

平成 28 年度
川越駅西口市有地利活用事業提案競技

審査講評

平成 29 年 3 月

川越駅西口市有地利活用事業者選定委員会

川越駅西口市有地利活用事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、川越駅西口市有地利活用事業（以下「本事業」という。）に関して、事業者選定基準（平成 28 年 11 月 7 日公表）に基づき、提案内容等の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

平成 29 年 3 月 22 日

川越駅西口市有地利活用事業者選定委員会

委員長 岸井 隆幸

目 次

| | | |
|-----|--------------------|---|
| 第 1 | 選定委員会委員の構成..... | 1 |
| 第 2 | 選定委員会の開催経過..... | 1 |
| 第 3 | 審査の方法 | 1 |
| 第 4 | 審査の経過及び結果..... | 1 |
| 1 | 第一次審査 | 1 |
| 2 | 第二次審査 | 2 |
| 3 | 最優秀提案者及び優秀提案者..... | 2 |
| 第 5 | 審査の講評 | 2 |
| 1 | 事業応募者別の講評..... | 2 |
| 2 | 審査の総評 | 3 |

第1 選定委員会委員の構成

選定委員会委員の構成は以下のとおりである。（敬称略）

| | |
|------|---------------------|
| 委員長 | 岸井 隆幸（日本大学理工学部教授） |
| 副委員長 | 尾崎 晴男（東洋大学総合情報学部教授） |
| 委員 | 倉田 直道（工学院大学名誉教授） |
| 委員 | 西本 千尋（JAM主宰） |
| 委員 | 荒井 伸夫（荒井公認会計士事務所） |
| 委員 | 矢部 竹雄（川越市総合政策部長） |
| 委員 | 田宮 庸裕（川越市都市計画部長） |

第2 選定委員会の開催経過

| 日程 | 主な議題 |
|----------------|---|
| 平成28年8月25日（木） | ・平成28年度川越駅西口市有地利活用事業計画（案）について |
| 平成28年10月24日（月） | ・平成28年度事業者募集要項（案）について ・平成28年度要求水準書（案）について ・平成28年度事業者選定基準（案）について |
| 平成29年3月8日（水） | ・第一次審査（参加資格の確認）の報告 ・第二次審査（基礎審査）の確認 ・審査手順等の確認 ・事前質問事項、追補資料及び当日質問内容の協議 |
| 平成29年3月22日（水） | ・事業応募者ヒアリング ・最優秀提案者及び優秀提案者の選定 |

第3 審査の方法

審査は、事業応募者の参加資格を確認する「第一次審査」と、事業応募者の提案内容を審査する「第二次審査」の二段階方式で実施した。

第一次審査では、事業応募者が提出した資格審査書類に基づき、市が本募集要項に記載した事業応募者が満たすべき資格要件について確認を行い、参加資格の有無を決定した。

第二次審査では、事業応募者が提出した事業提案書類等に基づき、選定委員会が必須項目を満たしていることを確認し、具体的な提案内容についての審査及び評価を行った。

なお、審査及び評価にあたっては、事業応募者の事業者名等を伏せ、事業提案書類等の受付番号（「No.171」、「No.172」、「No.173」）により、全ての審査を行った。

第4 審査の経過及び結果

1 第一次審査

平成29年2月21日に、3者から事業提案書類等の提出があり、本募集要項に示す事業応募者の資格要件について市が確認を行った。その結果、いずれの事業応募者も参加資格を有していることを確認した。

2 第二次審査

(1) 基礎審査

選定委員会は、提案書に記載された内容が事業者選定基準の「必須項目」をすべて満たしていることを確認した。

(2) 加点審査

選定委員会は、事業者選定基準に基づき、提案内容の審査を行った。

また、評価にあたり提案内容について事業者へのヒアリングを平成29年3月22日に実施した。加点審査の評価結果は、以下のとおりである。

《加点審査の評価結果：735点満点》

| No.171 | No.172 | No.173 |
|---------|---------|---------|
| 555.75点 | 396.25点 | 492.00点 |

3 最優秀提案者及び優秀提案者

選定委員会は、合計点数が第1位となったNo.171を最優秀提案者として、合計点数が第2位となったNo.173を優秀提案者として選定した。

| 区分 | 事業応募者No. | 事業者名等 |
|--------|----------|--|
| 最優秀提案者 | No.171 | 株式会社ピーアンドディコンサルティング 所在地：さいたま市大宮区桜木町一丁目7番地5 代表者：溝口 隆朗 |
| 優秀提案者 | No.173 | 事業者選定基準により非公開 |

第5 審査の講評

1 事業応募者別の講評

(1) No.171

- ・事業全般としては、川越駅西口の状況に対する深い理解があり、本事業に対する高い意欲を感じる提案であった。
- ・施設の規模や導入機能（ホテル等）についても、地域のニーズを的確に踏まえた内容であり、川越駅西口の社会資本となりうる魅力的な提案がなされている点を評価した。

(2) No.172

- ・機能構成として川越の特性に配慮した提案であったが、川越駅西口の社会資本としてふさわしい事業を確実に実現できるかどうかの懸念があった。

(3) No.173

- ・収益性が高く事業の安定性があり、駐車場や駐輪場と本体施設との移動が円滑である点は評価されるが、機能構成や建物デザイン等に川越らしさを感じにくい提案であった。
- ・地域に根差した事業を行う意欲は感じられたが、やや具体性に欠けた感があった。

2 審査の総評

本事業は、これまで暫定利用を行ってきた市有地について、ウエスタ川越等と連携し、かつ、市民から求められる多様な機能に対応した新たな拠点として早期に整備することを目的として実施するものであり、本事業の実施に当たって広く優れた提案を求めるために公募型提案競技方式で民間事業者を選定することとした。今回、多くの事業者から関心が寄せられた中で、最終的に3者から応募があったが、いずれの提案もこれまでの市有地の経緯や各者の実績に基づく創意工夫が盛り込まれており、要求水準を上回る提案が示されていた。提案書作成における努力に対して敬意を表するとともに、深く感謝申し上げたい。

選定委員会では、事業者選定基準に基づき厳正かつ公正に審査を行った結果、株式会社ピーアンドディコンサルティングを最優秀提案者として選定した。

今後、株式会社ピーアンドディコンサルティングは市と事業契約を締結し、本事業を実施するに際し、選定委員会から評価された具体的な提案内容を確実に実行するとともに、本事業をさらにより良いものとするため、同社及び市においては、特に以下の点について配慮されることを要望する。

■最優秀提案者に対する選定委員会からの要望

- ・ 建物のデザインについては、長大な壁を感じさせる均質なデザインであり、景観的な魅力を高めるような工夫が望まれる。
- ・ 駐車場から本体施設（複合施設）への移動が円滑となるような動線となるようご留意いただきたい。

以上