

旧米原庁舎跡地利活用事業

審査基準

令和6年7月

米原市

目 次

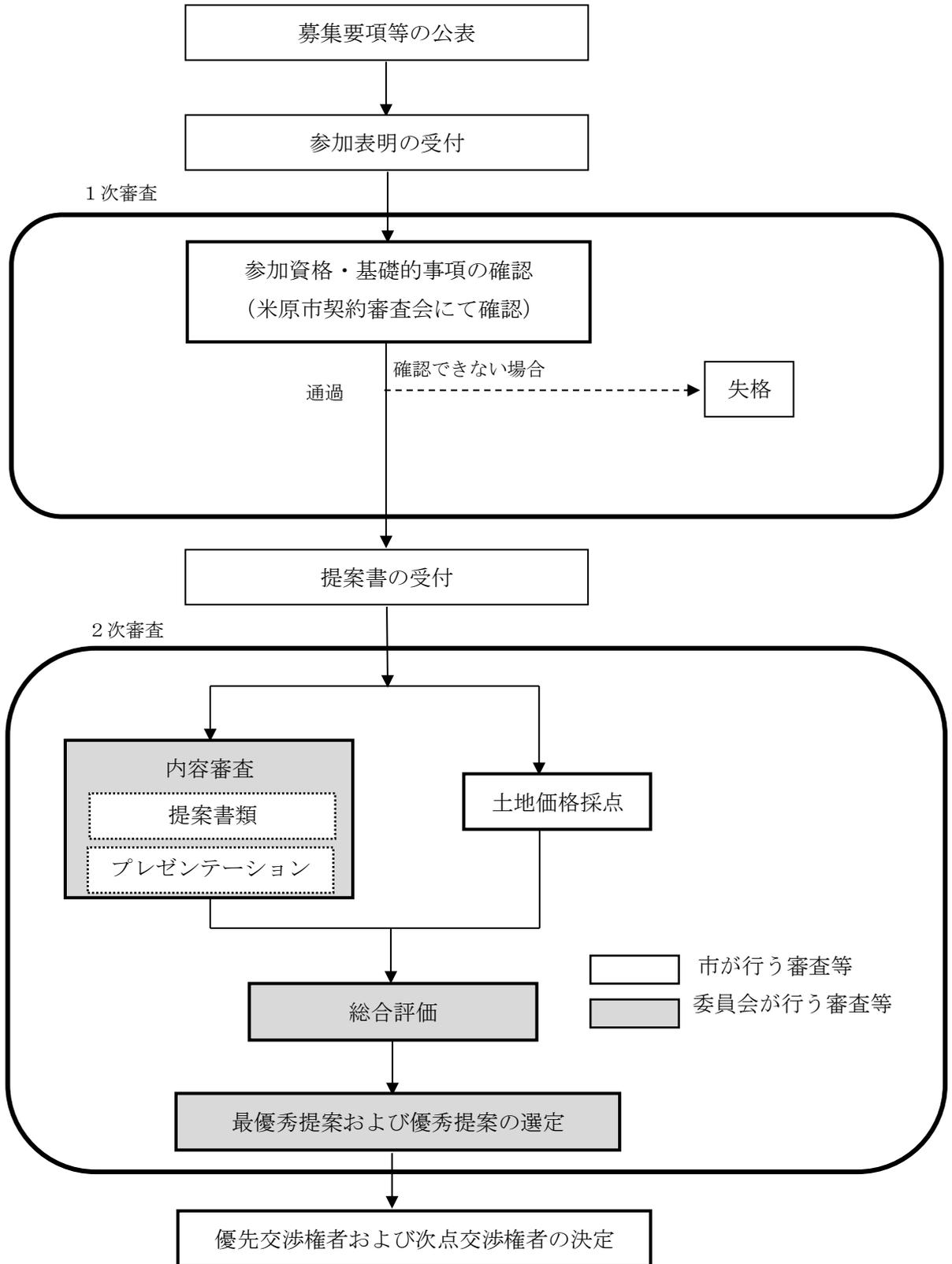
1. 本書の位置づけ	1
2. 優先交渉権者等の決定の手順	2
3. 参加資格の確認	3
4. 基礎的事項の確認	3
5. 提案審査	4
(1) 内容審査	4
(2) 土地価格採点	4
(3) 総合評価	4
(4) 審査項目および配点	5
(5) 内容審査の点数化方法	6
(6) 土地価格採点の点数化方法	6
6. 優先交渉権者等の決定	6
別紙 審査基準（詳細版）	7

1. 本書の位置づけ

この審査基準は、「旧米原庁舎跡地利活用事業募集要項」（以下「募集要項」といいます。）と一体のものであり、優先交渉権者を決定するに当たって、旧米原庁舎跡地利活用事業プロポーザル審査委員会（以下「委員会」といいます。）が行う審査について、その方法や審査基準等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を与えるものです。

2. 優先交渉権者等の決定の手順

旧米原庁舎跡地利活用事業（以下「本事業」といいます。）の優先交渉権者等は、次の手順で提案内容を総合的に評価して決定します。



3. 参加資格の確認

市は、提出された書類に基づき、募集要項に記載した応募者が満たすべき参加資格要件について確認します。応募者（応募グループの場合は代表法人）に対して、通過または失格の参加資格確認結果を文書で通知します。

4. 基礎的事項の確認

市は、応募者から提出された提案書類について、次表に示す基礎的事項に該当していないことを確認します。確認の結果、基礎的事項について疑義等がある場合は、応募者に対して提案内容の解釈等に関する確認を書面で依頼し、それに対する回答（回答に伴う提案書類の訂正も含む）を受け付けます。その結果、一つでも次表に該当する事項があれば、当該応募者は失格となります。

基礎的事項
様式集に定めた提出書類（付属資料として求めているものを含む。）に遺漏のあるもの
募集要項に定める方法において作成されていないもの（ただし、誤字・脱字等提案内容への影響が軽微なものを除く。）
法令または条例違反に抵触する可能性がある提案内容について、応募者に確認したものの、回答（回答に伴う提案書類の訂正も含む）に伴い事業の履行が困難と認められるものや提案内容の目的から逸脱することが認められるもの
募集要項等に定める各種の要求事項を満たしていない可能性がある提案内容について、応募者に確認したものの、事業の履行が困難と認められるものや提案内容の目的から逸脱することが認められるもの
提案した市有地の提案価額が募集要項に定める基準価額を下回ると認められるもの

5. 提案審査

(1) 内容審査

委員会は、1次審査を通過した応募者の提案について、提案書類とプレゼンテーションによる審査を行い、審査項目ごとに得点を付与します。

(2) 土地価格採点

市は、1次審査を通過した応募者の提案について、事業用地の提案土地価額の採点を行い、得点を付与します。

(3) 総合評価

上記(1)および(2)の採点結果を加算して総合評価点を算出し、合計得点が最も高い提案を最優秀提案として選定し、以下、合計得点順に順位付けを行い、2番目の提案を優秀提案として選定します。ただし、内容審査の得点が50%を下回った場合、当該提案は最優秀提案あるいは優秀提案として選定しません。

なお、総合評価点の最高得点者が複数ある場合は、下記の順位で優位に評価するものとします。

- ① 提案土地価額の高い者
- ② 内容審査の得点の高い者
- ③ 審査委員で多数決(同数の場合は委員長による決定)

(4) 審査項目および配点

審査項目	配点	
内容審査	70	
(1) 基本的な考え方・事業コンセプトに関する提案		
① 基本的な考え方および事業コンセプト	20	20
(2) 施設計画・導入機能に関する提案		
① 導入機能および配置計画	25	25
(3) 近隣の市有施設の活用に関する提案		
① 隣接市有地の有効活用	5	5
(4) 事業遂行能力に関する提案		
① 実施体制	5	20
② 事業計画（資金調達および長期事業計画）	5	
③ リスク管理	5	
④ 事業スケジュール	5	
土地価格採点	30	
合計	100	

(5) 内容審査の点数化方法

内容審査の評価項目および配点は、別紙「審査基準（詳細版）」を参照してください。
内容審査は、次に示す5段階評価により得点を付与します。

評価	判断基準	点数化方法
A	特に秀でて優れている	各項目の配点×1.00
B	秀でて優れている	各項目の配点×0.75
C	優れている	各項目の配点×0.50
D	わずかに優れている点を認める	各項目の配点×0.25
E	(要求事項等を満たしているものの) 優れている点が認められない	各項目の配点×0.00

※「配点×掛け率」の結果（少数点以下）は、小数点第2位まで取り扱うこととします。

(6) 土地価格採点の点数化方法

土地価格採点については、別冊2「旧米原庁舎跡地利活用事業様式集」の様式12の土地価額提案書「提案土地価額」について、以下の方法で点数化します。

$$\text{価格点} = (\text{当該応募者の提案土地価額} / \text{最高提案土地価額}) \times \text{配点 (30点)}$$

※価格点（小数点以下）は、小数点第3位を切り捨て、小数点第2位まで取り扱うこととします。

6. 優先交渉権者等の決定

市は、委員会による最優秀提案および優秀提案等の選定結果を踏まえ、優先交渉権者および次点交渉権者を決定します。

別紙 審査基準（詳細版）

審査項目	配点	評価の視点	様式
（１）基本的な考え方・事業コンセプトに関する提案			
① 基本的な考え方 および事業コンセプト	20	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の課題やポテンシャルを踏まえた事業コンセプトの提案がなされているか。 ・本市の掲げる「県内一子育てしやすいまち」の実現に寄与するコンセプトの提案がなされているか。 ・移住、定住を促進するまちづくりのコンセプトの提案がなされているか。 	様式 13
（２）施設計画・導入機能に関する提案			
① 導入機能および 配置計画	25	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の市場等を踏まえた、実現性の高い導入機能が提案されているか。 ・敷地全体のゾーニングや動線を踏まえた施設配置に関する提案がなされているか。 ・良好な居住環境の整備や、地域住民の日常生活を支える施設の立地等による生活利便性の向上が図れるような導入機能の提案がなされているか。 	様式 14
（３）隣接する市有地の活用に関する提案			
① 隣接市有地の有効活用	5	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業用地に隣接する市有地の具体的な有効活用が提案されているか。 ・本事業用地に隣接する市有地の活用が周辺住民の生活向上に寄与する提案となっているか。 	様式 15
（４）事業遂行能力に関する提案			
① 実施体制	5	<ul style="list-style-type: none"> ・応募者は、本事業と同等の事業実績を有しているか。 ・施設の整備から維持管理・運営に至るまで、安定的な事業実施に向け、応募法人、応募グループの代表法人および構成員、その他協力法人の役割分担が明確に示されているか。 	様式 16-1
② 事業計画（資金調達および事業計画）	5	<ul style="list-style-type: none"> ・初期投資等に対する計画的かつ具体的な資金調達が示されているか。 ・実現性の高い事業計画になっているか。 	様式 16-2-1、16-2-2、様式 16-2-3

③ リスク管理	5	・提案した事業内容に関する重要なリスクを認識しており、当該リスクが顕在化した場合の具体的な対応策が示されているか。	様式 16-3
④ 事業スケジュール	5	・事業用地の諸条件を踏まえた実現可能な事業スケジュールとなっているか。	様式 16-4