

枚方市駅周辺再整備基本計画アドバイザー選定

審査結果報告書

平成 30 年 2 月

枚方市駅周辺再整備基本計画アドバイザー選定審査会

平成 30 年 2 月 8 日

枚方市駅周辺再整備基本計画アドバイザー選定審査会

会 長 下村 泰彦

枚方市駅周辺再整備基本計画アドバイザー選定について、次のとおり審査結果を報告します。

1. 審査結果

枚方市駅周辺再整備基本計画アドバイザー選定審査会（以下「選定審査会」という。）は、厳正に審査した結果、合計点数が 70 点以上となる事業者を優秀者として選定しました。

優秀者

野村不動産株式会社関西支社、清水建設株式会社関西支店 （提案書番号 A）

エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社、株式会社佐藤総合計画 （提案書番号 B）

株式会社竹中工務店 （提案書番号 C）

大和リース株式会社、大和ハウス工業株式会社 （提案書番号 D）

< 審査結果 >

	配点	提案書番号 A	提案書番号 B	提案書番号 C	提案書番号 D
体制・意欲・実績					
提案内容に説得力を持たせる実績や選定後の協議において具体的な提案・助言を行える体制や意欲があるか。	10	10	10	8	8
提案内容					
「枚方市駅周辺再整備ビジョン」などの本市のまちづくりの考えをよく理解し、これからの時代に対応した、独創的且つ実現可能なまちづくりや必要となる新たな機能の提案があるか。	20	20	20	16	16
まちづくりの方向性を踏まえた、土地利用・施設計画や都市計画の提案があるか。	20	12	12	12	12
実現性・効果の早期発現を踏まえた事業手法やコスト縮減策などの提案があるか。	20	12	16	16	20
エリアマネジメントの導入について、継続的・発展的な運営が可能となる提案があるか。	20	20	20	12	16
その他、今後の社会環境の変化への対応など、提案内容に優れた点があるか。	10	8	8	8	8
合計点	100	82	86	72	80

2. 枚方市駅周辺再整備基本計画アドバイザー選定審査会

	氏名	所属等
会長	下村泰彦	大阪府立大学大学院 人間社会システム科学研究科教授（環境計画）
副会長	嘉名光市	大阪市立大学大学院 工学研究科教授（都市工学）
委員	須山俊寛	枚方信用金庫 専務理事（経済及び金融に関する専門家）
委員	十河宏輔	北大阪商工会議所 地域振興委員会委員（商工）
委員	宮野順子	京都光華女子大学短期大学部ライフデザイン学科 講師（地域福祉）

3. 優秀者の選定までの経過

日程	内容
平成29年10月27日(金) ～平成29年11月20日(月)	●募集要項の公表・配布 (平成29年10月27日(金)～平成29年11月20日(月)) ●募集要項の記載内容に関する質疑（第1回）の受付 (質疑の受付の締め切り平成29年11月6日(月))
平成29年11月8日(水)	●募集要項の記載内容に関する質疑（第1回）への回答公表
平成29年11月9日(木) ～平成29年11月20日(月)	●参加表明書の受付
平成29年11月22日(水) ～平成29年11月29日(水)	●募集要項の記載内容に関する質疑（第2回）の受付
平成29年12月1日(金)	●募集要項の記載内容に関する質疑（第2回）への回答公表
平成29年12月20日(水) ～平成30年1月10日(水)	●提案書等の受付
平成30年1月11日(木) ～平成30年1月12日(金)	●参加資格審査の実施
平成30年1月15日(月) ～平成30年1月19日(金)	●参加資格審査の結果通知 ●企画提案会(ヒアリング)の開催案内通知
平成30年2月3日(土)	●企画提案会(ヒアリング)の実施 ●提案審査の実施、優秀者の選定

4. 審査経過

(1) 第1回選定審査会

期日 平成29年10月20日(金)

場所 市民会館 2階 第6集会室

案件 ①審査会の運営について

②枚方市駅周辺再整備について

③募集要項について

④今後の予定について

⑤その他

(2) 第2回選定審査会

期日 平成30年1月27日(土)

場所 枚方市役所 別館4階 第3委員会室

案件 ①提案審査について

②ヒアリングについて

③その他

(3) 第3回選定審査会

期日 平成30年2月3日(土)

場所 枚方市役所 別館4階 第3・第4委員会室

案件 ①ヒアリングの実施(公開)

②提案審査の実施(優秀者の選定)

③その他

5. 審査概要

審査過程において提案内容を中立、公正に審査するため、事業者からの提出書類には提案書番号を付け、事業者名を伏せた上で審査を行いました。

(審査の経過)

提案書等の提出があった4事業者について、参加資格を有することを確認した上で、提出された提案書について審査を行いました。また、提案書に関するヒアリングについても事業者名を伏せて行いました。

全事業者のヒアリング終了後、各提案内容について審議し、各項目の評価点を合計した点数が70点以上となる事業者を優秀者として選定しました。

6. 審査講評

(1) 全体講評

枚方市では、枚方市駅周辺再整備ビジョン(以下「ビジョン」という。)の具体化・実現化に向けて取り組んでいます。ビジョンを実現するために、どのようなまちづくりを行うのかという考えに加え、施設計画の方向性や、望ましい事業手法の考え方、新たに導入する機能のイメージ等について、総合的に検討し、取りまとめた枚方市駅周辺再整備基本計画(以下「基本計画」という。)を策定することとしています。基本計画においては、市場性を反映するとともに、実現性を高め、より魅力的な計画とするため、事業の実績や意欲のある事業者から提案・助言を求める基本計画アドバイザー(以下「アドバイザー」という。)を公募しました。

今回の募集では、枚方市駅周辺の再整備に向けて「景観・空間づくりなどの提案、まちづくりの考え方や必要となる新たな機能の提案」、「土地利用計画・施設計画や都市計画の提案」、「実現性・効果の早期発現を踏まえた事業手法及びコスト縮減などの提案」、「エリアマネジメント(維持管理、整備後の継続した賑わい等)の導入の考え方などの提案」、「その他、再整備に向けて必要と考えられること」について、事業者からの提案を広く求めました。これに対して、4事業者から提案書等が提出され、各事業者ともその技術力やノウハウを遺憾なく発揮された内容でした。

選定審査会では、各事業者からの提案書に関する説明を匿名で受けて、ヒアリングを行い、アドバイザーとしての責務の適性について厳正かつ慎重に審議した結果、提案書番号 A から D の 4 事業者を優秀者に選定しました。

(2) 個別講評（提案書番号ごとに記載）

<提案書番号 A>事業者：野村不動産株式会社関西支社、清水建設株式会社関西支店

南北に伸びる大きな「天の川パークアベニュー」を軸に都市型住宅や賑わい施設などの土地利用、企業や大学との連携による魅力づくりなど、全体的なまちづくりを提案されています。提案内容に応じた説得力のある実績を有し、アドバイザーとして、提案・助言を行う体制が構築されており、積極的な意欲を感じられた点が高く評価できます。

特に、効率的なエネルギー利用を考えたスマートシティの実現を目指すことや、枚方市駅と淀川までを結ぶ大回遊ルート、地域防災なども含めた新たな機能を持つまちの提案であり、今後のアドバイザーとして期待ができます。

また、エリアマネジメントについては事業者の実績に基づく組織づくりなど実現性のある提案であると評価しました。

<提案書番号 B>事業者：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社、株式会社佐藤総合計画

都市公園と民地を一体としたコミュニケーションパークを中心とした施設や都市機能の配置、多様な世代に対応した機能の提案、岡東中央公園における Park-PFI 手法の活用、段階的な整備など全体的なまちづくりを提案されています。提案内容に応じた説得力のある実績を有し、アドバイザーとして、提案・助言を行う体制が構築されており、積極的な意欲を感じられた点が高く評価できます。

特に、今後の社会環境の変化への対応を見据えた ICT を活用した先進情報環境による次世代スマートタウンや、市内の大学・医療とコミュニケーションパークとの連携による新しいまちづくりの提案があり、また、エリアマネジメントの展開イメージの中では、サイクルシェアリングなどを活かし、対象エリア外との回遊性向上を目指すことも含まれるなど、具体的な内容に踏み込んだ優れた提案が行われており、その点を高く評価しました。

事業手法については、各エリアや施設の特徴を捉えて提案されており、実現性のある内容であることが評価できます。

<提案書番号 C>事業者：株式会社竹中工務店

都市公園のほか、民地を含む敷地内ごとに役割の違う緑を配置し、デッキやプロムナードで繋ぐことで立体的な緑のネットワークを形成し、回遊性や賑わいなどを創出するとともに、多様な関係者が参加するエリアマネジメントとまち全体の情報プラットフォーム整備の誘導によるスマートコミュニティをベースとしたまちの運営などの興味深い提案です。

市街地再開発事業を行うことを検討している提案内容であり、段階的な整備イメージなどからも実現性のある提案となっており、実績からもアドバイザーとして十分な技術力を有していると評価できます。

<提案書番号 D>事業者：大和リース株式会社、大和ハウス工業株式会社

低層商業施設の屋上緑化と公園による一体的な緑の空間の創出や、地区計画で活用用途に応じた容積適正配分を行うことで地域の価値向上につなげるなど、興味深い提案です。また、パーク

マネジメントを中心としたエリアマネジメントの提案なども含めて、実績から十分な技術力を有しており、アドバイザーとして期待できます。

特に、事業手法については、具体的な内容に踏み込み、公民の適正なリスク分担や民間活力導入などによるコスト縮減に関する提案内容が非常に優れており、その実現性を高く評価しました。

7. その他

今後は、優秀者から受けた提案を活かし、基本計画の策定を着実に進めることが重要となります。特に、各者から共通して提案がなされた都市公園を活用した賑わいの創出については、良好な居住環境の保全も求められ、アドバイザーにおきましては、市が進める基本計画の策定に関する協議において、今回の提案内容はもちろんのこと、これまでの事業の実績や新たな知見を活かして具体的方策の提案や助言に努め、今後の枚方市駅周辺の再整備が実現化されることに市と一体となって取り組まれることを期待します。

本事業の実施にあたり、多大な労力をかけて、高い技術力と創造力に基づいた貴重な提案をいただいた提案者の皆様には、選定審査会一同、心から敬意と感謝の意を表します。

以上