

# 愛知県スタートアップ支援拠点整備等事業

## 審査報告

2021年7月19日

愛知県スタートアップ支援拠点整備等事業 PFI 事業者選定委員会

愛知県スタートアップ支援拠点は、この地域の優秀なスタートアップを創出育成し、海外展開を促すとともに、世界から有力なスタートアップを呼び込み、優秀な人材を集めることを目標としている。さらに、スタートアップと地域のモノづくり企業等とが交流することにより、新たな付加価値が次々と創出される中核となることに加え、ダイバーシティ（多様性）の追求と実現を図り、社会的課題の解決に貢献できるグローバルなイノベーションのハブとなることを目指している。

愛知県では、愛知県スタートアップ支援拠点整備等事業（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、民間のノウハウや創意工夫を最大限に活用し、将来の運営・維持管理を見据えた施設整備を行うため、設計・建設と運営・維持管理を一体の事業としている。

施設整備については、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づき、事業者が自らの提案を基に本施設の設計・建設を行った後、県に本施設の所有権を移転する方式（BT: Build Transfer）により実施し、運営・維持管理については、PFI法第2条第6項に定める公共施設等運営事業（コンセッション事業）としている。

本委員会は、本事業をPFI法に基づいて実施するにあたり、公正性、透明性及び客観性を確保して事業者を選定することを目的として、県により設置されたものである。これを受けて、本委員会では、落札者決定基準の作成をはじめとして、民間事業者の選定に関する議論を重ねるとともに、提案書の審査を厳正に行い、最優秀提案を選定したので、その結果について、本書に記載のとおり報告する。

愛知県スタートアップ支援拠点整備等事業 PFI 事業者選定委員会

委員長	山内	弘隆
委員	伊香賀	俊治
委員	深井	昌克
委員	内田	俊宏
委員	藤本	欣伸
委員	山田	泉
委員	矢野	剛史

# 1 審査の概要

## (1) 審査方法

本委員会では、応募者から提出された入札書、事業提案書、及び本委員会におけるプレゼンテーション及びヒアリングによる提案内容の確認を踏まえ、「愛知県スタートアップ支援拠点整備等事業 落札者決定基準」に基づき、事業計画や施設整備、運営、維持管理、任意事業、開業準備事業の各業務に関する事項等の採点を行った。

なお、県は、世界最大級のスタートアップ支援機関である Station F の有するノウハウを本県のステーションA i プロジェクトに反映するために、Station F との連携を進めてきており、連携に関する協議が整ったことから、Station F ディレクター Roxanne Varza (ロクザン・バルザ) 氏あてに本委員会のアドバイザーの就任を依頼し Station F の保有するスタートアップ支援の知見やノウハウ等を踏まえたアドバイスを受け、本委員会における評価の参考としている。

## (2) 性能等に関する評価ポイント

各提案項目に関する評価ポイントは以下のとおりである。

### ① 本事業に係る計画全体に関する事項

審査項目	評価ポイント
本事業実施の基本方針	<ul style="list-style-type: none"><li>・本事業を取り巻く近年の動向や環境変化（グローバル、国内、特に愛知県等の東海エリア）、事業目的、立地特性等を踏まえた、具体的かつ優れた基本方針を評価した。</li><li>・本事業が内閣府から認定を受けた「スタートアップ・エコシステム グローバル拠点都市」の中核事業であることを踏まえた提案がなされているかを評価した。</li><li>・グローバルに展開するスタートアップ支援拠点としての本施設のブランディングや誘致集客・情報発信等の戦略、戦略に基づいた目標（KPI）の設定等について、具体的かつ優れた提案を評価した。</li><li>・ニューリアリティ、With/After コロナ等の課題への対応について意欲的な提案を評価した。</li><li>・愛知県としての地域性（起業やスタートアップの動向、産業立地、県の産業政策等）を踏まえた独自性のある斬新な提案を評価した。</li></ul>

審査項目	評価ポイント
実施体制、事業の継続性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の実施体制（要求水準書に示す各業務を担う企業の構成等）について、具体的かつ各機能を担う企業・体制等について過去の十分な業務実績、先進的な取組等があるなど、十分な実行力が認められる提案を評価した。</li> <li>・長期的に安定的で持続可能な運営体制構築を図ることができる提案（代表企業・構成企業の関わりを含む。）を評価した。</li> <li>・SPC 内において統括マネジメントや各種ソフト事業の企画・立案・推進を担う専門的な人材、ハイスペックな人材、実績のある人材を採用・配置するなど、充実した人材配置や組織体制、その他本事業を円滑に実施するための実施体制面での工夫について、具体的かつ優れた提案を評価した。</li> <li>・想定されるリスクの分析が的確になされ、リスクの低減・防止策及びリスクへの具体的かつ効果的な対応策（保険付保を含む。）が提案されているものを評価した。</li> </ul>
統括マネジメント業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業全体を統括する十分なノウハウや業務実績等を有する統括責任者を配置するとともに、それをサポートする体制が提案されているかを評価した。</li> <li>・本事業全体のガバナンスを適切に維持しうる体制が提案されているか、またその体制を円滑に運営するための工夫が具体的に示されている提案を評価した。</li> <li>・事業全体（施設整備及び施設運営維持管理）を通じた適切なコスト管理について、具体的かつ優れた提案を評価した。</li> </ul>
地域連携・地域貢献、環境配慮等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域と連携しながら、本施設を拠点としたまちづくりや地域貢献を推進する方策について、近隣大学との連携、周辺公共施設（公園等）との連携、周辺地域住民との連携策など、具体的かつ優れた提案を評価した。</li> <li>・各業務における省エネルギー、温暖化対策、廃棄物処理等の推進について、具体的かつ優れた提案を評価した。</li> <li>・入居者の健康性、快適性等の向上について、施設内における適度の明るさ、快適な温度・湿度、健康づくりの支援など具体的かつ優れた提案を評価した。</li> </ul>
事業計画の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資金調達について、代表企業・構成企業からの出資の構造や条件等が明確となっているかを評価した。</li> <li>・長期収支計画について、収入・支出の各項目の設定の根拠や考え方が明確かつ妥当であり、将来的な事業の自立に向けたビジョン（戦略）と符合しているなど、全体として整合性の取れた計画を評価した。</li> <li>・利用料金等の価格設定について、周辺施設・類似施設の価格設定等を踏まえるなど、設定の根拠や考え方等が明確かつ施設運営や販売戦略等を踏まえた適切な価格設定となっているかを評価した。</li> <li>・財務の健全性と安定性の確保策について、稼働率が低下した場合の対策等具体的かつ優れた提案を評価した。</li> </ul>

② 施設整備計画に関する事項

審査項目	評価ポイント
建築計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本方針等を踏まえ、事業者による基本方針の提案や運営戦略等を踏まえた各機能の配置や規模等や施設全体での縦方向のフロア構成や、各フロアにおける各機能の配置やバランス等について、合理的に計画されているかを評価した。</li> <li>・前面道路及び鶴舞公園側から、円滑かつ利便性の高いアプローチが計画されているか、緑地、公開空地が効果的に配置されてか、施設利用者の車両、搬入車両が歩行者の動線に留意し安全に計画されているかを評価した。</li> <li>・イノベーション施設として先進的・シンボリックかつ周辺環境と調和し、周辺住宅へ配慮した外観デザインとなっているか、スタートアップ等のクリエイティビティを喚起したり、コミュニケーションを円滑化するような内装デザイン等となっているかを評価した。</li> <li>・ニューリアリティ、With/After コロナ等を踏まえた課題に対応した空間デザインとなっている提案を評価した。</li> <li>・低層階においては、スタートアップをはじめ、地域住民や公園往訪者など、多様な交流・にぎわいが創出されるような空間構成となっているか、低層階の一般利用フロアと上層階のオフィスフロアとのセキュリティラインを分離するなど、利用者の属性や利用時間帯等に的確に対応した、動線計画、ゾーニングとなっているかを評価した。</li> <li>・障害者や高齢者なども利用しやすい、バリアフリー、ユニバーサルデザインに配慮した計画となっているかを評価した。</li> </ul>
構造計画 設備計画 備品計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・メンテナンスがしやすく、必要に応じた機能の更新等を想定した構造であり、かつ技術革新等にも対応できる計画となっている提案を評価した。</li> <li>・南海トラフ地震等の災害時に、周辺地域における防災対策の拠点とすることについて適切に計画されているか、新型コロナウイルス感染症拡大防止に対応した計画となっているかを評価した。</li> <li>・省エネルギー対策（設備システム、自然エネルギー利用等）について、具体的に示されているか、ZEB化について検討するなど脱炭素社会に向けた取り組みがなされているかを評価した。</li> <li>・初度の設備及び備品の調達について、ニューリアリティ、With/After コロナ等への対応を踏まえ、具体的かつ先進的な提案がなされている提案を評価した。</li> </ul>
施工計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工期の遅延を防止するための具体的な工程管理方法、施工方法、不測の事態への対応や、必要な諸手続、工程内の検査等のタイミングが明記されているかを評価した。</li> <li>・省エネ、騒音等に配慮した建設機械を使用する他、都市部での施工であることから近隣への騒音や振動に配慮された計画となっているか、再生建設資材を積極的に使用した計画となっているかを評価した。</li> <li>・品質管理に対する具体的な方法が示されている提案を評価した。</li> </ul>
CASBEE 名古屋の目標値及び目標達成に向けた取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>・CASBEE 名古屋の A ランク、建築物環境効率目標値（BEE 値）の達成、ウェルネスオフィス評価認証の取得について、具体的な提案を評価した。</li> </ul>

③ 運営計画に関する事項

審査項目	評価ポイント
スタートアップ支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・この地域の優秀なスタートアップを創出育成し、海外展開の促進のためのスタートアップ支援プログラム及び各種イベント・セミナー等について、具体的かつ効果的な提案がなされているかを評価した。</li> <li>・世界から有力なスタートアップを呼び込むためのスタートアップ支援プログラム及び各種イベント・セミナー等について、具体的かつ効果的な提案がなされているかを評価した。</li> <li>・県が実施する事業等についての取り込みや連携策等について具体的かつ効果的な提案がなされているかを評価した。</li> <li>・KPI 達成のためのシナリオ、ストーリーが明確に示されているかを評価した。</li> <li>・スタートアップ支援に係る提案を十分に実行できるための組織・体制や、スタッフの配置等が提案されているかを評価した。</li> </ul>
利用者サービス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スタートアップ等による施設・サービス利用の条件（利用対象、入居期間、料金等）や会員制等の利用者サービスについて、より多くのスタートアップに利用してもらうための具体的かつ優れた提案を評価した。</li> <li>・運営目標（KPI）の達成のための利用促進策について、具体的かつ優れた提案を評価した。</li> <li>・利用者に対するサービス向上、満足度向上のための方策、苦情発生時の対策や業務改善方策について、具体的かつ優れた提案を評価した。</li> </ul>
官民による連携・調整	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スタートアップ支援等に係る官民による連携・調整について、役割分担や調整方法等の具体的かつ優れた提案を評価した。</li> </ul>
収益事業・各種提案事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・カフェ・レストラン等民間収益施設、駐車場・駐輪場の運営について、来場者等のニーズに対応できる、具体的かつ優れた提案を評価した。</li> <li>・周辺施設等と連携した、最先端技術や最新のスマートシティ展開に関わる事業について、具体的かつ優れた提案を評価した。</li> <li>・ESG、SDGs など、近年のスタートアップ支援や企業経営等に係る新たな潮流に関する提案がなされているかを評価した。</li> </ul>
運営権対価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運営権対価の額については、提案額の多寡を評価するとともに、運営権対価の根拠が明確に示されているかを評価した。</li> </ul>

④ 維持管理計画に関する事項

審査項目	評価ポイント
効率的な施設維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・効率的な施設維持管理のための方策について、具体的かつ優れた提案を評価した。</li> <li>・施設の故障等の緊急時の対応方策について、具体的かつ優れた提案を評価した。</li> </ul>

審査項目	評価ポイント
施設・設備の修繕・更新計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設や設備、備品等に関する修繕・更新計画について、具体的かつ優れた提案を評価した。</li> <li>特に最先端技術を活かした設備等については、事業期間途上において陳腐化等する可能性が高いことを踏まえ、事業期間途上で効果的かつ効率的に更新（リプレース）等を行うための具体的な方策等が提案されているかを評価した。</li> </ul>

⑤ 任意事業に関する事項

審査項目	評価ポイント
任意事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>ファンドや計画地外での事業等、本施設の設置目的の実現に資する事業について、具体的かつ優れた提案を評価した。</li> <li>実施主体や事業計画など、実現可能かつ具体的な提案を評価した。</li> </ul>

⑥ 開業準備に関する事項

審査項目	評価ポイント
開業準備	<ul style="list-style-type: none"> <li>開業前の人材登用・人材育成等について、具体的かつ優れた提案を評価した。</li> <li>国内のみならず海外も意識した開業前のプロモーションや利用が見込まれるスタートアップ、パートナー企業等のターゲティングを前提とした誘致活動提案を評価した。</li> <li>ブランディングの進め方について、具体的かつ優れた提案を評価した。</li> </ul>

(3) 採点結果

7名の委員の採点結果（平均点）に基づく審査については、以下のとおりである。なお、入札価格の評価については、計算式に基づき計算されたものである。

審査項目	配点	A	B
<b>性能等に関する評価</b>			
① 計画全体に関する事項	35点	24.39	27.24
② 施設整備計画に関する事項	35点	27.48	27.54
③ 運営計画に関する事項	55点	39.64	37.61
④ 維持管理計画に関する事項	10点	6.43	7.82
⑤ 任意事業に関する事項	10点	7.14	8.21
⑥ 開業準備に関する事項	5点	3.32	3.57
性能等に関する評価合計	150点	108.40	111.99
<b>入札価格の評価</b>			
入札価格点※	20点	20.00	19.89
<b>合計</b>	<b>170点</b>	<b>128.40</b>	<b>131.88</b>

※ 入札金額（税抜）（予定価格 13,070,909,091 円）

A 12,970,000,000 円

B 13,043,937,212 円

(4) 最優秀提案の選定

採点の結果、総合評価点が最大となる応募者Bの提案を最優秀提案とした。

(5) 最優秀提案の応募者の概要

代表企業	ソフトバンク株式会社
協力企業	株式会社石本建築事務所名古屋オフィス 株式会社フジタ 合同会社 DMM. com SB イノベーション株式会社 シービーアールイー株式会社 株式会社トットメイト



## 2 総括

以上のとおり、本委員会において、厳正なる審査を経て、応募者Bの提案を最優秀提案として選定することが妥当であると判断したことを、ここに報告する。

本事業は、国内最大規模のスタートアップ支援拠点の施設整備及び運営・維持管理を一体として、BT コンセッション方式で行うという、前例のないチャレンジングな事業である。こうした事業の公募に対し、自らの実績やノウハウを活かし、独自性あるアイデアにあふれた提案をまとめられた応募者の提案力を高く評価するとともに、その熱意に多大なる敬意を払うものである。

応募者Aの提案内容については、代表企業がこれまで東京などでスタートアップ・エコシステムを形成してきた経験やノウハウを活かしたスタートアップ拠点形成を目指したものであり、また隣接する鶴舞公園との一体感を生み出すオープンな空間形成やシンボリックな外観を特徴とした建築計画であった。

最優秀提案である応募者Bの提案内容については、代表企業のグローバルな企業ネットワークを活かして、スタートアップの世界的なプラットフォームの構築を図り、国内外のスタートアップと企業が対等な関係でビジネスを生み出せるオープンイノベーション環境を目指すとともに、5GやICT等の技術を積極的に導入し、最先端のスタートアップ支援拠点を形成する提案であった。

このように、両者の提案内容はそれぞれの特色がアピールされ、非常に期待感が持てるものであったが、とりわけ応募者Bの提案は、海外とのネットワークの形成や活用、モノづくりとデジタルの融合など、愛知県が策定したAichi-Startup戦略を展開するにあたって、最も相応しい提案であると評価されたものである。

本事業は、民間のノウハウや創意工夫を最大限に活用しながら、世界でも有数の大規模なスタートアップ支援拠点の施設整備及び運営・維持管理を行うものである。本事業を取り巻く環境変化等にも的確に対応できる持続可能な体制を構築するとともに、愛知県とも十分な連携・調整を図りながら事業を推進する必要がある。

本施設が、この地域の優秀なスタートアップを創出育成し、海外展開を促すとともに、世界から有力なスタートアップを呼び込むことで、社会的課題の解決に貢献できるグローバルなイノベーションのハブとなることを、大いに期待する。

なお、本事業の審査にあたり、Station Fの保有するスタートアップ支援の知見やノウハウ等を踏まえたアドバイスを提供いただいた、Station F ディレクター Roxanne Varza 氏を始めStation Fのスタッフの方々には心から謝意を表したい。

### 3 最優秀提案者に対する本委員会からの要望事項

- ・ 本事業においては、設計・建設、開業準備及び運営に係る 13 年間（2021 年 10 月～2034 年 9 月）にわたり、安定的かつ持続可能な実施体制の構築を図ることが不可欠である。代表企業として、SPC が 13 年間の運営を着実に担うことができるように、県と十分に連携・調整を図りながら SPC の実施体制の構築及び充実を図ること。
- ・ 代表企業として、全期間にわたり、自らが保有する国内外のネットワークを始めとした様々な経営資源を最大限に活用し、スタートアップの創出・育成・誘致はもとより、オープンイノベーションの推進や、海外有力スタートアップ・エコシステムとの連携強化、さらには、地域連携・地域貢献の推進など、SPC の業務全般を強力にバックアップし、グローバル・スタートアップ・エコシステムの形成を図ること。
- ・ ニューリアリティ対応型のスタートアップ中核支援拠点として、スタートアップやパートナー企業等のニーズに則したプラットフォームシステム、スーパーコンピューター、ICT 技術、AI、各種ロボット等を備える世界最先端のスマートビルを整備すること。  
設置する設備・機器については、スタートアップ支援の観点から適切な機能や規模、数量等を改めて精査し、県との十分な協議・調整のうえで調達を実施するとともに、技術進化や利用者ニーズの変化等を踏まえた適切な修繕・更新等を図ること。
- ・ 建築計画及び構造計画については、設計・建設にあたり、イノベーション施設としての先進性・シンボル性を追求し、環境性能も含め、クオリティ向上を図ること。
- ・ 開業準備業務については、落札後速やかに、開業準備業務計画を策定し、県と協議・調整を行った上で実施すること。
- ・ 関心表明書リストに記載のある 154 団体との連携内容と方法については、落札後速やかに、協議を開始し連携体制の構築を図ること。