

長瀬町三丁目地内市有地活用事業
選定基準

令和5年10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. 交渉権者等の選定体制	1
2. 交渉権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) 提案審査.....	3
2-4. 交渉権者等の選定	3
2-5. 優先交渉権者等の決定	3
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

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「交渉権者等」という。）の候補者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てします。

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。）第593条による使用貸借契約又は法第601条による賃貸借契約を締結して、老若男女問わず、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施設等及びそれに付帯する施設を設置し運営する事業者（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交渉権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。

評価項目： ①定量評価項目：月額賃料
②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

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. 交渉権者等の選定体制

本市は、本事業に係る交渉権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。

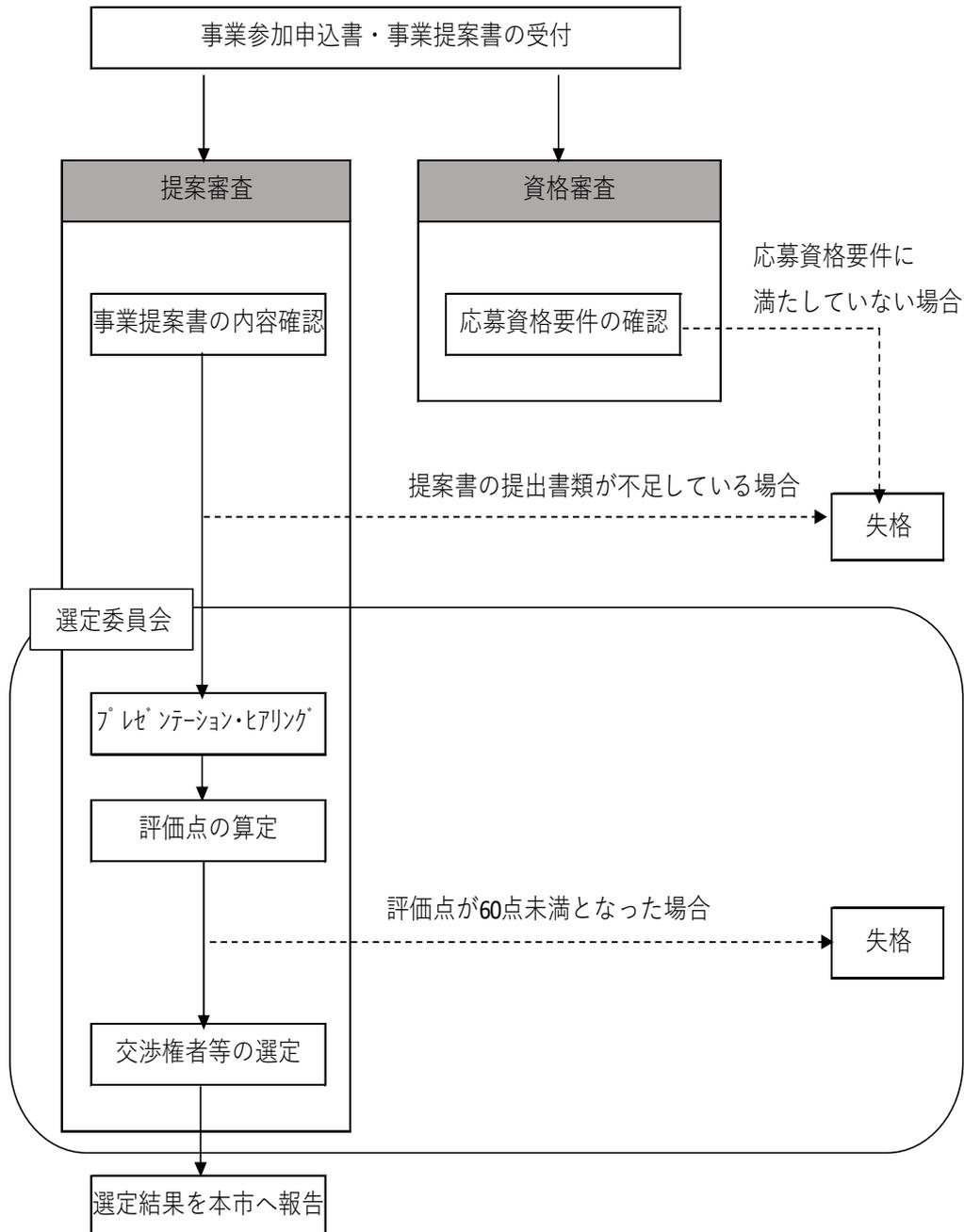
選定委員会委員は、以下のとおりとします。

都市魅力産業スポーツ部長	土木部長	スポーツのまち推進室長
土木部次長	市民スポーツ支援課長	河川課長

※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. 交渉権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「9-4. 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、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し、提案審査に進めないものとします。

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「10-1. 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) 提案審査

提案審査では、事業提案書の受付を経て、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ため、令和6年1月中旬にプレゼンテーション及びヒアリング（以下、「プレゼンテーション等」という。）を行うものとします。プレゼンテーション等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等の詳細については、令和6年1月11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。

2-4. 交渉権者等の選定

交渉権者等の選定は、選定委員による評価の得点の平均点が選定委員会による提案審査の得点（評価点）とし、評価点が最も高い提案を行った応募者を優先交渉権者、その次に得点が高い提案を行った応募者を次点交渉権者とします。なお、評価点が同点の場合は、「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、評価点及び評価項目⑤地域貢献・経済効果の得点が同点の場合は、選定委員会で協議し選定します。また、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、「交渉権者等なし」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、優先交渉権者を決定します。本市が優先交渉権者と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契約の締結（議会の議決前の仮契約）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

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等、その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原則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
月額賃料	0円以上で、0円を超える場合は、10,000円単位での提案とします。	5
事業コンセプト	老若男女問わず人が集う空間となっており、誰もが訪れやすい、スポーツ施設等の提案がなされているか。	10
事業計画	応募者や各構成員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
	事業開始までに必要な手続きが示され、事業開始に至るまでのスケジュールが明確に提案されているか。	10
施設計画	事業コンセプトに沿った施設計画の提案が具体的になされているか。	10
	スポーツ施策また、付加機能等について具体的な提案がなされているか。	10
	利用者の利便性が考慮されており、かつ、近隣住宅に配慮された提案がなされているか。	10
運営計画	安全管理及び危機管理をふまえた運営内容、運営体制等について具体的な提案がなされているか。	15
地域貢献・経済効果	市民の健康づくり及び賑わい創出などをふまえた具体的かつ優れた提案がなされているか。	5
	地元企業の活用や地域の人材雇用の他、地域経済の振興に資する提案がなされているか。	15