

# 東松戸まちづくり用地活用事業

## 審査基準書

平成29年8月

松戸市

## 1. 審査基準書の位置付け

---

本審査基準書は、松戸市（以下、「本市」という。）が東松戸まちづくり用地活用事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下、「事業者」という。）を選定するにあたり、「東松戸まちづくり用地活用事業審査委員会」（以下、「審査委員会」という。）において、最も優れた提案者を選定するための方法、選定の基準等を示したものであり、募集要項と一体のものとする。

## 2. 審査方法

---

事業者から提出された提案書に対して、資格要件、要求水準への適合、財務状況、事業計画、施設計画、維持管理計画及び資金計画に関する評価により審査を行う。なお、応募事業者については、実名審査とする。

## 3. 審査体制

---

優先交渉権者の選定に当たり、委員 5 名で構成される審査委員会により、提案書の審査を行い、最優秀提案を選定する。本市は、審査委員会の審査結果を参考に、優先交渉権者を選定する。本市は、優先交渉権者と協議を行い、協議が調わない場合は次順位交渉権者と協議する。

審査委員会委員名簿

氏名	役職等
柳澤 要	千葉大学大学院工学研究院 教授
常世田 良	立命館大学文学部 教授
酒井 博史	(一社)環境不動産普及促進機構 専務理事
小林 邦博	松戸市総合政策部 部長
青柳 洋一	松戸市街づくり部 部長

なお、応募事業者は提案にあたり、審査委員会委員に対して、本件に関する接触を禁止します。

## 4. 選定結果の公表

---

審査結果は各提案者に個別に通知するほか、本市ホームページにて公表する。公表内容は、次のとおりとする。

- ・ 優先交渉権者
- ・ 優先交渉権者の選定理由
- ・ 提案事業者名

## 5.審査項目と配点

### (1)基礎審査

- ・ 資格審査は、募集要項に示した資格要件、構成員の制限に基づき確認する。
- ・ 資格審査の結果、提案施設の運営を行う企業の経営状況が悪く、事業の安定性が見込めない場合には失格とする場合がある。
- ・ 公共施設取得費及び土地価格の審査は、本市が設定する公共施設取得費の基準額及び基準土地価格単価に対し、応募者の提案価格がその条件を満たしているかどうかを確認する。
- ・ 要求水準への適合審査は、応募者から提出された提案書類等の各様式に記載された内容が、要求水準書に示す要件を満たしているかどうかを確認する。

### (2)提案審査

#### ア 内容審査

内容審査の審査項目、評価の視点、及び配点は以下に示すとおりとする。

#### ① 事業計画に関する事項【22点】

審査項目	評価の視点	配点	様式 No
事業 コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業の目的を十分に理解した提案となっている。</li> <li>・ 事業用地を含む地域の将来像がイメージできる具体的かつ明快な提案となっている。</li> <li>・ その他、優れた提案が含まれている。</li> </ul>	6	様式4-1、4-2
事業実施 体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業の実施体制が明確である。</li> <li>・ 事業実績が豊富で円滑な実施が期待できる。</li> <li>・ 市内事業者の育成並びに新たな事業機会の創出について十分な配慮がなされている。</li> <li>・ その他、優れた実施体制が構築されている。</li> </ul>	6	様式 4-3
事業リスク、 事業収支計画 について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業の想定される事業リスクに対して保険、資金ストック、バックアップ体制等が考慮されている。</li> <li>・ 事業の安定性を確保するための方針が明確である。</li> <li>・ 円滑な実施が期待できる事業収支計画が立案されている。</li> <li>・ その他、優れた提案が含まれている。</li> </ul>	4	様式4-4、 6-1、6-2
民間施設の 提案について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 適切な用途選定・規模設定がなされている。</li> <li>・ 地区計画の位置付けと整合している。</li> <li>・ 民間施設の内容（営業種目、販売内容、営業時間等）が具体的な提案となっている。</li> <li>・ 民間施設の運営・事業計画等において、長期にわたる事業の安定性及び継続性について具体的な提案となっている。</li> <li>・ その他、優れた提案が含まれている。</li> </ul>	6	様式4-5、 6-1、6-2

② 設計・建設に関する事項【44点】

審査項目	評価の視点	配点	様式 No
全体の整備計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業のコンセプトを踏まえた整備方針が明確に示されている。</li> <li>・本施設全体が一体的な利用を図ることができる合理的かつ魅力的な土地利用（ゾーニング）及び施設配置となっている。</li> <li>・周辺環境への配慮がなされている。</li> <li>・公民連携による地域の賑わいを創出する魅力的な提案となっている。</li> <li>・公共施設利用者、民間施設利用者、搬入動線など、各動線が適切に計画されている。</li> <li>・その他、優れた提案が含まれている。</li> </ul>	12	様式4-6 及び 図面集
公共施設の諸室計画について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・要求水準書の内容を的確に捉え、公共施設としての魅力や親しみやすさを高める計画となっている。</li> <li>・各諸室機能の特性を踏まえた合理的かつ利用者にとって魅力的な諸室の配置となっている。</li> <li>・各諸室機能の具体的な利用イメージが提案されている。</li> <li>・利用者動線と運営者及び管理者動線が適切である。</li> <li>・各諸室間並びに公共施設全体としての相互作用（インタラクション）に配慮した提案となっている。</li> <li>・その他、優れた提案が含まれている。</li> </ul> <p>※施設分類ごとの配点は以下のとおりとする。            図書館：10点、行政サービススペース：5点、            （仮称）こども夢ステーション：2点、公共施設全体：7点</p>	24	様式4-7 及び 図面集
ライフサイクルコスト低減、ユニバーサルデザイン等について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ライフサイクルコストの低減を実現させるための施設計画（システム・技術・配置の効率化など）における具体的な提案がある。</li> <li>・各諸室の機器・備品のメンテナンスが適切に行える具体的な提案がある。</li> <li>・すべての利用者が安心して利用できるようユニバーサルデザインに配慮されている。</li> <li>・防災性、防犯性等に配慮した提案となっている。</li> <li>・その他、優れた提案が含まれている。</li> </ul>	4	様式4-8
施工計画について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適切かつ確実な工程及び施工計画への配慮がなされている。</li> <li>・工事期間中の騒音や振動等、周辺環境への配慮や付近の通行者の安全確保等について具体的な方法が提案されている。</li> <li>・品質確保について、具体的な方法が提案されている。</li> <li>・VE（Value Engineering）について、具体的な方法が提案されている。</li> <li>・その他、優れた提案が含まれている。</li> </ul>	4	様式4-9

③ 維持管理に関する事項【7点】

審査項目	評価の視点	配点	様式 No
維持管理に関する業務の実施計画について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 緊急体制・バックアップ体制等に優れた提案がある。</li> <li>・ 各業務を効率的・効果的に行う具体的な提案（頻度・スケジュール等）がある。</li> <li>・ 各業務のサービスレベルの維持・向上に関する優れた提案がある。</li> <li>・ 建築物を長期的に機能維持していく視点にたった上での事業期間における適切な修繕・更新業務の提案となっている。</li> <li>・ その他、優れた提案が含まれている。</li> </ul>	4	様式4-10、 6-3
省エネルギー、ライフサイクルコストの縮減について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 業務の集約化等ライフサイクルコストの縮減のための方策に優れた提案がある。</li> <li>・ 光熱水費等の低減化について具体的な提案がある。</li> <li>・ その他、優れた提案が含まれている。</li> </ul>	3	様式4-11、 6-3

④ 総括的な事項【7点】

審査項目	評価の視点	配点	様式 No
総括的な事項について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各項目相互の整合性が図られている。</li> <li>・ プレゼンテーションに関する評価。</li> <li>・ 任意提案において優れた提案がある。</li> </ul>	7	—

イ 価格審査

価格審査の配点の考え方は、下表に示すとおりです。

評価の視点	配点	評価方法
公共施設取得費（歳出） — 土地売却価額（歳入）	20	提案価格が最も低い応募者を 20 点とし、他の応募者については下記式で算定 20 点 - { (当該提案価格 - 最小提案価格) ÷ 1 千万円 }

ウ 総合評価

内容審査及び価格審査の得点合計により最優秀提案及び次点を選定します。なお、最高得点が同点の場合は内容審査点において上位の者を最優秀提案とします。

審査項目	配点
内容審査	80
価格審査	20