

3 公募方法

◆ 主な公募方法 ※ スケジュールについては、一団を対象とした場合など、事業者の購入判断までに一定期間を要すると想定される場合は、さらに期間を要する場合がある。

価格 ↑ ↓ 企画	公募方法【所要期間】	概要	スケジュール（4月上旬から公募開始の例）
	ア 条件付一般競争入札 【約2.5か月間】	<p>選定 土地利用用途、規制業種等を条件設定した上で、価格競争により事業者を選定する。</p> <p>特色 価格で選定するため、公平性・透明性に最も優れている。一方、土地利用条件等の方向性以外は担保できないため、具体的な利用計画の事前確認は難しい。</p>	<p>公募開始 4月上旬 → 参加締切 5月中旬 → 入札 6月上旬 → 契約 6月中旬</p> <p>※ 公募開始後、参加締切までに現地説明会・質疑受付を行う</p>
イ 二段階一般競争入札 【約4.5か月間】	<p>選定 土地利用等に関する企画提案を求め、これを審査し、審査を通過したもののみで、企画提案を基本とした価格競争により事業者を選定する。</p> <p>特色 利用計画が事前確認可能で、一定水準以上の内容を担保できる。最終選定が価格のため、一定の公平性・透明性を担保できる。一方、企画と価格の審査が別々のため、企画が優れていても落選となる可能性がある。</p>	<p>公募開始 4月上旬 → 参加締切 6月上旬 → 企画審査 7月上旬 → 入札 8月上旬 → 契約 8月中旬</p> <p>※ 公募開始後、参加締切までに現地説明会・質疑受付を行う ※ 企画審査は、有識者等による審査会を設置して行う</p>	
ウ 総合評価方式 【約5か月間】	<p>選定 企画・価格による提案型競争。審査基準で企画と価格の優劣を点数化し、最も総合点の高い事業者を優先交渉事業者として選定する。</p> <p>特色 企画と価格のバランスで提案選択するが、企画が優れていても落選となる可能性がある。企画と価格という性格の異なる2要素を点数化するため、点数設定のバランスが難しい。</p>	<p>公募開始 4月上旬 → 参加締切 6月中旬 → 総合審査 7月下旬 → 契約調整 8月中旬 → 契約 9月上旬</p> <p>※ 公募開始後、参加締切までに現地説明会・質疑受付を行う ※ 総合審査は、有識者等による選定委員会を設置して行う</p>	
エ 企画コンペ 【約5か月間】	<p>選定 価格は一定で、実績、専門性、技術力、創造性等による企画提案競争（審査基準で優劣点数化）を行い、優先交渉事業者を選定する。</p> <p>特色 最もまちづくりに寄与する企画を選定できる。一方、審査基準はあるものの、選定者の負担は大きい。価格競争の要素が無いため、事情変更による対応は最小限となる。</p>	<p>公募開始 4月上旬 → 参加締切 6月中旬 → 企画審査 7月下旬 → 契約調整 8月中旬 → 契約 9月上旬</p> <p>※ 公募開始後、参加締切までに現地説明会・質疑受付を行う ※ 企画審査は、有識者等による選定委員会を設置して行う</p>	

◆ 公募方法選択フロー

