

**日赤跡地生涯活躍のまち(CCRC)**

**優先交渉権者決定基準**

**平成 29 年 4 月**

**前橋市**

## 目次

1	優先交渉権者決定基準の位置づけ.....	1
2	優先交渉権者の選定方式 .....	1
3	提案書 .....	1
4	審査 .....	1
	（1）基礎審査 .....	1
	（2）提案審査 .....	2
5	優先交渉権者の決定.....	3

別表 提案内容評価の審査項目

## 1 優先交渉権者決定基準の位置づけ

優先交渉権者決定基準（以下「本基準」という。）は、前橋市（以下「市」という。）が、「日赤跡地生涯活躍のまち（CCRC）事業」（以下「本事業」という。）を実施するに当たり、（仮称）日赤跡地生涯活躍のまちプロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）において最も優れた提案者を選定する方法、評価基準等を示すものである。

なお、その結果をもとに市及び日本赤十字社（以下「日赤」という。）が優先交渉権者を決定する。

## 2 優先交渉権者の選定方式

本事業は、企画段階から、施設整備、運営・維持管理の各段階を通じて、事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的な事業遂行を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定することが必要である。このため、選定に当たっては、企画立案能力、事業計画案の方針、地域経済への貢献度等を総合的に評価することとする。

## 3 提案書

審査に提出する提案書には、条件規定書に規定する「居住機能」「医療介護機能」「運営推進機能」「生きがい創出等機能」及び「その他機能」に関する提案がある場合は、各機能を担う主体を明示すること。このほか、土地購入者、施設所有者を明示すること。

なお、「生きがい創出等機能」「その他機能」を担う主体のうち、土地建物の所有、賃貸借等の権利関係を発生しない主体については、調整中の主体を併記することも許容する。（ただし、当該機能を担う主体で確定している主体を必ず1つは記載すること。）

## 4 審査

### （1）基礎審査

市及び審査委員会は、応募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する。基礎的事項を一項目でも満たさないことが確認された場合は、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
提出書類全体について、募集要項等に示した条件に基づいて提案されている。
条件規定書において定めている事項について、その条件規定を満たしている。
提出書類全体について、様式集に従った構成（使用様式等）となっている。

## (2) 提案審査

提案審査では、評価項目に従い評価を行う。提案内容評価の大項目の配点は以下のとおり。

審査委員会は、提案書の書面審査のほか、応募者へのヒアリングを行うものとする。なお、ヒアリング方法の詳細については、提案書類の提出後に各応募者に通知する。

	大項目	配点
提案内容評価	① 事業方針・土地利用計画	20点
	② 居住機能	15点
	③ 医療介護機能	15点
	④ 運営推進機能	10点
	⑤ 生きがい創出等機能	15点
	⑥ その他機能	15点
	⑦ 事業計画	30点
合計		120点

### ア 提案内容評価

審査委員会は、提案内容評価の評価項目に対して条件規定書の規定を超える優れた提案が行われているか、次表の5段階で評価し、評価項目ごとに提案内容評価点として点数化する。

なお、各評価項目、評価の視点及び配点の詳細については、「別表 提案内容評価の評価項目」を参照すること。

評価	評価基準	点数化の方法
A	当該審査項目において特に優れている	配点×1.00
B	AとCの中間程度	配点×0.75
C	当該審査項目において優れている	配点×0.50
D	CとEの中間程度	配点×0.25
E	当該審査項目において優れているとは認められない	配点×0.00

また、各評価項目の合計値が60点未満となる場合は、失格とする。

### イ 最優秀提案の選定

審査委員会は、提案内容評価点の結果を合計し、点数が最も高い提案を最優秀提案として選定する。

※提供する介護機能が、まえばしスマイルプランに位置づけられているものの場合、前橋市特別養護老人ホーム等設置法人選定委員会等による審査も別途実施する。

## 5 優先交渉権者の決定

市は、審査委員会の評価結果をもとに、日赤と協議の上、優先交渉権者を決定する。  
市は、優先交渉権者を決定した場合、その結果及び審査委員会の審査結果について公表する。

別表 提案内容評価の評価項目

評価項目	評価の視点	配点
1 事業方針・土地利用計画		20
(1) 事業コンセプトと事業方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>魅力的な事業コンセプトや方針が提示されて、それらの一貫した考え方が提案書全体に適切に反映されているか。</li> </ul>	8
(2) 土地利用計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業計画に基づき、実現が可能な土地利用が示されているか。</li> <li>事業計画の遂行・運営に当たり、無理のない計画となっているか。</li> </ul>	10
(3) 事業全体のマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業リスクに関する分析を行い、主要なリスクについて、有効な対応策を検討しているか。</li> <li>前橋版生涯活躍のまち構想の実現に向け、必要な機能の提供体制・市を含む関係者との連携体制、持続的な運営を可能とする継続的な進捗管理、情報共有の取り組みが計画されているか。</li> </ul>	2
2 居住機能		15
(1) 施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物の規模や形態、戸数、居住者像が具体的に示されているか。</li> <li>用地の特性や地理的な要素を考慮し、実現可能な住宅が想定されているか。</li> <li>周辺環境と調和する景観を形成しているか。</li> <li>周辺に対する最大限の配慮がされているか。</li> <li>多様な入居者が想定され、24 時間見守りや生活相談、バリアフリーを含む入居者像に応じた機能が提供されているか。</li> <li>外部利用者を含む食堂、コミュニティスペース、ゲストルームを備えるなど、地域交流等を見据えた空間を備えているか。</li> <li>前橋版生涯活躍のまち構想の理念を反映した住宅となっているか。</li> <li>入居者層のニーズを踏まえた提案がされているか。</li> <li>環境問題に配慮しているか。</li> </ul>	6
(2) 機能の提案内容・実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居者の利便性、ニーズが考慮された計画となっているか。</li> <li>多様な地域住民との交流が考慮された運営計画となっているか。</li> <li>入居者と地域住民の利用が両立するような優れた工夫がされているか。</li> <li>機能を提供する適切な体制が構築されているか。</li> </ul>	6
(3) その他優れた提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>他の評価項目では想定していない具体的かつ有効性が高い提案がされているか。</li> </ul>	3

評価項目	評価の視点	配点
3 医療介護機能		15
(1)施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 診療所もしくは介護事業所の設置がなされているか。もしくは連携する地域の診療所や介護事業者が具体的に示されているか。</li> <li>・ 地域に不足する施設、サービスが導入されているか。</li> <li>・ ICTを活用した効率化への配慮がなされているか。</li> </ul>	6
(2)機能の提案内容・実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設置もしくは連携する医療・介護機関は、本事業の遂行について高い専門性、経験を有しているか。</li> <li>・ 24時間見守り・緊急通報などの居住機能との連携、送迎サービスなどの周辺地域の住民の利用などの方法が具体的に示されているか。</li> <li>・ 日常的な相談や介護予防の取組の提供、入居者の意向や状態に沿ったサービスを受けられる体制が構築されているか。</li> <li>・ その他前橋版生涯活躍のまち構想に即した必要な機能が提供される見込みがあるか。</li> </ul>	6
(3)その他優れた提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 他の評価項目では想定していない具体的かつ有効性が高い提案がされているか。</li> </ul>	3
4 運営推進機能		10
(1)サービス供給体制、経営管理・報告	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業運営を確実かつ円滑に遂行するため、適切な事業者で構成されているか。また、効率的かつ適切な人材配置が検討されているか。</li> <li>・ 事業責任者が明示され、提案者の各主体・協賛法人等との連携において、適切な役割分担が構築されているか。</li> </ul>	4
(2)コーディネーター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 生活相談や生きがい創出、地域交流などの企画調整、運営に関する経験のあるコーディネーターが配置されているか。</li> <li>・ 入居者と地域住民の交流を確実かつ円滑に促進できるような優れた工夫が考えられているか。</li> </ul>	4
(3)その他優れた提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 他の評価項目では想定していない具体的かつ有効性の高い提案がされているか。</li> </ul>	2
5 生きがい創出等機能		15
(1)交流空間の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コミュニティを形成するために必要な機能の考え方が整理されているか。</li> <li>・ 地域の交流、生活を支援する飲食等の空間が適切に配置されているか。</li> <li>・ 入居者の活発な利用を見込める機能となっているか。</li> <li>・ 地域住民の利用を促進するための優れた工夫がされているか。</li> <li>・ 入居者と地域住民が交流できるような優れた工夫がされているか。</li> </ul>	6

評価項目		評価の視点	配点
(2) 生きがい創出機能の確保・体制構築	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内の大学など各種機関と連携した講座の受講、生涯学習、就労・ボランティア先の紹介などのワンストップ窓口の設置や各プログラムの内容が具体的に示されているか。</li> <li>入居者と地域住民が健康でアクティブな生活を送れるような優れた工夫がされているか。</li> <li>個々人のニーズに応じて提供できるような優れた工夫がされているか。</li> <li>健康づくり、就労、ボランティア、教育、人材育成等に当たって適切な機関との連携について、具体的な方策が示されているか。</li> <li>プログラム内容は実現可能性が十分に配慮されているか。</li> <li>入居者のコミュニティづくりを担う自治組織が有効に機能し、持続できるための工夫があるか。</li> </ul>	6	
(3) その他優れた提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>他の評価項目では想定していない具体的かつ有効性が高い提案がされているか。</li> </ul>	3	
6 その他機能			15
(1) 東京圏からの移住	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京圏からの移住者を呼び込むような企画やサービス(例:お試しツアーや住み替え支援)などにおいて、前橋ならではの特性を活かした優れた工夫がなされているか。</li> <li>上記の企画やサービスなどが実現可能性の高い方法で、かつ具体的に示されているか。</li> </ul>	6	
(2) 入居者、地域に向けたサービス	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居者のニーズを十分に配慮した工夫がされているか。</li> <li>地域の活性化に資する提案がなされているか。</li> <li>ICTの活用など、今後の市内での取り組みのモデルとなる取り組みが提案されているか。</li> <li>環境配慮や防災機能等に対する積極的な提案があるか。</li> </ul>	5	
(3) 交通手段	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居者と地域住民がサービスを利用する際の利便性向上に資する交通手段が提案されているか。</li> </ul>	4	
7 事業計画			30
(1) 資金調達計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>資金調達の考え方に無理がないか、実現可能性が見込まれるか。</li> </ul>	5	
(2) 事業収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後30年間の事業収支を今後を検討する上で、収入とコストの考え方が分析されているか。</li> <li>事業採算悪化時の対応策が考えられているか。</li> </ul>	5	
(3) 土地購入金額	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地購入金額が鑑定額と比して妥当か。</li> </ul>	20	
合計			120

以上