

平成29年度第2回千葉市公園等活用事業者選定委員会議事録

1 日時：平成29年8月29日（火） 午後2時00分～午後3時12分

2 場所：千葉中央コミュニティセンター2階 CC26会議室

3 出席者：

（1）委員

榛澤 芳雄委員（委員長）、朝倉 はるみ委員（副委員長）、鈴木 敦子委員、
山崎 誠子委員、吉村 類委員、宮原 義昭委員

（2）事務局

（都市総務課）

石川課長、福原課長補佐、菅谷主査、野田主任主事

（都心整備課）

那須課長、政田主査、柴崎技師

4 議題：

（1）委員長及び副委員長の選出

（2）民間事業者の募集及び選定基準に関する事項について

「千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（B工区）」における特定建築者の募集

5 議事の概要：

（1）委員長及び副委員長の選出

委員の互選により、榛澤委員が委員長に、朝倉委員が副委員長に選任された。

（2）民間事業者の募集及び選定基準に関する事項について

「千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（B工区）」における特定建築者の募集
募集要項（案）について、公開にて委員による審議を行った。意見反映については、
委員長と事務局で調整とした。

事業提案書の評価について（案）について、非公開にて委員による審議を行った。
意見反映については、委員長と事務局で調整とした。

6 会議経過：

○福原都市総務課長補佐

定刻となりましたので、ただいまより、平成29年度第2回千葉市公園等活用事業者選定委員会を開催いたします。選定委員会の事務局をしております都市総務課の福原でございます。よろしくお願いいたします。委員の皆様におかれましては、お忙しい中、お集ま

りいただきましてありがとうございます。

はじめに、お手元の資料の確認をさせていただきます。左から、座席表、本日の会議次第、参考資料1 公園等活用事業者選定フロー、参考資料2 千葉市公園等活用事業者選定委員会設置条例、参考資料3 委員名簿、参考資料4、千葉市公園等活用事業者選定会議設置要綱、参考資料5 会議の公開及び議事録の作成等についてです。続きまして、議題の資料となります、A3版の資料「千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（B工区）」特定建築者募集等の概要、A4 ホッチキス止め資料千葉都市計画事業千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（B工区）特定建築者募集要項（案）とあわせて、フラットファイルに綴じました様式・資料集です。その他、委員の皆様におのみお配りしております、非公開資料と表示しました、千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（B工区）特定建築者募集に係る事業提案書の評価について（案）です。資料につきましては以上となります。過不足ある資料はございませんでしょうか。

本日の会議は、全ての委員の皆様にご出席いただいておりますので、千葉市公園等活用事業者選定委員会設置条例第5条第2号の規定により、成立しております。

次第をご覧ください。本日は、委員改選後初めての会議となりますので、まず委員長、副委員長の選出をしていただいたのち、「千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（B工区）」における特定建築者の募集における民間事業者の募集及び選定基準に関する事項についてご審議いただきます。

続きまして、会議の公開及び議事録の作成についてご説明いたします。本日の会議の進め方ですが、お手元の資料5にございます「千葉市公園等活用事業者選定委員会の会議の公開及び議事録の作成について」にもとづき、議題（1）「委員長及び副委員長の選出」、と議題（2）の「民間事業者の募集」に関する事項までは公開とし、「選定基準に関する事項」は、非公開として審議いただきます。議事録につきましては、事務局が作成した案に対する委員長の承認により確定することとなっております。

傍聴者の方をお願い申し上げます。傍聴にあたりましては、お手元の傍聴要領に記載された事項をお守りください。なお、「選定基準に関する事項」の審査になりましたら、案内に従い退室をお願いします。

それでは、お手元の「資料3 千葉市公園等活用事業者選定委員会委員名簿」をご覧ください。名簿の順に、ご就任いただきました委員の皆様をご紹介します。

淑徳大学経営学部観光経営学科准教授の朝倉はるみ委員でございます。

公認会計士の鈴木敦子委員でございます。

日本大学名誉教授の榛澤芳雄委員でございます。

日本大学短期大学部建築・生活デザイン学科准教授の山崎誠子委員でございます。

弁護士の吉村類委員でございます。

なお、朝倉委員、榛澤委員、山崎委員におかれましては、前回からの再任、鈴木委員、吉村委員は今回からの就任でございます。

最後に、今回の審議案件における、臨時委員をご紹介します。

株式会社アール・アイ・エー取締役会長の宮原義昭委員でございます。

以上、6名の皆様でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、これより議事に入らせていただきます。委員長選出までの間、石川都市総務課長が議事の進行を務めさせていただきます。

議題（１）委員長及び副委員長の選出

○石川都市総務課長

都市総務課長の石川でございます。よろしくお願いいたします。着座にて失礼いたします。

それでは、「議題１ 委員長及び副委員長の選出」に入ります。委員長及び副委員長の選出は、お手元にお配りしております、「参考資料２ 千葉市公園等活用事業者選定委員会設置条例」第４条第２号の規定により、委員の皆様の互選となっております。

はじめに、委員長の選出につきまして、ご意見をお願いいたします。

○朝倉委員

都市工学を専門とされ、前回も委員長を務められた、榛澤先生をご推薦いたします。

○石川都市総務課長

ただいま、朝倉委員さんより、榛澤委員さんを推薦するご提案がございましたが皆様いかがでしょうか。

－異議なし－

○石川都市総務課長

ありがとうございます。

それでは、榛澤委員さんに委員長をお願いします。

続きまして、副委員長の選出をお願いしたいと思います。どなたかご意見ありませんか。

○榛澤委員

前回に引き続き委員を務められる、朝倉委員をご推薦します。

○石川都市総務課長

ただいま、榛澤委員さんより、朝倉委員さんを推薦する旨のご提案がございましたが、皆様いかがでしょうか。

－異議なし－

○石川都市総務課長

ありがとうございました。

それでは、朝倉委員さんを副委員長にお願いします。

榛澤委員さんは、委員長席にご移動をお願いします。

それでは、榛澤委員長からご挨拶を頂戴したいと思います。

○榛澤委員長

ただいま、委員の皆様方のご推挙によりまして委員長を仰せつかりました榛澤でございます。皆様のご協力を賜りながら、会議を円滑に進めて参りたいと存じますので、よろしくお願いいたします。

○石川都市総務課長

ありがとうございました。それでは、朝倉副委員長からご挨拶をお願いいたします。

○朝倉副委員長

朝倉でございます。微力ながら、副委員長として、榛澤委員長と共に、円滑な議事進行に努めたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

○石川都市総務課長

ありがとうございました。

それでは、ここからは榛澤委員長さんに議事を進行していただきます。ご協力ありがとうございました。

議題（２）民間事業者の募集及び選定基準に関する事項について

「千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（Ｂ工区）」における特定建築者の募集

○榛澤委員長

それでは、議題（２）民間事業者の募集及び選定基準に関する事項について「「千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（Ｂ工区）」における特定建築者の募集」の審議に入ります。なお、「会議の公開及び議事録の作成等」については、「参考資料５」のとおりですのでよろしくお願いいたします。

募集の審議がおわりましたら、傍聴者の皆様にはご退席いただきますので、ご協力よろしくお願いします。

それでは、「千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（Ｂ工区）」における特定建築者の募集について、担当課の都心整備課より説明をお願いいたします。

○那須都心整備課長

千葉市都心整備課長の那須と申します。本日は、どうぞよろしくお願いいたします。説明は、着座にいて失礼させていただきます。

それでは、順次資料に沿ってご説明して参りたいと思いますが、本議題に入る前に、はじめに、千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業全体の概要について、少しご説明をさせていただきます。パワーポイントを使ってご説明いたしますので、正面のスクリーンをご覧ください。まず、こちらは西口再開発事業区域全体を映した写真でございます。

黄色く枠取りしてある範囲が、西口再開発事業の区域全体です。枠線は地面をベースにしておりますので、建物との関係が見づらくなっておりますが、ご了承ください。

赤く枠取りしてある範囲がＡ工区でございまして、平成２５年に工事が完了し、ウエス

トリオが開業するとともに、西口の駅前広場の共用を開始したところです。

青く枠取りし、塗りつぶしてある範囲が、今後整備を進めていくB工区となります。

続いて、これまでのB工区の事業経過についてご説明します。平成25年11月に、施設建築物に係る計画の検討や手続きの支援、テナント誘致などに適切な助言、提言を行っていただくことを目的に、事業協力者の公募を開始しました。平成26年3月には、事業協力者として「新日本建設株式会社」が決定いたしまして、事業協力者の提案に基づき、以後検討を重ね、平成28年11月の都市計画審議会を経て、翌12月に都市計画決定の告示を行いました。都市計画決定に伴い、平成29年度には設計概要や資金計画、事業期間についての、事業計画の変更を行ったところです。

続いて、西口再開発事業の整備状況について、ご説明します。こちらは、西口再開発事業の全体の平面図になります。画面左側の青い枠で囲まれているところが、先程写真でもお示しいたしましたB工区となります。B工区の施設建築敷地は大街区化し、外周に区画街路を配置いたします。この大街区化された敷地に3棟の建物を建てる計画です。敷地の北側、図では、上側のJR千葉駅寄りから、商業棟、敷地の中央に公園棟、南側に病院棟を計画しています。公園棟及び商業棟にペデストリアンデッキを接続し、地上3階レベルでの回遊性と歩行環境の充実を図るものです。

次に、B工区の施設建築物の概要についてご説明します。こちらはB工区3棟の立面図になります。左側から商業棟、公園棟、病院棟となっています。

商業棟は地上15階建て、延床面積約7,480㎡、高さは約60mです。1階と2階に民間の自転車駐輪場、3階と4階に店舗、5階に保育施設、6階にスポーツ施設、7階から15階まで、住宅を計画しています。

続いて、中央の公園棟ですが、公園棟は地上2階建て、延床面積約1,500㎡、高さは約10mです。公園棟の1階の都市計画道路側は店舗で、1階の一部と2階は公共の自転車駐車場を整備します。建物の屋上、3階レベルに公園を整備します。この公園は立体都市計画公園として都市計画決定をしております。

続いて、病院棟です。病院棟は地上9階建て、延床面積約13,470㎡、高さは約40mです。医療施設として、総合病院を計画しております。

次に今後の整備スケジュールについてご説明します。平成29年9月中旬を目途に、施設建築物を建築する「特定建築者」の公募を開始する予定です。特定建築者制度とは、再開発事業の施行者である千葉市に代わり、施設建築物の建築を行うもので、民間事業者の資金力とノウハウを活用することにより、施行者の負担を軽減しながら、事業を実施する制度であり、都市再開発法の中に定められています。A工区のウエストリオもこの特定建築者制度を活用しまして整備を進めたところです。特定建築者の決定は、審査等を経て、来年1月頃になる見込みです。その後、来年の4月頃から工事に着手し、平成32年4月の共用開始を目指して、平成30年度と平成31年度の2年間で工事を行う予定としております。

概要につきましては、以上です。

それでは、次に議題でございます「千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（B工区）特定建築者募集等の概要」についてご説明させていただきます。

お手元のA3の資料をご覧ください。こちらは、特定建築者募集要項（案）の抜粋及び事業概要について説明しているものでありますが、項目の右側に、要項本編での記述箇所も記載してございますので、必要に応じてご覧いただければと思います。

はじめに1の「事業の主旨及び事業区域の概要」についてですが、まず主旨といたしましては、千葉市の都心の一翼を担う地区として、更に臨海地区への玄関口としてふさわしい市街地形成を目指して推進している「千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業」におけるB工区では、商業のほか、居住・医療・健康づくり・保育など多機能な用途の建築物を導入することで、都市の賑わいや多世代の人々が賑わうまちづくりを目指しております。B工区では、敷地に賃借権を設定するとともに、A工区に引き続き、特定建築者制度を活用し、市の財政負担の軽減と民間事業者等の能力を積極的に活用する整備手法を用いる計画でございます。事業区域の概要については（2）へ記載のとおりとなります。

続いて2の「特定建築者の役割」についてですが、当該再開発事業B工区においては、千葉市の所有地に特定施設建築物の所有を目的とした賃借権を設定し、特定建築者自らの負担により、特定施設建築物を建設、所有、運営を行う計画でございます。

業務の内容としましては、再開発事業区域の敷地整備及び地下埋設物等の調査や、残置物等の除却工事をはじめ、特定施設建築物や公共施設の実施設設計及び工事の実施、管理運営計画及び運営体制や公園を含めた棟毎の維持管理体制の構築、千葉市における交付金等関係資料作成に係る協力、特定施設建築物の建築に伴う電波障害防除対策、特定施設建築物及び公共施設の施工期間中の工事監理や敷地管理、特定建築者の施工する工事に係る近隣説明等の対応、その他施設建築物の工事及び公共施設の整備に必要な業務等を行うものでございます。

続いて3の「応募者の構成と特定建築者決定までの流れ」についてですが、応募者の構成としましては、法人または複数の法人によって構成される共同体であることを前提とし、応募者は、本募集について一つの提案しか行えず、また、複数の共同体へ参加し重複して提案することも出来ないこととしております。決定までの流れとしましては、「千葉市公園等活用事業者選定委員会」による審査結果の答申に基づき、市庁内の「千葉市公園等活用事業者選定会議」の審査を経た後、千葉県知事の承認により特定建築者予定者を決定します。合格のラインは60点以上とします。

その後、本市と特定建築者予定者により、「特定建築者の業務に関する基本協定書」を締結することにより、特定建築者として決定します。また、基本協定締結保証金は年額地代相当額とします。

続いて4の「賃借権の概要」についてご説明いたします。当該再開発事業B工区の施設建築敷地については、千葉市が所有し、特定建築者に賃借権を設定するものであります。

賃借権は定期借地を基本としますが、B 1 棟、B 3 棟については普通借地を提案することも可といたします。土地の賃借料は紙面右下にございます、8 の「地代の概算」にございます、基準地代単価以上の提案額といたします。

工事完了までの土地賃料としましては、無償で利用できるものとし、期間等は本市と別途協議によるものとします。また、施設建築敷地の賃貸借権契約に伴い、借受人に連帯保証人を立てることとしますが、貸受人が契約保証金を納付した場合は、この限りではありません。

続いて5の「提案にあたっての条件」についてですが、(1)の設計条件では、まず都市計画、事業計画、管理処分計画に適合した計画であること。B 3 棟の「医療施設」としては、総合病院を提案すること。B 1 棟については、隔地駐車場対応とすることから、施行区域から200m以内に確保すること。施設建築敷地は現況渡しとするため、残置物の除却を含む計画とすることを条件といたします。(2)の公共施設等の整備については、公園、自転車駐車場、防火水槽、区画街路、立体横断施設、下水道の移設、インフラ関係の占用物件の整備について提案をしていただきます。(3)の動線計画については、立体横断施設から地上へ下りるための24時間通行可能な歩行者動線や、地上での回遊性を高めるための敷地内通路を確保する計画とし、千葉駅ペDESTリアンデッキレベルにおいては、駅との繋がりを最大限に活用し、回遊性を高める計画とします。(4)の施工計画については、周辺住民に対する十分な説明、協議を行うこと、また、品質性能を確保することとします。

続いて6の「提案内容」についてですが、(1)の建築計画等については、設計説明書、設計図、工程表、設計、施工体制、工事期間中の安全対策、環境への配慮、イメージパースについて資料を提出していただきます。(2)の管理処分計画に関する計画については、特定建築者が取得する施設建築物の保留床の処分方法や、その賃貸価格、譲渡価格、入居テナントについて提案していただきます。また、施設建築物における管理運営計画、施設建築敷地の地代及びB 1 棟、B 3 棟へ設定する賃借権の種類や資金計画について提案していただきます。

続いて7の「審査評価」についてですが、まず応募に対する資格審査については、応募資料に基づき、資力、信用力、財務体力について千葉市で書類を審査いたします。

次に、提案審査については、応募者によるプレゼンを実施し、本委員会内にて評価していただきます。次に、審査項目と配点についてですが、ア. 事業推進能力、イ. 施設計画、ウ. 設計・施工及び工期、エ. 工事管理及び品質管理体制、オ. 工事期間中の安全対策、カ. 環境への配慮、キ. 景観・デザインへの配慮、ク. 福祉への配慮、ケ. 管理運営計画、コ. 地代、サ. 賃借権の種類を項目とし、配点につきましては記載の点数を以て、総合計を100点とし、A、B、C、D、Eの5段階評価が基本となります。

最後に8の「地代の概算」についてですが、こちらの表は、各棟の施設建築面積、賃借権を設定する敷地面積、基準地代単価、これらを掛け合わせた賃借権を設定した基準地代の月額総額を示したものとなっております。なお、B 2 棟につきましては、特定建築者が

所有する店舗部分と市が所有する自転車駐車場がありますが、店舗部分は、自転車駐車場に比べ価値を高く評価し、店舗の床面積を自転車駐車場の1.35倍として計算し、その割合を賃料が発生する敷地の面積に反映させ、店舗部分の敷地面積を410㎡として算出しています。こちらの項目につきましては、後程、事業提案書の評価についての議題の際に、ご説明をいたします。

以上で、千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（B工区）特定建築者募集等の概要についての説明を終わります。

○榛澤委員長

ありがとうございました。それでは、都心整備課からの説明に対しまして、ご質問、ご意見等はございますか。

鈴木委員いかがですか。

○鈴木委員

募集要項中の12ページ、添付書類の⑤について、「決算書等」とありますが、会社法の文言にあわせて「計算書類等」とした方が良いと思います。それと、計算書類を出していただいても、監査報告書に限定が付されている場合もあるので、「計算書類等及び監査報告書」としてはいかがでしょうか。

○那須都心整備課長

ご指摘どおり修正したいと思います。

○榛澤委員長

それでは、次に、吉村委員いかがですか。

○吉村委員

同じく、12ページに関して、提出書類⑦に「誓約書」とありますが。応募資格の中の、欠格事由にあたらないことを一括で証明したいと。確かに、欠格事由に当たらないことに関する証明書類というのは想定しにくいとは思いますが、9ページ③アについては、証明書が存在します。誓約書で足りると判断するのであれば、良いとは思いますが。

○那須都心整備課長

誓約書で足りるとして、対応したいと思っております。

○榛澤委員長

それでは、次に、宮原委員いかがですか。

○宮原委員

スケジュールはどのようになっていますか。スケジュール欄が空欄となっていますが。

○都心整備課

8ページの（4）完了公告時期として平成32年3月を予定しています。事業の進捗をみてスケジュールは決めていきたいと思っております。本日は、募集要項案として審議していただいているため、空欄としておりますが、今後のスケジュールは、順次確定していきたいと思っております。

○榛澤委員長

確認ですが、この募集要項は修正しますか。

○那須都心整備課長

提出書類の、財務諸表の記載等、修正したいと考えております。基本的な部分については、原案どおり進めていきたいと考えておりますが、抜本的な見直しが必要であれば、見直しさせていただきたいと思っております。

○宮原委員

それでは、2ページの日程については、日程を確定しながら事務局で日付を入れていくという考え方でよろしいですか。

○那須都心整備課長

そのとおりです。日付の空欄が目立っておりますが、そのようにご理解いただきたい。

○榛澤委員長

医療施設についてなど何かご意見ありませんか。宮原委員どうでしょうか。

○宮原委員

細かく指定しない方が、包括的な提案がしやすいと思いますので、特に意見はありません。

○榛澤委員長

それでは、山崎委員はいかがでしょう。

○山崎委員

13ページのイメージパースですが、A3カラー着色、外観パース1面以上とありますが。立体公園なので、奥行きが見えづらいと思います。鳥瞰図があった方が、イメージをつかみやすいのではないのでしょうか。

○那須都心整備課長

対応したいと思います。

○朝倉委員

いまさらになってしまうのですが、病院棟を提案していただくことになりますが、近隣に総合病院などはないのでしょうか。

○那須都心整備課長

西口地区に関しては、総合病院はございません。

○榛澤委員長

他に何かございませんか。ないようでしたら、「千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（B工区）」における特定建築者の募集」募集要項については、これでよろしいでしょうか。
ご指摘のありました箇所については、私と事務局とで調整させていただき、修正結果を、委員の皆様にご報告することとしたいと存じますが、ご一任いただけますでしょうか。

－異議なし－

それでは、ご一任いただいたということで、事務局と調整させていただきます。

後半に移りたいと思いますので、事務局からお願いします。

○福原都市総務課長補佐

これ以降の審議については非公開といたしますので、傍聴人の方は退席をお願いします。

【傍聴人退席】

【非公開にて再開】

○榛澤委員長

それでは、再開させていただきます。議題（２）中の選定基準に関する事項についての審議に入ります。「事業提案書の評価」について、担当課の都心整備課より説明をお願いいたします。

○那須都心整備課長

続きまして、事業提案書の評価についてご説明いたします。

お手元の千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（Ｂ工区）特定建築者募集に係る事業提案書の評価について、をご覧ください。

はじめに、１ページをご覧ください。

先ほどの募集要項案のところで、ご説明いたしましたが、特定建築者の応募図書に記載された項目に即して合計が１００点となるように配点をし、項目別に評価して得点を決定し、その合計点により評価することとなります。基本的には、中段の表にありますように、Ａ～Ｅの５段階評価とし、その中のＣ評価を標準として、特に優れている場合をＡ評価、優れている場合をＢ評価、やや劣っている場合はＤ評価、劣っている場合はＥ評価とします。配点に関しては、次ページ以降の項目に記載の配点を最高点とし、段階評価の点数としましては、評価ごとにそれぞれの係数をかけて算出するものとします。

また、特定建築者予定者を選定するにあたり、総合評価の得点で最高点のものを選定しますが、最高得点のものが２者以上あるときは、地代の高値を提示した者を選定することとします。また、合格は、すべての項目でＣ評価の合計点となる６０点を合格ラインといたします。

次に２ページをご覧ください。ここから、４ページまでは、具体的な評価項目と評価基準、評価の指標と配点になります。

まず、項目の１つ目の事業計画のうち、事業推進能力ですが、評価基準としては、事業等の実績や資金計画の適正をあげております。次に施設計画についてですが、前提となる施設計画が適切に導入、配置されているかや、施設全体の用途、機能が共存共栄し、永続的に繁栄していくためのテナント構成や運営方法、考え方が示されているか、と言う点をあげております。ここでは、事業計画で定めている棟ごとの主要用途、Ｂ１棟では、商業、住宅、Ｂ２棟では、公共施設と店舗、Ｂ３棟では、医療施設などに従って、テナント構成や運営方法が、Ｂ工区の目指す姿である商業、居住、医療、健康づくり、保育などの多機

能な用途を導入し、都市の賑わいや多世代の人々が集まるまちづくりを実現するための提案となっているかを評価するものであります。評価と配点は記載のとおりとなっております。

次に3ページですが、建築計画についてです。項目としましては、設計・施工及び工期、工事管理及び品質管理体制、工事期間中の安全対策、環境への配慮、景観・デザインへの配慮、福祉への配慮ですが、評価基準については、概ね項目に記載の表現の内容が具体的に提案されているかを評価するものとなります。評価と配点は記載のとおりです。

次に4ページをご覧ください。項目の管理運営計画では、評価基準としては、B工区全体と棟ごとに適正な管理運営体制、運営方法となっているか、また、公園などの公共施設についての管理運営の考え方などについて評価するものであります。次に施設建築敷地の地代については、土地賃借料の月額としています。指標のところをご説明いたしますと、賃借権の基準地代単価を不動産鑑定評価に基づき、月額㎡あたり単価を1, 110円に設定しております。基準地代の110%を超える場合は、A評価、110%までの場合をB評価、同額の場合はC評価とし、ここでは、3段階の評価としております。なお、基準地代未満の場合は、失格としております。なお、地代は、棟ごとに別々の単価を設定しても構いませんが、その場合でも、3棟の月額総額の合計が基準以上となる必要があります。次に、賃借権の種類ですが、こちらも評価の指標の欄をご覧ください。評価のパターンとしては、まず、賃借権の種類がB1棟、B3棟とも定期借地権の場合、次に、どちらか一方が定期借地権の場合、最後に、両方とも普通借地権の場合の3種類を想定しております。その評価を1番目から3番目として評価することとしております。段階評価としましては、基本的には、AからEの5段階評価としますが、施設建築敷地の地代、そして賃借権の種類については、3段階の評価としております。

事業提案書の評価についての説明は以上となります。

○榛澤委員長

ありがとうございました。それでは、都心整備課からの説明に対しまして、まず、私から質問させていただきます。

募集要項とこの配点表では、評価基準の記載が異なりますが。

○都心整備課

採点する際の着目点としてわかりやすいように、追加で記載している部分があります。

○榛澤委員長

追記の部分は、評価の指標に記載したらよいかとは思いますが。わかりました。

○朝倉委員

施設建築敷地の地代と賃借権の種類は事務局で算出して、それ以外について評価をすればよいですか。

○那須都心整備課長

そのとおりです。

○榛澤委員長

山崎委員はいかがですか。

○山崎委員

とくにありません。

○榛澤委員長

宮原委員はいかがですか。

○宮原委員

５段階評価のようですが、地代と賃借権の種類については、５段階のＡＢＣということ
でよろしいですか。３段階評価ですが。

○那須都心整備課長

賃借権の種類については、選択肢が３つですので、順位としての意味合いで３段階評価
としました。地代については、５段階評価のＡＢＣとしました。

○榛澤委員長

地代について５段階評価とすることは可能ですか。

○那須都心整備課長

先行事例と同じ評価基準としました。

○榛澤委員長

宮原委員いかがですか。

○宮原委員

全体計画に重きをおくという趣旨ならば、この基準で良いと思います。

○榛澤委員長

吉村委員はいかがですか。

○吉村委員

やはり、募集要項の評価基準と、この評価基準は統一させるべきではないでしょうか。

○那須都心整備課長

合わせたいと思います。

○榛澤委員長

鈴木委員はいかがですか。

○鈴木委員

建築計画の評価について、各項目で同じ配点となっていますが、環境への配慮について、
将来へ負の財産を残さないためにも、重きを置けないのでしょうか。

○山崎委員

建築計画については、６項目で３０点としていますが、設計・施行及び工期から工事期
間中の安全対策まではハード面で１５点、環境への配慮から福祉への配慮まではソフト面
で１５点と半分に分けられる内容なので、バランスはとれているとは思いますが。各５点で
それぞれ評価するよりは、２つに分けて内容を総合的に判断した方が、より評価しやすく

なると思いますが。

○那須都心整備課長

検討させていただきます。

○鈴木委員

もう1点。建築費の他に、将来的な修繕費やランニングコストも発生すると思いますが、将来的にどのようなキャッシュフローが発生するか提案させないのでしょうか。

○榛澤委員長

管理運営計画内での判断でよろしいですね。

○那須都心整備課長

はい。なお、提案される地代に支出は見込まれております。将来キャッシュフローも含まれております。

○宮原委員

この委員会では、地代を払い続ける能力があるのか、資力信用のチェックが重要になると思います。

地代は定額でしょうか。地代を上げていくような提案もあるのでしょうか。

○都心整備課

そのような提案も考えられます。長期の計画となるため、地代の見直しの必要性もあるとは考えております。

○榛澤委員長

ただいま、委員の皆様から様々なご意見を頂きました。

ご指摘のありました箇所につきましては、私と事務局とで調整させていただき、修正結果を、委員の皆様にご報告することとしたいと存じますが、ご一任いただけますでしょうか。

ー異議なしー

それでは、ご一任いただいたということで、事務局と調整させていただきます。

ありがとうございました。

他にご発言がなければ、以上をもちまして、本日予定していた議題は終了となります。よろしいでしょうか。

ー意見なしー

大変お疲れ様でした。皆様どうもありがとうございました。

事務局から何かございますか。

○福原都市総務課長補佐

事務局からご連絡申し上げます。

次回の選定委員会は、11月下旬を予定しております。後日、日程調整のうえ開催日を決定させていただきます。

本日はお忙しい中、ありがとうございました。