

議事録

会議名	第3回 三島駅南口東街区再開発事業 事業協力者選定審査会
日時	平成30年3月27日(火) 10:10~16:30
会場	三島市民文化会館 2階 特別会議室
出席者	審査員：大川氏、高見沢氏、木戸氏、坂井氏 (オブザーバー：堀内氏、小坂氏) 事務局：三枝、江塚、豊田、前田、高野、土井、加藤、高橋

項目	内容	発言者
1. 報告・説明事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第2回審査会以降の経過を報告</li> <li>・事務局による応募者ヒアリングで確認した内容を踏まえ、各応募者の提案上の留意点や要確認事項について説明</li> <li>・地下水対策について、提案内容を事務局が整理した内容を説明</li> <li>・応募者ヒアリングの実施手順や評価採点の流れについて説明</li> </ul>	事務局
2. 二次審査 (1) 応募者ヒアリング	<p>各応募者、30分間のヒアリングを実施 &lt;最優秀提案者のヒアリング&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地下水・湧水対策について、施工中やその後についての考えは。</li> <li>・基本的には、地下水には、触れないようにしていくが、着工の際は、観測井戸を設置し、地下水の水位、水質を調べて状況を把握し、異常があったら市に報告するなど万全の態勢で取り組む。</li> <li>・多数の関係者が、1工区または一団地の中で事業を進める計画だが、運営管理面で問題は無いのか。無いとすれば、その根拠は。</li> <li>・重要な場所であるので、人々が集い、にぎわい、憩う提案をしていくため、広場を中心に分棟型の配置とした。実現する手法として、一団地認定もあると思うが、まずは1棟扱いでいけないかを協議により確認し、その結果、計画案を適宜修正していく考え。一団地認定は権利者全員の同意が必要であり、市や権利者との協議が必要との認識は持っている。</li> <li>・三島駅前のできる具体的なにぎわい創出の取り組み</li> </ul>	審査員  応募者  審査員  応募者  審査員



	<p>価格帯については、三島駅周辺のマンションマーケットや、その他の中核都市の駅前の事例を参考に、タワー棟は概ね坪 200 万円、板状棟は坪 180 万円をベースに考えている。</p> <p>ターゲットは、地元中心に、近隣市町をはじめ、首都圏も想定している。また、代表企業は、マンション、戸建て住宅の供給をしており、コンパクトシティ型の移り住みもターゲットにしたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・関係企業の数が多いが、取りまとめ、計画実施、意思決定に時間がかかるなどの懸念があるのではないかな。</li> <li>・代表企業と、構成企業の再開発コンサルタント、地元デベロッパー2社で、三島市のサウンディングやマーケットの調査、三島市のマーケットでの住宅の供給をやっていた。</li> </ul> <p>代表企業と、構成企業の再開発コンサルタントが総合企画として、事業のグランドデザインを描き、市や地権者の意向を確認しながらコンセプトを決めていく。</p> <p>住宅の保留床の取得は、地元デベロッパーの2社とデベロッパー2社が参画し、住宅部門はデベロッパー2社のうちの1社が管理する。</p> <p>意思決定は、代表企業、再開発コンサルタント、住宅部門を管理するデベロッパー、の3社が行う。地元デベロッパーの2社が地権者対応や事務局対応を協力企業とともにきめ細かく行う。</p> <p>意思決定のスピードに関しては、お互いに共同事業の実績が多数あるため、お互いの意思決定の考え方は理解しており、問題ないと考えている。逆に、難しい局面も各社の実績・ノウハウが活かされ、問題解決が早い事例もある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・保留床の整備後の管理について考えがあるか。</li> <li>・区分所有法に基づく管理組合で物事を決めていくが、ハードの管理については、我々の関係会社が全体を管理していく。ソフトについては、エリアマネジメント組織を立ち上げる考え。</li> </ul>	<p>審査員</p> <p>応募者</p> <p>審査員</p> <p>応募者</p>
--	---	---



	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ホテルの導入の重要性や意図するところは何か。</li> <li>・三島駅南口のハブ化を考え、東街区は医療・健康に関するブランディングとして、医療ツーリズムをホテル滞在により実現できないかと考えている。地元のホテル事業者との調整や、ニーズ、コンセプトにより、導入するかどうかも含め検討したい。 住宅戸数も鑑みてトレードすることも検討しているが、暫定的に今回は三島市のグランドデザインに則った提案をした。</li> </ul> <p>※募集要項の規定により、最優秀提案者以外の議事録は公表しません。</p>	<p>審査員 応募者</p>												
<p>3. 二次審査 (2) 評価・採点</p>	<p>※オブザーバー・事務局（記録係等を除く）は退室。 ※以下、具体的な応募者名は伏せて審査を行ったため、各応募者を「A、B、C、D、E」で表現しています。</p> <p>●項目ごとの採点</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・経済条件については、定量的な審査項目であり、すでに結果が算出されていますが、採点表に記入しても良いですか。</li> <li>・入れてください。</li> </ul> <p>⑦経済条件</p> <table border="1" data-bbox="507 1417 1177 1514"> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>B</td> <td>C</td> <td>D</td> <td>E</td> </tr> <tr> <td>評価点</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>5</td> <td>1</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各応募者の提案内容について、それぞれ皆様からご意見を伺うということによろしいですか。</li> <li>・異議なし。</li> </ul> <p>①本事業への取組み</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「D」については、全体としてももう少し提案の中身を詰めてほしかった。</li> <li>・今の意見を支持します。マンションデベロッパーが</li> </ul>		A	B	C	D	E	評価点	1	1	1	5	1	<p>事務局 審査員 審査員 審査員 審査員 審査員</p>
	A	B	C	D	E									
評価点	1	1	1	5	1									

マンションを作るのは当然だが、もう少し、そうでないところの多様なコンテンツを示してほしかった。

- ・まずは仮置きで評価点をつけたい。

審査員

	A	B	C	D	E
評価点	5	3	5	2	3

- ・仮置きですが、これでよろしいか。
- ・異議なし。

審査員

審査員全員

②当事業の開発コンセプトと上位計画等の整合性

- ・「A」は、三島市の理念を活用しているが、より自分たちの概念でやるというところが出ていると思う。不十分だということではなくそういう姿勢が出ているということ。

審査員

- ・三島の駅をどう考えるのかということだと思いますが、「A」は純粹にコンセプトに照らして、良いのではないかと思っている。他都市の事例で、スーパーが入っているが、中途半端なウェルネスを取り入れた結果、結構寂しい感じになっていて、強かに回せる事業体があって、その関係においてウェルネスをやらないと、結局、幽霊屋敷になってしまう危惧がある。ただ、そこが撤退してしまえば同じでしょうという見方も無くはないが、現時点の提案としては一番具体的で、一通り考えられていて、やってくれるのではないかと思う。

審査員

- ・「D」の経済条件は突出している。
- ・「D」は、どこの地区でも高い金額を提示する傾向にある会社なのだと思う。(保留床の) 買取価格が高ければ権利者にとっては有利。
- ・仮置きで、評価点を入れさせていただく。

審査員

審査員

審査員

	A	B	C	D	E
評価点	5	3	5	3	3

③土地利用に関する提案

- ・歩行者と道路の関係や接点みたいなものを考えた時にどうなのか。また、地下水との関係の中で、なるべく危険度の少ない施設配置計画を考慮した。
- ・質問でもいろいろ聞いてチェックし評価した。
- ・評価が低いところは、何か理由があるのですか。
- ・「E」は、道路の付け方が合理的であるか疑問があるということと、地下水への影響の危険度が高い所に高層ビルが計画されている。高層ビルの位置でいえば、「B」も同じ。「D」は、水が流れると言っていたが、棟の位置からも疑問が残る。
- ・たしかに、「E」は道路計画について、唯一アイデアがあるが、あれが良いかどうかということ。

審査員

審査員

審査員

審査員

審査員

	A	B	C	D	E
評価点	4	2	4	2	2

④事業計画に関する提案

- ・「B」と「D」について、この資料では記載が不十分でよくわからない。あとの提案はほとんど変わらなかったと思う。
- ・「C」はメンバーが多いので、推進体制が気になった。
- ・私は具体的に事業ができそうなものを重視した。これはあまり差がつかないと思う。

審査員

審査員

審査員

	A	B	C	D	E
評価点	4	3	3	3	3

⑤施設計画に関する提案

- ・私は、富士山を意識した計画になっているかという点で、考えていることがあるかということ。その点では、「C」が一番、富士山を観るためにこの施設に上って入る人たちがいると感じた。

審査員

	A	B	C	D	E
評価点	4	3	5	3	3

⑥事業推進に関する提案

- ・いろいろ書き方は違うが、中身を見るとほとんど差が無いと感じている。
- ・地元のことを知っているところが入っていると良いが、記載があるのは「C」と「E」だった。
- ・ここに来る前、「D」は今一つだと思っていたが、(ヒアリングで各応募者に)聞いてみてそれほど差は無く、普通だと思った。

審査員

審査員

審査員

	A	B	C	D	E
評価点	4	3	4	3	3

⑧にぎわい創出に関する提案その他提案

- ・全体として具体性に乏しい。「A」の電子マネーには若干具体性はあるが、エリアだとかどういう人を巻き込むかによって、実際上の活用のされ方は、過去においての実績に違いがあると思っている。他の提案者は、それ以外の成功事例を持ってきて活用しますということ。
- ・全体の計画の中で、三嶋大社や旧市街地を巻き込んだ形での、ウォーキングや商店を巻き込んだ形があることによって差がつく。そういう意味で、私は、「D」は評価が低い。「A」と「C」は比較的高い。「B」と「E」は普通。今日(ヒアリングで)聞いてみて、「E」は少し考えていたかなと思った。
- ・私は、良くない点を考えチェックしたが、「E」が一番良くない。次が「D」。「A」と「C」は少し良い。「B」はよくわからないので、そういう意味では「D」・「E」並みかと。
- ・私は、にぎわい創出というのは、それが言葉だけのものはあまり評価できない。実際に提案している土地利用がどのようににぎわいをもたらすのかということを重視している。

審査員

審査員

審査員

審査員

	A	B	C	D	E
評価点	4	2	4	2	2

●全体を通じて議論

- ・「A」と「C」で分かれるところですね
- ・「C」も良いですね。
- ・「A」と「C」はしっかり書いてきている。
- ・私も全体的に、「A」と「C」が良いと思う。
- ・気になっているのが、権利変換率の評価が、「5」と「1」になっているが、実際の数字を見ると、「C」は「1」の評価の中でも2位である こと。
- ・超高層をどう捉えるかということに尽きる。
- ・「A」と「C」、甲乙つけがたい。「C」は非常に賑わいもできるし、着目され人が来そうだが、10年後、20年後、30年後を考えた時に、分棟であるので施設のにも運営的にも心配がある。「A」はその辺が手堅い感じがしていて、どちらを地元の方は望まれるのかなど。価値観みたいなものを試されているような気がしていて、なかなか難しい判断である。
- ・もう少し分析すると、「A」と「C」で総事業費に大きな差がある。
- ・経済条件については、トップを100%とし、85%以下を一律で1点としている。仮に「A」に2点を付ければ、「A」が合計点で1位となる。ここをどう考えるのかによって大きな違いが出てくる。
- ・「A」と「C」、両方の提案が良いと思うので、もう少し議論をしたい。まだ、論点が出きっていない気がする。
- ・権利変換率のこの差というのは、今からどのように挽回出来て、あるいは地権者に対してどうなり得るのか。
- ・これは、対土地の権利変換率ですね。
- ・そのとおり。
- ・補助金が「出る」「出ない」の違いで、権利変換率が変わるということと、「C」は、三島市のグランドデ

審査員  
 審査員  
 審査員  
 審査員  
  
 審査員  
 審査員  
  
 審査員  
  
 審査員  
  
 審査員  
 事務局  
 審査員

	<p>ザインを意識してホテルを入れているが、住宅への変更も検討していると言っていた。仮にホテルを止めて住宅にした場合、補助金はどうなるのか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・仮にホテルを全て住宅に変更した場合、住宅に変更した部分の事業費の約2割は補助金が見込まれる。</li> <li>・補助金額については、「C」の方が圧倒的に大きい。</li> <li>・「C」の構成メンバーは。</li> <li>・住宅デベロッパーとコンサル会社。</li> <li>・要は、箱を造っておいて、後はお任せくださいということですかね。商業をどう捉えるかだが、本人が既にやりますと言っているところをとるのか、信用できるスーパーを連れてくるので箱だけ作りますというのか。</li> <li>・そういう意味では、「C」は連れてくる方だと思う。</li> <li>・「C」は連れてくる方、「A」は自分でやります。</li> <li>・これも価値観の問題というか。</li> <li>・「C」は、結構、連れてくるということに関しては力があると思う。</li> <li>・私は、10年、20年経って、連れてこられた人たちは行ってしまうかもしれないけど、自分で作ったところは残るのかなど。そういうことはありますか。</li> <li>・「C」は、床を全部持つ提案である。</li> <li>・住宅は全て分譲ですが、あとは取得をして、定期借地事業の方も、代表企業が建設・運営して、テナント誘致などは当然やっていきます。という提案です。</li> <li>・ダメになった時には、別のテナントに挿げ替えることはできそうか。</li> <li>・その力はあると思う。</li> <li>・施設管理的には、「A」の方がシンプルである。「C」は、デッキや層によって造り方が違ったりするので、複雑な構造になっている。特に橋梁の部分。</li> <li>・「C」は、ほのぼのとした感じは出るが、スラム化する感じも否めない。</li> <li>・20年、30年と考えると、保守にしてもリノベーションするにしても、手間隙はかかりそうだと感じている。</li> </ul>	<p>事務局</p> <p>審査員</p> <p>審査員</p> <p>事務局</p> <p>審査員</p> <p>審査員</p> <p>事務局</p> <p>審査員</p> <p>審査員</p> <p>事務局</p> <p>審査員</p> <p>審査員</p> <p>審査員</p> <p>審査員</p>
--	---	---



	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「C」は、床を全部取る提案であるので、地元とうまく連携できれば良いのかもしれない。</li> <li>・権利変換率が権利者にとってまともな条件になり得るのかというところだと思う。今、「C」は低くて、これを直すことが可能でないと、権利者の方にお勧めするのはどうか。100%戻らないというのはどうなのか。</li> <li>・最近の地方都市、もう少し地方かもしれないが、実情は、土地1に対して1は難しいのが現状。1ぐらい行けば十分だと思う。私はそういう感じはしています。</li> <li>・地権者が気にするのは当然のことで、事業実現のためには、公共的なものと私有財産権のバランスはとれるように考慮してあげなければいけない。</li> <li>・もう一つ、板状とタワーの違いは気にしなくて良いのか。</li> <li>・質問させていただきましたが、「A」の板状があまりに長いので、ちょっと景観的に気になっている。「分節型にする工夫はします」と言っていたが、ちょっと、立ちほだかるという感じになることは危惧している。</li> <li>・「C」は、権利変換率は非常に気になる。付帯意見を言っても良いということですので、僅差の2位に比べても差があったので、とコメントする方向で行くのが良いのではないか。</li> <li>・この結果で、先程のようなコメントを付けさせていただく方向でよろしいか。経済条件の設定の仕方、我々が思っていた以上に、今回の提案に差が出すぎてしまったということは、素直にお伝えしたい。</li> </ul>	<p>審査員</p> <p>審査員</p> <p>審査員</p> <p>審査員</p> <p>審査員</p> <p>審査員</p> <p>審査員</p>
--	--	--

<p>4. 二次審査 (3) 審査結果の決定・審査結果報告について</p>	<p>・審査結果を次のとおりとする。</p> <p>【最優秀提案者】 C 108点</p> <p>【次点者】 A 106点</p> <table border="1" data-bbox="507 407 1153 784"> <thead> <tr> <th>審査項目 (配点)</th> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> <th>D</th> <th>E</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①事業への取組み (10)</td> <td>10</td> <td>6</td> <td>10</td> <td>4</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>②開発コンセプト (10)</td> <td>10</td> <td>6</td> <td>10</td> <td>6</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>③土地利用 (10)</td> <td>8</td> <td>4</td> <td>8</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>④事業計画 (10)</td> <td>8</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>⑤施設計画 (20)</td> <td>16</td> <td>12</td> <td>20</td> <td>12</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>⑥事業推進体制 (30)</td> <td>24</td> <td>18</td> <td>24</td> <td>18</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>⑦経済条件 (30)</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>30</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>⑧にぎわい創出 (30)</td> <td>24</td> <td>12</td> <td>24</td> <td>12</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>合計 (150)</td> <td>106</td> <td>70</td> <td>108</td> <td>92</td> <td>70</td> </tr> </tbody> </table> <p>※点数は、「評価点÷5×各評価項目の配点」で算出</p> <p>※⑦経済条件は、権利変換率（補正後）が最も高い提案の評価点を「5」とし、最も高い提案に対する割合で85%までを直線補間し、それ以下の評価点を1として算出</p> <p>※閉会後に予定している市長への「審査結果の報告」で報告する内容を、審査員で協議した。</p>	審査項目 (配点)	A	B	C	D	E	①事業への取組み (10)	10	6	10	4	6	②開発コンセプト (10)	10	6	10	6	6	③土地利用 (10)	8	4	8	4	4	④事業計画 (10)	8	6	6	6	6	⑤施設計画 (20)	16	12	20	12	12	⑥事業推進体制 (30)	24	18	24	18	18	⑦経済条件 (30)	6	6	6	30	6	⑧にぎわい創出 (30)	24	12	24	12	12	合計 (150)	106	70	108	92	70	<p>審査員</p>
審査項目 (配点)	A	B	C	D	E																																																									
①事業への取組み (10)	10	6	10	4	6																																																									
②開発コンセプト (10)	10	6	10	6	6																																																									
③土地利用 (10)	8	4	8	4	4																																																									
④事業計画 (10)	8	6	6	6	6																																																									
⑤施設計画 (20)	16	12	20	12	12																																																									
⑥事業推進体制 (30)	24	18	24	18	18																																																									
⑦経済条件 (30)	6	6	6	30	6																																																									
⑧にぎわい創出 (30)	24	12	24	12	12																																																									
合計 (150)	106	70	108	92	70																																																									
<p>5. 閉会</p>																																																														