

# 戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業

## ・仮設店舗整備等事業

### 優先交渉権者決定基準

横 浜 市

・資格審査

地方自治法の条件の具備，横浜市入札参加資格者名簿への登録，その他の資格要件を確認します。

・基礎審査の内容

1.提出書類

応募者の提出すべき書類及び部数が全てそろっているか，企業名等が付されていないか等を確認します。

確認項目	確認内容
提出物の不備に関する確認	提出すべき書類が全て提出されているか
	提出すべき部数が提出されているか
	言語，単位等の間違いがないか
企業名の不記載の確認	各様式の1部を除き，企業名や企業のロゴマーク等が記載されていないか

2.価格

応募者のサービス提供料の提案価格（事業期間を通じたサービスの対価の総額）が市の上限価格の範囲内であることを確認します。

3.要求要件

応募者の提案内容が，市の基礎要求要件（業務要求水準書で求めている要件）をすべて満たしていることを確認します。

【建設業務提案書】

	項目	内容
基本要件等	事業スケジュール	事業スケジュール内で業務遂行できる工程計画等となっているか
	構造	適切な構造を採用しているか
	建築面積	用途地域・地区等で認められた範囲内となっているか
	延床面積	用途地域・地区等で認められた範囲内となっているか
	高さ	用途地域・地区等で認められた範囲内となっているか
	適用法令	適用法令を満たす提案内容となっているか
配置計画	施設内歩行者動線	仮設店舗の1階及び3階に歩行者の交通量を考慮した共用通路が計画されているか
	車両動線	図書館道路の代替道路として，敷地内に2t車の通行できる道路が計画されているか
	資材置場	資材置場が適切に確保されているか

	作業時間	作業時間（8時～17時）を逸脱した工程計画が組まれていないか
外 構 計 画	サイン設置	出店者の案内板が適切に設置されているか
		出店者以外の看板が設置されていないか
	駐輪場	駐輪場の設定台数は適切か
		駐輪場が適切に配置されているか
	廃棄物置場	廃棄物置場が適切に配置されているか
	受水槽	受水槽が適切に配置されているか
荷捌き場	2ト車が2台以上駐車し荷さばきが可能な計画となっているか	
	騒音，振動等の周辺地域への影響が考慮されているか	
周 辺 工 事	再開発ビル	再開発ビル工事に支障が生じる計画となっていないか
	ペDESTリアンデッキ	仮設店舗3階にペDESTリアンデッキを連結する計画となっているか
	道路工事	道路工事に支障が生じる計画となっていないか
設 備	設備全体	イニシャルコスト，ランニングコストの低減に留意した内容になっているか
	各種設備	空気調和，換気，給排水衛生，排煙，昇降，消防，受電，非常用発電，中央監視，電灯・動力，照明，防犯，その他の必要設備が計画されているか
イン フラ	上水道，下水道等	上水道，下水道の接続等が可能な計画となっているか
内 装	工事区分	工事区分を満たす計画となっているか
	標準内装	市が提示した標準内装以上の仕様内容となっているか
	店舗設計	事業スケジュールに支障をきたす体制等となっていないか
入 居	入居スケジュール等調整	入居スケジュール等調整業務が可能な計画となっているか

【運営業務提案書】

	項 目	内 容
基 本 要 件	入居	平成15年11月1日から入居できる計画となっているか
	全店開業	平成15年12月1日を全店開業予定日とできる計画となっているか
	共用通路	24時間通行が可能か
	共用通路	6:00～23:00の通行が可能か
	施設閉館等	営業時間が設定されていたり，施設閉館等が見込まれている場合，その設定根拠は適切か
	体制	総務管理業務，販売促進業務，維持管理業務を行うために必要な体制やスタッフ数が確保されているか

総務管理	業務内容	総務管理で求める内容を満たす内容となっているか
販売促進	業務内容	販売促進で求める内容を満たす内容となっているか
維持管理	維持管理項目	保守管理項目や修繕項目等のもれがないか
	維持管理内容	市の求める水準以上の提案内容となっているか
	清掃	仕様水準以上の日常清掃及び定期清掃が見込まれているか
	駐輪場管理	駐輪場利用時間に対応した適切な内容となっているか
	その他	維持管理に必要な項目を満たす内容となっているか

【事業費提案書】

項目	内容
前提条件	物価変動率を見込まないで計算しているか
	現在価値化の割引率は1%となっているか
	消費税の取扱は適切か
	借入金利の設定は適切か
	必要項目のもれや間違い(割賦対象に関する誤り等)はないか

## ・内容審査の内容

内容審査では以下の各項目の配点のもと、各項目の審査基準の考え方に照らして審査を行い得点化します。

- サービス購入料提示額に関する審査（50点満点）
- 仮設店舗コンセプトの魅力性（4点満点）
- 賑わい創出に関する審査（8点満点）
- 利用者の安全性に関する審査（4点満点）
- 環境に対する配慮に関する審査（4点満点）
- 運営段階の業務に関する審査（25点満点）
- 事業者の資力等に関する審査（5点満点）

### 1. サービス提供料提示額（50点満点）

市の提示した上限価格内でサービス提供料を提示した応募者全てに基礎点35点を付与します。

残余分15点について、サービス提供料を最も低く提案した応募者（1位）を満点（100%）とし、2位以下は、満点を100%としてサービス提供料の対価の総額の比率で減点します。得点は小数点1桁を四捨五入します。

### 2. 仮設店舗コンセプトの魅力性（4点満点）

- ・仮設店舗のコンセプト（ネーミング等）が魅力的であると認められる場合
- ・仮設店舗コンセプトを明確にした提案内容（ハード、ソフト）と認められる場合

上記の各項目に配慮し、4点満点として内容に応じて0点、1点、2点、3点、4点を付与します。

### 3. 賑わい創出（8点満点）

#### (1) 賑わいを創出するための空間形成（4点満点）

- ・動線計画に賑わい創出のための工夫が認められる場合
- ・店舗配置に賑わい創出のための工夫が認められる場合
- ・共用部分等に賑わい創出のための工夫（憩いの場の設置等）が認められる場合

上記の各項目に配慮し、4点満点として内容に応じて0点、1点、2点、3点、4点を付与します。

#### (2) 賑わいを創出するためのコンテンツ（ソフト）（4点満点）

- ・サイン等の効果的な利用が認められる場合
- ・賑わいを創出するための運営上の工夫（キャラクターの使用等）が認められる場合

上記の各項目に配慮し、4点満点として内容に応じて0点、1点、2点、3点、4点を付与します。

#### 4. 利用者の安全性(4点満点)

- ・ 利用者の安全を確保するための構造上の提案内容と認められる場合
- ・ 利用者の安全性（転倒・転落防止・避難路の確保等）に配慮した設計上の提案内容（動線計画等）と認められる場合
- ・ ユニバーサルデザインに配慮した提案内容と認められる場合
- ・ 防犯対策が充実した提案内容と認められる場合

上記の各項目に配慮し、4点満点として内容に応じて0点、1点、2点、3点、4点を付与します。

#### 5. 環境への配慮(4点満点)

- ・ 建設・運営段階の提案内容が環境へ配慮した内容と認められる場合
- ・ 解体時の提案内容が環境へ配慮した内容（解体コストの低減や廃棄物の抑制等）と認められる場合

上記の各項目に配慮し、4点満点として内容に応じて0点、1点、2点、3点、4点を付与します。

#### 6. 運営段階の業務の妥当性(25点満点)

##### (1) 運営体制の充実(4点満点)

- ・ 総務管理業務、販売促進業務、維持管理業務の遂行体制が充実していると認められる場合  
4点満点として内容に応じて0点、1点、2点、3点、4点を付与します。

##### (2) 維持管理業務の妥当性(9点満点)

###### 共益費(5点満点)

共益費の参考見積り額が低い応募者の金額を満点(5点)とし、2位以下は、満点を100%として提案された共益費の比率で減点します。得点は小数点1桁を四捨五入します。

なお、共益費の参考見積り額が市場価格と比較して著しく高いと判断した応募者提案、または過度な安値受注の範囲内にあると判断した応募者提案は0点とします。

###### 維持管理業務内容(4点満点)

- ・ 維持管理計画について充実した提案内容と認められる場合  
4点満点として内容に応じて0点、1点、2点、3点、4点を付与します。

##### (3) 販売促進に関する事項(8点満点)

###### 販売促進支援業務(市の支払部分)の充実(2点満点)

- ・ 開業時及び開業後の販売促進支援業務が充実した提案内容と認められる場合  
2点満点とし、内容に応じて0点、1点、2点を付与します。

###### 販売促進業務(出店者の支払部分)の充実(2点満点)

- ・開業時及び開業後の販売促進業務が充実した提案内容と認められる場合  
2点満点とし、内容に応じて0点、1点、2点を付与します。
- 販売促進業務のコスト妥当性（4点満点）
- 4点満点として内容に応じて0点、1点、2点、3点、4点を付与します。

(4)総務管理業務の充実（4点満点）

4点満点として内容に応じて0点、1点、2点、3点、4点を付与します。

7.事業者の資力等（5点満点）

(1)事業者の資力（3点満点）

- ・代表企業の過去3年の経常利益が3期連続で黒字の場合  
該当する場合は3点を付与します。

(2)事業の安全性（2点満点）

- ・運転資金の確保について、具体的な提案があり、内容が認められる場合
  - ・リスクの対応策について、具体的な提案があり、内容が認められる場合
  - ・破綻時の対応について、具体的な提案があり、内容が認められる場合
- 上記の各項目に配慮し、2点満点とし、内容に応じて0点、1点、2点を付与します。

(審査の流れ)

