

西東京市保谷庁舎敷地活用事業
事業者選定基準

令和2年3月

西 東 京 市

目次

第1	事業者選定基準の位置付け	1
第2	選定委員会の設置	1
第3	事業者選定の概要	1
第4	審査及び優先交渉権者決定の流れ	2
第5	事業者選定基準	3
1	参加資格要件の確認	3
2	基本的事項の確認	3
3	提案内容の審査	3
(1)	事業計画審査	3
(2)	価格審査	5
(3)	事業提案書の総合評価	6
4	優先交渉権者の決定	6

第1 事業者選定基準の位置付け

西東京市保谷庁舎敷地活用事業（以下、「本事業」という。）に係る事業者選定基準（以下、「選定基準」という。）は、本事業を実施する最も優れた提案者を選定するための審査方法や評価基準等を示したものであり、西東京市保谷庁舎敷地活用事業募集要項（以下、「募集要項」という。）と一体の資料です。選定基準で使用する用語の定義は、募集要項において使用する定義と同一とします。

第2 選定委員会の設置

本事業に係る事業者の選定にあたり、提案内容に対し、選定基準に示す審査項目や配点等の審査を行う、「西東京市保谷庁舎敷地活用事業実施事業者選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）を設置します。

第3 事業者選定の概要

本事業に係る優先交渉権者の決定については、以下の手順で実施します。

(1) 参加資格要件の確認

事務局において、提出書類に基づき、応募者の事業遂行能力、施設運営能力などの参加資格要件に係る確認を行います。

(2) 基本的事項の確認

事務局において、提出書類に基づき、導入機能の必須項目や年間貸付料が提案されているかなど、基本的事項の確認を行います。

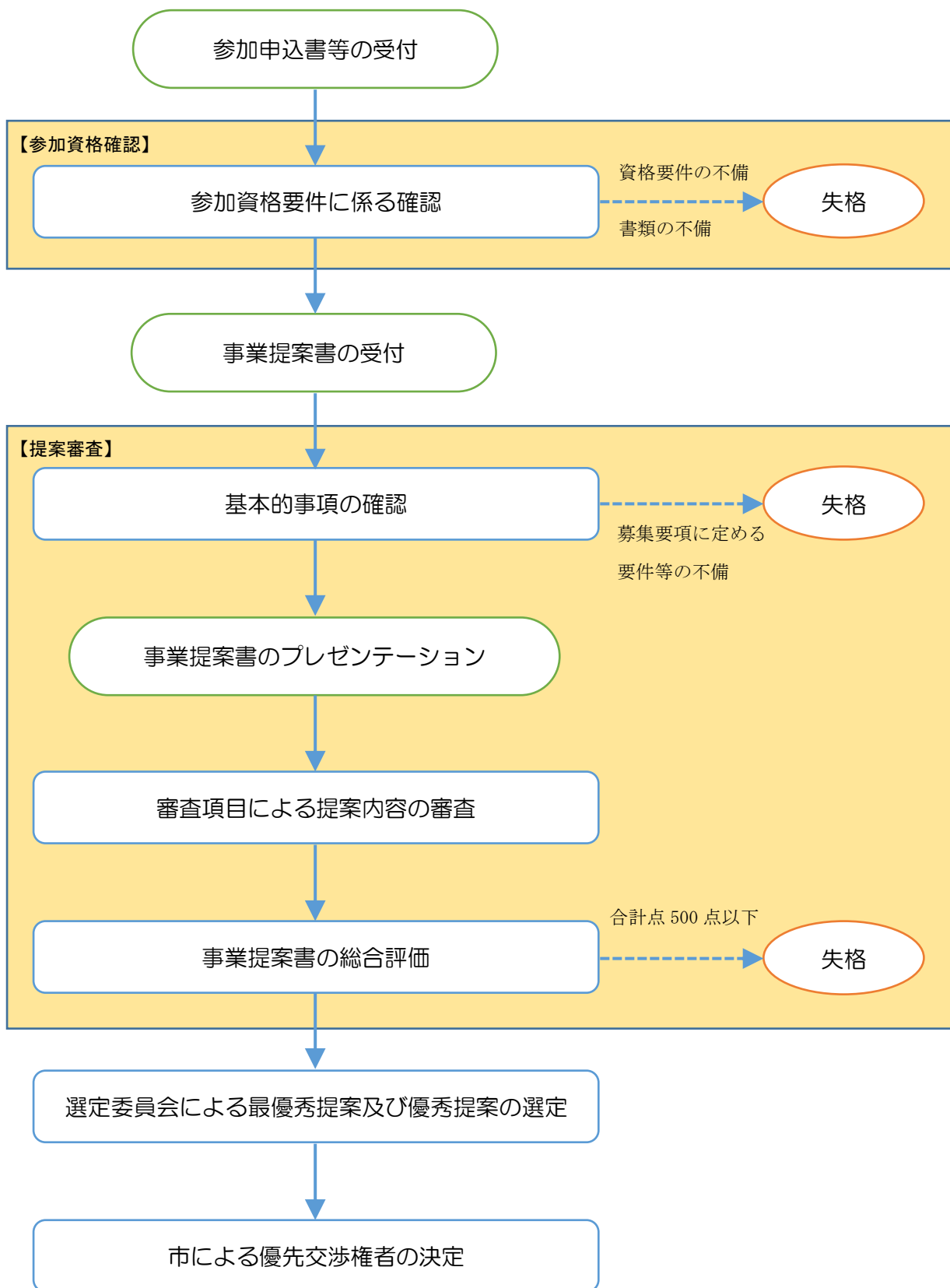
(3) 提案内容の審査

選定委員会において、事業提案書に記載された提案内容及び年間貸付料に関する審査を行い、最優秀提案者及び優秀提案者（次点者）を選定します。

(4) 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会の評価結果を踏まえ、優先交渉権者を決定します。優先交渉権者との協議が整わなかった場合は、優秀提案者（次点者）を優先交渉権者として交渉するものとします。

第4 審査及び優先交渉権者決定の流れ



第5 事業者選定基準

1 参加資格要件の確認

事務局は、応募者から提出される参加申込関連書類により、応募者の事業実績、資本力、事業遂行能力、施設運営能力など、募集要項で規定した参加資格要件の条件を満たしているかを確認します。参加資格を満たしていない場合や、提出書類に不備があり、是正しない場合は失格とします。

2 基本的事項の確認

事務局は、応募者から提出される事業提案関連書類により、次の事項に該当していないことを確認し、該当している場合は失格とします。

- (1) 募集要項で、導入機能のうち必須項目としている内容（市民交流機能、健康増進機能、防災・災害対策機能）について、提案がされていない場合。
- (2) 年間貸付料の記載がない場合。

3 提案内容の審査

選定委員会は、応募者から提出される事業提案関連書類により、次に示す審査方法に基づき、最優秀提案者及び優秀提案者（次点者）を選定します。

(1) 事業計画審査

提案内容のうち事業計画に係る評価については、次の「審査項目及び配点一覧」に示す評価の視点に基づき、審査を行います。具体的な事業計画の評価点については、審査項目ごとの配点に、「評価点算出基準」に示す評価ランクに応じて係数を乗じたものを評価点とします。

【審査項目及び配点一覧】

審査項目		評価の視点	配点
1 全体 事業 計画	①事業の実施方針・コンセプト	・行政サービス拠点、文化拠点の魅力を高め、新たなにぎわいの創出につながる、民間ならではの独自性や創意工夫のある事業内容 ・本事業に対する理解度（事業背景や事業用地のポテンシャルを的確に捉え、事業目的を十分に理解しているか）	40
	②事業遂行能力	・事業遂行能力の信頼性（事業実施体制、事業実績、資金調達計画、事業収支計画、リスク対応方針等）	40

2 施設計画	①施設整備全体計画	<ul style="list-style-type: none"> ・保谷庁舎敷地全体の利便性や快適性に配慮した施設配置、動線計画 ・ユニバーサルデザインや歩車分離など、事業用地周辺の安全性や利用しやすさへの配慮 ・敷地出入口の安全確保や周辺道路の渋滞回避などの周辺交通対策 ・自然災害発生時や非常時における安全性の高い施設とするほか、浸水対策への配慮 ・施設供用開始までの各種許認可、検査等の事業スケジュール及び保谷庁舎解体工事完了後の速やかな事業着手に向けた準備スケジュールなどの適切な工程管理 	60
	②環境・景観への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・省資源、省エネルギー、再生可能エネルギーの活用、廃棄物発生抑制など、環境負荷低減への配慮 ・行政サービス拠点、文化拠点内における施設として、周辺の住宅等との景観に調和した計画 	20
	③工事期間中の対策	<ul style="list-style-type: none"> ・施工中の騒音、振動抑制や周辺の交通対策 ・周辺施設利用者への十分な安全対策 	40
3 導入機能の内容	①市民交流機能【必須項目】	<ul style="list-style-type: none"> ・多世代交流や地域社会の形成に資する施設機能 ・様々な分野の活動を支援するスペース 	100
	②健康増進機能【必須項目】	<ul style="list-style-type: none"> ・保谷こもれびホール、スポーツセンターと連携した健康増進プログラムの実施や、軽運動、ウォーキングなど、健康寿命の延伸に資する機能 	100
	③市民広場の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の憩いの場として開放している市民広場に対し、一体的なにぎわいを形成できるよう配慮した施設機能や施設配置 ・市民広場の一層の利用促進に資する各種イベント等の取組の実施 	60
	④防災・災害対策機能【必須項目】	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時に、防災センターと連携した災害応急対策や災害復旧活動等に対する協力、支援を考慮した施設機能や施設配置 	100
	⑤飲食機能	<ul style="list-style-type: none"> ・憩いの場としての滞在を可能とし、くつろぎの空間を提供するため、カフェやキッチンカーなどの飲食機能、または、飲食が可能なスペース 	60
	⑥その他の機能	<ul style="list-style-type: none"> ・人が集い、にぎわいが創出される空間となるように多目的に活用できるイベントスペース 	60

		<ul style="list-style-type: none"> ・周辺において活動する各種団体と連携して、エリアの魅力を発信する機能 	
4	管理運営計画	<ul style="list-style-type: none"> ・導入機能の提供を実現し、持続させるための管理運営体制の工夫 ・市民広場や民間施設等の美観や機能を維持させるための工夫 ・夜間等における敷地及び施設の保安管理の考え方 	40
5	地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者や協力団体等による市民広場の活用や各種イベント等の開催 ・地元企業や地域団体等による市民広場の活用や各種イベント等への協力 	80

【評価点算出基準】

評価ランク	評価点
A：優れている	配点×1
B：やや優れている	配点×0.8
C：妥当である	配点×0.5
D：やや劣っている	配点×0.2
E：具体的な提案がない、または、劣っている	配点×0

(2) 価格審査

提案価格に係る評価については、本事業の応募者のうち、年間貸付料が最も高い提案を200点とします。その他の提案は、次の「価格評価算定式」に基づき、評価します。また、評価点は小数第3位を四捨五入し、小数第2位以上を有効点とします。

なお、公共施設機能の提案があり、市に賃借料を求める場合は、「年間貸付料一年間賃借料」を年間貸付料（提案価格）として換算します。年間貸付料を上回る年間賃借料の提案は、原則として認めません。

【価格評価算定式】

審査項目	配点	評価方法
6 年間貸付料	200	(年間貸付料÷最高年間貸付料)×200点

【算出例】

	年間貸付料	評価点	算出式
A社	45,000 千円	200.00 点	$(45,000 \text{ 千円} / 45,000 \text{ 千円}) \times 200 \text{ 点}$
B社	30,000 千円	133.33 点	$(30,000 \text{ 千円} / 45,000 \text{ 千円}) \times 200 \text{ 点}$
C社	7,000 千円※ (25,000 千円 -18,000 千円)	31.11 点	$(7,000 \text{ 千円} / 45,000 \text{ 千円}) \times 200 \text{ 点}$

※C社の年間貸付料は、市に賃借料を求める場合の提案を例示しています。

(3) 事業提案書の総合評価

事業計画審査と価格審査の合計点を、その応募者の総合評価点とします。総合評価点をもって選定委員会の審査結果とし、選定委員会は、最優秀提案者と優秀提案者（次点者）を選定します。

なお、総合評価点が高点の応募者が複数ある場合には、事業計画審査点の高い応募者を上位とします。上記においても優先交渉権者の選定が困難な場合は、選定委員会で協議のうえ、決定します。

また、総合評価点が高点を超えない提案は失格とします。

【総合評価】

審査項目	配点
事業計画審査（項目1～5）	800 点
価格審査（項目6）	200 点
総合評価点（合計点）	1,000 点

4 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会の評価結果に基づき、優先交渉権者を決定します。市と優先交渉権者との間で、基本協定を締結しないことが確定した場合、または、締結した基本協定が解約された場合には、優秀提案者（次点者）を優先交渉権者として交渉するものとします。