

本山神岡住宅跡地活用事業
審査講評

2023年12月7日

本山神岡住宅跡地活用事業者選定委員会

本山神岡住宅跡地活用事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、本山神岡住宅跡地活用事業（以下「本事業」という。）に関して、本事業の募集要項（2023年8月25日公表）に示す「審査項目及び配点」に基づき、提案内容の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

2023年12月7日

本山神岡住宅跡地活用事業者選定委員会

委員長 清水 陽子
和田 真理子
中山 健太郎
辰巳 八栄子
中田 裕子
鎌田 康彦

目次

1. 選定委員会	1
2. 審査方針	1
3. 審査結果	1
4. 審査講評・総評	3
5. 附帯意見	4

1. 選定委員会

選定委員会の委員は、以下のとおりである。

- 委員長 清水 陽子（関西学院大学建築学部 教授）
- 委員 和田 真理子（兵庫県立大学国際商経学部 准教授）
- 委員 中山 健太郎（神戸海岸通法律事務所 弁護士）
- 委員 辰巳 八栄子（辰巳公認会計士事務所 公認会計士）
- 委員 中田 裕子（東灘区長）
- 委員 鎌田 康彦（行財政局部長 資産活用担当）

（順不同 2023年12月現在）

2. 審査方法

応募者が提出した応募申込書類に基づき、応募者によるプレゼンテーション及び選定委員会からの質疑応答形式によるヒアリングを実施し、提案内容を審査した。

3. 審査結果

選定委員会は、2023年12月7日に、プレゼンテーション審査を実施し、応募申込みのあった全3者の提案内容を審査した。

審査は、本事業の募集要項に示す「審査項目及び配点」に基づき実施した。

選定委員会による審査結果は、次のとおりである。

《最優秀提案者》

代表企業：伊藤忠商事株式会社

構成企業：東急不動産株式会社

株式会社グローバルエージェンツ

株式会社チャーム・ケア・コーポレーション

東急住宅リース株式会社

提案事業：入居者交流型の社会人寮、有料老人ホーム、賃貸住宅、こども支援NPO

事業期間：70年間

評価：224.4点／300点（応募者②）

《次点者》

評価：210.4点／300点（応募者③）

別表 審査結果

審査項目	主な評価項目	配点	応募者①	応募者②	応募者③
1. 事業実施方針					
事業趣旨	・ 事業目的 ・ 期待する効果	40 点	15.0 点	31.7 点	27.5 点
実施体制	・ 実施体制 ・ 財務、経営状況 ・ 事業全体スケジュール	40 点	17.0 点	28.4 点	30.4 点
実現性・ リスク管理	・ 資金計画、収支計画 ・ リスク分析、対策	40 点	18.3 点	29.2 点	26.6 点
小計		120 点	50.3 点	89.3 点	84.5 点
2. 施設計画					
必須提案 事業	・ コンセプト ・ 居住空間、共有スペース ・ 周辺環境との調和 ・ 入居者同士の交流を促す 取り組み ・ 事業運営計画、実績	100 点	45.5 点	78.4 点	68.7 点
任意提案 事業	・ 事業内容 ・ 周辺環境との調和 ・ 事業運営計画、実績 ・ 必須提案事業との相乗効果	50 点	32.9 点	36.6 点	37.6 点
小計		150 点	78.4 点	115.0 点	106.3 点
その他 (加点)	・ 地域活性化、地域課題解決 ・ 地元企業活用、地域雇用 ・ その他優れた提案	30 点	12.9 点	20.1 点	19.6 点
合計		300 点	141.6 点	224.4 点	210.4 点

4. 審査講評・総評

(1) 審査講評

本事業では、若い世代が「神戸で働くこと」「神戸に住むこと」の機会創出や魅力向上を図り、新たなコミュニティ形成や自己のスキルアップ、ビジネス創出のきっかけづくりにつなげることを目的としており、事業提案においては、単なる施設整備だけでなく、「交流」を生み出すための仕掛けづくりや工夫を求めることを条件としていました。

最優秀と評価した伊藤忠商事株式会社を代表企業とするグループ（応募者②）の提案は、世代や地域をつなぐことを基本コンセプトに、必須提案事業として「入居者交流型の社会人寮」、任意提案事業として「有料老人ホーム、賃貸住宅、こども支援NPO」の設置を計画とする提案内容でした。

社会人寮については、豊富な運営実績を有する株式会社グローバルエージェンツを運営事業者として、住宅内に充実した共有スペースを整備するとともに、イベント開催や入居者専用アプリの活用による「交流」の仕掛けづくりが計画された提案となっていました。

加えて、施設面においては、屋外イベントの開催が可能な交流広場の設置を計画しており、入居者同士の交流のみならず、任意提案事業との連携による相乗効果が期待できる内容となっていました。

また、任意提案事業においては、有料老人ホームを軸に、こどもの支援を行うNPOとの連携により、福祉支援や多世代交流イベントの実施など「交流」を生み出す取組みが豊富で、各事業が連携することにより、新しい魅力の創出や発展性が期待でき、全体として統一の図られた提案となっていました。

次点者と評価した応募者③の提案では、必須提案事業において、入居者を共有部に誘導させる仕組みやコミュニティマネージャーを常駐させることなど、入居者同士の「交流」を生み出す工夫が見られた魅力的な提案でしたが、必須提案事業の各審査項目において、わずかに下回る結果となりました。

応募者①の提案は、任意提案事業を中心とする計画で、必須提案事業において、他の事業者の提案と比較して、相対的に低い評価となりました。

(2) 総評

ご応募いただいた事業者の皆さまには、選定委員会として、提案にあたっての熱意、努力に対して敬意を表するとともに、深く感謝申し上げます。

今回のテーマである交流の意向や資質のある人を集めてコミュニティを形成することは、いわば人為的に集積を作り出し、イノベーションの可能性を高める試みであり、自立した個人がコミュニケーションをとって創造性を発揮し、神戸市の活性化に寄与することに期待します。

優先交渉権者に採択された事業者におかれましては、市や関係機関、地域と十分に協議の上、提案内容を実現し、長期間にわたる事業期間を通じて、計画的かつ適切に本事業を推進していくことを求めます。

5. 附帯意見

最優秀提案者とした伊藤忠商事株式会社を代表企業とする提案においては、複数の構成企業から成る実施体制を予定していますが、提案内容の実現や各事業の相乗効果を生むために、事業の開始から終了に至るまでの間、各事業者における積極的な相互連携を期待します。