

南沼原小学校旧校舎用地売却等に関する 開発事業者募集プロポーザル

審査基準書

令和4年12月

山形市

目次

1	審査基準書の位置付け	1
2	審査の進め方	1
3	審査結果の公表	1
4	審査フロー	2
5	審査項目と配点	3

1 審査基準書の位置付け

本書は、山形市（以下「市」という。）が「南沼原小学校旧校舎用地売却等に関する開発事業者募集プロポーザル」による民間事業者を選定するにあたり、「南沼原小学校旧校舎用地売却等に関する開発事業者募集プロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」という。）において、応募事業者のうち最も優れた提案を行った者を客観的に評価・選定するための方法及び基準等を示し、応募事業者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

2 審査の進め方

審査は、以下の手順で実施する。

- （１）資格審査： 第一次審査として参加資格の有無を確認する。
- （２）提案審査： 第二次審査として応募事業者からの提案内容を審査する。審査では、提案内容が利活用方針や実施要領に示す条件等を満たしているか否かを確認するとともに、その提案内容及び売却等に係る提案価格について、総合的に評価し、審査する。

最優秀提案者の選定にあたり、審査委員会を設置し、審査基準に基づく応募提案書類の審査を行う。

審査委員会では、最優秀提案者及び次点となる優秀提案者を選定する。なお、総合点が同点の場合には、サウンディング型市場調査へ参加した者を上位とし、それによる決定が難しい場合には、売却等の価格に関する事項の評価が高い者を上位とする。

また、市は審査委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点の交渉権者を決定し、優先交渉権者と協議を行う。その結果、協議が整わない場合は、次点の交渉権者と協議を行う。

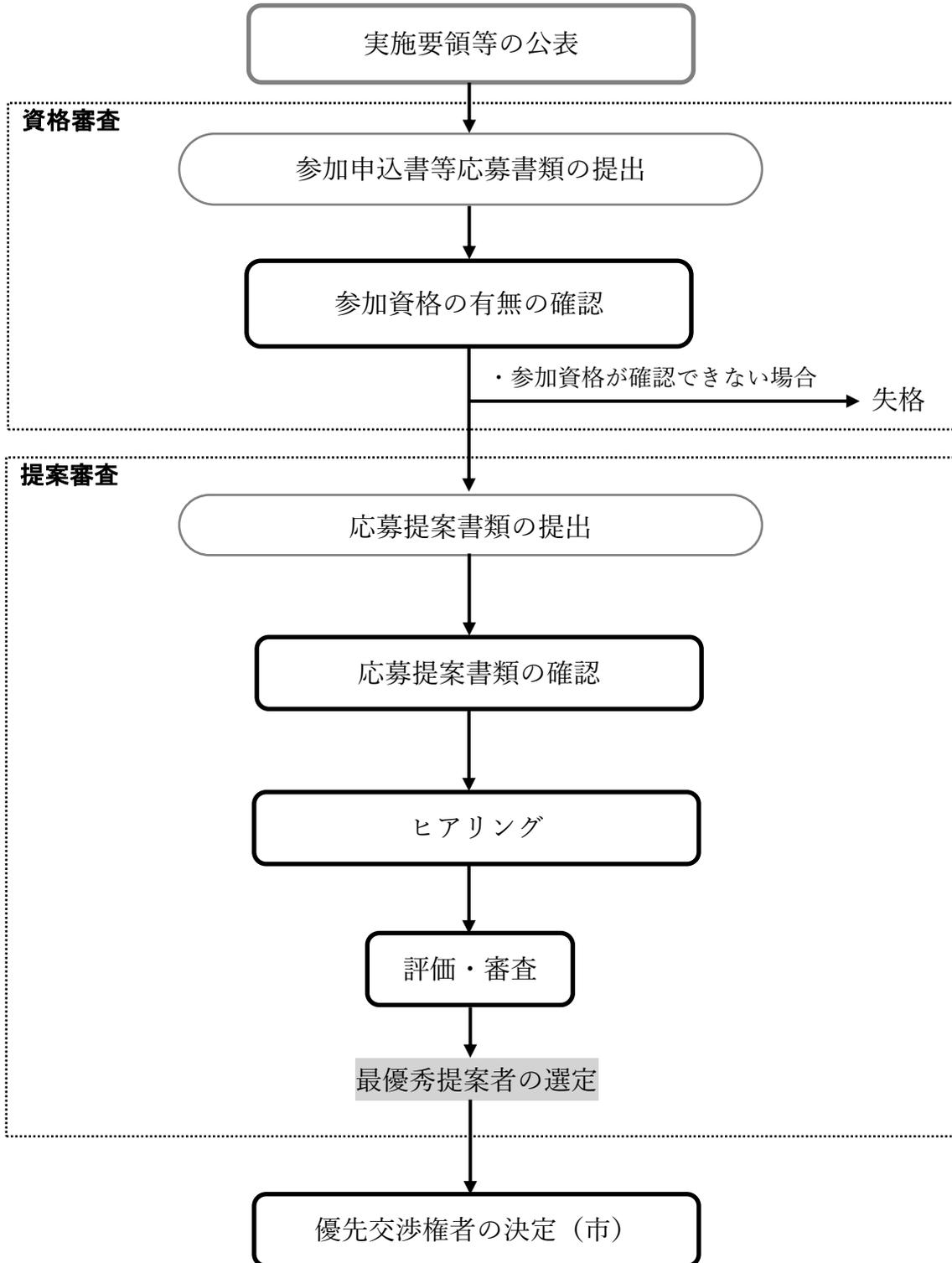
3 審査結果の公表

審査委員会の審査結果は、全ての応募事業者（法人グループの応募は代表事業者にのみ）に対し個別に通知するほか、市のホームページにて次の内容を公表する。

- ・最優秀提案者名（法人グループの場合は構成員分全て）
- ・全応募事業者の得点一覧（最優秀提案者以外の応募事業者名は公表しない）

4 審査フロー

優先交渉権者決定までの流れ



5 審査項目と配点

(1) 資格審査

資格審査は、実施要領に示した資格要件について審査を行う。

実施要領に示した資格要件を満たしていない応募事業者は失格とする。

(2) 提案審査

提案審査は、応募事業者からの提案内容を総合的に評価し、審査を行う。

提案審査に用いる評価項目、評価の視点及び配点は表1に示すとおり。

評価項目ごとの配点は、市が民間の創意工夫を期待する度合いを勘案して設定したものである。

表1 評価項目及び配点

評価項目	評価の視点	配点	
1. 事業実施、事業計画に関する事項		8点	
(1)本事業への基本的な考え方	・ 本事業の目的や地域性を十分に理解したうえで、市が求める必須条件や任意条件を踏まえた提案となっているか。	2点	
(2)事業実施体制	・ 代表企業、構成員、協力企業の役割（役割・連携・補完体制、指揮命令系統、責任分担など）が明確であるか。 ・ 本事業の実施にあたり、市や関係事業者との連携をはじめ、地域住民等との調整を円滑に進めていく体制が整っているか。 ・ 本事業の整備中および整備後の管理・運営・モニタリング方法等について、適切かつ効果的なものとなっているか。	2点	
(3)事業計画	・ 事業スケジュールが合理的なものとして具体的に示されているか。 ・ 事業を実施するにあたっての資金調達や整備中及び整備後の運営・管理業務等における収支計画が明確かつ妥当であり、継続して安定的な運営ができるものとなっているか。	2点	
(4)リスク管理	・ 本事業のリスクを認識し、適切なリスク管理体制を構築する等、効果的な対応策が具体的に示されているか。	2点	
2. 機能整備に関する事項		72点	
(1)整備計画	①基本方針	・ 建築・開発関連法令及び本市の関連条例・要綱・要領等を遵守した整備計画となっているか。	2点
	②周辺環境との調和	・ 近隣に住宅地や学校があることを十分に理解したうえで、地域性や安全性、快適性に沿った導線計画や空間のデザイン等がなされているか。	3点
	③周囲への配慮と安全の確保	・ 各施設の建設工事における近隣住民等への配慮や安全確保についての体制が十分であるか。	2点

評価項目		評価の視点	配点
(2)整備 内容	①福祉機能	・ 地域包括支援センターが地域の住民にとって利便性が良く、また機能性や安全性・快適性の面でも十分に満足いく提案となっているか。	11点
	②忠魂碑・記念樹エリアの整備	・ 敷地外にある忠魂碑への接続も考慮しながら、隣接する敷地内の記念樹とあわせ、当該エリアを地域の住民に開かれた空間となるよう配慮した整備内容になっているか。	4点
	③法令の遵守	・ 建築・開発関連法令及び本市の関連条例・要綱・要領等を遵守したうえで、地域活性化に繋がる提案があるか。	8点
	④居住機能	・ 住む人が安心して快適に暮らすことのできる配慮や機能が整っており、住宅地としての魅力が高まる優れた提案があるか。	11点
	⑤世代間交流・インクルーシブ機能	・ 高齢者から子ども、障がい者、また地域の住民まで、多世代が広く活用し交流することができる提案があるか。	9点
	⑥健康保持増進機能	・ 地域住民の健康保持増進及び憩いの場として、安全性や機能性に優れているほか、長期的に多くの方が活用することのできる優れた提案があるか。	7点
	⑦ビジネス・商業機能	・ 地域の内外から人が集い、雇用の創出やエリアの活性化へと繋がる優れた提案があるか。	4点
	⑧スマートタウン機能	・ シェアサイクルやカーシェア等をはじめ、デジタル技術を活用した、都市機能や生活の質の向上に繋がる優れた提案があるか。	4点
	⑨その他	・ 必須条件、任意条件の他に、著しく地域住民の要望や地域課題の解決等に繋がる優れた提案があるか。	5点
(3)環境への配慮		・ 環境負荷の抑制や自然エネルギーを積極的に活用するなど、環境に配慮した提案があるか。	2点
3. 地域貢献に関する事項			10点
(1)地域経済への配慮	・ 構成企業に、山形市に本社がある企業がより多く参加しているか。		2点
	・ 地元企業への発注金額及び発注内容等について、具体的な優れた提案がなされているか。		2点
	・ 上記の他、山形市産材や木製建具、地場製品の活用等、地域経済への貢献並びに地元企業の育成等について、具体的かつ優れた提案がなされているか。		2点
(2)地域社会への貢献	・ 地域社会への貢献について、具体的かつ優れた提案がなされているか。		4点

評価項目	評価の視点	配点
4. 売買等の価格に関する事項		30点
(1)売買等価格評価	<p>・ 様式第8号「売買等価格提案書」における 「購入希望価格＋賃貸希望価格（10年合計額）」を基準に （提案価格／最も高い提案価格）×配点（30点）＝売買等価格評価点 ※小数点以下は四捨五入 例）「購入希望価格＋賃貸希望価格（10年合計額）」の提案価格が6億円で、提案事業者のうち最も高い提案価格が10億円だった場合。 <u>6億円÷10億円×30点＝18点</u></p>	30点
合計		120点