

見附台周辺地区整備・管理運営事業
(A・Cブロック)
選定結果及び審査講評

平成30年(2018年)12月20日

見附台周辺地区整備事業者(A・Cブロック)選定委員会

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. 選定結果.....	5
3.1. 資格審査.....	5
3.2. 提案審査.....	5
3.2.1. 基礎審査.....	5
3.2.2. 総合審査.....	5
(1) 提案内容の評価.....	5
(2) 提案価格の評価.....	6
3.3. 選定結果.....	7
4. 審査講評.....	8
4.1. 提案内容に関する講評.....	8
4.2. 総評.....	11
選定委員会の付帯事項.....	12

1. 選定委員会

1.1. 選定委員会設置目的

平塚市（以下「市」という。）では、文化の創造拠点として、ホール機能を備えた公共施設（以下「（仮称）新文化センター」という。）を整備し、中心市街地の活性化、回遊性、賑わい創出のため、商業・業務等施設を誘致するとともに、公園・緑地機能を高め、各施設が一体となった魅力ある空間や豊かなまちなみを創出し、見附台周辺地区全体の利便性を高めるために本事業を実施する。

事業の推進にあたり、民間事業者の選定を適正に行うため、学識経験者等の外部委員及び市の職員から構成する見附台周辺地区整備事業者（A・Cブロック）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
山内 弘隆	一橋大学大学院 経営管理研究科 教授
長坂 大	京都工芸繊維大学 デザイン・建築学系 教授
間瀬 勝一	公益社団法人全国公立文化施設協会 アドバイザー
石崎 明	平塚信用金庫 理事長
城田 孝子	神奈川県弁護士会
土屋 崇之	日本公認会計士会 神奈川県会
井上 純一	平塚市 副市長

（備考：敬称略、順不同）

2. 審査方法

2.1. 審査方法

応募者から提出された提案書に対し、資格要件、要求水準への適合、企業の財務状況、事業計画、施設計画、維持管理・運営の提案内容及び資金計画に関する評価により審査を行った。

選定委員会は、「見附台周辺地区整備・管理運営事業（A・Cブロック）事業者選定基準（以下「選定基準」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。
- ・ 応募者については、匿名審査とする。

2.2. 選定フロー

募集要項等の公表から優先交渉権者決定までの流れを下図に示す。

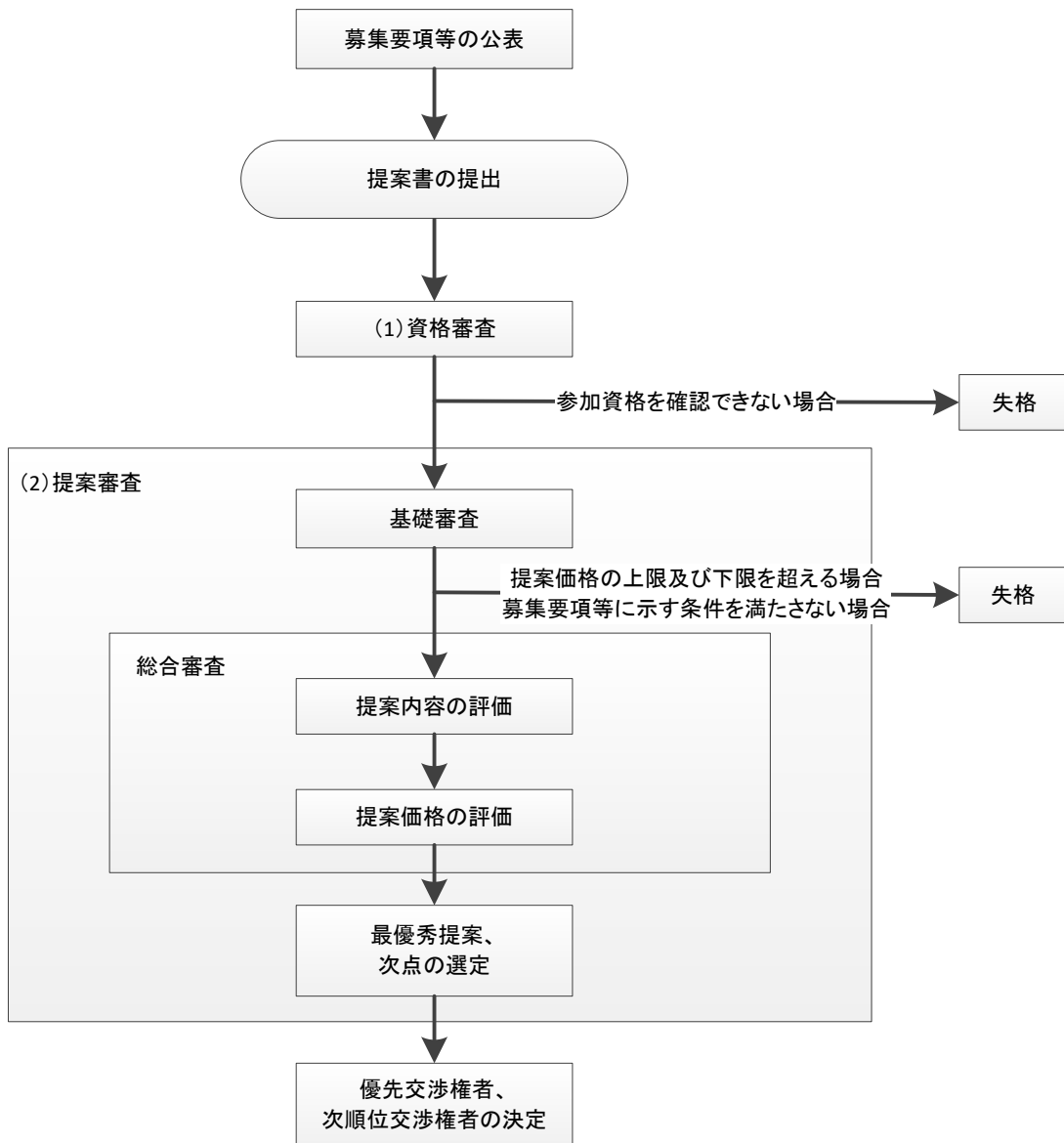


図 1 選定フロー

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
実施方針の公表	平成 30 年 3 月 30 日 (金)
直接対話 (第 1 回)	平成 30 年 5 月 8 日 (火)、9 日 (水)
実施方針に関する質問の提出期限	平成 30 年 5 月 11 日 (金)
実施方針に関する質問の回答公表	平成 30 年 5 月 25 日 (金)
特定事業の選定・公表	平成 30 年 7 月 13 日 (金)
募集要項等の公表	平成 30 年 7 月 13 日 (金)
直接対話 (第 2 回)	平成 30 年 8 月 10 日 (金)
募集要項等に関する質問の提出期限	平成 30 年 8 月 15 日 (水)
募集要項等に関する質問の回答公表	平成 30 年 8 月 28 日 (火)
提案書の受付締め切り	平成 30 年 11 月 5 日 (月)
応募者プレゼンテーション	平成 30 年 11 月 23 日 (金)
優先交渉権者の決定	平成 30 年 11 月 23 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	平成 30 年 6 月 24 日 (日)	<ul style="list-style-type: none">・ 事業概要について・ 審査基準について (募集要項、要求水準書等)・ 今後のスケジュールについて
第 2 回	平成 30 年 11 月 14 日 (水)	<ul style="list-style-type: none">・ 審査方法案について・ 応募者の提案内容について・ その他
第 3 回	平成 30 年 11 月 23 日 (金)	<ul style="list-style-type: none">・ 本採点について・ 最優秀提案の選定・ 審査講評について・ その他

2.5. 応募者

平成 30 年 7 月 13 日に募集要項等を公表し、平成 30 年 11 月 5 日に企画提案書を受け付けたところ、2 グループから応募があった。

3. 選定結果

3.1. 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、募集要項等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。

3.2. 提案審査

3.2.1. 基礎審査

各応募者が提出した価格に関する資料を審査し、公共施設等整備費（サービス対価）が上限額以下、付帯事業における地代単価の下限額以上であることを確認した。

また、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。

3.2.2. 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。

(1) 提案内容の評価

提案内容の評価は、選定基準に示す「4.2. (4) 評価項目及び配点」に基づき、提案内容を専門的見地から評価し、各委員の平均点を選定委員会の評価として点数化した。

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 4 提案内容の評価

評価項目	配点	大和情報サービス グループ	グループ②
①事業全体に関する事項	40点	25.15点	24.03点
②施設計画に関する事項	15点	9.60点	9.68点
③設計・建設に関する事項	45点	28.52点	28.80点
④総括管理業務、維持管理業務、 運營業務に関する事項	30点	21.09点	19.47点
⑤付帯事業に関する事項	20点	14.16点	13.15点
提案内容の評価合計	150点	98.52点	95.13点

(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。

提案価格は、事業全体（市の負担相当額）について 50 点を配点する。また、以下を提案評価額とする。

【提案評価額】

事業全体：公共施設等整備運営費（サービス対価）－付帯事業における地代総額

※公共施設等整備運営費（サービス対価）には、自転車等駐車場賃貸料を含む。

※付帯事業における地代総額は、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。

※上記金額は、全て税抜とし、割引率を2.6%として現在価値換算した値とする。

提案評価額の点数化方法を以下に示す。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位までを求める。

表 価格審査の項目及び配点

評価の視点	配点	点数化方法
市の負担相当額（円）	50点	最も低い提案評価額を満点とし、他の提案評価額については、次の式にて算定 $\text{点数} = 50 - \{(\text{提案評価額} - \text{最低提案評価額}) \div 1\text{億円}\}$

1 公共施設等整備運営費（サービス対価）

	大和情報サービス（株） グループ	グループ②
サービス対価総額（円）	11,592,012,000	12,171,000,000
消費税（円）	1,026,201,200	1,061,680,000
合計（名目金額）	12,618,213,200	13,232,680,000
合計（現在価値換算金額）	9,783,890,949	10,447,181,674

2 付帯事業における地代総額

	大和情報サービス（株） グループ	グループ②
地代単価（円/m ² ・月）	423	402
事業期間合計（円）（名目金額）	1,462,859,998	1,209,463,200
事業期間合計（円） （現在価値換算金額）	900,013,200	791,928,274

3 提案価格の得点（満点 50 点）

	大和情報サービス（株） グループ	グループ②
公共施設等整備運営費 （サービス対価）一付帯事 業における地代総額	8,883,877,749	9,655,253,400
配点	50.00	42.29
備考	最小提案価格	

3.3. 選定結果

「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 5 総合審査結果

総合審査点数	配点	大和情報サービス（株） グループ	グループ②
提案内容の評価	150点	98.52点	95.13点
提案価格の評価	50点	50.00点	42.29点
総合審査	200点	148.52点	137.42点

以上の結果

- 大和情報サービス株式会社グループの提案を「最優秀提案」
グループ②の提案を「次点」とした。

4. 審査講評

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事業全体に関する事項

評価・指摘事項
<p><大和情報サービス株式会社グループ></p> <ul style="list-style-type: none">・ 地区全体を「ひらつか みっけ」とネーミングし、「毎日立寄りたくなる」、「いつも何かやっている」とする事業コンセプトとし、地域と連携したイベント開催による継続した賑わいづくりを提案している点が評価できた。・ 商店街等との連携イベントの実施や、グループ内から選任した「賑わい創出担当」によるエリアマネジメントを実施する点が評価できた。 <p><グループ②></p> <ul style="list-style-type: none">・ 地域と共に平塚らしさを育てる「まち」のHUBとなる「平塚 connect」を事業コンセプトとし、旧東海道からA1ブロックに繋がる動線を構築して回遊を促す計画としている点が評価できた。・ 商店街等の多くの地元企業と連携した活性化策を実施する点については評価できたが、取組内容や期待できる効果について、具体性が欠けていた。

②施設計画に関する事項

評価・指摘事項
<p><大和情報サービス株式会社グループ></p> <ul style="list-style-type: none">・ まちとの繋がり、交流や賑わいを創出するため、通りや公園から活動が見える諸室の配置や、公園から(仮称)新文化センター側に続く縁側ステップ、高麗山や富士山を臨む屋上展望テラスの設置について評価できた。・ 多目的ホールとホワイエを公園に面して配置し、イベント等の際に引き戸をオープンにし、屋内外が一体となった空間を演出できる点が評価できた。・ 実施体制については、代表企業が事業期間中に連絡調整を行うとともに、市と特定事業者間の合意形成のための各種会議体を設置する点が評価できた。・ 大ホールのフライトワーの長辺を南北方向に配置することで、北側住宅への日影に配慮した提案となっている点が評価できた。 <p><グループ②></p> <ul style="list-style-type: none">・ 旧東海道から公園北側まで市道見附町7号線に沿ってグリーンモール、東側に平行してA2ブロックの民間施設を通貫するカルチャーモールの2軸を設け、中心軸と回遊性を提案している点が評価できた。・ 実施体制については、代表企業が事業期間中に全ての業務に携わるとともに、市と特定事業者間の連絡協議会を設置する点が評価できた。・ 大ホールのフライトワーの長辺を南北方向に配置することで、北側住宅への日影に配慮した提案となっている点が評価できた。

③設計・建設に関する事項

評価・指摘事項

<大和情報サービス株式会社グループ>

- ・ 旧東海道から(仮称)新文化センターへ人を引き込むために「賑わい軸」を設けるという考え方は評価できるが、現状では(仮称)新文化センターのエントランスから旧東海道の間がA2ブロックの駐車場となっているなど施設配置にはさらなる工夫が必要であると感じる提案であった。
- ・ 軒や格子等、街道や宿場町を感じさせる外観デザインとする提案であったが、旧東海道の街並み形成という視点については、さらなる配慮の必要性を感じる提案であった。
- ・ 大ホールは満席感や客席から舞台までの視距離に配慮した3層の客席構成の提案であったが、バリアフリーや動線の視点では、今後の運用方法等も踏まえて工夫が必要である。また、多目的ホールは、公園とエントランスホールを繋ぐことができ、小規模コンサートやパブリックビューイングの利用等の提案が評価できたが、利用目的によってはオープンとしない仕様とすることについて今後の課題である。
- ・ 見附台公園は、プレイパークや芝山等の提案があったが、旧東海道などの周辺との繋がりについてはさらなる配慮の必要性を感じる提案であった。

<グループ②>

- ・ 旧東海道に対してオープンスペースを設け、ファサードを意識した提案であったことは評価できたが、旧東海道の街並み形成という視点ではさらなる配慮の必要性を感じる提案であった。
- ・ 新文化センターの北側にバラ園を設置する提案であったが、バラ園設置によりもたらされる賑わい創出のイメージについて、具体性に欠けていた。
- ・ 大ホールは客席から舞台までの視距離に配慮した2層の客席構成の提案となっている点が評価できた。また、多目的ホールは市民利用や、高水準の小規模パフォーマンスを行う計画である点が評価できた。
- ・ 見附台公園は、こどもの健康を育む「森の遊具」、噴水、芝生のマウンド等の提案があったが、旧東海など周辺との繋がりについてはさらなる配慮の必要性を感じる提案であった。

④総括管理業務、維持管理業務、運営業務に関する事項

評価・指摘事項
<p><大和情報サービス株式会社グループ></p> <ul style="list-style-type: none">・ 運営業務について、豊富な業務実績のある企業が参画しており、明確なスタッフ配置が示されていたが、総括責任者については、総括責任者の能力や経験について具体性に欠ける点があった。・ 市民と文化事業を繋ぐ「賑わい創出担当」の配置や、アートマネジメント等の専門家とのネットワーク形成を生かして文化事業を実施する点が評価できた。また、地元のアーティストや市民が参加するイベントについて具体的な提案があった。・ 維持管理について、建物管理ベースの活用や、専門技術者の建物診断の実施、省エネ関連の有資格者による省エネチューニングの実施等、維持管理業務を実施するための使用ツール、実施主体、実施頻度等について、具体的な提案があった。 <p><グループ②></p> <ul style="list-style-type: none">・ 総括責任者について、能力や経験を有する候補について、具体的な提案があった点が評価できた。・ 市民ボランティアの活用等の提案があったが、地域の文化活動団体との連携した取組・方策について具体性に欠ける点があった。・ 維持管理について、備品説明実施等の企業のノウハウを活用した提案もみられたが、実施頻度や方法等についてやや具体性に欠けていた。

⑤付帯事業に関する事項

評価・指摘事項
<p><大和情報サービス株式会社グループ></p> <ul style="list-style-type: none">・ 余剰地活用事業の用途について、「生活関連店舗」と「飲食店舗」からなる「みっけダイニング」の実現について提案があり、商店街やイベントと連携を意識した提案となっている点が評価できた。・ 事業の継続性について、代表企業の豊富な実績に基づく賃料回収リスク、テナント撤退リスクについての対応策が提案されている点が評価できた。・ 自転車等駐車場はA2ブロックの崇善公民館跡地に整備する提案であり、個別ロック式駐輪場機器の設置など公共施設利用者の利便性に配慮している点が評価できた。また、民間施設用の駐輪スペースを十分に確保するなど、長期駐輪・放置自転車対策について配慮している点も評価できた。 <p><グループ②></p> <ul style="list-style-type: none">・ A2 ブロックは「学び・交流」をコンセプトとしたテナント、Cブロックは生活利便性を向上するスーパーの誘致について提案があり、新文化センターとの繋がり、周辺との繋がりを意識した提案となっている点が評価できた。・ 崇善公民館をアンティークカフェに改修する点は評価できるが、改修の方法、イメージ等の具体性に欠けていた。・ 事業の継続性については、具体的な提案が欠けていた。・ 自転車等駐車場はA2ブロックの崇善公民館(アンティークカフェとして利用)の西側に配置する提案であり、機器の選定についても子どもからお年寄りの利用に配慮している点が評価できた。また、放置自転車対策について3時間無料とする等の具体的な方策がある点も評価できた。

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、大和情報サービスグループを最優秀提案者として選定した。

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の期間、直接対話の実施、質問回答の実施を含め、提案スケジュールが厳しい中、2グループから応募をいただいたが、いずれも、本事業の目的を十分に理解した提案であり、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。

選定の過程において、見附台周辺地区と周辺の商業地・住宅地との関係を踏まえた、A1ブロック・A2ブロック・Cブロックの一体的な利用が図られるゾーニング・施設配置の評価について議論が深まった。特に、平塚駅や中心商業地から繋がる旧東海道の位置づけを重要視した上で、（仮称）新文化センターと見附台公園を配置するA1ブロックは旧東海道に面していないことから、旧東海道からA1ブロックへの引き込み、旧東海道の街並み形成の効果などについては、両グループとも厳しい評価となった。

今回、選定された提案は、主に、豊富な実績に基づく（仮称）新文化センター及び見附台公園の維持管理・運営業務や、周辺地域と連携したイベント等の取り組みに関する提案が優れていた一方で、旧東海道の街並み形成や大ホールのバリアフリー等、さらなる配慮の必要性があると考ええる。

今後、最優秀提案者に選定された「大和情報サービス株式会社グループ」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、本事業の目的である「中心商業地の活性化、回遊性、賑わい創出」の実現に注力していただきたい。

さらに、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、選定委員会としては、提案書作成にあたっての熱意、努力に対し高く評価しており、各応募グループの構成企業の皆様に重ねて感謝申し上げる次第である。

とりわけ、「大和情報サービス株式会社グループ」においては、各業務における豊富な実績の活用及び地元企業との連携により、市内外から多くの人が集まる複合交流拠点の整備・運営に対して、長い事業期間の中で市の良きパートナーとして御協力頂くことを心より願います。

＜選定委員会の付帯事項＞

1. 旧東海道の街並み形成について

平塚駅や中心商業地と見附台周辺地区を繋ぐ旧東海道の街並み形成は重要である。旧東海道沿いに顔をつくり、旧東海道の街並みに関わるような計画としていただきたい。

また、Cブロックについても旧東海道に面する部分にカフェスペースや小規模店舗を配置するなど、賑わいの要素を取り入れるよう検討いただきたい。

2. 見附台周辺地区の一体性について

見附台周辺地区の各施設の相乗的な機能の連携等を実現するため、地区全体の一体性をより意識した計画としていただきたい。

その方法の一つとして、旧東海道と接続する市道見附町7号線に沿った軸をまっすぐA1ブロックに伸ばし、旧東海道からの視線を誘導し人を引き込むなど、軸上にA1ブロック・A2ブロックを縦断・連続する一体的なパブリックスペースを形成することが挙げられる。

また、旧東海道から（仮称）新文化センターの活動が見えるようにするなど、平常時も含めて旧東海道沿いから（仮称）新文化センターの雰囲気を感じられる仕掛けづくりを検討いただきたい。

さらに、パブリックスペースに民間施設機能が面するよう配置し、路面仕上げを工夫するなど、軸を活かした外部空間・内部空間の形成を検討いただきたい。

3. ホールの計画について

（仮称）新文化センターが市民に使いやすいように、バリアフリーや避難経路等に十分配慮し、「安全・安心」について、運営方法を含めより具体的に意識した計画としていただきたい。

また、市民の発表の場となり、集まる空間となるため、ホールの利用目的を十分市と協議し、市内の中央公民館との住み分けも踏まえ、利用目的にあったホール計画としていただきたい。

4. 総括責任者（館長）について

ホールの運営において、館長の関わりは非常に重要である。そのため、（仮称）新文化センターの館長は、十分な能力・経験を持つ者を、可能な限り継続的に配置していただきたい。

5. 施設の利用率を意識した運営について

施設の利用率を意識した運営をしていただきたい。ただし、（仮称）新文化センターは、市民利用を中心としたホールの位置づけであるため、事業性重視ではなく、あくまで市民のための、市民が使いやすいホールとなるよう意識し、運営を行っていただきたい。

6. 地元テナントの誘致について

余剰地活用事業において、ありきたりのテナント構成となってしまうことを危惧する。本事業の目的に沿って、地元テナントの誘致を積極的に行っていただきたい。