

未利用市有地等の売却・貸付に係る公募型プロポーザル方式ガイドライン（案）

1 趣旨

未利用市有地や未利用建物等の売却・貸付については、一般競争入札を原則としているが、随意契約による公募型プロポーザル方式の売却・貸付は、例外的扱いとなっている。

については、随意契約による公募型プロポーザル方式による売却・貸付の実施にあたり、一定の基準を設け、統一的運用を図るものとする。

2 公募型プロポーザル方式実施基準

(1) 対象となる物件

ア 売却の場合

当該物件の利活用が地域に大きな影響を与えるもの、市の政策上、一定程度の土地利用の誘導が必要であるなど、まちづくりの観点から業者選定に当たって価格以外の要素を考慮する必要があるものについては、次の（ア）～（ウ）すべてに当てはまる場合に公募型プロポーザル方式による売却を行うことができる。

（ア） 所在等

原則として、居住誘導区域内にあること。

ただし、市街化区域内の学校跡地についてはこの限りでない。

（イ） 面積要件

面積は、原則1ha以上とする。

（ウ） 事業者の参加見込み

サウンディング調査等を踏まえ、複数の事業者の参加が見込まれるもの。

イ 貸付の場合

活用方策について民間の創意工夫を求める場合など、業者選定に当たって価格以外の要素を考慮する必要があるものについては、次の（ア）、（イ）ともに当てはまる場合に公募型プロポーザル方式による貸付を行うことができる。

（ア） 所在等

原則として、市街化区域内にあること。

ただし、学校跡地についてはこの限りでない。

（イ） 事業者の参加見込み

サウンディング調査等を踏まえ、複数の事業者の参加が見込まれるもの。

(2) 審査における提案及び価格の点数配分

企画提案と価格の点数割合は、売却の場合3：1（75：25）とすることを原則とする。なお、貸付については、地域に与える影響を考慮し企画提案の点数割合をより重視した点数配分を行うことができるものとする。

3 公募型プロポーザル方式実施の決定機関

統一的に運用を図るため、公募型プロポーザル方式の採否は「公募型プロポーザル方式検討会議」で決定する。

4 事業者検討会

(1) 設置

公募型プロポーザル方式を実施する際には、所管局は事業者検討会を設置し、次に掲げる業務を依頼するものとする。

(2) 事業者検討会の業務

事業者検討会は以下に掲げる事項のほか、所管局が必要と認める事項の審査等を実施する。

ア 事業者募集要項の審査

事業者検討会は、事業者募集要項の内容を審査し、必要に応じて所管局に対して意見を提出する。

イ 企画提案及び価格の審査

事業者検討会は、企画提案者からヒアリングを行い、企画提案及び価格の内容を審査・採点し、最優秀提案候補者を選定する。

ウ 最優秀提案候補者の選定に対する評価

事業者検討会は、最優秀提案候補者の選定に対する評価を行い、所管局に対し当該評価を提出する。

(3) 事業者検討委員の選任

ア 所管局は、手続きの公平性を確保するため、企画提案者に利害関係を有しない者を事業者検討委員として選任する。事業者検討委員のうち1名を事業者検討委員の互選により事業者検討委員長とする。事業者検討委員長は、事業者検討会を代表し、審査業務に係る意見等を所管局に提出する。なお、事業者検討委員の氏名等は最優秀提案者が決定するまで公表しないものとする。

イ 事業者検討委員の選任においては、「北九州市の事務事業から暴力団を排除するための事務処理方針」に規定する付属機関の委員の選定に関する暴排措置を準用する。

ウ 事業者検討委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。職を退いた後も同様とする。

(4) 事業者検討委員の構成

事業者検討委員は外部有識者とし、以下ア～エの者から必ず1名以上選任することとする。なお、各委員が企画提案者と利害関係を有することが判明した場合は、当該委員を同じ分野の者と変更する措置を講じること。

ア 学識経験を有する者

イ 経営、経済、不動産等の専門的知見を有する者

ウ 都市計画、建築等の専門的知見を有する者

エ 地域のまちづくりに精通する者

(5) 事業者検討会の人数

事業者検討委員の人数はおおむね5名とする。

(6) 設置期間

事業者検討会の業務が終了するまでとする。

5 事業者募集要項の策定・公表

所管局は、当該物件周辺の地域ニーズを踏まえて作成した案をもとに、事業者検討会の審査を経て事業者募集要項を定め、次の事項をホームページ等で公表する。

- (1) 応募者に必要な資格、応募手続き、その他事業者募集について必要な事項
- (2) 利活用の条件、期待する効果、評価項目及び配点、その他企画提案に関する事項
- (3) 最優秀提案者の選定及び決定方法

6 審査結果の通知及び公表

(1) 審査結果の通知

所管局は事業者検討会の審査結果を参考に、最優秀提案者を決定し、速やかに最優秀提案者に対して当該審査結果を文書にて通知する。併せて、提案者本人の審査得点についても通知する。また、その他の企画提案者に対しても、それぞれの審査結果・審査得点を文書にて通知する。

(2) 審査結果の公表

ア 公表時期

最優秀提案者決定後速やかに公表する。

イ 公表方法

公表の方法はホームページ等とする。

ウ 公表内容

あらかじめ事業者募集要項において明示の上、公表するものとする。

(ア) 物件の概要

所在地、面積、用途地域、最低売却（貸付）価格

(イ) 最優秀提案者の氏名

(ウ) 最優秀提案者の事業計画（提案内容）

企画提案の概要、概算事業費、事業スケジュール、買受（借受）希望価格等

(エ) 事業者検討会による評価結果等

a 事業者検討委員名簿

b 審査経過（事業者検討会の開催日時及び審査の内容等）

c 各企画提案者の評価結果（最優秀提案者以外は匿名とする）

(a) 提案内容評価：評価項目及び得点

(b) 価格評価：買受（借受）希望価格及び得点

(c) 総合評価：総合得点

d 最優秀提案候補者の選定に対する評価

(オ) 本市が最優秀提案者として決定する理由

(カ) 今後のスケジュール