

市川市信篤複合施設整備事業

審査基準書

令和8年9月

市 川 市

— 目 次 —

第 1. 審査基準書の位置付け.....	1
第 2. 審査方法	1
1. 審査方法の概要	1
2. 選考委員会の設置.....	1
3. 審査の流れ	2
第 3. 審査内容	3
1. 参加資格審査	3
2. 提案審査	3
3. 総合評価	4
第 4. 優先交渉権者等の決定、通知及び公表.....	5
別紙 企画審査・価格審査における評価項目及び配点について.....	6

第１．審査基準書の位置付け

本審査基準書は、市川市（以下「市」という。）が市川市信篤複合施設整備事業（以下「本事業」という。）の実施に向け、既存公共施設の解体工事、公共複合施設の新設工事、民間開発事業（以下「民間部分」という。）を担う事業者の募集・選定等を行うに当たり、優れた事業者を選定するための審査方法、審査基準等を示すものであり、「市川市信篤複合施設整備事業募集要項」（以下「募集要項」という。）及び「市川市信篤複合施設整備事業要求水準書」（以下「要求水準書」という。）と一体をなすものとする。

第２．審査方法

１．審査方法の概要

本事業を実施する事業者には、広範囲かつ高度なノウハウの活用と、効率的かつ効果的な事業実施能力が求められるため、事業者の選定に当たっては、公募型プロポーザル方式を採用し、企画提案内容及び提案価格を総合的に評価する。

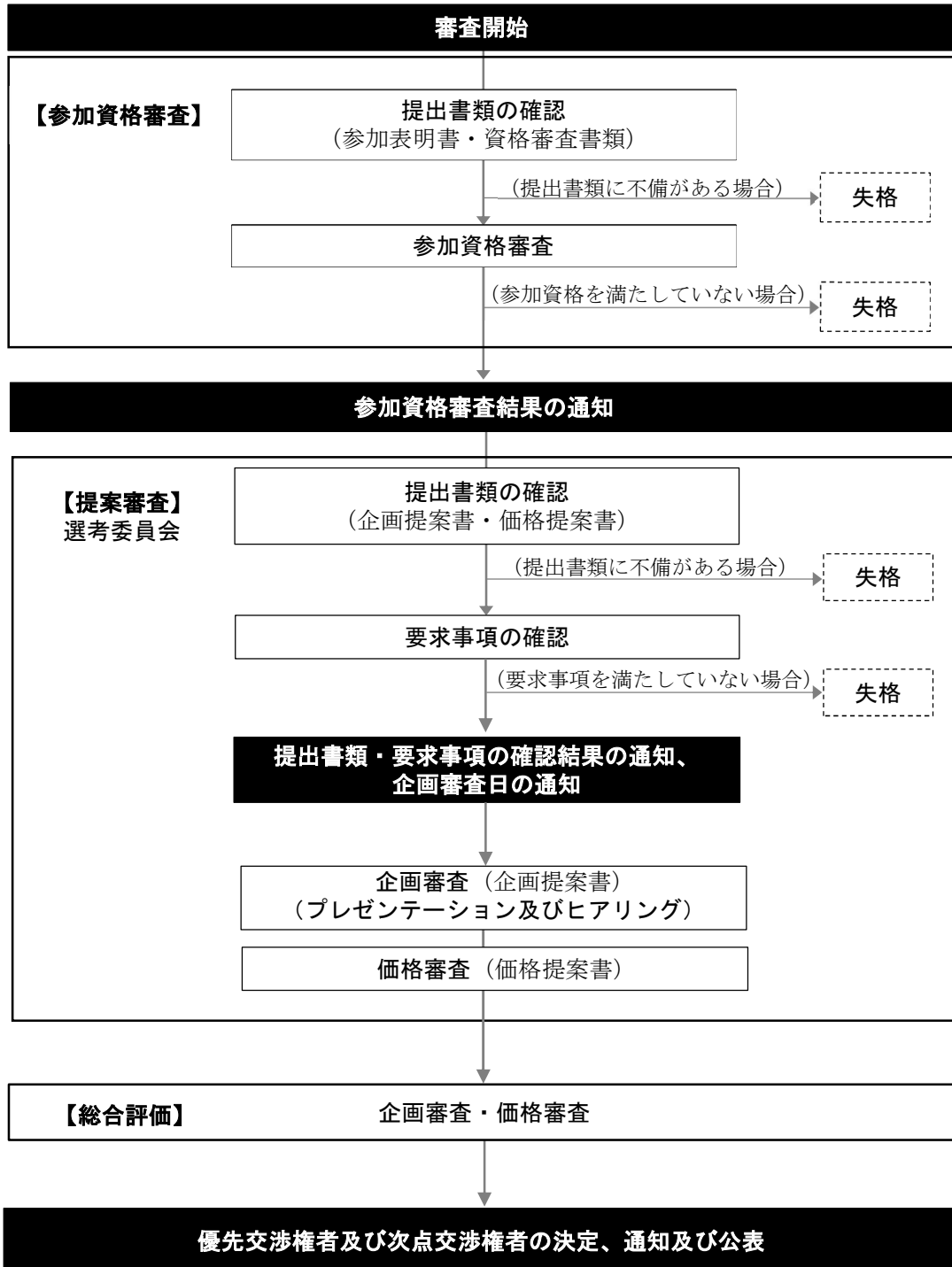
２．選考委員会の設置

市は、事業者の募集及び選定に当たり、応募者からの提案に対して客観的かつ公正な視点で評価・選定を行うために、「信篤複合施設整備に係る事業者選考委員会」（以下「選考委員会」という。）を設置する。

選考委員会は、応募者から提出された企画提案書等を審査し、評価する。なお、委員の構成は、募集要項を参照すること。

3. 審査の流れ

本事業の審査は、以下に示すとおりとする。



第3．審査内容

1．参加資格審査

応募者の参加資格要件を確認する「**参加資格審査**」を行う。審査の内容等については下記のとおりとする。

なお、審査を円滑に行うため、応募者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合がある。

(1) 提出書類の確認

応募者から提出された「**参加表明書**」及び「**資格審査書類**」の各書類について不備等がないか確認する。

なお、提出書類に不備がある場合は、失格とする。

(2) 参加資格審査

参加資格審査は、応募者から提出された参加表明書及び資格審査書類に基づき、応募者が募集要項に規定する参加資格要件を全て満たしているか確認する。

なお、参加資格要件を満たしていない場合は、失格とする。

(3) 参加資格審査結果の通知

参加資格審査の結果を応募者の代表企業に対して電子メールにより個別に通知する。

2．提案審査

提案審査は、企画提案書を評価する「**企画審査（プレゼンテーション及びヒアリング）**」及び価格提案書による「**価格審査**」を実施する。審査の内容等については下記のとおりとする。

なお、審査を円滑に行うため、応募者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合がある。

(1) 提出書類の確認

応募者から提出された「**企画提案書**」及び「**価格提案書**」の各書類について不備等がないか確認する。

なお、提出書類に不備がある場合は、失格とする。

(2) 要求事項の確認

応募者から提出された「**企画提案書**」及び「**価格提案書**」の各書類について、募集要項等に定める基本的な要求事項を全て満たしているか確認を行う。要求事項を満たしていない場合は、失格とする。確認する事項は、下記のとおりとする。

- 1) 応募者が提案する金額のうち「既存公共施設の解体工事及び公共部分の新設工事に係る費用」が募集要項に示す上限金額以下であること。
- 2) 要求水準書を充足する内容が提案されていること。(特段の記載がない事項については、要求水準書を満たすものと判断する。)
- 3) 企画提案書及び価格提案書において重大な計算又は数値の誤りがないこと。

(3) 企画審査（プレゼンテーション及びヒアリング）（配点：100点）

企画審査は、別紙「企画審査・価格審査における評価項目及び配点」に定める評価項目に基づき、委員が審査し、評価を行う。

なお、企画審査を行うに当たり、企画提案書等の内容について、応募者によるプレゼンテーション及び委員によるヒアリングを行い、その結果を踏まえて評価を行う。

(4) 価格審査（配点：60点）

価格審査は、応募者から提出された価格提案書に基づき、「既存公共施設の解体工事及び公共部分の新設工事に係る費用」と「民間部分の地代」について、別紙「企画審査・価格審査における評価項目及び配点」に定める方法により得点化する。

3. 総合評価

提案審査の「企画審査点」及び「価格審査点」の合計により、総合評価点について審査し、評価する。

なお、総合評価点が同点となる応募者が2者以上となった場合は、企画審査点が高い応募者を上位とする。

審査	審査項目	配点	
企画審査	【評価項目 1】本事業全体の計画に関する提案	3 0 点	1 0 0 点
	【評価項目 2】公共複合施設に関する提案	3 0 点	
	【評価項目 3】民間施設に関する提案	3 0 点	
	【評価項目 4】その他の提案	1 0 点	
価格審査	既存公共施設の解体工事及び公共部分の新設工事費用	2 0 点	6 0 点
	民間部分の地代	4 0 点	
総合評価点		1 6 0 点	

第 4. 優先交渉権者等の決定、通知及び公表

市は、選考委員会での評価結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。
(総合評価点が配点の 5 割以上であることを条件（以下「得点基準」という。）とする。)

また、選定結果は、応募者の代表企業に対し、個別に通知するとともに、市川市公式 Web サイトで公表する。

なお、事業者の募集、審査及び選定において、最終的に応募者がいない、いずれの応募者も得点基準を満たさない又は市の要求する水準を満たさない場合には、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定しないことがある。

優先交渉権者及び次点交渉権者を決定しなかった場合は、その旨を速やかに市川市公式 Web サイトで公表するものとする。

企画審査・価格審査における評価項目及び配点について

（１）企画審査（プレゼンテーション及びヒアリング）（配点：１００点）

企画審査は、本事業に相応しい提案を募り、下記の評価項目に基づき、委員が評価を行う。

なお、企画審査を行うに当たり、企画提案書等の内容について、応募者によるプレゼンテーション及び委員によるヒアリングを行い、その結果を踏まえて評価を行う。

また、評価の視点分類に対して総合的に評価を行い、一つも提案がない場合は、その視点分類に対する評価点は０点とする。

評価項目			配点
【評価項目１】本事業全体の計画に関する提案			３０点
評価の視点	分類（１） 様式５－２	・本事業の目的を十分に踏まえた方針の提案 （募集要項５頁「本事業の背景及び目的」を参考） ・まちづくりの観点で見た時のメリットの提案 （「市川市都市計画マスタープラン」を参考） ・公共施設や民間施設、にぎわい広場が互いに連携するとともに、「信篤エリア」の地域特性を踏まえた整備方針の提案 （地域特性は「原木中山駅前公共施設再編整備基本構想」を参考） ・地域住民のニーズを十分に理解した提案 （地域住民のニーズは「信篤複合施設整備基本計画」及び「原木中山駅前公共施設再編整備基本構想」を参考）	１５点
	分類（２） 様式５－３	・災害発生時の地域の災害リスクを想定した提案 （「市川市 水害ハザードマップ」及び「市川市 地区別減災マップ」を参考） ・カーボンニュートラルの実現に向けての提案 （「市川市地球温暖化対策実行計画」を参考）	１０点
	分類（３） 様式５－４	・本敷地内や周辺への環境配慮及び環境保全が十分に図られ、利用者に親しまれる外観デザインや外構計画の提案	５点
【評価項目２】公共複合施設に関する提案			３０点
評価の視点	分類（１） 様式５－５	・基本計画のコンセプト（「まちのリビング」）を十分に理解したゾーニングや具体的な提案 ・フリースペースは、開放的で思い思いの時間が過ごせ、多世代が活発に交流可能な空間となるよう工夫された提案 ・ワークショップの提案 （こども、高齢者、障がい者等、多様な利用者を想定したワークショップの開催方法と、ワークショップでの意見の設計への反映方法など）	１０点
	分類（２） 様式５－６	・利用者のニーズを十分に理解した提案 （利用者のニーズは「信篤複合施設整備基本計画」を参考） ・広場・グラウンドは、安全対策や管理のしやすさを考慮し、こどもの遊び場や高齢者の憩いの場など、多世代が多様に利用できる提案 ・メンテナンス（清掃や管理）及び更新の視点といったライフサイクルコスト縮減を図った提案	５点
	分類（３） 様式５－７	・公共複合施設の早期の竣工に向けた計画の提案 （解体工事期間及び家屋調査業務を含む） ・施工中に想定されるリスク（物価変動、資機材調達、工事遅延等）への対応に関する提案	１０点
	分類（４） 様式５－８	・災害発生時の避難所機能を想定した提案 ・既存施設の部材や造作等の再利用提案や既存樹木を活用した提案	５点

評価項目			配点
【評価項目３】民間施設に関する提案			３０点
評価の視点	分類（１） 様式５－９	・地域の活性化やにぎわい形成など地域貢献に資する提案 ・公共複合施設との相乗効果が図られた提案	１０点
	分類（２） 様式５－１０	・事業者独自の工夫や事業者の強みを生かした先進的で実現性が高い提案 ・地元の地域経済の振興に配慮した提案 ・施設の整備により、将来的に市川市の財政効果が図られた提案	１０点
	分類（３） 様式５－１１	・災害時の公共貢献についての具体的な提案	５点
	分類（４） 様式５－１２	・健全な財務体質を有しており、かつ事業を適切に実施するため、事業期間中の財務及び経営の安定性（解体費積立計画等）に関する提案	５点
【評価項目４】その他の提案			１０点
評価の視点	分類（１） 様式５－１３	・独自に課題を設定した企画提案があった場合には評価する	１０点
合計			１００点

（２）価格審査（配点：６０点）

価格審査は、応募者から提出された価格提案書に基づき、「既存公共施設の解体工事及び公共部分の新設工事費用」と「民間部分の地代」を以下の式で得点化する。

１）既存公共施設の解体工事及び公共部分の新設工事費用（税込）（配点：２０点）

価格審査点（工事費用）は、小数点以下第３位を四捨五入して算出する。

価格審査点
（工事費用）

=

最低提案価格

事業者の提案価格

×

配点

（２０点）

２）民間部分の地代（配点：４０点）

価格審査点（地代）は、小数点以下第３位を四捨五入して算出する。

価格審査点
（地代総額）

=

事業者の地代総額

最高地代総額

×

配点

（４０点）

※地代総額とは、「事業者が提案する金額（地代単価）×事業者が提案する借地期間×事業者が提案する借地面積」のことを言う。