

第 5 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 2 月 1 7 日 (木曜日) 午前 9 時 3 0 分から午後 1 時 1 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 【資料 1】 第 5 回審査委員会タイムスケジュール 【資料 2】 「提案概要説明」及び「ヒアリング項目説明」の中でご説明いただきたい事項 【資料 3】 第 4 回審査委員会議事要旨 (案)	
議 事	・ 応募者ヒアリング ・ 全体審議	

2. 開会

- ・ **【資料 1】** にて本日のタイムスケジュールを確認した。また、**【資料 2】** にて本日の応募者ヒアリング事項を確認した。

3. 議事

(1) 応募者ヒアリング

各応募者 (グループ①及びグループ②) に対して、応募者ヒアリングを実施した。

ヒアリングはグループ①、グループ②の順番で実施し、各グループともに、冒頭に提案概要の説明及び事前に通知したヒアリング事項の説明を合わせて 30 分間行い、その後、各委員による質疑応答を 20 分間行った。

応募者ヒアリング終了後、各委員が個別審査採点表の見直しを行い、最終版として事務局に提出された。

(2) 全体審議

(1) 応募者ヒアリングを踏まえ、全体審議を実施した。応募者ヒアリング終了後に各委員から提出された個別審査採点表の最終結果を確認した結果、募集要項に基づき、評価点の最も高いグループ①を施行予定者候補、2 番目に高いグループ②を次点候補とすることとした。

次に、審査講評について議論を行った。主なやり取りは以下のとおり。

(委員長) 施行予定者候補の提案で高く評価をした点については、採点で差がついている重点評価項目

(ア) 中野のシンボルとなる新たな文化芸術等発信拠点の形成、(イ) 公共公益性の向上につながる空間整備及び (エ) エリアマネジメントに関して言及すべきである。また、更なる検討を求める事項については、施設計画と資金計画に関する点を入れたい。

(案)

次点候補の提案では、ホールの機能分化が行われている点が評価されているが、ホール計画に関する評価はこれで良いか。

(委員) 評価した点に記載したうえで、次点とした理由にホール計画の妥当性についても記載するのが良いと考える。評価した点については、機能分化の面もそうだが、景観への配慮についても記載すべきである。

(委員) 機能分化や興業の使い分けというよりは、施設利用の使い分けが明らかになっているという表現の方が良いと考える。

(委員長) 次点とした理由については、エリアマネジメント活動の具体性に欠ける旨も入れたい。また、動線計画については、複雑であるというよりは、必ずしも提案者の意図に沿った計画となっていないという表現としたい。

上記議論を踏まえ、事務局で審査講評案を作成し、後日各委員に確認をすることとした。第6回審査委員会は書面開催とし、審査講評の最終案を確認したうえで、最終決定は委員長に一任することを全委員で確認した。

4. 事務局からの報告事項等

事務局より第4回審査委員会議事要旨(案)について確認を行い、異議がなかったため確定版とすることとした。

5. その他

事務局より今後の予定について報告を行った。

以上

平均点・順位一覧表【確定版】

※評価点の最も高い応募者を施行予定者、2番目に高い応募者を次点候補として選出する(要項p.23)

評価項目	配点	グループ① 平均点	グループ② 平均点
開発コンセプト	10	9.50	8.50
地区の特性や再整備事業計画と整合した、先進で魅力的かつ持続可能性のあるコンセプト	10	9.50	8.50
施設計画	30	22.50	24.50
【配棟・用途構成】 周辺地区との関係性や歩行者ネットワーク及び車両動線等を勘案した配棟・構造及び用途構成のバランス	10	8.50	8.50
【各用途別計画(駐車施設含む。多目的ホールは除く)】 各用途における開発コンセプトと計画図との整合及び附置義務駐車場以外の駐車施設整備を含む駐車施設整備の考え方	10	7.50	8.00
【景観・デザイン】 周辺の公共施設と連携したランドスケープデザインと周辺環境への配慮と新たな拠点のシンボル性を両立した景観構成及び外観デザインの両立	10	6.50	8.00
重点評価項目	100	81.75	70.25
(ア) 中野のシンボルとなる新たな文化・芸術等発信拠点の形成	30	24.75	21.75
中野のシンボルとなる新たな文化・芸術等発信拠点形成に資する導入施設、機能の考え方と施設、機能連携の考え方	15	12.75	12.00
中野サンプラザのDNAを継承する多目的ホール整備のコンセプト及び民設民営を前提とし、安定的、継続的な施設運営に資する、多目的ホールの施設整備の方針	15	12.00	9.75
(イ) 公共公益性の向上につながる空間整備	30	24.50	21.00
屋内外含めた全体としての公共的空間構成の考え方	10	8.50	7.00
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	10	7.50	7.00
「集いの広場」、「出会いの広場」の整備方針	10	8.50	7.00
(ウ) 環境性向上・防災性強化	20	16.00	14.50
地区内や周辺地域の環境性向上に資する施設整備、設置機能の考え方	10	8.00	7.50
地区内や周辺地域の防災力強化につながる施設整備の考え方	10	8.00	7.00
(エ) エリアマネジメント	20	16.50	13.00
事業の計画段階から整備後を見据えたプロモーション活動を含めた中野サンプラザのDNAを継承し、中野の新たなブランド形成に寄与するエリアマネジメント活動内容	10	8.50	7.00
地元組織等と連携したエリアマネジメント体制及び活動に必要な資金調達の方法	10	8.00	6.00
施設の管理運営計画	20	14.00	12.50
【施設の維持管理計画(コンセプト)】 様々な場面での対応を想定した、複合施設を一体的かつ長期的に管理できる管理運営の考え方とその体制	10	7.50	6.50
【施設の維持管理計画(実現性)】 賃料等や運営経費、施設維持修繕費等の収入・支出項目の考え方や投資(施設整備費)回収と各用途の運営に係る持続可能性に係る考え方	10	6.50	6.00
事業推進計画	20	12.50	13.00
円滑な事業推進を行うための施設計画検討、関係地権者及び関係機関、地区周辺を含めたまちづくり関係者等との調整が可能な体制をはじめとしたプロジェクトマネジメント(施行体制、スケジュール、リスク管理等)の考え方のほか、事業期間短縮のための取組	10	7.00	7.00
資金計画の事業成立性及び工事費、保留床処分金、補助金等の金額設定及び権利変換計画の妥当性	10	5.50	6.00
総合的な評価	20	15.50	15.00
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	10	7.50	7.50
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	10	8.00	7.50
合計	200	155.75	143.75
順位	—	第1位	第2位

令和 3 年 1 月 6 日

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 委員長 中井検裕

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審査委員会講評

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つきましては、事業者グループ 3 者からの応募があり、このうち 2 者から提案書の提出がありました。審査委員会にて審査を行い、以下のとおり評価点を決定し、施行予定者候補及び次点候補を選出しました。

評価項目	配点	評価点	
		施行予定者候補	次点候補
①開発コンセプト	10	9.50	8.50
②施設計画	30	22.50	24.50
③重点評価項目	100	81.75	70.25
(ア) 中野のシンボルとなる新たな文化・芸術等 発信拠点の形成	30	24.75	21.75
(イ) 公共公益性の向上につながる空間整備	30	24.50	21.00
(ウ) 環境性向上・防災性強化	20	16.00	14.50
(エ) エリアマネジメント	20	16.50	13.00
④施設の管理運営計画	20	14.00	12.50
⑤事業推進計画	20	12.50	13.00
⑥総合的な評価	20	15.50	15.00
合計	200	155.75	143.75

※評価点は、6名の審査委員の平均点

いずれの提案も、当地区の特性を踏まえ、中野駅新北口駅前エリア再整備事業計画と整合した水準の高い提案でした。

なかでも施行予定者候補の提案内容は、全体的に評価点が高く、特に重点評価項目における提案の具体性、実現性が評価されました。

施行予定者候補の提案について、高く評価された点は、以下のとおりです。

- ・ 公共公益性の向上につながる空間整備において、歩行者ネットワークの構成や施設内通路、広場等の配置が明快であり、利用者にとって分かりやすいこと
- ・ 文化・芸術等発信拠点の形成において、7,000人規模のホールをさまざまな演出に対応する舞台と視距離を抑えた客席により構成し、同様な競合ホールが多くないこと
- ・ エリアマネジメントにおいて、地域と連携した取組みが具体的に提案されていること

一方で、以下の点については今後の更なる検討を求めます。

- ・ 施設計画における、中野通り側のにぎわいの形成や建物壁面の圧迫感の軽減
- ・ 事業の推進計画における、資金計画の確実性

次点候補の提案については「ホール観客動線と他の動線を分離するとともに、ホール観客動線沿いに中野通り側の賑わいを創出していること」、「建物を2棟とし景観への配慮が検討された提案となっているとともに、3つのホール計画によって利用者の使い分けが明確になっていること」などが評価されたものの、「施設内通路や広場をつなぐ動線が分かりにくい等、必ずしも提案の意図に沿った計画となっていないこと」、「ホール計画の妥当性や他ホールとの差別化に疑問があること」、「エリアマネジメントの取組みが具体性に欠けること」などの評価から次点としました。

短い準備期間にも関わらず、優れた提案を作成された応募者の皆様におかれましては、審査委員一同より敬意を表するとともに、深く感謝申し上げます。

中野駅新北口駅前エリアの拠点施設が、民間活力を活用し、将来に渡って中野区全体の活力をけん引する新たな中野のシンボルとなるよう期待しています。

以 上