

白石区複合庁舎隣接地への民間機能導入に係る公募プロポーザル

審査報告書

平成 25 年（2013 年）4 月

白石区複合庁舎隣接地への民間機能導入に係る公募提案選考委員会

目 次

はじめに	1
1 選考委員名簿	2
2 公募プロポーザルの実施経緯	2
3 審査方法	3
4 審査結果	5
5 講評等	6
6 参考（白石区複合庁舎隣接地への民間機能導入に係る公募提案選考委員会設置要綱）	8

はじめに

この報告書は、地下鉄白石駅に隣接する市有地を借り受け、施設の整備及び運営を行う事業者の選定を目的として札幌市が実施した公募プロポーザルについて、本選考委員会の審査により決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。

事業者の公募にあたっては、プロポーザルの対象用地が、隣接する白石区複合庁舎とともに「白石区の顔」にふさわしい拠点となるよう、地域に貢献できる機能や利用者の利便性向上に資する機能などを条件に付し、民間の優れた創造力や経験を活かした具体的な事業案の募集を行ったところ、2者からの応募があった。

選考委員会では、それぞれの事業案について、書類審査及びヒアリングを実施し、さまざまな観点から総合的に評価した結果に基づき、最優秀提案者及び次点提案者を決定した。

今後、事業案の実現に向け、最優秀提案者と札幌市が十分に協議を行い、公共機能と密接に連携した、区民交流の拠点となるまちづくりが進展することを期待するものである。

白石区複合庁舎隣接地への民間機能導入に係る公募提案選考委員会
委員長 瀬戸口 剛

1 選考委員名簿

	氏 名	現 職
委員長	瀬戸口 剛	北海道大学大学院工学研究院教授
委員 (職務代理者)	大平 義隆	北海学園大学経営学部教授
委員	上原 正道	公認会計士上原正道事務所代表者
委員	板垣 俊夫	板垣俊夫行政書士事務所代表者 白石東地区町内会連合会会長 白石区複合庁舎整備に関する検討会座長
委員	谷内 昭年	札幌市市民まちづくり局区役所整備担当部長

2 公募プロポーザルの実施経緯

時 期	内 容	備 考
平成 24 年 (2012 年) 10 月 2 日	第 1 回選考委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・委員長及び職務代理者の選任 ・募集要項の承認 ・審査基準等の審議、決定
平成 24 年 (2012 年) 10 月 15 日 ～11 月 5 日	募集要項の配布、 質問の受付	<ul style="list-style-type: none"> ・質問提出 2 者、27 件
平成 24 年 (2012 年) 11 月 15 日	質問に対する回答	
平成 24 年 (2012 年) 11 月 16 日 ～11 月 30 日	応募予定者の登録	<ul style="list-style-type: none"> ・登録 3 者
平成 24 年 (2012 年) 12 月 13 日 ～12 月 27 日	応募申込受付	<ul style="list-style-type: none"> ・申込 2 者
平成 25 年 (2013 年) 2 月 26 日	第 2 回選考委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・第一次審査 (書類審査) ※ ・第二次審査対象者の選定
平成 25 年 (2013 年) 3 月 4 日	第 3 回選考委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・第二次審査 (ヒアリング) ※ ・最優秀提案者及び次点提案者の決定

※匿名審査により実施

3 審査方法

(1) 審査項目と配点

① 第一次審査（書類審査）

審査項目	配点	審査の内容
I 事業主体	10点	応募者の資力、信用、実績及び経験等を審査する。
II 導入機能	20点	募集要項 P. 10「民間施設に関する条件等」のうち、導入する機能に係る提案内容を中心に審査する。
III 建築計画	30点	募集要項 P. 10「民間施設に関する条件等」のうち、導入する機能以外に係る提案内容を中心に審査する。
IV 駐車場施設	10点	募集要項 P. 12「駐車場施設に関する条件等」に係る提案内容を審査する。
V 事業の継続性	30点	資金計画、収支計画、運営及び維持管理体制等のほか、土地賃借料及び駐車場等賃貸料の提案内容について審査する。
第一次審査計	100点	

② 第二次審査（ヒアリング）

審査項目	配点	審査の内容
ヒアリング	10点	提案事業の概要説明及び委員からの質問に対する回答に基づき審査する（10点）。 <div style="border: 1px dotted black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> なお、第一次審査の各審査項目について、配点の1割の範囲内で採点を補正（加点又は減点）できるものとする（-10点～+10点）。 ※第1次審査の満点を超えることはできない。 </div>
第二次審査計	10点	
合計 (第一次審査+第二次審査)	110点	

(2) 最優秀提案者等の決定方法

① 得点集計

各委員は、第一次審査及び第二次審査の合計点を算出する。

なお、第二次審査においては、ヒアリングの結果に基づく採点（10点満点）を行うほか、第一次審査の各審査項目について配点の1割の範囲内で採点を補正できるものとする（-10点～+10点）。

② 順位づけ

各委員は、点数順に応募者の順位づけを行う。なお、点数が同点の場合も優劣をつける。

③ 最優秀提案者の決定

ア 委員の過半数が1位とした応募者を最優秀提案者として決定する。

イ 該当者がいない場合、1位の数が多い者を最優秀提案者とする。

ウ 1位の数が同数の場合、選考委員5名による投票を行い、過半数の票を得た者を最優秀提案者とする。

④ 次点提案者の決定

選考委員会は、最優秀提案者を除く応募者の中から次点提案者を決定できるものとする。

決定の方法は最優秀提案者の決定方法に準じ、最優秀提案者を除いて判定する。なお、第二次審査の対象となった応募者が一者の場合は該当者なしとする。

4 審査結果

(1) 審査結果の概要

選考委員会では公正な審査を期すため、応募申込があった2者について、「応募者A」、「応募者B」と社名を伏せて審査を行い、5人の委員のうち3人の委員が1位と評価した応募者Aを最優秀提案者と決定した。

また、2人の委員が1位とするなど、応募者Aに次ぐ評価を得た応募者Bを次点提案者と決定した。

	1位と評価した委員の数	2位と評価した委員の数	(参考) 合計点数
応募者A	3人	2人	478点
応募者B	2人	3人	462点

(2) 最優秀提案者と提案事業の概要について

① 最優秀提案者について

【代表事業者】 三菱UFJリース株式会社

本店 東京都千代田区丸の内一丁目5番1号

【構成員】 北海道リース株式会社

本店 札幌市中央区南1条西10丁目3番地

② 提案事業の概要

【導入機能】

銀行、物販、飲食、クリニック

【施設規模】

民間施設	[構造] 鉄骨造、地下2階地上3階塔屋1階 [延床面積] 4,823 m ²
駐車場施設	[構造] 鉄骨造、地上5階 [延床面積] 7,530 m ² [駐車場台数] 252台

【土地賃借料等】

土地賃借料	月額：914,209円 保証金：12カ月分
駐車場賃貸料	公共駐車場（150台）：14,500円/月1台 公用車駐車場（36台）：平均14,500円/月1台
庁舎屋外倉庫賃貸料	月額：971,025円

【オープン予定時期】

平成28年（2016年）4月

5 講評等

応募があった2者の提案事業は、いずれもプロポーザル対象用地の歴史的背景や立地環境を踏まえ、新たな拠点づくりの方向性を打ち出した施設・空間整備を企画したものであった。選考委員会では、これらの提案内容について、導入機能、事業の継続性、応募者の実績・経験など、さまざま観点から厳正かつ公平な審議を重ね、最優秀提案者及び次点提案者を決定した。

(1) 最優秀提案者（三菱UFJリース株式会社（応募者A））の提案事業について

【講評】

- 代表事業者は、経営成績・財務内容が良好であるとともに、事業用定期借地権を活用した開発実績や公共性の高いプロジェクトの経験を多数有しているほか、共同事業者である構成員についても、堅調な財務内容であり、事業主体としての信頼性が極めて高い。また、事業への取組体制として、経験豊富な専門企業の参加を予定していることから、円滑な施設整備・運営が期待できる。
- 事業コンセプトに「歴史及び潜在価値を活用した『白石再生』」、「長期の堅実経営を通し、地域に密着した拠点施設の構築」を掲げ、区民のニーズに合致したテナント導入や南郷通のにぎわい創出も考慮した地域活動の場の提供などにより、まちづくり、地域貢献に取り組むとしており、「白石区の顔」にふさわしい拠点づくりとして魅力ある提案である。
- 民間施設については、複合庁舎等との関係に配慮した動線計画を踏まえ、要所にオープンスペースを配置し、特に、南郷通沿いのにぎわい創出が期待されるサンクンガーデンや、公共敷地内のオープンスペースとの空間的な連続性を意識したインナーガーデンの提案などは、創意にあふれた施設計画といえる。
- 駐車場施設については、一般車の駐車ますをすべて普通自動車用の規模（幅2.5m）としている点、条件を上回る車いす対応の駐車ますの確保など、使いやすさやバリアフリーに配慮した計画となっている。
- 施設の設計から運営に至る各段階においてワークショップ等を開催し、複合庁舎や地域コミュニティとの連携を実現するとしており、こうしたプロセスデザインの積極的な提案は高く評価できる。
- 以上のことから、最優秀提案者にふさわしい事業計画であると評価した。

【選考委員会の附帯意見】

- 複合庁舎と一体となった「白石区の顔づくり」に向け、官民連携を見据えたハード・ソフト両面での詳細な検討に取り組むとともに、提案内容に即したプロセスデザインの取組により、地域の声を反映した柔軟な対応に努めること。
- 駐車場施設のうち、公共・公用車駐車場、庁舎屋外倉庫等については、その仕様や賃料、供用開始後における運用ルール等について、札幌市と十分な調整を図ること。

(2) 次点提案者（応募者B）の提案事業について

【講評】

- 代表事業者は、順調な経営状況を背景に、財務内容が良好であるとともに、開発実績についても、流通建築事業として全国で多数の賃貸稼働物件を保有するほか、公共性の高いプロジェクトの経験がある。
- 「区民と共に創る、憩い・癒し・出会いがある『まちの中心空間』」という開発コンセプトのもと、公共性の高い業種である銀行、クリニック、健診センターの導入による区民の生活利便性の向上や、地域活動の発表が可能な区民広場の設置による複合庁舎との連携などは、札幌市が求める拠点整備の考え方に合致する。
- 敷地内に整備する「商業棟エントランスホール」「車寄せ空間」「通り抜け空間」は、複合庁舎のオープンスペースと連携するとともに、にぎわい創出や緑化による快適性等にも配慮された提案である。
- 商業棟と駐車場棟の間に、車寄せや荷捌きスペース、タクシー乗場などの機能を持ったロータリーを設けるというアイデアは、公共敷地に整備されるゆとり空間のアメニティ向上と利便性の両立が期待でき、創意にあふれた施設計画といえる。
- 最優秀提案者との比較においては、テナント構成の提案や、複合庁舎・地域コミュニティとの連携体制の構築に関する提案についてやや具体性が欠けるものの、適切な提案内容であると評価した。

以 上

白石区複合庁舎隣接地への民間機能導入に係る
公募提案選考委員会設置要綱

平成24年（2012年）9月12日
市民まちづくり局長決裁

（設置）

第1条 白石区複合庁舎隣接地への民間機能導入に係る公募プロポーザル（以下「公募プロポーザル」という。）において、応募提案資料等の審査を厳正かつ公平に行い、最も優秀な提案者を決定するとともに、その後に事業予定者となった者が策定する基本計画の案に対して意見を述べるため、白石区複合庁舎隣接地への民間機能導入に係る公募提案選考委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

（役割）

第2条 委員会の役割は、次の各号に掲げる事項とする。

- (1) 公募プロポーザルに係る募集要項について承認すること。
- (2) 審査基準等を審議及び決定すること。
- (3) 応募書類等を審査し、最も優秀な提案者等を決定すること。
- (4) 最も優秀な提案者等の決定後、事業予定者となった者が策定する基本計画の案に対して意見を述べること。
- (5) これらの事項について市長に報告すること。
- (6) その他、委員会が必要と認める事項に関すること。

（構成）

第3条 委員会は、応募書類等の審査に必要な学識経験又は資格を有する者、地域代表及び行政関係者により構成する。

- 2 委員会の委員数は5名以内とする。
- 3 委員は市長が指名及び委嘱する。

（委員長等）

第4条 委員会に委員長を置く。

- 2 委員長は、委員の互選により選出する。
- 3 委員長は、委員会を代表し、会務を統括する。
- 4 委員長に事故があるときは、委員のうちから委員長があらかじめ指名する者がその職務を代理する。

（会議）

第5条 委員会は、委員長が招集し、かつ議長となる。

- 2 委員会は、委員の過半数の出席によって成立する。
- 3 委員会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは委員長の決するところによる。
- 4 委員会は、必要があると認めたときは関係者の出席を求め、説明及び意見を聞くことができる。

(審査結果等の報告)

第6条 委員会は、第2条第3号及び第4号に規定する事項に関する報告書を作成し、市長に提出する。

(守秘義務)

第7条 委員は、その職務上知り得た情報を他に漏らしてはならない。

2 前項の規定に反した場合、委員は直ちにその資格を失う。

(庶務)

第8条 委員会の庶務は、市民まちづくり局地域振興部区政課区役所整備担当「白石区複合庁舎隣接地への民間機能導入に係る公募プロポーザル事務局」において処理する。

(補足)

第9条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に必要な事項は別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成24年(2012年)9月12日から施行する。

(要綱の失効)

2 この要綱は、委員会が第6条に規定する報告を全て完了した日をもってその効力を失う。

