

奈良市旧神功小学校跡地活用に係る市有地売却等

プロポーザル評価基準

1 審査について

- (1) 提出された企画提案書等を評価基準に基づいて評価を行う。得点は出席委員の評価点の平均（項目ごとに平均を算出し、小数点以下を四捨五入。）とし、最も高い得点を獲得した者を優先交渉権者とする。また、合計が同点となった場合は、価格の高い提案をしたものを優先交渉権者とする。価格も同額であった場合は、抽選により優先交渉者を決定するものとする。
- (2) 提案書に基づくプレゼンテーションを実施し、審査を行うものとする。
- (3) プレゼンテーションは1者あたり40分程度（提案内容の説明：20～30分、質疑応答：15分）を予定している。なお、応募者が多数の場合は、プレゼンテーション実施前に書類審査を行い、不採用を決定する場合がある。
- (4) 得点45点を最低基準点とし、それ以上の点数を得た者の中から、原則として優先交渉権者の候補者を特定する。
- (5) 公平・公正の観点から、プレゼンテーションにおいても提案者の名称を伏せること。また、参加資格決定通知に提案者番号を付記するので、法人名ではなく当該番号を利用すること

2 評価項目及び審査内容について

(1) 企画提案

評価項目ごとの採点は、表に規定する配点に下記の評価基準乗率を乗ずることにより算出する。

評価基準乗率

A：特に優れている	100%
B：優れている	80%
C：やや優れている	60%
D：要求水準を満たしている	40%
E：やや劣っている	20%

評価項目	審査内容	配点
①事業内容・ 全体計画	・ 提案コンセプトや提案内容が、本件プロポーザルの要項や要求水準書に対して相応しいものとなっており、全体最適化が図られた案となっているか 等 ・ 適切なスケジュールが計画されているか、ゾーン配置及び道路計画が全体として有効なものとなっているか 等 ・ 魅力ある住宅整備計画となっているか 等 ・ 安全対策を講じた上で、法面減少や有効面積の拡充など、土地の効用が増す案となっているか（道路、学校敷地含む） 等	25
②バリアフリー 高低差対策 等	・ 高低差のある敷地に対して有効な敷地利用計画となっているか 等 ・ バリアフリーに対応した歩道となっているか、周辺からのアクセスがしやすく利便性の向上に寄与した道路・歩道計画となっているか 等 ・ 住宅ゾーンの住民だけでなく、公共施設利用者や近隣住民が利用しやすいよう工夫がされているか 等 ・ 公共施設の敷地内道路・駐車場、接道箇所などに車が滞留しないような計画となっているか 等	20
③事業実現性、実施体制、住宅ゾーン以外への配慮等	・ 現地測量等の実施により、根拠に基づいた提案となっているか 等 ・ 応募者が計画を遂行するにふさわしい体制を有しているか 等 ・ 公共施設等の建設にあたって有効な配置計画案となっているか 等 ・ 隣接する小中学校への配慮が提案されているか 等	10
④事業実績、開発協議対応、リスク管理	・ 応募者のこれまでの実績は十分か 等 ・ 事業者の規模や財政的基盤は十分で、安定しているか 等 ・ 開発協議等に対する対応など、事業者負担に対するリスク認識やリスク対応の実現性及び妥当性がある提案となっているか 等	10

(2) 価格提案

価格提案書に記載された価格に関する評価点は、次の式にて計算する（小数点以下を四捨五入）。ただし、プレゼンテーション参加者が1者である場合、その者の評価点は20点とする。

なお、最低売却価格を下回る提案については失格とする。

$$\text{価格提案の評価点} = \frac{\text{自社の提案価格}}{\text{最高提案価格}} \times 35$$