

門真市幸福町・垣内町地区
まちづくり用地活用事業
審査基準

令和3年1月

門真市

目次

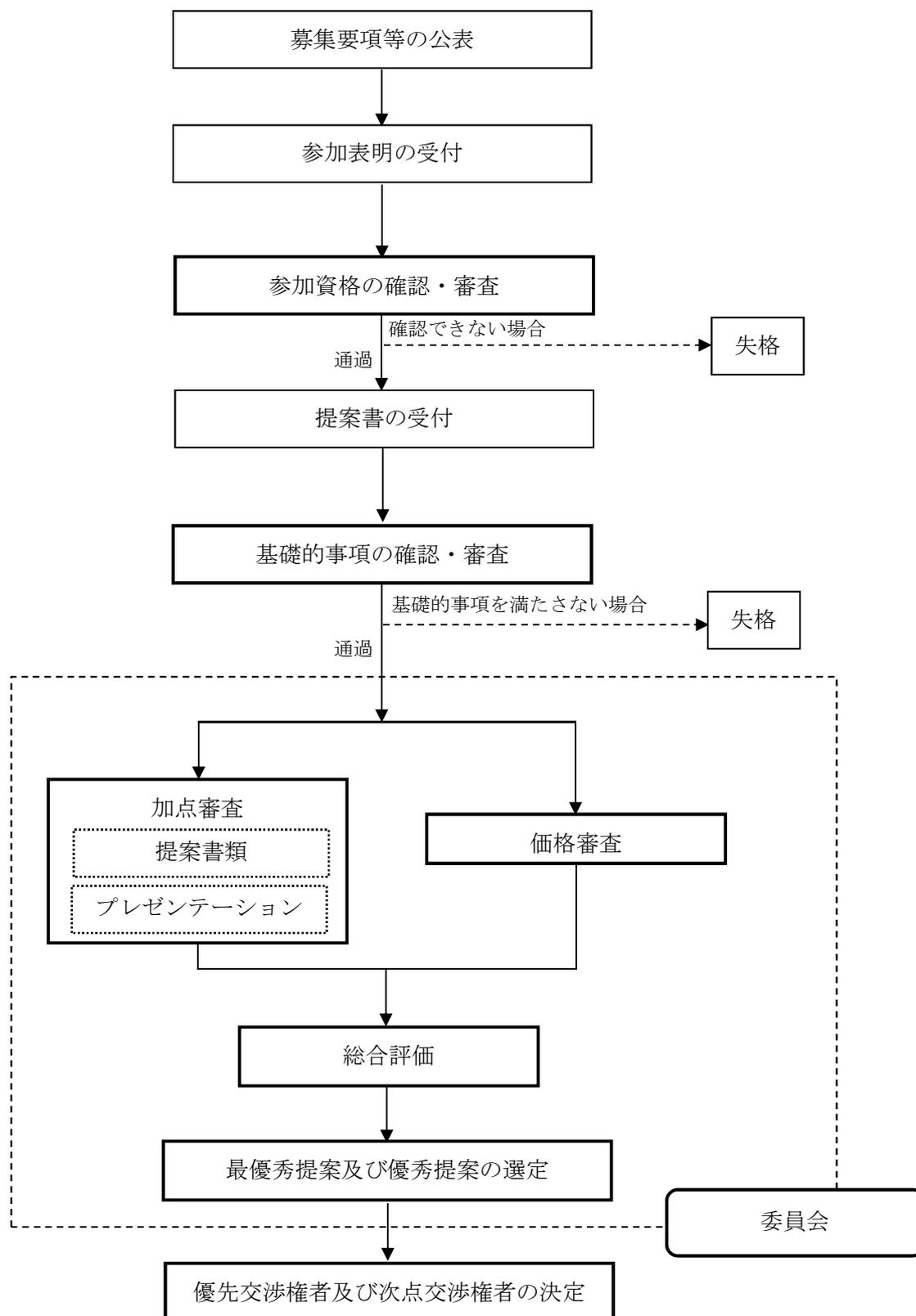
1	本書の位置づけ	- 1 -
2	優先交渉権者等の決定の手順	- 2 -
3	参加資格の確認	- 3 -
4	基礎的事項の確認	- 3 -
5	提案審査	- 3 -
(1)	加點審査	- 3 -
(2)	価格審査	- 3 -
(3)	総合評価	- 3 -
(4)	審査項目及び配点	- 4 -
(5)	加點審査の点数化方法	- 5 -
(6)	価格審査の点数化方法	- 5 -
6	優先交渉権者等の決定	- 5 -
別紙	審査基準（詳細版）	- 6 -

1 本書の位置づけ

この審査基準は、「門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業募集要項」（以下「募集要項」という。）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、門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業者候補者選定委員会（以下「委員会」という。）が行う審査について、その方法や審査基準等を示し、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

門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業（以下「本事業」という。）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。



3 参加資格の確認

門真市（以下「本市」という。）は、参加表明時に提出された書類に基づき、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ます。応募者（応募グループの場合は代表団体）に対して、通過又は失格の参加資格確認結果を書面で通知します。なお、要件を満たさない応募者は提案書類を提出できません。

4 基礎的事項の確認

本市は、応募者から提出された提案書類について、次表に示す基礎的事項に該当していないことを確認します。確認の結果、基礎的事項について疑義等がある場合は、応募者に対して提案内容の解釈等に関する確認を書面で依頼し、それに対する回答（回答に伴う提案書類の訂正も含む）を受け付けます。その結果、一つでも次表に該当する事項があれば、当該応募者は審査対象除外となります。

基礎的事項
様式集に定めた提出書類（附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）。
法令又は条例違反に抵触する可能性がある提案内容について、応募者に確認したものの、回答（回答に伴う提案書類の訂正も含む）に伴い提案価額内で事業の履行が困難と認められるものや提案内容の目的から逸脱することが認められるもの。
募集要項等に定める各種の要求事項を満たしていない可能性がある提案内容について、応募者に確認したものの、回答（回答に伴う提案書類の訂正も含む）に伴い提案価額内で事業の履行が困難と認められるものや提案内容の目的から逸脱することが認められるもの。
提案した基準価額（土地価格（単価）に面積を乗じた価額）が募集要項に定める基準価額を下回ると認められるもの。

5 提案審査

(1) 加点審査

委員会は、基礎的事項の確認を通過した応募者の提案について、提案書類とプレゼンテーションによる審査を行い、審査項目ごとに得点を付与します。

(2) 価格審査

委員会は、基礎的事項の確認を通過した応募者の提案について、事業用地の提案価額の審査を行い、得点を付与します。

(3) 総合評価

上記（1）及び（2）の採点結果を加算して総合評価点を算出し、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、2番目の提案を優秀提

案として選定します。ただし、応募者が1者のみであった場合に限り、合計得点が配点の50%を下回った場合、当該提案は最優秀提案として選定しません。

(4) 審査項目及び配点

審査項目並びに配点については、次表のとおりであり、次表は、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。

審査項目	配点
加点審査	735
(1) 施設整備計画に関する提案書	
①事業コンセプト	70
②空間計画	105
③居住計画	105
④民間提案施設計画	105
⑤附帯計画	35
小計	420
(2) 地域貢献に関する提案書	
①エリアマネジメント	105
②地域経済の活性化	70
小計	175
(3) 事業遂行能力に関する提案書	
①実施体制	105
②事業スケジュール	35
小計	140
価格審査	200
合計	935

(5) 加点審査の点数化方法

加点審査の評価項目及び配点は、別紙「審査基準（詳細版）」を参照すること。加点審査は、次に示す5段階評価により得点を付与します。

評価	判断基準	点数化方法
A	特に秀でて優れている	各項目の配点×1.00
B	秀でて優れている	各項目の配点×0.75
C	優れている	各項目の配点×0.50
D	わずかに優れている点を認める	各項目の配点×0.25
E	(要求事項等を満たしているものの) 優れている点が認められない	各項目の配点×0.00

※「配点×掛け率」の結果（少数点以下）は、小数点第2位を切り捨て、小数点第1位まで取り扱うこととする。

(6) 価格審査の点数化方法

価格審査については、別冊2「門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業 様式集」の様式13の価額提案書「土地価格（単価）に面積を乗じた価額」について、以下の方法で点数化します。

$$\text{価格審査点} = (\text{当該応募者の提案価額} / \text{最高提案価額}) \times \text{配点 (200点)}$$

※価格審査点（小数点以下）は、小数点第2位を切り捨て、小数点第1位まで取り扱うこととする。

6 優先交渉権者等の決定

本市は、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。

別紙 審査基準（詳細版）

（１）施設整備計画に関する提案書

審査項目	配点	評価の視点
①事業 コンセプト	70	<ul style="list-style-type: none"> 本市や古川橋駅周辺エリア等が抱える課題やポテンシャル、事業区域のまちづくりのコンセプト及びターゲットを理解した上で、若い世代の流出に歯止めをかけるとともに、子育て世帯を中心とした多数の人々の流入を実現する明確な事業コンセプトの提案がなされているか。 本市の顔、玄関口としてふさわしい複合的な都市機能誘導に資する事業コンセプトの提案がなされているか。 古川橋周辺エリアを多様な学びを通じた人と人との出会いや新たな賑わいが生まれる場として、複合施設の位置づけや役割を理解した一体的な事業コンセプトの提案がなされているか。
②空間計画	105	<ul style="list-style-type: none"> 本市の顔となる中心拠点として、複合施設等と調和しつつ、都市魅力をリードし、エリアの価値を高めるシンボルゾーンとしての意匠や景観(夜間景観も含む)といった、空間整備の指針となるデザインの考えに関する提案がなされているか。 古川橋周辺エリアの特性などを踏まえ、地域住民や地域団体、共同住宅居住者などの様々な主体が活動する多様なシーンを想定したクリエイティブな空間が提案されているか。 屋外広場や特殊道路6号線（歩行者優先道路）及びその沿道における交流、賑わいが創出されるよう、駅周辺を往来する人々を誘引する施設配置や利用者動線に配慮した提案がなされているか。また、日常、非日常の様々な活動シーンを演出する空間づくり（デザイン）の提案がなされているか。 子どもの遊びと学びを意識した、複合施設との役割分担を意図したゾーニングの考えが示された提案がなされているか。 建物の高さやボリュームにあわせた緑地や広場が確保され、来街者誰もが過ごしたくなるような緑、光や風等、普遍的な自然を感じられるゆとりある配置がなされているか。 京阪古川橋駅からの様々な人々の往来を誘発し、周辺の商店街や複合施設、交流広場等の周辺施設の配置を踏まえた、新旧のまちが融和するような配置計画の提案がなされているか。 駅前という立地条件を踏まえ、賑わい創出に努めるだけでなく、防犯や防災など、安全安心で快適なまちづくりに資する提案がなされているか。 都市計画法第21条の2の規定に基づく都市計画提案制度による地区計画を策定する場合、土地区画整理組合等との合意形成や関係機関との協議を見据えた実現性の高い提案となっているか、まちづくり方針を具現化する地区計画の内容、作成手順等の提案がなされているか。
③居住計画	105	<ul style="list-style-type: none"> 周辺地域のイメージを向上させるような波及効果が期待できる居住計画となっているか。 1戸あたりの専有面積は、入居タイプ別に適切に配分し、広くてゆとりのある快適な居住環境となっているか。 子どもや子育てに関わる人々が快適で安心して暮らせるよう、子育てに配慮した仕様や子育てを支援する環境等に係る提案がなされているか。 良好な居住環境を将来にわたり維持できるよう、適正な管理について提案がなされているか。

		<ul style="list-style-type: none"> ・ポストコロナの視点を取り入れた、リモートワークスペースなどの新しい生活スタイルに係る提案がなされているか。 ・地球温暖化やヒートアイランド現象をはじめとした様々な環境負荷の低減をはじめ、居住環境や緑地の形成など環境の質の向上を含めた環境配慮に係る提案がなされているか。 ・防災性の向上と災害に強い良質な共同住宅とするための具体的な提案がなされているか。
④民間提案 施設計画	105	<ul style="list-style-type: none"> ・現在本市が抱える教育課題を十分踏まえたうえで、子どもたちの学力向上やこれからの社会を生き抜く力を培うような、または、子どもを取り巻く家族が豊かで健康に暮らせるような、民間事業者のノウハウを活用した新たなサービスを提供する施設等の提案がなされているか。 ・隣接する複合施設及び交流広場との連携や特殊道路6号線沿いの賑わい形成を考慮した計画の提案がなされているか。 ・今後の社会情勢や、古川橋駅周辺エリアにおける商業・サービス等の類似機能の立地動向、商圈等に裏打ちされた実現性の高い導入機能が提案されているか。 ・民間提案施設として、エリア全体の付加価値(ブランド力)が高まるような導入機能の提案がなされているか。
⑤附帯計画	35	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外広場について、事業区域内の施設との連携による持続可能な維持管理の手法や本エリアの付加価値等に資する利活用の方法に関する提案がなされているか。 ・本市が整備するシェルター等との連続性・デザインを意識した「アクセシビリティを向上させる施設」の提案がなされているか。
合計	420	

(2) 地域貢献に関する提案書

審査項目	配点	評価の視点
①エリア マネジメント	105	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者が、周辺エリアの価値向上に向け、エリアマネジメント活動の中心的な存在となることを期待できる提案がなされているか。 ・エリアマネジメント活動を通して、(仮称)古川橋駅周辺地区まちなか再生推進協議会や参加団体等との連携方策や役割分担等、良好な関係性構築が期待できる提案がなされているか。 ・本市を取り巻く社会的な課題解決と事業者としての利潤を追求するCSV(共通価値の創造)活動を取り入れ、新しいまちづくりの担い手として、自らの業態に合わせた方法で地域に貢献できる提案がなされているか。
②地域経済の 活性化	70	<ul style="list-style-type: none"> ・地元事業者の参画機会、地域の雇用の創出、ビジネスチャンスの拡大などを図れる具体的な提案がなされているか。 ・新しいまちの運営者の一員として、既存商店街等との融合によるエリアの再生について具体的な提案がなされているか。
合計	175	

(3) 事業遂行能力に関する提案書

審査項目	配点	評価の視点
①実施体制	105	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の整備から維持管理・運営に至るまで、安定的な事業実施に向け、応募企業、応募グループの代表企業及び構成員、その他協力法人の役割分担が明確に示されているか。 ・提案した事業内容に関する重要なリスクを認識しており、当該リスクが顕在化した場合の具体的な対応策が示されているか。

		・初期投資等に対する計画的な資金調達が示されているか。
②事業 スケジュール	35	・事業用地の諸条件を踏まえつつ、土地区画整理事業や都市計画手続きを踏まえた実現可能な事業スケジュールとなっているか。
合計	140	