

花園 IC 拠点整備プロジェクト

審査基準書

平成 26 年 10 月 31 日

深谷市

《 目 次 》

1 審査基準書の位置付け	1
2 審査方法	1
3 審査体制	1
4 選定結果の公表	1
5 審査フロー.....	2
6 審査項目と配点	3
(1) 基礎審査	3
(2) 提案内容審査	3
ア 内容審査	3
イ 価格審査	5
ウ 総合評価	5

1 審査基準書の位置付け

本審査基準書は、深谷市（以下、「市」という。）が「花園 IC 拠点整備プロジェクト（以下「本プロジェクト」という。）」を実施する民間事業者を選定するにあたり、「花園 IC 拠点整備プロジェクト事業者選考委員会」（以下、「委員会」という。）において、最も優れた提案を選考するための方法、選考の基準等を示したものであり、募集要項と一体のものとしします。

2 審査方法

提案事業者から提出された提案書に対して、資格要件、企業の財務状況、事業の総合計画、施設の設計・建設計画、価格に関する提案を総合的に評価し、審査を行います。

また、審査は次の方法で行います。

- ・ 採点は委員会の合議とします。
- ・ 提案事業者については、実名審査とします。

3 審査体制

優先協議者の選定に当たり、学識経験者等で構成される委員会を設置し、提案書の審査を行い、最優秀提案及び次点提案を選考します。

市は、委員会の審査結果をもとに、優先協議者及び次順位優先協議者を決定し、優先協議者と協議を行います。協議が整わない場合は、次順位優先協議者と協議します。

4 選定結果の公表

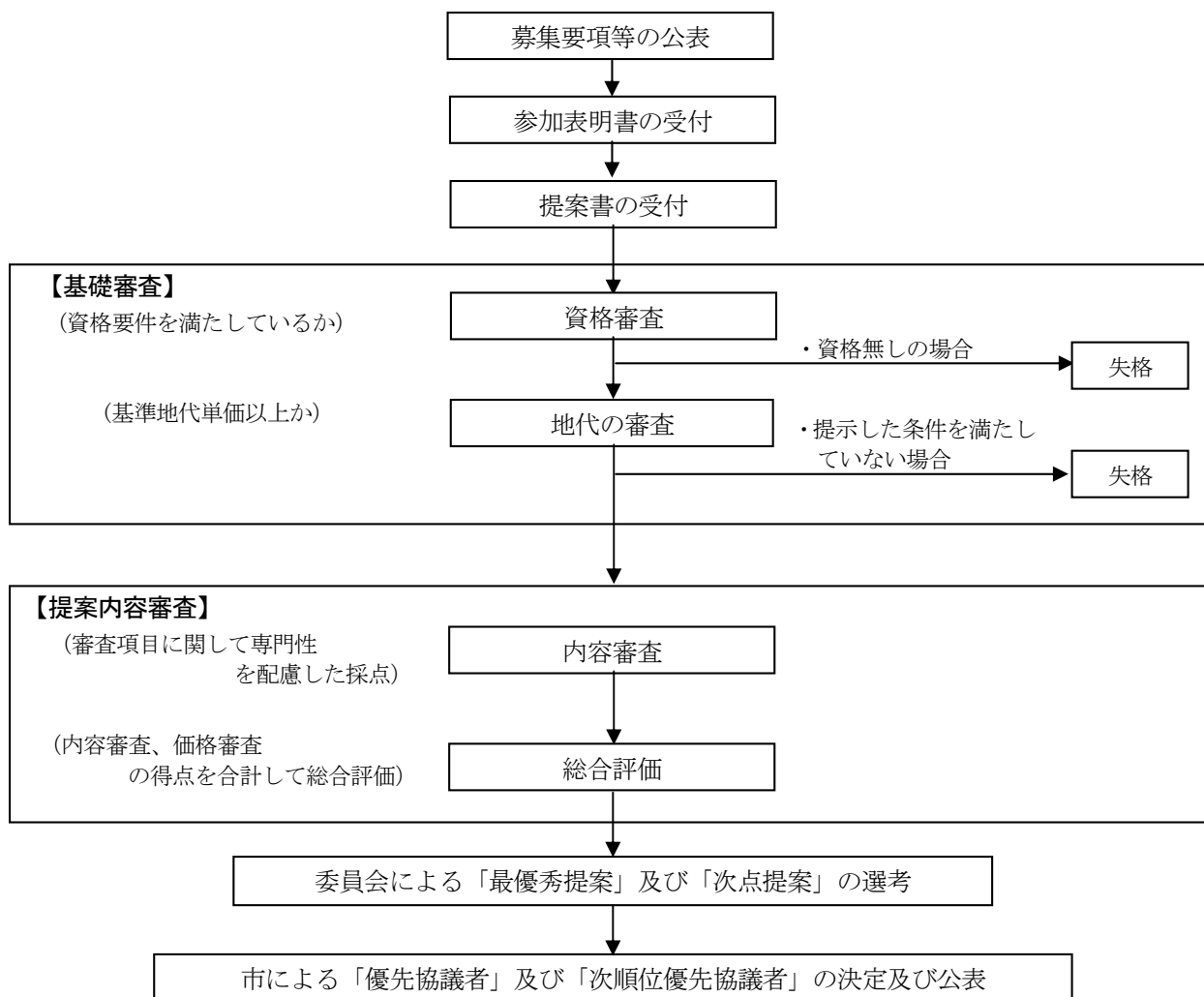
選定結果は各提案事業者に個別に通知するほか、市ホームページにて公表します。

公表内容は、次のとおりです。

- ・ 優先協議者及び次順位優先協議者
- ・ 優先協議者の選定理由
- ・ 提案事業者名
- ・ 審査委員氏名

5 審査フロー

審査の流れは次のとおりです。



6 審査項目と配点

(1) 基礎審査

- ・ 基礎審査のうち、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します。
- ・ 資格審査の結果、「観光型集客施設（以下、「本施設」という。）」を保有する企業及び本施設を運営する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ります。
- ・ 基礎審査のうち、地代の審査は、市が設定する基準地代単価に対し、提案事業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します。

(2) 提案内容審査

ア 内容審査

内容審査の審査項目、評価の視点、及び配点は表 1 に示すとおりです。

表 1 内容審査の項目及び配点

審査項目	評価の視点	配点	様式 No
① 事業の総合計画		60 点	
本事業に対する理解について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「深谷市都市計画マスタープラン」等、市の上位・関連計画の内容を踏まえ、本事業の目的を理解し、市が目指す「観光型集客施設」の実現に向け、積極的に取り組む姿勢が示されている。 ・ その他、優れた提案がある。 	10	様式 4-2 (A3 版 1 枚)
事業実施体制について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業の着手から終了までを確実かつ円滑に実施できる体制である。 ・ 応募者の実績の豊富さ、財務面、収益力等で、本事業に通じる優れた提案がある。 ・ その他、優れた提案がある。 	10	様式 4-3 (A3 版 1 枚)
民間施設の提案について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間施設の運営・事業計画等において、事業期間にわたる事業安定化方策について具体的な提案がある。 ・ 本施設を含めた民間ゾーンにおけるマネジメント方法について、市との連携・協力を含めた明確な提案となっている。 ・ 周辺環境に配慮したテナント構成となっている。 ・ テナントリーシングの具体的な手順等が明確である。 ・ その他、優れた提案がある。 	20	様式 4-4 (A3 版 2 枚) (図面集)

審査項目	評価の視点	配点	様式 No
事業リスク及び事業収支計画について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業の想定される事業リスクを明確に抽出・分析し、その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の具体的対策が考慮されている。 ・ 事業の安定性を確保するための方針が明確である。 ・ 過去の類似施設の実績に基づく事業収支計画が立案されている。 ・ 賃料設定についての妥当性・合理性がある。 ・ 資金調達を含む事業収支計画の立案における方針が明確である。 ・ その他、優れた提案がある。 	15	様式 4-5 (A3 版 1 枚) (資金計画の長期収支計画書等)
地域経済への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 過去の類似事業実績に基づいた地域経済の活性化に寄与する具体的な提案がある。 ・ 地域における雇用の創出、地域内への経済波及効果が期待できる提案がある。 ・ その他、優れた提案がある。 	5	様式 4-6 (A3 版 1 枚)
② 施設の設計・建設計画		20 点	
周辺環境との調和について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「花園 IC 拠点整備プロジェクト」全体の開発状況を踏まえ、周辺環境との調和について具体的で適切な提案がある。 ・ 周辺の歩行者・自動車等の動線を具体的にイメージし、その対応を具体化した施設配置計画となっている。 ・ その他、優れた提案がある。 	10	様式 5-2 (A3 版 1 枚) (図面集)
施設計画について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間施設の施設計画が地域の魅力向上、近隣市町村との連携拠点形成の促進に資する提案となっている。 ・ 安全性、ユニバーサルデザインなど、施設計画、考慮しなければならない事項が明確であり、且つ、具体的で適切な提案がある。 ・ その他、優れた提案がある。 	10	様式 5-3 (A3 版 1 枚) (図面集)
③ その他		10 点	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各項目相互の整合性が図られている。 ・ 審査項目①及び②以外で評価すべき点がある。 	10	—

イ 価格審査

価格審査の審査項目、評価の視点、及び配点の考え方は表 2 に示すとおりです。

表 2 価格審査の項目及び配点

審査項目（評価の視点）	配点	評価方法
地代単価（円／㎡・月）	10 点	$10 \text{ 点} \times \frac{\text{提案事業者の提案する地代単価}}{\text{提案された地代単価のうち最も高い単価}}$

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提案を選考します。

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
内容審査点	90 点
価格審査点	10 点