

府中グリーンプラザ敷地活用事業
審査報告書

平成30年2月

府中市府中駅北口市有地活用事業者選定委員会

<目次>

1	選定委員会	1
	(1) 選定委員会の設置	1
	(2) 選定委員会の開催	1
2	審査経過	2
	(1) 審査方法	2
	(2) 募集経過	3
	(3) 応募事業者	3
3	審査結果	4
	(1) 審査結果	4
	(2) 審査経過	4
4	講評	6
	(1) 審査講評	6
	(2) 全体講評	9

1 選定委員会

(1) 選定委員会の設置

府中市（以下「市」という。）は、府中グリーンプラザ敷地活用事業（以下「本事業」という。）の事業者を公募するに当たり、公正性及び公平性を確保し、事業者の選定を行うため、府中市府中駅北口市有地活用事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置した。

なお、選定委員会委員は、次のとおり。（委員については五十音順）

	氏名	所属・役職
委員長	市川 宏雄	明治大学公共政策大学院 ガバナンス研究科長 教授
副委員長	中村 仁	日本経済大学大学院 経営学研究科 准教授
委員	今坂 英一	府中市 行政管理部長
委員	高橋 伸二	一般社団法人まちづくり府中 理事長
委員	村木 信爾	明治大学専門職大学院 グローバル・ビジネス研究科 特任教授

(2) 選定委員会の開催

選定委員会の開催日程及び各回の議題等は、次のとおり。

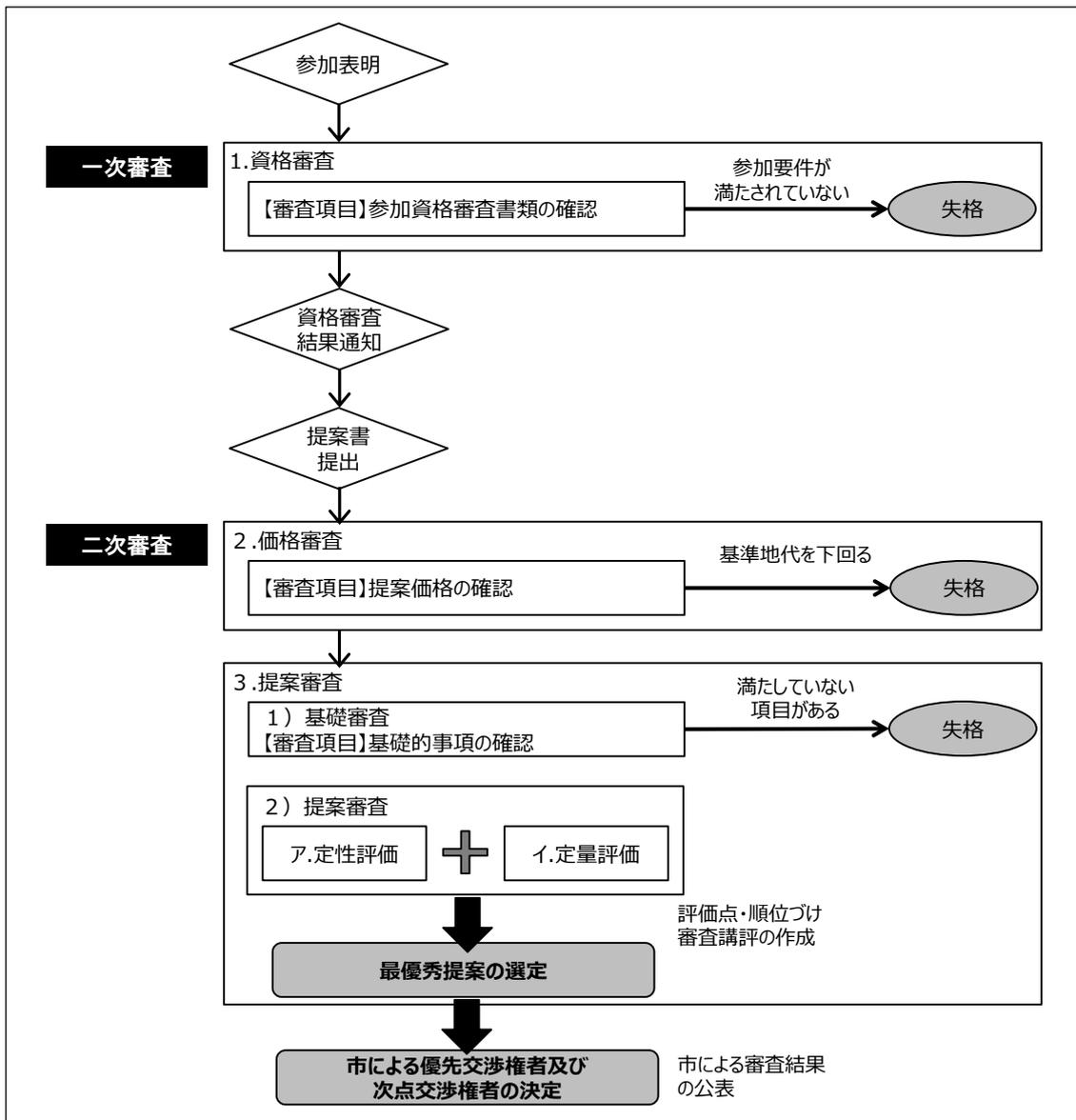
	日程	議題等
第1回	平成29年 7月25日(火)	・府中グリーンプラザ敷地活用事業の概要について ・募集要項、審査要領について
第2回	平成29年 8月21日(月)	・募集要項類、審査評価基準について
第3回	平成29年11月14日(火)	・事業者との直接対話
第4回	平成30年 1月 9日(火)	・提案書の概要について ・評価について
第5回	平成30年 1月25日(木)	・事業者プレゼンテーション及び質疑応答 ・提案審査、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定

2 審査経過

(1) 審査方法

本事業における事業者は、府中グリーンプラザ敷地活用事業事業者選定基準（以下「選定基準」という。）に基づき、提案内容と価格を総合的に評価し優先交渉権者を選定する、公募型プロポーザル方式により選定した。なお、審査は、各応募者の名前は伏せた形で行った。

< 審査全体の流れ >



(2) 募集経過

本事業の募集にかかるスケジュールは、次表のとおり。

日 程	内 容
平成29年 9月14日(木)	募集要項等の公表
平成29年 9月14日(木)～同年 9月22日(金)	募集要項等に関する質問の受付
平成29年10月 6日(金)	質問に対する回答の提示
平成29年 9月14日(木)～同年10月13日(金)	参加表明書類の受付
平成29年10月20日(金)	参加資格審査結果の通知
平成29年10月23日(月)～同年10月27日(金)	直接対話参加申込書の受付
平成29年11月14日(火)	事業者との直接対話
平成29年12月11日(月)～同年12月18日(月)	提案書の受付

(3) 応募事業者

4者から応募があったが、資格審査終了後に1者から参加辞退届の提出があったため、最終的に提案書の提出を行ったのは、3者であった。

3者の構成は、次表のとおり。

【代表企業】 ヒューリック株式会社	【代表企業】 大和情報サービス株式会社	【応募企業】 スターツコーポレーション 株式会社
【構成員】 ・ 株式会社松田平田設計	【構成員】 ・ 大和ハウス工業株式会社 武蔵野支社 ・ 三井住友トラスト・パナソニック ファイナンス株式会社 ・ シーレックス株式会社	—

3 審査結果

(1) 審査結果

本事業に関する公募型プロポーザルについて、選定委員会は公平かつ公正に審査をした結果、次のとおり優先交渉権者及び次点交渉権者を選定した。

ア 優先交渉権者

スターツコーポレーション株式会社

イ 次点交渉権者

ヒューリック株式会社

(2) 審査経過

ア 基礎審査

4者から提出された参加表明書類をもとに、資格審査を行い、全ての者が参加資格要件を満たしていることを確認した。

イ 価格審査

資格審査終了後に1者から参加辞退届の提出があったため、最終的に提案書の提出を行ったのは3者であった。

この3者の提案書に示された土地賃借料について価格審査を行った結果、いずれの提案価格についても、市が、府中グリーンプラザ敷地活用事業募集要項で示した基準値地代単価を上回っており、全ての者が要件を満たしていることを確認したことから、提案審査の対象とした。

基準値地代単価	ヒューリック株式会社	大和情報サービス株式会社	スターツコーポレーション株式会社
2,463円/月・㎡	2,472円/月・㎡	3,045円/月・㎡	2,465円/月・㎡

ウ 提案審査

(ア) 基礎審査

価格審査を通過した3者から提出された提案書の内容について、府中グリーンプラザ敷地活用事業要求水準書で示した内容を満たしているかの確認を行い、全ての提案書の内容が、市の要求水準を満たしていることを確認した。

(イ) 提案審査

選定基準に基づき、基礎審査を通過した3者の提案審査を行った。

a 定性的審査

定性的事項は審査項目ごとに評価することとし、選定委員会委員は、審査項目に沿って提案をAからEまでの五段階で評価した。

評価に当たって、提案書に基づくプレゼンテーション及び質疑応答を実施した上で、各委員が選定基準に示した審査項目ごとに評価、採点し、その得点を合計した。

定性的事項の得点は、次表のとおり。

審査項目	配点	ヒューリック株式会社	大和情報サービス株式会社	スターツコーポレーション株式会社
定性的事項	75.0点	51.0点	46.2点	59.3点

b 定量的審査

定量的事項の審査項目は、地代と既存施設の解体費であり、その配点及び評価方法は次のとおり。

<p>【地代】配点:20点</p> <p>定量的事項(地代)の得点 = $\frac{\text{当該事業者の提案価格}}{\text{最も高い提案価格}} \times 20\text{点}$</p>
<p>【既存施設の解体費】配点:5点</p> <p>定量的事項(解体費)の得点 = $\frac{\text{最も低い提案価格}}{\text{当該事業者の提案価格}} \times 5\text{点}$</p>

定量的事項の得点は、次表のとおり。

審査項目	配点	ヒューリック株式会社	大和情報サービス株式会社	スターツコーポレーション株式会社
定量的事項	25.00点	21.67点	23.59点	19.18点

c 総合的な評価

定性的事項及び定量的事項の得点の合計は、次表のとおり。

審査項目	配点	ヒューリック株式会社	大和情報サービス株式会社	スターツコーポレーション株式会社
定性的事項	75.0点	51.0点	46.2点	59.3点
定量的事項	25.00点	21.67点	23.59点	19.18点
合計	100点	72.67点	69.79点	78.48点

以上の結果から、合計得点が最も高いスターツコーポレーション株式会社を優先交渉権者として、ヒューリック株式会社を次点交渉権者として選定した。

4 講評

(1) 審査講評

ア ヒューリック株式会社

(ア) コンセプト及び事業計画

新たなライフスタイルの出発点となる「府中グリーンゲート」で、地域住民及び市外からの来訪者に対して「食・医・活・育」を提供することにより、健康・愛着・熱意をキーワードとする新たなライフスタイルをつくり、市民協働に積極的な人づくり、より良い府中のまちづくりへとつなげていこうとするものであり、本事業における導入を期待する機能として示した視点に対して、しっかりと応えている提案であった。

代表企業は数多くの開発実績や公民連携事業の実績を持ち、本事業を遂行するだけの力を持っているものと考えられる。一方、本提案の事業の実施方針・コンセプトで示された「食・医・活・育」の事業のうち、「食」ではオーガニックスーパーマーケット、「医」ではドラッグストア及びクリニックモール、「活」ではフィットネスクラブが示されていたが、「育」についての具体的な実施内容等が確認できなかった。また、特色あるテナント誘致の可能性もあるものの、府中駅南口側と競合するテナント構成ではないかとの指摘もあった。

地域社会への貢献、地域経済への貢献など、地域とのつながりに関しては、市内団体へのヒアリングを行っており、イベント連携についての参加意向を確認していた。しかしながら、実際のイベント内容や、イベントの企画及びマネジメントの実施主体など、具体的な内容や方策等が明確ではないとの指摘もあった。

(イ) 施設計画

既存施設の解体工事、新施設の整備に係る工期としては、本提案が最も早く、早期の土地の利活用の実現が期待できる。

スカイナードBは本提案施設内を貫通する通路として設定されており、スカイナードCからスカイナードBの床の高低差解消のために、階段、エスカレータ、エレベータの3つの方法が提案されるなど、非常によく整理された動線計画であった。

一方、屋上部分には156台分の自転車駐車を確保しているものの、自転車駐車場までのアクセスはエレベータ利用を想定していることから、実際の利用に結び付けるには課題があるものと考えられる。

本提案施設の4階から7階までの平面図には、実施するとされている事業が落とし込まれておらず、具体的にどのように各フロアを利用していこうとしているのかが不明確であった。また、建物1階にはけやき並木に面して施設への出入り口が設置されているが、建物内外の回遊や交流機能という点で、もう少し工夫が欲しいとの意見があった。

(ウ) その他

本提案の事業期間は49年364日である。提出された平面図等からは、テナント入れ替え時の対応が比較的容易と考えられ、本件の事業期間が長期にわたることを考えると、現実的な対応であろうと考える。

一方で、本事業は提案書に掲げられたコンセプトが、事業期間を通じて実現され続けていくことを求めている。その場合においても、代表企業の豊富な実績、力量から、テナントコントロール自体は十分実現可能と考えられ、安定的に継続した運営は図られるものと考えるが、本提案で掲げられたコンセプトを共有していたテナントの入れ替え等が発生した際には、コンセプトの継続性の担保に課題があると考えられる。

また、掲げられたコンセプトが一つの建物内で完結し実現されるという意味ではとても良い提案であるものの、エリアで考えたときに、他の駅周辺の資源などと「組み合わせる」、「連携させる」という発想が薄かったように感じるとの指摘もあった。

イ 大和情報サービス株式会社

(ア) コンセプト及び事業計画

「府中をつなぐ」をテーマに、「人をつなぐ」、「南北をつなぐ」、「未来をつなぐ」をコンセプトとして掲げ、府中駅周辺の更なるにぎわいの創出に貢献しようとする提案であった。

府中駅前という立地を活かして駅周辺の利便性向上を図るべく、本提案施設では市民・地域住民が心身共に健康で暮らせるためのテナントとして、「交流」をキーワードとしたカフェ、ホテル、「安心」をキーワードとしたコンビニエンスストア、ドラッグストア、「健康」をキーワードとしたフィットネス・ジム、レンタサイクル、レンタカー、「学習」をキーワードとした学習塾を誘致するとし、入居テナントは既に確定して提示され、実現性の高い提案であった。本提案は、事業期間を33年2か月としており、核テナントとなるフィットネス・ジムやホテルとは、期間中の中途解約不可を条件に交渉することで、事業の継続性を担保している。また、レンタカーやレンタサイクルなど「移動する用途」により市内全域への回遊性を高めるとしていた。

一方、地域交流を促すイベントを開催する等の記載はあるものの、継続性の確認ができず、単発的なものとなることが懸念される。また、イベントを開催することの目的や取組みの方策、企画及びマネジメントの実施主体など、具体的な内容や方策等が明確ではなかった。

(イ) 施設計画

1階の通り抜け動線については、甲州街道、けやき並木通りの2方向に向けた動線を確保し、歩行者にとっての利便性が高められていた。また、スカイナードに面した情報発信機能の配置、けやき並木通りの壁面後退を利用した「にぎわいひろば」の設置等が提案されており、人々の交流促進への期待が持てる提案であった。スカイナードBについては、既存施設の形状をほぼ踏襲しているが、幅員を3.8m確保している。スカイナードAについては、3つの意匠パターンが提案されていた。

一方、にぎわいひろばや2階に設置されたコミュニティストリートでは、イベントを実施するとしているが、あまり広いスペースではないことから、イベント内容が限定される可能性があると考えられる。

3階から6階には、ジム・スタジオ、プールを有するフィットネス、7階と8階には総部屋数36室のホテルが、核テナントとして入居予定である。地下1階には大規模な自転車駐車が計画されており、府中駅周辺の自転車駐事情を考慮すると、高く評価でき

るとの意見があった。

また、本提案施設の維持管理や、事業期間終了後の本提案施設の解体に当たり金額の増が生じた場合についても、代表企業が別で管理する建物とあわせて全体で予算化していることで、対応が可能であるとしていた。

(ウ) その他

フィットネスやホテルについては、需要はあると思うが、地域との関わりや広域からの集客という視点ではもう少し工夫が欲しかったとの指摘があった。また、ホテルは、2フロア・36室の小規模な構成である。ホテルの採算性については、同事業を実施予定の事業者が、近隣で運営するホテルとあわせて運営し、効率化することで、確保していくとの回答があったが、本提案施設において、小規模ホテルを有することの意義や優位性が明確ではなかった。

ウ スターツコーポレーション株式会社

(ア) コンセプト及び事業計画

市が5つの視点に基づき提示した導入を期待する機能の実現に向け、「市の魅力を活かす広域来街と回遊の拠点」、「多様な人々が集い交流するにぎわい拠点」、「持続的発展に寄与する起業・創業の拠点」、「北口の顔となるランドマークの創出」、「これらを支える確かな事業計画と推進体制」をコンセプトとして掲げる提案であった。なお、事業期間は49年364日であった。

本提案では核テナントをホテルとするが、その機能は、広域からの来街、長時間の観光誘引を支える従来からの宿泊機能にとどまらず、親族利用やママ会など地域住民のコミュニティの場としての役割も持っている。そのホテルと連携して、まちづくり・にぎわい・起業創業に資する「まちのロビー」、「まちの情報スポット」、「コワーキングスペース」などを導入し、地域と共に活性化を図る提案であった。また、具体的な企画・運営プログラムについても提案されており、人々の回遊の拠点として期待が持てる。

事業実施に当たっては、代表企業のグループ内の企業が、まちづくりや起業・創業等に取り組む団体等を支援するまちづくり会社、イベント企画の団体と連携して行うとしており、ターゲット設定と提案内容の実施者が明確であった。

(イ) 施設計画

けやき並木通りに対して3mの壁面後退に加え、更に5m後退させ、広場状の空間である「けやき広場」を提案している。けやき広場は、地域の催しとも連動したイベント広場として設定されており、交流の場や提案された活動が行われる場として確保されている。けやき広場には施設への入口が大きく2面で確保されており、建物内外の回遊、交流機能の促進が期待できる。また、スカイナードだけではなく、けやき並木通りを歩くことの楽しさが増え、重層的な人の流れが生まれることも期待できる。

スカイナードBは、本提案施設の外周を回る動線として設定されている。通路幅は2m程度と狭いため、朝夕のラッシュ時間帯の交通量を考慮した対応が必要なものの、軒がある半屋外の形状を採用し、けやき並木に面した「けやきテラス」と建物内部の「まちのロ

ビー」とを一体化させて、けやき並木をも取り込んだ豊かな空間構成となっている。

一方、本提案では地域住民もターゲットに掲げていることから、自転車駐車場の更なる台数確保が必要であると考えられる。

なお、解体撤去工事の着手時期は平成30年9月、事業開始は平成33年4月である。早期の土地の利活用の実現のためには、工期短縮に向けた取組みが必要である。

(ウ) その他

本提案は、府中駅前という立地を活かして、ホテルを単純な宿泊機能にとどめることなく、地域との連携やにぎわいの創出に取り組むというコンセプトが高く評価できる。

一方、そのコンセプトが実現されない場合、本提案施設は一般的な宿泊特化型ホテルになってしまう懸念がある。応募企業が、地元のニーズを把握している地元まちづくり組織等と連携し、地元関係団体等と協議を行った上で、将来にわたり地域との連携やにぎわいの創出に資する取組みを継続することが肝要である。

(2) 全体講評

府中グリーンプラザは、長年にわたり、多くの市民の交流の場、活動の場として親しまれてきた。本事業は、その背景を理解しつつ、民間事業者による土地の利活用を通じ、地域そして府中市の更なる活性化・発展のエンジンの役割を担うべく、府中駅北口エリアにおける交流と活力の拠点となることが期待される。そして、市内外からの来訪者の増加につなげ、にぎわいの創出を図っていけるよう、土地の持つポテンシャルを最大限いかしつつ、府中駅南口への連続性や府中駅北口側にある住宅地への展開を意識し、かつ、回遊性の向上に資する計画の提案を求めたものである。

今回、本事業に応募した3者については、それぞれ実績と豊富な経験を有する事業者であり、その知見に基づいた提案は非常に充実した内容であった。

優先交渉権者として選定したスターツコーポレーション株式会社の提案は、府中駅周辺には少ないホテルを核テナントとし、かつそのホテルは従来の宿泊機能を超え、提案施設内の他機能と連携して地域の活性化を図ろうとする意欲的で新規性のある提案と評価した。加えて、グループ企業による実施とともに、まちづくり企業と連携することで、具体的な企画・運営プログラムとなっていた。本提案施設と地域及び市が連携した活動を行っていくことで、府中のまちの魅力の再発見や更なる魅力の発見に加え、起業や創業に取り組む人々や地域活動に携わる人々の支援を通じた人材育成が進むことが期待される。

スターツコーポレーション株式会社は、提案に対する評価、期待を受け止め、今後の事業化に向け、提案内容の実現に確実に取り組んでいただきたい。また、今後、本事業がより良い事業となるよう市と協議し、良いパートナーシップを築き、地域の活性化、にぎわいの創出に取り組んでいただくことを強く期待する。

最後に、すべての提案が、創意工夫に基づいた質の高い素晴らしい提案であった。提案に関係するすべての方には改めて御礼申しあげる。