

川西町井戸地区
事業化検討パートナー募集
審査基準

井戸地区まちづくり検討会
令和8年1月

目 次

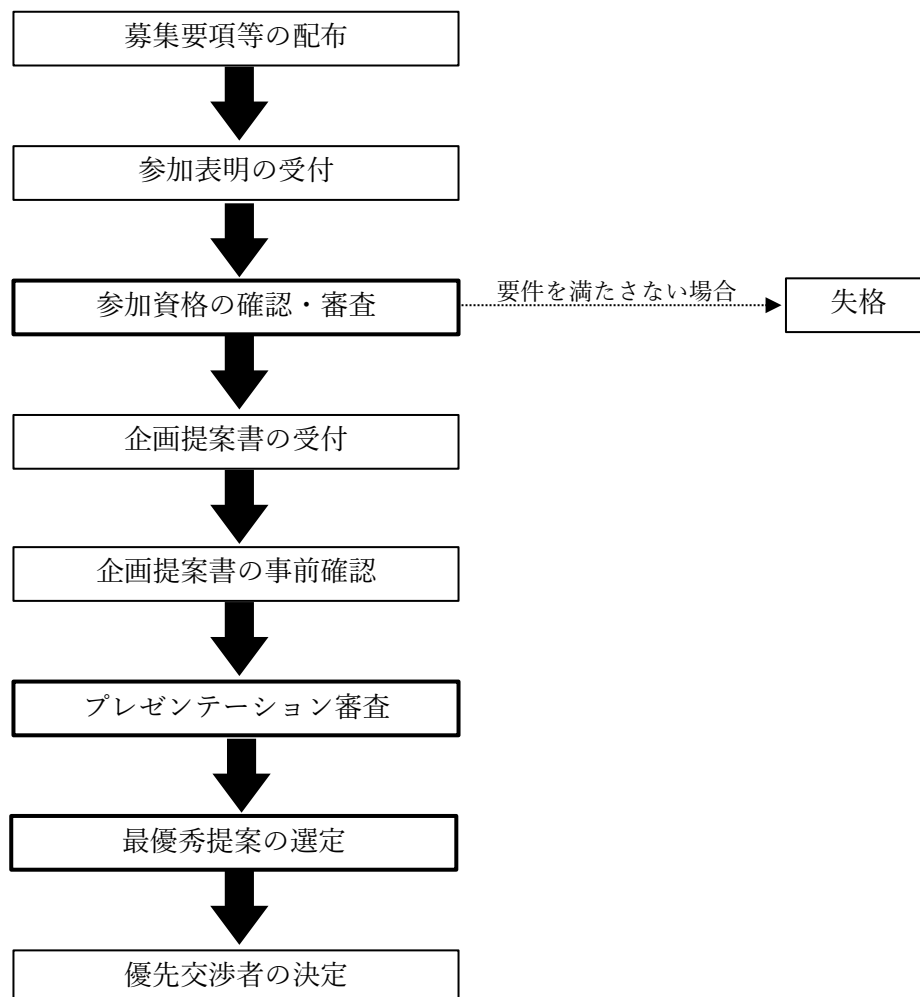
1. 審査基準の位置づけ	1
2. 審査の進め方	1
3. プレゼンテーション審査	2
(1) 審査項目及び配点	2
(2) 点数化方法	4

1. 審査基準の位置づけ

この審査基準は、「川西町井戸地区事業化検討パートナー募集要項」（以下「募集要項」という。）と一体のものであり、事業化検討パートナーの優先交渉者を決定するに当たって、川西町井戸地区事業化検討パートナー選定委員会（以下「委員会」という。）が行う審査について、方法や基準等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を与えるものです。

2. 審査の進め方

審査の進め方は以下の通りとします。



3. プレゼンテーション審査

委員会は、応募者の企画提案について、企画提案書類及び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、各委員の評価項目毎の評価点を合計した点数を評価点とします。

評価点が最も高い企画提案を最優秀提案として選定します。ただし、評価点が配点の50%を下回った場合、最優秀提案として選定しません。

(1) 審査項目及び配点

プレゼンテーション審査における審査項目及び配点については、次表のとおりです。

応募者は、各審査項目について、業務代行予定者、業務代行者に移行することを想定して提案してください。また、土地区画整理事業と開発事業を一体的に捉え、総合的な提案としてください。

審査項目（評価の視点）		配点
提案事項Ⅰ：土地区画整理事業に関する業務実績について		
過去10年以内（平成27年度～令和6年度）の業務実績について、事業概要及び業務代行の実績を記載してください。 （評価の視点） <ul style="list-style-type: none">・本事業の目的と同様の施行実績があり、安心して任せられるか。・市街化区域編入に伴う組合施行による土地区画整理事業、特色にある企業誘致等の実績があるか。・事業推進に係る業務、地権者対応、行政との調整等を主体的に担った実績があるか。		20
提案事項Ⅱ：本事業を円滑に推進するための実施体制について		
本事業を推進するための組織体制及び本社のバックアップ体制や事務局の組織体制及び運営方針等について提案してください。 （評価の視点） <ul style="list-style-type: none">・実施体制に十分な実績を有している担当者が配置されており、安心して任せられるか。・事業化検討、合意形成支援、町との協議等を担う役割分担が明確な組織体制となっているか。・本社において、技術・法務・財務等の専門分野によるバックアップ体制が確保できているか。・将来の準備組合・本組合設立を見据えた、段階的な組織体制及び運営方針を有しているか。		20

提案事項Ⅲ：本事業を円滑に推進するための取組みについて		
<p>本事業の円滑な推進を図るために必要と思われる取組みについて記載してください。</p> <p>(評価の視点)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業化検討の初期段階から、全体工程を見据えた計画的な工程管理を行う取組みが示されているか。 ・地権者の理解促進を目的とした、分かり易い資料作成・説明方法等の工夫が示されているか。 ・土地利用計画、事業費、収支計画等について、複数案の比較検討や事業リスク（採算性、合意形成、制度面等）を整理し、課題の可視化と対応策を共有する取組みが示されているか。 ・検討段階から将来の準備組合・本組合設立を見据えた段階的な組織づくりの支援策が示されているか。 ・不測の事態や方針変更に対応できる検討体制や進め方の見直しを行う取組みが示されているか。 	20	
提案事項Ⅳ：本地区を取り巻く環境、立地特性等を考慮した土地利用イメージ（ゾーニング等）について		
<p>本地区のポテンシャルを最大限に発揮し、魅力的なまちづくりを進めるためのコンセプト並びに商業・産業・業務施設機能、住宅機能、公園機能の導入を想定した土地利用イメージ（ゾーニング等）について提案してください。</p> <p>(評価の視点)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本地区の立地特性、周辺環境及び上位関連計画等を的確に把握した上で明確なまちづくりコンセプトが示されているか。 ・まちづくりコンセプトとの整合を図り、周辺環境と調和した土地利用ゾーニングの提案となっているか。 ・幹線道路や主要アクセス動線を踏まえ、利便性と安全性に考慮した公共施設計画の提案となっているか。 ・スーパーマーケットを基本とした商業機能が具体的かつ実現性の高い内容となっているか。 ・事業性や立地特性を踏まえた産業・業務機能の考え方が適切に整理されているか。 ・公園は、商業または産業・業務等の各機能と連携し、相乗効果が期待できるものとなっているか。 	30	

	<ul style="list-style-type: none"> ・防災性、安全性の向上を図るため、避難動線や防災機能を考慮した土地利用イメージの提案となっているか。 ・地権者の意向（換地、売却または賃貸）に対応できる合意形成を意識した土地利用イメージの提案となっているか。 ・保留地処分を見据え、事業採算性の確保に資する土地利用イメージの提案となっているか。 	
提案事項Ⅴ：その他独自提案について		
	<p>事業実施に対する実現方策や取組み体制（仕組み等）について、独自提案をした者へは加点点評価を行います。提案可能であれば実績・事例等を交えて提出してください。</p> <p>（評価の視点）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一般的、抽象的な内容にとどまらず、応募者の経験やノウハウ等を活かした独自の工夫や取組み（仕組み）が提案されているか。 ・本事業の特性（商業施設誘致や市街化区域編入等）を踏まえた、的確な実現方策が示された提案となっているか。 ・他の応募者との差別化が図られた独自提案となっているか。 	10
合 計		100

（２）点数化方法

プレゼンテーション審査は、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	非常に優れている	各項目の配点×1.00
B	優れている	各項目の配点×0.75
C	標準的	各項目の配点×0.50
D	やや不十分	各項目の配点×0.25
E	不十分	各項目の配点×0.00