

浦賀駅前周辺地区活性化事業 評価基準書

令和6年12月26日

2月28日時点修正版

横須賀市

目次

1	評価方法.....	1
2	評価の進め方.....	1
3	評価項目と配点.....	2
4	1次評価結果の通知.....	4
5	選定結果の通知.....	4
6	優先交渉権者選定後の流れ.....	4
	（1）浦賀駅前周辺地区活性化事業の実現に向けた三者連携協定の締結.....	4
	（2）土地売買契約の締結.....	4
	（3）事業協力者協定.....	4
7	選定結果の公表.....	4

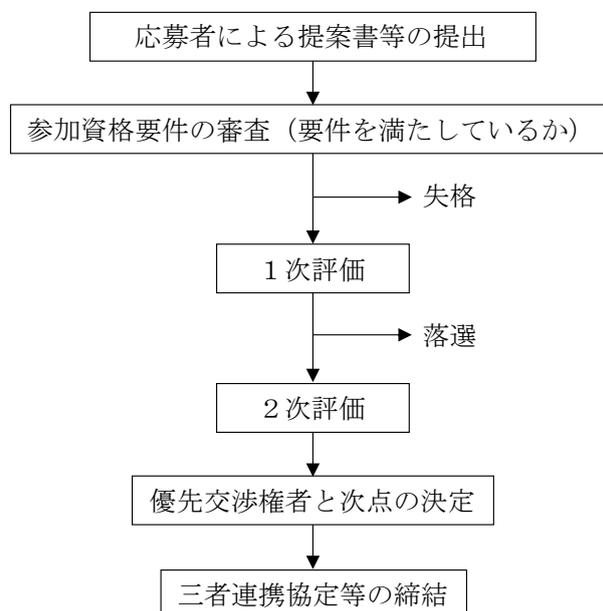
1 評価方法

本公募の評価方法については、参加資格審査を合格した応募企業及び応募グループ（以下「応募者」という）を対象に、まずは「3 評価項目と配点 ①1次評価」に示した評価項目に従い、要求水準書・コンセプトブックへの適合性、事業計画及び実施体制の妥当性の観点から、横須賀市（以下「本市」という。）が1次評価を行います。1次評価では、60点満点中36点を最低基準点とし、最低基準点を満たさない応募者は落選としたうえで、1次評価結果の上位最大4者を合格とします。

1次審査の後、本市が設置する有識者等で構成された「浦賀駅周辺地区活性化事業者選考委員会（以下「選考委員会」という。）」が「3 評価項目と配点 ②2次評価」に示した評価項目に従い、2次評価を行い、選考委員会の選定結果を受けて、本市が優先交渉権者及び次点を決定します。

2 評価の進め方

評価フロー



3 評価項目と配点

提出資料を基に、地域の活性化に寄与し、将来にわたって持続的な事業の妥当性のある提案となっているかなどについて評価を行います。

① 1次評価

評価項目		配点
1. 提案に関する評価 【20点】		
整備に係る全体コンセプト、全体計画の妥当性	・要求水準書・コンセプトブックを踏まえた、整備コンセプト、導入機能、動線計画等となっているか。民有地全てを活用した提案かどうか。	20点
民有地の活用に関する提案の妥当性	・駅前工場跡エリアについて、要求水準書・コンセプトブックを踏まえた、施設等の整備内容となっているか。	
市有地の活用に関する提案の妥当性	・要求水準書・コンセプトブックを踏まえた施設等の整備内容となっているか。	
2. 事業計画に係る評価 【20点】		
事業計画・資金計画等の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ・事業全体のスキーム及び事業計画・資金計画策定に係る背景・根拠等が明確か（土地購入額の算定に係る根拠等を含む）。 ・一過性でなく、中長期にわたり継続的に集客が期待できる内容となっているか。 ・開発のスケジュールやプロセスが現実的か。 ・市有地の事業スキーム及び事業収支策定に係る背景・根拠等が明確か。補助金を含めた財源構成が明確であるか。 	20点
3. 実施体制に関する評価 【20点】		
業務実施体制	・全体コンセプト・全体計画及び民有地・市有地の活用を実現可能な業務体制、事業スキームとなっているか。各企業の役割等は明確かどうか。プロジェクトマネジメントを担う主体が明確かどうか。	20点
代表企業・構成企業の類似・関連実績	・代表企業・構成企業の各社において、同種・同規模の案件の実績があるかどうか。	
代表企業・構成企業の経営・財務状況	・代表企業・構成企業の各社の経営・財務状況は良好かどうか。	
合 計		60点

② 2次評価

評価項目		配点
1. 提案に関する評価 【70点】		
整備に係る全体コンセプト、全体計画の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ・要求水準書・コンセプトブックを踏まえた、本市に相応しい、魅力的な整備コンセプト、導入機能となっているか。 ・敷地全体のゾーニングや施設配置、動線配置など、合理的な全体計画となっているか。(民有地全てを活用した提案かどうか) 	10点
民有地の活用に関する提案の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前工場跡エリアについて、要求水準書・コンセプトブックを踏まえた、本市に相応しい、魅力的な施設等の整備内容となっているか。 ・みかん山周辺エリアについて、居住環境や住民の利便性に配慮した、適切な整備内容となっているか。 ・マーケット動向や土地利用等の制約等を踏まえた実現可能な提案となっているか。 ・将来的にも持続可能な、運営内容・運営体制等の提案がなされているか。 	25点
市有地の活用に関する提案の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ・要求水準書・コンセプトブックを踏まえた、本市に相応しい、魅力的な施設等の整備内容となっているか。 ・市有地を活用した積極的な民間収益事業が提案されているかどうか。 ・将来的にも持続可能な、運営内容・運営体制等の提案がなされているか。 	25点
地域貢献・地域連携への考慮	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業による雇用創出や産業振興、周辺地域との連携による地域の魅力向上などの効果について、十分かつ明確に見込まれているか。 ・周辺環境との調和や防災面への配慮等が十分な計画となっているか。 	10点
2. 事業計画に係る評価 【30点】		
事業計画・資金計画等の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ・実現可能かつ合理的な事業スキーム及び事業計画・資金計画となっているか(土地購入額の算定に係る根拠・妥当性を含む)。 ・一過性でなく、中長期にわたり継続的に集客が期待できる内容となっているか。 ・マーケット環境の変化や事業者の投資余力等を踏まえた、現実的で合理的な開発のスケジュールやプロセスとなっているか。 ・市有地の事業スキーム及び事業収支計画が合理的に策定されているか。(積極的な収益還元が提案されているか、補助金を含めた財源構成が明確であるか) 	20点
課題・リスクへの対応	<ul style="list-style-type: none"> ・事業化に向けた課題・リスクが明確となっており、対応策が十分に検討・反映されているか。 	10点
3. 実施体制に関する評価 【20点】		
業務実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・全体コンセプト・全体計画及び民有地・市有地の活用を実現可能な業務体制、事業スキームとなっているか。各企業の役割等は明確かどうか。プロジェクトマネジメントを担う主体が明確かどうか。エリアマネジメントの推進体制は明確かどうか。 	20点
代表企業・構成企業の類似・関連実績	<ul style="list-style-type: none"> ・代表企業・構成企業の各社において、同種・同規模の案件の実績があるかどうか。 	
代表企業・構成企業の経営・財務状況	<ul style="list-style-type: none"> ・代表企業・構成企業の各社の経営・財務状況は良好かどうか。 	
合 計		120点

4 1次評価結果の通知

1次評価の可否結果については、速やかにすべての応募者に対して文書にて通知します。グループで応募した場合は代表企業に通知します。なお、落選者に対しては1次評価の得点や順位についてお知らせします。

5 選定結果の通知

2次評価を踏まえた選定結果については、速やかにすべての応募者に対して文書にて通知します。グループで応募した場合は代表企業に通知します。

6 優先交渉権者選定後の流れ

(1) 浦賀駅前周辺地区活性化事業の実現に向けた三者連携協定の締結

本市、住友重機械工業株式会社（以下「住友重機械工業」という。）及び、優先交渉権者は、協議のうえ、浦賀駅前周辺地区活性化事業を実施するための包括的な役割分担等について定めた浦賀駅前周辺地区活性化事業の実現に向けた三者連携協定を締結します。三者連携協定の締結をもって、優先交渉権者をパートナー事業者（以下「事業者」という。）とします。

詳細は三者連携協定書（案）によります。三者連携協定書（案）の変更は、原則として認められませんが、優先交渉権者選定後、本市及び、住友重機械工業と協議の上、合理的な理由があると認められる場合には、内容を変更することがあります。

優先交渉権者と速やかに三者連携協定が締結されない場合、又は三者連携協定が解除された場合には、本市及び、住友重機械工業は次点となった者とあらためて三者連携協定の締結以降のを行うことができます。

(2) 土地売買契約の締結

事業者は、住友重機械工業と協議のうえ、民有地の売買について定めた土地売買契約を締結します。

(3) 事業協力者協定

事業者のうち、代表企業及び市有地活用事業を実施する構成企業（市有地活用事業設計・監理業務担当企業、市有地活用事業維持管理・運營業務担当企業及び市有地活用事業開発業務担当企業）と本市は協議のうえ、浦賀ドック再整備・運營業務基本計画検討業務の実施に向けた契約締結等を定めた事業協力者協定を締結します。

7 選定結果の公表

選定結果については市公式ウェブサイトへの掲載等により、以下の内容を公表します。なお、その他の内容については、横須賀市情報公開条例等に基づき公開することがあります。

- ・選考委員会の開催日時
- ・選考委員会の委員名
- ・優先交渉権者及び次点候補者として選定された応募者のすべての構成企業の名称
- ・優先交渉権者のパース等による提案の概要
- ・応募者の得点及び本評価基準書に記載した評価項目ごとの得点内訳※
- ・選考委員会による評価講評※

※優先交渉権者及び次点候補者以外の名称は非公表とする。