

大通東2丁目の土地利用に係る公募プロポーザル

審 査 報 告 書

平成 31 年（2019 年） 3 月

大通東2丁目の土地利用に係る公募プロポーザル選定委員会

はじめに

本報告書は、大通東2丁目の市有地を借り受け、施設の整備及び運営を行う事業者選定を目的とした札幌市の公募プロポーザルに関して、本選定委員会が提案内容を審査し、選定した最優秀提案者及び次点提案者を札幌市に報告するものである。

公募にあたっては、大通公園からさっぽろテレビ塔方向への眺望を適切に確保するとともに、観光バスの路上駐停車解消に寄与する土地利用を図ること、創成川通を挟む東西市街地の連続性および連携の強化に貢献すること、さらには、居住人口の増加が著しい創成川以東におけるまちづくりの起点として、市民や来街者のにぎわいや滞留を生み出すことなどを、提案にかかる重要な条件とした。これらの実現を目指すため、民間の持つ多様な経験や実績、柔軟な創意工夫あるいは資本力などを最大限に活かす事業計画を募集したところ、はじめに3者から応募予定の登録があり、最終的には2者から提案の申込みがあった。

本選定委員会では、書類審査と事業者へのヒアリングを実施し、あらかじめ定めた審査項目に基づいて、実現性・継続性も考慮した総合評価による審査を行い、最優秀提案者及び次点提案者を選定した。

今後、最優秀提案者と札幌市との間で、本選定委員会が公募の条件に込めた意味を共有・尊重して十分に協議を重ね、提案された事業計画が、将来に渡り多くの人々に愛される存在として実現されるよう期待する。

平成31年（2019年）3月

大通東2丁目の土地利用に係る公募プロポーザル選定委員会

委員長 岡本 浩一

目 次

1	審査委員	1
2	公募・審査の実施経過	1
3	審査方法	2
4	審査結果	3
5	最優秀提案の概要	4
6	講評・附帯意見	5

1 審査委員

(順不同・敬省略)

氏名	所属等
委員長 岡本 浩一	北海学園大学工学部 教授
片山 めぐみ	札幌市立大学デザイン学部 講師
今井 啓二	(一社) 札幌観光協会 専務理事
志村 周次	東連合町内会 会長
若林 雅教	東北連合町内会 会長
浦田 洋	札幌市まちづくり政策局 局長
小西 正雄	札幌市経済観光局 局長

2 公募・審査の実施経過

年月日	内容
平成30年(2018年) 8月21日	第1回選定委員会 ・ 委員長の選出 ・ 募集要項などの審議
平成30年 9月26日	第2回選定委員会 ・ 募集要項の審議及び決定
平成30年10月 4日	募集要項の公表・配布開始(10月22日まで)
平成30年10月 4日	応募予定者の登録開始
平成30年10月 4日 ～10月22日	質問の受付 ・ 質問件数34件
平成30年11月 5日	質問に対する回答公表
平成30年11月19日	応募予定者の登録締切 ・ 登録者数3者
平成30年11月28日	第3回選定委員会 ・ 審査・選定方法の審議及び決定
平成30年12月10日 ～12月25日	応募提案資料申込 ・ 申込者数2者
平成31年(2019年) 1月30日	第4回選定委員会 ・ 提案された事業計画の書類審査
平成31年 3月11日	第5回選定委員会 ・ 事業者へのヒアリング審査 ・ 最優秀提案者及び次点提案者の決定

3 審査方法

(1) 公募対象地

- ・ 住所：札幌市中央区大通東2丁目1番1、26番、27番
- ・ 面積：3,819.53 m²

(2) 審査項目と配点

審査項目	審査の観点	配点
① 内容審査		
土地利用のコンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業対象地周辺の土地利用状況、都市基盤整備状況、交通量などの現状分析がなされ、これに基づく土地利用のコンセプトが明確に示されているか ・ 土地利用のコンセプトは、東西市街地の連携強化に資する創成東地区のまちづくりの起点にふさわしい提案となっているか 	10
民間施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 誰もが利用しやすく、創成東地区にふさわしい賑わいや滞留を生み出す施設提案になっているか ・ 大通東1丁目のオープンスペースや観光バス乗降場との関連性に工夫がなされているか ・ 観光バスの待合や観光案内など観光客の利便性向上を図る機能提案となっているか 	15
観光バス乗降場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存の路上観光バス乗降機能を代替する工夫がなされているか ・ 都心の観光バスの路上駐停車対策に寄与した提案となっているか 	5
質の高い都市景観の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前通と大通が交差する地点からのさっぽろテレビ塔の眺望を確保しているか ・ 訪れた人々の交流や活動が感じられるような新たな魅力を創出する景観のコンセプトとなっているか ・ 周辺の街並みとの調和に配慮されるなど、創成東地区のまちづくりの起点にふさわしい象徴的な景観形成が図られる提案となっているか 	15
事業対象地周辺の歴史・文化資源の考慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の歴史・文化資源との関連を考慮した施設展開となっているか 	15
創成東地区のまちづくりの起点となる歩行者回遊の強化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 創成川以西からの人の流れを創成東地区へ促す提案となっているか ・ 都心の回遊性の向上に寄与する提案となっているか 	10
創成東地区へのみどりの創出を促す緑化の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大通のみどりとの連携が図られた提案となっているか ・ 創成東地区のみどりの起点にふさわしい提案となっているか 	5
② 施設の基本性能・事業性審査		
基本性能	<ul style="list-style-type: none"> ・ ユニバーサルデザイン、環境性、防災性への考え方は適切か 	各3 計15
事業の取組体制	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業の取組体制は適切か 	
類似事業の実績	<ul style="list-style-type: none"> ・ 類似事業の実績があるか 	
運営及び維持管理体制	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運営及び維持管理体制は適切か 	
資金計画の安定性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資金計画の安定性、資金調達の実現可能性が高いか 	
③ 価格審査		
価格	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本市の財政負担を抑えた提案か 	10

(3) 最優秀提案者等の決定方法

各委員の採点結果に基づき、審査項目ごとに平均点を算出して集計を行う。合計点（100点満点）は内容審査、基本性能・事業性審査の各平均点に価格点を合算して算出する。

最優秀提案者は合計点（100点満点）が最も高いものとする。合計点と同点の場合は最高点と評価した委員が最も多いものとする。

次点提案者の決定方法は、最優秀提案者の決定方法に準じて行う。

なお、委員全員の採点結果を集計し、下記条件に満たない場合は落選とする。

【選定条件】

- 条件1 価格点を除く委員による評価の平均点が6割以上（54点以上）であること
- 条件2 内容審査は審査項目ごとに委員による平均点で満点の2割以下の項目がないこと
- 条件3 基本性能・事業性審査では類似事業の実績を除く審査項目ごとに委員による平均点で満点の4割以下がないこと

4 審査結果

応募申込があった2者の事業計画について、選定委員会で書類審査し、この時点での疑問点や確認を要する事項を事前に通知したうえで、事業者へのヒアリングを行った。

ヒアリングののち、各委員が審査項目に基づいて評価を行い、その平均点数に価格点を加算した結果、最優秀提案者および次点提案者それぞれの合計点は以下の結果となった。

		最優秀提案者	次点提案者
合計	(満点 100)	82.9	76.1

【選定条件について】

最優秀提案者は、以下のとおり選定条件を満たした。

- 条件1 価格点を除く評価の平均点数が 72.9点で6割以上である。
- 条件2 内容審査において平均点で2割を下回った項目がない。
- 条件3 基本性能・事業性審査において平均点で4割を下回った項目がない。

次点提案者は、以下のとおり選定条件を満たした。

- 条件1 価格点を除く評価の平均点数が 66.1点で6割以上である。
- 条件2 内容審査において平均点で2割を下回った項目がない。
- 条件3 基本性能・事業性審査において平均点で4割を下回った項目がない。

5 最優秀提案の概要

(1) 事業者

代 表	株式会社ニトリホールディングス (札幌市北区新琴似七条一丁目2番39号)
-----	---

(2) 事業概要

施設 概要	<p>○芸術・文化・歴史・観光の複合施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物階数 地上10階・地下2階 ・延床面積 27,480 m² ・建物高さ 45m ・用途・構成 ホテル(地上5~10階)、美術館(3,4階)、 旅をテーマとした情報館(1,2階)、 ツーリストセンター、観光バス乗降場(いずれも1階) そのほか地下階は駐車場など ・外観イメージ 
土地賃借料	36,700,000円/年
貸付期間	50年
そのほか	<ul style="list-style-type: none"> ・開発初期段階から施設開設後の運営面まで、継続的に地域と対話・連携を図るための新たな組織を設置。 ・大通公園西端の札幌市資料館を考慮した象徴的な景観形成を図るほか、周辺へにぎわいを波及させる壁面デザイン等を計画。 ・地下鉄東西線コンコースとの接続などにより、創成東地区の歩行者回遊を強化。 ・大通東1地区と連続する緑地の創出のほか、東への波及に向けて、大通と連携した植栽を計画。

6 講評・附帯意見

(1) 最優秀提案者

① 講評

- 代表事業者は小売業を中心として全国的に事業展開を行っている企業であり、財務の安定性および事業の継続性に対する懸念は少なく、また大型複合施設等の事業実績も複数有している。
- 美術館とホテル、旅をテーマとした情報館の各施設導入により、来街者の誘因や人々のニーズにこたえようとする提案は、創成東地区におけるまちづくりの起点の創出を目指すにあたり、事業者の持つノウハウを活用する意欲的な内容であり、日中はもとより夕方以降における人々の多様なにぎわいや回遊性の向上も大いに期待され、これまでの中心部には見られない魅力を有したものである。
- 観光バス乗降場について、南8西2観光バス待機場と一体的に運営する提案は、都心の観光バスの路上駐停車削減に寄与することが期待できる。
- 事業の実現に向けて、開発初期段階から、地元の団体や企業等と連携するための組織を新たに設け、専門家の意見なども交えながら事業を進めようとする体制づくりは、地域ネットワークの観点から高く評価できる。
- 代表事業者は北海道に拠点を置く企業であり、事業者自身がリスクマネジメントも含めて事業を推進しようとする主体性のある姿勢は、事業の安定性・継続性の観点から期待が持てる。

② 選定委員会の附帯意見

- 美術館、ホテル、旅をテーマとした情報館の各施設には、相乗効果を発揮するための軸となる横断的なテーマ設定が必要である。当該用地の特性を織り込む複合施設として、その魅力や価値を一層高められるよう、引き続き綿密な協議・検討を行うこと。
- 当該用地に大通公園の西端で正対する札幌市資料館を考慮した施設を設けるにあたり、施設の外観デザインに関する配慮だけでなく、施設利用や事業企画などソフト面の連携についても検討すること。
- 安定的・継続的な施設運営を図るため、この度の提案で示されたニトリホールディングスによる財政支援など、資金および運営の計画に確実性が確保されるよう、引き続き検討を進めること。特に赤字のリスクを認識済みとして提案された美術館の運営については、確実な事業継続について市と書面を交わすこと。
- 地域との適切な連携が図られるよう、地元町内会や商業者、まちづくり組織などにも視野を広げ、それらとの接点や関わり方について、引き続き協議・検討を行うこと。
- 周辺街区との連続性や既存機能との連携が図られるよう、施設低層部および地下通路接続部のあり方について、人々の動線を意識しながら、引き続

き協議・検討を行うこと。

- 創成東地区におけるまちづくりの拠点を担うことから、施設の東面および北面が過度に閉じた空間構成にならないよう、引き続き検討を進めること。
- 提案の実現にあたっては、近隣の街区も含めて代表事業者以外に重要な役割を担う協力企業等が多数存在することから、関係する全ての事業者と提案の意図や内容、進捗状況や各種の情報について十分に共有し、相互理解を図ること。また、札幌市を含む関係機関とも十分な協議を重ねること。
- 環境性・防災性の観点については、都心エネルギーマスタープランの内容を踏まえ、札幌市と協議をしながら計画していくこと。

(2) 次点提案者

① 講評

- 代表事業者は全国で事業展開を行っている企業であり、商業施設の開発・運営やPFI事業等の官民連携事業について豊富な実績を有している。
- 企業としての財務の安定性および事業の継続性に対する懸念は少なく、本事業の資金計画はテナント賃料を主な財源に見込んでおり、堅実な計画と言える。
- 事業コンセプトを「創成東ウェルカムゲート」として、市民や観光客のにぎわいや滞留を生み出す施設構成に加え、歩行者の回遊動線や大通公園からのみどりのつながりにも配慮されたバランス感覚のよい提案であった。
- 飲食・物販の商業施設導入を提案しているが、創成東地区および近隣徒歩圏の既存店舗との連携・共存あるいは棲み分けが適切に図られるのか懸念が残った。
- 地元のまちづくり団体との連携を通じて、市民の活動の場をつくることにより地域の魅力向上を支援する考えであったが、地域ニーズの把握や事業者自身の主体的な関わり方について受け身な姿勢がみられ、やや不安が感じられた。
- 求めた条件を満たす堅実かつ適切な提案ではあるが、豊富な実績の焼き直しの印象が拭えなかった。周辺の既存機能との共存・相乗効果の高まりや広がり可能性およびその期待度が、最優秀提案者と比較して小さめの内容であり、また、誘致するテナントの定着性向上あるいは入れ替わりの想定についてもやや具体性や印象が乏しいものと評価した。

以上