

中野サンプラザ取得・運営等事業提案競技応募者による再提案の実施状況について

1 再提案の提出状況

7月7日の再提案締め切りまでに、2者から再提案が提出された。

2 庁内審査会の審査結果

(1) 審査結果の概要

① 両提案とも有識者委員会における指摘事項について改善がみられ、優先交渉権を付与すべきレベルに達していると判断した。

② 得点順位

第1位 中野サンプラザ運営研究会グループ

第2位 住友不動産グループ

(2) 審査結果の詳細

別紙1のとおり

(3) 有識者委員会の講評(参考)

別紙2のとおり

3 優先交渉権者の決定

庁内審査会の審査結果を踏まえ、区として次のとおり優先交渉権者を決定する。

第1位 中野サンプラザ運営研究会グループ

代表事業者：(株)ビジネスバンクコンサルティング

構成員：日本閣観光(株)、(株)東京アスレティッククラブ、(株)スペース、
宮園オート(株)

第2位 住友不動産グループ

代表事業者：住友不動産(株)

構成員：住友不動産エスフォルタ(株)、泉レストラン(株)、
住友不動産建物サービス(株)

4 優先交渉権者との協議

優先交渉権者第1位の事業者と、基本協定締結に向けて直ちに協議を開始する。第1位の事業者と基本協定締結が困難な場合には、第2位の事業者と協議を開始する。

5 今後のスケジュール案

別紙3のとおり

6 参考資料

(1) 中野サンプラザ運営研究会グループの提案内容のうちサンプラザ運営の部分
(抜粋) 別紙4のとおり

(2) 基本協定書(案)

別紙5のとおり

平成16年7月9日

中野サンプラザ取得・運営等事業の再提案に関する庁内審査会の審査結果について

中野サンプラザ取得・運営等事業提案競技応募者による再提案に関して、庁内審査会（以下「本審査会」という。）を設置し、審査を行った。審査結果は下記のとおりである。

記

1. これまでの経過

6月7日 有識者委員会の審査結果決定

「両提案とも優先交渉権を付与すべきレベルには達していないというものであり、今回の提案競技においては該当者なしとする。」

応募者に対する結果通知

この間、厚生労働省及び機構に譲渡条件等の緩和要請を行うが、変更に至らなかった。

6月25日 応募者に対する再提案可能である旨の通知

※再提案実施の概要

①提案競技の応募者に対して、募集条件を変更しない前提で、再提案を認める。

②再提案の審査は、有識者委員会の審査講評を踏まえて、区が行なう。

6月30日 再提案する旨の意向表明受理

7月7日 再提案書類受理

2. 本審査会の役割

有識者委員会の講評等をもとに、再提案の内容を審査する。

3. 本審査会の構成員

助役、区長室長、まちづくり総合調整担当部長、総務部長、区民生活部長、都市整備部長

4. 本審査会の審査日程

本審査会は以下のとおり審査を実施した。

第一回審査会 7月8日 13:00～17:00

第二回審査会 7月9日 13:30～18:00

5. 本審査会の評価手続

(1) 有識者委員会の指摘事項に関する対処内容の確認

(2) 再提案内容の審査

6. 審査結果

(1) 有識者委員会の指摘事項に関する対処内容の確認

有識者委員会が審査講評において指摘した不足事項及びそれに関する対処内容は下表のとおりである。

	1. 有識者委員会の指摘事項	2. 再提案において示された対処内容
中野サンプラザ運営研究会グループ	○中野区とのリスク分担が不明確である。	中野区のリスク負担は全て排除することが記述されている。
	○10年後の再整備について独自の提案がない。	政府系金融機関、都市銀行、信用金庫等の金融団による新たな資金調達の仕組みの提案がなされ、その中で、再整備事業へのプロセスが記述されている。
	○資金調達の実現性についての根拠が希薄である。	
住友不動産グループ	○再整備について、駅前の賑わいの創出に対する工夫が見られない。	住宅・商業・業務の複合開発による駅前にふさわしい商業施設の誘致活動などについて、区とのリスク分担を明確にしながら具体的に記述されている。
	○10年間の運営事業に積極的な提案が見られない。	サンプラザ外観のイメージチェンジ、スクールの設立、女性をターゲットとした店舗構成など、運営事業における対象顧客などマーケティング戦略が記述されている。

(2) 再提案内容の審査結果

得点順位は次のとおりである。

第1位 中野サンプラザ運営研究会グループ

第2位 住友不動産グループ

詳細は右記「応募者再提案書評価総括表」のとおり。

7. 講評

- (1) 両提案とも有識者委員会における指摘事項について改善がみられ、優先交渉権を付与すべきレベルに達していると判断した。
- (2) 住友不動産グループの提案は、施設再整備に関し、これまでの実績をもとに提案を行うとともに、サンプラザ外観のイメージチェンジなどマーケティング戦略に基づく運営にグループの力を生かした提案である。
- (3) 中野サンプラザ運営研究会グループの提案は、中野区の活性化や施設の魅力を高める運営の工夫がみられ、10年間サンプラザを運営していくにあたって、集客数の向上を図り、中野のまちの情報を発信しながら再整備につなげようとする意欲ある提案となっている。
- (4) 今後区は、基本協定、資金調達等の契約締結や再整備等に関する優先交渉権者との協議等に際して、募集要項等に示した条件に従い着実に事業を実施していくよう、最善の努力を払う必要がある。

応募者再提案書評価総括表

	提案等事項	評価項目	住友不動産グループ		中野サンプラザ運営研究会グループ	
			有識者委員会	庁内審査会	有識者委員会	庁内審査会
1	応募企業の能力	(1) 応募企業の経営の健全性及び実績	6.9点	6.9点	6.9点	6.9点
2	事業の全体計画	(2) 事業全体の基本理念の妥当性	2.0点	4.0点	2.0点	4.6点
		(3) 事業全体の実現可能性	2.0点	4.0点	2.0点	5.4点
3	新会社の経営計画	(4) 役員構成及び体制の適切さ	8.0点	6.8点	8.0点	10.8点
	新会社の財務計画	(5) 財務管理の安定性及び継続性	8.0点	12.0点	8.0点	9.2点
		(6) 資金調達の方策の確実性	20.0点	20.0点	10.0点	17.0点
	新会社の収支計画	(7) 損益見通しの適切さ	10.0点	10.0点	10.0点	10.0点
(8) 資金調達と資金収支の整合性		5.0点	8.5点	10.0点	10.0点	
4	サンプラザの運営概要	(9) 運営の基本的理念と施設利用計画の明確性	3.0点	6.0点	6.9点	8.1点
	サンプラザ運営実施体制	(10) 運営実施体制の妥当性	12.0点	12.0点	12.0点	12.0点
		(11) 経営改善に資する雇用、人員配置計画	12.0点	12.0点	18.0点	18.0点
	サンプラザの運営計画	(12) 集客力及び収益性向上の方策	17.0点	20.0点	20.0点	20.0点
		(13) 公共的運営への配慮	10.0点	11.5点	15.0点	15.0点
		(14) 対象顧客、営業収支、営業者等の妥当性	10.0点	23.0点	20.0点	23.0点
	サンプラザの管理計画	(15) 施設管理方針の妥当性	6.0点	6.0点	4.0点	4.0点
(16) 新会社と運営事業者の役割分担と施設管理計画の適切さ		6.0点	6.0点	3.0点	5.1点	
(17) 施設改修・保全計画と運営計画との整合性		5.0点	10.0点	5.0点	5.0点	
5	サンプラザ再整備等の方針	(18) まちづくりに資する再整備の理念や方針の有意性	17.0点	17.0点	10.0点	20.0点
		(19) 施設再整備事業に係わる能力の有無	10.0点	15.0点	5.0点	5.0点
6	区の賑わいとまちづくりに資する実現可能な運営	(20) 各事項間の整合性及び実現可能性	5.1点	6.9点	6.9点	8.1点
		(21) 区の活性化と賑わいへの寄与	4.0点	6.8点	12.0点	12.0点
		(22) 施設の魅力を高める創造的な運営	3.0点	6.0点	8.1点	8.1点
合計			182.0点	230.4点	202.8点	237.3点

※優先交渉権を付与すべきレベルは、合計点220点に設定している。

提案書の評価方法

提案書の評価の方法は次のとおりです。

- ① 提案書の内容について、22の評価項目に関する記述があるかどうかチェックします。記述のない評価項目がある場合は、**失格**となります。



- ② 各評価項目について、**基礎項目**をチェックします。基礎項目とは、各評価項目の基準に達しているラインと言えます。例えば、評価項目「(10) 運営実施体制の妥当性」については、以下のとおりです。

- ・実施体制が具体的かつ明確に示されている。
- ・運営体制及び各営業項目ごとの責任の所在が明確である。
- ・運営に係る各事業者（施設管理事業含む）について、類似業務の実績がある。



- ③ 基礎項目を満たした項目について、**加算項目**をチェックします。加算項目とは、提案内容の優れた部分をより高く採点するものです。同じく、評価項目「(10) 運営実施体制の妥当性」については、以下のとおりです。

- ・運営に係る各事業者（施設管理事業含む）について、類似業務における多数かつ優れた実績がある。



- ④ 各評価項目を採点します。採点は①～③に従い、次の基準のとおり点をふります。

評価	基準	得点
A	加算項目を満たし、かつ優れた内容が記されている。	4
B	加算項目を満たす内容が記されている。	3
C	基礎項目を満たす内容が記されている。	2
D	基礎項目を判断する十分な材料が記されていない。	1
F (失格)	提案自体がなされていない。	—

※B、C評価については、記述の程度により、±0.3点の増減を行う場合があります。



- ⑤ 各評価項目の得点に**配点**を掛けます。配点は、提案の評価にあたって中野区が割り振った、**重み付け**（いわゆる掛け目）です。重要度の低い順から、2から10までの数値が割り振られています。評価項目「(10) 運営実施体制の妥当性」については、6が割り振られています。例えば、この項目で「C-（マイナス）」評価の場合の最終的な得点は、次のとおりです。

$$(2 - 0.3) \times 6 (\text{配点}) = 10.2 \text{ 点}$$



- ⑥ 全評価項目の得点を合計します。