

西東京市保谷庁舎敷地活用事業  
事業者選定基準

令和7年5月

西東京市

## 目次

第1	総則.....	1
1	事業者選定基準の位置付け.....	1
2	選定委員会の設置.....	1
第2	審査及び優先交渉権者決定の流れ.....	1
1	参加資格要件等の確認.....	2
2	募集要件等の確認.....	2
3	提案内容の審査.....	2
4	優先交渉権者の決定及び公表.....	2
第3	提案内容の審査項目と配点.....	3
1	事業計画審査.....	3
2	価格審査等.....	4
3	総合評価.....	4

## 第1 総則

### 1 事業者選定基準の位置付け

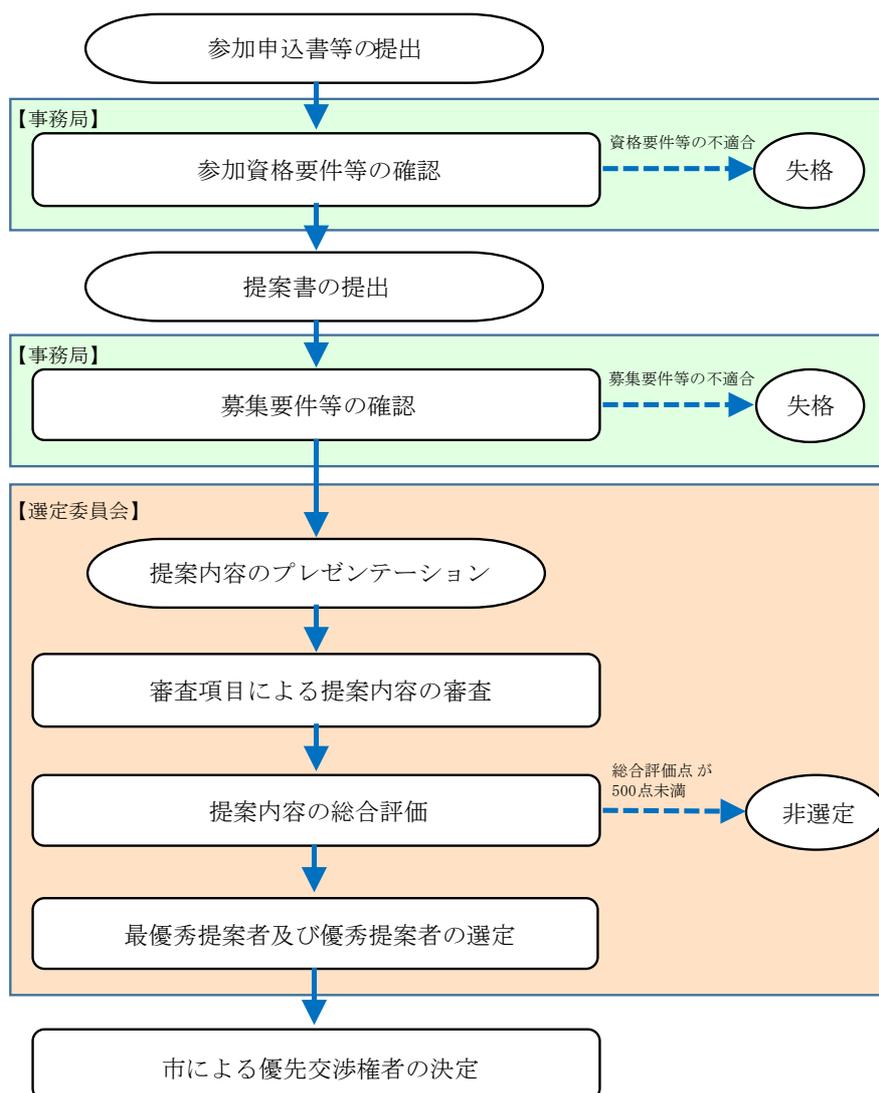
この選定基準は、西東京市保谷庁舎敷地活用事業（以下「本事業」という。）を実施する最も優れた提案者を選定するための審査方法や選定の基準等を示したものであり、募集要項と一体のものとする。選定基準で使用する用語の定義は、募集要項において使用する定義と同一とする。

### 2 選定委員会の設置

本事業に係る事業者の選定に当たり、提案内容に対し、選定基準に示す審査項目及び配点等に基づき審査を行う西東京市保谷庁舎敷地活用事業実施事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）を設置する。

## 第2 審査及び優先交渉権者決定の流れ

本事業における審査及び優先交渉権者決定の流れは以下のとおり。



## 1 参加資格要件等の確認

事務局において、提出書類に基づき、応募者の事業実績、資本力、事業遂行能力、施設運営能力等、募集要項で規定した本事業の参加に関する条件を満たしているか確認する。満たしていない場合又は提出書類に不備がある場合は失格とする。

## 2 募集要件等の確認

事務局において、提出書類に基づき、募集要項で必須項目としている内容の提案や貸付料の記載等、募集要項の要件等を満たしているか確認する。満たしていない場合又は提出書類に不備がある場合は失格とする。

## 3 提案内容の審査

選定委員会は、プレゼンテーション審査により、提案内容及び貸付料に関する審査を行い、最優秀提案者及び優秀提案者を選定する。

## 4 優先交渉権者の決定及び公表

市は、選定委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉権者を決定し、公表する。なお、優先交渉権者との協議が整わなかった場合は、優秀提案者を優先交渉権者として交渉する。

### 第3 提案内容の審査項目と配点

提案内容の審査における審査項目、主な評価の視点及び配点等は以下のとおり。

#### 1 事業計画審査

##### (1) 審査項目、評価の視点及び配点

審査項目、主な評価の視点及び配点は下表のとおり。なお、審査項目ごとの配点に、「評価点算出基準」に示す評価ランクに応じて係数を乗じたものを評価点とする。

審査項目		主な評価の視点	配点	
事業 計画 審査	全体 事業 計画	事業の実施方針・コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地活用の基本理念の実現に寄与する事業コンセプトであるか。</li> <li>・基本方針を理解した上での事業計画か。</li> </ul>	100
		事業遂行力	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の実効性と継続性が確保されているか。</li> <li>・リスクへの対応策が適切に講じられているか。</li> <li>・事業期間中の工程は適切に計画されているか。</li> </ul>	90
	施設 計画	施設整備計画全体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機能的、効率的な施設配置、動線計画</li> <li>・西東京市第3次環境基本計画内の西東京市ゼロカーボンシティ戦略を考慮した取組が適切に講じられているか。</li> <li>・子ども・子育て世代を含む全ての世代を意識したユーザー目線からの施設整備か。</li> <li>・近隣住民や周辺公共施設等へ配慮した整備計画か。</li> <li>・工事期間中の安全対策、騒音対策</li> <li>・効率的、計画的な施設の運営</li> </ul>	100
			敷地 活用 にお ける 重要 な 視点	子どもの居場所の創出 【必須項目】
	多世代が集える賑わいの創出 【必須項目】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者や協力団体等による各種イベント等を開催し、様々な世代の繋がりを支援する取組</li> <li>・市民や地域団体等による各種イベント等への協力体制構築</li> <li>・安心して子どもを見守りながら、様々な世代がくつろげる憩いスペースの確保やゾーニング</li> </ul>		120
	環境にやさしいまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西東京市公共施設環境配慮指針（令和6年5月）で示す目指すべき省エネルギー性能への配慮</li> <li>・身近に自然を感じることで、心と体が憩える環境整備</li> </ul>		90
	地域の活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺環境と調和を図りつつ、地域全体にとって利便性が向上する等、地域の付加価値向上に寄与する取組</li> <li>・地域に根差した事業展開により、地元企業や地域団体等の参画を推進し、地域が活性化する取組</li> </ul>		90
	災害対応の支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災センターに隣接している立地を踏まえた、発災時の支援体制整備</li> </ul>		90
	小計			800

## 評価点算出基準

審査項目は、次の基準に基づき採点を行う。

評価の程度	点数化の方法
A：独自性のある極めて優れた提案である。	配点×1
B：期待する水準を上回る優れた提案である。	配点×0.8
C：期待する水準程度の提案である。	配点×0.5
D：期待する水準よりやや劣っている提案である。	配点×0.2
E：具体性がなく劣っている提案である。	配点×0

## 2 価格審査等

価格審査等の評価の視点、配点及び評価方法は下表のとおりであり、年間貸付料、貸付面積の各項目に100点ずつを配点する。

年間貸付料については、本事業の応募者のうち、年間貸付料が最も高い提案を100点とする。その他の提案は、下表に基づき、評価する。また、評価点は、小数点第1位を四捨五入する。

貸付面積については、本事業の応募者のうち、貸付面積が最も大きい提案を100点とする。その他の提案は、下表に基づき、評価する。また、評価点は、小数点第1位を四捨五入する。

評価の視点	配点	評価方法
年間貸付料	100	(年間貸付料÷最高年間貸付料) ×100点 ※1㎡あたりの貸付料
貸付面積	100	(貸付面積÷最大貸付面積) ×100点

## 3 総合評価

各選定委員の総合点の平均をもとに、最優秀提案者と優秀提案者を選定する。

審査項目	配点
事業計画審査	800点
価格審査等	200点
合計（総合点）	1,000点

注1) 総合評価点が500点を超えない提案は失格とする。

注2) 総合評価点の平均が同点の場合は、事業計画審査点の平均が高い方の提案者を上位とする。  
事業計画審査点の平均が同点の場合は、全体事業計画点の平均が高い方の提案者を上位とする。

注3) 事業計画審査の審査項目における「子どもの居場所の創出」、「多世代が集える賑わいの創出」において、E評価となった提案は失格とする。