

**新たな官民連携手法（西尾市方式）による**

**公共施設再配置第1次プロジェクト**

**募 集 要 項**

【西尾市公共施設再配置実施計画 2014→2018】

**【別添資料3】**

**優先交渉権者選定基準**

平成27年 3月31日

愛知県 西尾市

## 1 本書の位置付け

本書は、本事業を実施する民間事業者の選定にあたり、最も優れた提案を行った優先交渉権者を選定するための方法及び評価基準等を示すものである。

## 2 優先交渉権者選定の概要

### (1) 選定方式

公募型プロポーザル方式

### (2) 選定方法

優先交渉権者の選定については、「参加資格審査及び競争的対話」を一次審査として、「企画提案書等審査」を二次審査としての2段階で行うものとする。

### (3) 選定手順

ア 応募者は、公募型プロポーザル方式への参加表明書【別紙】様式2等を市が指定する期間に提出する。

イ 市は、参加表明書とあわせて提出された参加資格確認申請書【別紙】様式3から募集要項で示した応募者の参加資格要件等についての確認審査を行う。市は、その確認結果を参加資格確認通知書（一次審査結果）として、指定された日に応募者に郵送する。

ウ 一次審査を通過した応募者は、企画提案書作成要領【別添資料4】に基づき、企画提案書等を市が指定する期限までに提出する。

エ 提出された企画提案書等については、市が設置する、弁護士、会計士、建築士等の外部有識者で構成される「有識者会議（仮称）」が専門的見地から提案内容の評価及び講評を行う。

オ 有識者会議（仮称）は提案内容の評価及び公表について、市が設置する「選定委員会（仮称）」に答申を行う。

カ 選定委員会（仮称）は、有識者会議（仮称）の答申、応募者による公開プレゼンテーション、応募者ヒアリングを踏まえて、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

※有識者会議（仮称）及び選定委員会（仮称）の構成員は、優先交渉権者等の公表時に発表する。

### (4) 審査方法

選定委員会（仮称）における審査は、加算方式による定性的評価点と定量的評価点の合計点で決定する。定性的評価点と定量的評価点の割合は、9対1とする。

また、提出された提案内容については、1項目でも要件を満たしていない場合は、失格とする。さらに提案対価は、予定対価の範囲内であることを確認する。予定対価を越える場合は失格とする。

(5) 審査基準

ア 有識者会議（仮称）の審査

有識者会議（仮称）は、構成する者が得意とする分野についてのみ審査を行い、講評するものとする。

イ 選定委員会（仮称）の審査

選定委員会（仮称）は、次の項目と配点により評価を行う。

審査項目		配点
大分類	中分類	
①全体計画	本事業に対する基本的な考え方とエリアマネジメントの視点	15
	実施体制（SPC）、プロジェクトマネジャーの設置及び不動産開発会社との連携	15
	地域人材の活用及び育成	15
	地域経済への貢献度	35
	ファイナンスの適正	15
	リスク管理・モニタリング	15
	②買取業務	買取業務に対する基本的な考え方
買取業務の工程計画について		10
設計に対する考え方		20
建設・改修・解体に対する考え方		10
開発期間中の監視体制について		20
③維持管理業務	LCCに対する基本的な考え方及び対策	20
	業務計画及び実施体制について	15
	建物維持管理の考え方	20
	外構維持管理の考え方	10
	備品維持管理の考え方	10
	修繕長期計画及び大規模修繕について	15
④運營業務	運營業務に対する基本的な考え方	20

	業務計画及び実施体制について	35
	運營業務による効果について	35
⑤公的不動産の有効活用	公的不動産の有効活用に対する基本的な考え方	30
	企画内容及び活用効果について	30
⑥独立採算業務 (公共サービス)	業務計画及び効果について	20
	実施体制について	20
⑦独立採算事業 (民間サービス)	業務計画及び効果について	35
	実施体制について	25
⑧公共施設再配置 プロジェクト	公共施設再配置プロジェクト01	100
	公共施設再配置プロジェクト02	100
	公共施設再配置プロジェクト03	90
	公共施設再配置プロジェクト04	40
	公共施設再配置プロジェクト08	50
⑨提案対価	$(1 - \text{提案対価} / \text{予定対価}) \times 100$	100
<b>合 計</b>		<b>1,000</b>

## ウ 審査の視点

審査の視点及び配点は、次のとおりとし、3段階で評価する。

<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
特に優れている	優れている	優れていない
配点× <b>1.0</b>	配点× <b>0.5</b>	配点× <b>0.0</b>