

寄居地区公共施設跡地利活用推進事業
(旧大畑少年センター跡地 及び 旧中央消防署跡地)

事業者選定基準

令和4年10月

新潟市

目 次

1. 事業者選定基準の位置づけ	P. 1
2. 事業者の選定方法	P. 1
3. 審査の進め方	P. 1
4. 第一次審査	P. 2
5. 第二次審査	P. 3
6. 審査委員会の設置	P. 4
7. 提案審査における点数化方法	P. 4
8. 採点基準	P. 6

1. 事業者選定基準の位置づけ

寄居地区公共施設跡地利活用推進事業事業者選定基準（以下「本基準」という。）は、本市が「寄居地区公共施設跡地利活用推進事業」（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、「寄居地区公共施設跡地利活用推進事業提案審査委員会」（以下「審査委員会」という。）において、最も優れた提案者を選定するための方法や評価項目を定めたものである。

また、本基準は、本事業に参加するものに配布する募集要項と一体のものである。

2. 事業者の選定方法

本事業は、民間等事業者から寄居地域のコミュニティの活性化や放課後児童の健全育成、周辺の良好なまちづくりに資する提案を求めるものであり、事業計画及び価格の両面から、総合的に優れた提案を選定するため公募型プロポーザル方式を採用することとする。

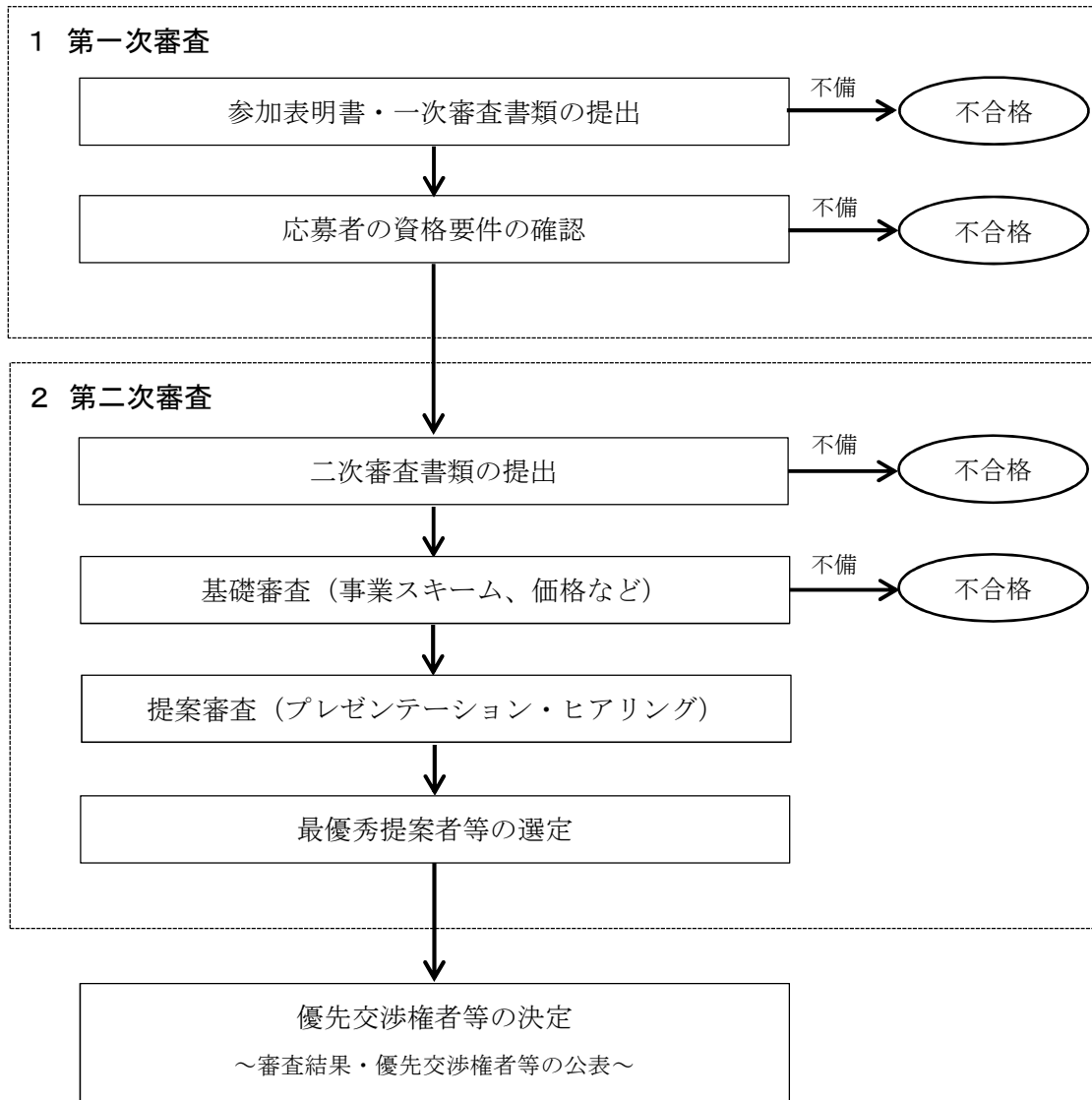
3. 審査の進め方

審査は、「第一次審査」の資格審査と、「第二次審査」の提案審査の二段階による審査を行う。第一次審査では参加資格要件の確認を行い、参加資格要件の充足を確認できた応募者だけが第二次審査を受けることができる。

第二次審査では、応募者の提案内容を審査委員会が審査し、結果に基づき最優秀提案者及び優秀提案者を選定する。本市は、審査委員会が選定した最優秀提案者を優先交渉権者、優秀提案者を次点交渉権者として決定し、審査結果及び優先交渉権者等を公表する。

審査の流れ及び各段階における審査内容を図表1に示す。

図表1 審査の流れ及び各段階における審査内容



4. 第一次審査

市は、応募者からの参加表明書及び資格審査書類に基づき、参加資格の確認を行い、結果を応募者に書面により通知する。なお、参加資格を満たさない場合は不合格とする。

5. 第二次審査

(1) 基礎審査

提案書に記載された内容が、基礎審査項目を満たしていることを確認する。以下に、基礎審査項目を示す。なお、基礎審査項目を満たしていない場合は、不合格とする。また、基礎審査項目は点数化せず、提案審査の内容には影響しないこととする。

- ・事業スキームやコミュニティ施設・放課後児童クラブの水準など、事業の根幹に齟齬がないこと
- ・コミュニティ施設・放課後児童クラブの整備費など、提案価格が市の求める基準を満たすこと

図表 2 基礎審査項目

項目	内容
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業用地のうち売却地は、購入で提案されているか。 ・本事業用地のうち非売却地は、貸付で提案されているか。(貸付を希望する場合に限る) ・既存施設の解体撤去が提案されているか。 ・民間提案施設は、コミュニティ施設及び放課後児童クラブとは専用部分を分けて設けられているか。 ・売却地①及び②ともに活用提案がなされているか。
コミュニティ施設・放課後児童クラブ	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティ施設と放課後児童クラブの延床合計面積は 600㎡(下限-2%) かつ必要な諸室が提案されているか。 ・コミュニティ施設と放課後児童クラブの共用駐車場 10 台以上(障がい者用 1 台程度含む)、駐輪場 20 台以上が確保されており、非売却地に提案されているか。 (旧中央消防署跡地に整備する場合には当該跡地内に上記のうち駐車場 2 台以上、駐輪場 10 台以上の整備が提案されているか)
価格	<ul style="list-style-type: none"> ・売却地の購入希望提案額が、下限額を下回っていないか。 ・コミュニティ施設及び放課後児童クラブ等を市が購入する際の提案額が、上限額を上回っていないか。

(2) 提案審査

提案審査は、応募者によるプレゼンテーション及び審査委員会によるヒアリングを実施し、事業計画及び提案価格を総合的に評価する。

(3) 最優秀提案者等の選定

審査委員会は、提案審査による評価結果に基づき、最優秀提案者及び優秀提案者を選定する。

6. 審査委員会の設置

最優秀提案者等の選定を専門的知見に基づいて行うため、有識者及び本市職員で構成される「寄居地区公共施設跡地利活用推進事業提案審査委員会」を設置する。委員名等については、審査後に審査内容と併せて公表する。

7. 提案審査における点数化方法

審査委員会は、基礎審査において基礎審査項目を満たしていることが確認された応募者の提案書について、審査を行う。

審査は、事業計画及び提案価格の総合評価により実施することとし、その配点及び評価の視点・基準等については、市が本事業に期待する事項の必要性又は重要性を勘案し、審査委員会からの意見も踏まえ設定している。

図表3 提案審査の配点及び評価の視点・基準等

評価項目		評価の視点・基準等	配点
事業計画			140点
1. 実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業を安定して実施するため、構成法人の役割や責任分担、組織体制等が明確に提案されているか。 ・本事業におけるリスクが適切に想定され、抑制策や対応策について、具体的に提案されているか。 		10点
2. コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・「公共施設と民間提案施設の新規整備による、地域の活性化やより一層の発展に寄与する土地全体の利活用」との事業目的を十分に踏まえたコンセプトとなっているか。 ・非売却地の利活用についての提案がなされているか（任意） 		20点
3. 工程計画	<ul style="list-style-type: none"> ・設計、建設業務のスケジュールは適切か。 ・建設業務期間中の安全確保や周辺への影響を最小限に抑える具体的かつ効果的な提案となっているか。 		5点
4. 整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ・売却地それぞれに整備する施設はコンセプトに沿った内容・整備方針となっているか。 ・各施設（コミュニティ施設、放課後児童クラブ、民間提案施設）ごとの整備方針を踏まえた提案となっているか。 		10点
5. 設計条件（全体）	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティ施設及び放課後児童クラブは一体整備としたメリットや限られた面積の有効活用について工夫がなされた提案となっているか。 ・各施設（コミュニティ施設、放課後児童クラブ、民間提案施設、駐車場・駐輪場）の配置は条件を満たした上で、利用者に配慮した提案となっているか。 		10点
6. 設計条件（各施設）	①コミュニティ施設	<ul style="list-style-type: none"> ・要求水準書「第2施設整備4設計条件（3）から（5）」で掲げる各条件を満たした提案となっているか。 ・上記、条件適合以外の工夫がなされているか。 	15点
	②放課後児童クラブ		15点
	③駐車場・駐輪場		5点
7. 要求水準	①社会性	<ul style="list-style-type: none"> ・要求水準書「第3施設整備に係る要求水準」で掲げる水準を踏まえた配慮や工夫がなされた提案となっているか。 	10点
	②環境保全性		10点
	③安全性		10点
	④機能性		10点
	⑤経済性		10点
提案価格			60点
土地売却価格及び公共施設購入費	提案価格（※1）から基準価格（※2）を引いた評価対象額を比較 $\text{得点} = \frac{\text{評価対象額}}{\text{評価対象額の最高額}} \times 60$		60点
計			200点

※1 提案価格：応募者が提案書に記載した「売却地の購入希望提案額」から同「市がコミュニティ施設等を購入する際の提案額」を差引いた額

※2 基準価格：市が提示した「土地売却価格」から「コミュニティ施設等購入費」を差引いた額

8. 採点基準

①事業計画の採点基準

審査委員ごとに、評価項目について、図表4に示す4段階により評価、点数化する。得点は、少数第二位を四捨五入し小数第一位まで算定する。

なお、最終的な得点は、各審査委員の得点の平均値とし、少数第二位を四捨五入し小数第一位まで算定する。

図表4 事業計画の採点基準

評価区分	判断基準	加算割合
A	非常に優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.75
C	要求水準を満たす提案がなされている	配点×0.50
D	やや劣っている	配点×0.25

②提案価格の採点基準

提案価格の評価、点数化は、以下に示す計算式により算出し、少数第二位を四捨五入し小数第一位まで算定する。ただし、得点が1を下回る場合は、1とする。

$$(A) \text{ 提案価格} = \text{提案書記載の売却地の提案額} \\ - \text{提案書記載のコミュニティ施設等の購入提案額}$$

$$(B) \text{ 基準価格} = \text{市が提示した土地売却価格（下限額）} \\ - \text{市が提示したコミュニティ施設等購入費（上限額）} \\ = \text{▲160,258,532円}$$

$$(C) \text{ 評価対象価格} = \text{提案価格 (A)} - \text{基準価格 (B)}$$

●提案価格の評価

$$\text{得点} = (C) / (C) \text{ の最高額} \times 60$$