

藤枝駅前二丁目市有地有効活用事業に係る事業者選定審査結果

1. 趣旨

藤枝市では、JR藤枝駅北側に位置する「駅前地区」内に立地し、建築後40年以上が経過し更新期にある「藤枝市営藤枝駅前駐車場」の用地を、民間活力の導入により有効活用を図ることで、駐車場機能を維持しつつ、広域都市機能の立地を両立させることとし、対象地を購入し、新たな施設整備を行う事業者を募集した。

本審査委員会は、この趣旨及び事業者募集要項に基づき、応募事業者の中から最優秀提案者を選定した。

2. 応募者数

1社

3. 最優秀提案者

島田掛川信用金庫 理事長 伊藤勝英 掛川市亀の甲二丁目203番地

4. 審査経過

(1) 審査委員会開催状況

令和 3年12月20日(月)	第1回審査委員会
	・審査方法、募集要項の確認
令和 4年 3月 7日(月)	一次審査(資格審査)
	・提出書類による応募資格の審査
令和 4年 4月18日(月)	第2回審査委員会(二次審査(提案審査))
	・応募者ヒアリング
	・応募提案の審査・採点
	・最優秀提案者の選定

(2) 選定方法

委員6名が、事業提案評価80点+価格評価20点の合計100点満点で審査を行い、各委員の得点を合計し、600点満点で最も点数が高い事業者を最優秀提案者に選定。ただし、合計点が360点未満の場合は、審査委員会で協議の上、選定の可否を決定。

(3) 審査結果

	事業提案評価	価格評価	合計得点
A応募者 (島田掛川信用金庫)	412点	120点	532点

(4) 審査講評

事業提案内容では、駐車場施設と店舗施設の2棟の施設整備が提案され、駐車場施設については、提案条件を満たす内容となっている。

施設計画については、市が目指す公益性の高い広域都市機能の立地に合致した広域母店店舗の設置や、エコミックガーデニングによる中小企業支援や、近接する藤枝駅前未来共創ラボとの連携による新たなビジネス創出支援、市民ギャラリー、地域の集会場としても活用できる地域支援ゾーンを備えた施設提案がされ、中心市街地の広域都心づくりやビジネス交流の拠点づくりに寄与するものである。店舗施設では、施設の半分程度が地域で活用できるエリアとなっており、限られたスペースの中で地域貢献を果たす提案がされている点が評価された。

買受希望価格についても、最低売却価格を上回る価格であった。

■審査委員コメント

- ・信用金庫であれば安定した経営が見込め、事業の継続性という点では適している。
- ・提案施設が、島田掛川信用金庫においては、同信用金庫の本店のある掛川、島田に続く3つ目の広域母店機能を有するものとのことで、地域との繋がりや、地域への貢献の意欲を感じられる。
- ・事業実施において、工事を地元企業にお願いするなど、地元への還元も考えられている。
- ・地域支援ゾーンの内容は具体的でない部分もあったが、今後、基本設計や実施設計を行うなかで、いろいろなアイデアが出てくることを期待する。
- ・地域支援ゾーンは、「ビジネスの拠点」としての機能を軸に提案されているが、地域活性化という視点から、若者の集客に繋がるような機能が欲しい。

(5) 審査委員会名簿

委員長	佐藤 健司	(静岡理工科大学教授)
委員	田口 敏行	(静岡産業大学教授)
委員	佐藤 創	(佐藤創会計事務所代表)
委員	栗田 隆生	(株まちづくり藤枝代表取締役)
委員	大畑 直巳	(藤枝市副市長)
委員	山内 一彦	(藤枝市企画創生部長)

5. 最優秀提案者の提案概要

(1) 事業・施設について

【コンセプト】

「地域の人に親しまれ、人が集まるスペースを創る」

【施設概要】

■店舗施設（複合施設）

構造・規模	鉄骨造・耐火建築物・3階建て
延床面積	1,243.96 m ²
階層別用途	1階：店舗営業ゾーン 2階：地域支援ゾーン（サテライトオフィス等） 3階：店舗管理・本部ゾーン（会議室等） 屋上：ソーラーパネル設置

■駐車場施設

構造・規模	鉄骨造・5層6段
延床面積	4,582.00 m ²
駐車台数	128台

(2) 買受希望価格について

【買受希望価格】 275,000,000円

(3) イメージ図

