

アートラボはしもと再整備事業

審査講評

令和4年7月

相模原市アートラボはしもと再整備事業審査委員会

目次

1. 民間事業者の募集及び選定の手順.....	1
(1) 選定方法及び募集・選定に係るスケジュール.....	1
(2) 審査及び選定の手順.....	2
2. 参加資格審査結果.....	3
3. 提案審査結果	3
(1) 内容審査	3
(2) 価格審査	3
(3) 総合審査	4
(4) 優先交渉権者の選定.....	4
4. 講評	5
(1) 総論及び登録受付番号1の提案.....	5
(2) 登録受付番号2の提案.....	5
5. 送り事項	6

1. 民間事業者の募集及び選定の手順

(1) 選定方法及び募集・選定に係るスケジュール

相模原市（以下「市」という。）は、アートラボはしもと再整備事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者を決定するに当たり、「相模原市アートラボはしもと再整備事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）において、本事業への参加を希望する民間事業者（以下「応募者」という。）の提案を審査した。民間事業者の決定に当たっては、公募型プロポーザル方式を採用し、応募者からの提案を総合的に評価した。

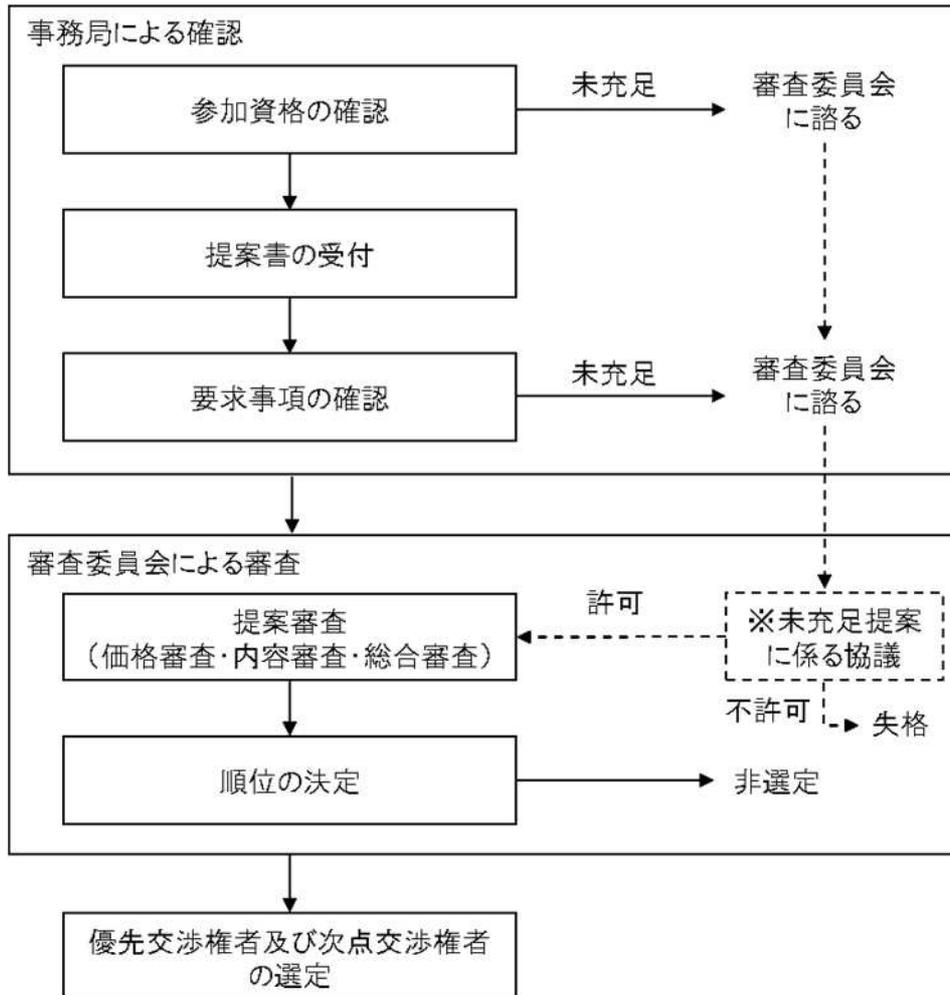
図表1 募集・選定に係るスケジュール

令和4年3月4日（金）	募集要項等の公表
令和4年3月11日（金）	現地説明会参加申請書受付の締切り
令和4年3月4日（金）から 同年3月25日（金）まで	募集要項等に関する質問受付
令和4年3月31日（木）	募集要項等に関する質問回答の公表
令和4年4月8日（金）	参加資格審査申請書等受付の締切り
令和4年4月22日（金）	参加資格審査結果の通知
令和4年5月27日（金）	提案書受付の締切り
令和4年6月19日（日）	応募者によるプレゼンテーション
令和4年7月4日（月）	選定結果の公表
令和4年7月下旬（予定）	優先交渉権者との基本協定の締結
令和5年2月（予定）	基本契約の締結

(2) 審査及び選定の手順

優先交渉権者及び次点交渉権者の審査及び選定は、事務局による確認及び審査委員会による審査を実施した。

図表 2 審査の手順



2. 参加資格審査結果

市において、令和4年4月8日までに参加資格審査申請を行った2応募者について、募集要項等に示す参加資格要件を全て満たしていることを確認した。また、これらの2応募者をそれぞれ、登録受付番号1、登録受付番号2とした。

3. 提案審査結果

(1) 内容審査

応募者から提出された提案書に記載された内容及び応募者によるプレゼンテーションについて審査を行った。内容審査は400点満点とし、審査基準に示す審査項目ごとに得点を算出し、その合計したものを内容審査の点数とした。内容審査の点数は以下のとおり。

図表3 内容審査の結果

審査項目		登録受付番号1	登録受付番号2
事業実施方針	基本方針・基本コンセプト	19.64点	19.64点
	体制・実績・スケジュール	39.29点	39.29点
	事業収支計画	20.54点	17.86点
	地域経済への貢献	17.86点	20.54点
民間施設の内容	導入機能	50.89点	58.93点
	周辺環境との調和	19.29点	24.64点
	後継施設との連携	30.00点	32.86点
	維持管理	15.71点	17.14点
提案施設等の 施設計画	配置・動線	11.79点	11.79点
	意匠・景観	26.25点	26.25点
	後継施設との位置関係	41.07点	35.71点
	公園	7.86点	6.07点
合計（小数点第2位を四捨五入）		300.2点	310.7点

(2) 価格審査

価格審査は100点満点の相対評価とした。全応募者のうち、最も高い価格を提案した応募者が満点を獲得し、2番目以降の応募者は最も高い提案価格との比率に応じた得点を獲得するものとした（小数点第2位を四捨五入。提案価格は1円以上に設定）。

価格審査については次の考えのもと点数を算出した。

i : 価格審査の得点化基準

$$\text{価格評価点} = \text{配点} \times \text{当該応募者の提案価格} \div \text{全応募者中の最高提案価格}$$

ii : 提案価格の算出式

《後継施設部分を市が買い取る提案を行う場合》

$$\text{提案価格} = \text{事業予定者が支払う地代の現在価値} - (\text{市が支払う後継施設買取価格} + \text{市が支払う修繕積立金等の現在価値})$$

《後継施設部分を市が賃借する提案を行う場合》

$$\text{提案価格} = \text{事業予定者が支払う地代の現在価値} - \text{市が支払う後継施設賃料の現在価値}$$

iii : 現在価値の算出式

(例) 借地期間N年、事業者が提案する借地料（年額）X円とした場合、

$$\text{借地期間における提案地代の合計金額（現在価値換算後）} = X + X / (1 + \text{割引率})^1 + X / (1 + \text{割引率})^2 + \dots + X / (1 + \text{割引率})^{N-1}$$

※N年後の借地料（年額）の金額を借地料（年額） / (1 + 割引率)^{N-1} のとおり換算

上記 i ~ iii の基準及び算出式を踏まえた価格審査の点数は以下のとおり。

図表 4 価格審査の結果

	登録受付番号 1	登録受付番号 2
提案価格	119,618,941 円	227,919 円
価格評価点	100 点	0.2 点

(3) 総合審査

内容審査及び価格審査の点数を合計し、応募者の総合を以下のとおり決定した。

図表 5 総合審査の結果

	登録受付番号 1	登録受付番号 2
内容審査	300.2 点	310.7 点
価格審査	100 点	0.2 点
総合点	400.2 点	310.9 点

(4) 優先交渉権者の選定

以上の審査結果を踏まえ、市は登録受付番号 1 を優先交渉権者、登録受付番号 2 を次点交渉権者として選定した。登録受付番号 1 の代表企業は以下のとおり。

登録受付番号 1 代表企業：株式会社ファジー・アド・オフィス

4. 講評

(1) 総評及び登録受付番号1の提案

本事業は、民間事業者がアートラボはしもとの後継施設と民間施設の複合施設を整備し、かつ、それらの相乗効果を生み出すことを目指した難易度の高い事業であった。また、市がこれまでに実施してきた民間事業者との対話を踏まえた中で、借地期間及び後継施設部分面積の買取又は賃借を民間事業者が選択することができるという全国的に例のないものであった。そうした中、応募者の提案はいずれも創意工夫に富んだものであり、市のみでは決して実現しえない、官民連携ならではの意欲的な提案であった。応募者の皆様には心より御礼申し上げる。

登録受付番号1の提案は、住宅展示場とアートラボはしもとを一体的に整備するものであった。ファミリー層の恒常的な集客が可能であり、アートに関心の薄い層も含めた幅広い来場者がアートラボはしもとを通じてアートへの関心や学び・発見を感じることができる点を評価した。暮らしの中のアートやライフスタイルを発信するという事業コンセプトは明快で分かりやすいものであった。

事業スケジュールは、早期に提案施設を開業するものであり、対象地におけるアートラボはしもとの活動を速やかに再開できる点を評価した。事業収支計画には無理がなく、明確に根拠が示されていた。地域経済への貢献については、市内企業との連携や市民の雇用促進が具体的に示されている点を評価した。

民間施設の内容については、ファミリー層に向けた発信・連携が期待される内容であった。また、民間施設とアートラボはしもとの維持管理区分が明確であり、長期的な維持管理の実効性を評価した。

アートラボはしもとの位置については、道路へのアクセス及び公園との連続性が十分に配慮されている点を評価した。また、住宅展示場とアートラボはしもとの間の回遊性が確保されている点を評価した。

(2) 登録受付番号2の提案

商業施設とアートラボはしもとを複合化する提案であり、多様な店舗があることで、アートが市民の目に触れる機会が大幅に増大する点を評価した。また、コンソーシアムの組成によるアート活動とともに作り上げる仕組みづくりや商品開発における連携、一体的なプロモーションなどの提案がなされ、アートラボはしもとの特徴を的確にとらえた提案であった。事業コンセプトでは、橋本駅周辺地域までを含めたアートを通じた地域連携の取組が示されており、前向きでスケールの大きい提案として評価した。

5. 申送り事項

登録受付番号1の提案内容には、計画の具体化にあたって市との調整並びに更なる検討を要する事項も見受けられた。今後は、本事業の成功に向けて、以下の点に十分に配慮されるよう審査委員会として要望する。また、市においては、本事業を官民連携事業として実施した結果、長期間に渡って事業対象地の借地料を得られることとなった。その歳入をアートラボはしもと後継施設の運営や職員体制の充実など文化振興政策に活かせるような仕組みを検討いただくとともに、民間事業者との連携に引き続き積極的に関わっていただきたい。

1. 地域との連携についてより一層工夫し、市民が参加しやすい環境を創出するよう配慮されたい。官民の円滑なコラボレーションが重要であり、市民参加の取り組みについて、アートラボはしもとと共に企画して取り組んでいただきたい。アートラボはしもとが実施する事業等の周知についても様々なツールを活用するなど連携を図られたい。
2. 景気の波に左右されることなく、持続的な事業運営に取り組んでいただくよう十分に留意されたい。
3. 25 台の駐車場ではピーク時に不足する可能性があるため、十分な台数の駐車場確保に取り組んでいただきたい。
4. 現場の運営のみならず、本社による事業管理体制の構築、市との協議窓口の明確化など、運営体制の具体化を図られたい。
5. アートラボはしもとの内装設計者を市が選定する際、及び具体的に設計を進める際に、外観を含めた施設整備の自由度について市と丁寧に協議していただきたい。可能な限り、内装設計者の創意工夫を取り込む余地を残していただきたい。
6. 提案がなされた防火地域の規制緩和については、募集要項に記載したとおり現行の規制を前提に検討を進めていただきたい。なお、緩和に向けた検討を行う際は市と十分に協議を行うよう留意されたい。
7. 公園のデザインについて、十分に市と協議をして設計を進めていただきたい。

令和4年7月7日

相模原市アートラボはしもと再整備事業審査委員会

委員長 川崎 一泰

副委員長 森脇 裕之

委員 霧生 卓

佐藤 慎也

福永 裕子

山岸 綾

山口 有次

