

**小田原駅東口お城通り地区再開発事業  
広域交流施設ゾーン整備**

**審査基準書**

平成 28 年 8 月

**小田原市**

## 小田原駅東口お城通り地区再開発事業 審査基準の概要

事業者を以下の審査方法により、事業者選定委員会において審査します。

なお、実施方針の内容に基づき、市の意向を反映した事業者の企画提案内容に重点をおき審査します。

### (1) 一次審査 (50 点)

申込者の参加資格を書類により審査

- ① 提出書類の適否の審査
- ② 資力審査
- ③ 同種業務の総合実績を評価し採点



上位 5 者以内を参加適格者  
参加資格審査の評点は、事業企画提案審査に加算

### (2) 二次審査 (550 点)

事業者選定委員会において事業企画提案内容をプレゼンテーション時に審査

- ① 事業企画提案内容 (470 点)
- ② 価格評価 (80 点)



一次審査 (50 点満点) と二次審査 (550 点満点) とを合計し、総得点 (600 点満点) の一番高い事業者を優先交渉権者、2 番目に高い事業者を次点として決定

## 1 審査事項について

### (1) 審査方法

申込者から提出された申込書、企画提案図書及び価格提案書について「参加資格、同種業務の実績審査」、「事業企画提案審査」の2段階に分けて総合的に審査を行い、優先交渉権者と次点者の上位2者を決定します。

### (2) 審査の体制

優先交渉権者の選定にあたっては、専門的な知識を有する者、学識経験者で構成する「小田原駅東口お城通り地区再開発事業 広域交流施設ゾーン事業者選定委員会」で審査を行います。

### (3) 一次審査

申込図書に基づき、申込希望者の選定をします。

募集要項に規定する参加資格要件を満たしているか、資力信用を満たしているか、関係法令及び条例を遵守し、抵触していないか、書類に不備がないか、同種業務の実績について審査をします。

一次審査の上位5者を参加適格者として選定します。

なお、資格不備の場合、又は虚偽の記載等がある場合は失格とします。

### (4) 二次審査

一次審査及び、企画提案に対する評価、価格評価の点数を合算し、上位2者を優先交渉権者、次点者として選定します。

### (5) 審査結果の公表

審査結果は、全て申込者に個別の通知するほか、市のホームページにて上位2者について公表いたします。

## 2 審査基準

### (1) 評価配分

審査は、一次審査及び二次審査にて以下の配分で合計600点満点で評価します。

#### ① 同種業務の実績：50点満点（一次審査）

（同種業務の総合実績（法人全体）について評価点をつけることとします。）

#### ② 事業企画提案内容：470点満点（二次審査）

（審査項目ごとに選定委員会で評価点をつけることとします。）

#### ③ 価格評価の内容：80点満点（二次審査）

（最も低い負担額を提示したものの点数を満点、それ以外のものについては、提示された負担額を最も低い価格の基準として減点評価します。）

## (2) 同種業務の実績の審査項目

評価区分	評価内容	備考
資力及び信用	施設の建設、経営に必要な資力及び信用	適 否
同種業務の実績	公共・公益施設と商業・業務・サービス施設の複合集客施設の実績	法人として施設の建設、経営に必要な資力と魅力ある施設として、集客を確保できるに足りる同種業務の実績を有しているか。
	商業・業務・サービス施設の床面積（神奈川県内）	
	都市型ホテルの実績	
小計（評価区分A）		50点／満点

※直営店またはテナント店等の区別は問いません。

## (3) 実施方針の審査項目

評価区分	評価内容	備考
実施方針 (絶対評価項目)	神奈川県の西の「玄関口」としての役割	交通結節点である小田原駅前の特性を活かした施設であるか
		景観に配慮した質の高い公共空間を創出する施設であるか
	羽田から一番近い城下町である「小田原の顔」を形成する施設	外国人観光客を含む来街者の増に寄与する施設であるか
		公共交通ネットワークの利便性向上に資する施設であるか
	中心市街地の活性化と地域経済の振興に貢献	人々の交流、憩い、待ち合いなどの場を提供し、にぎわいを創出する施設であるか
		中心市街地はもとより、市域全域への回遊性の向上を目指す施設であるか
小計（評価区分B）		120点／満点

(4) 企画提案内容の審査項目

評価区分	評価内容		備考	
	大柱	小柱		
(絶対評価項目) 法規制	用途地域等	商業地域、防火地域	適否・建築物の用途の制限に適合する施設であるか	
	建ぺい率／容積率	80/500	適否 〃	
	その他の地域地区	第4種高度地区(最高高さ31m※)	適否 〃 ※緩和措置あり	
	地区計画等	駐車場整備地区	適否・付置義務を満足しているか	
景観計画重点区域		適否・重点景観計画を満足しているか		
要求水準等 (絶対評価項目)	設計・建設水準	施設計画	中心市街地活性化等	本施設の基本的考え方に則した計画案か
		ユニバーサルデザイン	バリアフリー・ユニバーサルデザインへの配慮	バリアフリー・ユニバーサルデザインへの配慮を検討しているか
		耐震・耐久	構造・設備の耐震・耐久性能	耐震・耐久性能確保を検討しているか
		健康・安全	シックハウス対策・子供の安全への配慮	健康・安全対策を検討しているか
		環境	低炭素への配慮・CASBEE, B+以上	十分な環境性能を検討しているか
		景観	建物景観・小田原城への眺望配慮	十分な景観計画を検討しているか
		周辺環境対策	騒音・風・光害対策	十分な周辺環境対策を検討しているか
		災害対策	火災・その他災害対策	十分な災害対策を検討しているか
		配置・動線	周辺施設・歩行者・車両	周辺への影響、交通量・交通動線を考慮しているか
	鉄道近接対策	軌道への影響・安全運行	鉄道近接対策を配慮しているか	
	全体施設規模・用途	市施設規模の適性 民間施設規模・用途の適性	市施設規模は適性か 賑わいを創出し、中心市街地再生に資する民間施設となっているか	
	公益・公共施設の内容	子育て支援機能		実施方針・要求水準の達成度
				その他の施設との配置計画、その他の提案がされているか
		ライブラリー機能		実施方針・要求水準の達成度 その他の施設との配置計画、その他の提案がされているか
	交通機能		実施方針・要求水準の達成度	
			その他の施設との配置計画、その他の提案がされているか	
	民間施設の内容	提案を求める施設	コンベンション機能	実施方針・要求水準の達成度 その他の施設との配置計画、管理運営計画、その他の提案がされているか
			電気自動車充電ステーション	実施方針・要求水準の達成度
		提案を期待する施設	商業・業務サービス施設	地域の特性に配慮した提案となっているか、施設計画・運営の具体的な提案があるか
都市型ホテル			地域の特性に配慮した提案となっているか、施設計画・運営の具体的な提案があるか	
広場			建物や景観計画とマッチした上質なオープンスペースを提供できる計画となっているか	

		管理用通路	駅ビル搬入口からアプローチ道路に通じる搬入動線が適切に確保されているか
		駐車場・自転車駐輪場	交通渋滞を生じさせない出入口の配置となっているか、敷地内に適正規模の駐車場・駐輪場を確保しているか
	運営管理計画	施設全体の運営方法	実施方針、要求水準書を十分に理解し、市の意図に沿った運営計画を提案しているか
小計（評価区分C）		350点／満点	

#### （5）価格評価等の審査項目

公共床等賃料の提案に関する評価	
維持管理・運営費等の市の負担額の提案に関する評価	
施設建設に伴う補助金要望額の提案に関する評価	
土地賃借希望価格に関する評価	
小計（評価区分 D）	80点／満点

#### （6）評価項目の合計

評価区分（A）	同種業務の実績の審査	50点／満点
評価区分（B）	実施方針の審査	120点／満点
評価区分（C）	企画提案内容の審査	350点／満点
評価区分（D）	価格評価等の審査	80点／満点
合計（評価区分（A）＋（B）＋（C）＋（D））		600点／満点