
募集要項等に関する質問の回答公表	令和 2年 2月14日 (金)
直接対話 (第3回)	令和 2年 4月10日 (金)
募集要項 (修正版) の公表	令和 2年 4月20日 (月)
募集要項 (修正版) に関する質問の提出期限	令和 2年 4月22日 (水)
募集要項 (修正版) に関する質問の回答公表	令和 2年 5月1日 (金)
提案書の受付	令和 2年 5月29日 (金)
応募事業者プレゼン	令和 2年 7月10日 (金)
優先交渉権者の決定	令和 2年 7月10日 (金)

2.4. 選定委員会の開催

選定委員会の開催日及び協議内容は、以下のとおりである。

表 3 選定委員会の開催日及び協議内容

	開 催 日	協議内容
第1回	令和元年11月12日 (火)	<ul style="list-style-type: none">・募集要項等について・事業者選定基準について・その他
第2回	令和2年6月22日 (月)	<ul style="list-style-type: none">・審査方法について・応募者の提案内容について・第3回選定委員会について・その他
第3回	令和2年7月10日 (金)	<ul style="list-style-type: none">・本採点について・最優秀提案及び次点の選定について・審査講評について・その他

2.5. 応募者

令和2年5月29日に企画提案書を受け付けたところ、下記のとおり2グループから応募があった。

表 4 応募者一覧

グループ名	清水建設グループ (以下、「清水G」)	スターツコーポレーショングループ (以下、「スターツG」)

3. 審査結果

3.1. 基礎審査

3.1.1. 資格審査

各応募者が提出した応募資格に関する資料を審査し、募集要項に示した応募者の資格審査を満たしていることを確認した。

3.1.2. 価格審査

各応募者が提出した価格に関する資料を審査し、公共施設等の施設整備業務費が上限額以下、公共施設等の維持管理業務費が上限額以下、駐車場賃料が上限額以下、地代が基準地代単価以上であることを確認した。

3.1.3. 要求水準への適合審査

各応募者が提出した提案内容に関する資料を審査し、要求水準を満たすことを確認した。

3.2. 総合審査

総合審査では、以下のとおり「提案内容の評価」と「提案価格の評価」の2つの面から評価を行った。

3.2.1. 提案内容の評価

提案内容の評価は、審査基準書に示す「6.(2)ア 【審査項目及び配点】」に基づき、提案内容を専門的見地から評価し、点数化した。

採点結果及び各応募者の提案内容の得点は以下のとおりである。なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求めた。

表 5 提案内容の評価

審査項目	配点	得点	
		清水G	スターツG
①事業計画に関する事項			
1 事業コンセプト	7点	5.20	6.00
2 事業実施体制	6点	4.80	4.63
3 事業リスク及び事業収支計画	8点	6.17	6.40
4 民間施設の提案について	10点	7.71	8.57
5 駐車施設の提案について	4点	2.74	3.54
小計	35点	26.62	29.14
②設計・建設・維持管理に関する事項			
1 事業対象地全体の整備計画	10点	9.14	9.43
2 公共施設の各機能の機能配置、動線計画	7点	5.00	5.80
3 公共施設の各機能の諸室の計画	6点	4.97	4.97
4 公共施設の各機能の什器備品計画	6点	5.66	4.63
5 公共施設等の維持管理に関する計画	4点	3.54	2.97
6 事業対象地全体の施工計画	4点	3.66	3.54
小計	37点	31.97	31.34
③地域経済・活性化への配慮・貢献			
1 地域経済・活性化への配慮・貢献	8点	7.09	7.09
小計	8点	7.09	7.09
合計	80点	65.68	67.57

3.2.2. 提案価格の評価

提案価格の評価、点数化方法は以下のとおり行った。なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求めた。

表 6 提案価格の評価及び配点

評価の視点	配点	評価方法（点数化方法）
施設整備業務費、維持管理業務費、駐車場賃料（支出） －地代総額（収入）	20点	提案価格が最も低い応募者を20点とし、他の応募者については下記式で算定 $20点 \times (\text{最低提案価格}) / (\text{当該提案価格})$

※地代総額は、応募者が提案する定期借地権方式における事業期間の地代の総額とする。

※金額は、全て税抜、名目値とする。なお、「名目値」とは、現在価値換算前の金額を指す。

表 7 提案価格の得点（満点 20 点）

	清水G	スターツG
施設整備業務費、維持管理業務費、駐車場賃料（支出） －地代総額（収入）（円）	5,392,990,921	5,873,359,150
配点	20.00点	18.36点
備考	最低提案価格	

3.3. 総合審査の結果

「提案内容の評価」及び「提案価格の評価」を踏まえ、総合審査を行った。結果は、以下に示すとおりである。

表 8 総合審査結果

総合審査点数	配点	清水G	スターツG
提案内容の評価	80点	65.68点	67.57点
提案価格の評価	20点	20.00点	18.36点
総合審査	100点	85.68点	85.93点

以上の結果、

- スターツGの提案を「最優秀提案」
清水Gの提案を「次点」とした。

4. 総評

4.1. 提案内容に関する講評

各応募者の提案内容に関する講評は、以下に示すとおりである。

① 事業計画に関する事項

評価項目	審査講評
1 事業コンセプト	<ul style="list-style-type: none">両グループとも本事業の目的を十分に踏まえて提案がなされており、賑わい創出・活性化につながる点が高く評価された。清水Gについては、10年後・20年後の利用イメージが、具体的に提案されている点が評価された。スターツGについては、「地域住民をとりこんだ拠点づくりというコンセプト」が極めて高く評価された。
2 事業実施体制	<ul style="list-style-type: none">両グループとも事業実地段階における民間施設と公共施設の必要な連絡調整を行う体制が具体的に提案されている点及び適切なテナント事業者の選定が高く評価された。清水Gについては、工事監理以外の各業務を複数企業で実施し、事業安定性を重視した提案となっている点が高く評価された。スターツGについては、事業継続を可能とするバックアップ体制として、維持管理業務が完遂できない場合に備え、別事業者の関心表明書を取得している点が高く評価された。
3 事業リスク及び事業収支計画	<ul style="list-style-type: none">両グループとも豊富な経験に基づいて想定されるリスクを抽出し、対応策を提案している点が高く評価された。清水Gについては、物販施設等の所有やPPP/PFI事業の豊富な経験を活かした事業収支計画を提案している点が高く評価された。スターツGについては、利用料金等の収入見込みについて、長期事業継続の観点から、将来の賃料下落リスクを考慮し、提案をしている点が高く評価された。
4 民間施設の提案について	<ul style="list-style-type: none">清水Gについては、現在の駅周辺のマーケットに基づき、リスクの小さい堅実な事業を提案している点が高く評価された。スターツGについては、事業継続性や撤退リスクに対応する能力を十分に持っているテナント選定がされている点及び地元企業の活動を視野に入れたフューチャーセンターの提案が特徴的で極めて高く評価された。
5 駐車施設の提案について	<ul style="list-style-type: none">清水Gについては、バスロータリーの提案が新たな人の流れの創出や西側駅前広場の交通渋滞の緩和につながると考えられ、評価された。スターツGについては、駐車台数の多さや、雨天における館内へのアクセス性が高い点及び施設利用を目的としない放置自転車対策への配慮がされている点等が極めて高く評価された。

② 設計・建設・維持管理に関する事項

評価項目	審査講評
1 事業対象地全体の整備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・清水Gについては、公共施設吹き抜け部の意匠や、パサージュに面する部分をカーテンウォールにすることで施設内外の見通しを強調する仕掛け、及び民間施設を分棟とし低層、雁行配置させ、布袋の景観モデルとなることを提案している点が極めて高く評価された。 ・スターツGについては、駅東駅前広場との一体利用や連携への配慮がされている点等が極めて高く評価された。
2 公共施設の各機能の機能配置、動線計画	<ul style="list-style-type: none"> ・清水Gについては、公共施設1階にロビー・情報スペース・会議室・カフェコーナーを設置し交流・滞在型の空間を提案している点、及びパサージュ内に車の交差がないことが高く評価された。 ・スターツGについては、シビックストリートを介した内外の一体的な利用や民間施設と公共施設が接続し、移動の円滑化が図られる提案、特に3階で立体駐車場から直接図書館にアクセスできる点、及び利用者と職員の動線が明確に区別され、それぞれの利便性への配慮がある点等が高く評価された。
3 公共施設の各機能の諸室の計画	<ul style="list-style-type: none"> ・清水Gについては、パサージュを介した一体的な利用、賑わいの演出の提案等が高く評価された。 ・スターツGについては、内装の具体的イメージ、留意事項、方向性等が示されている点が高く評価された。
4 公共施設の各機能の什器備品計画	<ul style="list-style-type: none"> ・両グループとも利便性を重視し、工夫を凝らしている点が高く評価された。 ・清水Gについては、エリアに応じた什器・備品が提案されている点及び市民ワークショップの開催を提案している点が極めて高く評価された。 ・スターツGについては、図書館機能の一部の什器について、特注品の使用を提案している点が高く評価された。
5 公共施設等の維持管理に関する計画	<ul style="list-style-type: none"> ・両グループともわかりやすいサイン計画やユニバーサルデザインに基づく提案が高く評価された。 ・清水Gについては、セルフモニタリングの体制が高く評価された。 ・スターツGについては、人を主体とした維持管理計画が評価された。
6 事業対象地全体の施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ・両グループとも自社のマネジメントシステムに則った工程管理が提案されており、施工にあたっての周辺への配慮が極めて高く評価された。 ・特に、清水Gについては、働き方改革及び市内建設業活性化について提案されている点が極めて高く評価された。

③ 地域経済・活性化への配慮・貢献

評価項目	審査講評
1 地域経済・活性化への配慮・貢献	<ul style="list-style-type: none">・両グループとも地元企業の積極的活用、ノウハウの移転などを掲げており高く評価された。・清水Gについては、江南市へのふるさと納税の参加の提案が斬新なアイデアとして高く評価された。・スターツGについては、地域防災拠点としての災害時の的確な情報・施設提供についての協力体制が高く評価された。

4.2. 総評

選定委員会は、先に公表した選定基準に基づき厳正かつ公正な審査を行い、「スタートG」を最優秀提案者、「清水G」を次点として選定した。

本事業については、募集要項等の公表から企画提案書の受付まで、厳しい提案スケジュールだったにもかかわらず、2グループから応募をいただいた。いずれも、本事業の目的を十分に理解した上で、それぞれ独自のノウハウが生かされた提案であり、限られた時間の中で、研究と努力を重ねた誠意が十分伝わってくる内容であった。提案書作成のために努力いただいたことに心から厚く感謝を申し上げたい。

最優秀提案者として選定した「スタートG」の提案は、本事業の事業目的を十分理解した高い水準の提案であるが、事業の実施にあたっては、以下の点について配慮されることを要望する。

- 導入する民間施設のフューチャーセンターについては、公共施設側の交流スペース（市民活動の拠点）や様々なイベント実施が想定される図書館との連携、及び年間スケジュールの作成等による各地域組織との調整の役割を担うこと。
- 北側から駐車場に入場するため、右折車等による渋滞が発生する場合は、地域の交通安全に配慮の上、プレゼンテーション時に提案されたとおり、誘導員の配置や必要に応じてナンバー読み込み式ゲート等を導入する等交通渋滞緩和措置をとること。及びシビックストリート上で一部、歩行者と自動車の動線が交錯する部分があるが、交通事故の無いように措置すること。
- 図書館の設計及び什器備品類の選定について、利用者の声を取り入れ、使いやすい施設となるよう一層工夫すること。
- 図書館のイベントルームでは、映画会等さまざまなイベント開催を予定しているため、西日対策にあたっては、機能性と併せて運用上の利便性も考慮して詳細を検討すること、及び外部に向け常時どのようなイベントが開催されているか分かる仕組みを含め工夫すること。
- 図書館の事務スペースについて、細長く、各階で分かれた計画となっているため、利用者エレベーターを活用するなど、運用上支障が無く、管理者の利便性も確保された設計をすること。
- 駅前立地であり、パークアンドライド需要も高いと予想されるが、自家用車で来館する公共施設利用者が駐車場を確実に利用できるよう運用形態を工夫すること。

「清水G」の提案は、地域をブランド化する理念で提案書全体をまとめており、多くのサービス向上の提案を含めた点が高く評価できるが、事業契約を締結する場合には、以下の点について配慮されることを要望する。

- 24時間通り抜け可能なパサージュについては、プレゼンテーション時に提案されたとおり、効果的な監視カメラの設置や計画的な巡回警備の実施など、防犯面における安全性を確保すること。
- 公共施設1階（図書機能）において、本の貸出・返却をスムーズに実施できるよう、運用上の利便性を考慮すること。
- 利用者が公共施設4階（保健・子育て支援機能）へアクセスできるエレベーターが1基であり、3階（図書機能）から4階へ直接アクセスできる計画とするなど、利用者（特に親子、乳幼児）の利便性や防犯面へ配慮した上で、上下階のアクセス動線を確保すること。
- 駅前立地のため、放置自転車対策について、市の方針に合わせた料金設定など、柔軟に対応すること。

最優秀提案者に選定された「スターツG」においては、提案内容及び事業スケジュールに基づく確実な事業の実施により、本事業のコンセプトである「江南市の南玄関口にふさわしい賑わいと、安心して住み続けられるまちの交流施設」の実現に注力していただきたい。事業の実施にあたっては、本選定委員会における審査講評を踏まえ、具体的な指摘事項に対しては、市との協議によって、提案内容を修正、詳細化し、優れた提案をさらにより良いものにしていただくことを強く期待する。

最後に、事業実施にあたっては、豊富な経験に基づく高い能力を本事業に最大限生かし、約30年という長い事業期間の中で江南市の良きパートナーとしてご協力いただくことを心より願います。