本庁舎北側公有地活用事業

事業者選定基準

平成 30 年 3 月

富　山　市

目　次

第１　本書の位置づけ **1**

第２　事業者選定の概要 **1**

2.1　事業者選定方式 1
2.2　事業者選定方法 1
2.3　事業者選定の体制 1

第３　審査方法 **2**

3.1　応募登録書類に係る審査 3
3.2　事業提案書に係る審査 3

第４　優先交渉権者の決定 **5**

別紙１　審査事項の詳細内容

第１ 本書の位置づけ

本庁舎北側公有地活用事業に係る事業者選定基準（以下「事業者選定基準」という。）は、富山市（以下「本市」という。）が本庁舎北側公有地活用事業（以下「本事業」という。）の実施にあたって、本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）を選定するための方法及び評価基準等を示したものであり、応募者に公表する本庁舎北側公有地活用事業に係る事業提案募集要項と一体のものである。

第２ 事業者選定の概要

2.1 事業者選定方式

事業者の選定にあたっては、公募型プロポーザル方式を採用し、本事業で対象とする公共施設の整備及び事業者の自由提案による民間施設の整備・運営について、本市の要求するサービス水準との適合性、事業遂行能力や事業計画の妥当性、資金調達計画の確実性、リスク負担能力等、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価し、優先交渉権者を決定するものとする。

2.2 事業者選定方法

事業者の選定は、「応募登録書類に係る審査」及び「事業提案書に係る審査」により行うものとする。

「応募登録書類に係る審査」においては、応募者の資格、資力及び信用等、資格要件に係る適否について本市が審査する。また、「事業提案書に係る審査」においては、まず、提案内容等が要求水準を満たしているか否かについて、本市が確認したうえで、「審査事項に係る評価」及び「提案価格に係る評価」を行う。

2.3 事業者選定の体制

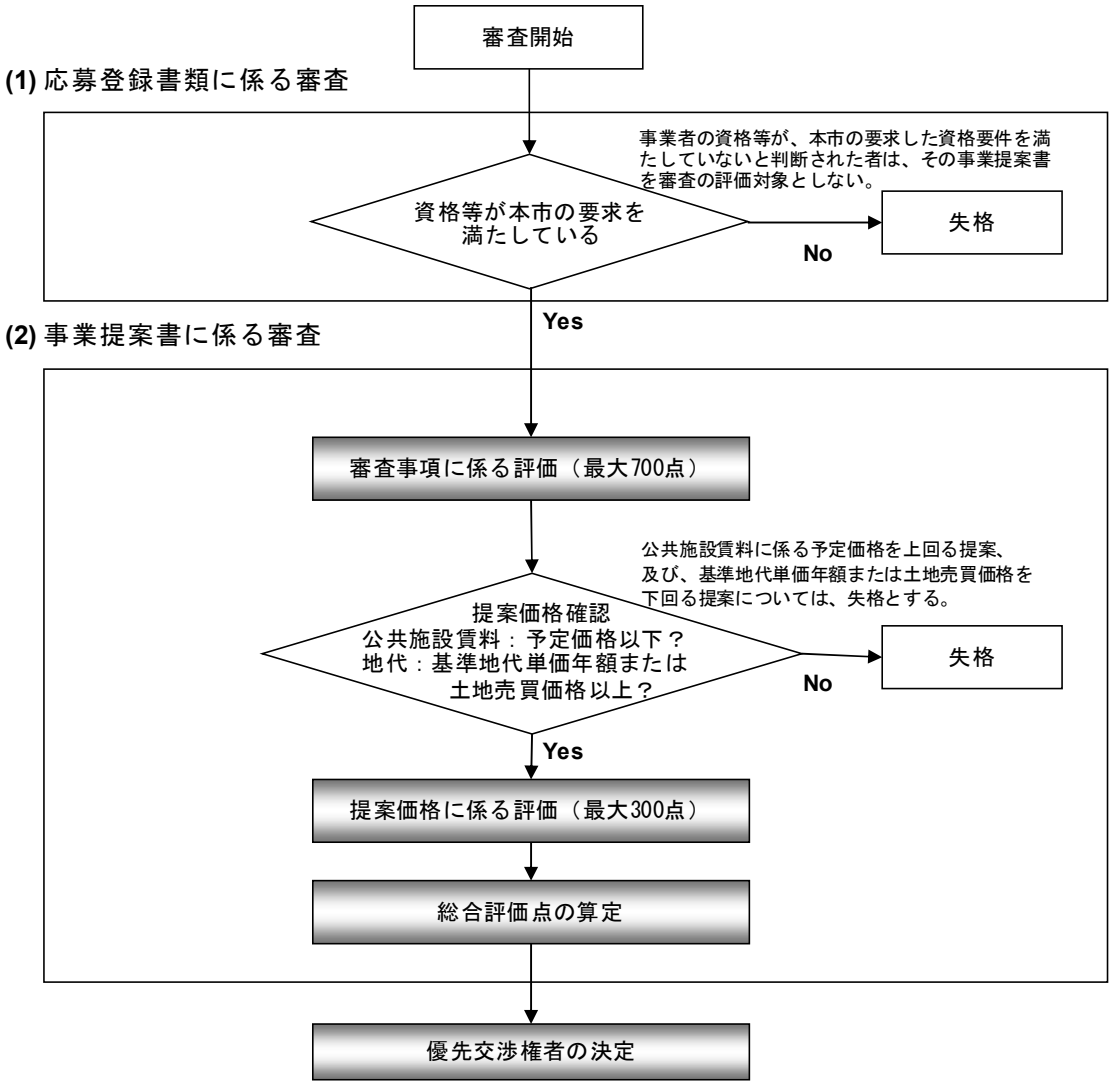
「審査事項に係る評価」にあたっては、本市が設置した「本庁舎北側公有地活用事業事業者検討会議（以下「検討会議」という。）」の委員が応募者から提出された事業提案書の審査を行い、その結果を本市に報告する。本市は、検討会議の意見に基づき、優先交渉者を決定する。検討会議は下表に掲げる委員、今本副市長、企画管理部長、教育委員会事務局長をもって組織する。

表．委員一覧

座　長	今本　雅祥（富山市副市長）
委　員	長尾　治明（富山国際大学現代社会学部　教授）
委　員	中村　和之（富山大学経済学部　教授）
委　員	樋口　秀（長岡技術科学大学工学部　准教授）
委　員	本田　信次（富山市企画管理部長）
委　員	酒井　敏行（富山市教育委員会事務局長）

第３ 審査方法

審査の手順は、次のとおりとする。



3.1　応募登録書類に係る審査

本市は、応募登録書類に基づき、応募者の資格、資力及び信用等、資格要件に係る適否について審査し、資格要件を満たしていないと判断した応募者は失格とする。

3.2　事業提案書に係る審査

(1) 審査事項に係る評価

提案内容等が要求水準を満たしているか否かについて、本市が確認したうえで、検討会議が「審査事項に係る評価」を行う。具体的な提案内容の評価については、以下に示す審査事項ごとに加点比率の基準に応じて得点（加点）を付与するものとし、最大 700 点とする。審査事項の詳細については「別紙 1　審査事項の詳細内容」に示す。なお、審査事項の評価点の計算に当たっては、その合計点の小数点以下第 2 位を四捨五入するものとする。また、この「審査事項に係る評価」の過程において、要求水準を満たしていないことが判明した場合には失格とする。

審査事項	配点	備考
①　事業計画に関する事項	170	配点の割合：最大 700 点中 24.3%
②　施設計画に関する事項	280	〃　40.0%
③　建設等に関する事項	60	〃　8.6%
④　維持管理に関する事項	60	〃　8.6%
⑤　事業効果に関する事項	130	〃　18.6%
合　計	700	

【加点比率の基準】

	評価水準	加点比率（評価点＝配点×加点比率）
A	要求水準については期待を上回っており、アイデアも期待以上である。	100%
B	要求水準については期待を上回っており、アイデアも評価できる。	75%
C	要求水準については期待したとおりであり、アイデアも評価できる。	50%
D	要求水準については満たしているが、アイデアに工夫がほしい。	25%
E	要求水準については満たしているが、アイデアに工夫がない。	0%

(2) 提案価格に係る評価

「提案価格に係る評価」（最大 300 点）については、事業提案書に記載された提案価格で行うものとする。「提案価格に係る評価」点については提案内容により 1）、2）いずれかの方法により計算するものとし、その計算にあたっては、小数点以下第 2 位を四捨五入し、評価点の上限を 300 点とする（以下の式で求められる数値が 300 を超えるものは 300 点と読み替えるものとする）。

1）市有地に事業用定期借地権を設定する提案の場合

$$\text{「提案価格に係る評価」点} = \left(\frac{-10.0 \times \text{提案価格 A}}{\text{予定価格 A}} + 10.0\right) \times 270 + \left(\frac{10.0 \times \text{提案価格 B}}{\text{予定価格 B}} - 10.0\right) \times 30$$

※ 提案価格 A：公共施設賃料総額に係る提案価格

予定価格 A：公共施設賃料総額に係る予定価格（2,882,000,000 円）

提案価格 B：地代に係る提案価格（年額）

予定価格 B：地代に係る予定価格（4,746,170 円/年）

① 公共施設賃料総額に係る提案価格

公共施設賃料総額に係る予定価格は 2,882,000 千円（消費税及び地方消費税相当額を除く）とし、予定価格を上回る場合は失格とする。

② 土地貸付に係る提案価格

地代に係る予定価格は 4,746,170 円/年とし、予定価格を下回る場合は失格とする。

2）市有地を売却する提案の場合

$$\text{「提案価格に係る評価」点} = \left(\frac{-10.0 \times \text{提案価格 C}}{\text{予定価格 C}} + 10.0\right) \times 270 + \left(\frac{10.0 \times \text{提案価格 D}}{\text{予定価格 D}} - 10.0\right) \times 30$$

※ 提案価格 C：公共施設賃料総額に係る提案価格

予定価格 C：公共施設賃料総額に係る予定価格（2,709,000,000 円）

提案価格 D：土地売買に係る提案価格

予定価格 D：土地売買に係る予定価格（165,000,000 円）

① 公共施設賃料総額に係る提案価格

公共施設賃料総額に係る予定価格は 2,709,000 千円（消費税及び地方消費税相当額を除く）とし、予定価格を上回る場合は失格とする。

② 土地売買に係る提案価格

土地売買に係る予定価格は 165,000 千円とし、予定価格を下回る場合は失格とする。

(3) 総合評価点の算定

「審査事項に係る評価」点と「提案価格に係る評価」点の合計を総合評価点とする。

総合評価点＝「審査事項に係る評価」点＋「提案価格に係る評価」点 （最大 700 点）　　（最大 300 点）

第４ 優先交渉権者の決定

本市は、事業提案書に係る審査結果を踏まえ、優先交渉権者を 1 者決定する。優先交渉権者の決定にあたり、総合評価点が同点の場合は、「審査事項に係る評価」点が最も高い者を優先交渉権者とする。なお、本市が優先交渉権者と基本協定を締結しないことが確定した場合、又は基本協定が解除された場合には、次順位以降の応募者と交渉するものとする。ただし、この場合であっても同時に二者以上と交渉することはない。一方で、本市が優先交渉権者としてふさわしい応募者がいないと判断した場合等には、優先交渉権者を決定しないことがある。