

藤枝駅南口西地区 A B C 街区開発事業提案競技審査結果について

藤枝市

藤枝市では、JR 藤枝駅南口広場西側に所有する土地「A B C 街区」について「藤枝市の顔にふさわしい都市機能が集積する、志太榛原地域の中心地としてのにぎわいの核施設ゾーン」と位置付け、民間活力による高度な土地利用を図るため、開発計画について提案競技を実施しました。

この度、別紙のとおり最優秀提案者、優秀提案者を選定した旨、審査委員会より答申がありましたのでお知らせします。

本市は、最優秀提案者と事業計画及び土地譲渡に関する協議を行い、協議が整い次第事業者として決定し、基本協定を締結します。

参考

1. 今後のスケジュール

最優秀提案者との協議・調整

基本協定締結、事業者及び事業計画決定

3月末まで

土地売買契約締結

6月下旬(予定)

土地の引渡し

平成19年1月以降

2. 開発事業(売却)対象土地

街区	土地の所在	面積(実測)
A街区	前島一丁目2-1 外4筆	3,132.30㎡
B街区	前島一丁目3-1	899.97㎡
C街区	前島一丁目4-1	699.54㎡
	(合計)	4,731.81㎡

藤枝市企画財政部企画調整課 担当/秋田・渡邊

TEL: 054-643-3111 (代表) 内線 312・314 FAX: 054-643-3604

E-mail: kikaku@city.fujieda.shizuoka.jp

藤枝駅南口西地区ABC街区開発事業提案競技審査結果

1. 趣旨

藤枝市では、JR藤枝駅南口広場西側に所有する土地「ABC街区」について「藤枝市の顔にふさわしい都市機能が集積する、志太榛原地域の中心地としてのにぎわいの核施設ゾーン」と位置付け、民間活力による高度な土地利用を目指し開発事業者を募集した。

本審査委員会は、この趣旨及び提案競技募集要項に基づき、開発事業提案応募者の中から最優秀提案者、優秀提案者を選定した。

2. 応募者数

5社（グループ）

複数の法人による共同応募については、1グループとする。

3. 最優秀提案者

有限会社新日邦

藤枝市田沼1丁目10番1号 代表取締役 飯塚 邦弘

4. 優秀提案者

株式会社穴吹工務店グループ

（代表法人：株式会社穴吹工務店 構成員：株式会社静岡住建 株式会社長谷）

5. 審査経過

（1）審査委員会開催状況

平成17年11月21日（月）	第1回審査委員会
	・評価基準等について確認
平成18年2月10日（金）	資格審査
	・関係委員による応募資格の審査
平成18年2月13日（月）	応募者ヒアリング
平成18年2月13日（月）	第2回審査委員会
	・応募提案の審査・採点
平成18年2月20日（月）	第3回審査委員会
	・最優秀提案者、優秀提案者の選定

（2）選定方法

各応募者から提出された事業提案資料に基づき、審査委員会による事業提案内容に関する評価（80点満点）と価格評価（20点満点）との合計得点（100点満点）で、最優秀提案者（最高得点者）、優秀提案者（2番目に高い得点者）を選定。

価格評価は最低処分価格を0点とし、提示最高価格を満点として評価

(3) 審査結果

	事業提案評価	価格評価	総合得点
A 応募者 (有限会社新日邦)	67点	19点	86点
B 応募者 (株式会社穴吹工務店 外2社)	54点	20点	74点
C 応募者	51点	3点	54点
D 応募者	51点	0点	51点
E 応募者	47点	0点	47点

(4) 審査講評

価格については最低処分価格を下回る応募者はなく、3者が最低処分価格もしくはほぼそれに近い買受希望価格を提示した。最高価格を提示したのは優秀提案者であるB応募者で、次いで高価格を提示したのは最優秀提案者のA応募者であり、価格評価では各応募者間で大きな差が生じた。

事業提案内容にあっては各応募者の創意工夫が見受けられ、それぞれの開発意図が十分に表出されたものであった。提案内容は大別して、健康増進や宿泊機能を核とした集客施設の提案と居住機能に重点を置いた施設の提案に分かれた。最優秀提案者であるA応募者はホテル・健康増進施設等の提案であり、優秀提案者であるB応募者は集合住宅を中心にして医療系施設、ホテルを導入する提案であった。

事業提案評価は価格評価ほど各提案者の優劣の差は大きくなかったものの、A応募者の提案は本事業提案競技の趣旨に最も合致したものであり、特に次の点において優れていたことから、最優秀提案者として選定した。

(選定理由)

最優秀提案者

フィットネス、温浴施設、ホテル、商業施設といった集客施設の複合的な導入は、時間消費型サービス空間としての魅力を向上させ、駅周辺のにぎわい創造、交流促進に大きく寄与する。

ホテルに関しては、他応募者ではビジネスホテルの提案が多い中、最優秀提案者の内容は結婚式場等も備えた比較的グレードの高いものであり、広域的な交流促進や市民サービスの向上に資する計画である。

駅前広場に面して開放的なスペースが配置されており、駅前広場、歩行者専用道路と一体性のある公共的空間が創造されている。

建物は、駅周辺景観との調和や夜間景観に配慮したうえで、駅前の新たな顔となるシンボリックな意匠を有し、ランドマーク性に秀でている。

藤枝らしさを演出するため、A街区とB街区を連絡するデッキ等に藤の花をあしらったガラススクリーンや壁面緑化の導入など景観・環境に十分な配慮がなされている。

駐車場については開発分だけでなく、パーク＆ライド等にも対応した一般市民向け施設も多く確保されており、これは駅周辺の駐車場不足の解消や環境問題に対応した交通施策の一環として地域への貢献性が高い。

土地建物の所有、管理運営が同一の事業者であり、権利関係等が明確で、しかも事業をすべて自己資金で賄う計画であることから、事業の実現性、継続性が高い。

なお、審査の過程において、委員から の公共的空間に対しては子供から高齢者まであらゆる世代の人が憩い、やすらげる空間の確保が望ましいこと、また の駐車場に対しては市民が使いやすく、地域に貢献するような施設運営が望ましいといった意向が示されたことを申し添える。

優秀提案者

B 応募者の提案は一般の集合住宅やホテルに加え、医療系施設と一体的に高齢者向け賃貸住宅を提案しており、地域の医療・福祉の充実という点から評価された。しかも類似事業の実績が豊富で、堅実な事業展開も期待された。しかし、総じてにぎわい拠点づくりにおいて A 応募者に劣るとともに、3 街区の計画上の連携が不十分であり、開発の一体性にも欠け、公共的空間も閉鎖的であるといった指摘があった。その結果、価格評価が最高得点であったものの、事業内容で A 応募者に劣り、総合得点で 2 位となった。

(5) 審査委員会名簿

委員長	海道	清信	(名城大学都市情報学部教授)
副委員長	大石	博正	(藤枝市助役)
委員	川口	宗敏	(静岡文化芸術大学大学院教授)
委員	藤田	和弘	(新日本監査法人、公認会計士)
委員	松井	富佐男	(静岡産業大学情報学部教授)
委員	舘	正義	(藤枝市議会議長)
委員	仲田	和好	(藤枝市環境経済部長)
委員	西形	宥二	(藤枝市都市建設部長)

6. 最優秀提案者の提案概要

(1) 施設内容

- ・商業店舗(延床面積: 9 2 0 m²)
- ・ホテル等(延床面積: 5, 9 6 0 m² 1 8 0 室)
- ・フィットネス(延床面積: 2, 4 4 0 m²)
- ・温浴施設等(延床面積: 1, 9 5 0 m²)
- ・自走式立体駐車場(3 8 5 台)
- ・機械式立体駐車場(3 6 8 台)

(2) 施設規模

ホテル・商業棟: S 造 1 5 階建(地上約 7 0 m) 延床面積 1 3, 4 0 0 m²
自走式駐車場棟: S 造 5 階建(地上約 1 4 m) 延床面積 8, 5 4 0 m²

(3) 完成予定時期 平成 2 0 年 7 月

(4) 買受価格 8 0 0, 0 0 0, 0 0 0 円

(5) イメージ図

