

## 第 3 回中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備に係る民間事業者審査委員会 議事要旨

## 1. 開催概要

日 時	令和 2 年 1 0 月 2 2 日 (木曜日) 午前 1 0 時から午前 1 1 時 3 0 分まで	
場 所	独立行政法人都市再生機構会議室 (新宿アイランドタワー 1 5 階)	
出席者	審査委員	中井委員、坂井委員、佐藤委員、村上委員、藤浪委員、永森委員
	事務局 (中野区)	まちづくり推進部中野駅周辺まちづくり担当部長、 中野駅新北口駅前エリア担当課長
配付資料	次第 <b>【資料 1】</b> 第 2 回審査委員会議事要旨 (案) <b>【資料 2】</b> 審査基準 (最終版) <b>【資料 3】</b> 今後の審査委員会スケジュール <b>【資料 4】</b> 中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備民間事業者募集に係る今後の審査の 進め方 (案)	
議 事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今後の審査の進め方について</li> <li>・ 提案書の確認について</li> </ul>	

## 2. 事務局からの報告事項

- ・ **【資料 1】** 第 2 回審査委員会議事要旨 (案) 及び **【資料 2】** 審査基準 (最終版) の確認を行い、異議がなかったため確定版とすることとした。
- ・ 一次審査結果及び提案書受付状況について報告した。
- ・ **【資料 3】** 今後の審査委員会スケジュールについて報告した。

## 3. 議事

## (1) 今後の審査の進め方について

**【資料 4】** 中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備民間事業者募集に係る今後の審査の進め方 (案) について事務局より説明を行った。主なやり取りは以下のとおり。

- (委員長) 想定するヒアリング事項を事務局で提示しているが、提案書に記載している内容の根拠、詳細、具体的イメージ等については、各委員から詳細の項目出しをお願いしたい。  
ヒアリングは、追加資料の提出や映写を不可としているが、数値根拠などは、口頭説明だけでは分かりにくいのではないか。
- (事務局) 事務局としては口頭でのヒアリングを想定していたが、あらかじめ書式を決めた上で、事業者に追加資料の提出を依頼することも可能である。
- (委員長) 全応募者に共通するヒアリング事項についてはそれでいいと考える。また、数値根拠については、数字そのものだけでなく、数値設定の考え方を示してほしい。
- (委 員) 図面が少なかったり、載っていても小さくて読めないものがある。
- (事務局) ヒアリング時は提案書を映写できるようにするので、図面を拡大して説明することは可能

(案)

である。

(委員長) 提案書に載っていない図面を提出させるのは良くないと思うが、字がつぶれて見えないなどの程度であれば、画面で確認しながら説明してもらいたい。

(委員) ヒアリングの時間配分だが、あらかじめヒアリング項目を決めるのであれば、その回答に時間をかけるべきではないか。

(委員長) 提案概要説明とあらかじめ提示したヒアリング項目の回答を合わせて30分、その後の委員からの個別質問を20分としたい。冒頭の30分の中の時間配分は事業者任せにしたい。追加資料を認めるかどうかは、本日決めたいが、いかがか。

(事務局) 様式9-8など、数値のみが記載されているものについては、考え方の根拠を示してもらう必要があると考えている。追加資料については、事務局で様式案を作成する。

(委員長) 次回審査委員会でヒアリング項目が出た段階で、全応募者に共通する項目については、口頭説明とするか追加資料を求めるか決定することとしたい。

(委員) プレゼンテーション資料は、紙でもいいが、映写の方が一般的ではないか。

(事務局) 提案書と提案概要説明用資料は映写できるようにする予定である。

(委員) 事業者のプレゼンテーションは、決められた様式1枚を映写するより、提案書の内容を抽出したデータを用意してもらう方がやりやすいのではないのか。

(委員長) 提案書を再構成してPPT等で作成するのが良いのではないか。提案書にはない新しい図版を入れるのは禁止し、事前に事務局で確認する方が良いだろう。

(事務局) 提案書については、事業者名は記載されていないものの、事業者の特定につながる表現については一部事務局で黒塗りをしている。今回、応募者には黒塗りした箇所を伝えた上で、提案概要説明用資料には、当該箇所を入れないようにしてもらう。

(委員長) 提案概要説明用資料はPDFで提出してもらい、当日は事務局で投影し、事業者がそれを説明することとしたい。また、資料は各委員に印刷し配付してほしい。

## (2) 提案書について

各応募者の提案概要について事務局より説明を行った。主なやり取りは以下のとおり。

(委員長) 提案書については、事務局より各委員に届けている。個別審査の途中で確認したいことがあれば事務局に聞くことで良いか。

(事務局) 事務局に問い合わせしてほしい。委員全員に共有すべき内容であった場合は共有する。また、事務局でヒアリング時に確認すべきだと考える事項については、次回審査委員会までにまとめて委員会で提示する。

## 4. その他

特になし

以上

#### 第 4 回審査委員会で確認したい事項

##### 【持続可能性について】

100 年のまちづくりを支える基盤とスマートシティを実現したときの、100 年後のイメージはどのようなものか。

##### 【ホールについて】

- ・ ホールの規模設定に対する評価。「最大収容人数 7 千人程度（着席の場合 5 千人程度を想定）を上限」の解釈。ホールを小型分散化することは、高層部分の計画にも大きく影響を与える。
- ・ 動線計画における「動線計画イメージ」に対する評価。具体的には、「交通広場・東西連絡路レベル（標高約 40m）」の中野通りに沿った動線確保の重要性。

【ヒアリング様式3】

(様式9-10) 資金計画表

【従前資産評価】 従前資産の算定にあたり参考としている事例があれば表に記載してください。※各数値は概数で構いません。必要に応じ行を追加してください。  
 公示地価、基準地価、路線価等公表されている数値を参考としている場合はその数値について記載してください。  
 上記によらない場合、数値設定の考え方について記載してください

・参考にした事例

地区名・物件名	所在地	土地		建物		
		規模 (㎡)	単価	構造	耐用年数	再建築単価
記入例 ○○地区	○○区	○○,○○○㎡	○○千円/㎡	○造	○○年	○○千円/㎡
1						
2						

・参考とした公表されている数値

種類	所在地	年度	標準地番号等	㎡単価
記入例 公示地価	○○区	RO年度	○ー○	○○千円/㎡
1				
2				

・参考とした事例がない場合の数値設定の考え方

【補償費】 97補償金の算定根拠を教えてください。

権利者名	補償内容	金額 (百万円)
記入例 ○○○○	動産移転補償	○○
1		
2		
	合計	0

【工事費】 建築工事費の算定にあたり参考としている事例があれば表に記載してください。※各数値等は概数で構いません。必要に応じ行を追加してください。

・参考にした事例

地区名・物件名	所在地	規模	用途	単価
記入例 ○○地区	○○区	○○,○○○㎡	業務	○○千円/㎡
1				
2				

【補助金】 補助対象事業費及び補助率の考え方について教えてください。

項目	事業費総額 (千円)		補助対象事業費の内訳または設定の考え方
	事業費総額	内補助対象額	
記入例 調査設計費	○,○○○	○,○○○	基本設計○○千円、実施設計○○千円
土地整備費	○,○○○	○,○○○	除却費○○千円
補償費	○,○○○	○,○○○	●●補償○○千円
工事費	○,○○○	○,○○○	共同施設整備費○○千円 (包括積算: ○○千円、個別積算: 駐車場○○千円)

・補助率設定の根拠

(記入例) 社会資本整備総合交付金交付要綱に基づき 2/3

【保留床処分金】 保留床価格の算定にあたり参考としている事例があれば表に記載してください。※各数値等は概数で構いません。必要に応じ行を追加してください。

参考とした事例がない場合は各項目の算定の考え方について記入してください。

・参考にした事例

地区名・物件名	所在地	規模	用途	単価
記入例 ○○地区	○○区	○○,○○○㎡	業務	○○千円/㎡
1				
2				
3				
4				

・参考とした事例がない場合の数値設定の考え方