

議事録

会議名	第1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29年10月20日(金) 14:00~16:30
会場	三島市役所 本館3階 常任委員会室
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、勝川、三田

項目	内容	発言者
1. 事業概要・選定審査会について	<ul style="list-style-type: none"> 「開発コンセプトイメージ」の説明 「事業協力者選定審査会設置要綱」の説明 	事務局
2. 募集要項(案)・審査基準(案)の審議	<ul style="list-style-type: none"> 「事業協力者募集要項」の説明 P11(1)募集および選定のスケジュールの「一次審査(書類審査)」と「二次審査(ヒアリング)」は具体的にどのような流れか、一次審査でも選考を行うのか。 まず事務局が提案内容を整理し、一次審査で報告を行う。内容が著しく不十分である場合は、審査会で検討のうえ、審査基準(2)(オ)を根拠に失格とする。二次審査では、審査会が応募者へのヒアリング、評価(点数付け)を行う。(プレゼンテーションなし)二次審査でのヒアリング内容は、事前に検討を行う。 P6<施設計画>の適宜の程度が分からない。最低ラインはあるのか。また、三島市としてのイメージはないのか。 面積制限がない方がフリープランで提案できると考えている。 適宜はある意味適当と受け取られるかもしれない。三島市の前向きな姿勢がみられる表現とした方がよい。 承知しました。文言を修正する。 事業において、市はどのような立場か。 事業施行者は組合で、市は権利者として組合員として参画する。 応募者と審査員の接触について、他の用件で会うよ 	事務局 審査員 事務局 審査員 事務局 審査員 事務局 審査員 事務局 審査員

	<p>うな場合は抵触するのか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・募集段階では審査員名を非公開であり、他の用件で（意図せず）会う状況は考えられる。他の通常の業務で、やり取りすることは構わない。 ・P11（１）募集および選定のスケジュールがタイトではないか。 ・スケジュールを調整し、日程を修正する。 ・P13（３）ウ 審査結果は公表するのか。 ・項目別に点数もすべて公表する。応募者は上位のみ公表する。 ・「事業協力者選定審査に係る審査基準書」、○経済条件の算出（事業収支計画）に係る設定値について（案）、○権利変換率の算出方法（案）の説明 ・P1 イ審査の手順等（ウ）「⑦経済条件」は、権利変換率のみでは測れない部分もある。どの程度の権利変換率となるか不明なので、評価が難しいのではないか。 ・補正を行うこととする。また、評価点は最も高い権利変換率（補正後）に対する割合等から算定する。審査基準を再検討し、審査会会長の確認を経て更新する。 ・経営状況は点数に加えないのか。 ・資格審査で確認するが、提案評価には加えない。 ・点数配分はこれでよいのか。 <p>③土地利用は 15 点→10 点とする。</p> <p>⑤施設計画は 15 点→20 点とする。（※割合が低いため）</p> <p>⑥事業推進は定期借地に関する項目が少なくないか。事業進捗が異なる場合の担保等はどうとるのか。</p> <p>⑧にぎわい創出は計画がよくても実行できない案も多いため、実行性まで提案させる。三島市の方針をもっと記載するとよい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・実現性、具体性のある市民生活向上、利便性向上に資する提案とする。 	<p>事務局</p> <p>審査員</p> <p>事務局 審査員 事務局</p> <p>事務局</p> <p>審査員</p> <p>事務局</p> <p>審査員 事務局 審査員</p> <p>事務局</p>
<p>3. 連絡事項等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・第 2 回審査会 2 月 23 日（金）13：30～ ・第 3 回審査会 3 月 27 日（火）10：00～ 	

