

# 梶原四丁目用地利活用事業

## 審査基準

令和2年（2020年）6月

鎌倉市

## 目次

1. 本書の位置付け .....	1
2. 選定の方法 .....	1
(1) 選定方法の概要 .....	1
(2) 審査の手順 .....	1
3. 事務局による審査 .....	2
4. 審査会における審査・選定 .....	2
(1) 審査の概要 .....	2
(2) 内容審査 .....	3
5. 優先交渉権者の決定 .....	5

## 1. 本書の位置付け

本審査基準は、鎌倉市（以下「本市」という。）が、民間のノウハウや資金等を活用した「梶原四丁目用地利活用事業（以下「本事業」という。）」を実施するに当たり、本事業を実施する民間事業者（以下「優先交渉権者」という。）を決定するための手続、方法及び審査の基準を示したものである。

## 2. 選定の方法

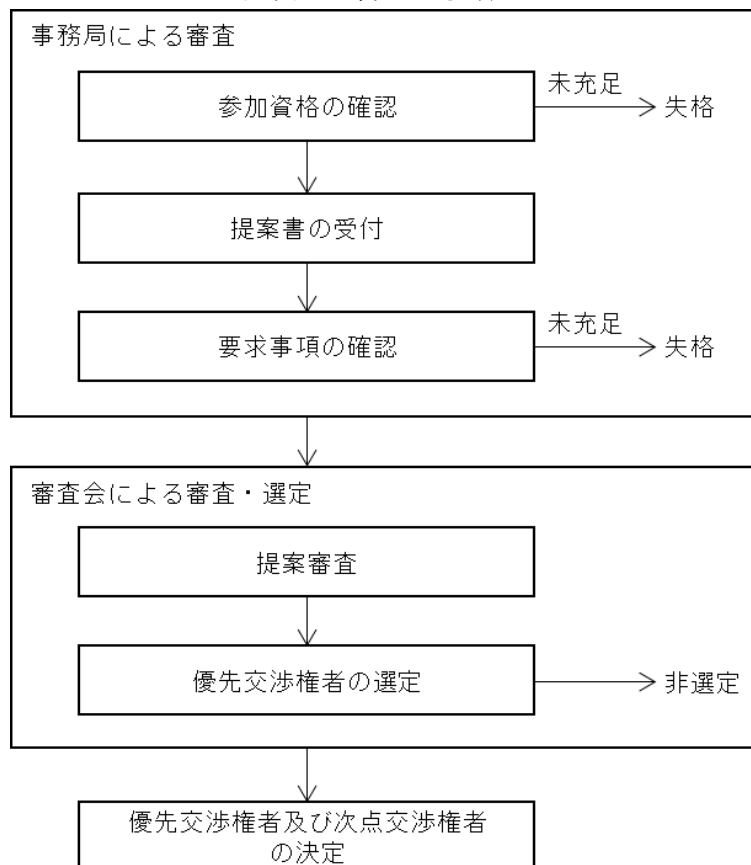
### （1）選定方法の概要

優先交渉権者、次点交渉権者の決定に当たっては、民間事業者の専門的な知識やノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、競争性を確保した随意契約である公募型プロポーザル方式を採用する。

### （2）審査の手順

優先交渉権者、次点交渉権者の審査・選定は、事務局及び審査会による審査から構成する。

図表 1 審査の手順



### 3. 事務局による審査

事務局による審査においては、まず書類審査により応募者が募集要項に定める参加資格要件を備えていることを確認する。参加資格要件を満たしていない場合は失格とし、提案書を受け付けない。次に、提案書が募集要項等に定める基本的な要求事項を満たしていることを確認する。要求事項を満たしていない場合は失格とする。確認する要求事項は以下のとおり。

- ・ 提出書類がすべて提出されていること
- ・ 募集要項に示す事業内容・事業条件を逸脱しない内容が提案されていること（特段の記載が無い事項については募集要項に示す事業内容・事業条件を満たすものと判断する）
- ・ 事業収支計画において重大な計算又は数値の誤りがないこと

### 4. 審査会における審査・選定

#### (1) 審査の概要

審査会による審査においては、応募者から提出された提案書に記載された内容及び応募者によるプレゼンテーションについて審査を行う。審査の配点は以下のとおり。

図表 2 審査の配点

審査内容	審査項目		配点	
内容審査 600点	1. 事業実施方針 200点	(1) 基本方針・基本コンセプト	35点	
		(2) 実施体制・実現性・スケジュール	55点	
		(3) 実績	55点	
		(4) 事業収支計画	55点	
	2. 収益事業 200点	事業内容	(1) 導入機能	60点
			(2) 産業への貢献	50点
			(3) ライフスタイルの創出	20点
		施設計画	(1) 自然環境との調和・共生	40点
			(2) 周辺地域との調和・共生	20点
			(3) 既存橋の補強等	5点
			(4) 地域貢献	5点
		3. 公益事業 200点	(1) 一般開放	30点
	(2) 環境保全		30点	
	(3) 地域課題の解決		55点	
	(4) 地域産業への貢献		55点	
(5) その他	30点			
合計			600点	

## (2) 内容審査

内容審査は600点を満点とする。審査会により、以下の「審査項目と主な審査の視点」に基づき、応募者の提案内容について評価し、応募者の順位を決定する。得点化に際しては、以下の「得点化基準」に従い、得点を付与する。複数の応募者の得点が等しい場合は、以下の「得点が等しい場合の順位の決定方法」に基づき、応募者の順位を決定する。なお、応募者が1者の場合も選定を行う。

応募者の提案のうち、著しく内容の劣る審査項目がある場合（例：16個の審査項目のうち、過半の委員が評価区分Dと評価した審査項目が一つでもある場合）は、獲得した点数の大小によらず、当該応募者を順位の決定対象から除外することがある。

図表3 審査項目と主な審査の視点

審査項目		審査の視点	配点	
事業実施方針について	事業の基本方針・基本コンセプト (様式5-1-1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 本事業に関する本市の政策を十分に理解した方針が示されているか。(総合戦略、SDGs、公的不動産利活用推進方針、つながる鎌倉条例、共生社会の推進等)</li> <li>○ パブリックマインドについて高い見識を持っているか。</li> <li>○ 本事業を通じて鎌倉のまちや地域の価値を高める方策が具体的に示されているか。</li> </ul>	35点	
	実施体制・実現性・スケジュール (様式5-1-2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 代表企業・構成企業の役割分担が明確であり、本事業の遂行に十分な体制となっているか。</li> <li>○ 本事業の実施に適切な人員が配置されているか。</li> <li>○ 代表企業・構成企業への県内法人の参画に配慮されているか。</li> <li>○ 許認可や市民対応について考え方が明確に示されており、実現可能性の高い計画となっているか。</li> <li>○ 長期の借地期間を設定し、地域に根ざした持続的事業として提案されているか。</li> <li>○ 実現性の高いスケジュールとなっているか。</li> </ul>	55点	
	実績 (様式5-1-3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 代表企業・構成企業は本事業の内容と類似した実績を複数有しているか。</li> <li>○ 本事業を担当する責任者は本事業の内容と類似した実績を複数有しているか。</li> </ul>	55点	
	事業収支計画 (様式5-1-4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 提案貸付料を踏まえて収支見通しが適切な計画となっているか。</li> <li>○ 本事業に関するリスクを把握しているか。また発生回避の方策と、リスクが顕在化した際の被害抑制方策が具体的に提案されているか。</li> </ul>	55点	
収益事業について	事業内容について	導入機能 (様式5-2-1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 働くまち鎌倉の実現に寄与する機能が提案されているか。</li> <li>○ 市内の雇用創出(特に正規雇用)に寄与する機能が提案されているか。</li> <li>○ 雇用創出について定量的に示されているか。</li> <li>○ 社会的発信力のある機能が提案されているか。</li> </ul>	60点

	産業への貢献 (様式 5-2-2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 時代を牽引する先進的産業（IT、AI、ロボット、ヘルスケア等）やクリエイティブ産業（研究開発、芸術、デザイン等）を本市に根付かせることに寄与する事業内容が提案されているか。</li> <li>○ 本市の産業特性を踏まえた具体的な提案がなされているか。</li> </ul>	50 点	
	ライフスタイルの創出 (様式 5-2-3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 職住近接（鎌倉市内に住み、鎌倉市内で働く）のライフスタイルを創出することにつながる提案がなされているか。</li> </ul>	20 点	
	施設計画について	自然環境との調和・共生 (様式 5-2-4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 自然環境に配慮した施設計画が具体的に提案されているか。（ポリウム、配置、材料、意匠、再生可能エネルギー利用等）</li> </ul>	40 点
		周辺地域との調和・共生 (様式 5-2-5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 周辺地域の居住環境や交通環境に配慮した提案が具体的に示されているか。</li> </ul>	20 点
		既存橋の補強等 (様式 5-2-6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 事業期間中の安全・安心な利用が可能となる補強又は架け替え方針が具体的に提案されているか。</li> </ul>	5 点
		地域貢献 (様式 5-2-6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 収益事業の実施における地域貢献策（地元発注等）が具体的に提案されているか。</li> </ul>	5 点
公益事業について	一般開放 (様式 5-3-1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 開放する範囲、時間及び管理方針（日常管理や範囲外への立ち入り禁止措置など）は、市民（提案施設利用者含む）が気軽に、かつ安全・安心して利用できるものとなっているか。</li> <li>○ トイレ、休憩所、会議スペースなど市民が利用可能な施設の提供方法及びデザインが具体的に提案されているか。</li> </ul>	30 点	
	環境保全 (様式 5-3-2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 市民が豊かな自然環境を享受できるサービスが提案されているか。</li> <li>○ 市民とともに自然環境を管理・保全する方策が具体的に提案されているか。</li> </ul>	30 点	
	地域課題の解決 (様式 5-3-3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 本市の地域課題について正確に理解しているか。</li> <li>○ 市民や地域企業と共に地域課題を解決する方策が具体的に提案されているか。</li> <li>○ 地域課題を解決する人材育成の方策が具体的に示されているか。</li> </ul>	55 点	
	地域産業への貢献 (様式 5-3-4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 本市の地域産業の活性化に資するサービスが具体的に提案されているか。</li> <li>○ 本市の地域産業の創造・育成の方策が具体的に示されているか。</li> <li>○ 地元の事業者がより主体的な立場で事業に関与する方針が示されており、地元の事業者の所得、技術力向上が期待できるか。</li> </ul>	55 点	
	その他 (様式 5-3-5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ その他、特筆すべき提案がなされているか。</li> </ul>	30 点	

図表4 内容審査の得点化基準

評価区分	判断基準	加算割合
A	非常に優れている	配点×1.0
B	優れている	配点×0.7
C	やや劣っている	配点×0.4
D	劣っている	配点×0.0

図表5 得点が等しい場合の順位決定方法

決定方法の優先順位	決定方法
第一位	「事業実施方針について」の得点が高い方を上位とする
第二位	「公益事業について」の得点が高い方を上位とする
第三位	「収益事業について」の得点が高い方を上位とする
第四位	審査会の投票により決定する

## 5. 優先交渉権者の決定

本市は、審査会での審査結果を参考に、優先交渉権者、次点交渉権者の決定を行う。なお、審査会による審査の結果、すべての応募者の得点が300点を下回る場合、又は本事業の実施に適した応募者について該当なしと判断された場合は、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定しないものとする。