

門真市幸福町・垣内町地区 まちづくり用地活用事業

審査講評

令和3年6月7日

門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地
活用事業者候補者選定委員会

門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業者候補者選定委員会（以下「委員会」という。）は、門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業（以下「本事業」という。）に関して、審査基準（令和3年1月18日公表）に基づき、最優秀提案者及び優秀提案者の選定を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和3年6月7日

門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業者候補者選定委員会 委員長

目次

1 公募の目的	1
2 委員会の構成	1
3 審査の手順	1
4 審査等の経過	2
5 応募者一覧	2
6 基礎的事項の確認及び提案審査	3
(1) 基礎的事項の確認	3
(2) 加点審査（提案書類・プレゼンテーション）	3
(3) 価格審査	3
(4) 審査項目及び配点	4
(5) 総合評価	4
7 審査の講評	5

1 公募の目的

本市では、京阪古川橋駅北側にある廃校となった旧門真市立第一中学校跡地を含む門真市幸福東土地区画整理事業区域内において、本市の顔となる中心拠点として、(仮称)門真市立生涯学習複合施設(以下「複合施設」という。)と交流広場をまちの核に位置づけ、多様な学びを通じた人と人との出会いや新たな賑わいが生まれる場となるよう、官民連携の手法によるまちづくりを推進しているところです。

本事業は、複合施設に隣接する事業用地において、事業者の技術やアイデア等を活用し、「門真市第6次総合計画」、「門真市都市計画マスタープラン」、「門真市立地適正化計画」の各計画を踏まえ、事業区域におけるエリアの価値を高めるとともに、本市の魅力アップを先導するまちづくりを進めるものです。

本公募では、「門真市随一」とも言える土地のポテンシャルを最大限活用するため、複合施設や交流広場との機能分担を図りながら、本市の玄関口としてふさわしい住宅・商業・業務機能等の複合的な都市機能の集積と賑わいのあるまちづくりを担う事業者を募集しました。

2 委員会の構成

分類	氏名	所属団体等
学識経験者	久 隆浩	近畿大学総合社会学部 環境・まちづくり系専攻 教授
学識経験者	初谷 勇	大阪商業大学公共学部 公共学科 教授
学識経験者	榊 愛	摂南大学理工学部 住環境デザイン学科 准教授
弁護士	山本 寛	ウィル合同法律事務所
公認会計士	小山 登	小山公認会計士事務所
市民の代表	吉田 宗弘	門真市商業連盟 副理事長
本市の職員*	木村 克郎	まちづくり部長
	良 義浩	同上

※人事異動により、第2回委員会より木村委員から良委員に委員が交代しています。

(敬称略)

3 審査の手順

審査は、「参加資格の確認」、「基礎的事項の確認」、「提案審査(加点審査・価額審査)」に分けて実施しました。

「参加資格の確認」では、参加表明時に提出された書類に基づき、募集要項に記載した参加資格要件について審査しました。「基礎的事項の確認」では、提案書関連書類が別冊1「門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業審査基準」に示す基礎的事項に該当していないか、審査を行いました。

「提案審査」においては、委員会が審査基準に基づき、提案内容及び提案価額に関して総合的に審査を行い、最優秀提案者及び優秀提案者を選定しました。

4 審査等の経過

日程	事項	内容
令和2年12月25日	第1回委員会	・募集要項等について ・審査の進め方、審査基準について
令和3年1月18日	募集要項等の公表	
令和3年1月27日	募集要項及び 現地説明会の開催	参加企業:8社
令和3年3月4日	質問事項の回答	受付期間:2/8~8/10 質問数:83件
令和3年3月17日	参加表明の受付	受付期間:3/15~3/17 提出者数:2グループ
令和3年3月29日	参加資格の 確認結果の通知	
令和3年4月21日	提案書類の受付	受付期間:4/19~4/21 提出者数:2グループ
令和3年5月23日	第2回委員会	・プレゼンテーション ・価格審査 ・最優秀提案等の選定

5 応募者一覧

2グループから参加表明書等の提出があり、応募者が備えるべき参加資格要件等を審査した結果、いずれのグループも参加資格を有していることを確認し、令和3年3月29日付で参加資格確認書をグループの代表企業に通知しました。

審査名	参加区分	企業名
くすのき	代表法人	総合地所株式会社
	構成員	サンヨーホームズ株式会社
		株式会社万代
れんこん	代表法人	住友不動産株式会社
	構成員	京阪電鉄不動産株式会社
		ミサワホーム株式会社

※グループの記載の順番は、提案書類の提出順としています。

6 基礎的事項の確認及び提案審査

(1) 基礎的事項の確認

令和3年4月21日までに2グループから提案書類の提出があり、本市は、提案書類がすべて揃っていることを確認しました。また、提案書類について、別冊1「門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業審査基準」に示す基礎的事項の項目を満たしていることを確認しました。

(2) 加点審査（提案書類・プレゼンテーション）

審査基準に基づき提案内容の審査を行いました。審査にあたっては、企業名等を明らかにせずに、令和3年5月23日にプレゼンテーション及び質疑応答を実施しました。

得点の付与については、各委員に価格審査の結果を明かさずに、次の5段階評価をもって審査項目ごとに得点化しました。

評価	判断基準	点数化方法
A	特に秀でて優れている	各項目の配点 × 1.00
B	秀でて優れている	各項目の配点 × 0.75
C	優れている	各項目の配点 × 0.50
D	わずかに優れている点を認める	各項目の配点 × 0.25
E	(要求水準を満たしているものの) 優れている点が認められない	各項目の配点 × 0.00

※「配点×掛け率」の結果(少数点以下)は、小数点第2位を切り捨て、小数点第1位まで取り扱う。

(3) 価格審査

価格審査については、別冊2「門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業 様式集」の様式13の価額提案書に示す「土地価格(単価)に面積を乗じた価額」について、以下の方法で点数化しました。

$$\text{価格審査点} = (\text{当該応募者の提案価額} / \text{最高提案価額}) \times \text{配点}(200 \text{点})$$

※価格審査点(小数点以下)は、小数点第2位を切り捨て、小数点第1位まで取り扱う。

(4) 審査項目及び配点

審査項目	配点
加點審査	735 点
(1) 施設整備計画に関する提案書	
①事業コンセプト	70 点
②空間計画	105 点
③居住計画	105 点
④民間提案施設計画	105 点
⑤附帯計画	35 点
小計	420 点
(2) 地域貢献に関する提案書	
①エリアマネジメント	105 点
②地域経済の活性化	70 点
小計	175 点
(3) 事業遂行能力に関する提案書	
①実施体制	105 点
②事業スケジュール	35 点
小計	140 点
価格審査	200 点
合計	935 点

(5) 総合評価

審査項目	配点	くすのき	れんこん
加點審査	735点	542.5点	521.2点
価格審査	200点	175.7点	200.0点
合計	935点	718.2点	721.2点
審査結果		優秀提案	最優秀提案

7 審査の講評

本事業によって、特に若い世代の流出に歯止めをかけ、子育て世帯を中心とした、多数の人々の流入が実現することで、本市や京阪古川橋駅周辺エリア（以下「本エリア」という。）に新たな風を吹き込み、事業用地周辺を含むエリア価値の向上に繋がることが期待されています。事業用地の隣接地では、図書や学習、市民の文化活動を支える複合施設の整備も並行して進むことから、複合施設での営みや空間デザイン等との調和も応募者に求められました。

加えて、本エリアでは、まちづくり協議会等の地域団体が主体となって、子どもの遊びや学びに資するエリアマネジメント活動を実施していくことが積極的に検討されています。応募者は地域とともにエリアのビジョンを描き、ビジョンの実現に向けて活動資金の供給のみならず、民間のノウハウを活用して地域の課題解決に真摯に取り組む、先進的なエリアマネジメントの実現が期待されました。

そのような背景から、提案に当たって要求する項目も多岐にわたり、非常に難易度の高いプロポーザルであったと思慮します。結果として、2グループから提案書類の提出があり、いずれの提案も各企業の実績に裏打ちされた創意工夫が盛り込まれており、本市及び本エリアの課題にしっかりと向き合った提案内容が示されていました。委員会として、提案書類作成における努力に対し、各応募者に敬意を表するとともに、深く感謝申し上げます。

審査基準に則り、各審査項目について厳正かつ公正に審査を行った結果、住友不動産株式会社グループを最優秀提案者として選定しました。加点審査では総合地所株式会社グループが高得点を得ましたが、住友不動産株式会社グループの提案には、子どもが遊び・成長する場、地域交流の場並びにエリアマネジメント活動の場といった様々なシーンの受け皿となることが期待される広場や玄関口に相応しい高品質な居住計画が明確に示されていました。また、シンボリックな空間計画を柱に、本エリアの新たな魅力創出に取り組む姿勢が高い評価を得ました。

今後、住友不動産グループは市と基本協定及び土地譲渡契約を締結するための協議を行うこととなりますが、募集要項に示した要求事項のみならず、提案された内容、プレゼンテーションで示した内容を確実に履行し、地域の理解を得たプロジェクトとなるよう、市と真摯に協議を進めていただきたいです。

そのうえで、本事業をさらに充実したものとするため、住友不動産株式会社グループに対しては、次の事項に留意して本事業を実施されることを委員会から要望します。

- 事業用地に隣接する私有地も含み、地元事業者や地域住民の同意や協力を得ながら事業を進めること。
- 隣接する複合施設との役割分担を熟慮し、対象とする利用者層や提供サービスの種類が重複することなく、相乗効果を生み出せるよう緊密な連携を図ること。
- 地域のネットワークを繋ぎ、魅力を掘り起こす人材（アクティブな人材）の確保に努め、エリアマネジメント活動を推進すること。

- 地元事業者との具体的な連携方策や地域住民の雇用等に関する提案事項は、やや抽象的という委員会の評価であったことから、内容の具体化に努め、北側の密集市街地を含めた魅力創出に取り組むこと。
- 事業者自身が長期間に渡り、まちの利益を優先して地域との協力や支援に努めること。
- 民間提案施設に導入するテナントや広場の使い方は、可能な限りにおいて地元の意向も踏まえて詳細を検討すること。
- より良好な市街地環境を創出するため、地区計画の範囲に土地区画整理事業区域を含むことも検討し、土地区画整理組合員等との合意形成を図りながら地区計画の手続きを進めること。
- 事業者及び市は都市計画手続きが円滑に進むように調整を行い、地元と真摯に協議を行うこと。

以上