

旧朝日出張所跡地利活用事業

事業者選定基準

令和6年6月

別府市

— 目 次 —

1. 事業者選定基準の位置づけ	- 1 -
2. 事業者の選定方法	- 1 -
3. 審査体制	- 1 -
4. 審査の進め方	- 2 -
5. 第一次審査（参加資格審査）	- 3 -
6. 第二次審査（企画提案審査）	- 3 -
7. 企画提案審査における点数化方法	- 4 -

1. 事業者選定基準の位置づけ

本事業者選定基準は、別府市（以下「市」という。）が旧朝日出張所跡地利活用事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を選定するにあたり、最も優れた提案者を選定するための審査方法、選定の基準等を示したものであり、募集要項と一体のものとする。

2. 事業者の選定方法

市が策定した「旧朝日出張所跡地利活用事業プロポーザル審査委員会設置要綱」に準じて「旧朝日出張所跡地利活用事業プロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置し、本事業を実施する応募者の審査、選定等を実施する。

委員会は、専門的知見を携えた有識者等で構成し、選定基準に示す審査項目及び配点等に基づき公平性・透明性・客観性を確保した上で審査し、審査結果を踏まえて優先交渉権者を選定する。

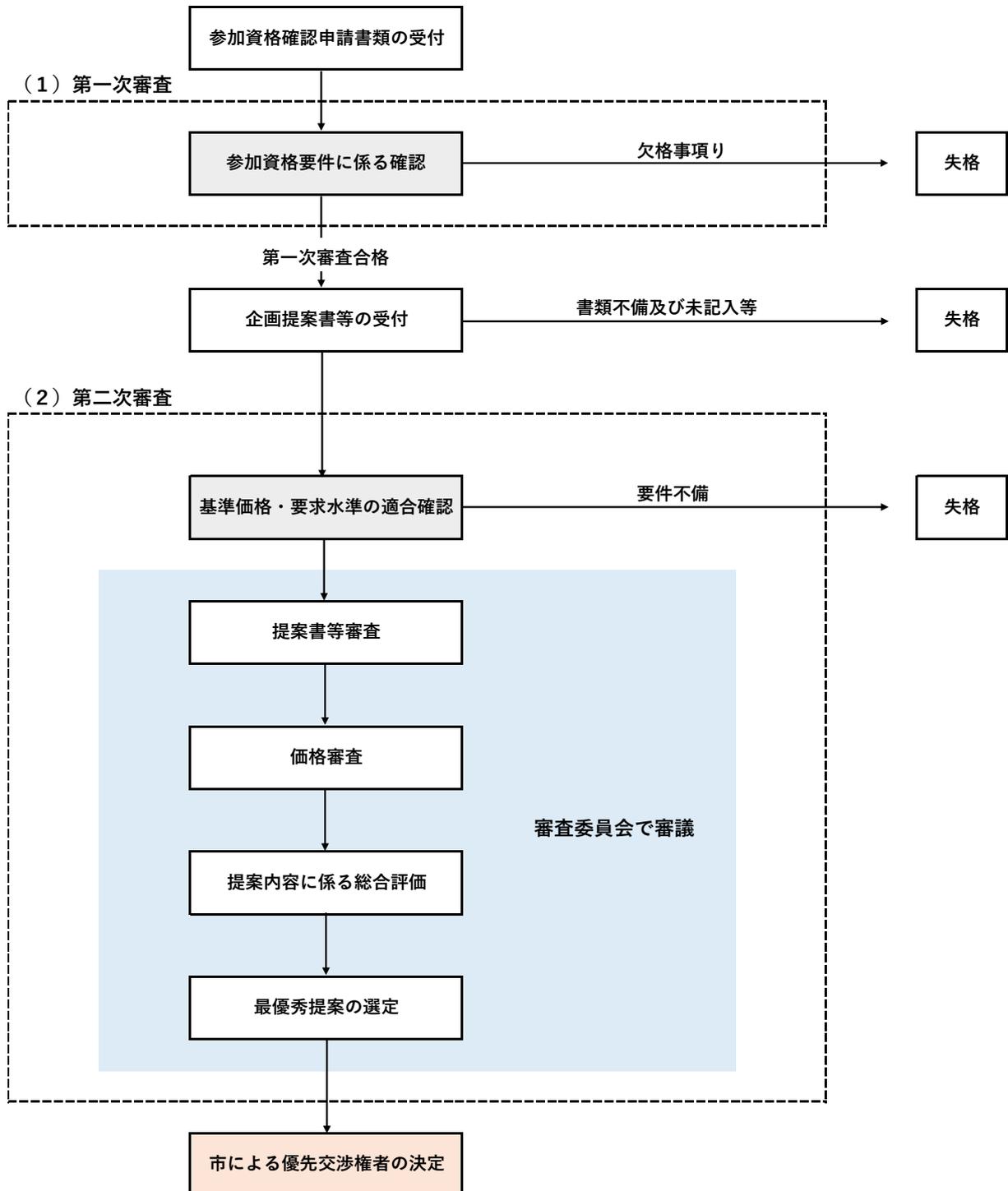
3. 審査体制

委員会は、応募者から提出された事業提案書の審査を行うとともに、応募者に対してヒアリングを実施する。市が設置した委員会は、以下5名の委員により構成される。

氏名	所属・役職
阿部 博光	別府大学 国際経営学部教授
河村 雄一郎	税理士
倉原 浩志	別府商工会議所 専務理事
大平 順治	自治委員会 会長
阿部 万寿夫	別府市副市長

4. 審査の進め方

優先交渉権者は、以下に示す審査を経て、市が決定する。



5. 第一次審査（参加資格審査）

市は、応募者から提出された参加表明書及び参加資格審査書類により、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、要件の未達項目があれば失格とする。

6. 第二次審査（企画提案審査）

6.1 提案価格・要求水準の適合確認

事務局は、応募者から提案される様式集の提案関連書類により、以下の内容に該当しないことを確認する。該当している場合又は提出書類に不備があり是正に従わない場合は失格とする。

- (1) 土地の貸付価格（提案価格）の算定に使用する月額基準価格が旧朝日出張所跡地利活用事業事業者公募プロポーザル募集要項（以下「募集要項」という。）記載の月額基準価格未満の場合。
- (2) 募集要項で必須項目としている要求水準を充足していない場合。

6.2 提案内容に関する審査

審査委員会において、次の流れにより最優秀提案を選定する。

(1) 事業計画審査

審査委員会は、後述「7. 提案審査における点数化方法」に示す事業計画審査に従って、応募者からの提案内容の確認及び審査を行う。なお、提案内容の審査は、書類審査とプレゼンテーション審査により行う。

(2) 価格審査

審査委員会は、応募者の提案価格（貸付価格）について、後述「7. 提案審査における点数化方法」に示す価格審査の計算式に従い価格審査を行う。

(3) 総合評価

事業計画審査と価格審査に基づく総合評価を行い、審査委員会にて、最優秀提案を選定する。

6.3 優先交渉権者の選定

審査委員会の審査結果を踏まえ、市は優先交渉権者を決定し、公表する。

7. 企画提案審査における点数化方法

提案内容の審査における審査項目、評価の視点及び配点等は以下のとおり。

7.1 事業計画審査

(1) 審査項目、評価の視点及び配点

提案内容の審査における事業計画審査の審査項目、評価の視点及び配点は下表のとおり。

審査項目		評価の視点	配点
事業 計 画	全体事業計画		30
	①目的・基本理念の考え方	・本事業の目的・事業コンセプトを踏まえた計画の提案 ・事業の全体計画と整合のとれた、設計・建設・管理運営業務の個別計画の提案	15
	②施設の全体コンセプト	・地域ニーズを踏まえた施設全体のコンセプトの実現	10
	③事業遂行力	・事業遂行力(事業の実行力や継続性等の確保)からみた事業実施体制、事業実績、工程計画、資金計画・事業収支計画等	5
	施設計画		15
	①施設整備計画全体	・適切な施設配置・動線計画 ・魅力的な施設に向けた対応・工夫	5
	②周辺環境への配慮、調和	・周辺交通への配慮 ・景観への配慮 ・緑化に関する取組	5
	③施工計画	・工事期間中の騒音等対策・安全確保 ・施工に係る周辺地域への周知、説明、対応 ・建物の品質確保	5
	管理運営		15
	①管理・運営計画	・魅力ある施設の維持管理 ・地域住民との協働に係る運営、仕組み ・持続可能な管理体制(長期的な視野にたった運営計画)	15
	地域社会・経済への貢献		30
	①地域社会への貢献	・市の事前調査で把握した地元要望への対応 ・地域の活性化や地域住民の利便性の向上への寄与 ・誰もが使いやすい福祉のまちづくりへの寄与	20
	②地域経済への貢献	・市内事業者の活用・育成や市内 NPO 法人との提携等 ・市内雇用の創出に関する取組	10
	合計		90

注 1) 事業計画審査の合計点が 45 点に満たない提案は失格とする。

(2) 得点付与基準

審査項目は、次の得点付与基準に基づき採点を行う。

評価	評価水準	得点計算式
A	極めて優れた提案である	配点×1.00
B	要求水準を上回る、優れた提案である	配点×0.75
C	要求水準程度の提案である	配点×0.50
D	要求水準よりやや劣っている提案である	配点×0.25
E	劣っている提案である	配点×0.00

7.2 価格審査

提案内容の審査における価格審査の評価の視点、配点及び評価方法は下表のとおり。

評価の視点	配点	評価方法
貸付価格（提案価格）	10	提案価格が最も高い応募者を10点とし、他の応募者は下式で算定 (応募者提案価格÷最高提案価格)×10点 ※小数点第2位を四捨五入

注1) 貸付価格（提案価格）の算定に使用する月額基準価格が募集要項で示す月額基準価格を下回る金額で提案した提案者は失格とする。

7.3 総合評価

事業計画審査及び価格審査の合計点により、最優秀提案者と優秀提案者（次点者）を選定する。

審査項目	配点
事業計画審査	90点
価格審査	10点
合計点	100点

注1) 事業計画審査点と価格審査点の合計が同点の場合は、事業計画審査点が高い方の提案者を上位とする。事業計画審査点と同点の場合は、委員の合議により選定する。