

三島駅南口東街区再開発事業 事業協力者選定審査に係る審査基準書

1 はじめに

この審査基準書は、三島駅南口東街区再開発事業の事業協力者応募者の審査を行うにあたり、応募者の提案内容を客観的に評価するための基準とする。

2 審査方法等

(1) 前提条件の確認

募集要項2 (2)に記載している「計画にあたっての前提条件（共通、土地利用計画、施設計画）」を満たしていることを確認できた提案について、提案内容の評価を行う。

(2) 提案内容の評価

ア 評価項目及び評価点等

- (ア) 当再開発事業における事業協力者募集の目的ならびに募集要項等を勘案し、「評価項目」を設ける。
- (イ) 「評価項目」ごとの評価指標及び配点は「評価項目及び評価指標・配点」のとおりとする。

イ 審査の手順等

- (ア) 審査員は、本審査基準書の評価指標を基に提案内容の評価する。
- (イ) 定性的な審査を行う評価項目「⑦経済条件以外の項目」は、合議の上、評価内容に応じて5段階で評価点を決定するものとし、各評価項目の点数は以下の算定式により算定する。

評価内容	評価点	点数の算定式
提案が特に優れている	5	$\text{評価点} \div 5 \times \text{各評価項目の配点}$
提案が優れている	4	
提案が全て十分に書かれている	3	
提案に不十分な点がある	2	
提案が特に不十分である	1	

- (ウ) 定量的な審査を行う評価項目「⑦経済条件」については、提案された諸条件を一定のモデルケースに充当し権利変換率を算定する。算定した権利変換率に保留床処分単価に応じた補正を行った上で、最も高い権利変換率（補正後）を評価点5とし、最も高い権利変換率（補正後）に対する割合によって、以下のとおり評価点および点数を算定する。（別紙資料参照）

評価内容	評価点	点数の算定式
最も高い権利変換率（補正後）に対する割合		$\text{評価点} \div 5 \times \text{評価項目の配点（30点）}$
85%以上	2～5 (直線補間※)	
85%未満	1	

※小数点以下第2位を四捨五入する

- (エ) 各評価項目を合計した点数が、当審査会における提案内容の評価とする。なお、提案書を提出した応募者が複数者ある場合には、この合計点を基に順位を決定する。

- (オ) 事業実現性が著しく低い提案や、提案内容が著しく不十分である提案は、当該応募者を失格とする。
- (カ) その他、審査上考慮すべき事項等がある場合には、審査員の協議により、その取り扱いを決定していく。

(3) 事業協力者の決定

三島駅南口東街区市街地再開発準備組合（本組合設立後は三島駅南口東街区市街地再開発組合）は、審査会による評価結果をもとに、総会において事業協力者を決定する。

3 評価項目及び評価指標・配点

評価項目	配点
評価指標	
①本事業への取組み	10点
<p>○積極的な取り組み姿勢があり、企業内（共同体内）において、十分な体制を整えているか。</p> <p>○地下水・湧水の保全に対する考えは整理されており、積極的な姿勢があるか。</p> <p style="text-align: center;">【共同企業体で応募する場合】</p> <p>○本事業における構成員（参加組員予定者、事業者）の役割、体制は明記されているか。</p>	
②当事業の開発コンセプトと上位計画等の整合性	10点
<p>○提案内容は、事業計画における開発コンセプトと上位計画等との整合がとれているか。</p>	
③土地利用に関する提案	10点
<p>○土地利用計画は適切に策定されているか。</p> <p>○配置計画は適切に策定されているか。</p>	
④事業計画に関する提案	10点
<p>○事業実現性を考慮した事業推進スキーム、体制の提案がなされているか。</p> <p>○事業スケジュール及び工期は、現実的かつ事業性に配慮されているか。</p>	
⑤施設計画に関する提案	20点
<p>○「スマートウェルネスシティみしま」のフロントエリアに相応しい施設計画が策定されているか。 （テナント等の施設構成がわかるもの）</p> <p>○「水と緑と人が輝く三島の景観づくり」に相応しい景観計画が策定されているか。</p> <p>○地区の一体的なまちづくり、回遊性向上の為の動線計画（人、車）、道路等計画となっているか。</p> <p>○駐車場計画は、与条件を満たす台数となっているか。歩車分離は図られているか。</p> <p>○防災・減災計画に配慮した計画となっているか。</p> <p>○環境向上計画について、提案がなされているか。</p> <p>○駅前商業地区にふさわしい商業計画（業種構成、規模等）となっているか。</p>	

⑥事業推進に関する提案	30点
<p>【市街地再開発事業】</p> <p>○事務局支援および事務所設置等の支援内容（具体的人員、体制等）は十分な内容となっているか。</p> <p>○権利者合意形成の為の支援体制（具体的人員、体制等）は十分な内容となっているか。</p> <p>○店舗・事務所部分のテナント誘致支援、およびそれらに関する費用に対する提案がなされているか。</p> <p>○事前転出者が発生した場合の先行買収および地区外代替地の先行取得に対する提案がなされているか。</p> <p>○仮住居、仮店舗に関する斡旋、紹介支援に関する提案がなされているか。</p> <p>○事業資金立替えについて、以下内容の提案がなされているか。また、十分な内容であるか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業資金立替えスタート時期 ・立替え期間、限度額 ・金利、返済条件 ・担保の有無、事業が頓挫した時の対応等 <p>【市街地再開発事業外区域を設定する場合】</p> <p>以下の項目が記載されており、事業環境の変化に対応できるだけの柔軟性を有しているか。</p> <p>○事業収支計画（事業資金計画、資金調達計画、開業後の損益計画）</p> <p>○竣工後の管理運営体制</p>	
⑦経済条件	30点
<p>【市街地再開発事業】</p> <p>以下の経済条件が記載されているか。</p> <p>○建築工事費（用途別）の延床面積あたりの単価（複数棟の場合、棟別で提示すること）</p> <p>○建築工事費に係る整地工事費の単価</p> <p>○駐車場1台あたりの単価（機械式駐車場の場合）</p> <p>○保留床（住宅・商業）の引き取り価格</p> <p>○住宅保留床の一般分譲価格</p> <p>○事業収支計画（大項目）</p> <ul style="list-style-type: none"> <支出>調査設計計画費、土地整備費、補償費、工事費、事務費、借入金利息 など <収入>再開発補助金、保留床処分金 など <p>○上記経済条件から算出される権利変換率（補正後）</p> <p>【道路等の公共施設工事がある場合】</p> <p>以下の項目が記載されているか。</p> <p>○公共施設工事費</p>	
⑧にぎわい創出に関する提案その他提案	30点
<p>○市民の生活の質や利便性の向上に資する取組みや運営の提案があるか。</p> <p>○当該区域を含む周辺地区が将来にわたりにぎわいの創出、継続を可能とする仕組みの提案に具体性、実現性、主体性があるか。</p> <p>○利用を想定している補助事業等の提案がなされているか。</p> <p>○その他開発コンセプトを実現するとともに、本事業を実現する為に有効となる提案がなされているか。</p> <p>○市街地再開発事業の事業性を高める提案がなされているか。</p>	
合 計	150点