

# 花園 I C 拠点整備プロジェクト

## 選考結果及び講評

平成 27 年 3 月 6 日

花園 I C 拠点整備プロジェクト事業者選考委員会

## 目 次

1. 選考委員会.....	1
1.1. 選考委員会設置目的.....	1
1.2. 審査体制.....	1
2. 審査方法.....	1
2.1. 審査方法.....	1
2.2. 募集の経緯.....	2
2.3. 委員会の開催.....	3
2.4. 応募者.....	3
3. 審査結果.....	4
3.1. 基礎審査.....	4
3.1.1. 資格審査.....	4
3.1.2. 地代の審査.....	4
3.2. 総合評価.....	4
4. 総評.....	5
4.1. 内容審査の講評.....	5
4.2. 総評.....	6

## 1. 選考委員会

---

### 1.1. 選考委員会設置目的

深谷市（以下「市」という。）が「花園 IC 拠点整備プロジェクト（以下、「本プロジェクト」という。）」を実施する民間事業者を選定するため、「花園 IC 拠点整備プロジェクト事業者選考委員会（以下「委員会」という。）」を設置した。

### 1.2. 審査体制

委員会の委員は、学識経験者 3 名及び市職員 2 名、計 5 名で構成した。

委員長	栗原 宏義	(深谷市都市計画審議会会長)
委員	原口 博	(原口公認会計士事務所 公認会計士)
委員	中野 万紀子	(一般社団法人埼玉建築士会 常務理事 女性委員長)
委員	長原 一	(深谷市副市長)
委員	新井 進	(深谷市企画財政部長)

## 2. 審査方法

---

### 2.1. 審査方法

提案事業者から提出された提案書に対し、資格要件、企業の財務状況、事業の総合計画、施設の設計・建設計画、価格に関する提案を総合的に評価し、審査を実施し、最優秀提案及び次点提案を選考した。

また、審査は以下の方法で行った。

- ・ 採点は委員会の合議とした。
- ・ 応募事業者については、実名審査とした。

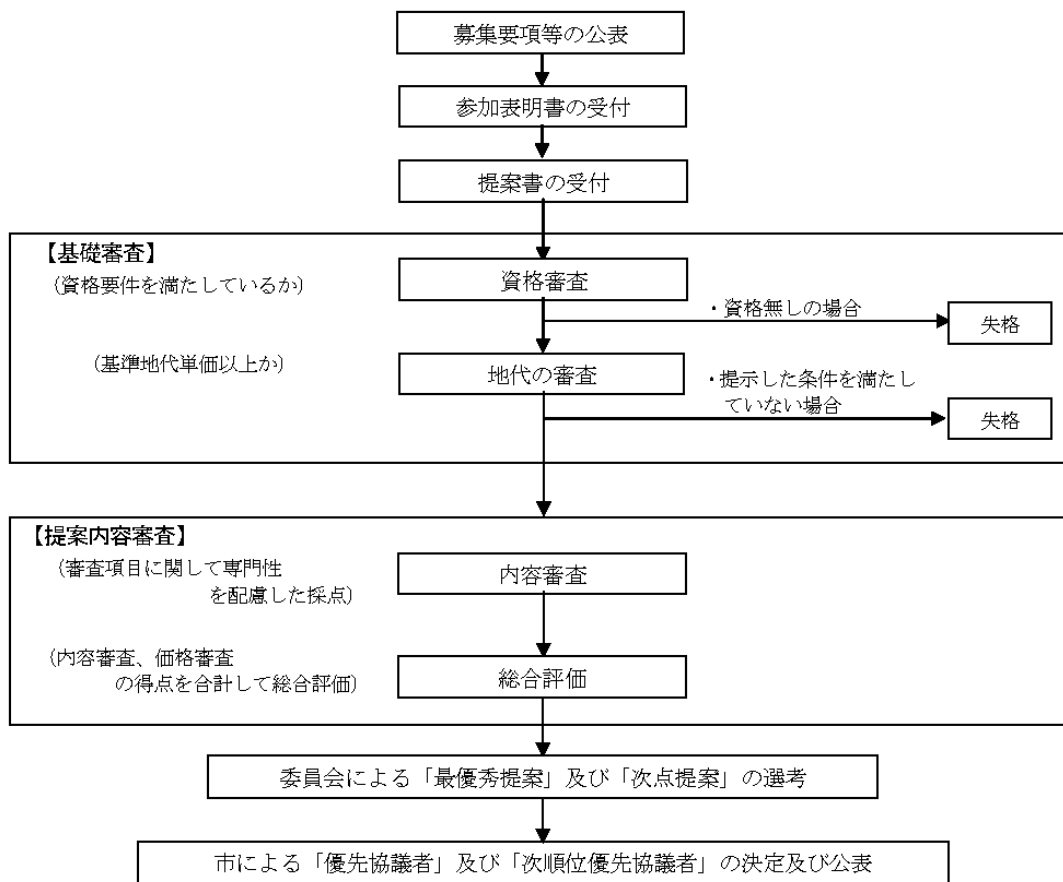


図1 審査フロー

## 2.2. 募集の経緯

応募等の手続きは、以下のとおりである。

日程	内容
平成 26 年 10 月 31 日	募集要項等の公表
平成 26 年 11 月 13 日	直接対話の実施
平成 26 年 11 月 20 日	募集要項等に関する質問の受付
平成 26 年 11 月 28 日	募集要項等に関する質問の回答
平成 26 年 12 月 10 日	参加表明書の受付
平成 27 年 1 月 29 日	提案書等の受付

### 2.3. 委員会の開催

委員会の開催日及び内容は、以下のとおりである。

回	開催日	内容
第1回	平成26年10月24日(金)	<ul style="list-style-type: none"><li>・事業概要について</li><li>・審査基準書について</li><li>・選考委員会スケジュールについて</li></ul>
第2回	平成27年2月6日(金)	<ul style="list-style-type: none"><li>・前回選考委員会からの経過報告</li><li>・応募者の確認、基礎審査結果</li><li>・審査方法について</li><li>・提案内容について</li></ul>
第3回	平成27年2月24日(火)	<ul style="list-style-type: none"><li>・本採点及び評価に関する協議</li><li>・価格審査結果</li><li>・最優秀提案の選定</li><li>・審査講評</li></ul>

### 2.4. 応募者

平成26年10月31日に募集要項等を公表し、平成27年1月29日に提案書等を受け付けたところ、2グループから応募があった。グループの構成員は、以下のとおりである。

応募グループ 代表企業	イオンモール株式会社	三菱地所・サイモン株式会社
施設保有企業	イオンモール株式会社	三菱地所・サイモン株式会社
設計業務企業	株式会社松田平田設計	株式会社三菱地所設計

### 3. 審査結果

---

#### 3.1. 基礎審査

##### 3.1.1. 資格審査

各応募グループが提出した応募資格に関する資料を審査し、募集要項に示した応募者の資格要件、構成員の制限について、要件を満たしていることを確認した。

##### 3.1.2. 地代の審査

各応募グループの地代は、市が提示する基準地単価（円／㎡・月）以上であることを確認した。

#### 3.2. 総合評価

内容審査、価格審査の得点を合計した総合評価は、以下に示すとおりである。

総合評価得点	配点	イオンモールG	三菱地所・サイモンG
内容審査点＋価格審査点	100点	70.5点	82.0点

以上の結果、

- 三菱地所・サイモン株式会社グループの提案を「最優秀提案」  
イオンモール株式会社グループの提案を「次点提案」とした。

## 4. 総評

### 4.1. 内容審査の講評

内容審査の講評は、以下に示すとおりである。

審査項目	評価・指摘事項
<b>①事業の総合計画</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>両グループとも、深谷市の特性、上位計画をよく理解して観光型集客施設を実現する優れた提案がなされ、且つ、実施体制も日本を代表する企業群であり不安はない。</li></ul> <p><b>【三菱地所・サイモン株式会社 グループ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>深谷市・花園を日本最大クラスのアウトレットにし、県北西部の魅力を首都圏・世界へアピールする積極的な提案であり、評価できた。</li><li>広域観光拠点として非日常的な空間を演出するアウトレットモールとして、民間施設の提案が、豊富な実績に基づくより具体的な提案となっており、評価できた。</li><li>民間施設の提案は、自社グループの豊富な実績を踏まえた提案であり、事業期間にわたってリスクの対応及び事業収支が明確であり、評価できた。</li><li>「公共ゾーン」との連携・協働についての記載があるが、やや具体性に欠けた。</li></ul> <p><b>【イオンモール株式会社 グループ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>深谷市の上位計画、現状を良く理解し、特に「農業」に力点を置き、自社グループの展開を進展させる積極的な提案は、評価できた。</li><li>提案された内容の事業収支の根拠、「公共ゾーン」との役割分担など、やや具体性に欠けた。</li></ul>	

審査項目	評価・指摘事項
<b>②施設の設計・建設計画</b>	
<p><b>【三菱地所・サイモン株式会社 グループ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>非日常的な空間を演出する施設計画となっており、アウトレットモールの魅力を創出する提案で、評価できた。</li><li>駐車台数と動線処理について具体的な提案があるが、その処理について、やや疑問が残った。</li></ul> <p><b>【イオンモール株式会社 グループ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>風車はシンボルとして魅力的な提案であり、且つ、広場やガーデンのイメージも具体的で、評価できた。</li><li>新駅、民間ゾーン、公共ゾーンの人の流れをうまく処理した提案となっており、且つ、駅からの人の流れを考慮した具体的な提案で、評価できた。</li></ul>	

審査項目	評価・指摘事項
<b>③その他</b>	
<p><b>【三菱地所・サイモン株式会社 グループ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>「民間ゾーン」での観光型集客拠点の形成に向けて、地域への波及効果を踏まえ、より具体的な事業収支計画のもと、実績に基づく提案であり、評価できた。</li></ul> <p><b>【イオンモール株式会社 グループ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>事業収支計画、農業を中心とした経済波及効果など、やや具体性に欠けた。</li></ul>	

## 4.2. 総評

今回の募集においては、日本を代表するデベロッパー 2 社からプロポーザルの提出があり、本プロジェクトが全国レベルでの魅力ある事業として認識されたものと評価できる。

応募を受けた 2 グループの提案内容は、本事業の目的を十分に理解した提案であり、限られた時間の中で、研究と努力を重ねた誠意が十分伝わってくる内容であった。本委員会としても感謝している。

イオンモール株式会社グループは、深谷市の地域特性を踏まえ、“観光”と“農”を融合した地域の魅力を永続的に発揮する観光型集客拠点とする、自社グループにおける展開をより発展させた提案について高く評価できた。加えて、自家用車やバス利用者だけではなく、鉄道利用者の人の流れを意識したアウトレットモールの施設計画については、積極的な集客に資する提案として、評価に値するものであった。ただし、提案の根拠となる実績が少なかったこと、公共ゾーンとの役割分担が明確ではなかったことなど、“観光”と“農”の新たな観光型集客拠点の実現化に向け、具体性や実現可能性について疑問が残った。

最優秀提案として選考した三菱地所・サイモン株式会社グループの提案は、本プロジェクトの目的である“「民間ゾーン」における観光型集客施設の実現”に対する考え方が、より具体的かつ明確であり、“プレミアムなまち「埼玉県北西部」の誕生”という世界への情報発信によって集客効果を高める提案は、高く評価できた。また、事業の総合計画、施設の設計・建設計画を含めた全体の整合がとれたバランスの良い提案であった。さらに、その提案内容は実績に基づく確実性の高いものとなっており、事業期間中にわたって代表企業である三菱地所・サイモン株式会社の国内外の豊富な実績の活用やエリアマネジメント組織を組成する提案について、高く評価できた。

今後、最優秀提案として選考された三菱地所・サイモン株式会社グループは、選考された提案内容及びスケジュールに基づき、確実な事業の実施を行うことで、本事業の目的である“「民間ゾーン」に観光型集客施設を建設することにより、集客効果を高め、住民生活の豊かさを始め、地域の魅力向上、更には近隣市町村や地域資源などをつなぐ連携拠点としての役割を果たす空間形成を目指す”ことに注力していただきたい。

さらに、本委員会における講評を踏まえ、具体的な指摘事項に対しては、市との協議によって、提案内容を修正、詳細化し、優れた提案をさらにより良いものにしていただくことを強く期待し、申し添える。

最後に、三菱地所・サイモン株式会社グループにおいては、豊富な経験に基づく高い能力を最大限発揮し、長い事業期間の中で市の良きパートナーとして御協力頂くことを心より願います。