

桜木駐車場用地活用事業

事業者公募

審査講評

令和5年10月31日

さいたま市営桜木駐車場用地活用事業者選定委員会

はじめに

さいたま市営桜木駐車場用地活用事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、桜木駐車場用地活用事業（以下「本事業」という。）に関し、桜木駐車場用地活用事業事業者公募要項等に基づき提案内容の審査を行ったので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和5年10月31日

さいたま市営桜木駐車場用地活用事業者選定委員会

委員長	桑田	仁
職務代理	小嶋	文
委員	足立	慎一郎
委員	池田	一義
委員	岩田	真由美
委員	関根	ゆり

目 次

1	選定委員会	1
	(1) 審議事項	1
	(2) 体制	1
	(3) 開催内容	1
	(4) 答申内容	2
2	審査手順及びスケジュール	3
	(1) 審査の手順	3
	(2) 募集及び選定に係るスケジュール	4
3	審査方法	5
	(1) 参加資格確認書類に係る審査	5
	(2) 価格提案書及び応募要件に係る審査	5
	(3) 提案内容の評価	5
	(4) 提案価格の評価	5
	(5) 総合評価	6
4	審査結果	7
	(1) 提案内容の審査結果	7
	(2) 提案価格の審査結果	7
	(3) 総合評価点	7
	(4) 優先交渉権者等の選定	7
5	審査講評	8
	(1) 提案内容に対する講評	8
	(2) 総評	8

1 選定委員会

選定委員会は、桜木駐車場用地の活用に係る事業者の選定に関し必要な事項を審議するため、令和3年11月に設置されました。

(1) 審議事項

- ・事業者の選定基準の策定に関する事
- ・事業者の選定に関する事

(2) 体制

選定委員会の体制は以下のとおりです。

役 職	氏 名 (敬称略)	所 属 等
委員長	桑田 仁	芝浦工業大学 建築学部 教授
職務代理	小嶋 文	埼玉大学大学院 理工学研究科 准教授
	足立 慎一郎	株式会社 民間資金等活用事業推進機構 代表取締役社長
	池田 一義	さいたま商工会議所 会頭
	岩田 真由美	弁護士
	関根 ゆり	公認会計士・税理士・中小企業診断士

(3) 開催内容

選定委員会の開催日及び主な議題は以下のとおりです。

開 催 日	主 な 議 題
第1回 (令和3年11月16日)	(1)公募の実施方針について【公開】 (2)公募要項について【非公開】
第2回 (令和3年12月20日)	(1)公募の実施方針について【公開】 (2)公募要項(審査項目等は除く)について【公開】 (3)事業者選定基準(審査項目等は除く)について【公開】 (4)公募要項(審査項目等)について【非公開】 (5)事業者選定基準(審査項目等)について【非公開】 (6)契約書類等について【非公開】
第3回 (令和4年9月1日)	(1)主な変更点及びスケジュール(案)について【公開】 (2)公募要項(審査項目等は除く)について【公開】 (3)公募要項(審査項目等)について【非公開】 (4)事業者選定基準について【非公開】 (5)答申について【非公開】

第4回 (令和4年12月7日)	(1)公募要項等の変更箇所について (審査項目等を除く)【公開】 (2)公募要項等の変更箇所について(審査項目等)【非公開】 (3)答申について【非公開】
第5回 (令和5年8月31日)	(1)提案書の確認について【非公開】 (2)審査時の進め方について【非公開】
第6回 (令和5年9月29日)	(1)優先交渉権者等の選定について【非公開】

※会議録や議事要旨はさいたま市ホームページにてご覧いただけます。

(URL : <https://www.city.saitama.jp/006/008/002/012/004/013/p084813.html>)

(4) 答申内容

選定委員会が答申した内容は以下のとおりです。

答 申 日	内 容
令和5年1月17日	事業者の選定基準の策定に関すること
令和5年10月13日	事業者の選定に関すること

2 審査手順及びスケジュール

優先交渉権者等の選定は、「参加資格確認書類に係る審査」及び「提案書に係る審査」により行いました。

「提案内容の評価」は、提出された事業提案書、応募者によるプレゼンテーション及び選定委員会のヒアリングの内容に基づき行いました。

「提案価格の評価」は、提出された提案貸付料から市が算定を行いました。

「提案内容の評価」と「提案価格の評価」の評価点の合計から総合評価点を算定し、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定しました。

(1) 審査の手順

審査の手順は以下のとおりです。

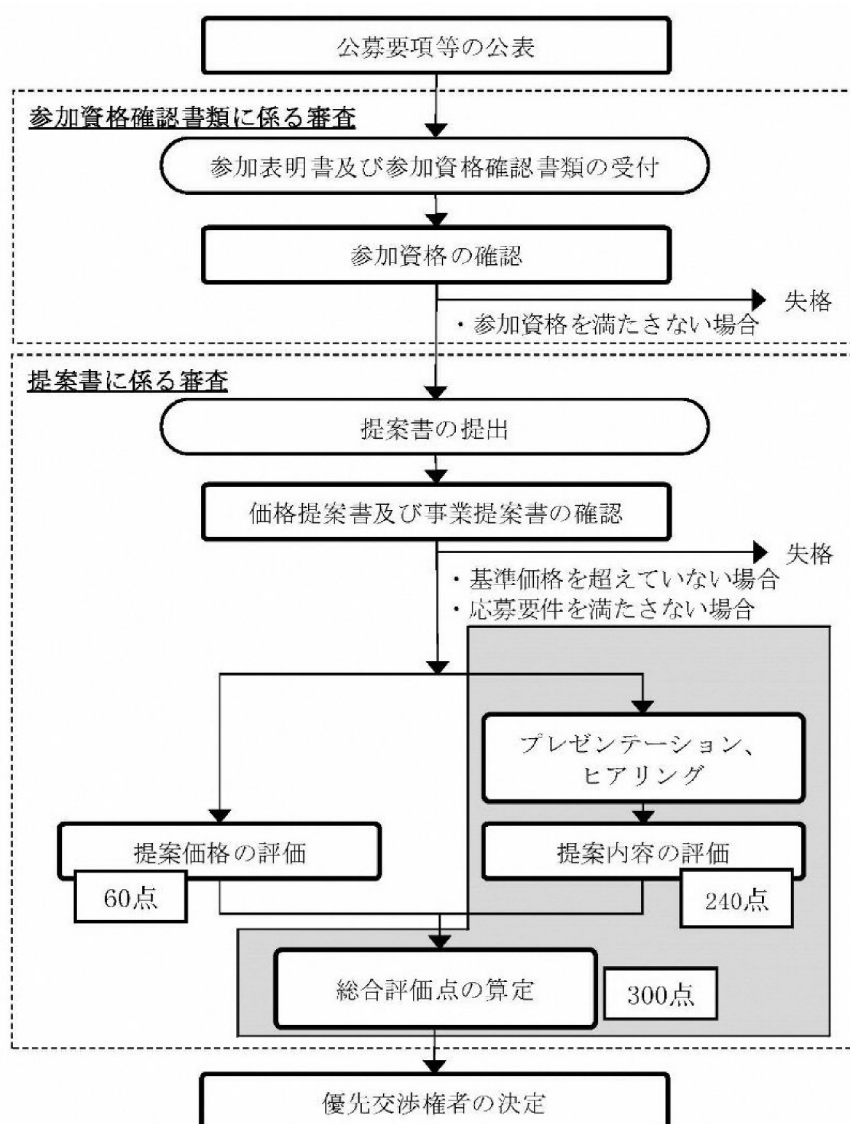


図 審査手順

(2) 募集及び選定に係るスケジュール

募集及び選定に係るスケジュールは以下のとおりです。

内 容	日 程
公募要項等の公表	令和5年 1月27日(金)
公募要項等に関する説明会参加申込期限	令和5年 2月 3日(金)
公募要項等に関する説明会	令和5年 2月 8日(水)
公募要項等に関する質問書の受付	令和5年 2月21日(火)
公募要項等に関する質問書の回答	令和5年 3月31日(金)
参加資格確認書類の提出期限	令和5年 5月12日(金)
参加資格確認結果の通知	令和5年 6月30日(金)
提案書の提出期限	令和5年 7月28日(金)
提案内容等に対するヒアリング等の実施	令和5年 9月29日(金)
優先交渉権者等の決定	令和5年10月31日(火)
基本協定の締結	令和5年12月頃
定期借地権設定契約の締結	令和6年 2月頃
対象敷地の引渡し	令和6年 4月

(基本協定の締結以降は予定)

3 審査方法

(1) 参加資格確認書類に係る審査

参加表明書及び参加資格確認書類の提出が3者からありました。市は公募要項に示す応募者の参加資格について、すべての応募者が条件を満たしていることを確認し、選定委員会に報告しました。

(2) 価格提案書及び応募要件に係る審査

参加を表明したすべての応募者から提案書の提出がありました。市は基準価格及び応募要件に係る適否について、すべての応募者が条件を満たしていることを確認し、選定委員会に報告しました。

(3) 提案内容の評価

提案内容の評価に際し、応募者によるプレゼンテーション及び選定委員会による提案内容等に対するヒアリングを実施しました。

提案内容の評価は、委員が個々に、審査項目（小分類）ごとに、5つの評価区分（AからE）で評価を行いました。提案内容の評価点の算定は、以下のとおり各審査項目の配点に、委員が個々に評価した評価区分ごとに定めた係数を乗じ、各委員の各審査項目の評価点の平均値を合計したものとしました。各審査項目の評価点は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位以上を有効点としました。

評 価 区 分		得 点 化 方 法
A	評価の視点に対して優れた提案である	配点×1.00
B	AとCの間	配点×0.75
C	評価の視点に対して標準的な提案である	配点×0.50
D	CとEの間	配点×0.25
E	評価の視点に対して、提案がない又は乏しい提案である	配点×0.00

(4) 提案価格の評価

提案価格の評価は、以下の算定式により得点を付与し、計算においては、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位以上を有効点としました。

$$\text{提案価格の評価点} = \frac{\text{提案貸付料（年額）}}{\text{最高提案貸付料（年額）}} \times \text{配点（60点）}$$

(5) 総合評価

総合評価では、以下の算定式により、提案内容の評価点と提案価格の評価点を合計して、総合評価点を算定しました。

総合評価点 (最高 300 点)	=	提案内容の評価点 (最高 240 点)	+	提案価格の評価点 (最高 60 点)
---------------------	---	------------------------	---	-----------------------

4 審査結果

(1) 提案内容の審査結果

提案内容の審査結果は以下のとおりとなりました。

審査項目		配点	優先交渉権者	次点交渉権者
提案内容の評価点	1. 事業計画	105点	73.54点	72.92点
	2. 施設計画	30点	19.80点	18.13点
	3. 地域貢献	90点	60.42点	59.17点
	4. その他 (市の施策への寄与)	15点	10.00点	10.00点
	合計	240点	163.76点	160.22点

(2) 提案価格の審査結果

提案価格及び提案価格の審査結果は以下のとおりとなりました。

	優先交渉権者	次点交渉権者
提案価格	138,000,000円	135,045,089円
提案価格の評価点	60.00点	58.72点

(3) 総合評価点

総合評価点は以下のとおりとなりました。

評価点		優先交渉権者	次点交渉権者
総合評価点	提案内容の評価点	163.76点	160.22点
	提案価格の評価点	60.00点	58.72点
	合計	223.76点	218.94点

(4) 優先交渉権者等の選定

総合評価点が上位の応募者から優先交渉権者及び次点交渉権者として選定しました。

優先交渉権者及び次点交渉権者は以下のとおりです。

	法人名
優先交渉権者	代表法人 大和ハウス工業株式会社 北関東支社 大和ハウスリアルティマネジメント株式会社 構成員 東日本旅客鉄道株式会社
次点交渉権者	代表法人 住友商事株式会社

5 審査講評

(1) 提案内容に対する講評

優先交渉権者の提案は、大宮の歴史・文化的な特性を十分に理解し、対流拠点の形成を実現しようとする点をはじめとして、多くの審査項目において優れた内容となっていました。

特に、鉄道博物館や大宮駅などの用地近隣の資源との連携や、新幹線輸送を活用した東日本圏域との連携といった取組み、また、特別な車両の展示等の提案内容は、鉄道のまちとして発展してきた大宮の歴史と文化を更に発展させる期待も高く、その魅力と価値を東日本のみならず全国に発信し、新たな資源の誘引に挑戦しようとする点を評価しました。

次点交渉権者の提案内容については、本事業のコンセプトを理解し構築しようとする点を評価するとともに、特定のコンセプトを掲げて全国初の取組みに挑戦するという前衛的な取組みを行っている点や、地元自治会との協議における対応姿勢が丁寧な点を評価しました。一方で、施設規模と土地利用について、敷地の持つポテンシャルを十分に活かし切れていないように感じられ、その状態が長期間に渡り固定化されることに懸念が残りました。

(2) 総評

この度は複数の応募者から提案を頂き、桜木駐車場用地活用事業に対し、いずれの応募者にも真摯な姿勢で取り組んでいただいたこと、深く感謝を申し上げます。

選定委員会におきまして、これらの提案について慎重に審議を重ねた結果、優先交渉権者として大和ハウス工業株式会社北関東支社及び大和ハウスリアルティマネジメント株式会社を代表とする応募者を、次点交渉権者として住友商事株式会社を代表とする応募者を選定しました。

本事業は、東日本の対流拠点に資する土地利用と、大宮駅西口第五地区のまちづくりと連携した地域貢献を、周辺の住環境に配慮しながら実現するという非常に難しいバランスが求められる事業です。そのため、選定委員会としても本事業の成功を願うとともに、より良い事業としたいという思いから、答申にあたって6つの附帯意見を付すこととしました。

今後、事業の実施にあたっては、周辺住宅地への配慮、地元自治会等との調整、地域事業者の活用、まちづくり用地並びに優先交渉権者グループが展開している周辺事業との連携という点について、市との協議の中で実現可能な具体策を示していただきたいと考えます。このことを踏まえ、東日本の対流拠点形成に向けて、提案事業の内容を深化させるため更なる取組みを行い、地域のまちづくりに寄与しながら、大宮ひいてはさいたま市の目指すまちづくりを一段と前進させるよう、責任を持って取り組むことを心よりお願いします。