

北坂戸地区多世代交流拠点整備事業（仮称）
（坂戸市北坂戸地区まち・くらし再生事業）

審査基準書（案）

令和6年7月

坂戸市

— 目 次 —

1	審査基準書の位置付け	1
2	審査方法	1
(1)	審査方法の概要	1
(2)	本事業に係る民間事業者選考委員会の設置	1
(3)	審査の流れ	2
3	審査内容	3
(1)	参加資格の確認	3
(2)	第一次審査	3
(2)	第二次審査	5
4	優先交渉権者等の決定	7
	別紙 1	8
	実績審査の審査項目及び配点等（第一次審査）	8
	別紙 2	11
	企画審査の審査項目及び配点等（第一次審査）	11

1 審査基準書の位置付け

本審査基準書は、坂戸市（以下「市」という。）が、「北坂戸地区多世代交流拠点整備事業（仮称）」（以下「本事業」という。）における多世代交流拠点の整備を担う事業者の募集・選定等を行うにあたり、優れた事業者を選定するための審査方法、審査基準等を示すものであり、「募集要項」「要求水準書」と一体をなすものとする。

2 審査方法

（1）審査方法の概要

本事業を実施する事業者には、広範囲かつ高度なノウハウの活用による賑わいの創出（多世代の交流）と、効率的かつ効果的な事業実施能力が求められるため、公募型プロポーザル方式を採用し、提案内容及び提案価格を総合的に評価する。

（2）本事業に係る民間事業者選考委員会の設置

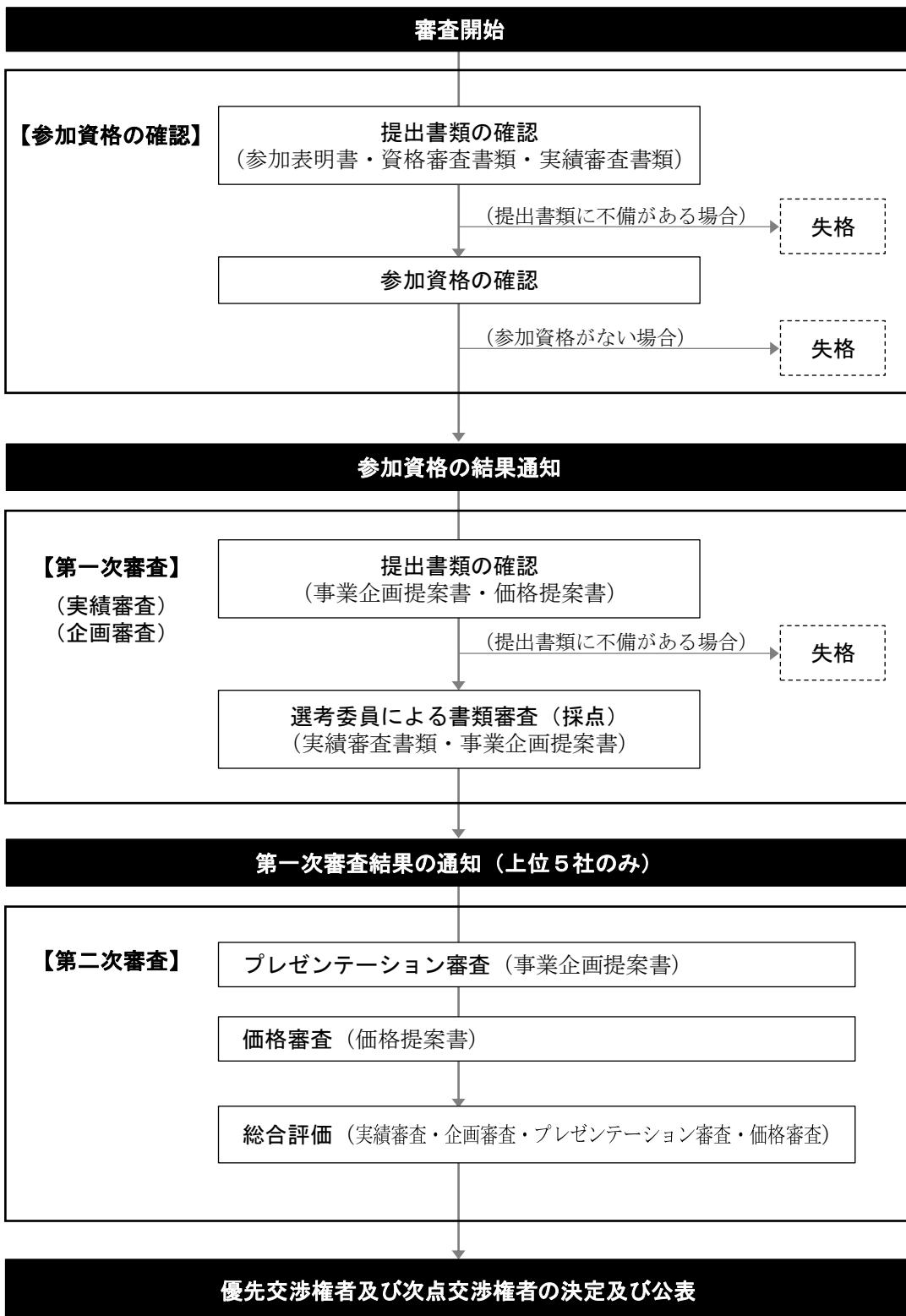
市は、事業者の募集及び選定に当たり、応募者からの提案に対して客観的かつ公正な視点から評価を行うため、外部委員等から構成される「北坂戸地区多世代交流拠点整備事業者選考委員会」（以下「選考委員会」という。）を設置する。

選考委員会は、応募者からの提案を基に、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定を行う。なお、委員の構成は、優先交渉権者の決定後に公表する。

(3) 審査の流れ

本事業の審査は、以下の「審査の流れ」に示すとおりとする。

【審査の流れ】



3 審査内容

(1) 参加資格の確認

1) 提出書類の確認

応募者から提出された参加表明書及び資格審査書類、実績審査書類の各様式について不備等がないかについて確認する。

なお、提出書類に不備がある場合は、審査対象外とする。

2) 参加資格要件の確認

応募者から提出された資格審査書類に基づき、募集要項に規定する応募者の入札参加資格などの要件を満たしているかを確認する。

なお、応募者の入札参加資格などの要件が満たさない者は、審査対象外とする。

3) 参加資格要件の結果通知

応募者の参加資格要件の審査の結果、応募者の代表企業に対して、「参加資格の結果通知」を送付する。

(2) 第一次審査

第一次審査は、選考委員の採点によって、実績を評価する「実績審査」と、事業企画提案書を評価する「企画審査」を行い、評価が高い**5社**を選定する。審査の内容等について下記の通りとする。

1) 提出書類の確認

応募者から提出された事業企画提案書及び価格提案書の各様式について不備等がないかについて確認する。

なお、提出書類に不備がある場合は、審査対象外とする。

2) 実績審査

実績審査は、別紙1の「実績内容審査の評価項目及び配点等」に示すとおり、選考委員が、審査し配点を行う。

3) 企画審査

企画審査は、下記の「評価項目の採点基準」に基づき、別紙2の「企画審査の評価項目及び配点等」に示すとおり、選考委員が審査し配点を行う。

なお、合計点は、小数点以下第3位を四捨五入して求めるものとする。

評価項目の採点基準

評価点	採点基準
5	提案内容が、大変優れている。
4	提案内容が、優れている。
3	提案内容が、いくつか優れている点がある。
2	提案内容が、わずかに優れている点を認める。
1	提案内容が、普通で評価する点が認められない。

4) 第一次審査の結果通知

応募者の「実績審査」と「企画審査」の審査の結果、「参加資格の確認」を通過した応募者の代表企業に対して、「第一次審査の結果通知」を送付する。

なお、第一次審査の結果通知には、第一次審査での「実績審査」と「企画審査」の採点は通知しない。

(2) 第二次審査

第二次審査は、第一次審査の「事業企画提案書」の内容を確認するために「プレゼンテーション審査」と価格提案書による「価格審査」を実施する。

なお、審査を円滑に行うため、応募者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合がある。

1) プrezentation審査

プレゼンテーション審査は、下記の「評価項目の採点基準」に基づき、「評価の視点及び配点」に示すとおり、選考委員が審査し配点を行う。

評価の視点及び配点

評価の視点	配点
企画提案の説明が判り易く、時間内にポイントが説明されているか。	5
質問に対する応答が明瞭で的確な応答がされているか。	5
受注意欲が感じられるか。	5

評価項目の採点基準

評価点	採点基準
5	大変優れている。
4	優れている。
3	いくつか優れている点がある。
2	わずかに優れている点を認める。
1	普通で評価する点が認められない。

2) 價格審査

価格審査点は、「公共用地の貸付料（地代）」、「公共施設の整備費用」における提案価格を以下の式で得点化する。

① 公共用地の貸付料（地代）

価格審査点は、小数点以下第3位を四捨五入して求めるものとする。

ただし、申込事業者が1社の場合には、市が示す下限額以上であることを前提とした上で、当該事業者の価格審査点を10点とする。

$$\text{価格審査点} = \frac{\text{事業者の提案価格}}{\text{最高提案価格}} \times \text{配点} \quad (10\text{点})$$

※上記の提案価格とは、多世代交流拠点施設（民間部分）の借地料（地代）の金額とする。

② 公共施設の整備費用

価格審査点は、小数点以下第3位を四捨五入して求めるものとする。

ただし、申込事業者が1社の場合には、市が示す上限額以下であることを前提とした上で、当該事業者の価格審査点を25点とする。

$$\text{価格審査点} = \frac{\text{最低提案価格}}{\text{事業者の提案価格}} \times \frac{\text{最低提案価格}}{\text{事業者の提案価格}} \times \text{配点} \quad (25\text{点})$$

※上記の提案価格とは、多世代交流拠点施設（公共施設）の整備費用の金額とする。

3) 総合評価

第一次審査の「実績審査」及び「企画審査」と第二次審査の「プレゼンテーション審査」及び「価格審査」の得点合計により、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

下記の審査項目の配点は、「価格審査」以外は、選考委員の評価・採点（採点×採点割合）の合計点とし、最高得点が同点の場合は、企画審査点が上位の者を優先交渉権者とする。

なお、配点は、小数点以下第3位を四捨五入して求めるものとする。

審査	審査項目	配点
第1次審査	実績審査	35点
	企画審査	200点
第2次審査	プレゼンテーション審査	15点
	価格審査	35点
合計点		285点

4 優先交渉権者等の決定

選考委員会は、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定し、市が優先交渉権及び次点交渉権者を決定する。

応募者には、個別に通知するとともに、市ホームページで公表する予定。

実績審査の審査項目及び配点等（第一次審査）

実績審査点（配点：35点）については、下記の審査項目に基づき、評価項目及び配点等において、選考委員が審査し、配点を行う。

審査項目	配点
1. 大規模店舗の実績に関する事項	5点
2. 設計業務の実績に関する事項	20点
3. 建設業務の実績に関する事項	10点
合計	35点

各審査項目における「評価項目」及び、「評価の視点」、「配点」については、次頁を参照すること。なお、評価項目に提案がないものは、配点を行わないものとする。

1. 大規模店舗の実績に関する事項（配点：5点）

① 評価項目

本事業で誘致を目指す大規模店舗の運営実績については、10,000m²以上の敷地で地域住民の生活利便性の向上や賑わいの創出に寄与する大型商業施設の運営を行った実績を評価する。評価の視点並びに配点は下記の通りとする。

② 評価の視点及び配点

評価項目	評価の視点	配点	様式
①大規模店舗の運営実績	・大規模店舗の運営実績として3つ以上を有する。	5	○-○
	・大規模店舗の運営実績として2つを有する。	3	
	・大規模店舗の運営実績として1つを有する。	1	

2. 設計業務の実績に関する事項（配点：20点）

① 評価項目

本事業の設計業務として、本事業と同等規模の公共施設の設計業務並びに、交付金申請業務を行った実績について評価を行う。評価の視点並びに配点は下記の通りとする。

② 評価の視点及び配点

評価項目	評価の視点	配点	様式
①設計業務の実績	・公共施設の設計業務を行った実績として3つ以上を有する。	10	○-○
	・公共施設の設計業務を行った実績として2つを有する。	8	
	・公共施設の設計業務を行った実績として1つを有する。	5	
②補助金業務の実績	・交付金申請業務を行った実績として3つ以上を有する。	10	○-○
	・交付金申請業務を行った実績として2つを有する。	8	
	・交付金申請業務を行った実績として1つを有する。	5	

※交付金申請業務の実績は、国土交通省の社会資本整備総合交付金（都市構造再編集中支援事業などの建物整備に係る交付金）と同等の交付を受ける際に、行政が行う申請手続き並びに会検査等の支援を行った実績とする。

3. 建設業務の実績に関する事項（配点：10点）

① 評価項目

本事業の建設業務として、本事業と同等規模の公共施設の建設業務を行った実績について評価を行う。評価の視点並びに配点は下記の通りとする。

② 評価の視点及び配点

評価項目	評価の視点	配点	様式
①設計業務の実績	・ 公共施設の建設業務を行った実績として3つ以上を有する。	10	○-○
	・ 公共施設の建設業務を行った実績として2つを有する。	8	
	・ 公共施設の建設業務を行った実績として1つを有する。	5	

別紙2

企画審査の審査項目及び配点等（第一次審査）

企画審査（配点：200点）については、下記の審査項目に基づき、評価項目及び配点等において、選考委員が審査し、配点を行う。

なお、事業者の提案において、下記の基準点に満たない事業者は、審査対象外とする。

審査項目	配点	基準点
1. 多世代交流拠点施設の計画に関する事項	70点	42点
2. 公共施設の設計・施設整備に関する事項	80点	48点
3. 地域の魅力創出に関する事項	50点	30点
合計	200点	

各審査項目における「評価項目」及び、「評価の視点」、「配点」については、次頁を参照すること。なお、評価項目に提案がないものは、配点を行わないものとする。

1. 多世代交流拠点施設の計画に関する事項（配点：70点）

評価項目	評価の視点	配点	様式
①実施方針・コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> 本事業の目的を十分に理解した提案となっているか。 応募者の特性や独自性、強みを生かした内容であり、提案内容の実現性も高いものであるか。その他、優れた提案が含まれているか。 	5	○-○
②事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 本事業の内容を踏まえた事業実施ができる事業実施体制が構築されているか。 代表企業及び各構成・協力企業の役割分担が明確かつ妥当なものとなっているか。 本事業を遂行するために必要とされる健全な財務体質を有しているか。 その他、事業を円滑に進めるための工夫等がされているか。 	10	○-○
③全体の整備計画	<ul style="list-style-type: none"> 事業の目的及び地域特性を踏まえた整備計画となっているか。 周辺環境（景観、道路、住宅等）との調和が図られているか。 ユニバーサルデザインの視点が整備計画に含まれているか。 地域活動等と相乗効果を生む計画となっているか。 	5	○-○ ○-○
④多世代交流拠点施設の配置計画	<ul style="list-style-type: none"> 本事業の目的を十分に理解した多世代交流拠点施設の提案となっているか。 多世代交流拠点施設である公共施設や民間施設、賑わい広場が互いに連携できる配置となっているか。 多世代交流拠点施設の利用者や従業者のそれぞれの特性に合った動線が適切に計画されているか。 周辺環境と調和し、利用者の安全性に配慮した駐車場及び駐輪場、外構計画となっているか。 民間施設の敷地内に民間施設への民間用駐車場のほか、公共施設への来客者のための公用駐車場（30台）を確保し、来客者に駐車場料金が発生しない仕組みとなっているか。 安全性、災害時に配慮した動線計画となっているか。 セキュリティに配慮した提案となっているか。 	10	○-○
⑤意匠及び環境配慮	<ul style="list-style-type: none"> 民間施設と公共施設、並びに賑わい広場が一体感があり、周辺環境と調和し、利用者に親しまれる外観デザインや外構計画となっているか。 溝端公園の既存樹木を活用や、市の地域資源などを活用した提案となっているか。 地域住民の住環境に配慮した計画となっているか。 災害時の利用を想定した提案となっているか。 省エネルギー・省資源に積極的に取組み、環境負荷低減に配慮した工夫がされているか 	10	○-○
⑥事業リスク及び事業収支、事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> 本事業で想定される事業リスクを明確に抽出・分析し、その対応策が講じられているか。また、事業の安定性を確保するための方針と具体策が示されているか。 事業を実施するための資金調達計画、収支計画、債務償還計画が示されるとともに、安定性が確保されているか。 業績不振、破たん時におけるバックアップ体制があるか。 事業のスケジュールが適切に確保されているか。 	30	○-○ ○-○

2. 公共施設の設計・施設整備に関する事項（配点：80点）

評価項目	評価の視点	配点	様式
①公共施設の整備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の目的を十分に理解した多世代交流拠点施設の提案となっているか。 ・公共施設は、要求水準書を踏まえた提案となっているか。 ・公共施設と民間施設への連絡通路など、公共施設と民間施設は一体感のある建物として計画されているか。 ・周辺環境と調和し、利用者の安全性に配慮した外構計画（駐車場・駐輪場含む）となっているか。 ・災害時の利用を想定した提案となっているか。 ・公共施設の特性を考慮した計画となっており、セキュリティに配慮した提案となっているか。 	10	○-○
②公共施設内の動線計画	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設の諸室計画並びに共用部分が各諸室等の機能に応じた適切なゾーニングとなっているか。 ・「土足エリア」と「土禁エリア」を明確に分けた配置計画並びに動線計画となっているか。 ・計画の空間構成、動線が明確であり、利用者の年代を踏まえ多世代が利用する公共施設として、全ての利用者に判り易く利用しやすい快適な空間となっているか。 ・事務所兼出張所は外部からの訪問者の視認など、公共施設の防犯対策に寄与する計画となっているか。 ・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した計画となっているか。 ・その他、優れた提案が含まれているのか。 	10	○-○
③多目的ホール並びに多目的室の諸室計画	<ul style="list-style-type: none"> ・多目的ホール並びに多目的室は、要求水準を踏まえた講演や講義以外に卓球等の競技利用が可能な計画となっているか。 ・多目的ホール並びに多目的室への出入りの時の靴の履き替えの際の空間は、混雑せず十分な空間が確保されているのか。 ・多目的ホールのイベント時などの休憩や社交の場として使われるホワイエなどの空間は、十分に確保されているのか。 ・多目的ホール並びに多目的室などの最大収容人数が集まるイベント時に、混雑せず安全な動線が確保されているか。 ・上記のイベント時の災害の際、安全に避難が可能な動線が確保されているか。 	10	○-○
④子ども図書館の諸室計画	<ul style="list-style-type: none"> ・子ども図書館は、要求水準を踏まえた子どもが利用しやすい図書館とした計画となっているか。 ・子ども図書館の職員の目が行き届き、安全・安心して運営できる図書館の計画となっているか。 ・子ども図書館として、優れた提案が含まれているか。 	10	○-○
⑤つどいの広場の諸室計画等	<ul style="list-style-type: none"> ・つどいの広場は、要求水準を踏まえた保護者の交流や、子どもとの遊び場、子育ての情報共有や気楽な相談が可能な計画となっているか。 ・つどいの広場の職員の目が行き届き、安全・安心して運営できる計画となっているか。 ・つどいの広場として、優れた提案が含まれているか。 	10	○-○

評価項目	評価の視点	配点	様式
⑥他の諸室計画	<ul style="list-style-type: none"> 多目的ホールや多目的室、子ども図書館、つどいの広場以外の各諸室は、要求水準を踏まえた計画となっているか。 各諸室は、優れた提案が含まれているか。 	10	○-○
⑦共用部分の計画	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設の共用部分は、要求水準を踏まえた計画となっているか。 エントランスホールやホワイエなどは、各諸室の機能を活かした多世代が活発的に交流可能な空間となっているか。 共用部分に設置を求める多機能トイレや子供用トイレ、給湯室、更衣室などは、各諸室の機能を踏まえて適切な位置に計画されているか。 エントランスやホワイエ、廊下などは、各諸室の最大収容人数が利用した際でも、混乱がなく、安全・安心な空間として計画されているか。 	10	○-○
⑧環境配慮及びライフサイクルコスト縮減	<ul style="list-style-type: none"> 省エネルギー・省資源に積極的に取組み、環境負荷低減に配慮した工夫がされているか。 公共施設の配置計画や公共施設に利用する設備や資材などは、ライフサイクルコストの縮減が可能な提案となっているか。 業務のサービスレベルの維持・向上に関する工夫がされた計画となっているか。 予防保全、事故・災害・犯罪等の未然防止や発生等に備えた計画となっているか。 その他、環境配慮並びにライフサイクルコストの縮減の向けて優れた提案が含まれているか。 	10	○-○

3. 地域の魅力創出に関する事項（配点：50点）

評価項目	評価の視点	配点	様式
①地域の魅力創出並びに財産等の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・多世代交流拠点施設（公共施設や民間施設、賑わい広場等）を活用し地域の活性を図り地域の魅力創出となる提案がされているか。 ・地域や地元企業と連携した運営に関する提案がされているか。 ・多世代の交流が可能な賑わい創出のための運営提案（イベントなど）がされているか。また、地域活動の活性化が可能となるイベント運営が提案されているか。 ・敷地や導入機能などの財産等を活用し、地域の活性化に向けた相乗効果を生む提案となっているか。 ・地域の防犯対策・多世代の交流に寄与した提案がされているか。 	10	○-○
②地域経済の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・市の資材や物品を活用、市内雇用を推進するなど地域経済に配慮した計画となっているか。 ・市の地元企業を本事業の構成員又は、下請けとして市内の地元企業を活用した体制となっているか。 ・既存の地域産業との共生、地域自治に配慮し、地域の活性化に寄与する提案となっているか。 	10	○-○
③民間施設の誘致	<ul style="list-style-type: none"> ・民間施設内に、地域住民の生活利便施設となる大規模商業施設を誘致した魅力的な計画となっているか。 ・民間施設に「子育て機能」を誘致した計画となっているか。 ・民間施設に「高齢者機能」を誘致した計画となっているか。 ・民間施設に「その他、地域の魅力や賑わい創出可能な施設」を誘致した計画となっているか。 	5 5 5 5	○-○
④総合的な評価	<ul style="list-style-type: none"> ・上記審査項目以外に多世代交流拠点として、地域の魅力を高める優れた提案があるか 	10	○-○

以上