

**戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業  
仮設店舗整備等事業**

**優先交渉権者選定結果講評**

平成14年7月

横浜市

## 【はじめに】

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業・仮設店舗整備等事業では、公開募集に対して応募した応募者から提出された提案書を審査するため、学識経験者などで構成する「戸塚駅西口第1地区再開発事業仮設店舗 PFI 審査委員会」を設置し、委員会の審議を経て決定した「優先交渉権者決定基準」により、優先交渉権者を決定しました。

事業者選定における客観的評価の結果を「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」第8条の規定に基づき、ここに公表します。

### 1 優先交渉権者決定方法

#### (1) 資格審査

公募要項に基づく企業グループからの参加申請の時点で、企業グループの構成企業が地方自治法で定める入札参加資格等を満たしているかどうかにより、参加資格についての審査を行いました。

#### (2) 基礎審査及び内容審査

資格審査を通過し、提案書を提出した企業グループの提案内容について、「戸塚駅西口第1地区再開発事業PFI審査委員会」で基礎審査及び内容審査を行い、その報告を踏まえ、優先交渉権者及び次点優先交渉権者を決定しました。

なお、審査委員会での審査にあたっては、公平性を確保するため、企業名を明らかにしないでの審査（匿名審査）を行いました。

（審査委員会委員）

小山 周三 西武文理大学サービス経営学部教授（委員長）

望月 照彦 多摩大学経営情報学部教授

野城 智也 東京大学生産技術研究所教授

高見沢 実 横浜国立大学工学部助教授

若林 三郎 弁護士

### 2 優先交渉権者決定経過

#### (1) 公募経過

実施方針公表	: 平成 14 年 3 月 15 日
特定事業選定	: 平成 14 年 4 月 15 日
公募要項公表	: 平成 14 年 4 月 15 日
参加申請書受付	: 平成 14 年 4 月 24 日
応募者資格確認通知	: 平成 14 年 5 月 8 日
提案書受付	: 平成 14 年 6 月 3 日～6 月 5 日
優先交渉権者決定	: 平成 14 年 7 月 2 日

## (2) 審査委員会開催経過

	内容等
第1回審査委員会 (平成14年4月12日)	・審査事項(審査方法, 審査項目等)について ・審査委員会の進め方について 等
第2回審査委員会 (平成14年4月22日)	・優先交渉権者決定基準の検討・決定
第3回審査委員会 (平成14年6月17日)	・基礎審査及び内容審査について ・応募者提案の内容について 等
第4回審査委員会 (平成14年6月24日)	・基礎審査及び内容審査について ・応募者に対するヒアリング
第5回審査委員会 (平成14年6月28日)	・内容審査 ・優先交渉権者の決定 等

## 3 各審査の結果及び優先交渉権者の決定

### (1) 資格審査

参加申請の締め切り平成14年4月30日までに、5企業グループから参加申請書が提出されました。応募者の資格確認の結果、平成14年5月8日付けで、すべての企業グループが資格審査を通過し、平成14年6月5日までに提案書が提出されました。

#### 【応募者グループ】(提案書提出順)

- A グループ(西松建設株式会社横浜支店, 三菱商事株式会社, 株式会社アール・アイ・エー横浜支社, 株式会社スカップ, 株式会社東急コミュニティー, 相鉄企業株式会社)
- B グループ(大和ハウス工業株式会社横浜支店, 株式会社丹青社, 株式会社エスシー総合管理, 第一建築サービス株式会社)
- C グループ(株式会社ハリマビシステム, 新日本製鐵株式会社, 日鐵リース株式会社, 株式会社日立ビルシステム横浜支社, 株式会社佐藤総合計画, 不動建設株式会社横浜支店, 株式会社アスクプランニングセンター 株式会社ザイマックス)
- D グループ(大成建設株式会社, 株式会社梓設計横浜事務所, 山岸建設株式会社, 大洋建設株式会社, 株式会社アイシーエム企画, 大成サービス株式会社)
- E グループ(大和工商リース株式会社横浜支店, 株式会社山下設計)

### (2) 基礎審査

資格審査を通過した5企業グループのすべてが提案書を提出し、その内容について、「優先交渉権者決定基準」に基づき「戸塚駅西口第1地区再開発事業PFI審査委員会」で基礎審査を行った結果、すべての企業グループの提案内容が基礎審査の要件を満たすものでした。(詳細は別紙)

### (3) 内容審査

5 企業グループの提案内容について「優先交渉権者決定基準」に基づき「戸塚駅西口第1地区再開発事業PFI審査委員会」で内容審査を行いました。その結果、優先交渉権者が西松建設株式会社横浜支店を代表企業とするグループに、次点優先交渉権者が株式会社ハリマビシステムを代表企業とするグループに決定しました。

#### 【内容審査の結果（概要）】

	得点
Aグループ	96点
Bグループ	81点
Cグループ	88点
Dグループ	82点
Eグループ	79点

（詳細は別紙）

### 4 審査結果講評（戸塚駅西口第1地区再開発事業仮設店舗PFI審査委員会）

この事業は、3年半という短い運営期間の商業施設をPFI事業として行うという新しい試みであり、既存の商店街を再開発ビルという新しい商業施設へスムーズに移行させることを目的とするという意味においても、挑戦的なプロジェクトであると考えられる。

また、このプロジェクトは、中心市街地の再生という全国的な問題を含んでおり、さらに、地域コミュニティに大きな影響を与える街づくりという意味でも注目されるものと考えられる。

このような事業の特性を踏まえ、優先交渉権者決定基準により、主に地域社会への配慮、環境への配慮、施設が仮設であることへの配慮、建物運営・管理の効率性と商業運営企画等の面から、いかに充実した提案がされているかといった観点から各提案の審査をおこなった。

4月15日の公募要項公表後のわずかな期間に5企業グループから提案があった。優先交渉権者となったAグループの提案は、地域の特性を理解したうえで現存する商店街から再開発ビルに向けての継続性が意識されており、戸塚の歴史をハード面、ソフト面に取り込み、賑わいを創出する高い可能性を持っていると評価された。また、地元コミュニティの巻き込みを重視している点で高い評価が得られ、地元出店者の営業の教育面でのサポート、経営意識改革を行ううえで、外部専門家を含めた充実したサポート体制と具体的な提案がされている点に評価が得られた。

設計の面では、既存の街から施設を通り、駅に至るまでの仕掛けが工夫されている等共

用通路の作り方に街を作る意識が見られ、内部の賑わいが外へ表出してくる空間構成という点でも評価されたものである。さらに、施設の解体時への配慮も他のグループより優れていた。

次点優先交渉権者となったCグループは、施設の性格をとらえたネーミングとこれを利用したコミュニティーグッズの企画等が評価され、さらに、再開発ビルの建設進捗状況を見渡すことができるデッキやイベント広場の設置、明確な動線等、空間構成上の面、市民への交流の場の提供という点で評価が得られたものの、地域の特性の把握や、地元出店者との連携や管理運営などのソフト面で、やや具体性が不足していた。

他のグループについては、イベントスペースの地域への提供等地域コミュニティーへの寄与という点で評価されたものもあったが、施設としては全体的に恒久施設的なショッピングセンターをイメージした提案が多く、商業ソフト面での提案力にもの足りなさがあった。

今後優先交渉権者は市と共に本事業を進めていくと思われるが、バスターミナルへの歩行者動線と賑わいという異なる性格の動線をどのように共存させて運営していくのかという点について細部に渡る具体的計画を練り上げていただきたい。また、解体工事の周辺影響や、解体材の最終処分を最少化する観点から、提案にあった構造躯体のみならず、仕上げ材、設備など、店舗設計におけるガイドラインの設定など対策を徹底していただきたい。

仮設店舗の中で出店者が商業技術をさらに磨いていくこと、地域を巻き込んで賑わい、交流をつくり出すソフト力を向上させるなど、本再開発ビルでの営業を先取りした街づくりに積極的に取り組むよう、審査委員会として期待し、申し送るものである。

【基礎審査結果】

別紙

1. 提出書類

項目	内容	Aグループ	Bグループ	Cグループ	Dグループ	Eグループ
提出物の不備に関する確認	提出すべき書類が全て提出されているか					
	提出すべき部数が提出されているか					
	言語、単位等の間違いがないか					
企業名の不記載の確認	各様式の1部を除き、企業名や企業のロゴマーク等が記載されていないか					

2. 価格

項目	Aグループ	Bグループ	Cグループ	Dグループ	Eグループ
サービス提供料の提案価格が市の上限価格の範囲内であるか					

3. 要求要件

[建設業務提案書]

項目	内容	Aグループ	Bグループ	Cグループ	Dグループ	Eグループ
基本要件等	事業スケジュール	事業スケジュール内で業務遂行できる工程計画等となっているか				
	構造	適切な構造を採用しているか				
	建築面積	用途地域・地区等で認められた範囲内となっているか				
	延床面積	用途地域・地区等で認められた範囲内となっているか				
	高さ	用途地域・地区等で認められた範囲内となっているか				
	適用法令	適用法令を満たす提案内容となっているか				
配置計画	施設内歩行者動線	仮設店舗の1階及び3階に歩行者の交通量を考慮した共用通路が計画されているか				
	車両動線	図書館通りの代替道路として、敷地内に2t車の通行できる道路が計画されているか				
	資材置場	資材置場が適切に確保されているか				
	作業時間	作業時間(8時~17時)を逸脱した工程計画が組まれていないか				
外構計画	サイン設置	出店者の案内板が適切に設置されているか 出店者以外の看板が設置されていないか				
	駐輪場	駐輪場の設定台数は適切か 駐輪場が適切な位置に配置されているか				
	廃棄物置場	廃棄物置場が適切に配置されているか				
	受水槽	受水槽が適切に配置されているか				
	荷捌き場	2t車が2台以上駐車し荷裁きが可能な計画となっているか 騒音、振動等の周辺地域への影響が考慮されているか				
周辺工事	再開発ビル	再開発ビル工事に支障が生じる計画となっていないか				
	ベデストリアンデッキ	仮設店舗3階にベデストリアンデッキを連結する計画となっているか				
	道路工事	道路工事に支障が生じる計画となっていないか				
設備	設備全体	イニシャルコスト、ランニングコストの低減に留意した内容となっているか				
	各種設備	空調、換気、給排水衛生、排煙、昇降機、消防、受電、非常用発電、中央監視、電灯・動力、照明、防犯、その他の必要設備が計画されているか				
ファイラン	上水道、下水道等	上水道、下水道等の接続が可能な計画となっているか				
内装	工事区分	工事区分を満たす計画となっているか				
	標準内装	市が提示した標準内装以上の仕様となっているか				
	店舗設計	事業スケジュールに支障をきたす体制等となっていないか				
入居	入居スケジュール等調整	入居スケジュール等調整業務が可能な計画となっているか				

[ 運営業務提案書 ]

	項 目	内 容	Aグループ	Bグループ	Cグループ	Dグループ	Eグループ
基本要件	入居	平成15年11月1日から入居できる計画となっているか					
	全店開業	平成15年12月1日を全店開業とできる計画となっているか					
	共用通路	24時間通行が可能か					
	共用通路	6:00～23:00の通行が可能か					
	施設閉館等	営業時間が設定されていたり、施設閉館等が見込まれている場合、その設定根拠は適切か					
	体制	総務管理業務、販売促進業務、維持管理業務を行うために必要な体制やスタッフ数が確保されているか					
管総務	業務内容	総務管理で求める内容を満たす内容となっているか					
促販売	業務内容	販売促進で求める内容を満たす内容となっているか					
維持管理	維持管理項目	保守管理項目や修繕項目等のもれがないか					
	維持管理内容	市の求める水準以上の提案内容となっているか					
	清掃	仕様水準以上の日常清掃及び定期清掃が見込まれているか					
	駐輪場管理	駐輪場利用時間に対応した適切な内容となっているか					
	その他	維持管理に必要な項目を満たす内容となっているか					

[ 事業費提案書 ]

	項 目	内 容	Aグループ	Bグループ	Cグループ	Dグループ	Eグループ
前提条件	物価変動率	物価変動率を見込まないで計算しているか					
	現在価値	現在価値化の割引率が1%となっているか					
	消費税	消費税の取扱いは適切か					
	借入金利	借入金利の設定は適切か					
	必須項目等	必要項目のもれや間違い(割賦対象に関する誤り等)はないか					

【内容審査結果】

項目		内容	Aグループ	Bグループ	Cグループ	Dグループ	Eグループ
1. サービス購入料提示額に関する審査 (5.0点満点)		・サービス提供料(金額,千円)	1,928,756	2,116,203	1,947,253	2,144,066	2,099,422
		・サービス提供料(点数)	50	49	50	48	49
2. 仮設店舗コンセプトの魅力性 (4点満点)		・仮設店舗のコンセプト(ネーミング等)が魅力的であると認められる場合 ・仮設店舗コンセプトを明確にした提案内容(ハード、ソフト)と認められる場合	4	3	4	2	2
3. 賑わい創出に関する審査 (8点満点)	(1)賑わいを創出するための空間形成 (4点満点)	・動線計画に賑わい創出のための工夫が認められる場合	4	3	3	2	2
		・店舗配置に賑わい創出のための工夫が認められる場合					
		・共用部分等に賑わい創出のための工夫(憩いの場の設置等)が認められる場合					
	(2)賑わいを創出するためのコンテンツ (4点満点)	・サイン等の効果的な利用が認められる場合 ・賑わいを創出するための運営上の工夫(キャラクターの使用等)が認められる場合	4	3	3	2	2
4. 利用者の安全性 (4点満点)		・利用者の安全を確保するための構造上の提案内容と認められる場合 ・利用者の安全性(転倒・転落防止・避難路の確保等)に配慮した設計上の提案内容(動線計画等)と認められる場合 ・ユニバーサルデザインに配慮した提案内容と認められる場合 ・防犯対策が充実した提案内容と認められる場合	3	3	3	3	2
5. 環境への配慮 (4点満点)		・建設・運営段階の提案内容が環境へ配慮した内容と認められる場合 ・解体時の提案内容が環境へ配慮した内容(解体コストの低減や廃棄物の抑制等)と認められる場合	4	2	3	2	3
6. 運営段階の業務の妥当性 (2.5点満点)	(1)運営体制の充実 (4点満点)	・総務管理業務, 販売促進業務, 維持管理業務の遂行体制が充実していると認められる場合	4	2	3	3	2
	(2)維持管理業務の妥当性 (9点満点)	共益費(5点満点)	2	2	3	5	4
		維持管理業務内容(4点満点) ・維持管理計画について充実した提案内容と認められる場合	4	2	3	2	2
	(3)販売促進に関する事項 (8点満点)	販売促進支援業務(市の支払部分)の充実(2点満点) ・開業時及び開業後の販売促進支援業務が充実した提案内容と認められる場合	2	1	1	1	1
		販売促進業務(出店者の支払部分)の充実(2点満点) ・開業時及び開業後の販売促進業務が充実した提案内容と認められる場合	2	1	1	1	1
販売促進業務のコスト妥当性(4点満点)		4	2	3	3	2	
(4)総務管理業務の充実 (4点満点)	・総務管理の内容が充実していると認められる場合	4	3	3	3	2	
7. 事業者の資力等 (5点満点)	(1)事業者の資力 (3点満点)	・代表企業の過去3年の経常利益が3期連続で黒字の場合	3	3	3	3	3
	(2)事業の安全性 (2点満点)	・運転資金の確保について, 具体的な提案があり, 内容が認められる場合	2	2	2	2	2
		・リスクの対応策について, 具体的な提案があり, 内容が認められる場合 ・破綻時の対応について, 具体的な提案があり, 内容が認められる場合					
計			96	81	88	82	79