

筑波大学による  
つくば市消防本部跡地利用計画事業

優先交渉権者 選定基準

令和3年2月19日

国立大学法人 筑波大学

## 目 次

<b>1. 優先交渉権者の選定方法概要</b> .....	<b>1</b>
(1) 優先交渉権者の選定方式 .....	1
(2) 審査方法 .....	1
(3) 審査委員会の位置づけ .....	2
(4) 優先交渉権者の決定 .....	2
<b>2. 選定の手順</b> .....	<b>3</b>
(1) 選定フロー .....	3
(2) 基礎審査 .....	3
(3) 実質審査 .....	4
(4) 優先交渉権者の決定 .....	5
<b>別表1 実質審査項目及び配点</b> .....	<b>6</b>

筑波大学によるつくば市消防本部跡地利用計画事業 優先交渉権者 選定基準は、国立大学法人筑波大学（以下「大学」という。）が筑波大学によるつくば市消防本部跡地利用計画事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者の募集・選定を行うにあたり、最も優れた提案を行った応募者を優先交渉権者として選定するための考え方を示したものである。

## 1. 優先交渉権者の選定方法概要

### （１） 優先交渉権者の選定方式

本事業への参加を希望する民間事業者を公募要項等の発表を通じて公募し、PFI事業の透明性及び公平性の確保に配慮した上で優先交渉権者を選定するものとする。本事業の優先交渉権者の選定は、競争性のある随意契約の一類型である公募型プロポーザル方式によるものとする。

なお、優先交渉権者は、基本協定及び事業契約締結後、選定事業者となる。

### （２） 審査方法

選定は、次の２段階とする。

#### ア 基礎審査

提出された参加表明書に基づき、参加資格を評価する。基礎審査により、参加資格を満たしていない応募者は次の実質審査の対象としない。

#### イ 実質審査

提出された提案書類に基づき、提案内容の書類評価及びヒアリングを実施し、優先交渉権者を決定する。なお、応募者が５者を超えた場合は、書類評価に基づく絞り込みを実施した上でヒアリングを行う場合がある。

### (3) 審査委員会の位置づけ

提案内容の審査にあたっては、大学に設置した学識経験者・つくば市職員・大学職員等で構成する「筑波大学によるつくば市消防本部跡地利用計画事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）において、施設整備能力、施設維持管理能力、運営能力及びその他の条件等の審議を行い、最も優れた提案を選定する。

審査委員会の委員は、次の通り。なお、応募者は、優先交渉権者決定前までに、審査委員会委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になることを目的として、接触等の働きかけを行わないこと。

学外委員 (五十音順)	小室 伸一	つくば市 保健福祉部長
	宗和 暢之	有限責任監査法人トーマツ パートナー
	中根 祐一	つくば市 都市計画部長
	前田 博	渥美坂井法律事務所・外国法共同事業 パートナー
	村木 美貴	千葉大学大学院工学研究院 教授
学内委員 (五十音順)	有田 智一	筑波大学システム情報系 教授
	川上 康	筑波大学附属病院 副病院長

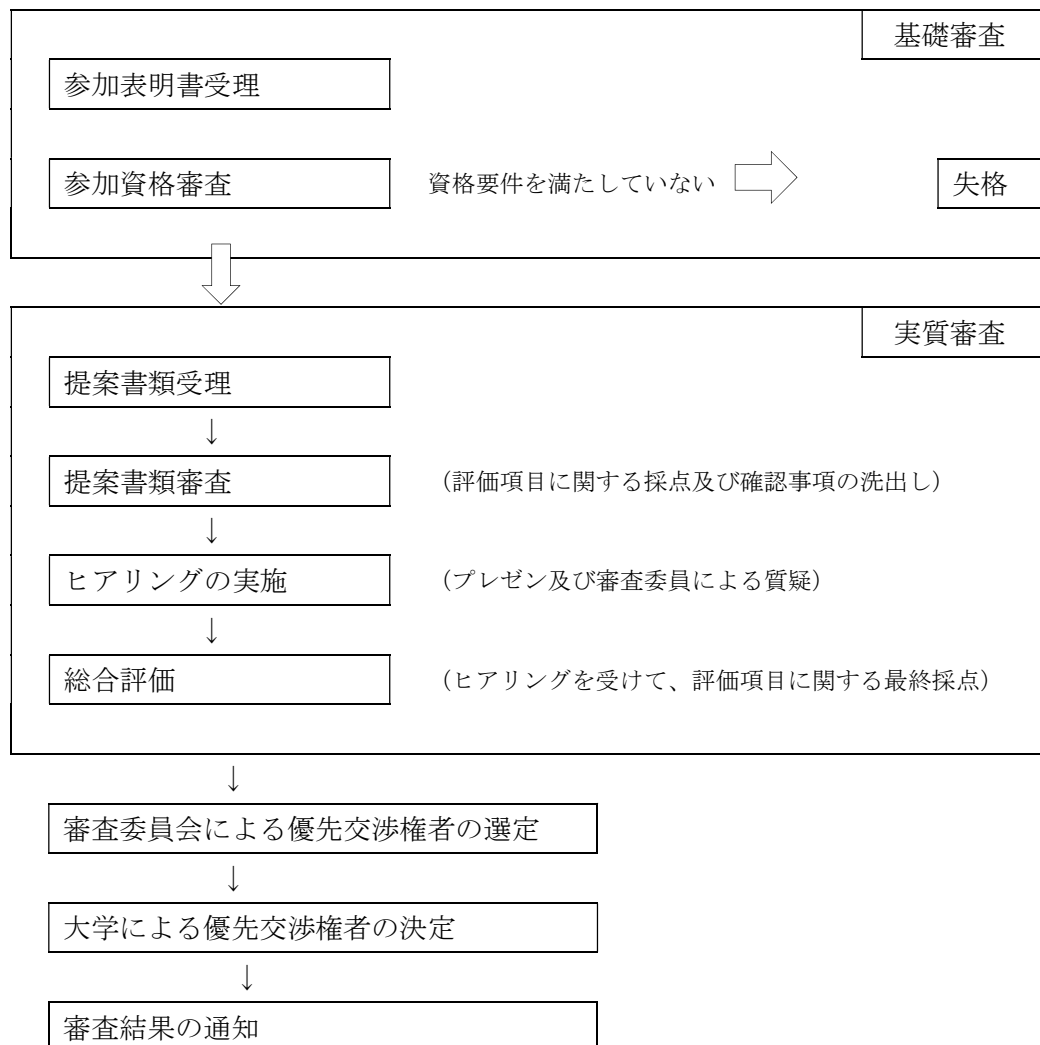
### (4) 優先交渉権者の決定

大学は審査委員会の審議を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

## 2. 選定の手順

### (1) 選定フロー

選定の流れは、下図のとおりである。



※参加表明書を提出した応募者を対象に、大学との意思の疎通を図ることを目的として、書面による質問・回答及び個別対話を実施する予定である。

### (2) 基礎審査

公募要項に示す応募者の備えるべき参加資格の要件を満たしているかどうかを審査する。1項目でも当該要件を満たしていない場合は、当該応募者を失格（参加資格がない。）とする審査の方法は以下のとおりである。

- ・ 公募要項に規定する応募者の構成に関する要件が満たされていることを確認する。
- ・ 公募要項に規定する参加資格要件が満たされていることを確認する。

- ・ 公募要項に規定する構成員別の参加資格要件が満たされていることを確認する。

### (3) 実質審査

参加資格の要件を満たすことが確認された応募者から提出された提案書類に記載の内容を審査する。審査にあたり提案書類の文書と図等による記載内容に齟齬がある場合には、文書による記載内容を優先するものとする。

#### 1) 審査基準

評価項目及び配点については、「別表1 実質審査項目及び配点」のとおりである。実質審査は250点満点とする。

評価項目について、提出書類及びヒアリングにおける応募者の説明（プレゼン）、質疑を行い、下記の採点基準に基づき総合的に採点する。

なお、プレゼンテーション等の実施要領、場所、時間、参加人数制限等については、後日、各応募者の代表企業に対して通知する。

##### 【採点基準】

A：	評価に値する特に優れた提案がなされている	配点×100%
B：	評価に値する優れた提案がなされている	配点×70%
C：	評価に値する提案がなされている	配点×30%
D：	評価に値する提案はない	配点×0%

※ 得点化の際は、小数点第3位以下は四捨五入し、少数点第2位までを求める。

#### 2) 優先交渉権者の選定等

審査委員会は、評価点数が最も高い応募者を優先交渉権者として選定する。また、次順位の応募者を次点者として選定する。なお、応募者が1者の場合でも、選定委員会の評価を行い、その結果、優先交渉権者とならない可能性もある。

審査の結果が同点となった場合には選定委員会において、くじ引きにより選定する。

#### 3) 実質審査の無効

次のいずれかに該当する場合は、無効とする。

- ・ 虚偽の記載をした場合
- ・ 郵送により提案書類を提出する場合において、その送付された提案書類が定められた日時までに定められた場所に到着しない場合
- ・ 提案書類の所定の場所への記名若しくは押印がない場合
- ・ 提案書類が不足する場合
- ・ 不正な行為があった場合

- ・ 参加登録通知後、参加資格要件を欠くこととなった場合
- ・ 複数者による共同応募において、提出した参加表明書と異なるグループによる提案書の場合

#### **(4) 優先交渉権者の決定**

審査委員会の選定結果を受けて、大学として優先交渉権者を決定する。併せて、審査結果について、応募者全員に通知する。

別表1 実質審査項目及び配点

評価項目		様式	配点	評価の視点
1	事業概要	2-4	—	(提案内容の概要、提案において特にアピールする点を記載する)
2	事業スケジュール	2-5	20	(1) 公募要項の事業スケジュールを踏まえ、事業契約締結から事業終了までの具体的なスケジュールは適切であるか。 (2) 児童発達支援センター等について供用開始時期までに確実に引渡し可能な工程計画となっているか。
3	施設全体の整備計画	2-6	40	(1) 周辺地域への開発影響の抑制、景観等の調和、利用者の安全性・利便性等を考慮した配置計画、外構計画、平面計画、立面計画、断面計画となっているか。 (2) 施設内において各施設の特性を踏まえた適切なゾーニング・動線計画となっているか。 (3) 施設全体について、防災・防犯対策、施設の耐久性確保、環境への配慮がなされているか。 (4) その他、ハードの計画において要求水準以上の提案があるか。
4	宿泊施設の計画	2-7	50	(1) 事業目的に合致した施設コンセプト(ターゲット設定など)となっているか。 (2) 施設コンセプトに合致する共用部、客室計画となっているか。 (3) 具体的な需要予測が示されるとともに、需要確保や運営期間中の需要変動等への方策が提案されているか。 (4) 大学病院等との具体的な連携策が提案されているか。 (5) その他、特に評価すべき提案があるか。
5	児童発達支援センター等の計画	2-8	40	(1) 児童発達支援センター等は運営内容を踏まえた適切な平面計画(各諸室のゾーニング)となっているか。 (2) 児童発達支援センター等の内装設計及び工事監理における配慮事項を十分に理解しているか。 (3) つくば市及び大学との協議を円滑に進めることが可能な体制が構築されているか。 (4) 児童発達支援センター等の賃借料(事業者から床を借りる費用)は、低廉な額となっているか。
6	民間健康・福祉施設等(任意提案施設)の計画	2-9	10	(1) 事業目的に合致した施設整備又はサービス提供が提案されているか。(任意提案施設がある場合に評価する)
7	施設全体の維持管理計画	2-10	20	(1) 事業期間にわたって適切な維持管理が可能な体制となっているか。 (2) テナントとして入居する児童発達支援センター等が円滑に運営可能な計画となっているか。
8	事業の安定性・継続性	2-11	30	(1) 代表企業・構成員の役割分担や責任分担、連携、協力、補完体制が明確となっているか。 (2) 代表企業・構成員は類似業務の実績を十分に有しているか。 (3) 本事業のリスクを適切に分析し、その対応が明確であるか。
	収支計画	2-12 -1、-2	20	(1) 初期投資や運営期間中の収支算定が妥当なものとなっているか。 (2) 事業収支計画の安定性のために必要な方策が提案されているか。(収入減に対する資金調達、景気変動への対応等)
9	総合的評価	—	20	(1) 評価項目1~8までの提案を総合的に評価する。
合計			250	

※上記様式の外、設計図書、参加表明書添付資料等も評価時の参考とする