

平成 28 年度  
川越駅西口市有地利活用事業提案競技

事業者選定基準

平成 28 年 11 月

川越市

平成 28 年度川越駅西口市有地利活用事業提案競技  
事業者選定基準  
< 目 次 >

1	事業者選定基準の位置付け.....	1
2	基本的な考え方.....	1
3	選定委員会の設置.....	1
4	最優秀提案者及び優秀提案者の選定の流れ.....	2
5	第一次審査（参加資格の確認）.....	2
6	第二次審査（事業提案内容の審査）.....	2
7	最優秀提案者及び優秀提案者の選定.....	6
8	優先交渉権者及び次順位交渉権者並びに事業実施者の決定.....	6
9	選定結果の概要等の公表.....	6

# 平成 28 年度川越駅西口市有地利活用事業提案競技 事業者選定基準

## 1 事業者選定基準の位置付け

川越駅西口市有地利活用事業提案競技事業者選定基準は、川越市（以下「市」という。）が川越駅西口市有地利活用事業（以下「本事業」という。）を実施する事業実施者を選定するに当たり、本事業に応募する事業者（以下「事業応募者」という。）から、最も優れた提案者（以下「最優秀提案者」という。）及び次に優れた提案者（以下「優秀提案者」という。）を選定するための方法、評価基準等を示したものであり、事業者募集要項と一体のものである。

## 2 基本的な考え方

事業実施者の選定に当たっては、参加資格の有無を判断する「第一次審査」と、事業提案内容等を審査する「第二次審査」の二段階に分けて実施する。第二次審査では、基礎審査及び加点審査を行う。

## 3 選定委員会の設置

本事業に係る事業実施者を選定にするに当たり、提案内容を公平かつ公正に審査するため、学識経験者等により構成される川越駅西口市有地利活用事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置する。

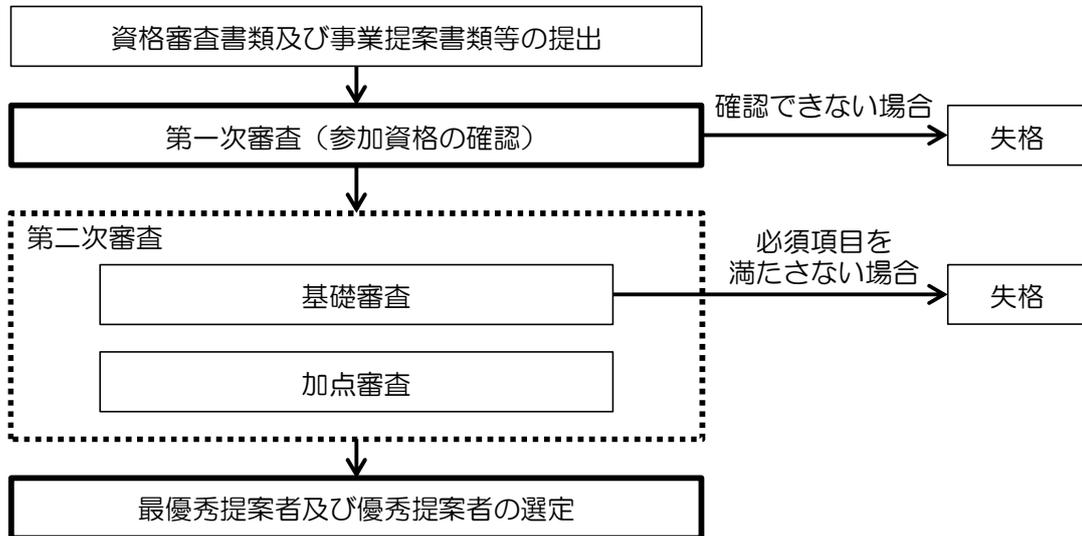
選定委員会は次に掲げる 7 名で構成される。

委員長	岸井 隆幸（日本大学理工学部教授）
副委員長	尾崎 晴男（東洋大学総合情報学部教授）
委員	倉田 直道（工学院大学名誉教授）
委員	西本 千尋（JAM主宰）
委員	荒井 伸夫（荒井公認会計士事務所）
委員	矢部 竹雄（川越市総合政策部長）
委員	田宮 庸裕（川越市都市計画部長）

（敬称略）

#### 4 最優秀提案者及び優秀提案者の選定の流れ

事業実施者選定の全体フローを示すと以下のとおりである。



#### 5 第一次審査（参加資格の確認）

市は、事業応募者が提出する資格審査書類から、募集要項に記載した事業応募者が満たすべき資格要件について確認を行う。確認できない場合は失格とする。

#### 6 第二次審査（事業提案内容の審査）

選定委員会は、「基礎審査」と「加点審査」に分け、提案の審査を行う。

図面等を含む提案内容に矛盾がある場合には、事業応募者へのヒアリング等によって確認し、それによってもなお矛盾点が解消されず、妥当性・実現可能性が不十分と判断される場合には、当該提案内容について加点しない場合がある。

##### (1) 基礎審査

選定委員会は、提案書に記載された内容が次頁の「必須項目」を満たしていることを確認する。事業応募者の提案内容が必須項目を満たさない場合は失格とし、以降の審査は行わない。

必須項目	主な関係書類
旧市道 1520 号線の代替機能として、貸付地内に幅員 4m 程度の歩行者通行機能が確保されていること。	全体配置計画図
貸付地内の市道 1515 号線及び市道 1516 号線に面する部分に、道路境界から 3m 以上が歩道状空地として整備されていること。	全体配置計画図
各導入機能間の動線計画等において、安全確保に配慮されていること。	全体配置計画図
送迎バス等の利用者の待合場所として利用できるよう、敷地北側に約 1,000 m <sup>2</sup> 以上の安全と潤いの機能が整備されていること。	全体配置計画図
導入機能がすべて整備されている企画（提案）であること。	全体配置計画図
行政機能に係る仕様・水準が、要求水準書に示す水準を満たしていること。	行政機能各階平面図
民間機能として住宅施設が想定されていないこと。	事業計画書
借地期間が終了するまでに本施設を解体・撤去する計画となっていること。	事業計画書

## (2) 加点審査

選定委員会は、加点審査においては、市が特に重視する事項を審査項目として設定し、優れた工夫や配慮がなされている提案やまちづくりに資する効果的な提案等に対して、提案内容の具体性や実現可能性の観点から評価し、その程度に応じて加点する。加点審査の満点は 100 点とするが、平成 25 年 12 月に実施した事前提案募集応募者に対して、さらに 5 点以内の加点を行う。

加点審査における審査項目、審査の視点及び配点は次頁の一覧表のとおりである。

加点審査は、審査項目ごとに審査し、「配点基本原則」に示す 5 段階評価による得点化方法により得点を付与する。

なお、選定委員会では、提案内容を確認する目的からヒアリング審査を実施する。ヒアリング審査においては、すでに提出している事業提案書類等を使用するものとする。

《審査項目、審査の視点及び配点の一覧表》

審査項目と審査の視点			配点
① 事業計画に関する提案			
本事業 全般につ いて	ア. 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ているとともに、市の地域課題を認識した提案となっているか。</li> <li>・ 事業内容や導入予定の民間機能に魅力があり、可能性や発展性が期待できるコンセプトを持った意欲的な提案となっているか。</li> <li>・ 実現性の高い説得力のある提案となっているか。</li> </ul>	5
	イ. 事業実施 体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業実績が優良かつ豊富で、十分かつ安定的な実施体制を取ることができているか。</li> <li>・ 効率的、効果的に業務を遂行できる体制となっているか。</li> <li>・ 事業期間を通して、計画的にマネジメントを行う体制となっているか。</li> </ul>	5
	ウ. 事業の リスク	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業におけるリスクを適切にとらえたうえで、リスク分担が効率的、効果的になされる提案となっているか。</li> <li>・ リスク顕在化時(各構成員の破たん等)の対応が十分に検討され、かつ具体的方策が示された提案となっているか。</li> <li>・ 本事業の終了時又は契約解除時における本施設の解体撤去費について、必要十分かつ具体的な提案があるか。</li> <li>・ 事業の収支計画や資金調達計画が明確であり、事業の確実性、安定性のある提案となっているか。</li> <li>・ 平成32年内の供用開始を確実にする工程が計画されているか。</li> </ul>	10
本施設の 設計・建 設・維持 管理につ いて	エ. 全体計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 川越駅西口の顔として、また地域の社会資本を担う施設としてふさわしい、魅力ある建築デザインとなっているか。</li> <li>・ 自動車、自転車及び歩行者が安全でスムーズな通行を可能にした動線計画となっているか。</li> <li>・ 施設の配置や動線が、周辺の住環境や道路利用者(車両、自転車、歩行者)に十分配慮した計画となっているか。</li> </ul>	15
	オ. 施設整備 に係る 提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本施設のレイアウトについて、利用者の利便性が高く、効率的な運営が可能なレイアウトとなっているか。</li> <li>・ 行政機能と民間機能との結びつきや相互の配置が適切で工夫があるか。</li> <li>・ バリアフリーやユニバーサルデザインを十分に考慮し、行政機能利用者をはじめ多様な来訪者に安全でやさしい工夫のある提案となっているか。</li> </ul>	15
	カ. 維持管理・ 運営に係 る提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設のライフサイクルコストの抑制や光熱水費等の低減に十分に配慮しているか。</li> <li>・ 施設の機能を十分に発揮し、長期的に機能を維持するための提案がなされているか。また、具体的、効果的な修繕計画が提案されているか。</li> <li>・ 環境へ配慮した計画となっているか。</li> </ul>	10

審査項目と審査の視点			配点
本施設に導入される民間機能について	キ. 地域の活性化やにぎわい創出への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業実施の全期間を通じて、人と人とがふれあい、にぎわいの創出に寄与する仕掛けや仕組みのある提案となっているか。</li> <li>地域経済の振興や地元雇用の創出などに配慮した提案となっているか。</li> </ul>	10
	ク. 周辺施設との連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>川越駅及びウェスタ川越への人の流れを考慮した計画となっているか。</li> <li>西口エリアの施設や事業者等との相乗効果が生み出せるような計画となっているか。</li> </ul>	15
② まちづくりに資する提案			
<ul style="list-style-type: none"> <li>官民連携効果や施設利便性向上の観点から、自転車駐車を民設民営とし、一体的な施設整備・運営を行っているか。</li> <li>安全と潤いの空間について、貸付地内のその他の空地や空間(室内を含む)に配置したり、緑化等を行うなど、効果的な提案を行っているか。</li> <li>本事業の趣旨を理解した上で、市有地周辺のまちづくりに資する創意工夫のある提案を行っているか。</li> </ul>			15
小計			100
③ 事前提案募集応募者への加点			
<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年12月に市が実施した「川越駅西口市有地利活用検討に係る事前提案」に応募した民間事業者(グループの場合は代表者又は構成員)については、事業応募者1者に対して5点を上限として加点する。</li> </ul>			5
合計			105

#### 《配点基本原則》

評価	得点
A: 極めて優れた提案がなされている	配点×100%
B: 優れた提案がなされている	配点×75%
C: 提案内容に工夫がみられる	配点×50%
D: 提案に特別な配慮がみられる	配点×25%
E: 勘案すべき点が認められない	配点×0%

## 7 最優秀提案者及び優秀提案者の選定

選定委員会は、加点審査の結果に基づき総合的な評価を行い、事業応募者の中から最優秀提案者及び優秀提案者を選定する。

なお、市が意図する提案がなかった場合は、最優秀提案者、優秀提案者を選定しない。

## 8 優先交渉権者及び次順位交渉権者並びに事業実施者の決定

市は、選定委員会の審査結果を参考にして、優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定する。その後、優先交渉権者と事業実施に向けた協議・調整を行い、協議が整い次第、事業契約を締結し、本施設に係る事業実施者として決定する。

なお、優先交渉権者との事業契約が締結できない場合は、速やかに次順位交渉権者との協議に移行する。

## 9 選定結果の概要等の公表

選定結果については、各事業応募者宛に文書で通知するとともに、市ホームページで公表する。

公表に当たっては、最優秀提案者の事業者名及び得点等を公表し、それ以外の事業応募者については、得点のみを公表する。

なお、選定結果に対する問合せ、異議には一切応じない。