

博愛ビル建替活用・施設整備の事業者募集に係る  
優先交渉権者選定基準書

平成 29 年 7 月 3 日  
堺まちづくり株式会社

## <目次>

<b>1. 優先交渉権者選定基準書の位置付け</b> .....	1
<b>2. 審査方法</b> .....	1
<b>3. 審査体制</b> .....	1
<b>4. 審査フロー</b> .....	2
(1) 審査の流れ	
(2) 公募参加資格確認審査	
(3) 提案審査	
(4) 最優秀提案者の選定	
(5) 優先交渉権者及び次順位交渉権者の決定	
<b>5. 提案審査の項目・配点等</b> .....	4
(1) 基礎審査	
(2) 提案内容審査	
(3) 総合評価	

## 1. 優先交渉権者選定基準書の位置付け

本優先交渉権者選定基準書は、堺まちづくり株式会社(以下「会社」という。)が「博愛ビル建替活用・施設整備事業」(以下「本事業」という。)を実施する民間事業者(以下「事業者」という。)を選定するにあたり、最も優れた事業者を公募にて選定するための方法及び基準等を示したものであり、別添の「募集要項」と一体のものとなります。

## 2. 審査方法

本事業を実施する事業者には、既存建築物の解体、施設の設計、建設、工事監理及び維持管理・運営の専門的な知識や技術、ノウハウが求められるため、公募型プロポーザル方式を採用し、提案価格(地代)のほか、事業の総合計画、設計、建設、維持管理・運営等に関する提案内容を総合的に評価します。

また、審査は、会社より公募参加資格を有する旨の通知を受けた者(以下「公募参加者」という。)より提出された提案書類に基づき、「提案審査」により実施します。「提案審査」については、価格の他、提案内容が業務要求水準書等に示す内容を満足しているかを確認する「基礎審査」を行い、「基礎審査」の結果、適格の場合は、提案価格と提案内容の水準を評価する「提案内容審査」を行い、点数を付与するものとします。

## 3. 審査体制

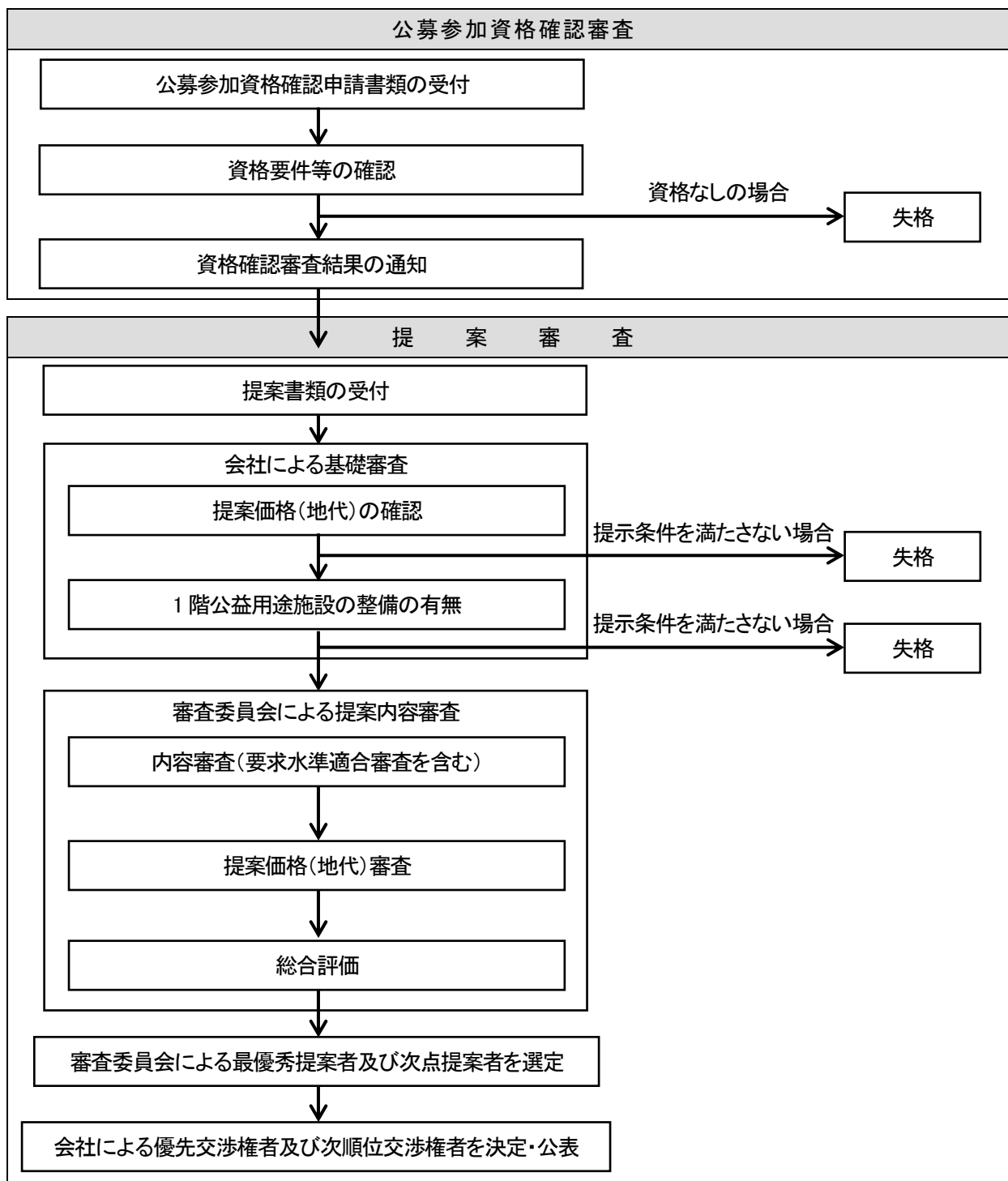
優先交渉権者の決定にあたり、公平性、透明性及び客観性を確保するため、「博愛ビル建替活用・施設整備事業審査委員会」(以下「審査委員会」という。)において、本優先交渉権者選定基準書に基づいて、提案書類の審査を行い、最優秀提案者を選定します。

審査委員会の委員構成は公表ませんが、学識経験者、弁護士、公認会計士及びまちづくりに関する実務に精通する者等の予定です。

## 4. 審査フロー

### (1) 審査の流れ

- ・ 審査の流れは次のとおりです。



※ 会社による基礎審査では法的な確認は行いません。

※2 「公益用途施設」については、「募集要項」及び「業務要求水準書」を参照ください。

## (2) 公募参加資格確認審査

- ・ 会社は、公募参加資格確認申請書等から、募集要項に示した資格要件、構成員の制限に基づき確認します。
- ・ 資格確認審査の結果は、公募参加資格確認申請を行った者(グループの場合は代表企業)に対して書面により通知します。
- ・ 資格確認審査の結果、公募参加資格を有する旨の通知を受けた者(以下「公募参加者」という。)は、提案書(地代)その他提案書類を提出することになります。

## (3) 提案審査

### ア 会社による基礎審査

- ・ 会社は、提案書類の内容が、募集要項に示した条件、様式集及び業務要求水準を充足しているかどうかについて確認します。その結果、条件等を充足していない場合は、失格とします。
- ・ 会社は、公募参加者により提出された提案書に基づき、地代に係る提案価格(以下「提案価格(地代)」という。)が募集要項において会社が設定する基準地代単価以上であることの確認を行います。基準地代単価に満たない提案書(地代)を提出した公募参加者は失格とします。
- ・ 会社は、事業者が建設する施設の1階に公益用途施設が整備される計画とされているかどうかを確認します。公益用途施設が整備される計画とはなっていない提案書を提出した公募参加者は失格とします。

### イ 審査委員会による提案内容審査

- ・ 審査委員会は、提案書類に記載された提案内容について、「5. 提案内容審査項目及び配点」に従って、評価を行います。
- ・ 評価にあたっては、書類審査のほか、審査委員会が公募参加者に対してヒアリング(公募参加者によるプレゼンテーション、質疑応答等)を実施することを予定しています。

## (4) 最優秀提案者及び次点提案者の選定

- ・ 審査委員会は、提案内容と提案価格(地代)を総合的に評価し、最優秀提案者及び次点提案者を選定します。

## (5) 優先交渉権者及び次順位交渉権者の決定

- ・ 会社は、審査委員会の審査結果を踏まえて、優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定します。
- ・ 最優秀提案者が2者以上ある場合は、当該者にくじを引かせて優先交渉権者を決定します。
- ・ 結果は公募参加者に通知するとともに、会社のホームページにて公表します。

## 5. 提案審査の項目・配点等

### (1) 基礎審査

- ・ 基礎審査の審査項目、評価の視点及び配点は、表 1 に示すとおりです。なお、得点は小数点 第 3 位以下を切り捨てます。

表 1 基礎審査の項目及び配点

審査項目	評価の視点	配点
提案価格(地代) 単年度支払額	最も高い公募参加者を 30 点とし、他の公募参加者については次の式にて算定。 当該公募参加者の提案価格 ÷ 最高提案価格 × 30 点	30 点
<b>合計</b>		<b>30 点</b>

### (2) 提案内容審査

- ・ 提案内容審査の審査項目、評価の視点及び配点は、表 2 に示すとおりです。

表 2 提案内容審査の項目及び配点

審査項目	評価の視点	配点
		主な対応様式
① 事業の総合計画		20 点
事業全体の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 堺市中心市街地活性化基本計画との整合がとれているか。</li> <li>・ まちの活力の源となる来街者の増加に寄与する施設整備・運営計画となっているか。</li> <li>・ まちなかの回遊性向上による賑わい創出に寄与する施設整備・運営計画となっているか。</li> <li>・ 商業の魅力向上による賑わい創出に寄与する施設整備・運営計画となっているか。</li> </ul>	5-2 5-3
民間施設のテナントリーシングの計画について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ テナントリーシング等の考え方が本事業の目的と整合がとれているか。</li> <li>・ 予定するテナントの業種及び事業内容と施設コンセプトの整合がとれているか。</li> <li>・ 十分な稼働率が見込めるか。</li> </ul>	5-4
事業リスクに対する対応策について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提案期間を通して安定的な運営が見込める事業計画となっているか。</li> <li>・ 提案期間を通して、想定されるリスクに対して、リスク回避策や対応方針を含む計画となっているか。</li> </ul>	5-5 9-3 9-4

② 設計・解体・建設計画		25 点
施設全体の空間構成及び動線計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 意匠・レイアウト・配置計画等、施設全体の設計が優れたものであるか。</li> <li>・ 堺市の玄関口としての景観形成への寄与が見込まれるランドマークとしてふさわしい施設整備・外観となっているか。</li> <li>・ 周辺施設や堺東駅方面からのアプローチは適切に計画されているか。</li> </ul>	6-2 図面集 (7-1~8)
公益用途施設の設計と仕様等の計画について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 交流コーナーの設計等、地域の経済交流や外国人の誘致を促進するための具体的な提案があるか。</li> <li>・ 公益用途施設のオフィススペースについて、優れた計画及び余裕のある規模となっているか。</li> <li>・ 低層階の外観は、にぎわいの演出として、夜間の照明やライトアップなどによる演出が取り入れられているか。</li> <li>・ 通りに面する部分は、開放性のある外観となっているか。</li> </ul>	6-3 図面集 (7-1~8)
民間施設の設計と仕様等の計画について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 堺市の玄関口としての景観形成への寄与が見込まれるランドマークとしてふさわしい施設整備・外観となっているか。</li> </ul>	6-4 図面集 (7-1~8)
安全性、利便性、施設整備のスケジュールについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 災害・事故発生時において、被害低減を含めた防災対策が考慮されているか。</li> <li>・ BCP 対応への配慮がなされているか。</li> <li>・ 施設運営上の設備的な工夫についての具体的な提案があるか。</li> <li>・ 効率的かつ無理のないスケジュールか。</li> <li>・ 近隣に配慮した解体・建設工事の進め方になっているか。</li> </ul>	6-5 6-6 6-7

③ 維持管理・運営		5 点
維持管理・運営に関する業務の実施計画について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 業務要求水準及び施設規模に対する維持管理・運営業務の考え方と取組方針、体制や人員配置などが適切か。</li> </ul>	8-2
維持管理・運営に関する修繕・更新業務について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業期間中における各種の保守や長期修繕計画によらない各種修繕・更新業務の考え方と実施計画は適切か。</li> <li>・ 長期修繕計画についての考え方や実施計画は適切か。</li> </ul>	8-3 8-4
④ 活性化への寄与		10 点
堺市の活性化への寄与について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 堺市の活性化に寄与する意欲的かつ先進的なプランになっているか。</li> <li>・ 地域経済の活性化に資する具体的な取組みがあるか。</li> <li>・ 国内初の取り組みなど、堺東の玄関口として目玉となるような具体的な提案がなされているか。</li> <li>・ 施設内や周辺の商店街等との活発な交流を促す積極的な提案がなされているか。</li> </ul>	10-2
⑤ その他		10 点
各項目相互の整合性について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全体を通して魅力的な提案がなされているか。</li> <li>・ 項目毎に一貫性・整合性があるか。</li> </ul>	
その他要求水準を上回る提案について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地代等の各種条件について上乘せがあるか。</li> <li>・ 公益施設用途の施設整備の条件について面積規模など上乘せがあるか。</li> <li>・ その他、上記の項目では評価しきれない魅力的な自由提案がなされているか。</li> </ul>	10-3
<b>合計</b>		<b>70 点</b>



<提案内容審査の得点化方法>

- ・ 提案内容審査では、上記表 2 に示す審査項目ごとに、A1からC2までの 5 段階で評価を行い、次のとおり得点化(70 点満点)します。

評価	評価内容	得点化
A1	優れている	配点×1.0
A2	やや優れている	配点×0.8
B	普通	配点×0.6
C1	具体性や実現性についてやや懸念される点がある	配点×0.4
C2	具体性や実現性について懸念される点がある	配点×0.2

(3) 総合評価

- ・ 基礎審査及び提案内容審査の得点合計により最優秀提案者及び次点提案者を選定します。

審査項目	配点
基礎審査	30 点
提案内容審査	70 点
合計	100 点