

堺市駅前公共施設用地活用事業
優先交渉権者選定基準書

令和4年7月29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. 提案貸付料審査.....	5
3. 総合評価.....	6

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、「堺市駅前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、本事業において市が公表・交付した「民間事業者募集要項」と一体のものとしします。

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、工事監理及び維持管理・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、事業の総合計画、施設計画、維持管理・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、様式集及び業務要求水準書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し、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

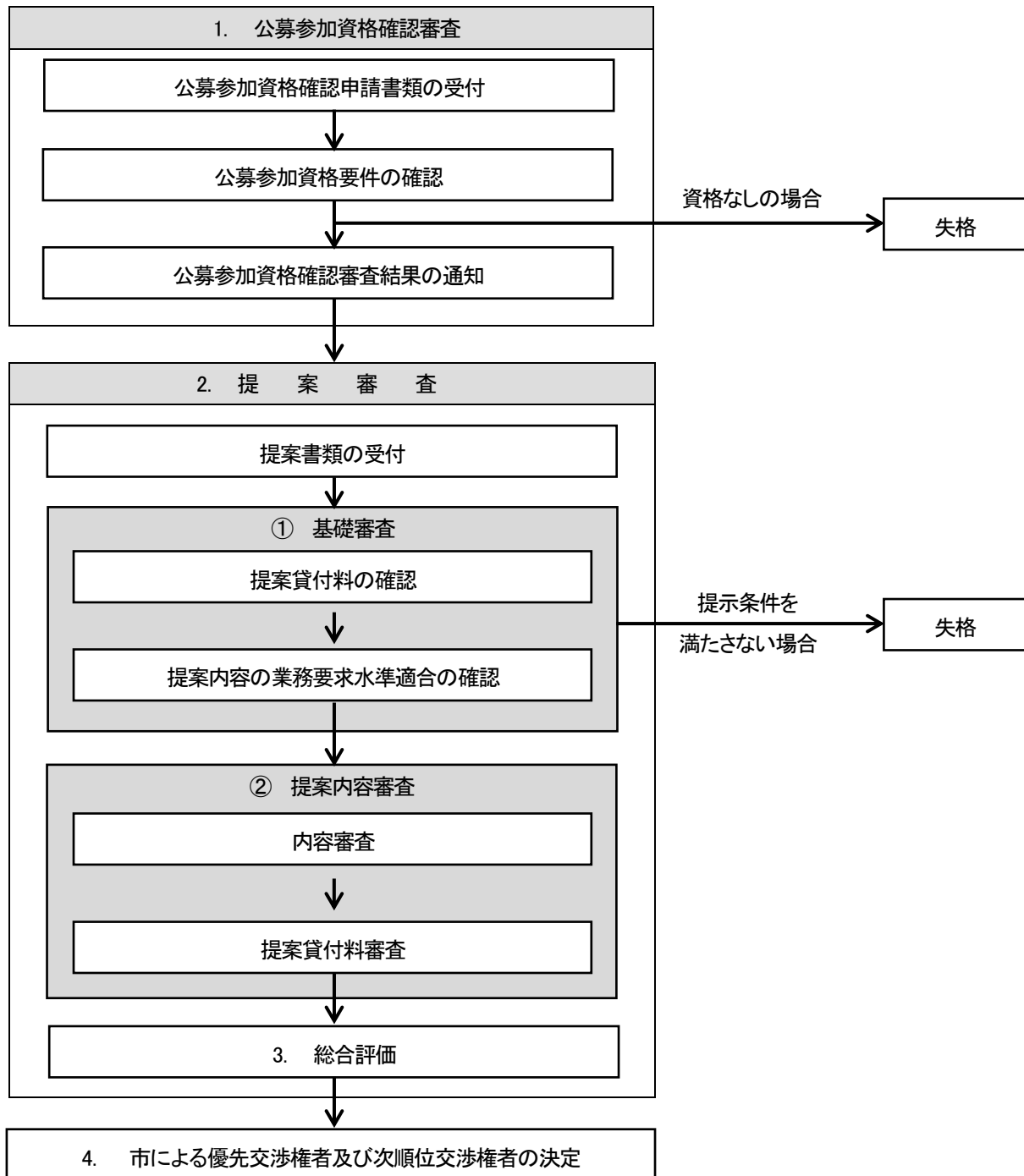
優先交渉権者の決定にあたり、堺市附属機関の設置等に関する条例に基づき、堺市駅前公共施設用地活用事業に係る事業者の選定についての審議及び審査に関する事務を行うため、堺市駅前公共施設用地活用事業者選定委員会(以下「選定委員会」という。))を設置します。

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

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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、様式集及び業務要求水準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、内容審査を行います。
- ・ 審査にあたっては、提案貸付料審査のほか、提案内容の確認のため、選定委員会が公募参加者によるブ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

- ① 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。
- ② 合計得点が同点の公募参加者が複数出た場合は、次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「①事業計画」での合計得点が高い公募参加者を優位に評価する。
 - (ウ) (ア)及び(イ)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。
- ③ 審査結果は公募参加者に通知し、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

① 内容審査の項目・配点等

内容審査の審査項目、評価の視点及び配点は、次に示すとおりです。

審査項目	評価の視点	配点	対応様式
① 事業計画		【380点】	
事業全体の実施方針及びコンセプト	当該地の立地特性を踏まえ、次に記載する土地利用方針を考慮した、当該地にふさわしい実施方針か。	170点	5-2 5-3-1
	多様な人が集まり、賑わい、交流する機能	(30点)	5-3-2
	日常利便性に寄与する機能	(20点)	
	住環境の質的向上に寄与する機能	(20点)	
	周辺にはない新たな用途	(50点)	
	土地の有効かつ合理的な高度利用	(50点)	
事業計画の健全性	着手から貸付期間満了までの間に想定されるリスクをどのように捉えているか。また、そのリスクに対する回避策や対応方針が適切か。	50点	5-4 5-5
	スムーズな開業や事業性向上へ向けて、より効果的・効率的な工夫が事業計画に盛り込まれているか。	20点	
事業実施体制	事業実施の信頼性があるか。(企業又は代表企業における公有地活用等の事業実績など)	35点	5-6
	適切な事業実施に向けて、企業又はグループ(代表企業及び構成員)内における役割分担や責任が明確で適正に示されているか。	35点	
資金・収支計画の健全性	より確実な資金調達計画か。 より安定的な事業収支計画か。	70点	9-3
② 施設計画		【180点】	
配置計画及び施設計画等	アクセス通路やインフラ設備等の現状を理解した上で、事業敷地内における全体の配置計画及び施設計画がされているか。	40点	6-2 図面集 (7-2~6)
	本施設内外の歩行者・車両等の動線計画により多くの工夫が見られるか(アクセスのしやすさ、安全性等)。	30点	
	建物外観の形態意匠や色彩計画について、周辺の景観形成に寄与されたものか。	30点	
	環境に配慮した計画か。(省エネの推進、再生可能エネルギーの導入、周辺環境への負荷の低減に対する配慮、積極的な施設緑化等)	20点	

	災害・非常時において、被害低減を含めた防災対策が施設計画により多く考慮されているか。	20点	
駐車場の計画	本施設及び公共施設利用者の駐車場について、満車による路上駐車が発生しないような台数計画や工夫がなされているか。	40点	5-3-1 5-3-2 6-3 図面集 (7-2~6)
③ 維持管理運営計画		【140点】	
維持管理運営の実 計画	駐車場部分における維持管理運営の考え方や取組方針が具体的に示されているか。(駐車場利用者等の安全性等)	50点	8-2
	周辺環境及び近隣に配慮された管理運営計画か。	50点	
維持管理運営体制	本施設等において安定的な維持管理運営が見込める管理・運営体制か。	40点	8-3
④ その他		【100点】	
地域貢献・公共貢献	地域経済の活性化に資する具体的な取組みであるか。 市への雇用推進に貢献する姿勢があるか。 災害時・非常時において、避難ビル・備蓄倉庫などの公的役割を担うことへの姿勢があるか。	100点	10-2 図面集 (7-2~6)
合計		800点	

② 内容審査の得点化方法

内容審査では、上記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(800点満点)します。

2. 提案貸付料審査

提案貸付料の配点は、次に示すとおりです。

審査項目	評価の視点	配点	対応様式
提案貸付料(年額)	最も高い公募参加者を200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)) × 200	200点	9-2-1 または 9-2-2
合計		200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。

3. 総合評価

- ・ 内容審査及び提案貸付料審査の得点合計により最優秀提案者及び次順位交渉権者を選定します。
- ・ 評価の満点は1000点(内容審査で800点、提案貸付料審査で200点)です。
- ・ 内容審査は選定委員会の委員の平均点としますが、内容審査の点数が480点(内容審査の800点の60%)に満たない場合は、最優秀提案者及び次点提案者に選定されないことがあります。

審査項目	配点
内容審査	800点
提案貸付料審査	200点
合計	1000点