

ジェット口跡地活用事業

審査基準書

令和7年7月10日

流山市

《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 | 選考結果の公表 | 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、流山市（以下、「市」という。）がジェットロ跡地活用事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者を選考するにあたり、ジェットロ跡地活用事業事業者選定委員会（以下、「選定委員会」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

応募者から提出された提案書に対して、5. 審査フローのとおり、基礎審査と提案内容審査に分け、審査を行います。

また、提案内容審査は次の方法で行います。

- 採点は選定委員会の合議とします。
- 応募事業者については、実名審査とします。

3 審査体制

優先交渉権者の選定に当たり、8名で構成される選定委員会を設置し、提案書の審査を行い、最優秀提案及び次点提案を選定します。

市は、選定委員会の審査結果を参考に、優先交渉権者及び次順位優先交渉権者を決定します。市は、優先交渉権者と協議を行います。協議が整わない場合は、次順位優先交渉権者と協議します。

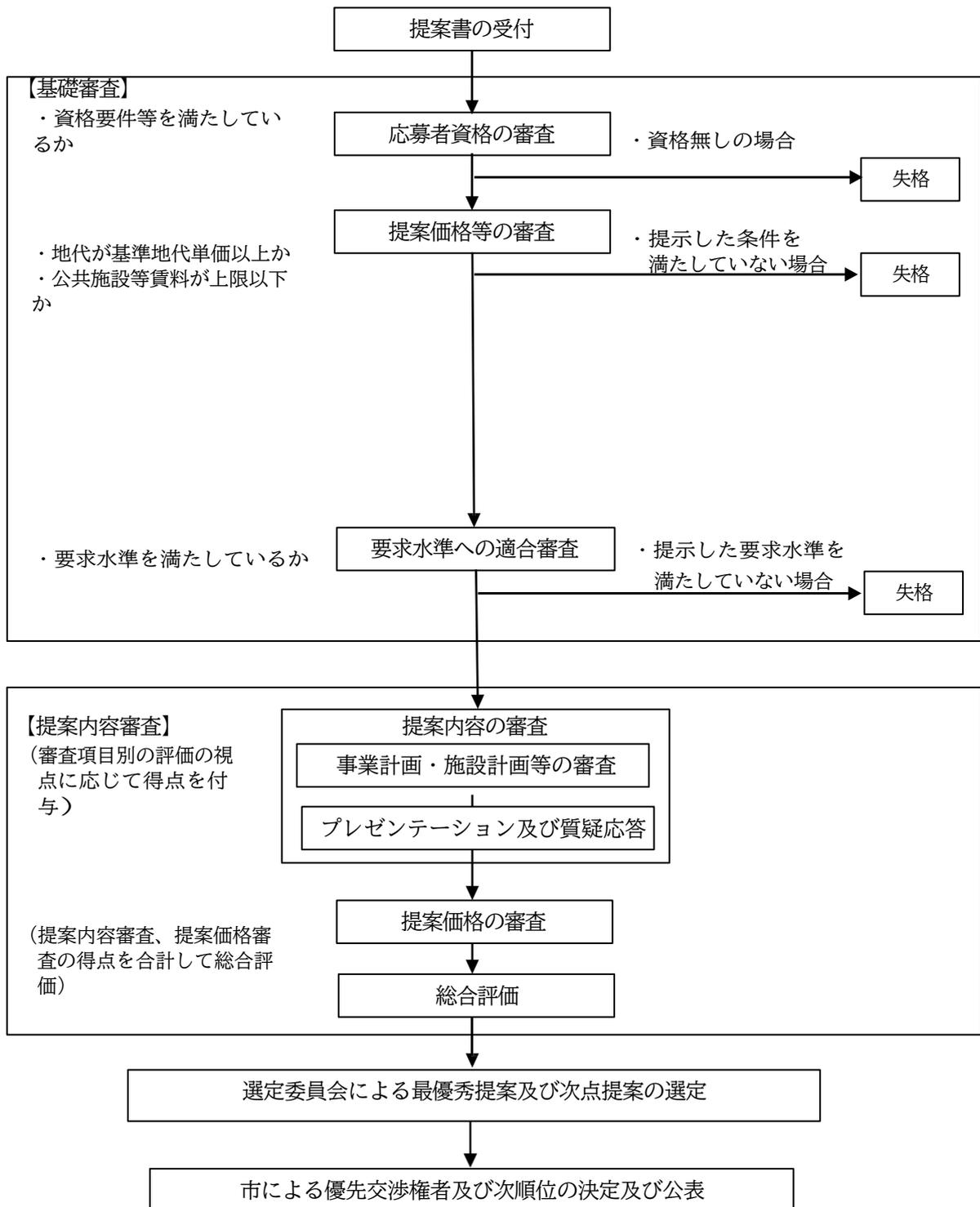
4 選考結果の公表

選考結果は各応募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。

- 優先交渉権者及び次順位優先交渉権者
- 優先交渉権者の選定理由
- 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

- 基礎審査は、応募者から提出された提案書に基づき、市が形式的に条件を確認し、条件を満たしていない場合は、応募者は失格となります。基礎審査は、応募者資格の審査、提案価格等の審査、要求水準への適合審査の3つで構成します。
- 応募者資格の審査は、「募集要項」に示した応募者の構成等、資格要件、構成員の制限に基づき確認します。
- 提案価格等の審査は、地代単価、公共施設等賃料について、それぞれ市が設定する基準に対して、応募者の提案価格等がその条件を満たしているかどうかを確認します。
- 要求水準への適合審査は、応募者から提出された提案書について、「設計、建設に関する業務要求水準書」及び「維持管理に関する業務要求水準書」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 提案内容の審査

提案内容の審査について、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 提案内容の審査の審査項目及び配点

①事業の総合計画【40点】

| 審査項目 | 評価の視点 | 配点 | 様式 |
|---------------|--|----|---|
| 事業コンセプト | <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。 ・本市のまちづくりの取り組みを踏まえた提案となっている。 ・具体的で明快な提案となっている。 ・10年後、20年後の江戸川台駅東口周辺において、成熟した豊かな暮らしが営まれ、賑わいある将来像がイメージできる提案となっている。 | 10 | 様式 3-2 (A3 判 1 枚) |
| 事業実施体制 | <ul style="list-style-type: none"> ・事業期間中、確実かつ円滑に実施できる体制が構築されている。 ・事業実績が豊富で円滑な実施が期待できる。 ・設計、建設、什器調達、維持管理等において、市内事業者への発注が配慮されている。 | 10 | 様式 3-4 (A3 判 1 枚) |
| 事業リスク及び事業収支計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・想定される事業リスクを明確に整理し、対応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になっている。 ・維持管理について、コスト縮減及び水準以上のより良くなる提案となっている。 ・実績に基づく事業収支計画が立案されている。 | 20 | 様式 3-5 (A3 判 2 枚) (資金計画の長期収支計画書等) |

②施設の設計・建設計画等【100点】

| 審査項目 | 評価の視点 | 配点 | | 様式 |
|--------|---|----|----|---|
| 事業用地全体 | ・「募集要項」、「設計、建設に関する業務要求水準書」及び「維持管理に関する業務要求水準書」の内容を的確に捉えた計画となっている。 | 5 | 25 | 様式 3-3 (A3 判 2 枚) 様式 4-3 (A3 判 2 枚) 図面集 |
| | ・駅前拠点に相応しい開放的な空間や外観を有した計画となっている。 ・建物内の各施設において、一体的な利用が図られる合理的かつ魅力的な配置となっている。 ・施設内のみならず、周辺の駅前広場や商店街との一体性を持った提案となっている。 ・バリアフリーやユニバーサルデザインはもとより、インクルーシブな施設提案となっており、誰もが利用しやすい工夫がなされている。 | 20 | | |
| 公共施設 | ・「募集要項」、「設計、建設に関する業務要求水準書」及び「維持管理に関する業務要求水準書」の内容を的確に捉えた計画となっている。 | 5 | 25 | 様式 4-4 (A3 判 2 枚) 図面集 |
| | ・従来の公共施設概念にとらわれず、デザイン性の面で優れた計画となっている。 ・実際の使われ方や運営を見据えた機能性や快適性の面で優れた計画となっている。 ・各諸室の集約化・兼用化が図られ、施設面積の縮減の提案がある。 | 20 | | |
| 民間施設 | ・新たな集客を見込める魅力的な施設提案となっている。 ・公共施設との相乗効果が期待できる施設提案となっている。 ・周辺の商店街や店舗等との相乗効果や融和が期待できる提案となっている。 ・市内事業者を活用した提案となっている。 | 25 | 25 | 様式 4-5 (A3 判 1 枚) 図面集 |
| 公民提案施設 | ・「募集要項」、「設計、建設に関する業務要求水準書」及び「維持管理に関する業務要求水準書」の内容を的確に捉えた計画となっている。 | 5 | 25 | 様式 4-6 (A3 判 3 枚) 図面集 |
| | ・公民提案施設のうち、民間施設としての施設の導入が数多く提案されていること。 ・各諸室の集約化・兼用化が図られ、施設面積の縮減の提案がある。 ・公民提案施設の各施設について、民間ならではのアイデアやノウハウが活かされ、市民の創造性を引き出す質の高い提案となっている。 | 20 | | |

③その他【10点】

| 審査項目 | 評価の視点 | 配点 | 様式 |
|------|--|----|----|
| その他 | ・各項目相互の整合性が図られている。 ・公共施設について、指定管理制度などの民間活力を活用した運営に対する提案が含まれている。 ・駅前広場や商店街通りを含めたエリアマネジメントなどジェトロ跡地以外の提案がある。 ・上記の審査項目①及び②以外で評価すべき点がある。 | 10 | |

イ 提案価格の審査

提案価格の審査の審査項目、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 |
|-------------------------------|-----|--|
| 定期借地権設定敷地における年間地代総額（円/年） | 10点 | 最も高い応募者が10点とし、 他の応募者については、次の式にて算定 $10点 \times (\text{提案地代年額} / \text{最高提案地代年額})$ |
| 公共施設の建物賃借における年間公共施設等賃料総額（円/年） | 40点 | 最も低い応募者が40点とし、 他の応募者については、次の式にて算定 $40点 \times (\text{最低提案公共施設等賃料年額} / \text{提案公共施設等賃料年額})$ |

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決定します。なお、最高得点が同点の場合は提案内容の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 |
|----------|------|
| 提案内容の審査点 | 150点 |
| 提案価格の審査点 | 50点 |
| 合計 | 200点 |