

吉川美南駅東口周辺地区事業者募集要項

「第2回商業・業務ゾーン」

画地番号②

審査基準書

令和5年8月

吉川市

吉川美南駅東口周辺地区事業者募集「第2回商業・業務ゾーン 画地番号②」

審査基準の概要

吉川美南駅東口周辺地区 商業・業務ゾーン 画地番号②において、最も優れた提案をした申込者を選定するために、「吉川美南駅東口周辺地区事業者選定委員会」において、以下の審査方法により審査します。

(1) 1次審査 (120点)

事業者選定委員会において、申込者の参加資格、地権者会設立の実績、事業企画提案書類により審査

- ① 提出書類の確認、参加資格の審査
- ② 資力審査
- ③ 地権者会設立の実績 (5点)
- ④ 事業企画提案について書類審査 (115点)

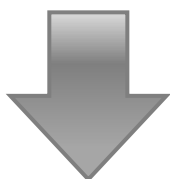


- ・ 2次審査の対象となる者、5者程度を選定
- ・ 事業企画提案書の1次審査の評点については、2次審査に加算せず、2次審査の事業企画提案のプレゼンテーションで改めて審査を行う

(2) 2次審査 (200点)

事業者選定委員会において、地権者会設立の実績審査、事業企画提案内容をプレゼンテーション後に審査、価格提示書に記載された金額について審査

- ① 地権者会設立の実績 (5点)
- ② 事業企画提案内容 (115点)
- ③ 価格審査 (80点)



2次審査(地権者会設立の実績、事業企画提案、価格審査)の総得点(200点満点)の1番高い申込者から優先交渉権者、第2順位優先交渉権者を選定

1 審査事項について

(1) 審査方法

申込者から提出された申込書、事業企画提案書及び価格提示書について「参加資格、資力、地権者会設立の実績、事業企画提案の書類審査」、「地権者会設立の実績審査、事業企画提案に関するプレゼンテーション審査、価格審査」の2段階に分けて総合的に審査を行い、優先交渉権者として上位2者を決定します。

(2) 審査の体制

優先交渉権者の選定にあたっては、学識経験を有する者、企業立地又は地域振興等の知識を有する者と市職員で構成する「吉川美南駅東口周辺地区事業者選定委員会」で審査を行います。

(3) 1次審査

募集要項に規定する参加資格要件を満たしているか、資力を満たしているか、関係法令及び条例を遵守し、抵触していないか、書類に不備がないか、地権者会設立の実績、事業企画提案書について審査をします。

1次審査の結果、2次審査の対象となる者を最大5者程度選定します。

なお、資格不備の場合、又は虚偽の記載等がある場合は失格とします。

(4) 2次審査

地権者会設立の実績審査、事業企画提案に関するプレゼンテーション審査、価格審査の点数を合算し、優先交渉権者として上位2者を選定します。

なお、選定の結果、優先交渉権者の該当なしとする場合があります。

(5) 順位の決定方法

- ① 1次審査は、選定委員による地権者会設立の実績の点数と事業企画提案の採点結果の合計から、審査した選定委員数で割ったものの点数を合算し、最も点数の高かった者から最大5者程度選定します。

点数は小数点以下切捨てた点数とし、同点の場合は「2 審査基準 (2) 事業企画提案の評価項目」の「提案を求める機能」の得点が高い申込者を上位順位として選定します。

- ② 2次審査は、地権者会設立の実績の点数、選定委員によるプレゼンテーションを踏まえた事業企画提案の採点結果の合計から、審査した選定委員数で割ったものの得点と、価格点を合算し最も点数の高かった者から2者選定します。

地権者会設立の実績の点数に事業企画提案、価格点共に小数点第3位以下を切捨てた点数を合計し、その合計点の小数点以下を切捨てた点数で順位を決定する。

同点の場合は、「2 審査基準 (2) 事業企画提案の評価項目」の「提案を求める機能」の得点が高い申込者を上位の順位として選定します。

(6) 審査結果の公表

審査結果は、全ての申込者に個別に通知するほか、市のホームページにて上位2者について公表いたします。

2 審査基準

(1) 評価配分

審査は、参加資格要件に関する適否、施設の建設、資力及び法規制に関する適否を評価した後、地権者会設立の実績、事業企画提案、価格審査に関する内容について、以下の配分で評価します。

地権者会設立の実績の配点を5点、事業企画提案書の審査項目として要求水準等の審査を115点満点、価格審査の配点は80点満点として総合計200点満点で評価します。

① 地権者会設立実績：5点満点

② 事業企画提案内容：115点満点

(下記の評価項目ごとに、事業者選定委員会で評価点をつけることとします。)

③ 価格審査：80点満点

(2) 地権者会設立の実績の審査項目

審査項目	評価項目	評価ポイント
地権者会設立の実績(5点)	地権者会設立の実績件数	過去10年間で複数の地権者を取りまとめ、地権者会を設立し一体の敷地として施設建設、営業を行っている実績件数について

(3) 事業企画提案の評価項目

審査項目	評価項目	評価ポイント
用途地域等	近隣商業地域	適否：建築物の用途の制限に適合する施設であるか
建ぺい率／容積率	80／300	適否：建ぺい率／容積率の制限以内か
地区計画等	策定済	適否： <ul style="list-style-type: none"> ①建築物の敷地面積の最低限度 3,000㎡ ②壁面位置の制限 <ul style="list-style-type: none"> ・南側道路(都20-1)：建築物の外壁等から境界線までの距離 3m以上 ・東側道路(都18-1)、北側道路(区18-1)：建築物の外壁等から境界線までの距離 2m以上 ・隣地境界線までの距離：1m以上 ③壁面後退区域における工作物の設置の制限 <p>壁面位置の制限で壁面後退した区域には、垣、柵、塀、門、屋外広告物、自動販売機等の工作物は設置できない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> イ 街灯、電柱等公益上必要となるもの ロ 防火施設、交通標識等防火上、安全上必要となるもの ハ プランターボックス、ベンチ等、良好な街並みの形

		成又はコミュニティ空間の形成に資するもの ④緑化率の最低限度 20%
事業計画 (40点)	計画概要について	①進出に当り全体計画を示し、事業内容が具体的に提案されているか ②地区のコンセプト、要項を理解し具体的な提案がされているか ③集客力等を有する魅力的な事業内容であるか ④当地区でSDGsの取組みが考慮されているか ⑤将来(10年後(以降))の社会構造の変化が考慮されているか
	事業リスク、長期安定への取組み	①事業リスクを想定し、それに対し対策が講じられているか ②長期の安定経営について提案がされているか
	進出にあたっての考え方	①当地区への波及効果、進出意欲や熱意等が示されているか
設計・施設計画 (35点)	環境対策の取組み	①施設は低炭素への配慮の取組みがされているか (例:EV充電スタンド、水素ステーション等を含む) ②省エネルギー、創エネルギー、蓄エネルギー等の検討がされているか
	景観への配慮	①画地周辺の住環境に配慮した建築物(デザイン、高さ、外構)の提案がされているか
	賑わいのある空間の創出	①駅前広場、駅前通り、近隣公園の公共空間と一体となる空間づくりをされているか ②開放性を確保し、交流が生まれ賑わいのある沿道空間の提案をされているか ③隣接画地と一体となる空間作りへの考え
	火災・災害対策	①火災対策、防火設備等の具体的な対策が検討されているか ②災害に対する施設の検討及び避難等の対策が検討されているか
	歩行者・車両の動線等	①歩行者の安全性が確保されているか ②車両の交通動線を考慮し、周辺交通環境への配慮がされているか ③荷捌きを含む駐車場及び駐輪場の適正規模(台数)について、検討がされているか
提案を求める機能 (要求水準) (40点)	地域貢献策	①地域貢献の充実度 申込者の独自の提案、防災機能の設置、地域の回遊性を高める工夫、近隣公園等でのイベント時の駐車場の開放等を参考に具体的な提案がされているか
	地権者会の設立提案	①地権者会設立の具体的な提案の充実度 地権者会の設立に向けての具体的な提案等がされているか
事業企画提案内容の審査		115点

(4) 価格審査

審査方法	配点
a 最も高い価格を提示した者の点数を満点 80 点 b それ以外の者については、 $80 \text{ 点} \times (\text{提示した売買単価} \div \text{最も高い者の提示した売買単価}) = \text{価格の評点}$	
価格審査	80 点

(5) 審査項目の合計

地権者会設立の実績	5 点／満点
事業企画提案内容の審査	115 点／満点
価格審査	80 点／満点
合 計	200 点／満点