

成田都市計画事業

J R成田駅東口第二種市街地再開発事業

A街区建設業務代行者選定結果報告書

平成22年12月28日

成田都市計画事業
J R成田駅東口第二種市街地再開発事業
建設業務代行者選定委員会

この報告書は、平成22年7月に設置された「成田都市計画事業J R成田駅東口第二種市街地再開発事業建設業務代行者選定委員会」の審議経緯と結果をとりまとめたものです。

当委員会は、平成22年8月公表の「J R成田駅東口第二種市街地再開発事業A街区建設業務代行者募集要項」に基づき、平成22年7月から平成22年12月までの間、審議を行い、2グループの応募者から提出された事業提案書を審査した結果、次のグループを建設業務代行者に最もふさわしいグループとして選定しましたので報告します。

グループ名 スターツ・五洋建設建設業務代行共同体

代表構成員 スターツデベロップメント株式会社

代表者名 代表取締役 大槻 三雄

構 成 員 五洋建設株式会社千葉営業所

代表者名 所 長 緒方 仁

成田都市計画事業

J R成田駅東口第二種市街地再開発事業

建設業務代行者選定委員会

委員長 日端 康雄

委 員 高畑 米明

委 員 内野 経一郎

委 員 諸岡 孝昭

委 員 滝澤 尚二

委 員 黒田 昇

委 員 関根 賢次

委 員 片山 敏宏

委 員 深山 敏行

委 員 保坂 隆

今回の成田都市計画事業 J R 成田駅東口第二種市街地再開発事業に関する事業提案競技に際し、提案された 2 グループにおかれましては短期間にも係らず真摯な取り組みで対応いただき、深く感謝申し上げます。

当選定委員会は平成 22 年 7 月に設置され、以降プレゼンテーションを含め計 4 回実施しました。市街地再開発事業という複雑な事業を専門的な立場から、また市民代表という立場から活発な討論が行なわれ、本日委員会として最終的な結論に至りましたので、ここに評価内容及び審査の経緯を成田市長へ報告するものです。

なお今回選定される建設業務代行者は、今後施行者である成田市と十分調整を行ない、区域内の権利者のみならず、地区周辺住民の方々と良好な関係を築き魅力のある都市空間を造りあげるとともに、地域の発展に寄与する事業となることを願っています。

1 事業の名称

成田都市計画事業 J R 成田駅東口第二種市街地再開発事業

2 事業の目的

当地区は J R 成田駅東口に位置し、成田国際空港を擁する成田市の玄関口として、また成田山新勝寺の門前町として、国際交流、商業や文化の拠点にふさわしい市街地整備や土地の有効活用を図るべき地区でありながら、老朽建物の立地や高度利用がなされていない宅地等の存在など、土地の有効利用が図られていない状況にある。

また、駅前広場やアクセス道路の整備が不十分であり、交通混雑や歩車の輻輳が生じ、安全な市街地形成に支障をきたしている。

よって当地区を成田市施行の市街地再開発事業により計画的に整備し、都市機能の更新や公共施設の整備を一体的に行い、駅前に相応しい賑わいや快適性を向上し、人にやさしい都市環境の創出を図ろうとするものである。

3 参加登録通知をした者（届出順）

- ①グループ名 大和ハウスグループ
- 代表構成員 大和小田急建設株式会社
代表者名 代表取締役 高村 義明
- 構成員 大和ハウス工業株式会社東京支社
代表者名 取締役常務
執行役員支社長 沼田 茂
- 構成員 大和リース株式会社千葉支社
代表者名 支店長 関谷 剛
- ②グループ名 スターツ・五洋建設建設業務代行共同体
- 代表構成員 スターツデベロップメント株式会社
代表者名 代表取締役 大槻 三雄
- 構成員 五洋建設株式会社千葉営業所
代表者名 所長 緒方 仁

4 事業提案書の施設計画概要

項目	大和ハウスグループ	スターツ・五洋建設 建設業務代行共同体
敷地面積	約 4,310 m ²	4,313 m ² (図上計測値)
建築面積	3,280 m ²	3,547 m ²
延床面積 (容積対象)	29,817 m ² (21,347 m ²)	28,919 m ² (21,559 m ²)
構造	鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造	鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造
階数	地上 17 階、地下 1 階	地上 16 階、地下 1 階
高さ	59.9m	59.0m
主要用途	住宅、店舗、公益施設、駐車場	住宅、店舗、公益施設、駐車場
施設建築物の見積額	6,447,000 千円	5,449,500 千円
保留床の取得規模	13,410 m ² (住宅 130 戸)	11,573 m ² (住宅 108 戸・子育て支援)
保留床の取得額	2,575,490 千円	2,587,560 千円

※施設建築物の見積額は、事業計画書に定める施設建築物における工事価格である。

5 選定委員会等開催経緯

(1) 公募の経緯

募集要項の配付 平成22年8月5日から平成22年8月13日

参加登録の受付 平成22年8月16日から平成22年8月27日

参加登録の通知 平成22年9月1日

事業提案書受付 平成22年10月15日

(2) 選定委員会の開催経緯

開催日	審議の主な内容
第1回選定委員会 (平成22年7月30日)	・委員長、委員長職務代理者の選出 ・募集要項の内容について審議のうえ決定した。
選定委員会研修会 (平成22年10月7日)	・再開発事業の仕組みについての研修会を実施した。
第2回選定委員会 (平成22年11月9日)	・プレゼンテーション及び質疑 ・追加資料を求めることとし、継続審議とした。
第3回選定委員会 (平成22年12月28日)	・追加資料を審議し、採点を行い建設業務代行者予定者を選定した。

6 審査方法・内容

(1) 資格審査

JR成田駅東口第二種市街地再開発事業A街区建設業務代行者募集要項に基づき建設業務代行者参加登録を受け付けました。

その結果、2つの企業体から応募があったため、それぞれの事業者について、提出された参加登録申請書に基づき、必要な資格を有するかの審査を事務局で行い、平成22年9月1日に2つの企業体とも参加登録者として決定しました。

(2) 事業提案書の審査

平成22年10月15日に参加登録者の2つの企業体から事業提案書が提出され、当選定委員会では、募集要項に定めた選定基準に基づき、総合的に審査を行いました。

平成22年11月9日には、事業提案者からのプレゼンテーションを受け、ヒアリングを行ないましたが、確実な事業の履行及び審査の公平性を担保するため、追加資料の提出を求め平成22年12月28日に審議を行いました。

7 審査の結果

(1) 評価の概要

建設業務代行者は、都市再開発法第52条第2項第5号に規定する特定事業参加者と「民間能力の活用による市街地再開発事業の推進について」（平成8年建設省都再発第154号、建設省住街発第72号）に規定する業務代行方式により、工事施工業務及び附帯業務等を代行する特定業務代行者によって構成され、再開発ビルの建設業務を代行すると共に保留床を都市再開発法第56条の2第1項に基づき取得するものです。

この事業提案競技については、成田市では最初となる市街地再開発事業の施行に対し、民間事業者の持つ技術力、資力等を最大限活用し、より堅実に事業を推進しようとすることを目的にしたものです。今回提出のあった2つの企画提案書及びその内容に対するプレゼンテーションでは、既に募集要項で公表してある「事業計画に関する提案」「価格条件に関する提案」及び「事業推進等に関する提案」の3項目について審査しました。

両者とも、門前町及び国際空港都市としての二面性を有する成田の駅前地区の状況をよく認識すると共に、本目的や果たすべき役割を理解した提案となっていました。2つの企業体は共に高層部の取得床については、事業の成立性及び事業収支上有利となる住宅棟のみの提案であり、当該規模は、設定した容積率を最大限有効活用するもので、このことは低層部分の共有スペースを減少させることができる等、内容としては意義のあるものと判断しました。

(2) 審査の内容

提案された施設建築物はお互いに甲乙つけ難い内容でありました。大和ハウスグループは事業計画では別棟としていた駐車場棟を共同ビルの内部に配置することで、限られた敷地の有効利用を狙ったものでした。一方でスターツ・五洋建設建設業務代行共同体は事業計画を基本とし、駐車場棟と共同ビル低層部の共有部分の配置に修正を加えることで、賑わいのあるビルを目指したものでした。

事業推進等に関する提案では地域貢献のため地元業者の活用を提案するなどの配慮もあり、また近隣への理解や業務の円滑な推進等の配慮も見られました。しかしこの部分については、大きな相違点はありませんでした。

今回の提案で大きな違いがあった点は、大和ハウスグループがビル竣工後の運営方法をマチ大学という事業フレームにおいて提案してある点でした。このマチ大学自体は当グループにおいて既にいくつかの実績があり、この再開発事業においても同様の手法を活用し、ビル全体及び周辺地域が将来にわたり賑わいが持続するという提案でした。

委員会においてもこの考えを高く評価する声がありましたが事業地区周辺は、長年門前町として地域の方々が連携・協力のもと賑わいづくりなどに取組んでこられたことから、現実的に

成田市において本当に実現できるのか、といった不安や今後も駅前町として独自性を維持継続していく上では、本事業の施行者である成田市も含め、今まで以上に地域の方々が主体となった連携・協力による賑わいづくりに取り組んでいくべきではないかとの声もありました。

一方、スターツ・五洋建設建設業務代行共同体の特徴は、高層部の取得床としての住宅床以外に子育て支援施設としての床の取得提案など、将来にわたり区分所有者として責任ある立場で再開発ビルの管理運営に関わりたいとする姿勢が感じられました。さらに、何よりも事業成立性に最も影響の大きい価格条件に関する提案において努力がみられました。

(3) 評価結果

委員会の議論としては大和ハウスグループのマチ大学というフレームにおいて、権利者が床を賃貸し、床運営を会社組織で行うという斬新的な提案にするのか、スターツ・五洋建設建設業務代行共同体の堅実なプランで、かつ工事費が抑えられる提案にするかの比較判断となりました。

結論としては大和ハウスグループの提案は、今後権利者の理解を得るなどの調整事項が多く、その実現の困難性に鑑み課題の多い提案と判断せざるを得ないものであり、総合評価においては52点（別添採点表による）という結果となりました。

一方、スターツ・五洋建設建設業務代行共同体の提案は、成田の地域性を配慮して事業成立の観点から極めて堅実的なものであり、総合評価においても75点（別添採点表による）という結果となりました。

よって、総合的な見地からスターツ・五洋建設建設業務代行共同体が最もふさわしい企業体として選定しました。

8 おわりに

この事業は成田市では40年来の懸案事項でありましたが、いよいよ事業実施の段階になりました。市街地再開発事業は組合施行ではなく市施行で実施され、また、事業区域が駅前ということもあり、市民の関心は非常に高いものがあります。さらに、この事業区域のみにとどまらず、成田山新勝寺の表参道を始めとする周辺地区についても、今後、景観などの街づくりを進めていくことを考慮すべき地区であると認識されています。この再開発事業がきっかけとなって、これから駅周辺地区全体が潤いのある街並みが形成されていくことを望みます。

そのため、今回選定された企業グループにおいては、施行者である成田市が今後予定されている実施設計に協力し、本事業に求められる成田らしさの創出や権利者の状況を踏まえつつ駅周辺地区の既存施設との調整が図れるテナントの誘致斡旋等に努め、市民はもとより来訪者にも親しまれ、永く繁栄を続けられるまちづくり計画を進められることを期待します。

採 点 表

評価項目	評価の視点	大和ハウスグループ	スターツ・五洋建設建設業務代行共同体
事業計画に関する提案	①施設建築物計画に関する事項	19	16
	ア)全体構成 ・本事業の目的や公共性に即し、事業成立に妥当性のある事業規模、用途構成になっているか。		
	イ)権利床等との関係 ・権利床や公益施設、駐車場等との連携に配慮したものとなっているか。		
	ウ)景観形成への配慮 ・認識や提案がなされているか。		
	エ)環境への配慮 ・認識や提案がなされているか。	11	13
	②取得床に関する事項		
	ア)取得床の用途 ・施設建築物の全体構成や再開発事業の目的、成立性を踏まえた用途となっているか。 ・地区の立地特性や社会経済状況からみて妥当性のある用途となっているか。		
イ)取得床の規模 ・再開発事業の事業成立に妥当性のある規模であり施行者にとって優位性があるか。 ・地区の立地特性や社会経済状況からみて妥当性のある規模となっているか。	8	33	
ウ)取得後の形態 ・賃貸、分譲等の考え方が適切で、実現可能な提案となっているか。			
価格条件に関する提案	①施設建築物の工事請負価格	8	33
	②取得床の取得価格		
事業推進等に関する提案	①事業参加の主旨に関する事項	14	13
	ア)事業参加の主旨 イ)施行者と建設業務代行者との役割分担 ウ)構成員間の役割分担		
	②施設建築物の管理運営方法に関する事項		
	ア)取得床の譲渡についての考え方 イ)取得床の運営についての考え方 ウ)施設建築物全体の管理運営方法の提案		
	③事業推進に関する事項		
	ア)円滑な事業実施に向けての提案 イ)各種手続きの協力について ウ)施行者及び周辺に関連他事業者との協調に対する考え方		
	④施工期間に関する事項		
ア)工程管理及び組織体制について イ)安全管理への考え方 ウ)施工中のリサイクルや産業廃棄物処理の考え方 エ)地区内権利者及び周辺住民への配慮について			
⑤地元貢献に関する事項	52	75	
ア)施工における地元貢献について イ)雇用における地元貢献について			
合 計		52	75