

筑紫野市旧上下水道庁舎用地活用事業  
公募型プロポーザル選定基準

令和 2年 6月

筑紫野市

## 【目 次】

第1	概要	P. 1
1	本選定基準の位置付け	
2	選定の概要	
3	プロポーザル審査委員会	
第2	最優秀提案者等の選定について	P. 2
1	応募申込から選定までの流れ	
2	提案審査の方法	
第3	提案審査の基準	P. 4
1	提案審査の審査項目	
2	定性的事項の得点化方法	
3	定量的事項の得点化方法	
4	市内企業の参加の得点化方法	
5	最優秀者及び優秀者の選定	
6	最優秀者及び優秀者の決定	

## 第1 概要

### 1 本選定基準の位置付け

本選定基準は、筑紫野市（以下「市」という。）が筑紫野市旧上下水道庁舎用地活用事業（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、将来的に優先交渉権者及び次点交渉権者の候補となる最優秀提案者及び次点提案者（以下「最優秀提案者等」という。）を選定するための手続き、方法及び評価の基準を示すものです。

### 2 選定の概要

本事業は、筑紫野市旧上下水道庁舎用地（以下「本件地」という。）について、事業用定期借地権設定契約を締結し、本件地の有効活用を図り、もって市の施策の推進を図ることを目的としています。このため、提案内容の自由度及び競争性の確保に配慮しながら、その内容について客観的に審査するため、公募型プロポーザル方式により最優秀提案者等を選定することとしています。

また、応募者から提出された提案内容の審査は、以下の内容について行います。

ア 定性的事項：事業計画及び地域の新施設に関する提案の内容

イ 定量的事項：本件地の提案借地料（年額）（以下「借地料」という。）

ウ 市内企業の参加：本市内に本店を置く企業の事業への参加の有無（代表企業又は構成員）

### 3 プロポーザル審査委員会

#### (1) プロポーザル審査委員会の設置及び禁止事項

市は、本事業に係る最優秀提案者等の選定に関し、適切かつ客観的な審査を行うため、学識経験者、市民代表又は行政関係者で構成される筑紫野市旧上下水道庁舎用地活用事業プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）を設置します。

審査委員会は、応募者からの提案内容を総合的に評価したうえで、最も優れた提案を行った応募者を最優秀提案者として、次に優れた提案を行った応募者を次点提案者として選定します。

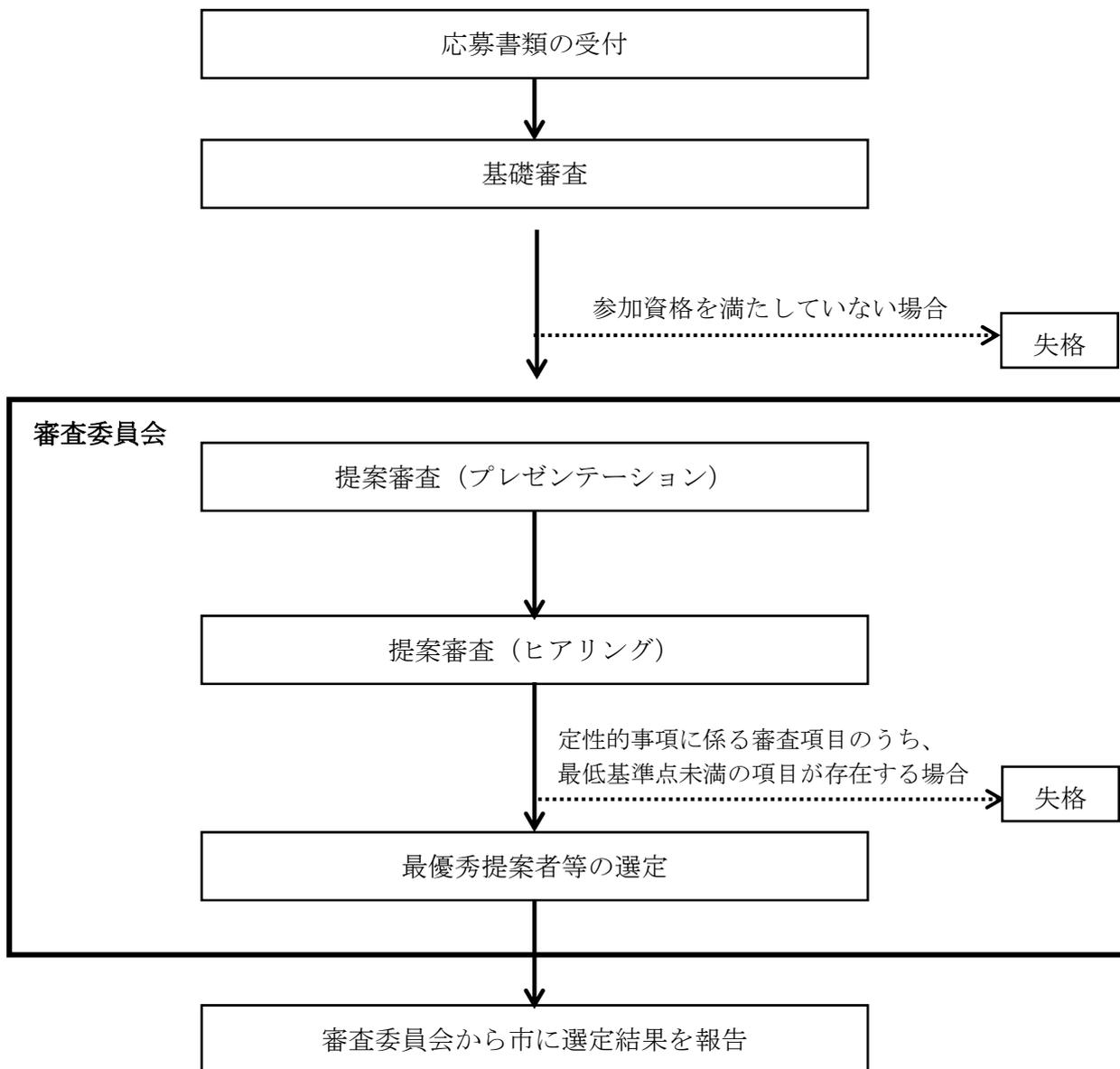
なお、応募者又はそれと同一と判断される団体等による、審査委員会の委員への審査に影響するような働きかけは禁止します。このような行為が確認された場合、当該応募者は失格とします。

#### (2) 審査委員会の構成

審査委員会は、10人以内の委員をもって構成されます。

## 第2 最優秀提案者等の選定について

### 1 応募申込から選定までの流れ



## 2 提案審査の方法

### (1) 応募書類受付

市は「筑紫野市旧上下水道庁舎用地活用事業公募型プロポーザル募集要項」（以下「募集要項」という。）に記載してある「第2-2-(3)」の書類を確認します。

### (2) 基礎審査

市は、応募書類が、表1に示す「基本的事項」を満たしていることを確認します。応募書類が基本的事項を満たさない場合は、当該応募者は失格とします。

**表1 基本的事項**

内 容
①応募書類として提出を求めた書類が全て揃っていること
②募集要項に示す参加資格要件を満たすこと
③募集要項に示す提案内容に関する条件に違反のないこと
④募集要項に示す応募書類作成要領に違反のないこと
⑤応募書類の記載内容に著しい不整合がないこと

### (3) 提案審査（プレゼンテーション、ヒアリング）

審査委員会は、基礎審査において審査対象とされた応募者の提案について、提出された応募書類、プレゼンテーション及びヒアリングの内容並びに借地料の価額から「第3 提案審査の基準」に基づき、評価を行います。

ア 非公開で行うものとします。

イ プレゼンテーション及びヒアリングの出席者は、当該業務に予定する統括代理人を含む5名以内とし、原則として代理人の出席及び指定された者以外の出席は認めません。

ウ プレゼンテーション及びヒアリングは20分程度で行うこととします。なお、プレゼンテーション及びヒアリングの会場、日時等については別途通知します。

エ プレゼンテーションには、応募書類を拡大したものやパワーポイント等によるスライドを使用してください。なお、応募書類に記載されていない事項については説明することはできません。

オ プロジェクター及びスクリーンについては事務局において用意します。

カ プレゼンテーション及びヒアリングに出席しない場合は、参加意思がないものとし、評価の対象としません。

### 第3 提案審査の基準

#### 1 提案審査の審査項目

提案審査の審査項目について、表2に示します。これについては、市が本事業に対して民間の創意工夫の発揮を期待する度合いを勘案して設定したものです。

表2 提案審査の審査項目及び評価の視点

事項	審査項目		評価の視点	様式No.	対応する様式
定性的事項	1 事業計画に関する提案	①事業実施手法	・安定的かつ現実的な事業スキーム及び明確な権利関係となっているか。	様式9	事業スキーム及び土地建物の権利関係の概要
			・事業終了までの適切かつ実現性が高い事業スケジュールが立案されているか。	様式10	事業スケジュール
	②事業遂行能力	・代表企業、各構成員の役割や責任が明確であり、安定的に事業を実施できる体制となっているか。	様式8	企業グループの構成員の概要	
		・事業を実施する上で、代表企業、各構成員の健全性に問題がないか。	添付書類	応募者の財務諸表(B/S、P/L等)	
	2 新施設に関する提案	①設計の計画、コンセプト及び設計	・本件地及び本件地の属する地域の特性等を的確に踏まえた、適切な施設計画となっているか。	様式11	施設全体の計画、コンセプト
			・公共用地として適切な土地利用がなされているか。	様式12	建物の設計、施工及び施設に関する説明
②地域活性化等の市の施策への協力、貢献		・第6次筑紫野市総合計画で掲げる本市の施策の推進に寄与するもの。  【例】 ・企業主導型保育施 ・自主避難所機能を備えた施設 等	様式13	地域活性化等の市の施策への協力、貢献に関する提案書	
定量的事項	借地料に関する提案		・「第3 3 定量的事項の得点化方法」に基づき評価	様式14	本件地の借地料提案書
	市内企業の参加		・筑紫野市内に本店を置く企業の事業への参加があるか。 ①単体又はグループの代表企業として参加 ②グループの構成員として参加	様式8	応募企業グループの構成員及び協力業者の概要

## 2 定性的事項の得点化方法

定性的事項の提案内容の審査においては、審査委員会の各委員が、表2「提案審査の審査項目及び評価の視点」に基づき、審査項目毎に審査を行い、表3「定性的事項の審査項目毎の得点化方法」に示す5段階評価による得点化方法により得点を付与します。

表3 定性的事項の審査項目毎の得点化方法

判断基準	評価	得点化方法
①当該審査項目について優れた提案である。	A	配点 × 1.00
②評価AとCの間	B	配点 × 0.75
③当該審査項目について標準的な提案である。	C	配点 × 0.50
④評価CとEの間	D	配点 × 0.25
⑤当該審査項目について標準的なものと比較して劣った提案である。	E	配点 × 0.00

## 3 定量的事項の得点化方法

定量的事項については、以下の方法で計算し、得点化します。

### (1) 借地料の得点化

借地料の得点は、次の式により算出します（小数点以下は切り捨て）。

$$\text{借地料の得点} = (\text{配点}) \times \frac{\text{応募者の実質借地料}}{\text{最高額の実質借地料}}$$

## 4 市内企業の参加の得点化方法

市内に本店を置く企業が本事業へ参加する場合、参加形態毎に得点を付与します。

### (1) 市内企業が単独企業又は企業グループの代表企業として参加

### (2) 市内企業が企業グループの構成員として参加

ただし、市内に本店を置く企業を子会社として持つ市外企業が参加しても得点化の対象とはなりません。

## 5 最優秀者及び優秀者の選定

(1) 審査委員会は、総合的に審査を行った結果（総合評価値）が最も高い提案を行った応募者を最優秀提案者として選定し、その次に高い提案を行った応募者を次点提案者として選定します。

ただし、定性的事項の審査項目のうち、一項目でも最低基準点（各審査項目の配点の5割）未満の項目が存在する場合は、当該応募者は失格とします。

(2) 評価点が同値の場合は、小数点第4位以下を切り捨てずに比較し、高い数値の者を上位とします。

(3) 上記(2)においても評価点が同値の場合は、借地料の提案価額が高い者を上位とします。

(4) 上記(3)においても借地料の提案価額が同額の場合は、くじ引きにより選定するものとします。

## 6 最優秀者及び優秀者の決定

本市は、審査委員会の選定結果を受けて、最優秀提案者及び次点提案者を決定するものとします。