

# **宇都宮駅東口地区整備事業**

## **審査講評**

**平成 30 年 7 月 10 日**

**宇都宮駅東口地区整備事業者選定委員会**

## 目 次

1 宇都宮駅東口地区整備事業者選定委員会 .....	1
(1) 宇都宮駅東口地区整備事業者選定委員会の設置目的 .....	1
(2) 選定委員会の委員 .....	1
2 審査方法 .....	1
(1) 審査方法 .....	1
(2) 審査の手順 .....	1
(3) 審査フロー .....	2
(4) 事業等の経過 .....	3
(5) 選定委員会の開催 .....	3
(6) 応募事業者 .....	4
3 審査結果 .....	5
(1) 資格審査 .....	5
(2) 提案審査 .....	5
(3) 総合審査の結果 .....	8
4 審査講評等 .....	9
(1) 提案内容に関する講評 .....	9
(2) 選定委員会からのその他意見 .....	14

# 1 宇都宮駅東口地区整備事業者選定委員会

---

## (1) 宇都宮駅東口地区整備事業者選定委員会の設置目的

宇都宮市（以下「市」という。）では、JR宇都宮駅東口地区における新たな都市拠点の形成を図るための施設立地に関する事業提案について、厳正かつ公平に審査し、宇都宮駅東口地区整備事業（以下「本事業」という。）の優先交渉権者を選定するため、学識経験者等の外部委員から構成する宇都宮駅東口地区整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置した。

## (2) 選定委員会の委員

選定委員会の委員は、以下のとおりである。

表 1 選定委員会 委員名簿

委員	備考
古 池 弘 隆	宇都宮共和大学 シティライフ学部 教授
五 艸 みどり	帝京大学 経済学部 准教授
佐 藤 佳 正	宇都宮商工会議所 専務理事
馬 鳥 誠	株式会社横浜国際平和会議場 取締役
森 本 章 倫	早稲田大学 理工学術院 教授

（備考：敬称略、五十音順）

# 2 審査方法

---

## (1) 審査方法

- ・ 資格審査として、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の実績など、資格要件の適合を審査した。
- ・ 次に、提案審査として、要求水準の適合などを審査する基礎審査、公共施設の買取金額などの提案価格と事業計画に関する事項や設計・建設に関する事項などの提案内容を評価する総合審査を行った。
- ・ 選定委員会は、「宇都宮駅東口地区整備事業 事業者選定基準書」（以下「事業者選定基準書」という。）に基づいて提案審査を行い、各事業者の提案書について順位を決定した（最優秀提案の選定）。

## (2) 審査の手順

審査は、以下のア、イの手順で実施した。

### ア 資格審査

第一次審査として応募資格の有無を確認した。

#### イ 提案審査

- 第二次審査として事業者からの提案内容を審査した。
- 提案審査は「基礎審査」、「総合審査」の順に実施した。
- 「基礎審査」では、提案価格及び提案内容が「宇都宮駅東口地区整備事業 事業者募集要項」（以下「募集要項」という。）及び「宇都宮駅東口地区整備事業 業務要求水準書」（以下「要求水準書」という。）等に示す条件に適合しているかを審査した。
- 「総合審査」では、提案価格及び提案内容を事業者選定基準書に示す評価基準に従い点数化することに加え、平成25年度に実施した対話型市場調査に参加した者が構成員に含まれる応募事業者に対してはインセンティブとして点数を付与し、これらの点数を合計した。
- 採点は選定委員会の合議とした。

#### (3) 審査フロー

募集要項等の公表から優先交渉権者決定までの流れを下図に示す。

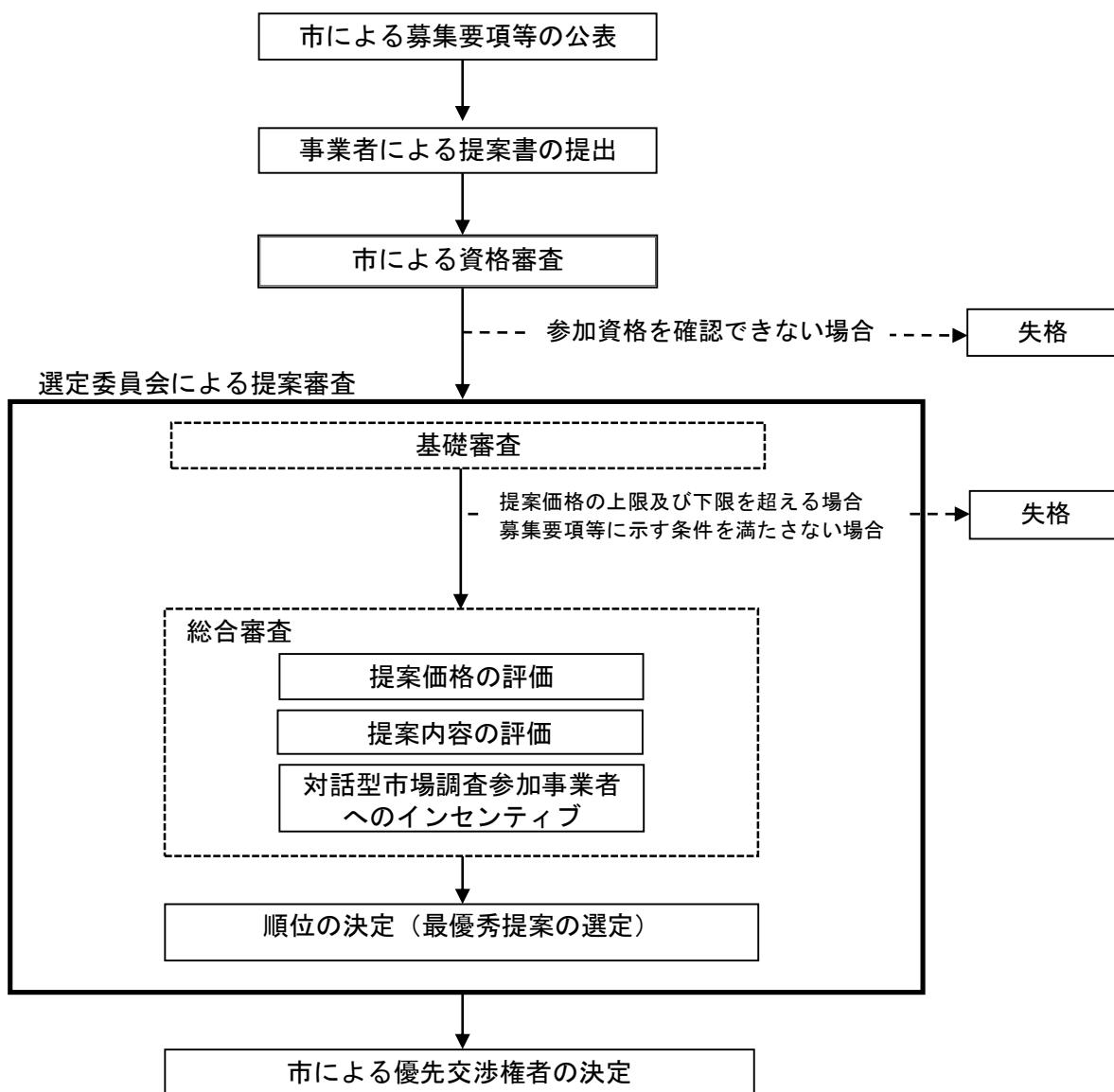


図 1 選定フロー

#### (4) 事業等の経過

本事業等の経過は、以下のとおりである。

表 2 市によるこれまでの取組

項目	実施時期
宇都宮駅東口地区整備推進懇談会の設置	平成 21 年 11 月
宇都宮駅東口地区整備推進懇談会からの提言書提出	平成 24 年 3 月
JR 宇都宮駅周辺地区整備調査特別委員会からの報告書提出	平成 25 年 3 月
対話型市場調査の実施 (※これ以降、継続的に意見交換を実施)	平成 25 年 12 月～
宇都宮駅東口地区整備方針の策定	平成 30 年 1 月

表 3 事業者募集等の経過

項目	実施時期
市による募集要項等の公表	平成 30 年 3 月 2 日 (金)
事業者からの直接対話の参加申込期限	平成 30 年 3 月 16 日 (金)
市による直接対話	平成 30 年 3 月 26 日 (月)
事業者からの質問の提出期限	平成 30 年 3 月 30 日 (金)
市による質問に関する回答公表	平成 30 年 4 月 20 日 (金)
市による質問に関する回答公表 (追加)	平成 30 年 5 月 16 日 (水)
事業者からの提案書の提出期限	平成 30 年 5 月 31 日 (木)
応募事業者プレゼンテーション (選定委員会における最優秀提案の選定)	平成 30 年 6 月 21 日 (木)
市による優先交渉権者の決定	平成 30 年 6 月 25 日 (月)

#### (5) 選定委員会の開催

選定委員会の開催日及び開催内容は、以下のとおりである。

表 4 選定委員会の開催日及び開催内容

開 催 日	開 催 内 容
第 1 回 平成 30 年 2 月 26 日 (月)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 募集要項について</li> <li>・ 業務要求水準書について</li> <li>・ 事業者選定基準書について</li> <li>・ 事業契約書等について</li> </ul>
第 2 回 平成 30 年 6 月 8 日 (金)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 応募者について</li> <li>・ 資格審査・基礎審査結果について</li> <li>・ 提案内容について</li> <li>・ 審査方法等について</li> </ul>
第 3 回 平成 30 年 6 月 21 日 (木)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業者プレゼンテーション</li> <li>・ 採点方法について</li> <li>・ 提案の順位付けについて (最優秀提案の選定)</li> <li>・ 審査講評について</li> </ul>

## (6) 応募事業者

平成 30 年 3 月 2 日に募集要項等を公表し、平成 30 年 5 月 31 日に提案書等を受け付けたところ、4 グループから応募があったが、この内 1 グループから辞退届が提出されたことから、平成 30 年 6 月 21 日に 3 グループの提案書等の審査を行った。

表 5 応募事業者一覧

代表構成員名（グループ名）
野村不動産株式会社（うつのみやシンフォニー）
A グループ
B グループ
C グループ（辞退）

※ 優先交渉権者以外の応募事業者については、代表構成員等を非公表とする。

### **3 審査結果**

---

#### **(1) 資格審査**

資格審査では、各応募事業者から提出された応募資格に関する資料を審査し、その結果、全ての応募事業者について、募集要項に示した資格要件を満たしていた。

#### **(2) 提案審査**

##### **ア 基礎審査**

基礎審査では、提案書の提案価格の適合審査、要求水準の適合審査、商業施設提案の適合審査を行った。その結果、以下のとおり全ての応募事業者について、各項目の審査基準を満たしていた。

##### **(ア) 価格の適合審査**

各応募事業者が提出した価格に関する資料を審査し、公共施設の買取・請負代金が基準額以下であり、また、基準地代単価及び基準土地売却単価が基準額以上であった。

##### **(イ) 要求水準の適合審査**

各応募事業者が提出した提案内容に関する資料を審査し、全ての公共施設について要求水準を満たしていた。

##### **(ウ) 商業施設提案の適合審査**

各応募事業者が提出した提案内容に関する資料を審査し、商業施設の面積条件を超える提案については、自動車発生交通量とこの交通処理方策、地元商業者との棲み分け等の調整方針などに関して提案がなされていた。

##### **イ 総合審査**

総合審査では、以下のとおり「提案価格の評価」と「提案内容の評価」との2つの面から評価を行った。さらに、平成25年度に実施した対話型市場調査に参加した者が構成員に含まれる応募事業者に対しては、インセンティブを付与した。

(ア) 提案価格の評価

提案価格の評価、点数化方法は以下のとおり行った。なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求めた。

表 6 提案価格の評価方法

評価の視点	配点	点数化方法
コンベンション施設（外構を含む）・市営自転車駐車場（外構を含む）の買取価格と交流広場の請負価格の総額	15点	提案価格が最も低い応募事業者を15点とし、他の応募事業者については下記式で算定 15点 × (最低提案価格 ÷ 当該提案価格)
事業者への市有地の貸付料と市有地の売却代金の総額	5点	提案価格が最も高い応募事業者を5点とし、他の応募事業者については下記式で算定 5点 × (当該提案価格 ÷ 最高提案価格)

※ 市有地の貸付料の総額は、事業者が提案する定期借地権方式における事業期間の貸付料の総額とする。

※ 市有地の売却代金の総額は、事業者が提案する土地売却額の総額とする。

※ 価格審査を行う際の金額は、全て税抜、名目値とする。なお、「名目値」とは、現在価値換算前の金額を指す。

表 7 提案価格の得点

	うつのみや シンフォニー	A グループ	B グループ
コンベンション施設（外構を含む）・市営自転車駐車場（外構を含む）の買取価格と交流広場の請負価格の総額（市の歳出総額）※税抜	9,727,309,000 円	9,727,300,000 円	9,727,300,000 円
配 点 (15 点)	15.00 点	15.00 点	15.00 点
備 考		最低提案価格	最低提案価格
事業者への市有地の貸付料と市有地の売却代金の総額（市の歳入総額）	3,065,324,957 円	2,757,742,800 円	2,088,698,621 円
配 点 (5 点)	5.00 点	4.50 点	3.41 点
備 考	最高提案価格		
合計点 (20 点)	20.00 点	19.50 点	18.41 点

(イ) 提案内容の評価

- 提案内容の評価は、事業者選定基準書に示す評価項目に基づき、専門的見地から評価し、点数化した。
- 評価項目及び各応募事業者の提案内容の得点は、以下のとおりである。

表 8 評価項目

評価項目	
① 事業計画に関する事項	
・ 事業コンセプト	
・ 事業実施体制	
・ 事業リスク及び事業収支計画	
・ 事業用地敷地全体の整備計画	
・ 民間施設の計画（事業者提案施設、駐車場） 等	
② 設計・建設に関する事項	
・ 公共施設（コンベンション施設、市営自転車駐車場、交流広場）の計画	
・ 維持管理（公共施設）に関する配慮	
・ 事業用敷地全体の施工計画 等	
③ 地元産業や経済等への配慮・貢献	
・ 地元企業の参画、地元の雇用促進、地域資源の活用 等	

表 9 提案内容の評価

提案内容の評価	配点	うつのみや シンフォニー	A グループ	B グループ
	130 点	109. 80 点	92. 20 点	78. 80 点

(ウ) 対話型市場調査参加事業者へのインセンティブ

平成 25 年度に実施した対話型市場調査に参加した者が構成員に含まれる応募事業者に対しては、インセンティブとして点数を付与した。

表 10 対話型市場調査参加事業者へのインセンティブ

対話型市場調査参加事業者へのインセンティブ	配点	うつのみや シンフォニー	A グループ	B グループ
	応募事業者の構成員における参加者の有無	有	有	有
	5 点	5. 00 点	5. 00 点	5. 00 点

### (3) 総合審査の結果

「提案価格の評価」，「提案内容の評価」，「対話型市場調査参加事業者へのインセンティブ」を踏まえ，総合審査を行った。結果は，以下に示すとおりである。

表 11 総合審査結果

総合審査点数	配点	うつのみや シンフォニー	A グループ	B グループ
提案価格の評価	20 点	20.00 点	19.50 点	18.41 点
提案内容の評価	130 点	109.80 点	92.20 点	78.80 点
対話型市場調査参加事業者 へのインセンティブ	5 点	5.00 点	5.00 点	5.00 点
総合審査	155 点	134.80 点	116.70 点	102.21 点
順位		1 位	2 位	3 位

## 4 審査講評等

### (1) 提案内容に関する講評

各応募事業者の提案内容に関する講評は、以下に示すとおりである。

#### ア 事業計画に関する事項

評価事項等
<うつのみやシンフォニー>
<b>[事業コンセプト、事業実施体制、事業リスク]</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>事業コンセプトについては、市内外との連携を見据えた、広域的なまちづくりを意識した設定とするなど、本事業の目的などを十分に理解した提案であることが評価できた。</li><li>事業実施体制については、医療系学会などの誘致等について、経験とノウハウのある企業を構成員とするなど、確実な事業実施が期待できる提案であることが評価できた。</li><li>施設整備時においては、複合開発協議会を設置し、施設運営時においては、エリアマネジメント協議会を立ち上げるなど、中長期的に事業実施やリスク管理に対応することが期待できる具体性のある提案であることが評価できた。</li></ul>
<b>[事業用地敷地全体の整備計画]</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>地中熱を活用した省エネルギー技術を採用するほか、民間施設にコーポレート・ソーシャル・レスponsibilityを導入し、街区内の施設に温水や電力を供給するなど、地区全体における環境配慮型のまちづくりの実現が期待できる提案であることが評価できた。</li><li>LRT停留場や交流広場を中心とした施設配置により、中央街区のあらゆる場所からLRTが見えるほか、各施設から交流広場やLRT停留場へのアクセスが可能であるなど、LRTとの一体感の醸成が期待できる提案であることが評価できた。</li><li>公共施設や民間施設の外装への大谷石の活用や、交流広場をはじめとする積極的な植栽など、県都の顔にふさわしい存在感のある魅力的な景観形成が期待できる提案であることが評価できた。</li></ul>
<b>[民間施設の計画]</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>子育て・教育・健康支援サービスのほか、宇都宮市立地適正化計画の誘導施設に該当する高度専門医療施設が提案されているなど、本地区のまちづくりの基本方針に沿った多様で高次な都市機能の導入提案であることが評価できた。</li><li>宿泊施設については、それぞれ利用者の想定に基づき、グレードの異なる2つの施設を導入する提案であることが評価できた。</li><li>ホテルの運営者については、今後、協議の上、最終決定するとの提案であることから、提案の運営者が確保されるかどうかについては懸念がある。</li></ul>

## <Aグループ>

### [事業コンセプト、事業実施体制、事業リスク]

- ・ 事業コンセプトについては、本事業の目的などを十分に理解した整備コンセプトであるほか、施設整備時、施設運営時において協議会を設置するなど、事業実施やリスク管理に対応することが期待できる具体性のある提案であることが評価できた。

### [事業用地敷地全体の整備計画]

- ・ コンベンション施設に井水熱源ヒートポンプ空調システムなどの省エネルギー・システムを導入するなど、個々の施設への技術導入提案については評価できた。
- ・ LRT停留場や交流広場を中心とした施設配置により、中央街区のあらゆる場所からLRTが見えるほか、各施設から交流広場やLRT停留場へのアクセスが可能であるなど、LRTとの一体感の醸成が期待できる提案であることが評価できた。

### [民間施設の計画]

- ・ 子育て・教育・健康支援サービス等の機能の導入について提案があるなど、多様な機能の導入が期待できる提案であることが評価できた。
- ・ 宿泊施設の運営者が確定している点が評価できた。
- ・ コンベンション施設での宴会開催時において、宿泊施設内のレストランから飲食を提供する提案であるが、コンベンション施設の収容規模に比べ、レストランの規模が小さく、大規模な宴会への対応については懸念がある。

## <Bグループ>

### [事業コンセプト、事業実施体制、事業リスク]

- ・ 事業コンセプトについては、コンベンション施設を中心としたまちづくりを印象づける内容であるが、商業施設を中心とする施設計画となっており、コンセプトと合致しない施設計画と捉えられる懸念がある。
- ・ 事業実施体制については、国際会議などの催事の誘致等について、経験とノウハウのある企業を構成員とするなど、確実な事業実施が期待できる提案であることが評価できた。

### [事業用地敷地全体の整備計画]

- ・ コンベンション施設に太陽光発電などの自然エネルギーの積極的な利用や省エネルギー機器等を導入するなど、個々の施設への技術導入提案については評価できた。

### [民間施設の計画]

- ・ 子育て・医療・健康支援サービス等の機能の導入について提案があるなど、多様な機能の導入が期待できる提案であることが評価できた。
- ・ 宿泊施設については、ホテル運営者に関する具体的な提案がなく、運営者の確保に懸念がある。
- ・ 商業施設の導入にあたり、公共交通の利用促進などの交通処理方策や地元商業者との棲み分け等の提案はあるが、具体性を欠いていた。

## イ 設計・建設に関する事項

### 評価事項等

#### <うつのみやシンフォニー>

##### [コンベンション施設]

- ・ 大ホールを1階に配置し、交流広場と連続性を持たせることにより、3人制バスケットボールの大会や新車展示会など、屋内外を活用した一体的なイベント開催が可能となる提案であることが評価できた。
- ・ 3階中ホールと大ホール屋上の広場が一体利用できるなど、多様な催事の開催が可能となる提案であることが評価できた。

##### [市営自転車駐車場]

- ・ 要求水準を上回る自転車台数を収容できるほか、サイクルコンベアの設置など、利用者の利便性に配慮した提案であることが評価できた。

##### [交流広場]

- ・ 複層配置とすることにより、1階のLRT停留場と2階の東西自由通路の両方からのアクセス性を確保するなど、利便性の高い配置計画が評価できた。
- ・ 水盤の設置や複層階への植栽による積極的な緑化など、潤いのある景観形成が期待できる提案であることが評価できた。

##### [維持管理に関する配慮]

- ・ 省エネルギーと省資源を見据えた維持管理しやすい施設の提案のほか、ユニバーサルデザインに配慮した提案であることが評価できた。

##### [事業用敷地全体の施工計画]

- ・ 具体的な工程が提案されているとともに、施工計画等について十分な検討がされており、安全かつ確実な施工が期待できる提案であることが評価できた。

#### <Aグループ>

##### [コンベンション施設]

- ・ 東西自由通路から交流広場への動線となる空中歩廊をコンベンション施設と連結させることにより、駅と交流広場のどちらからもコンベンション施設へアクセスが可能となる提案であることが評価できた。
- ・ 大ホールについては、幅広い人数の催事に対応できるよう可動壁3分割が可能となるほか、可動間仕切り壁が二重であるなど、防音性など機能性に優れた提案であることが評価できた。

##### [市営自転車駐車場]

- ・ サイクルコンベアの設置など、利便性に優れた提案であることが評価できた。
- ・ 自転車駐車場の収容台数については、要求水準を上回っているが、自動二輪車の収容台数が既存台数を下回っており、自動二輪車の駐車需要への対応に懸念がある。

##### [交流広場]

- ・ 水盤の設置や植栽による積極的な緑化など、潤いのある景観形成が期待できる提案であることが評価できた。

##### [維持管理に関する配慮]

- ・ 省エネルギーと省資源を見据えた維持管理しやすい施設の提案のほか、ユニバーサルデザインに配慮した提案であることが評価できた。

##### [事業用敷地全体の施工計画]

- ・ 具体的な工程や施工計画が提案されており、安全かつ確実な施工が期待できる提案であることが評価できた。

**<Bグループ>**

**[コンベンション施設]**

- ・ 民間施設とコンベンション施設をペデストリアンデッキ及び空中ブリッジで連結させるなど、施設間の移動がしやすい動線計画が評価できた。

**[市営自転車駐車場]**

- ・ 自動二輪車の収容台数が、既存台数を下回る提案となっており、自動二輪車の駐車需要への対応に懸念がある。

**[交流広場]**

- ・ LRT軌道でコンベンション施設と交流広場が分断された配置となっていることから、地上レベルでのコンベンション施設と交流広場の一体的な利用には懸念がある。

**[維持管理に関する配慮]**

- ・ 省エネルギーと省資源を見据えた維持管理しやすい施設の提案のほか、ユニバーサルデザインに配慮した提案であることが評価できた。

**[事業用敷地全体の施工計画]**

- ・ 具体的な工程や施工計画が提案されており、安全かつ確実な施工が期待できる提案であることが評価できた。

## ウ 地元産業や経済等への配慮・貢献

### 評価事項等

#### <うつのみやシンフォニー>

- ・ 地元企業の参画や地元の雇用促進、大谷石などの地域資源の活用について具体的な提案があり、地域経済への配慮・貢献が期待できる提案であることが評価できた。
- ・ 施設の設計・建設から運営まで、市内企業が多数参画しているなど、地域経済への配慮が強く感じられる提案であることが評価できた。

#### <A グループ>

- ・ 地元企業の参画や地元の雇用促進、大谷石などの地域資源の活用について具体的な提案があり、地域経済への配慮・貢献が期待できる提案であることが評価できた。

#### <B グループ>

- ・ 地元企業の参画や地元の雇用促進、大谷石などの地域資源の活用について提案はあるが、地元商業者との棲み分け等については具体性を欠いていた。

## (2) 選定委員会からのその他意見

本事業をより良いものとするため、選定委員会として「うつのみやシンフォニー」に対し、期待する事項は、次のとおりである。

### ア 事業の推進にあたって

- ・ 事業の推進にあたっては、駅西口はもとより、センターコアとの機能連携等を十分に考慮し、中心市街地全体の活性化が図られるよう取り組んでいただきたい。
- ・ L R T整備事業と同時期の工事となることから、事業間において十分に調整していただきたい。

### イ 良好的な都市空間の形成にあたって

都市空間の形成にあたっては、県都の玄関口にふさわしい風格と魅力を備えた象徴的な都市空間とするため、積極的な緑化などに取り組んでいただきたい。

### ウ コンベンション施設の整備にあたって

- ・ コンベンション施設の整備にあたっては、施設の稼働率や利便性の向上を図るため、駅から来場する施設利用者にとってわかりやすい動線や、大ホール・小会議室の配置や設備を工夫するなど、施設仕様等について、市と十分な協議を行い、柔軟に対応していただきたい。
- ・ また、維持管理コストの縮減等を図るため、基本設計段階から、市と十分に協議を行い、将来的な施設改修費の低減を図るなど、維持管理のしやすい施設としていただきたい。

### エ 交通計画の検討にあたって

- ・ 交通計画の検討にあたっては、県下最大のターミナル駅に隣接した地区であることから、ミクロシミュレーションの実施など、駅前ロータリーや周辺地区における交通渋滞対策について十分に考慮していただきたい。
- ・ コンベンション施設での大規模催事等の開催時における大型車両の搬入出路については、駅前広場に渋滞が発生しないよう、検討し設定していただきたい。