

**旧春日部市商工振興センター跡地活用事業
審査講評**

**令和4年12月
春日部市**

(旧春日部市商工振興センター跡地活用事業者審査委員会)

旧春日部市商工振興センター跡地活用事業者審査委員会（以下「審査委員会」という。）は、旧春日部市商工振興センター跡地活用事業（以下「本事業」という。）について、応募事業者から提出された提案内容等に対する審査を行いましたので、審査結果及び審査講評を次のとおり公表します。

令和4年12月2日

旧春日部市商工振興センター跡地活用事業者審査委員会
委員長 木下 芳郎

— 目 次 —

1	委員会体制	1
2	選定委員会及び審査委員会の開催経過	2
3	審査方法	3
	（1）審査方法の概要	3
	（2）審査の流れ	5
4	審査結果	6
	（1）第一次審査	6
	（2）第二次審査	6
5	総評及び講評について	8
	（1）審査の総評	8
	（2）各委員の講評	9

1 委員会体制

本事業に係る民間事業者（優先交渉権者等）を選定するにあたり、応募事業者からの提案に対して客観的かつ公正な視点で評価を行うため、外部委員等から構成される選定委員会及び審査委員会を設置し、優先交渉権者を選定いたしました。

選定委員会及び審査委員会の構成は、以下のとおりです。

旧春日部市商工振興センター跡地活用事業選定委員会

役職等			氏名
委員長	日本工業大学	教授	木下 芳郎
委員	春日部駅東口商店会連合会 春日部駅東口都市近代化推進協議会 旭町商店振興会	副会長 副会長 会長代行	山口 剛一
委員	元町町会	会長	飯山 雅一
委員	商工会議所	会頭職務執行者 副会頭	早川 芳夫
委員	埼玉労働局	総務部長	秋山 雅紀
委員	春日部市	総合政策部長	日向 誠
委員	春日部市	環境経済部長	波多野 康治
委員	春日部市	都市整備部長	渡辺 隆之

旧春日部市商工振興センター跡地活用事業者審査委員会

役職等			氏名
委員長	日本工業大学	教授	木下 芳郎
委員	共栄大学	教授	平林 信隆
委員	埼玉労働局	総務部長	秋山 雅紀
委員	春日部市	総合政策部長	日向 誠
委員	春日部市	総合政策部 公共施設事業調整担当部長	齋藤 綱紀
委員	春日部市	環境経済部長	波多野 康治
委員	春日部市	都市整備部長	渡辺 隆之

2 選定委員会及び審査委員会の開催経過

選定委員会及び審査委員会は、以下のとおり全4回開催されました。

【選定委員会の開催日及び主な議題】

	開催日	主な議題
第1回	令和4年5月25日(水)	旧商工振興センター跡地活用事業の民間事業者募集のための募集条件や選定基準について
第2回	令和4年6月30日(木)	募集条件(募集要項、要求水準書)及び選定基準(審査基準書)の原案の策定

【審査委員会の開催日及び主な議題】

	開催日	主な議題
第1回	令和4年8月26日(金) から 8月31日(水) まで(書面開催)	第一次審査の結果について
第2回	令和4年11月18日(金)	<ul style="list-style-type: none">・第二次審査の審査方法等について・第二次審査(企画内容審査)・総合評価について・優先交渉権者の選定について・意見交換

審査委員会にて、第一次審査及び第二次審査の結果を踏まえ、優先交渉権者を選定しました。

3 審査方法

(1) 審査方法の概要

審査は、本事業に係る審査基準書に基づき、第一次審査及び第二次審査において実施しました。

①第一次審査

ア 応募事業者の資格要件の確認

応募事業者から提出された書類に基づき、本事業に係る募集要項に規定する応募事業者の資格要件等を満たしているか確認しました。

イ 提出書類の確認

応募事業者から提出された参加表明書の各様式について、不備等がないか確認しました。

②第二次審査

応募事業者から提出された提案に対して、以下のとおり総合的に審査しました。

企画内容審査

企画内容審査は、応募事業者からの提案内容について、以下の評価項目及び配点に基づき、点数化しました。

なお、審査に際しては、応募事業者からのプレゼンテーションや質疑応答についても実施し、点数化の際は、小数第3位を四捨五入し、小数第2位まで求めるものとししました。

【評価項目及び配点】

評価項目	配点
1. 実施計画に関する事項	70
① 実施方針・コンセプト	10
② 事業実施体制	10
③ 地域経済の活性化	10
④ 本事業の実現性	10
⑤ 事業リスク及び事業収支、事業スケジュール	30
2. 設計・施設整備に関する事項	50
① 全体の整備計画	5
② 意匠及び配置計画	5
③ 複合施設の整備計画	10

④ 労働総合庁舎の整備計画	10
⑤ 周辺公共施設との連携	10
⑥ 環境配慮及びライフサイクルコスト削減	5
⑦ 複合施設の管理運営	5
3. 地域の魅力創出に関する事項	80
① 地域の魅力創出	10
② 民間施設の誘致	50
③ 財産等の活用	10
④ 総合的な評価	10

【評価項目の採点基準】

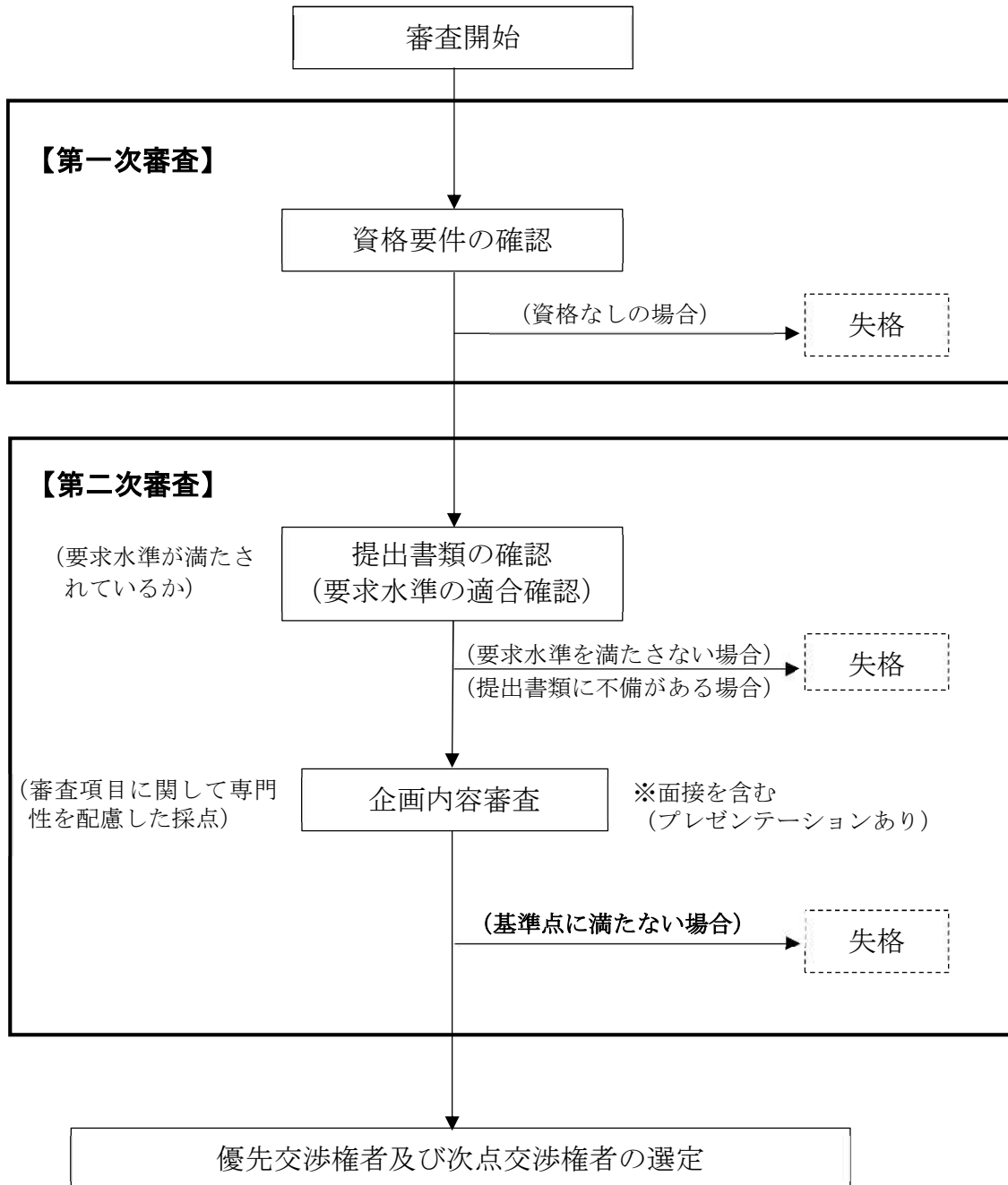
評価点	採点基準	備考
5	提案内容が、大変優れている。	評価項目により、配点倍率が異なる。
4	提案内容が、優れている。	
3	提案内容が、いくつか優れている点がある。	
2	提案内容が、わずかに優れている点を認める。	
1	提案内容が、普通で評価する点が認められない。	

なお、事業者の提案において、以下の審査項目の「1. 実施計画に関する事項」並びに、「2. 設計・施設整備に関する事項」の得点が基準点に満たない事業者は、失格とすることとします。

審査項目	配点	基準点
1. 実施計画に関する事項	70点	35点
2. 設計・施設整備に関する事項	50点	25点
3. 地域の魅力創出に関する事項	80点	—
合計	200点	

(2) 審査の流れ

審査の流れは、以下に示すとおりです。



4 審査結果

(1) 第一次審査

令和4年7月22日(金)に本事業に係る募集要項等を公表し、令和4年8月22日(月)まで参加表明書を受け付けたところ、以下の事業者から応募がありました。

応募事業者から提出された書類に基づき第一次審査を行い、当該応募事業者は本事業における資格要件を満たしており、提出書類の不備等がないことを確認しました。

応募事業者名
生活協同組合 コープみらい

(2) 第二次審査

企画内容審査

応募事業者の提案内容に対する企画内容審査の結果は、以下のとおりとなります。

【評価項目及び配点】

評価項目	配点	評価点
1. 実施計画に関する事項	70	57.43点
① 実施方針・コンセプト	10	8.86点
② 事業実施体制	10	8.29点
③ 地域経済の活性化	10	8.00点
④ 本事業の実現性	10	9.14点
⑤ 事業リスク及び事業収支、事業スケジュール	30	23.14点
2. 設計・施設整備に関する事項	50	41.71点
① 全体の整備計画	5	4.14点
② 意匠及び配置計画	5	4.14点
③ 複合施設の整備計画	10	8.86点
④ 労働総合庁舎の整備計画	10	8.29点
⑤ 周辺公共施設との連携	10	7.71点
⑥ 環境配慮及びライフサイクルコスト縮減	5	4.57点
⑦ 複合施設の管理運営	5	4.00点

3. 地域の魅力創出に関する事項	80	64.86点
① 地域の魅力創出	10	8.86点
② 民間施設の誘致	50	40.57点
③ 財産等の活用	10	7.43点
④ 総合的な評価	10	8.00点
企画内容審査点 (合計)	200	164.00点

(3) 優先交渉権者の選定

審査委員会は、応募事業者の総合評価を基に、以下の事業者を優先交渉権者として選定しました。

	事業者名
優先交渉権者	生活協同組合 コープみらい

5 総評及び講評について

(1) 審査の総評

本事業は、旧春日部市商工振興センター跡地を活用して、民間の活力や資金、ノウハウなどの創意工夫を発揮し、春日部労働基準監督署及び春日部公共職業安定所や生活利便施設の複合施設整備を行い、地域の魅力創出施設を誘致し、春日部市全体の賑わいの創出や中心市街地の活性化に資する活用を図るものです。

このため、複合施設の整備にあたっては、官民連携手法の導入により民間事業者のノウハウを活用し、にぎわいを創出する回遊性・拠点性を有すること、新たな時代のニーズに応じて様々な交流・新しい交流を創出すること、時代ニーズの変化などに柔軟に対応できる多目的な用途に対応すること等が期待されます。

今回は本事業を実現するため、事業スキームなどの厳しい条件、民間事業者に求める要求水準や期待する要望等が多岐にわたるなか、複数の民間事業者から本事業に対する関心を寄せていただき、最終的に1者から応募をいただいたことに深く感謝申し上げます。

また、限られた公募期間の中で、応募事業者から提出された提案書は、豊富な経験や実績に基づく創意工夫が随所に盛り込まれており、提案書の作成にあたっての努力に対し、深く敬意を表します。

本審査委員会では、本事業に係る審査基準書に基づき、厳正かつ公正に審査を行った結果、生活協同組合 コープみらいを優先交渉権者として選定しました。

応募事業者が1者であります。全ての審査委員が、基準点を満たし、応募事業者の企画提案が本事業の要求水準を満たしていると評価しています。

応募事業者による企画提案の内容は、地域魅力創出施設の誘致において、地元が要望する複数の機能を導入するとともに、事業者の豊富な実績を活かし、本地区の賑わい創出に繋がる提案となっています。

今後、優先交渉権者においては、要求水準や提案内容のみならず、本審査委員会からの要望事項も踏まえたうえで、十分な協議を行い、対応に努めていただくことを望みます。

本事業が地域の賑わい創出に寄与し、市全体の活性化を図る大きな契機となるとともに、多世代の方に愛される施設となることを期待しております。

(2) 各委員の講評

各委員の主な講評については、以下のとおりです。

- 同等又は類似事業の経験実績を豊富に持ち、本事業の目的を十分に理解した提案として評価できる。通学する学生や子育て世代が日常的に利用しやすい休憩施設や半屋外空間など地域交流スペースとして期待している。
- コンセプト・目的を十分に理解しているとともに、特に春日部労働基準監督署及び春日部公共職業安定所と商業施設の入口を別々にして頂いたり、地域の方が活用しやすい施設だと感じた。
- 本事業のコンセプト・目的を十分に理解した提案となっている。自己資金からの事業になるため、債務不履行やデフォルトリスクが軽減されている。また、純資産、流動資産の観点から、資金は十分に捻出できると考えられる。収益は保守的に算出されており、万が一業績不振に陥った場合、リスク対応準備金の適用を想定するなど、安全策も考えられている。
- 相対的に地域の活性化が期待できる良い提案だったと感じた。これまでに、地元団体等の代表者を集め開催してきた懇談会に何度か参加させていただいているが、地域の方はスーパーを誘致するという意向も強く、フィットネス、クリニックも地域の方々に大いに喜ばれると思われるので、地域の生活環境を向上できる良い提案だと感じた。
- 懇談会に参加させていただいているが、地域の要望を捉えた地域の魅力創出に関する提案が良いため評価した。提案については、検討中の内容も含めて、実現に向けて進めて頂きたい。
- 地域住民をはじめとする多くの方に利用され、春日部市の中心市街地の交流拠点として活用することを期待する。

以 上