

新潟市旧笹山小学校売却に関する
公募型プロポーザル実施要領

令和7年3月

新潟市

北区地域総務課

目 次

1. 事業者選定基準の位置づけ	P. 1
2. 事業者の選定方法	P. 1
3. 審査の進め方	P. 1
4. 第一次審査	P. 3
5. 第二次審査	P. 3
6. 審査委員会の設置	P. 4
7. 提案審査における点数化方法	P. 4
8. 採点基準	P. 6

1. 事業者選定基準の位置づけ

新潟市旧笹山小学校売却事業者選定基準（以下「本基準」という。）は、本市が「新潟市旧笹山小学校の売却」（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、「新潟市旧笹山小学校売却に係る公募型プロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」という。）において、最も優れた提案者を選定するための方法や評価項目を定めたものである。

また、本基準は、本事業に参加するものに配布する募集要項と一体のものである。

2. 事業者の選定方法

本事業は、民間事業者等から、旧笹山小学校の利活用及び周辺の良いまちづくりに資する提案を求めるものであり、事業計画及び価格の両面から、総合的に優れた提案を選定するため公募型プロポーザル方式を採用することとする。

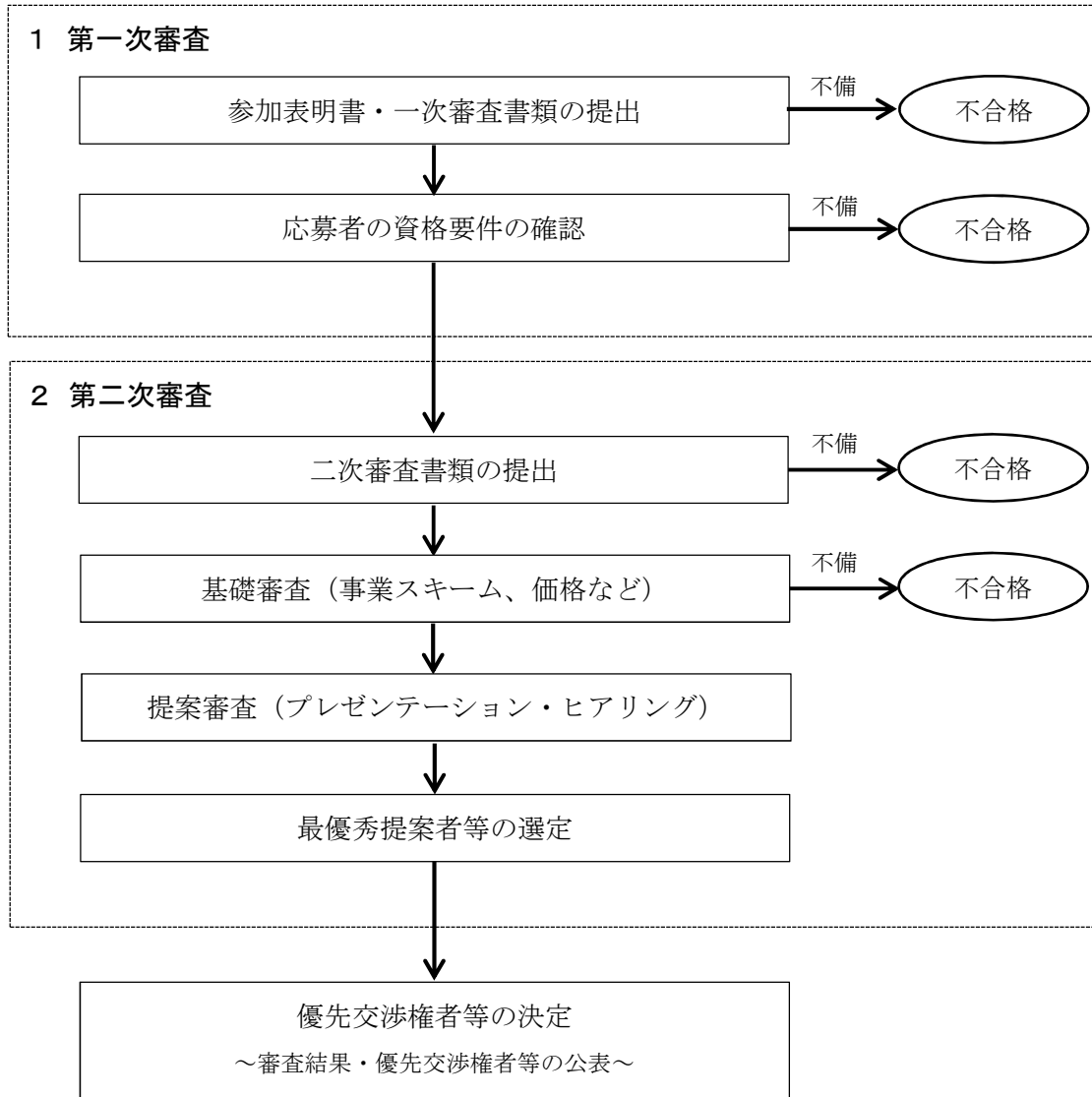
3. 審査の進め方

審査は、「第一次審査」の資格審査と、「第二次審査」の提案審査の二段階による審査を行う。第一次審査では参加資格要件の確認を行い、参加資格要件の充足を確認できた応募者だけが第二次審査を受けることができる。

第二次審査では、応募者の提案内容を審査委員会が審査し、結果に基づき最優秀提案者及び優秀提案者を選定する。本市は、審査委員会が選定した最優秀提案者を優先交渉権者、優秀提案者を次点交渉権者として決定し、審査結果及び優先交渉権者等を公表する。

審査の流れ及び各段階における審査内容を図表1に示す。

図表1 審査の流れ及び各段階における審査内容



4. 第一次審査

市は、応募者からの参加表明書及び資格審査書類に基づき、参加資格の確認を行い、結果に応募者の連絡担当者に書面により通知する。なお、参加資格を満たさない場合は不合格とする。

5. 第二次審査

(1) 基礎審査

提案書に記載された内容が、基礎審査項目を満たしていることを確認する。以下に、基礎審査項目を示す。なお、基礎審査項目を満たしていない場合は、不合格とする。また、基礎審査項目は点数化せず、提案審査の内容には影響しないこととする。

図表 2 基礎審査項目

項目	内容
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none">・本事業用地は、購入で提案されているか。・本事業用地活用の提案内容が「民間活用による多目的活用」、「産業振興に特化した民間活用」に資する提案となっているか。・本事業用地活用の提案内容に一時的な避難場所としての機能がはいつているか。・本事業用地活用開始までのスケジュールが適切か。
価格	<ul style="list-style-type: none">・売却価格が、下限額を下回っていないか。

(2) 提案審査

提案審査は、応募者によるプレゼンテーション及び審査委員会によるヒアリングを実施し、事業提案書及び提案価格を総合的に評価する。

(3) 最優秀提案者等の選定

審査委員会は、提案審査による評価結果に基づき、最優秀提案者及び優秀提案者を選定する。

6. 審査委員会の設置

最優秀提案者等の選定を専門的知見に基づいて行うため、有識者及び本市職員で構成される「新潟市旧笹山小学校売却に係る公募型プロポーザル審査委員会」を設置する。委員名等については、審査後に審査内容と併せて公表する。

7. 提案審査における点数化方法

審査委員会は、基礎審査において基礎審査項目を満たしていることが確認された応募者の提案書について、審査を行う。

審査は、事業提案書及び提案価格の総合評価により実施することとし、その配点及び評価の視点・基準等については、市が本事業に期待する事項の必要性又は重要性を勘案し、審査委員会からの意見も踏まえ設定している。

図表3 提案審査の配点及び評価の視点・基準等

評価項目	評価の視点・基準等	配点
事業計画		60点
1. 実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業を安定して実施するため、構成企業の役割や責任分担、組織体制等が明確に提案されているか。 ・本事業におけるリスクが適切に想定され、抑制策や対応策について、具体的に提案されているか。 	5点
2. 工程計画	<ul style="list-style-type: none"> ・活用開始までのスケジュールは適切か。 ・活用において整備が必要な場合の安全確保や周辺への影響を最小限に抑える具体的かつ効果的な提案となっているか。 	5点
3. 提案内容	<ul style="list-style-type: none"> ・提案内容が「民間活用による多目的活用」、「産業振興に特化した民間活用」に資する提案となっているか。 	40点
4. 付加要素	<ul style="list-style-type: none"> ・「一時的な避難場所としての機能」に資する提案が含まれているか。 ・提案内容が地域の活性化と付加価値の向上に寄与する要素があるか。 	10点
提案価格		40点
土地売却価格	価格評価点＝配点×当該提案額／全体の最高提案額 (※小数点第2位四捨五入)	40点
計		100点

8. 採点基準

①事業計画の採点基準

審査委員ごとに、評価項目について、図表4に示す4段階により評価、点数化する。得点は、少数第二位を四捨五入し小数第一位まで算定する。

なお、最終的な得点は、各審査委員の得点の平均値とし、少数第二位を四捨五入し小数第一位まで算定する。

図表4 事業計画の採点基準

評価区分	判断基準	加算割合
A	非常に優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.75
C	要求水準を満たす提案がなされている	配点×0.50
D	やや劣っている	配点×0.25

※ただし、「3. 提案内容」については「民間活用による多目的活用」を「産業振興に特化した民間活用」に優先するものとし、「産業振興に特化した民間活用」のみの場合、評価区分はBを最高評価とする。

②提案価格の採点基準

提案価格の評価、点数化は、図表3に示す計算式により算出し、少数第二位を四捨五入し小数第一位まで算定する。ただし、得点が1を下回る場合は、1とする。