

長瀬町三丁目地内市有地活用事業
選定基準（施行）

令和2年7月

東大阪市

目次

1. 概要.....	1
1-1. 本選定基準の位置付け.....	1
1-2. 選定の概要.....	1
1-3. 審査の方法.....	1
1-4. 最優秀提案者等の選定体制.....	1
2. 最優秀提案者等の選定について.....	2
2-1. 事業参加申込から選定までの流れ.....	2
2-2. 資格審査.....	3
2-3. 提案審査.....	3
(1) 事業提案書の受付.....	3
(2) 提案賃料の確認.....	3
(3) 提案審査.....	3
2-4. 最優秀提案者等の選定.....	3
2-5. 優先交渉権者等の決定.....	4
2-6. 決定後の提案内容の位置付け.....	4
3. 選定基準.....	5
3-1. 選定基準.....	5
3-2. 定性評価項目の点数化方法.....	5
3-3. 定量評価項目の点数化方法.....	6

1. 概要

1-1. 本選定基準の位置付け

本選定基準は、東大阪市（以下「本市」という。）が長瀬町三丁目地内市有地活用事業（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、優先交渉権者及び次点交渉権者（以下「優先交渉権者等」という。）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。）を選定するための方法及び評価の基準等を示したものとします。

なお、本選定基準は、募集要項等と一体のものであり、使用する用語の定義は、募集要項等において使用される用語と同一のものとします。

1-2. 選定の概要

本事業は、長瀬町三丁目地内市有地（以下「本件土地」という。）に民法（明治29年法律第89号。以下「法」という。）601条による賃貸借契約を締結して、人が集う空間の創出及び地域の活性化に資するためにスポーツ事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）の誘致を主目的とすることから、提案内容の自由度及び競争性の確保に配慮しながら、その内容について適切かつ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、以下の項目について行うものとします。

- ① 定性評価項目：事業コンセプト、事業・施設・運営計画及び地域貢献・経済効果等に関する提案内容
- ② 定量評価項目：本件土地の賃料（月額）、賃貸借契約期間

1-3. 審査の方法

本事業の審査は、「資格審査」と「提案審査」により行うものとします。

1-4. 最優秀提案者等の選定体制

本市は、本事業に係る最優秀提案者等の選定に関して、「3-1. 選定基準」に基づき適切かつ客観的な審査を行うために長瀬町三丁目地内市有地活用事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置するものとします。

なお、選定委員会は、応募者の企業秘密及び知的財産等を保護する観点から非公開とし、議事内容についても同様とします。

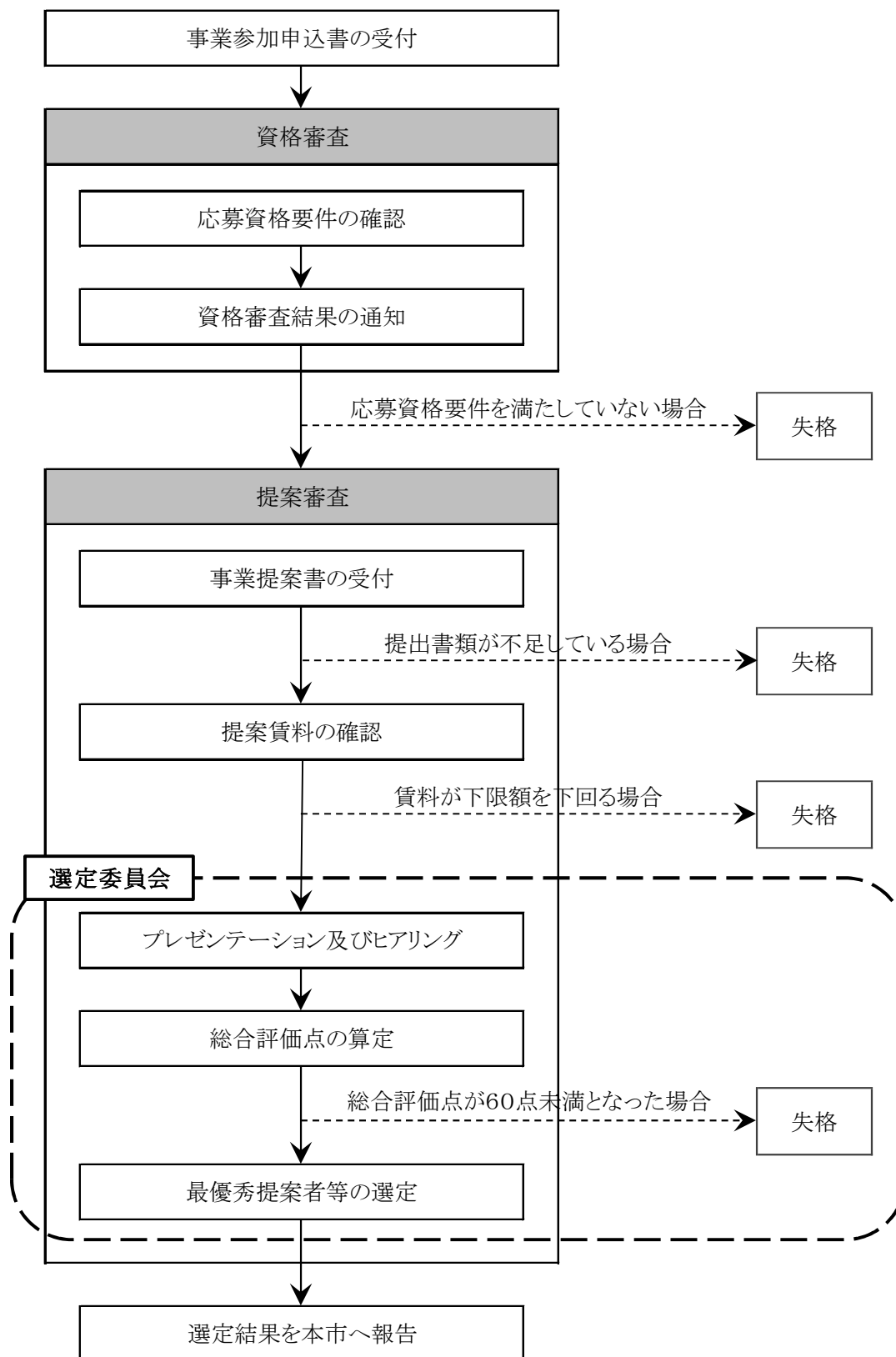
選定委員会委員は、以下のとおりとします。

企画財務部長	都市魅力産業スポーツ部長	土木部長
建築部長	下水道部長	社会教育部長

※本事業において、選定委員会委員に接触を試みた応募者については、失格とします。

2. 最優秀提案者等の選定について

2-1. 事業参加申込から選定までの流れ



2-2. 資格審査

資格審査では、募集要項の「8-4. 事業参加申込書の提出」に記載された書類に基づいて、事務局が応募者の応募資格要件を審査し、審査結果については、令和2年9月10日（木）までに応募者に対して個別に通知するものとします。なお、応募資格要件を一つでも満たしていない場合は、当該応募者を失格にするものとします。

2-3. 提案審査

(1) 事業提案書の受付

事業提案書の受付では、募集要項の「9-1. 事業提案書の提出」に記載された事業提案書受付期間中に提出を求めた書類が全て揃っていることを「提出書類一覧表（様式12）」に基づいて確認します。なお、受付後に提出書類の不足等の不備を発見した場合、当該応募者を失格にすることがあります。

(2) 提案賃料の確認

提案賃料の確認では、事業提案書の受付後、「提案賃料等（様式20）」に記載された賃料が募集要項の「6-3. 賃料」に示す下限額以上であることを確認し、下限額を下回った場合は、当該応募者を失格にするものとします。

(3) 提案審査

提案審査では、事業提案書の受付及び提案賃料の確認を経て、選定委員会が「3-1. 選定基準」の評価の視点に基づき総合的に審査し、点数化するものとします。なお、応募者が1者であった場合でも選定委員会の審査を実施することとします。

提案審査にあたっては、選定委員会において提案内容の説明を求め、令和2年10月上旬にプレゼンテーション及びヒアリングを行うものとします。プレゼンテーション及びヒアリングの参加者については、構成員以外の設計企業、建設企業等協力企業の参加も認めることとし、プレゼンテーション及びヒアリングの詳細については、令和2年9月25日（金）までに応募者に対して個別に通知するものとします。

2-4. 最優秀提案者等の選定

最優秀提案者等の選定は、選定委員による定性評価の得点の平均点に定量評価の得点を加えたものが選定委員会による提案審査の得点（総合評価点）とし、総合評価点が最も高い提案を行った応募者を最優秀提案者、その次に得点が高い提案を行った応募者を次点提案者とし、総合評価点が同点の場合は、「定性評価項目⑤地域貢献・経済効果」の得点が高い方を選定します。さらに、総合評価点及び定性評価項目⑤地域貢献・経済効果の得点が高点の場合は、選定委員会で協議し選定します。また、総合評価点が60点未

満となった場合は、当該応募者は失格にするものとします。

審査の結果によっては、「最優秀提案者なし」又は「次点提案者なし」となる場合があります。

2-5. 優先交渉権者等の決定

本市は、選定委員会による選定結果をもとに、優先交渉権者等を決定します。本市が優先交渉権者と賃貸借契約を締結しなかった場合においては、次点交渉権者と協議するものとします。

なお、次点交渉権者の権利については、本市と優先交渉権者と賃貸借契約締結をもって消滅するものとします。

2-6. 決定後の提案内容の位置付け

優先交渉権者等決定後の事業提案書における提案内容（プレゼンテーション及びヒアリング時の選定委員会からの意見等に対し合意したものを含む。）は、法令等の改正によるもの以外の変更は認めないものとします。ただし、本市との協議により双方合意した内容については、この限りではないものとします。

なお、提案内容は、本事業を遂行する上で拘束力を有するものとします。

3. 選定基準

3-1. 選定基準

事業提案書については、表3-1「選定基準」に基づき審査を行うものとします。

表3-1 選定基準

審査項目	審査の視点	配点	様式
【定性評価項目①】 事業コンセプト	「人が集う空間」を新たにつくり出し、地域の活性化を図ることができるスポーツ施設又は同様の効果を生み出す他の施設としての事業コンセプトの提案がなされているか。	10	13
【定性評価項目②】 事業計画	応募者や各構成員等、その他協力者の役割や事業スキーム等について具体的な提案がなされているか。	10	14 16
	事業開始までに必要な申請等の手続きに見通しが立っており、適切かつ安全な工程が考慮され、早期に運営が開始されるスケジュールが提案されているか。	5	
【定性評価項目③】 施設計画	「人が集う空間」を新たにつくり出し、地域の活性化に資する施設計画上の提案がなされているか。	10	14 17
	対象客層、収容人数、付加機能等について具体的な提案がなされているか。	5	
	提案施設の利用者、近隣店舗、JR長瀬駅への動線、近隣住宅に配慮された提案がなされているか。	5	
【定性評価項目④】 運営計画	運営内容及び運営体制等について具体的な提案がなされているか。	10	14 18
	事業開始にあたっての収支計画が妥当であるか。	5	19
【定性評価項目⑤】 地域貢献・経済効果	地域貢献及び地域経済波及効果について具体的かつ優れた提案がなされているか。	15	15
	地元企業の活用や地域の人材雇用など、地域経済の振興に資する提案がなされているか。	5	
【定量評価項目①】 賃料(月額)	配点×{(提案賃料)/(提案者の中の最高賃料)} ⁴	10	20
【定量評価項目②】 賃貸借契約期間	配点×{(賃貸借契約期間)/(提案者の中の最高賃貸借契約期間)} ⁴	10	20

3-2. 定性評価項目の点数化方法

選定委員会の各委員が、定性評価項目ごとに表3-1「選定基準」にある評価の視点に基づいて、表3-2「定性評価項目の点数化方法」に示す5段階評価で審査し、点数化する。なお、小数点第3位を四捨五入するものとします。

表 3-2 定性評価項目の点数化方法

判断基準	評価	点数化方法
①当該評価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当該評価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当該評価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

※アイデアが優れていたとしても、現実的に実現が困難と判断される場合は、評価がEとされる場合があります。

3-3. 定量評価項目の点数化方法

定量評価項目については、下記の算式により算出し、小数点第3位を四捨五入するものとします。

【定量評価項目①】

$$\text{評価点} = \text{配点} \times \{(\text{提案賃料}) / (\text{提案者の中の最高賃料})\}^4$$

【定量評価項目②】

$$\text{評価点} = \text{配点} \times \{(\text{賃貸借契約期間}) / (\text{提案者の中の最高賃貸借契約期間})\}^4$$