

別冊 1

旧豊中市立野田小中学校  
跡地活用事業

審査基準

令和 8 年（2026 年）2 月

豊中市

## 目 次

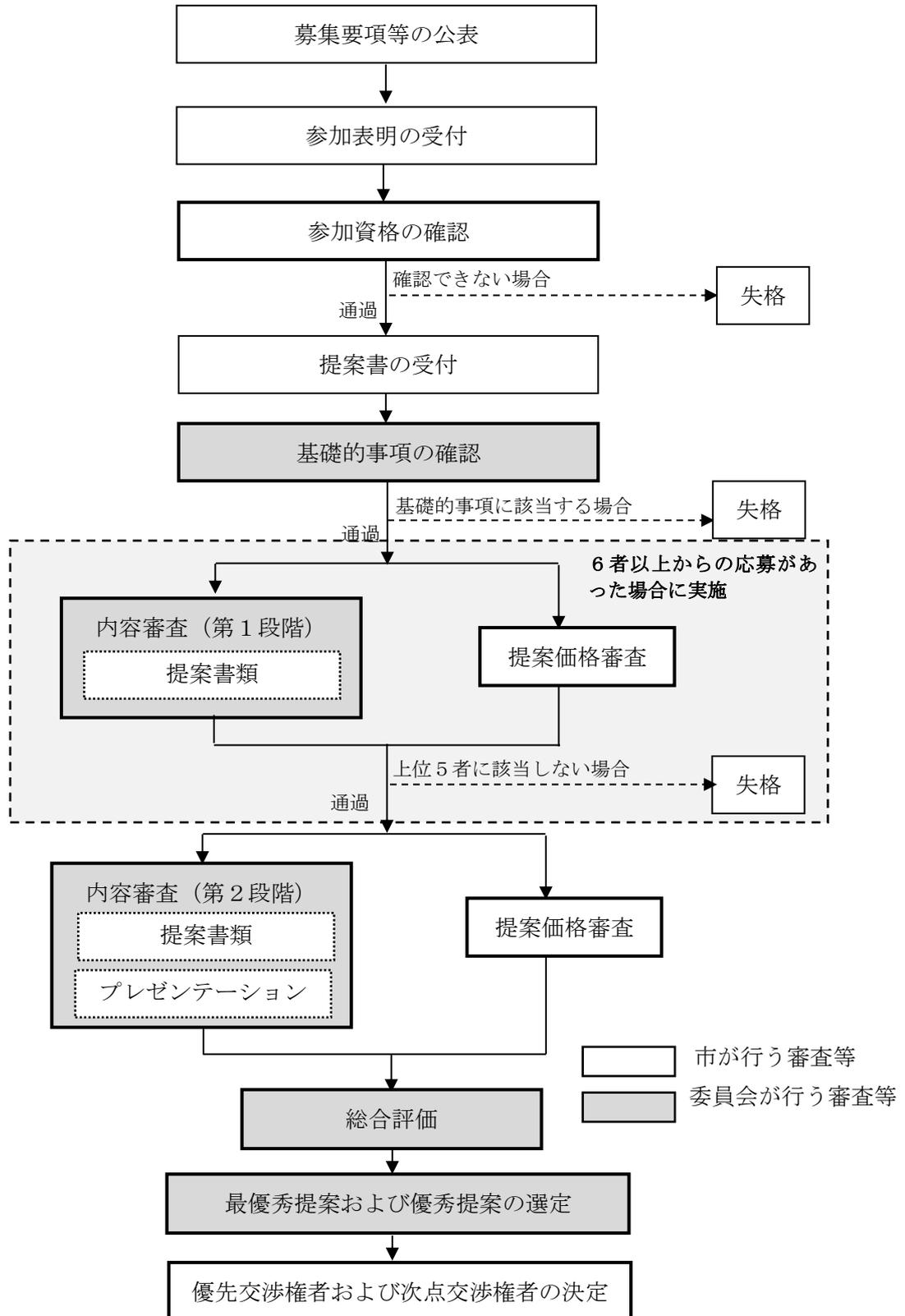
1. 本書の位置づけ .....	1
2. 優先交渉権者等の決定の手順 .....	2
3. 参加資格の確認 .....	3
4. 基礎的事項の確認.....	3
5. 提案審査.....	4
(1) 内容審査.....	4
(2) 提案価格審査 .....	4
(3) 総合評価.....	4
(4) 審査項目および配点 .....	5
(5) 内容審査の点数化方法.....	6
(6) 提案価格審査に関する点数化方法.....	6
6. 優先交渉権者等の決定.....	7
別紙1 審査基準（詳細版） .....	7
別紙2 減点基準.....	10

## 1. 本書の位置づけ

この審査基準は、「旧豊中市立野田小学校跡地活用事業募集要項」（以下「募集要項」といいます。）と一体のものであり、優先交渉権者を決定するに当たって、旧豊中市立野田小学校跡地活用事業優先交渉権者選定委員会（以下「委員会」といいます。）が行う審査について、その方法や審査基準等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を与えるものです。

## 2. 優先交渉権者等の決定の手順

旧豊中市立野田小学校跡地活用事業（以下「本事業」といいます。）の優先交渉権者等は、次の手順で提案内容を総合的に評価して決定します。



### 3. 参加資格の確認

豊中市（以下「市」といいます。）は、参加表明時に提出された書類に基づき、募集要項に記載した応募者が満たすべき参加資格要件について確認します。応募者（応募グループの場合は代表法人）に対して、通過または失格の参加資格確認結果を文書で通知します。なお、要件を満たさない応募者は提案書類を提出できません。

### 4. 基礎的事項の確認

市は、応募者から提出された提案書類について、次表に示す基礎的事項に該当していないことを確認します。確認の結果、基礎的事項について疑義等がある場合は、応募者に対して提案内容の解釈等に関する確認を書面で依頼し、それに対する回答（回答に伴う提案書類の訂正も含む）を受け付けます。その結果、一つでも次表に該当する事項があれば、当該応募者は失格となります。

基礎的事項
様式集に定めた提出書類（付属資料として求めているものを含む。）に遺漏のあるもの。
募集要項に定める方法において作成されていないもの（ただし、誤字・脱字等提案内容への影響が軽微なものを除く）。
法令または条例違反に抵触する可能性がある提案内容について、応募者に確認したものの、回答（回答に伴う提案書類の訂正も含む。）に伴い事業の履行が困難と認められるものや提案内容の目的から逸脱することが認められるもの。
募集要項等に定める各種の要求事項を満たしていない可能性がある提案内容について、応募者に確認したものの、事業の履行が困難と認められるものや提案内容の目的から逸脱することが認められるもの。

## 5. 提案審査

### (1) 内容審査

委員会は、基礎的事項の確認を通過した応募者の提案について、提案書類とプレゼンテーションによる審査を行い、合議により審査項目ごとに得点を付与します。

### (2) 提案価格審査

市は、基礎的事項の確認を通過した応募者の提案について、提案価格の審査を行い、得点を付与します。

### (3) 総合評価

上記(1)および(2)の採点結果を加算して総合評価点を算出し、委員会の合議により、合計得点が最も高い提案を最優秀提案として選定し、以下、合計得点順に順位付けを行い、2番目の提案を優秀提案として選定します。ただし、合計得点(内容審査と価格審査)が配点の60%を下回った場合、当該提案は最優秀提案あるいは優秀提案として選定しません。

参加者が1者の場合においても、本プロポーザルは有効とします。

なお、総合評価点の最高得点者が複数ある場合は、下記の順位で優位に評価するものとします。

- ① 内容審査の得点の高い者
- ② 内容審査の審査項目「事業遂行能力に関する提案」の得点が高い者
- ③ 内容審査の審査項目「施設計画・導入機能に関する提案」の得点が高い者
- ④ 内容審査の審査項目「地域貢献に関する提案」の得点が高い者
- ⑤ 審査委員で多数決(同数の場合は委員長による決定)

(4) 審査項目および配点

審査項目		配点	
内容審査		320	
(1) 事業コンセプトに関する提案			
① 事業コンセプト	20	20	
(2) 導入機能に関する提案			
① 住宅機能	40	100	
② 公園機能	32		
③ 当該地及び周辺地域の活性化に資する機能	28		
(3) 定期借地または売却による敷地活用に関する提案			
超長期的に市による敷地活用を可能とする提案	40	40	
(4) 施設計画に関する提案			
① 配置計画	28	60	
② 周辺環境への配慮	20		
③ 環境への取組	12		
(5) 地域経済への貢献に関する提案			
① 地域経済の活性化	20	20	
(6) 事業遂行能力に関する提案			
① 実施体制	20	80	
② 事業計画	40		
③ リスク管理	12		
④ 事業スケジュール	8		
提案価格審査		80	
処分歴		減点	
合計		400	

※処分歴の原点基準に関する詳細は、別紙2「減点基準」のとおり。

(5) 内容審査の点数化方法

内容審査の評価項目および配点は、別紙1「審査基準(詳細版)」を参照してください。  
内容審査は、下表に示す評価の考え方を参考に、合議により決定します。

評価	判断の考え方	点数の目安
A	特に秀でて優れている	各項目の配点×1.00
B	秀でて優れている	各項目の配点×0.75
C	優れている	各項目の配点×0.50
D	わずかに優れている点を認める	各項目の配点×0.25
E	(要求事項等を満たしているものの) 優れている点が認められない	各項目の配点×0.00

(6) 提案価格審査に関する点数化方法

提案価格の審査については、別冊2「旧豊中市立野田小学校跡地活用事業様式集」の様式13「価格提案書」に基づき、以下の方法で価格係数を計算し、点数化します。

$$\text{価格係数} = (\text{当該応募者の市収入額(定借)} / \text{市基準額(定借)}) \times \text{面積割合(定借)} + (\text{当該応募者の市収入額(売却)} / \text{市基準額(売却)}) \times \text{面積割合(売却)}$$

※「市収入額(定借)」は、貸付期間(供用開始日までの期間を除く)を70年とした地代(1㎡あたり)とする。「市収入額(売却)」は、売却価格(1㎡あたり)とする。

「市基準額」は、以下のとおりです。

※面積割合は、定借部分および売却部分のみを対象とし、両者の合計を100%となるように算定します。

	市収入額	市基準額
定借の場合	提案地代(円/㎡・年)	171,642(円/㎡・年)
売却の場合	提案売却額(円/㎡)	66,981(円/㎡)

価格係数と点数の対照表は、以下のとおりです。

価格係数	2.5以上	2.0以上～ 2.5未満	1.5以上～ 2.0未満	1.0以上～ 1.5未満	1.0未満
価格点	80点	60点	40点	20点	0点

## 6. 優先交渉権者等の決定

市は、委員会による最優秀提案および優秀提案等の選定結果を踏まえ、優先交渉権者および次点交渉権者を決定します。

### 別紙 1 審査基準（詳細版）

審査項目	配点	評価の視点	様式
<b>(1) 事業コンセプトに関する提案</b>			
① 事業コンセプト	20	・地域の課題やポテンシャルを踏まえた事業コンセプトの提案がなされているか。	様式 14-1
<b>(2) 導入機能に関する提案</b>			
① 住宅機能	40	・上位計画・関連計画における事業用地活用の位置づけを踏まえ、共同住宅等にファミリー層の居住を促進することによる地域活性化や、市が進める施策との相乗効果が見込まれる提案がなされているか。(例:地域防災や環境への配慮、景観・緑化、ゆとりある居住空間等)	様式 15-1
② 公園機能	32	・上位計画・関連計画における事業用地活用の位置づけを踏まえ、公園(多目的広場)による賑わい創出や地域の魅力・価値の向上や、市が進める施策との相乗効果が認められる提案がなされているか。(例:子育て世帯への配慮、インクルーシブ公園等)	様式 15-2
③ 当該地及び周辺地域の活性化に資する機能	28	・上位計画・関連計画における事業用地活用の位置づけを踏まえ、生活利便施設による地域の魅力・価値の向上や周辺地域の活性化や、市が進める施策との相乗効果が認められる提案がなされているか。	様式 15-3
<b>(3) 定期借地または売却による敷地活用に関する提案</b>			
① 超長期的に市による敷地活用を可能とする提案	40	・70年以上の超長期的に市による敷地活用を可能とする提案がなされているか。 定期借地であれば契約終了後、市による敷地の一体利用が可能。	様式 15-4
<b>(4) 施設計画に関する提案</b>			

審査項目		配点	評価の視点	様式
①	配置計画	28	<ul style="list-style-type: none"> <li>各導入機能の特性や事業用地の諸条件(野田南公園との連携を含む)を踏まえ、実現可能な施設配置であるとともに、各施設利用者の利便性に配慮した提案がなされているか。</li> </ul>	様式 16-1
②	周辺環境への配慮	20	<ul style="list-style-type: none"> <li>交通対策(周辺道路における渋滞や歩行者の安全確保)や周辺地域との景観の調和等の周辺環境に配慮した提案がなされているか。</li> <li>近接する学校跡地の開発状況に対応しているか。</li> </ul>	様式 16-2
③	環境への取組	12	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境負荷低減に資する提案がなされているか。(例:EV 車充電設備等)</li> <li>緑化を積極的に行っているか。</li> </ul>	様式 16-3
<b>(5) 地域経済への貢献に関する提案</b>				
①	地域経済の活性化	20	<ul style="list-style-type: none"> <li>地元事業者の事業への参画機会の創出、地域の雇用の創出など、地域経済の活性化に資する具体的な提案がなされているか。</li> </ul>	様式 17-1
<b>(6) 事業遂行能力に関する提案</b>				
①	実施体制	20	<ul style="list-style-type: none"> <li>応募者は、本事業と同等の事業実績を有しているか。</li> <li>施設の整備から維持管理・運営に至るまで、安定的な事業実施に向け、応募法人、応募グループの代表法人および構成員、その他協力法人の役割分担が明確に示されているか。</li> </ul>	様式 18-1
②	事業計画	40	<ul style="list-style-type: none"> <li>初期投資等に対する計画的かつ具体的な資金調達が示されているか。</li> <li>安定性の高い長期事業計画になっているか。</li> <li>導入機能に関する提案において、市へ支出を求める委託事業や協同事業を前提とする提案を行う場合、その事業が市に有益性が高い提案となっているか。</li> </ul>	様式 15-1 様式 15-2 様式 15-3 様式 15-4 様式 18-2-1 様式 18-2-2 様式 18-2-3
③	リスク管理	12	<ul style="list-style-type: none"> <li>提案した事業内容に関する重要なリスクを認識しており、当該リスクが顕在化した場合の具体的な対応策が示されているか。</li> </ul>	様式 18-3

審査項目	配点	評価の視点	様式
④ 事業スケジュール	8	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業用地の諸条件を踏まえた実現可能な事業スケジュールとなっているか。</li> <li>・事業実施後に生じる計画変更の要素に適切に対応しできる限り当初スケジュールを実行する体制、対策がとられているか。</li> </ul>	様式 18-4
<b>処分歴</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・公募開始日から過去3年以内の処分の内容、処分期間の長さ、終期からの経過期間等について評価する。</li> </ul>			様式 8

## 別紙2 減点基準

- ・代表企業の、公募開始日から過去3年以内の処分歴を、下表の「処分終期からの経過期間」、「処分期間の長さ」の各区分にあてはめ、減点数が最も大きいものを適用する。
- ・処分歴が複数ある場合、各案件について下表にあてはめ、減点数が最も大きいものを適用する。
- ・最大の減点数：32点

減点	処分終期からの経過期間	本市からの処分期間の長さ	本市以外からの処分期間の長さ
4点	2年以上 3年以内		2か月未満
8点	1年6か月以上 2年未満	2か月未満	2か月以上 3か月未満
12点	1年以上 1年6か月未満	2か月以上 3か月未満	3か月以上 6か月未満
16点	6か月以上 1年未満	3か月以上 6か月未満	6か月以上 1年未満
20点	3か月以上 6か月未満	6か月以上 1年未満	1年以上 1年6か月未満
24点	2か月以上 3か月未満	1年以上 1年6か月未満	1年6か月以上 2年未満
28点	2か月未満	1年6か月以上 2年未満	2年以上 3年以内
32点	処分期間中	2年以上 3年以内	

※公募開始日から過去3年以内に本市から書面による警告（豊中市入札参加停止基準第8条に示すもの）を受けていた場合については上記表に示す減点に加え1点減点する。

※公募開始日から過去3年以内に本市から契約解除を受けていた場合については上記表に示す減点に加え1点減点する。

※警告や契約解除により減点の合計が8点を超える場合は、減点を8点とする。

※公募開始日から過去3年以内とは、令和5年（2023年）2月25日～令和8年（2026年）2月24日のことをいう。