

光が丘第三小学校跡施設貸付に関する  
事業者選定基準

練馬区

< 目 次 >

|     |               |     |
|-----|---------------|-----|
| 1   | 事業者選定基準の位置づけ  | 1   |
| 2   | 審査および事業者選定の手順 | 1   |
| 3   | 第一次審査         | 2～3 |
| (1) | 資格要件審査        | 2   |
| (2) | 基礎審査          | 2   |
| (3) | 評価項目概要審査      | 2   |
| 4   | 第二次審査         | 4～6 |
| (1) | 提案審査          | 4   |
| (2) | 最優秀提案事業者の選定   | 4   |
| 5   | 借受候補事業者の決定    | 7   |

## 1 事業者選定基準の位置づけ

事業者選定基準（以下「本基準」という。）は、練馬区（以下「区」という。）が設置した「光が丘第三小学校跡施設貸付に関するプロポーザル選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において最も優れた提案者（以下「最優秀提案事業者」という。）を選定し、その結果をもとに跡施設を借り受ける事業者を決定するための方法、評価基準等を示すものである。

## 2 審査および事業者選定の手順

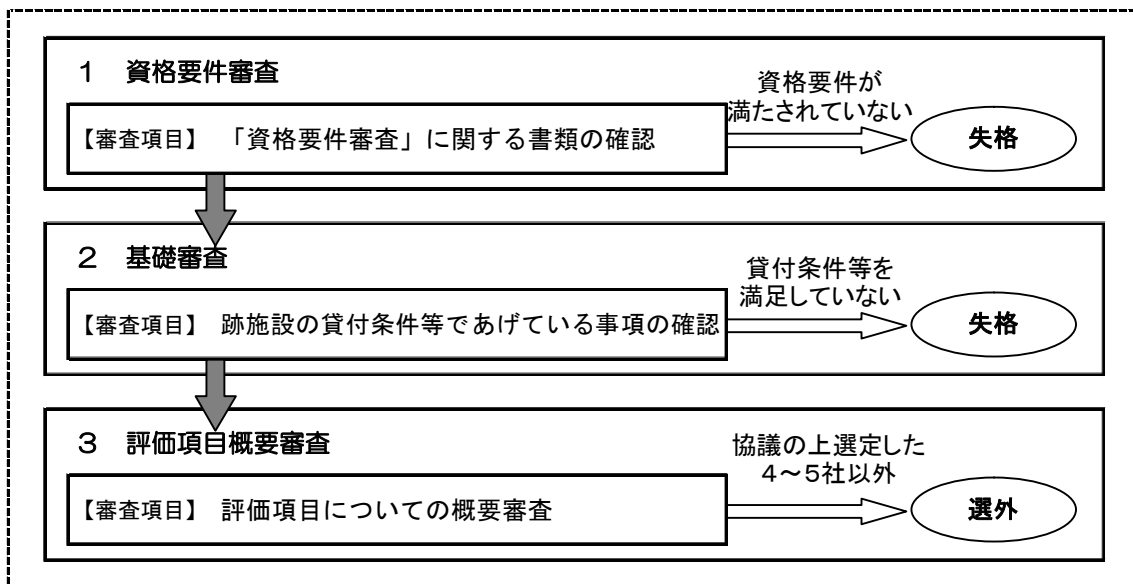
本事業の審査では二段階審査を採用し、選定委員会において審査を行う。

第一次審査では、①資格要件審査、②区が跡施設の貸付条件等としてあげた事項を確認する基礎審査、③評価項目についての概要審査を行い、4～5社を一次審査通過者とする。

第二次審査では、事業者の提案内容を総合的に評価する提案審査を行い、選定委員会では最優秀提案と次点の提案を、順位を付して選定する。この選定結果を受け、区は跡施設の借受候補者を決定し、審査結果および事業者名を公表する。

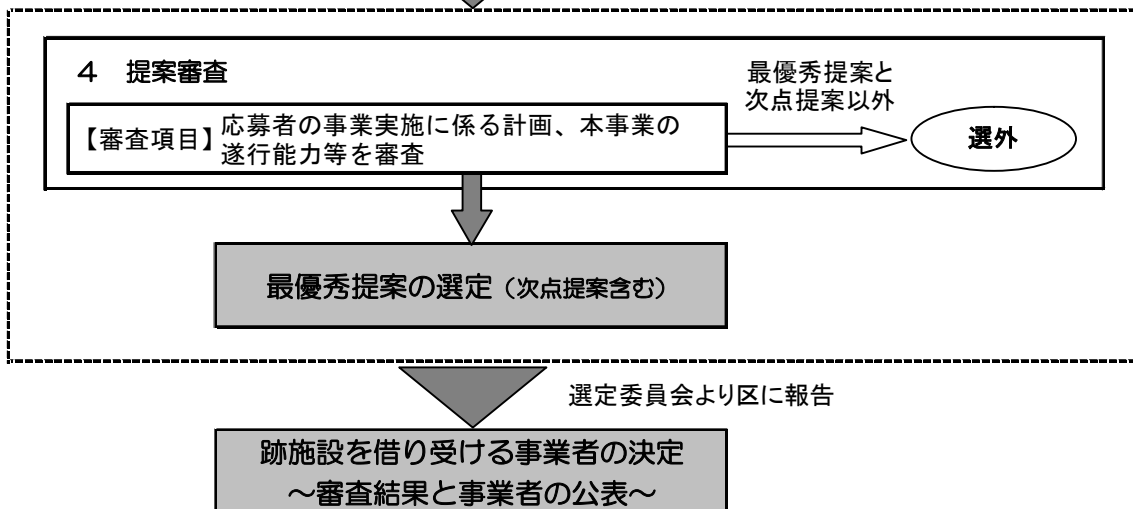
### 【審査のフロー】

#### 一次審査



4～5社を一次審査通過者とし、二次審査の対象とする

#### 二次審査



### 3 第一次審査

#### (1) 資格要件審査

区は、応募事業者からの応募参加希望表明書および資格要件審査に必要な書類をもとに、募集要領「3. 応募者資格」に示した参加資格要件の具備について確認し、選定委員会に報告する。参加資格を具備していないことを選定委員会が確認した場合は、失格とする。

#### (2) 基礎審査

区は、応募事業者から提出された提案書類に記載された内容が、以下に示す基礎的事項を満たしているかどうかを確認し、選定委員会に報告する。基礎的事項を一つでも満たしていないことを選定委員会が確認した場合は、失格とする。

なお、基礎的事項の確認は点数化せず、提案審査の内容には影響しないこととする。

| 基礎的事項 |                                      |
|-------|--------------------------------------|
| ○     | 提案書全体が、募集要領等に示した事業スケジュールに則って提案されている。 |
| ○     | 提案書全体が、様式集に従った構成となっている。              |
| ○     | 募集要領で定めている事項について、条件を満たしている。          |

#### (3) 評価項目概要審査

選定委員会は、応募事業者が提出した書類をもとに評価を行い、一次審査通過者を選定する。

「光が丘第三小学校跡施設貸付に関するプロポーザル評価基準」の基準の評価項目（一次審査）について、三段階による評価を原則に概要審査を行い、審査委員会で協議の上、4～5社を一次審査通過者として選定する。

#### 【定性的事項における評価区分と算定方法（一次審査）】

| 評価 | 評価の意味合い            |
|----|--------------------|
| ◎  | 優れている              |
| ○  | 普通である（要求水準を満たしている） |
| △  | 劣っている              |

【評価項目と配点（一次審査）】

|               | 評価項目           | 評価にあたっての視点  | 様式No.                            | 評価等               |
|---------------|----------------|---|----------------------------------|-------------------|
| 1             | 法人の安定性について     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・財務の健全性</li> <li>・収益性</li> <li>・将来的な財務の安全性</li> </ul>  | ○ 税理士作成資料                        | —                 |
| 2             | 法人の経験・実施体制について | <ul style="list-style-type: none"> <li>・類似事業の業務経験</li> <li>・当該事業実施上の支援体制</li> </ul>   | 様式11 事業運営体制に関する提案                | 経験の有無を考慮          |
| 3             | 提案のコンセプトについて   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・当該事業の理解度</li> <li>・提案内容の将来性・独自性</li> <li>・区のイメージ向上への寄与</li> <li>・施設利用の有効性</li> <li>・事業運営の体制・進め方</li> <li>・事業スケジュールの妥当性</li> </ul> | 様式3 事業全体のコンセプト                   | 三段階               |
|               |                |   | 様式4 施設全体に対する提案                   |                   |
|               |                |   | 様式23 施設計画の概要                     |                   |
|               |                |   | 様式24 各階平面図                       |                   |
|               |                |   | 様式25 設計計画説明図                     |                   |
|               |                |   | 様式26 調査・設計・建設等の工程表               |                   |
| 4             | 事業の実現性・継続性について | <ul style="list-style-type: none"> <li>・当該事業の資金調達の実現性</li> <li>・当該事業の採算性</li> <li>・事業運営の継続性</li> <li>・リスク管理の具体性</li> </ul>  | 様式12 事業安定化方策に関する提案               | 明らかに実現性が乏しい提案は不適格 |
|               |                |   | 様式13 施設全体の運営・経営計画                |                   |
|               |                |   | 様式15 改修工事期間中及び維持管理・運営期間中         |                   |
|               |                |   | 様式14 事業収支計画など財務計画の考え方            |                   |
|               |                |   | 様式16 事業収支計画算出書（資金計画及び資金調達計画表）    |                   |
|               |                |   | 様式17 事業収支計画算出書（資金計画内訳書）          |                   |
|               |                |   | 様式18 事業収支計画算出書（出資金明細表）           |                   |
|               |                |   | 様式19 事業収支計画算出書（借入金明細表）           |                   |
|               |                |   | 様式20 事業収支計画算出書（出資金・借入金調達スケジュール表） |                   |
|               |                |   | 様式21 事業収支計画算出書（損益計算書・資金収支計算書）    |                   |
| 様式22 損益計算書内訳書 |                |   |                                  |                   |
| 5             | 貸付料について        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・貸付価額</li> </ul>   | 様式10 貸付料に関する提案                   | 三段階               |
| 6             | 区の課題解決への貢献について | <ul style="list-style-type: none"> <li>・区の優先的な誘致の方向との適合性</li> <li>・地域経済・関連事業への寄与</li> <li>・区民雇用創出</li> </ul>  | 様式5 区の課題解決への貢献に関する提案             | 三段階               |
| 7             | まちの活性化への貢献について | <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺地域への波及効果</li> <li>・地域資源の活用</li> <li>・地域のイメージ向上への寄与</li> </ul>   | 様式6 まちの活性化への貢献に関する提案             | 三段階               |
| 8             | 地域との協調について     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺住環境への配慮</li> <li>・周辺地域との協調関係の構築</li> <li>・地域防災活動との協調</li> </ul>   | 様式7 地域との協調に関する提案                 | 三段階               |
|               |                |   | 様式8 グランド等の利用に関する提案               |                   |
| 9             | 環境配慮への取り組みについて | <ul style="list-style-type: none"> <li>・みどりの維持・保全への取り組み</li> <li>・省エネルギー促進への配慮</li> </ul>   | 様式9 環境配慮への取り組みに関する提案             | 三段階               |

## 4 第二次審査

### (1) 提案審査

一次審査通過者として選定された事業者を二次審査対象者とする。選定委員会は、二次審査対象者の提出書類内容および提案内容についてのヒアリングによる確認をもとに評価を行う。

#### ア ヒアリングの実施

提案審査委員会は、提案審査に際して二次審査対象者にヒアリングを行い、提案された内容について確認を行う。

#### イ 提案審査

二次審査対象者のヒアリングを行った後、その確認内容等も踏まえながら、別紙8「光が丘第三小学校跡施設貸付に関するプロポーザル評価基準」に基づき、各様式で提案された内容を次の「定性的事項における評価区分と算定方法（二次審査）」に基づく5段階で評価し、その配点ごとに評価区分に応じた評価点を出す。評価点は、小数点第二位以下を四捨五入し、小数点第一位までを求める。なお、いずれかの項目についてEの評価がなされた提案については、他の項目が高い評価であっても選定されない場合がある。

また、様式10「貸付料に関する提案」については「価額に対する算定方法（二次審査）」を利用して事務局が計算し、評価することとする。

#### 【定性的事項における評価区分と算定方法（二次審査）】

| 評価 | 評価の意味合い            | 得点化方法   |
|----|--------------------|---------|
| A  | 特に優れている            | 配点×1.00 |
| B  | AとCの間              | 配点×0.75 |
| C  | 普通である（要求水準を満たしている） | 配点×0.50 |
| D  | CとEの間              | 配点×0.25 |
| E  | 特に劣っている            | 配点×0.00 |

#### 【価額に対する算定方法（二次審査）】

別紙「貸付料点数表」のとおり

### (2) 最優秀提案事業者の選定

選定委員会では、提案審査において行った各評価点の結果を合計して総合点を算定した上で、選定委員会で協議のもと、最優秀提案事業者を選定する。

また、最優秀提案事業者に次ぐ事業者を次点候補者として選定する。

【評価項目と配点（二次審査）】

|   | 評価項目           | 評価にあたっての視点  | 様式No.  | 配点  |
|---|----------------|---|--|-----|
| 1 | 法人の安定性について     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・財務の健全性</li> <li>・収益性</li> <li>・将来的な財務の安全性</li> </ul>  | ○ 税理士作成資料  | 5   |
| 2 | 法人の経験・実施体制について | <ul style="list-style-type: none"> <li>・類似事業の業務経験</li> <li>・当該事業実施上の支援体制</li> </ul>   | 様式11 事業運営体制に関する提案  | 5   |
| 3 | 提案のコンセプトについて   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・当該事業の理解度</li> <li>・提案内容の将来性・独自性</li> <li>・区のイメージ向上への寄与</li> <li>・施設利用の有効性</li> <li>・事業運営の体制・進め方</li> <li>・事業スケジュールの妥当性</li> </ul> | 様式3 事業全体のコンセプト<br>様式4 施設全体に対する提案<br>様式23 施設計画の概要<br>様式24 各階平面図<br>様式25 設計計画説明図<br>様式26 調査・設計・建設等の工程表   | 20  |
| 4 | 事業の実現性・継続性について | <ul style="list-style-type: none"> <li>・当該事業の資金調達の実現性</li> <li>・当該事業の採算性</li> <li>・事業運営の継続性</li> <li>・リスク管理の具体性</li> </ul>  | 様式12 事業安定化方策に関する提案<br>様式13 施設全体の運営・経営計画<br>様式15 改修工事期間中及び維持管理・運営期間中<br>様式14 事業収支計画など財務計画の考え方<br>様式16 事業収支計画算出書（資金計画及び資金調達計画表）<br>様式17 事業収支計画算出書（資金計画内訳書）<br>様式18 事業収支計画算出書（出資金明細表）<br>様式19 事業収支計画算出書（借入金明細表）<br>様式20 事業収支計画算出書（出資金・借入金調達スケジュール表）<br>様式21 事業収支計画算出書（損益計算書・資金収支計算書）<br>様式22 損益計算書内訳書 | 15  |
| 5 | 貸付料について        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・貸付価額</li> </ul>   | 様式10 貸付料に関する提案   | 15  |
| 6 | 区の課題解決への貢献について | <ul style="list-style-type: none"> <li>・区の優先的な誘致の方向との適合性</li> <li>・地域経済・関連事業への寄与</li> <li>・区民雇用創出</li> </ul>  | 様式5 区の課題解決への貢献に関する提案   | 15  |
| 7 | まちの活性化への貢献について | <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺地域への波及効果</li> <li>・地域資源の活用</li> <li>・地域のイメージ向上への寄与</li> </ul>   | 様式6 まちの活性化への貢献に関する提案   | 10  |
| 8 | 地域との協調について     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺住環境への配慮</li> <li>・周辺地域との協調関係の構築</li> <li>・地域防災活動との協調</li> </ul>   | 様式7 地域との協調に関する提案<br>様式8 グランド等の利用に関する提案   | 10  |
| 9 | 環境配慮への取り組みについて | <ul style="list-style-type: none"> <li>・みどりの維持・保全への取り組み</li> <li>・省エネルギー促進への配慮</li> </ul>   | 様式9 環境配慮への取り組みに関する提案   | 5   |
|   |                |   |  | 100 |

## 貸付料点数表

①区が優先的に誘致する施設・・・月額200万円を基準として、基準額まで20万円刻みで点数化。基準額を上回る場合は50万円刻みにより点数化。上限15点

### 月額ベース

|                |   |      |      |      |      |        |        |        |        |        | 基準     |        |        |        |        |      |
|----------------|---|------|------|------|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------|
| 貸付額<br>(単位:千円) | 0 | ~200 | ~400 | ~600 | ~800 | ~1,000 | ~1,200 | ~1,400 | ~1,600 | ~1,800 | ~2,000 | ~2,500 | ~3,000 | ~3,500 | ~4,000 | 左記以上 |
| 点数             | 0 | 1    | 2    | 3    | 4    | 5      | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     | 11     | 12     | 13     | 14     | 15   |

### 10カ年額ベース

|                |   |         |         |         |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |      |
|----------------|---|---------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------|
| 貸付額<br>(単位:千円) | 0 | ~24,000 | ~48,000 | ~72,000 | ~96,000 | ~120,000 | ~144,000 | ~168,000 | ~192,000 | ~216,000 | ~240,000 | ~300,000 | ~360,000 | ~420,000 | ~480,000 | 左記以上 |
| 点数             | 0 | 1       | 2       | 3       | 4       | 5        | 6        | 7        | 8        | 9        | 10       | 11       | 12       | 13       | 14       | 15   |

② ①以外の施設・・・月額400万円を基準として、基準額まで40万円刻みで点数化。基準額を上回る場合は100万円刻みにより点数化。上限15点

### 月額ベース

|                |   |      |      |        |        |        |        |        |        |        | 基準     |        |        |        |        |      |
|----------------|---|------|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------|
| 貸付額<br>(単位:千円) | 0 | ~400 | ~800 | ~1,200 | ~1,600 | ~2,000 | ~2,400 | ~2,800 | ~3,200 | ~3,600 | ~4,000 | ~5,000 | ~6,000 | ~7,000 | ~8,000 | 左記以上 |
| 点数             | 0 | 1    | 2    | 3      | 4      | 5      | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     | 11     | 12     | 13     | 14     | 15   |

### 10カ年額ベース

|                |   |         |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |      |
|----------------|---|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------|
| 貸付額<br>(単位:千円) | 0 | ~48,000 | ~96,000 | ~144,000 | ~192,000 | ~240,000 | ~288,000 | ~336,000 | ~384,000 | ~432,000 | ~480,000 | ~600,000 | ~720,000 | ~840,000 | ~960,000 | 左記以上 |
| 点数             | 0 | 1       | 2       | 3        | 4        | 5        | 6        | 7        | 8        | 9        | 10       | 11       | 12       | 13       | 14       | 15   |



## 5 借受候補事業者の決定

選定委員会では、最優秀提案事業者を選定し、区はその結果を受けて借受候補事業者を決定する。区は、その結果および選定委員会の審査結果を、区ホームページを通じて公表する。

光が丘第三小学校跡施設貸付に関するプロポーザル選定委員会委員名簿

|   | 氏名    | 職    | 所属等           |
|---|-------|------|---------------|
| 1 | 関口 和雄 | 委員長  | 副区長           |
| 2 | 杉浦 浩  | 副委員長 | 学校跡施設活用検討会議会長 |
| 3 | 秋山 真理 | 委員   | 学校跡施設活用検討会議委員 |
| 4 | 黒田 叔孝 | 委員   | 都市整備部長        |
| 5 | 琴尾 隆明 | 委員   | 総務部長          |
| 6 | 高橋 徳行 | 委員   | 武蔵大学教授        |
| 7 | 峯岸 芳幸 | 委員   | 公認会計士         |
| 8 | 山中 協  | 委員   | 産業地域振興部長      |