

事業者選考基準

1 事業者選考基準の位置づけ

本事業者選考基準（以下「本基準」という。）は、大府市（以下「市」という。）が「大府駅東商業施設等整備運営事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者の選考を行うにあたり、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。）を選考するための方法や評価項目等を示したものです。また、本基準は「大府駅東商業施設等整備運営事業募集要項」（以下「募集要項」という。）と一体のものとしします。

2 事業者選考審査の概要

1) 審査全体の概要

審査は二段階に分けて実施するものとし、第一段階として、応募者の資格要件等を確認する「事前審査」を実施します。第二段階として、事前審査を通過した応募者の提案内容について、募集要項に掲げる評価基準に従って審査する「提案審査」を実施します。提案審査では、応募者の提案に関するプレゼンテーションとヒアリング審査を実施します。

事前審査は本事業の事務局が実施し、提案審査は大府駅東駐車施設等用地借地事業者選考委員会（以下「選考委員会」という。）が実施します。

2) 優先交渉権者等の決定方法

選考委員会は、提案審査の評価結果を基に応募者の順位を決定し、最優秀提案者及び次点提案者を選考します。

この選考結果を受けて、市は、優先交渉権者等を決定します。

なお、事前審査は、提案審査の対象者を選考するためのものであることから、提案審査の評価に事前審査の結果は影響しないものとしします。

3 事業者選考基準

1) 事前審査

(1) 審査の目的

応募者が備えるべき資格要件を有しているか、及び応募者の提案内容が募集要項に記載する基本的な条件を満たしているか確認し、提案審査の対象者を選考することを目的としします。

(2) 審査方法

① 資格要件の確認

応募者が、募集要項の「IV 事業者の募集に関する事項 - 1 応募者の資格」に記載する事項を満たしているかについて、応募者の提出書類に基づき審査します。

② 基本的な要求水準の確認

応募者の提案内容が、募集要項の「III 事業提案に関する条件等 - 1 本事業施設に関す

る条件等、2 既存大府駅東駐車場に関する条件等、3 土地の貸付条件」に記載する事項を満たしているかについて、応募者の提出書類に基づき審査します。

当該条件を充足していない場合は、失格とします。

ただし、その内容が軽微なもので意図したものではなく、また、提案内容の全体に大きな影響を及ぼすものでなく、市は当該提案を行った応募者に対して応募の希望を確認し、当該応募者が当該箇所について募集要項等に記載の条件を満たすことが可能である場合限り、当該応募者を失格としないことがあります。

2) 提案審査

(1) 審査の目的

応募者のうち、事前審査通過者の提案内容を募集要項に記載する評価基準に従って評価し、最優秀提案者及び次点提案者を選考することを目的とします。

(2) 審査方法

① 評価基準

提案審査の評価基準は以下のとおりです。

(募集要項「V 事業者選考に関する事項 - 4 提案審査の評価基準」抜粋)

審査項目	審査内容	配点										
財務状況	・ 応募者について、過去3年間において、安定的な経営状況がなされているか。	5点										
同種事業実績	<p>・ 応募者（複数法人で参加する応募者は、代表法人）について、過去5年以内に、国や地方公共団体との共同事業（事業用定期借地等）や、提案事業に関する同種、類似の運営実績があるか。</p> <table border="1" data-bbox="438 1249 1262 1684"> <thead> <tr> <th>評価項目</th> <th>点数 (加点)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>① 国や地方公共団体との事業用定期借地による事業または、PFI 事業の実績がある</td> <td>+ 1</td> </tr> <tr> <td>② 借地または占用等により、公有地を活用した事業の実績がある</td> <td>+ 1</td> </tr> <tr> <td>③ 指定管理者等として、公共施設において自らの提案で管理運営する事業の実績がある</td> <td>+ 1</td> </tr> <tr> <td>④ 本市との共同による地域貢献事業の実績がある</td> <td>+ 2</td> </tr> </tbody> </table>	評価項目	点数 (加点)	① 国や地方公共団体との事業用定期借地による事業または、PFI 事業の実績がある	+ 1	② 借地または占用等により、公有地を活用した事業の実績がある	+ 1	③ 指定管理者等として、公共施設において自らの提案で管理運営する事業の実績がある	+ 1	④ 本市との共同による地域貢献事業の実績がある	+ 2	5点
評価項目	点数 (加点)											
① 国や地方公共団体との事業用定期借地による事業または、PFI 事業の実績がある	+ 1											
② 借地または占用等により、公有地を活用した事業の実績がある	+ 1											
③ 指定管理者等として、公共施設において自らの提案で管理運営する事業の実績がある	+ 1											
④ 本市との共同による地域貢献事業の実績がある	+ 2											
事業提案	<p>○ 駅利用者及び地域住民の利便性向上について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駅周辺の現状や課題を踏まえているか。 ・ 駅利用者の買い物などの利便性向上が期待できる提案となっているか。 ・ 利用者が安心・快適に利用できる工夫があるか（防犯対策等）。 ・ 駅周辺の活性化が期待できる提案となっているか。 ・ 実現性の高い説得力のあるものとなっているか。 	25点										

	○地域貢献施設について ・健康都市おおぶに相応しい魅力ある提案となっているか。 ・大府地域の現状や課題を踏まえているか。 ・地域住民や関係団体に対して協働・協力・支援を行う計画が盛り込まれているか。 ・実現性の高い説得力のあるものとなっているか。	25 点												
施設配置・動線計画	・施設配置は利用者の利用しやすさに配慮した計画となっているか。 ・施設内外の車両動線・歩行者動線は安全性に配慮した計画となっているか。	10 点												
施設外観デザイン	・施設の外観は、事業用地周辺の景観に調和した色彩やデザインとなっているか。	10 点												
事業収支計画	・資金調達計画及び収支計画の根拠が明確に示され、信頼性の高い計画であるか。	10 点												
土地の貸付料価格	・貸付算定額を超える提案額とし、提案額に対して下記の評価点をつける。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>評価点</th> <th>貸付料（提案）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2</td> <td>2,000 千円/年 未満</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>2,000 千円/年以上 2,500 千円/年未満</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>2,500 千円/年以上 3,000 千円/年未満</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>3,000 千円/年以上 3,500 千円/年未満</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>3,500 千円/年以上</td> </tr> </tbody> </table>	評価点	貸付料（提案）	2	2,000 千円/年 未満	4	2,000 千円/年以上 2,500 千円/年未満	6	2,500 千円/年以上 3,000 千円/年未満	8	3,000 千円/年以上 3,500 千円/年未満	10	3,500 千円/年以上	10 点
評価点	貸付料（提案）													
2	2,000 千円/年 未満													
4	2,000 千円/年以上 2,500 千円/年未満													
6	2,500 千円/年以上 3,000 千円/年未満													
8	3,000 千円/年以上 3,500 千円/年未満													
10	3,500 千円/年以上													
合計		100 点												

② 採点方法

選考委員会の審査員は、書類審査及びヒアリング審査によって、応募者の提案内容に対し、「評価の視点」に基づいて 5 段階評価で各評価項目を採点します。

	評価点数				
	A	B	C	D	E
25 点配点の評価項目	25 点	20 点	15 点	10 点	5 点
10 点配点の評価項目	10 点	8 点	6 点	4 点	2 点
5 点配点の評価項目	5 点	4 点	3 点	2 点	1 点

③ 順位の決定

ア 各評価項目の評価点数の合計が最も高い提案の応募者を最優秀提案者、次点となった提案の応募者を次点提案者に選考します。

イ 満点（100 点）に審査員の人数を乗じた点数の 6 割を最低基準点とし、最優秀提案者及び次点提案者は、最低基準点以上の点数を得た提案の応募者の中から選考するものとします。

ウ 最高順位の応募者が複数ある場合は、下記の優先度順の評価項目に基づき最優秀提案者を選考します。この場合も同点の場合は、再度各審査員から意見を聴き、順位を決定します。

優先度	評価項目
1	評価項目【③ 事業提案】の評価点数が最も高い提案の応募者
2	評価項目【⑤ 施設配置・動線計画】及び【⑥ 施設外観デザイン】の評価点数の合計が最も高い提案の応募者
3	評価項目【① 財務状況】、【② 同種事業実績】の評価点数の合計が最も高い提案の応募者

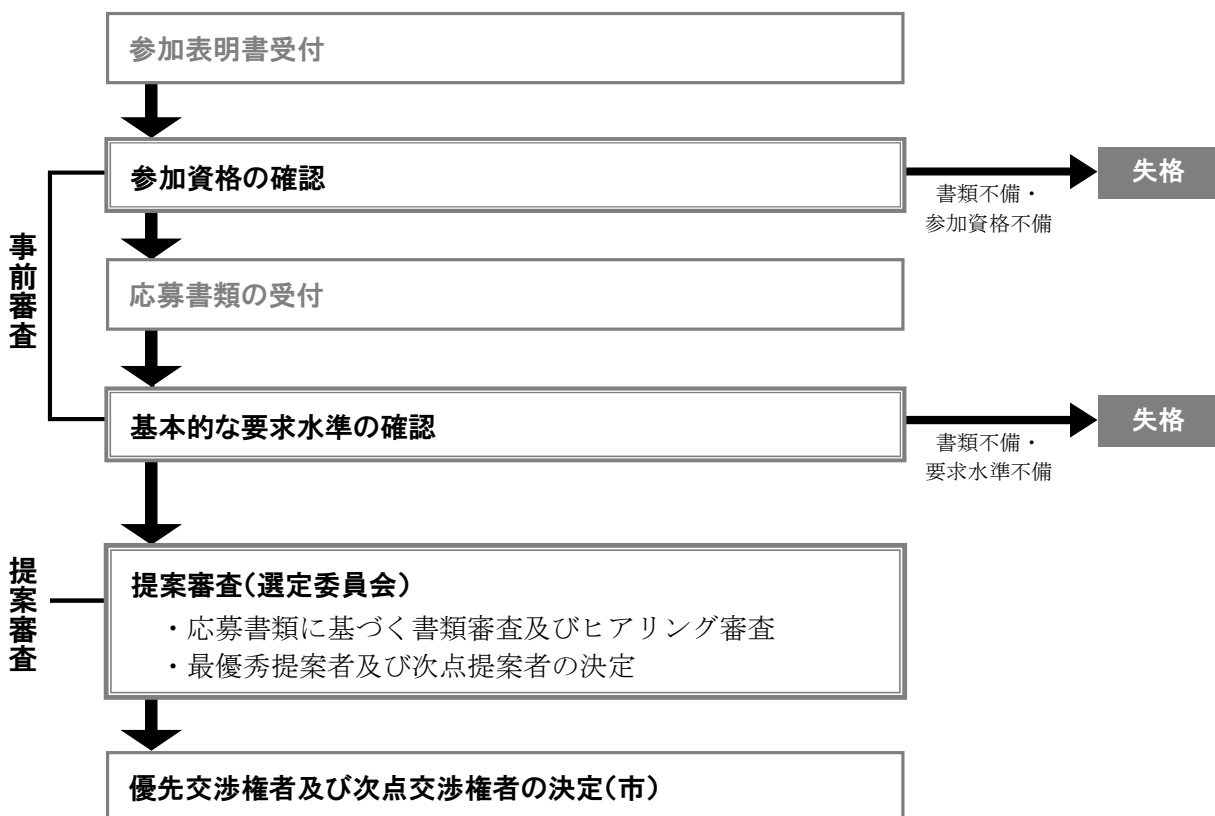
3) 優先交渉権者等の決定

(1) 優先交渉権者等の決定

市は、選考された最優秀提案者を優先交渉権者、次点提案者を次点交渉権者に決定します。
 なお、最低基準点以上の点数を得た提案がない場合は、最優秀提案者等を該当者なしとします。

(2) 次点交渉権者の地位

優先交渉権者が、市と事業用定期借地権設定契約を締結するに至らなかった場合は、次点交渉権者が優先交渉権者としての地位を取得します。





審査フロー図

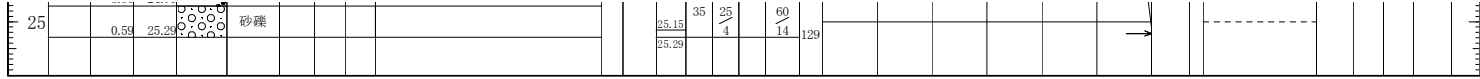
資料2 ボーリング柱状図(調査位置図)



凡例

	事業用地範囲
	調査位置

※調査位置は概略の位置です。詳細は優先交渉権者決定後、お知らせします。



ボーリング柱状図

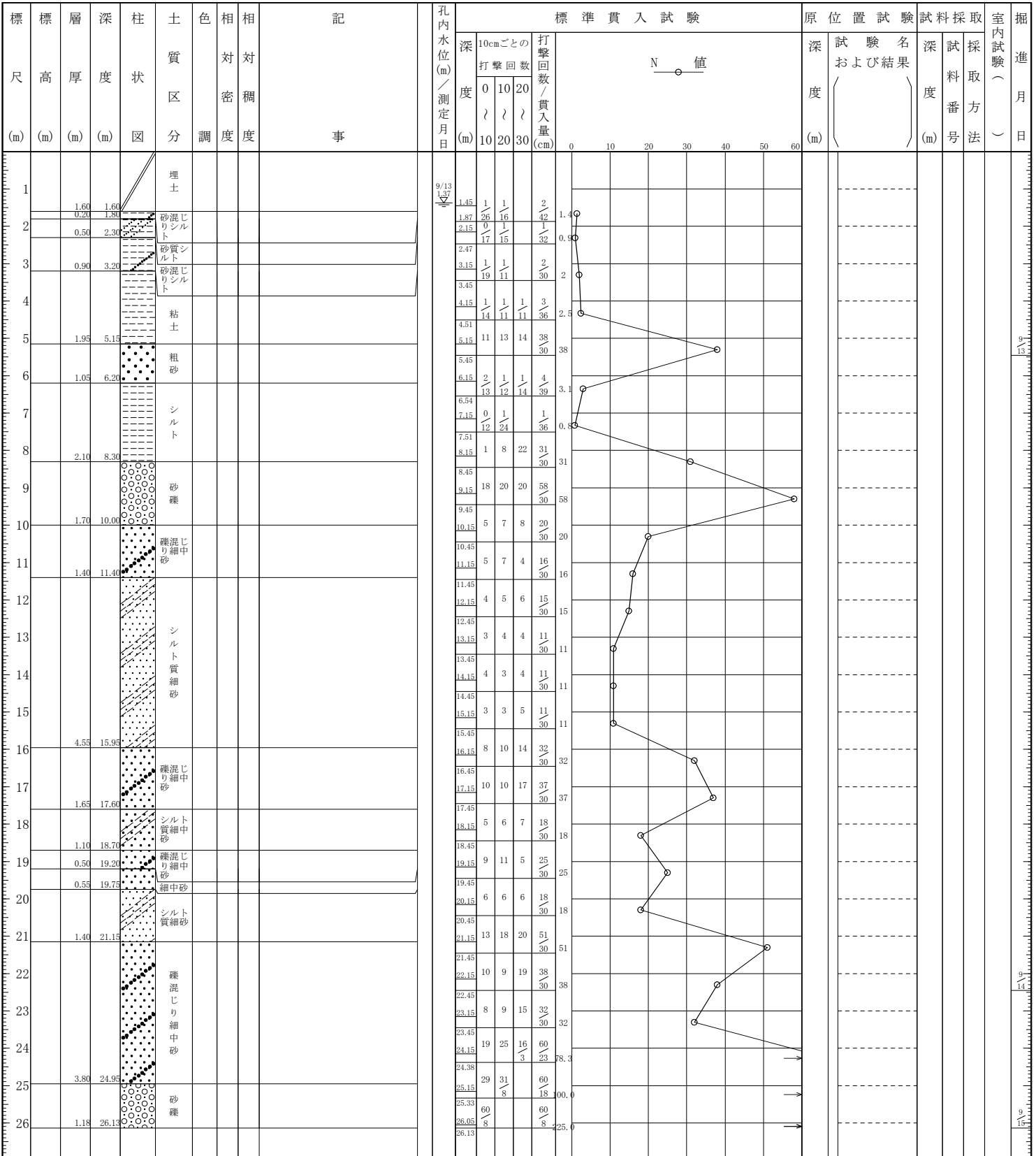
調査名 大府駅東駐車場地質調査業務委託

ボーリングNo.																				
----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

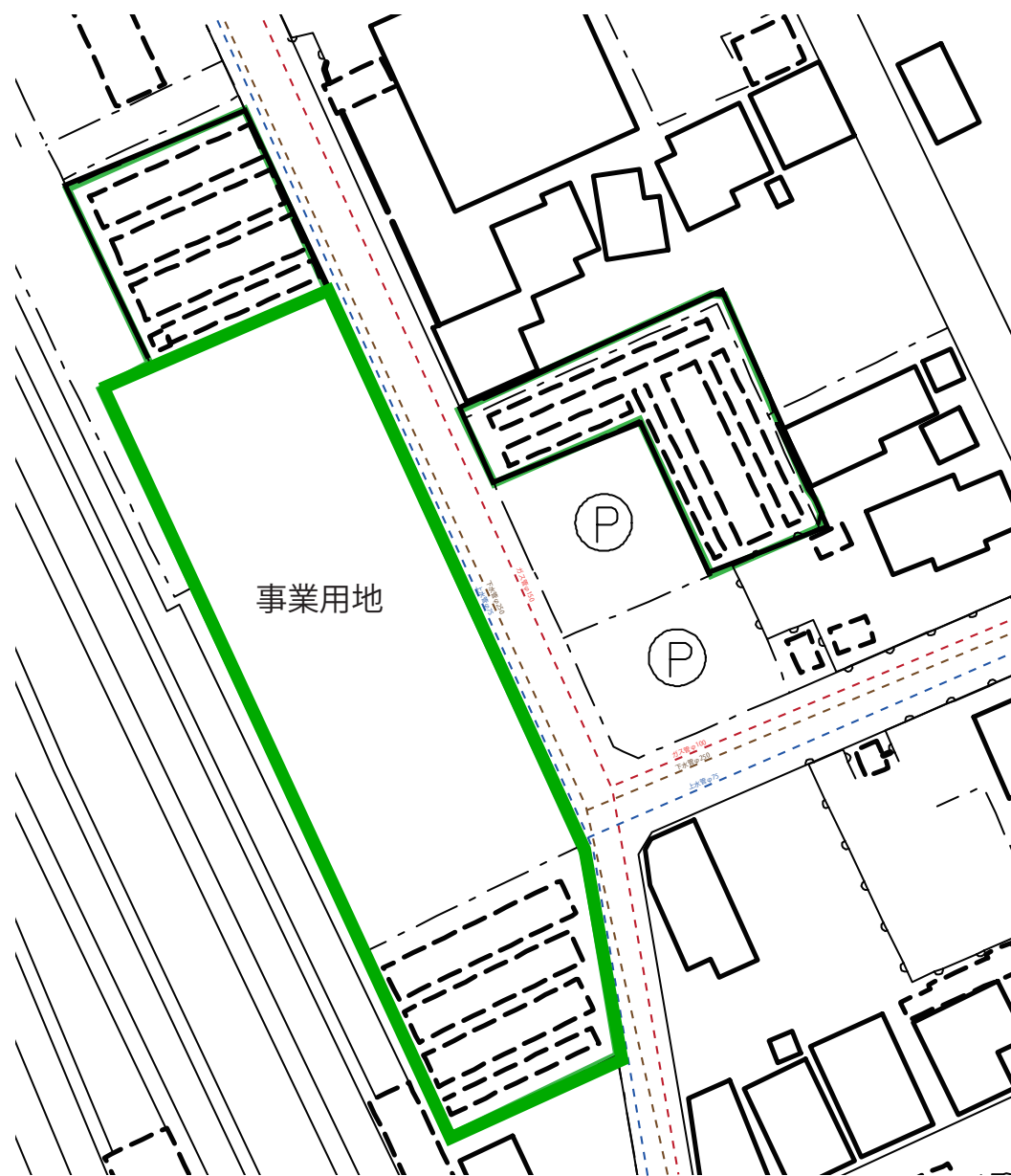
事業・工事名 大府駅東駐車場（大府市中央町地内）

シートNo.

ボーリング名	No. 3		調査位置	大府市中央町地内					北緯	
発注機関	大府市 都市整備部 都市計画課				調査期間	平成 29年 9月 13日 ~ 29年 9月 日			東経	
調査業者名	株式会社オオバ 名古屋支店 電話 (052-219-0047)		主任技師		現場代理人		コア鑑定者		ボーリング責任者	久保田 篤
孔口標高		角	180° 上 90° 下 0°	方	北 0° 西 270° 東 90° 南 180°	地盤勾配	水平 0° 鉛直 90°	使用機種	ハンマー 落下用具	
総掘進長	26.13m	度		向				エンジン	ポンプ	



資料3 インフラ概略図（地下埋設物）



凡例	
	事業用地範囲
	上水管 DCIP
	下水管（汚水）ヒューム管
	ガス管（低圧）

※左図は、事業用地前面道路のインフラ整備状況（地下埋設物）について、概略の位置を示したものです。
詳細及び地上のインフラ整備状況については、事業者にてご確認ください。

※図面と現況に相違のある場合は現況を優先する。