

横浜南部市場にぎわい創出事業 審査基準

平成 28 年 7 月

横 浜 市

目 次

1	本書の位置付け	1
2	優先交渉権者等の決定の手順.....	2
3	参加資格審査.....	3
4	基礎審査.....	3
5	提案審査.....	3
	(1) 提案審査の考え方	3
	(2) 提案審査項目及び配点.....	3
	(3) 提案内容審査の得点化方法.....	5
	(4) 提案価格審査の得点化方法.....	7
	(5) 総合的な加点要素に対する評価及び加点	7
6	優先交渉権者等の決定.....	7

1 本書の位置付け

この審査基準は、「横浜南部市場にぎわい創出事業募集要項」と一体のものであり、優先交渉権者を決定するに当たって、応募者のうち、最も優れた提案を客観的に評価・選定するための方法及び基準等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を与えるものです。

2 優先交渉権者等の決定の手順

横浜南部市場にぎわい創出事業の優先交渉権者等は、次の手順で提案内容を総合的に評価して決定します。

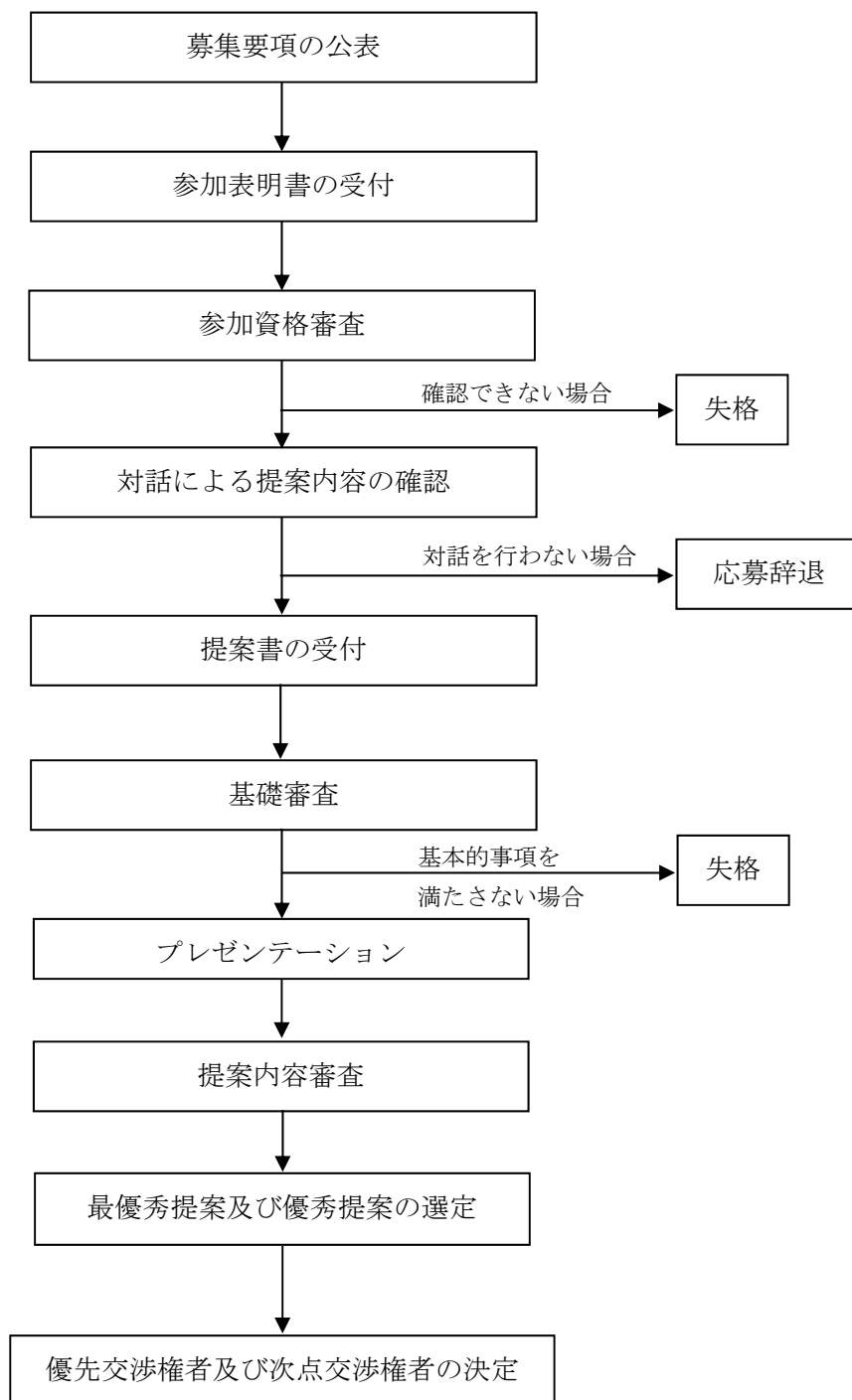


図1 優先交渉権者の決定の手順

3 参加資格審査

本市は、参加表明時に提出された資料に基づき、募集要項に記載した応募者が満たすべき参加資格要件について確認し、確認の結果を応募者（応募グループの場合は代表構成員）に対して通知します。要件を満たさない場合は失格とします。

4 基礎審査

選定委員会は、応募者から提出された提案書関連書類が、基礎審査項目（表1）に示す事項に該当していないことを確認します。一つでも該当する事項があれば、当該応募者は失格となります。

表1 基礎審査項目

内 容
様式集に定めた提出書類（付属資料として求めているものを含む）に遺漏のあるもの
募集要項に定める方法において作成されていないもの（ただし、誤字・脱字等提案内容への影響が軽微なものを除く。）
提案が法令又は条例違反に該当し、修正・差替え等では回復不可能と認められるもの
提案された借地料単価が募集要項に示す単価を下回っているもの
提案が募集要項に定める各種の要求事項を明らかに満足していない場合や禁止事項に該当している提案と認められるもので、修正・差替え等では回復不可能と認められるもの
資金調達計画、事業収支計画及び応募者の実績等から、提案内容が到底実現ができないと認められるもの
提案が募集要項「3. 事業の目的等」に適合しないと認められるもの

5 提案審査

(1) 提案審査の考え方

選定委員会は、基礎審査を通過した応募者の提案について、提案内容に対する内容評価点と価格評価点の合計に、総合的な加点要素について加点を行い、合計得点が最も高い提案を最優秀提案として選定し、以下、合計得点順に順位付けを行います。

(2) 提案審査項目及び配点

提案審査の審査項目及び配点については、提案審査項目及び配点（表2）のとおりであり、本市が本事業に対して民間の創意工夫の発揮を期待する度合いを勘案して設定したものです。

表2 提案審査項目及び配点

審査項目	配点	主な対応様式
I 提案内容審査（審査項目毎の配点は非公表とします）		
（1）事業計画に関する事項		
ア 事業実施コンセプト	30点	15-1
イ 事業の実施体制等		15-2
ウ 資金調達計画		15-3
エ 事業収支計画		15-4
オ リスク管理計画		15-5
（2）建築計画に関する事項		
ア 施設全体計画	15点	16-1
イ 景観・環境・バリアフリー計画		16-2
ウ 安全に配慮した計画		16-3
エ 工程計画		16-4
（3）運営計画に関する事項		
ア 施設運営計画	20点	17-1
イ イベント等販促活動に関する計画		17-2
（4）市場との連携、市場の機能強化、地域への貢献に関する事項		
ア 物流エリア、関連棟との連携	20点	18-1
イ 地域社会、地域経済への貢献		18-2
II 提案価格審査		
提案価格（提案借地料）	15点	20
合計	100点	
III 総合的な加点要素に対する評価		
総合的な加点要素に対する加点	10点	15-1~19
総合計	110点	

(3) 提案内容審査の得点化方法

提案内容審査においては、提案内容審査項目毎の評価の視点（表3）に示す審査項目毎に審査を行い、提案内容審査項目の得点化方法（表4）に示す5段階評価による得点化方法により、得点を付与します。また、得点化の際は、小数点第3位以下は四捨五入し、小数点第2位までを求めます。

表3 提案内容審査項目毎の評価の視点

審査項目	評価の視点
(1) 事業計画に関する事項 (30点)	
ア 事業実施コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「食の拠点としてのイメージを活かす」コンセプトについて、具体的かつ独自性の高い考え方が明示されているか。 ・ 「市場ならではの食を堪能できる」コンセプトについて、具体的かつ独自性の高い考え方が明示されているか。 ・ 「南部市場の魅力を発信する」コンセプトに対し、具体的かつ独自性の高い考え方が明示されているか。 ・ その他、南部市場の賑わいエリアの活性化に資する、独自性の高いコンセプト等の提案がなされているか。 ・ 来場者に満足感や期待感を与えることのできる、具体的かつ独自性の高い考え方が明示されているか。
イ 事業の実施体制等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 応募企業、応募グループの代表企業、その他協力を受ける企業の役割分担が明確になっているか。 ・ 運営者等の関係者との協議状況等から、提案された事業内容の実現に向けた熟度の高い提案がなされているか。 ・ 提案された事業内容について、適切な事業スキームが提案されているか。
ウ 資金調達計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資金調達計画が、具体的かつ実現性の高いものとなっているか。
エ 事業収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業収支計画が、具体的かつ安定性・確実性の高いものとなっているか。
オ リスク管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 需要変動など、事業実施に係るリスクが適切に把握されているか。 ・ 長期間安定的に事業継続を行うための仕組みや取り組みが提案されているか。
(2) 建築計画に関する事項 (15点)	
ア 施設全体計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地全体を有効活用するゾーニングが実施されているか。 ・ 関連棟及び物流エリアとの連携性や交通滞留に配慮した、建物配置計画、動線計画となっているか。 ・ 利用者の利便性の高い、内部空間の計画となっているか。 ・ 十分な駐車場台数が確保された計画となっているか。

審査項目		評価の視点
イ 景観・環境・バリアフリー計画		<ul style="list-style-type: none"> ユニバーサルデザインや環境負荷低減への配慮等が実施されているか。 周辺地域と調和のとれた緑化計画、景観・色彩デザインが計画されているか。 建物内外において、ユニバーサルデザイン・バリアフリーに配慮した工夫がみられるか。
	ウ 安全に配慮した計画	<ul style="list-style-type: none"> 災害時の施設利用者の避難等を考慮した計画となっているか。 自動車及び歩行者の動線が安全に配慮した計画となっているか。
	ウ 工程計画に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 施設の供用開始に至るまでの設計・建設スケジュールが妥当であるか。 適切かつ妥当性の高い施設開業準備期間が見込まれているか。 関連棟や物流エリアの業務への影響が最小限なる工程が計画されているか。
(3) 運営計画に関する事項 (20点)		
ア 施設運営計画		<ul style="list-style-type: none"> 「食」のコンセプトに合致した店舗配置計画となっているか。 「食」に関連するテナント（業態）の割合が高いテナントミックス計画、店舗配置計画となっているか。 地産地消など、「横浜の食」をPRできる、テナントや業態が計画されているか。 中長期的なテナント入替計画について、具体的な考え方が示されているか。
	イ イベント等販促活動に関する計画	<ul style="list-style-type: none"> 「食」のコンセプトを実現し、にぎわいを創出するためのイベント等について、具体的かつ独自性の高いものが計画されているか。 関連棟と連携した販促活動、広報活動について具体的かつ独自性の高いものが計画されているか。
(4) 市場との連携、市場の機能強化、地域への貢献に関する事項 (20点)		
ア 物流エリア、関連棟との連携		<ul style="list-style-type: none"> 物流エリアからの仕入の実施など、物流エリアの市場関係者との連携について、具体的かつ有効な提案がなされているか。 関連棟（関連事業者）との連携について、具体的かつ有効な提案がなされているか。 関連棟の活性化に資する具体的な提案がなされているか。
	イ 地域社会、地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> 地産地消、施設整備時の地元事業者の活用・連携、地元テナントの積極的な配置など、地域経済の活性化に対する具体的かつ有効な提案がなされているか。 地域社会との繋がりや連携に関する事項について、具体的かつ有効な提案がなされているか。

表4 提案内容審査項目の得点化方法

判断基準	評価	得点化の方法
・当該審査項目について、特に優れた提案である	A	審査項目毎の配点×1.00
・当該審査項目について、優れた提案である	B	審査項目毎の配点×0.75
・当該審査項目について、標準的な提案である	C	審査項目毎の配点×0.50
・当該審査項目について、やや物足りない提案である	D	審査項目毎の配点×0.25
・当該審査項目について、物足りない提案である	E	審査項目毎の配点×0.00

(4) 提案価格審査の得点化方法

価格提案審査においては、提案価格審査項目の得点化方法（表5）に示す算定式により、得点を付与します。また、得点化の際は、小数点第3位以下は四捨五入し、小数点第2位までを求めます。

表5 提案価格審査の得点化方法

得点の算定式
$\text{得点} = \text{【配点：15点】} \times \frac{(\text{提案価格} - \text{基準価格})}{(\text{全応募者中最高の提案価格} - \text{基準価格})}$

(5) 総合的な加点要素に対する評価及び加点

独自性が高く、かつ本事業の目的達成に高い貢献が期待できる提案について、提案書の様式15～様式19の内容から総合的に判断の上評価し、10点を上限に加点します。

6 優先交渉権者等の決定

本市は、選定委員会による最優秀提案及び優秀提案等の選定結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。