

大潟工業団地整備事業者選定委員会

審査基準

I. 配点構成

(1) 1次審査（満点 50 点）

	審査項目		採点	加算率	満点
1	土地区画整理事業	事業計画	5-4-3-2-1	2	10 点
2		換地計画	5-4-3-2-1	2	10 点
3	企業誘致		5-4-3-2-1	2	10 点
4	地域貢献・地元企業活用		5-4-3-2-1	1	5 点
合計（基礎項目）					35 点
5	財務状況・資金調達力		5-4-3-2-1	3	15 点
総合計（基礎項目・財務審査）					50 点

(2) 2次審査（満点 120 点）

	審査項目		採点	加算率	満点
1	土地区画整理事業	事業計画	5-4-3-2-1	4	20 点
2		換地計画	5-4-3-2-1	4	20 点
3	企業誘致		5-4-3-2-1	8	40 点
4	地域貢献・地元企業活用		5-4-3-2-1	2	10 点
合計（基礎項目）					90 点
5	財務状況・資金調達力		5-4-3-2-1	2	10 点
合計（財務審査）					10 点
6	事業スケジュール・実施スキーム		5-4-3-2-1	2	10 点
7	事業遂行能力（実績・実施体制）		5-4-3-2-1	2	10 点
合計（加点項目）					20 点
総合計（基礎項目・財務審査・加点項目）					120 点

II. 採点方法

各審査項目について、委員は1～5点で採点する。

点数	評価内容
5 点	極めて優秀（内容の信頼性・具体性・実現性・効果が極めて高い。）
4 点	優秀（内容の信頼性・具体性・実現性・効果が高い。）
3 点	普通（内容の信頼性・具体性・実現性・効果が普通程度である。）
2 点	やや劣る（内容の信頼性・具体性・実現性・効果が低い。）
1 点	劣る（内容の信頼性・具体性・実現性・効果に致命的な欠陥がある。）

Ⅲ. 審査基準

(1) 審査について

1次審査については、審査書類から読み取れる範囲内で採点を行う。

2次審査については、審査書類及びプレゼンテーションに基づき、採点を行う。

(2) 1次審査・2次審査 [共通]

審査項目		審査書類	評価の視点
1	土地 区画 整理 事業	事業 計画	事業 計画
		○事業提案書 【様式 5-1】 ・土地の種目別施行前後対照表 【様式 5-2】 ・減歩率計算表 【様式 5-3】 ・保留地の予定地積 【様式 5-4】 ・公共施設別調書 【様式 5-5】 ・資金計画書 (1. 収入、2. 支出) 【様式 5-6】 ・年度別歳入歳出資金計画書 【任意様式】 ・道路計画図 ・排水計画図 ・宅地整理計画図	<ul style="list-style-type: none"> ・提案内容は本事業の趣旨に合致しているか。 ・資金計画の基となる保留地の設定や分譲計画は適正か。 ・宅地単価の設定根拠は適正か。 ・支出の内訳が網羅され、積算根拠は適正か。 ・道路計画、排水計画、宅地造成計画等が、募集要領の設計条件を満たし、かつ効果を高める工夫がなされているか。
2		換地 計画	換地 計画
		○事業提案書 【任意様式】 ・換地計画 (案) ・換地の購入計画 (該当する場合)	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画と整合し、適正か。 ・地権者への配慮がなされた計画か。

審査項目	審査書類	評価の視点
3 企業誘致	○事業提案書 【様式 7】 ・誘致企業（案）	<ul style="list-style-type: none"> ・市民にとって有益な誘致が見込まれるか。 ・企業誘致方針が具体的で実現性が高いか。 ・市の企業誘致に係る意思決定プロセスを理解しているか。 ・市との役割分担や連携に関する考え方を示しているか。 ・重点業種（※）の優先的な誘致や市内産業の振興など、市の施策の推進に資する配慮がなされているか。 （※）…重点業種 製造業、道路貨物運送業、倉庫業、コンビニ業、卸売業、コールセンター（上越市企業振興条例施行規則による）
4 地域貢献・地元企業活用	○事業提案書 【任意様式】 ・地域貢献提案	<ul style="list-style-type: none"> ・地元町内会や地域住民にとって有益な地域貢献策が示されているか。 ・地元企業の活用による地域経済への波及効果が見込めるか、また、目標値や効果は適正か。 ・工事・調査・販売等における地元企業・人材の活用方針は適正か。
5 財務状況・資金調達力	○資格要件関連書類 【任意様式】 ・会社概要 ・貸借対照表 ・損益計算書 ・キャッシュフロー計算書 （作成義務がない場合は省略可） ・附属明細書 ・事業報告書 ○事業提案書 【様式 5-5】 ・資金計画書（1. 収入、2. 支出） ……(再掲)…… 【様式 5-6】 ・年度別歳入歳出資金計画書 ……(再掲)……	<ul style="list-style-type: none"> ・直近期の決算状況が健全で、企業としての信用力や事業の継続性は問題ないか。 ・取引金融機関等との関係性・融資見込みが合理的かつ具体的で、資金調達計画が適正か。 ・資金計画は造成費の支出と分譲収入の時期を踏まえ、適正か。

(3) 2次審査のみ

	審査項目	審査書類	評価の視点
6	事業スケジュール・実施スキーム	○事業提案書 【任意様式】 ・事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・事業認可、仮換地指定、造成工事、分譲開始、事業完了までの全体スケジュールが網羅され、適正かつ早期の分譲開始が可能な内容か。 ・土地区画整理事業や企業誘致の実施スキームは適正か。
7	事業遂行能力（実績・実施体制）	○事業提案書 【様式 6】 ・（仮称）大瀨工業団地土地区画整理事業類似業務実績一覧表 【任意様式】 ・実施体制 ≪参考≫ ○資格要件関連書類 ・会社案内等 ・宅地建物取引業法の免許証（写し） ・市街地開発事業・土地区画整理事業の受託契約書（写し） ・建設業許可証明書（写し） ・建設工事に関する技術者が在職していることが分かる書類	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業等の類似事業の実績は、内容及び規模共に適正か。 ・事業の実施のための組織体制や、募集要領で示す有資格者の人員配置、リスク管理等が適正か。

IV. (参考) 2次審査における選定パターンの例示 (5者の場合を想定)

順位付け方式と合計点方式の結果の組み合わせに応じた取扱いを以下に示す。

パターン	順位付け方式	取扱い
パターン① (通常)	第1順位数がA最多	Aを最優秀提案者に決定
パターン② (第1順位数同数)	A、Bとも第1順位数が同数 AとBを比較し、Aの第2順位数が多数	
パターン③ (第1、2順位数同数)	A、Bとも第1、2順位数が同数 AとBを比較し、Aの第3順位数が多数	
パターン④ (第1～3順位数同数)	A、Bとも第1～3順位数が同数 AとBを比較し、Aの第4順位数が多数	
パターン⑤ (全順位同数：合計点)	A、Bとも全ての順位数が同数 AとBを比較し、Aの合計点が高得点	
パターン⑥ (全順位・合計点とも一致)	A、Bとも全ての順位数が同数 A、Bとも合計点が同点	委員会の合議により決定
パターン⑦ (基準以下)	①全委員の合計点が満点の50%に満たない審査項目が1つ以上ある場合 ②全委員の合計点が満点の70%に満たない場合	事業施行予定者として決定しないことがある。