

柵・美木多駅前北広場
公共施設用地活用事業
優先交渉権者選定基準書

令和 8 年 9 月 1 日

堺市

<目次>

I. 優先交渉権者選定基準書の位置付け	1
II. 審査方法	1
III. 審査体制	1
IV. 審査フロー	2
1. 公募参加資格確認審査	3
2. 提案審査	3
3. 総合評価	3
4. 市による優先交渉権者及び次順位交渉権者の決定	3
V. 提案審査の項目・配点等	4
1. 内容審査	4
2. 内容審査の採点方法	5
3. 提案貸付料審査	5
4. 順位の決定方法等	5

I. 優先交渉権者選定基準書の位置付け

本優先交渉権者選定基準書(以下「本基準書」という)は、堺市(以下「市」という)が、「柁・美木多駅前北広場公共施設用地活用事業」(以下「本事業」という)を実施する民間事業者(以下「事業者」という)を選定するにあたり、最も優れた事業者を選定するための方法及び評価項目等を示したものであり、別添の「募集要項」と一体のものとします。

II. 審査方法

本事業を実施する事業者には、施設の設計、建設、工事監理及び管理・運営の専門的な知識や技術、ノウハウが求められるため、公募型プロポーザル方式を採用し、提案貸付料のほか、事業計画、施設計画、管理・運営等に関する提案内容を総合的に評価します。

また、審査は、市より公募参加資格を有する旨の通知を受けた公募参加者より提出された提案書類に基づき、「提案審査」により実施します。「提案審査」については、「基礎審査」及び「提案内容審査」により実施します。

「基礎審査」は、提案貸付料及び提案書類の内容が、募集要項に示した条件及び様式集に示す内容を満足しているかを確認します。ただし、「基礎審査」の結果、提案内容が不適格と判断された場合には失格とします。「提案内容審査」では、本基準書で示す評価項目について内容を審査するとともに提案貸付料における点数を付与した上で、総合的な評価を行います。

III. 審査体制

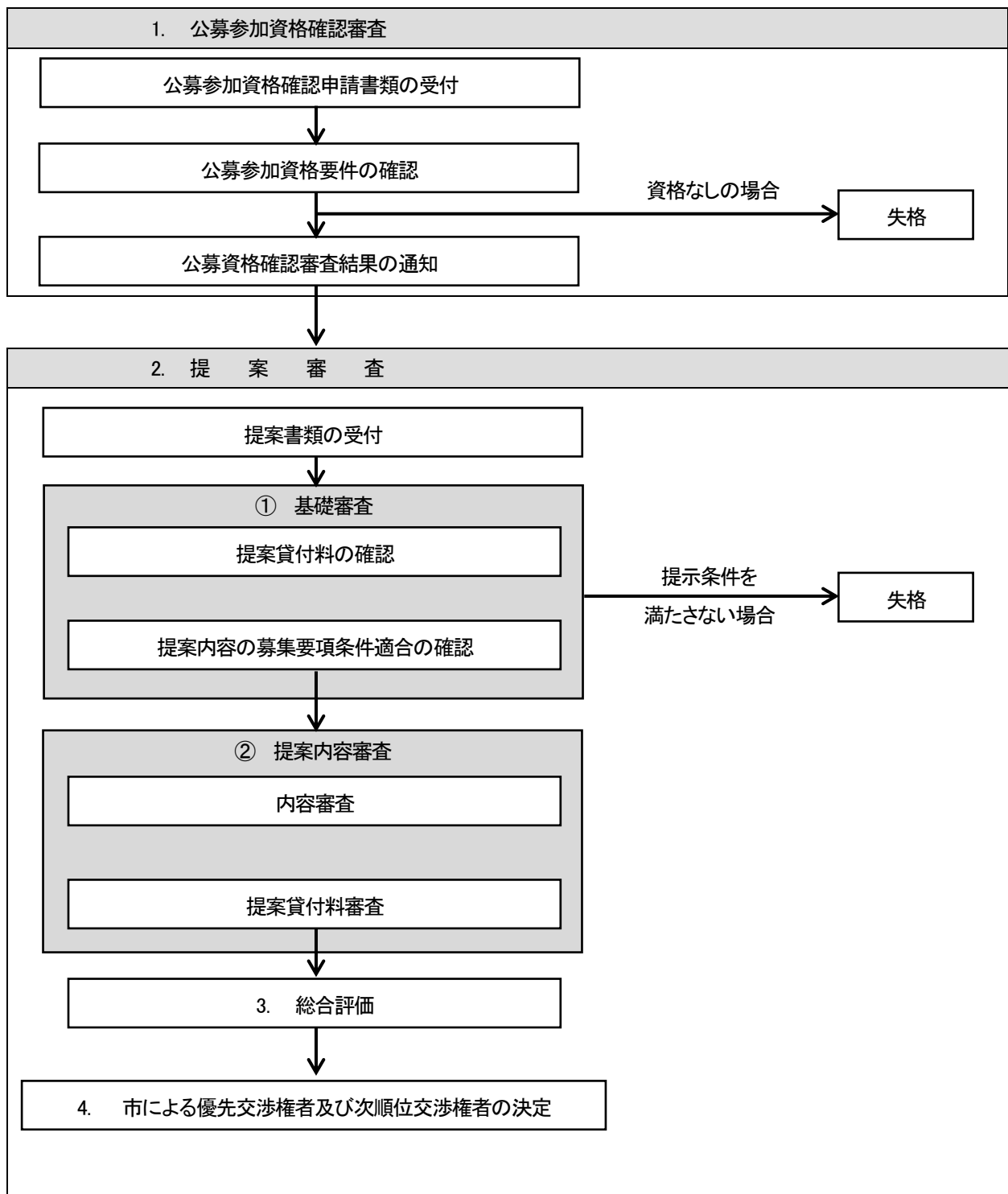
優先交渉権者の決定にあたり、堺市附属機関の設置等に関する条例に基づき、柁・美木多駅前北広場公共施設用地活用事業に係る事業者の選定についての審議及び審査に関する事務を行うため、堺市柁・美木多駅前再編整備に係る公共施設用地活用事業者選定委員会(以下「選定委員会」という)を設置します。

選定委員会において、本基準書に基づいて、提案書類の審査を行い、最優秀提案者を選定します。

なお、優先交渉権者の決定までは、選定委員会における選定過程及び委員氏名は非公開とします。

IV. 審査フロー

- ・ 審査の流れは次のとおりです。



1. 公募参加資格確認審査

- ・ 公募参加資格確認申請書類から、募集要項に示した公募参加資格要件に基づき、公募参加資格の有無を確認します。
- ・ 公募参加資格確認審査の結果は、公募参加資格確認申請を行った者(グループの場合は代表企業)に対して書面により通知します。
- ・ 公募参加資格確認審査の結果、公募参加資格を有する旨の通知を受けた者(以下「公募参加者」という。)は、提案書類を提出することになります。

2. 提案審査

① 基礎審査

- ・ 公募参加者により提出された提案貸付料(単価)が、募集要項において市が設定する基準貸付料(単価)以上であるかどうかの確認を行います。基準貸付料(単価)に満たない提案書を提出した公募参加者は失格とします。
- ・ 提案書類の内容が、募集要項に示した条件及び様式集を満足しているかどうかについて確認します。その結果、条件等を満たしていない場合は、失格とします。

② 提案内容審査

- ・ 提案書類に記載された提案内容について、「V. 提案審査の項目・配点等」に従って、審査を行います。
- ・ 審査にあたっては、書類審査のほか、提案内容の確認のため、選定委員会が公募参加者によるプレゼンテーション及び公募参加者との質疑応答等を実施することを予定しています。

3. 総合評価

- ・ 選定委員会は、提案内容について、内容審査における得点と提案貸付料審査における得点を合わせて合計得点を算出し、この合計得点をもって選定委員会の審査結果とします。

4. 市による優先交渉権者及び次順位交渉権者の決定

- ・ 選定委員会の審査結果を踏まえて、優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定します。
- ・ 合計得点が同点の公募参加者が複数出た場合は、下記の考え方に従って優先交渉権者を決定します。
 - (ア) 内容審査における総合計得点が高い公募参加者を優位に評価する。
 - (イ) (ア)においても優先交渉権者等の選定が困難な場合は、内容審査の審査項目「A 事業計画」での総合計得点が高い公募参加者を優位に評価する。
 - (ウ) 上記の方法で決定しなかった場合は、選定委員の協議によって最も優れた提案者を選定する。
 - (エ) 審査結果は公募参加者に通知するとともに、市のホームページにて優先交渉権者を公表します。

V. 提案審査の項目・配点等

1. 内容審査

- ・内容審査の審査項目、評価の視点及び配点は、表 1 に示すとおりです。

表 1 内容審査の項目及び配点

審査項目	評価の視点	配点	対応様式
計画 審査	A 事業計画	【45 点】	
	①本市の事業目的を理解し、ニュータウンの再生や駅前広場の利便性向上、多様なライフスタイルに対応し、かつ需要を想定した施設内容や機能を提案しているか。	20 点	様式 5-3 様式 5-4 様式 5-5 様式 5-6
	②施設のテナント構成や配置の確実性に加え、資金調達計画・事業収支計画が現実的かつ合理的で、提案期間における持続可能な事業計画が示されているか。	20 点	
	③提案期間における、内外の条件やニーズ等に対応した機能やテナント構成変更に対する考え方、事業撤退等に至る可能性のあるリスクが適切に抽出され、その対応方針が示されているか。	5 点	
	B 施設計画	【20 点】	
	①施設利用者だけでなくだれでも利用しやすいトイレの設置を含め、バリアフリー、ユニバーサルデザイン等への配慮がみられるか。	5 点	様式 6-2 様式 6-3
	②安全安心に利用できる施設となっているか(防犯カメラの設置等)。	5 点	
	③駅前広場や周辺との有機的なつながりがあり、かつ送迎や納品の動線が安全かつ機能的に確保されているか。	5 点	
	④施設が期間満了時にスムーズに解体できる構造か。また環境配慮がなされているか。	5 点	
	C 地域貢献・公共貢献	【5 点】	
	行政や地域等と連携や協力した取り組みを行う姿勢があるか。 災害時・非常時における想定や対応への計画があるか(帰宅困難者等への支援等を含む)。	5 点	様式 7-2
信用 審査	D 信用力	【10 点】	
	・事業を遂行するために必要かつ十分な実施体制(協力法人を含む)が確保されているか。 ・同種又は類似施設における管理・運営の実績を有しているか。	10 点	様式 8-2
合計		80 点	

<内容審査の得点化方法>

- ・内容審査では、上記表 1 に示す審査項目ごとに、各配点の範囲内で評価を行い、得点化(80 点満点)します。

2. 内容審査の採点方法

- 各選定委員は、各評価項目について下表の6段階により採点を行います。

評価基準		A:特に 優れている	B:優れてい る	C:普通	D:やや 不十分	E:不十分	F:採点なし
配 点	20 点	20	16	12	8	4	0
	10 点	10	8	6	4	2	0
	5 点	5	4	3	2	1	0

3. 提案貸付料審査

- 提案貸付料の配点は、表 2 に示すとおりです。

表 2 提案貸付料の配点

審査項目	評価の視点	配点
提案貸付料(年額)	最も高い公募参加者を 20 点とし、他の公募参加者については次の式にて算定。 (提案貸付料(年額)) ÷ (最高提案貸付料(年額)) × 20	20 点

ただし、提案貸付料(単価)が基準貸付料(単価)以上の金額でない場合は失格となります。

提案貸付料(年額) = 様式 5-2 に記載された提案貸付料(年額)

4. 順位の決定方法等

- 評価点の満点は 100 点(内容審査:80 点、提案貸付料審査:20 点) × 選定委員数で、各選定委員の評価点の総合計得点が最も高い提案を最優秀提案、2 番目に高い提案を次点提案として選定します。
- 総合計得点において最上位の応募団体であっても、総合計得点が満点の 60%未満の場合には、候補者として選定しない。

審査項目	配点
内容審査	80 点
提案貸付料審査	20 点
合計(評価点)	100 点