

錦三丁目 25 番街区市有地等活用事業提案募集

議事要旨・評価講評等

令和 2 年 3 月 23 日

錦三丁目 25 番街区市有地等活用事業提案募集

評価委員会議

1. 評価委員会議

(1) 評価委員

(五十音順、敬称略)

氏名	役職
伊藤 恭行	名古屋市立大学 芸術工学研究科建築都市領域 教授
佐藤 久美	金城学院大学 国際情報学部 教授
福島 茂	名城大学 都市情報学部 教授
二村 友佳子	公認会計士 二村友佳子オフィス
堀越 哲美	愛知産業大学 学長
宮内 美穂	中京大学 総合政策学部 教授

(2) 評価委員会議の開催経緯

○第1回評価委員会議

- ・日 程：令和元年8月19日（月） 10:00～12:00
- ・場 所：名古屋市役所 西庁舎 3階 第8会議室
- ・議 題：募集要項及び評価基準について（非公開）

- ・議事要旨：名古屋市（以下「事務局」という。）より、事業概要の説明を行った。
募集要項及び評価基準について議論した。

○第2回評価委員会議

- ・日 程：令和2年3月23日（月） 9:25～16:45
- ・場 所：名古屋都市センター 14階 第1・2会議室
- ・議 題：最優秀提案者等の選定（非公開）

- ・議事要旨：応募者からのプレゼンテーション後、評価委員によるヒアリングを行った。
プレゼンテーション及びヒアリングをもとに、各提案の評価を行った。
最優秀提案者及び次点提案者を選定した。

2. 評価結果

(1) 提案書の受付

令和元年9月2日より募集要項の配布を開始し、令和2年2月17日から21日まで提案書の受付を行った結果、次の3グループからの応募があった。

提案A	代表構成員	住友商事株式会社
	構成員	名古屋鉄道株式会社 中部電力株式会社 名鉄不動産株式会社 名古屋テレビ放送株式会社 SMFL みらいパートナーズ株式会社

提案B	代表構成員	三菱地所株式会社
	構成員	日本郵政不動産株式会社 明治安田生命保険相互会社 株式会社中日新聞社

提案C	代表構成員	積水ハウス株式会社
	構成員	東宝株式会社

(2) 提案の評価

①事務局による事前審査

提案内容が募集要項等に定める条件等を満たしていることを事務局が確認した。

②評価委員による評価

事務局による事前審査を通過した3グループの提案について、第2回評価委員会において、応募者名を匿名にした上で評価委員が評価基準に基づいて評価を行い、最優秀提案者及び次点提案者を選定した。

【評価結果】

各提案の評価得点は次頁のとおり。

項目		評価の視点	配点	評価得点			
				提案A	提案B	提案C	
計画評価	施設計画	基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・「名古屋市都心部将来構想」「栄地区グランドビジョン」「都心部まちづくりビジョン」等を踏まえた提案がなされているか ・栄地区全体の活性化や周辺市街地との相乗効果及び波及効果を生む提案がされているか ・積極的なまちづくりの取り組みの提案がなされているか 	10	8.67	8.67	6.00
		シンボル性の高い景観形成	<ul style="list-style-type: none"> ・栄地区の中心にふさわしい風格がありシンボル性の高いデザイン提案がなされているか ・都市再生特別地区等積極的な高度利用の手法を用いる等、ランドマーク性の高い提案がなされているか ・ライトアップやイルミネーション等夜のにぎわいや魅力を演出する景観形成の提案がなされているか ・久屋大通や広小路通等通りとして形成されている街なみの連続性に配慮しつつ、特徴ある景観が形成されているか ・広幅員道路に面する建物基壇部設置等の低層部のデザインについて周辺景観の調和に努めているか 	30	26.50	24.50	18.00
		求心性を高める都市機能の集積	<ul style="list-style-type: none"> ・複数の機能導入及び不特定多数の者が利用する機能導入がなされているか ・滞在、文化、学び、アミューズメント等、「栄地区グランドビジョン」に基づいた、最高の時間と居心地を提供し、世界中から人々を引き付ける機能の提案がなされているか ・栄地区の不足する機能、強化すべき機能を分析し、栄地区のブランド力や魅力向上に資する機能導入が図られているか ・都会性とゆとりが両立した名古屋ならではの洗練された都市生活・活動を創出する提案がなされているか ・人々が憩い、交流できる魅力的な広場空間の提案がなされているか ・不特定多数の来訪者がアクセスしやすい広場空間の提案がなされているか ・長期的かつ継続的に導入機能の魅力や栄地区のブランド力を高めるためのマネジメントの提案がなされているか 	35	26.25	30.33	19.83
			<ul style="list-style-type: none"> ・施設全体の魅力が最も高まる機能の組合せや、各機能の調和・関係性を考慮した提案がなされているか ・導入した機能が効果的に発揮される施設規模となっているか 	10	7.67	8.00	5.67

	歩行者の回遊性強化	<ul style="list-style-type: none"> 地下階を含め建物低層階を中心に店舗を配置した上で、歩行者の回遊性を高め、歩いて楽しい快適で魅力的な歩行者空間の提案がなされているか 地下鉄施設や地下街の接続に合わせて、地上と地下の連続性を強化し、歩行者の立体的な回遊性を向上させる提案がなされているか 地上、地下を含めた歩行者空間のバリアフリー化やユニバーサルデザインに配慮された提案がなされているか 	15	12.00	11.50	10.00
	久屋大通公園との調和	<ul style="list-style-type: none"> 久屋大通公園と一体的なにぎわい空間の形成を図る等、久屋大通公園との調和に配慮された提案がなされているか 久屋大通の眺望を活かした施設計画の提案がなされているか 低層部における緑化の導入等久屋大通公園との連続した空間が形成されているか 	10	8.00	8.00	7.00
	交通環境への配慮 ユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> 周辺交差点等への影響を考慮し、自動車、自転車、歩行者、搬入車両等の動線計画の適切な提案がなされているか 交通環境の改善に向けた取り組みの提案がなされているか 施設特性に応じ、高齢者、子ども連れ、障害者及び要介護者の方々等にも配慮し、誰もが気軽に利用できるような整備計画の提案がなされているか 	15	10.50	12.50	8.00
	防災・減災 環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 帰宅困難者対策、雨水流出抑制等、災害時の来街者の安全確保に備えた対策や取り組みの提案がなされているか 省エネルギー、環境保全等の観点から、積極的な環境負荷低減の取り組みの提案がなされているか 	15	12.00	13.50	8.50
事業計画	類似の開発事業実績 財務状況	<ul style="list-style-type: none"> 提案事業に関する類似の優れた事業実績があるか 財務の健全性や安全性が保たれているか 	5	4.17	4.33	3.67
	事業スケジュール 事業の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 早期に事業に取り掛かるスケジュールであり、実現可能なスケジュールとなっているか 事業実施体制が適切に構築されており、長期的な管理・運営が望める提案がなされているか 	5	4.17	4.33	3.50
	長期事業計画	<ul style="list-style-type: none"> 適切な投資と資金調達方法となっているか 収支計画の算定が妥当なものとなっているか 適切なリスクの想定及びその対策の提案がなされているか 	10	7.67	8.00	7.00
小計（計画評価）			160	127.58	133.67	97.17
価額評価	価額提案		40	38.66	40.00	38.72
合計			200	166.24	173.67	135.89

※各評価項目の得点は、評価委員全員の平均点（小数点第三位を四捨五入）を得点とする。

③最優秀提案者及び次点提案者の選定

②の評価結果をもとに、最優秀提案者及び次点提案者を以下のとおり選定した。

○最優秀提案者

代表構成員	三菱地所株式会社
構成員	日本郵政不動産株式会社 明治安田生命保険相互会社 株式会社中日新聞社

○次点提案者

代表構成員	住友商事株式会社
構成員	名古屋鉄道株式会社 中部電力株式会社 名鉄不動産株式会社 名古屋テレビ放送株式会社 SMFL みらいパートナーズ株式会社

(3) 講評

本評価委員会における評価及び要望等は、以下のとおりである。

①個別講評

○最優秀提案者

【評価】

- ・文化交流都心としての名古屋・栄に必要な機能である、ラグジュアリーホテルや、オープンイノベーションの拠点、エンターテイメントシアターなどが具体的に提案されている。
- ・上記の各機能、オフィス、低層階の商業施設間をつなぐ交流空間が工夫されており、その独自性が高く評価される。
- ・省エネルギーを考慮した建築デザインや、地域冷暖房の利用、退避施設の確保など、環境や防災などに配慮された施設計画である。
- ・類似の大規模複合開発の実績が豊富であるため、着実な事業推進に期待が持てる。

【要望等】

- ・事業者が主体的に、地域とも連携し、事業推進していく体制を構築し、提案した内容を着実に実現することを望む。
- ・久屋大通公園と一体となって、多様な人が訪れ、名古屋・栄に交流を生み出す施設となるよう、広場空間や、緑化空間などにも工夫を望む。
- ・世界の人が目的地とするような、名古屋・栄らしい魅力的な施設や体験を、地域の人と連携して作り出すことを期待する。
- ・それぞれの交流的な機能について、市民利用を促進するための空間や仕掛けの導入を要望す

る。

- ・施設全体として、ナイトタイムエコノミーを生み出すような賑わいに資する取り組みを要望する。

○次点提案者

【評価】

- ・栄地区全体の活性化に資するコンセプトとなっており、多様な機能や地域共創機能など、意欲的な提案がなされている。
- ・ブリリアントカットというデザインは、ランドマーク性があり、インパクトがある。
- ・人のアプローチ、車のアプローチ、人の流れなど、全体的によく考えられた建築計画である。

【要望等】

- ・交流やエンターテイメントの提案は具体性に欠けている部分も見受けられるため、地区の賑わいに資するコンテンツの検討及び実現に向けた継続的な努力を期待する。
- ・広場空間を中心に、多様な交流活動の展開が提案されているが、複数の事業主体がかかわる計画でもあるので、提案を実現する事業マネジメントを求める。

②総括

いずれの提案も優れた提案であり、それぞれの長所が評価されたが、最高評価得点を得た提案を行った応募者を最優秀提案者、二番目に高い評価得点を得た提案を行った応募者を次点提案者とした。

最終的に事業を実施する事業者となった者においては、先に述べた個別講評を十分に尊重して、事業を推進していただきたい。