

守口市旧本庁舎等跡地活用事業
事業者選定基準

令和元年 10 月

守 口 市

【 目次 】

1. 事業者選定基準の位置づけ	1
2. 優先交渉権者等決定の概要	1
(1) 審査全体の流れ	1
(2) 守口市旧本庁舎等跡地活用事業者プロポーザル選定委員会の設置	1
(3) 優先交渉権者等の決定方法	1
3. 事業者選定基準	3
(1) 参加資格確認審査	3
① 審査概要	3
② 資格審査	3
(2) 提案審査	3
① 審査概要	3
② 事業用地の提案貸付料単価の確認	3
③ 基本的事項の確認	3
④ 審査項目による審査	4
【定性的事項審査項目及び配点一覧】	6

1. 事業者選定基準の位置づけ

本事業者選定基準（以下「本基準」という。）は、守口市（以下「市」という。）が「守口市旧本庁舎等跡地活用事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者の選定を行うにあたり、優先交渉権者及び次点交渉権者（以下「優先交渉権者等」という。）を選定するための方法や評価項目等を示したものです。

なお、本基準は、本事業に参加しようとする者に交付する募集要項と一体の資料であり、本基準で使用する用語の定義は、同一の名称によって募集要項において使用される定義のとおりとします。

2. 優先交渉権者等決定の概要

(1) 審査全体の流れ

審査は、応募者の資格といった事業遂行能力を確認する「参加資格確認審査」と、参加資格確認審査を通過した応募者の提案内容を審査する「提案審査」の二段階に分けて実施します。

(2) 守口市旧本庁舎等跡地活用事業者プロポーザル選定委員会の設置

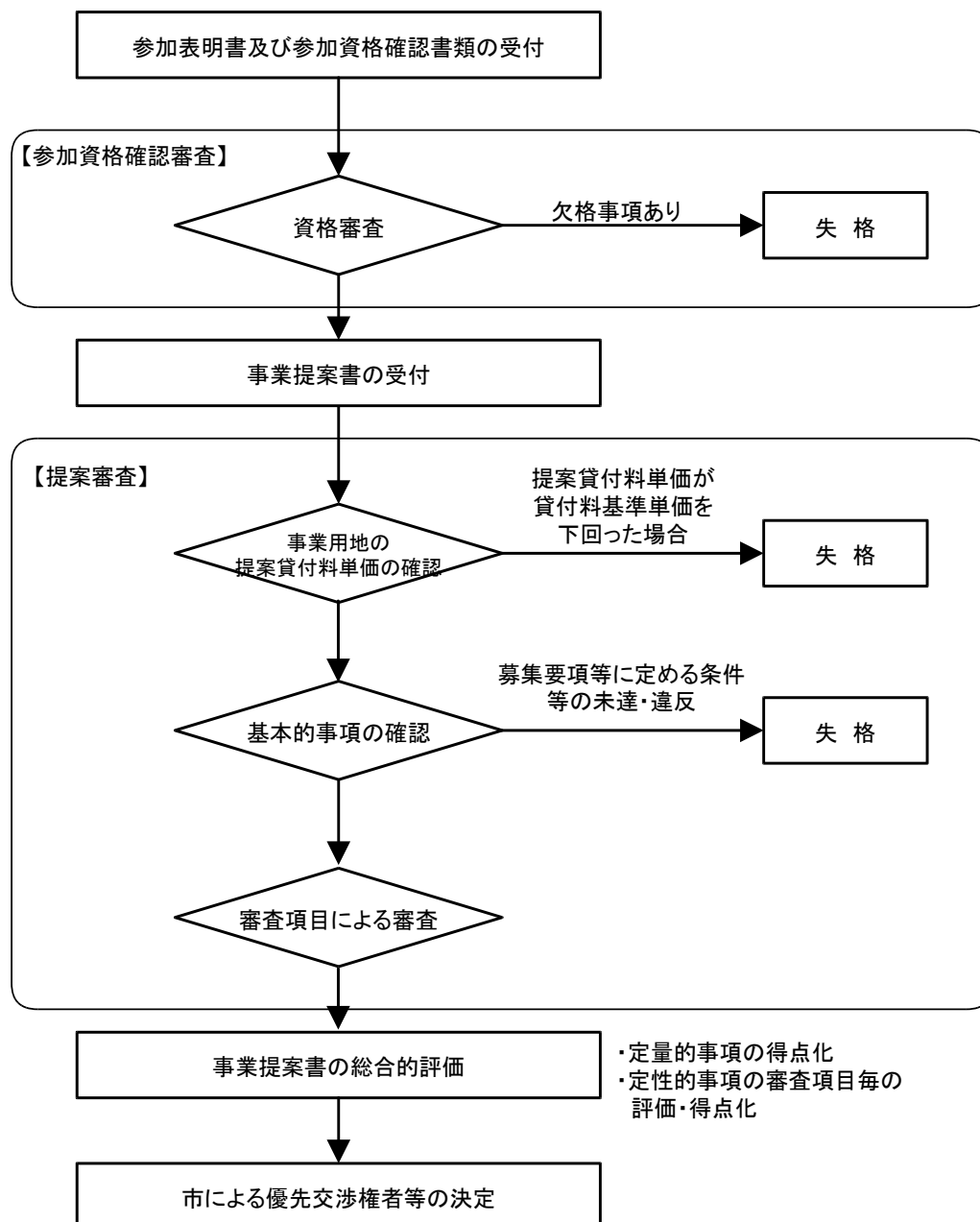
守口市旧本庁舎等跡地活用事業者プロポーザル選定委員会条例に基づき、本事業に係る事業者の選定についての審議及び審査に関する事務を行うため、旧本庁舎等跡地活用事業者プロポーザル選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置します。

(3) 優先交渉権者等の決定方法

参加資格確認審査を通過した事業者からの提案内容について、募集要項に定める条件等の確認を行い、「事業用地の提案貸付料(年間提案貸付料総額)」による「定量的事項」及び「事業提案書に記載された提案内容」による「定性的事項」の審査を実施し、総合的な評価を行います。

市は、選定委員会からの評価内容の報告をもとに、優先交渉権者等を決定します。

【優先交渉権者等決定（審査全体）の流れ】



3. 事業者選定基準

(1) 参加資格確認審査

① 審査概要

参加資格確認審査では、応募者として備えるべき資格要件を有しているかどうかを審査します。

② 資格審査

応募者が、募集要項の「参加資格に関する事項」に規定した事項を満たしているかについて、応募資格審査に関する提出書類に基づき審査します。

(2) 提案審査

① 審査概要

「事業用地の提案貸付料(年間提案貸付料総額)」に基づいて「定量的事項の得点」を算出します。また、提案内容を後述する定性的事項審査項目に基づいて審査し、「定性的事項の得点」として得点化を行います。

この定量的事項の得点と定性的事項の得点を合わせて、「総合得点」を算出し、この得点をもって選定委員会の審査結果とします。

② 事業用地の提案貸付料単価の確認

事業提案書に記載された事業用地の提案貸付料単価の確認を行い、提案貸付料単価が貸付料基準単価を下回る場合は、その応募者は失格とします。

③ 基本的事項の確認

応募者の提案内容が、募集要項等に記載のすべての条件に適合していると確認された応募者を事業提案書の総合的評価の対象とします。

募集要項等に記載の条件を1つでも充足していない場合は、応募者に確認のうえ、失格とします。

ただし、その内容が軽微なもので、意図したものではなく、また、事業用地の提案貸付料単価、提案内容に大きな影響を及ぼすものでなく、当該内容のみにより失格とすることは返って公平性を欠くと選定委員会が認めた場合には、市は当該提案を行った応募者に対して応募の希望を確認し、当該応募者が事業用地の提案貸付料単価の変更を行わずに、当該箇所について募集要項等に記載の条件を満たすことが可能である場合に限り、当該応募者を失格としないことがあります。

④ 審査項目による審査

ア 定量的事項(200点満点)

定量的事項の得点の算定式は、提案中最も高い「事業用地の提案貸付料（年間提案貸付料総額）」を200点として計算します。

なお、得点は小数点第3位を四捨五入して求めるものとします。

【算定式】

$$\text{得点} = 200 \text{ 点} \times \frac{\text{当該応募者の提示する年間提案貸付料総額}}{\text{提案された最も高い年間提案貸付料総額}}$$

【換算例】

	年間提案 貸付料総額	得点	算出
1位：Aグループ	90,300,000 円	200.00 点	200 点 × (90,300/90,300)
2位：Bグループ	81,300,000 円	180.07 点	200 点 × (81,300/90,300)
3位：Cグループ	72,300,000 円	160.13 点	200 点 × (72,300/90,300)

イ 定性的事項(800点満点)

「定性的事項審査項目及び配点一覧」に示す各審査項目について、AからEの5つの区分で評価を行い、その評価の係数を各審査項目の配点に乗じたものを各審査項目の得点とし、審査項目全体の合計点を以って、定性的事項の得点とします。

【評価ランクに基づく評価点計算方法】

	評価ランク	評価点
A	募集要項等に定める条件を超える 具体的かつ評価できる、特に優れた提案がある。	審査項目の詳細の配点 × 100%
B	募集要項等に定める条件を超える 具体的かつ評価できる、優れた提案がある。	審査項目の詳細の配点 × 80%
C	募集要項等に定める条件を超える 具体的かつ評価できる提案がある。	審査項目の詳細の配点 × 50%
D	募集要項等に定める条件を超える 具体的な提案がある。但し内容が不十分である。	審査項目の詳細の配点 × 20%
E	募集要項等に定める条件を超える提案がない。	審査項目の詳細の配点 × 0%

ウ 定量的事項と定性的事項の合計

上記で求めた定量的事項の得点(200点満点)と定性的事項の得点(800点満点)を合計したものを、その応募者の総合得点(1000点満点)とし、この得点をもって選定委員会の審査結果とします。

総合得点	=	(定量的事項の得点)	+	(定性的事項の得点)
1000点	=	200点	+	800点

エ 定性的事項の得点の最低基準について

定性的事項の得点が、240点未満(800点満点の3割未満)であった場合には、優先交渉権者等の選定に至らない可能性があります。

オ 総合得点が同点の応募者が複数出た場合について

総合得点が同点の応募者が複数に及んだ場合には、下記の考え方に従って、優先交渉権者等の選定を行います。

- (a) 定性的事項の得点が高い応募者を優位に評価する
- (b) (a)においても優先交渉権者等の選定が困難な場合には、「定性的審査項目番号2及び3」での合計得点が高い応募者を優位に評価する。
- (c) (b)においても優先交渉権者等の決定が困難な場合には、「定性的審査項目番号4及び10」での合計得点が高い応募者を優位に評価する。

【定性的事項審査項目及び配点一覧】

番号	項目名	評価のポイント	関連する 主な様式	配点	
1	事業の 実施方針 ・コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の実施方針・コンセプトの明快さ・独自性・新規性 ・本事業に対する理解度(本事業の背景と本件土地のポテンシャルを的確に捉え、事業目的を十分に理解した提案となっているか) ・本事業に対する取り組み姿勢(貴提案によりどのような未来の守口が創造され、都市イメージ向上にどのように寄与するか等) 	様式 7-3	40	40
2	導入機能 内容	<ul style="list-style-type: none"> ・「守口の新しいライフスタイル」を創出するにぎわい・交流空間の整備に資する機能・サービスの提案 ・“サードプレイス”のような憩いの空間の整備等による子育て環境の充実に資する機能・サービスの提案 ・文禄堤・京街道等の歴史・文化的資源を活かした取組が実現可能となる機能・サービスの提案 ・提案の独自性・新規性・集客力 	様式 7-4 様式 8-3, 8-5	120	120
3	施設配置 ・動線計画	<ul style="list-style-type: none"> ・緑・オープンスペースの確保及び外部に開かれた歩行空間の整備の考え方 <ul style="list-style-type: none"> * 文禄堤等の周辺地域とのつながりや事業用地の敷地形状を踏まえた豊かな緑とゆとりあるオープンスペースの創出 * 文禄堤や京阪守口市駅方面等との回遊性を意識し、誰もが楽しく歩ける魅力的な連続した歩行空間 ・にぎわい・交流の創出を促す施設配置・動線計画の工夫 ・災害時・非常時における施設の安全性確保の考え方(建物性能等)、事業用地内の人・車等の適切な動線計画の工夫(ユニバーサルデザインへの配慮、アクセスのしやすさ、快適性、歩車分離等による安全性確保等) ・(借地期間が異なる複数の区画がある場合)再募集時の配慮(区画配置、形状等) 	様式 7-5 様式 8-3, 8-5,8-6	120	160
		<ul style="list-style-type: none"> ・NTT 本管迂回工事費用等の市負担の有無(無い場合に優位に評価する) * (有の場合)市負担低減の工夫等 		40	
4	管理運営 計画	<ul style="list-style-type: none"> ・導入機能・サービスの提供を実現し持続させるための管理運営体制の工夫 ・緑・オープンスペースや民間建築物等の美観や機能を維持するための管理運営体制の工夫 ・市による民間施設の経営等モニタリングへの協力体制・姿勢 ・夜間等における敷地及び施設の保安管理の考え方(不法侵入防止対策、夜間照明、防犯カメラ等の防犯設備等)、災害時における駅周辺滞留者及び近隣住民等への支援(一時避難受入、帰宅困難者支援、守口市防災協力事業者への登録等) 	様式 7-6	100	100
5	意匠 ・景観計画	<ul style="list-style-type: none"> ・新しい駅前の顔として相応しい佇まいや風格の創出 ・守口駅出入口や国道1号からみた景観への配慮 ・庁舎跡地というシンボル性、周辺景観との調和・配慮 	様式 7-7 様式 8-4, 8-7	40	40
6	環境への 配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネ推進、新エネルギーの利用の考え方 ・資源及び資材の適切な利用(雨水利用、リサイクル材料等) ・地域環境に配慮した設計・施工・維持管理運営等の配慮(日影、光害、風害、電波障害、騒音、振動、臭気等の配慮、国道1号からの右折入場車両による渋滞緩和対策等) 	様式 7-8	40	40
7	事業実施 体制	<ul style="list-style-type: none"> ・事業実施体制の信頼性(財務状況、事業実績など) ・代表企業、構成企業、協力企業それぞれの役割、責任の明確性及び適切性 ・基本協定、定借契約、管理運営協定等の円滑な締結協議への実施体制、姿勢 	様式 7-9	80	80
8	事業計画	<ul style="list-style-type: none"> ・資金調達計画の確実性 ・事業収支計画の適切性 ・リスク管理体制、リスク(完工前・後)の捉え方・対応方針(保険付保等)の適切性 	様式 7-10 7-11,7-12 7-13	80	80
9	工程計画	<ul style="list-style-type: none"> ・全体工程計画の妥当性 ・工程計画の進捗管理の考え方 	様式 7-14 様式 8-2	40	40
10	地域経済 活性化への 貢献・配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・守口都市核周辺及び市全体の活性化への貢献・配慮 ・周辺まちづくりへの展開・活性化への貢献・配慮 ・地域事業者の参加・地元雇用・地産地消等の地域経済への貢献・配慮 	様式 7-15	100	100
合計				800	800