

第2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7月22日（水曜日）午後1時30分から午後3時まで	
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15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 【資料1】第1回審査委員会議事要旨（案） 【資料2】質問回答一覧 【資料3】民間事業者募集・選定スケジュールの変更について 【資料4】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設置要領（修正案） 【資料5】中野駅新北口駅前エリア拠点施設整備民間事業者募集要項（令和2年6月修正版） 【資料6】周辺地区とのデッキ等による接続について 【資料7】中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業について 【資料8】今後の審査の進め方について 【資料9】審査基準（修正案）	
議 事	周辺地区とのデッキ等による接続の考え方について 中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業の概要と本募集への影響について 今後の審査の進め方について	

2. 事務局からの報告事項

- ・ 【資料1】第1回審査委員会議事要旨（案）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。
- ・ 民間事業者募集・選定スケジュールの変更について報告した。また、スケジュールの変更に伴い、審査委員会実施日程の変更及び審査委員会設置要領の一部改正を行う旨を報告した。
- ・ その他事項として、中野区議会建設委員会での報告事項について情報提供を行った。

3. 議事

(1) 周辺地区とのデッキ等による接続の考え方について

第1回審査委員会で質問があったため、【資料6】周辺地区とのデッキ等による接続について、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）歩行者デッキに係る提案の評価は、審査基準のどの項目に対応しているのか。

（事務局）重点評価項目(イ)の「周辺地区をつなぐ歩行者ネットワーク形成に係る考え方」で評価す

る。なお、今回の資料にあわせ、評価の視点の記載を一部修正した。

(委員) 費用負担だけでなく、整備の水準も考慮して評価されるべきである。

(委員) 道路占有物は整備主体である民間が所有者責任を負うことになり負担が重いため、自ら所有するという提案が出てこない可能性がある。一方、道路付属物にすると橋脚部分も含めて道路区域になるため建築敷地が減り、これも民間側にとっては負担となる。エントリー事業者への質問回答も終えており、誰が所有するかは提案に委ねることになるが、道路付属物とする提案の場合、起終点が道路区域内に収められているか確認が必要である。

(事務局) 所有形態について要項では明記していないので、道路区域変更等を前提に道路付属物とする提案もあり得る。起終点が道路区域内となったとしても、南北通路(TP48m)レベルに接続する歩行者ネットワークが構築できれば評価できると考えている。

(委員長) 最終的には委員の判断で評価することとしたい。

(2) 中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業の概要と本募集への影響について

【資料7】中野四丁目新北口駅前土地区画整理事業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) 提案における評価の時点が重要になる。従前資産評価の多寡ではなく、その考え方を評価するという方針に異論はないが、事業者が提案時を時点とせず、新型コロナウイルスの影響を見据えた、将来の評価基準日時点での想定の数値を入れてくる可能性もある。今後地価が下落することは間違いないと思うが、どれくらい下落するか分からない中で、将来時点の評価となると、適切な予測の範疇を超え見極めが困難になる。

(3) 今後の審査の進め方について

【資料8】今後の審査の進め方について、【資料9】審査基準(修正案)について事務局より説明を行った後、意見交換を行った。主なやり取りは以下のとおり。

【審査基準(修正案)について】

(委員) 新型コロナウイルスによる影響はどの事業者も考慮してくるだろう。短期的には対処が必要な話であるが、当地区で想定する長期的なまちづくりのスパンにおいて「画期的な」という評価が難しいのではないかと。

(委員) 何が新型コロナウイルスによる影響を考慮した点なのか判別が難しい。極端に言えばハード整備全部になってしまう。

(委員長) 施設整備にまで影響を与えるのであれば、募集要項の改訂をする必要があるのではないかと。

(事務局) 次世代によりよいものを残すという観点で考えており、当地区の計画を大きく変更する予定はない。審査基準(修正案)においても施設計画に係る評価の視点は変更せず「総合的な評価」の観点として追加した。

(委員長) 新型コロナウイルスの影響について、あまり具体的に明記しなくてもいいのでは。

(事務局) 新型コロナウイルスに限定しないよう表現を検討する。

(委員) 加点方式なのか、減点方式なのか。

(事務局)「総合的な評価」のうち、1つ目の【再整備事業計画に記載がないが特に優れていると認められる提案項目】については特に指定様式がないため、提案書全体を通して加点要素があるかどうかで評価することとなる。一方、2つ目の【提案実現に向けた課題の的確な把握と実現可能な課題対応策の提示】は様式9-11で提案実現に向けた課題と対応策について記載することになっており、その内容で評価することとなる。

【ヒアリングについて】

(委員長) ヒアリング事項の通知というのは、全事業者に同じ項目を質問するということか。

(事務局) 公平性の観点から同じ項目を想定している。

(委員長) 提案内容によって、確認したい事項とそうでない事項があるのではないか。全者同じ項目を通知したにも関わらず、事業者によって聞いた項目と聞かない項目があるとかえって不公平になる。それであれば、事業者ごとに事前にヒアリングしたい事項をまとめ、各事業者に事前に通知し、当日の抜き打ち質問はなし、とすべきではないか。

(委員) ヒアリングに先がけ、委員会でヒアリング事項を整理しておくべきである。

(事務局) 第4回審査委員会で確認する予定としている。

(委員長) ヒアリングのやり方や手続きのイメージについて事務局で整理し、次回審査委員会で確認することとする。

4. その他

次回以降の審査委員会の日程の確認を行った。

- ・ 第3回審査委員会は10/22(木)10:00から開催。

参加資格要件確認結果の報告、提案書の確認、個別審査内容の確認等を行う。

委員会に先がけ、各委員へ提案書を手交する。当日欠席者には個別確認により対応予定。

- ・ 第4回委員会は11/9(月)午前中。委員による個別審査結果を共有し、ヒアリング事項等を決定。
- ・ 第5回委員会は12/17(木)9:30～最大14:00頃まで、ヒアリング件数によるが念のため半日確保し、応募事業者数確定後、時間を決定する。

以上