

松田町寄 1 番地活用事業
審査基準書

平成 3 0 年 8 月

松 田 町

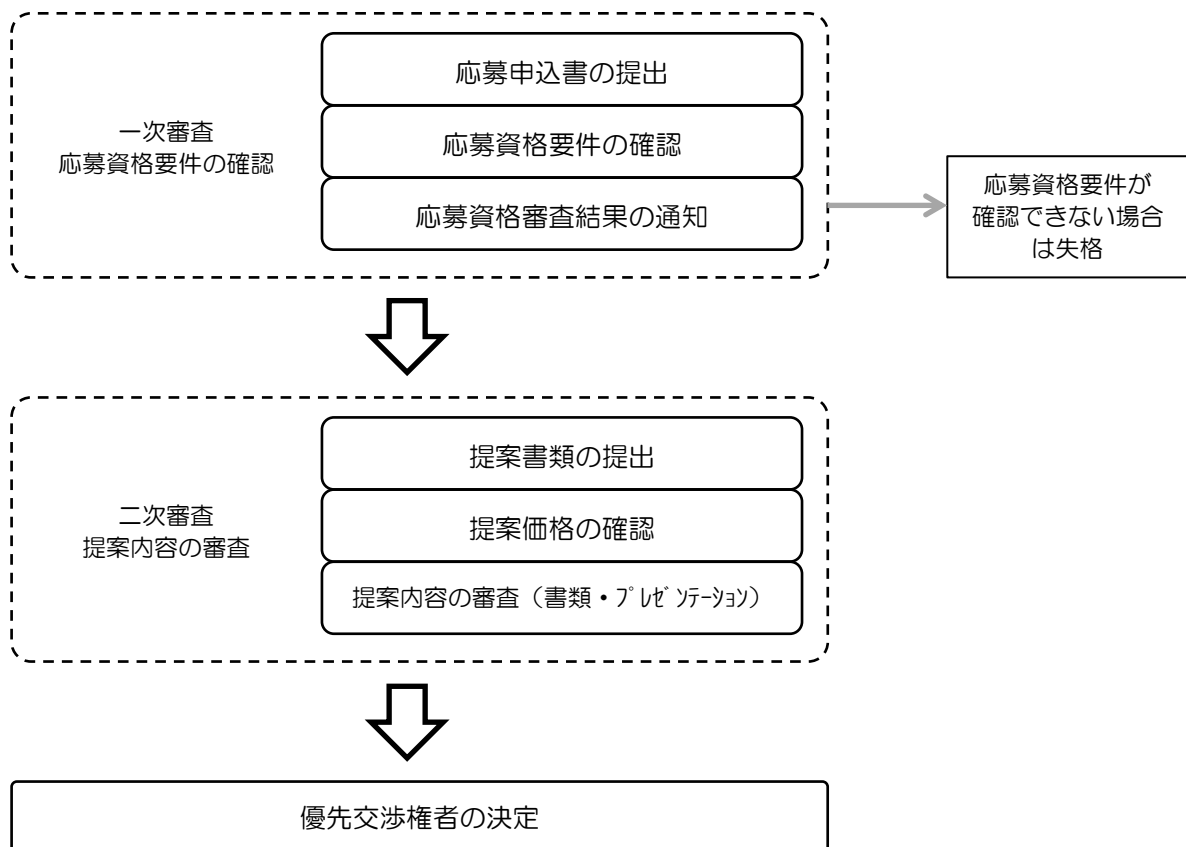
1 審査基準書の位置づけ

本審査基準書は、松田町（以下「本町」という。）が松田町寄1番地活用事業（以下、「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を選定するにあたり、「松田町寄1番地活用事業に係る事業者審査委員会」（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ための方法及び評価基準等を示したものであり、募集要項と一体のものである。

なお、本審査基準書で使用する用語の定義は、同一の名称によって募集要項において使用される用語と同一のものである。

2 優先交渉権者決定までの流れ

優先交渉権者の決定にあたっては、応募資格要件等の確認（一次審査）を実施し、次いで提案価格の確認及び提案内容の審査（二次審査）を実施する。



3 応募資格要件の確認:一次審査

応募資格要件の確認（一次審査）は、募集要項に示す応募者が備えるべき応募資格要件を満たしていることを審査して決定する。

審査結果は募集要項に示す期日までに、当該応募者に通知する。

4 提案内容審査:二次審査

各評価事項について、審査委員会において、提案内容の審査・評価を行う。

(1) 審査及び優先交渉権者の選定

審査委員会は、応募のあった提案内容の審査・評価を行い、募集要項「(別表)松田町寄1番地活用事業に係る優先交渉権者選定基準」に記載の評価割合により、審査項目・評価内容ごとの評価点(以下「提案内容評価点」という。)及び提案価格に対する評価点(以下「価格点」という。)を決定し、提案内容評価点と価格点の合計値(以下「総合評価値」という。)を算出する。

総合評価値を基準に協議を行い、次に示す基準点以上の点数を取得したグループの中から、最も優れていると判断されたグループを優先交渉権者、次点のグループを次点交渉権者として選定し、審査講評を付して町に報告する。町は、その結果を受けて、優先交渉権者、次点交渉権者を決定する。

総合評価値は満点を100点とし、そのうち提案内容評価点は70点、価格点は30点を満点とする(※「表-1」参照)。

(2) 優先交渉権者選定における基準点

審査委員会は、提案の審査・評価にあたり、優先交渉権者・次点交渉権者として選定するに値する提案であるかの判断基準となる点数(以下「基準点」という。)を設定する。

総合評価値の基準点は50点とし、価格点の基準点は非公開とする。

< 表-1 >

	配点(満点)	基準点
提案内容評価点(α)	70点	定める(非公開)
価格点(β)	30点	
総合評価値($\alpha + \beta$)	100点	50点

(3) 審査結果の公表

審査結果は、応募のあった全てのグループの代表者に速やかに通知する。

また、優先交渉権者と基本協定締結後、審査結果と審査講評を町のホームページで公表する。

(4) 提案内容評価点の算定方法

提案内容評価点は満点を70点とする。

提案内容の評価項目の細目毎に内容の評価してそれぞれの審査委員が採点する。

11人の審査委員の採点のうち、最高点、最低点を付けた、それぞれ1名の審査委員の採点を除き、9名の審査委員の採点を平均して、細目毎に平均点を計算して内容評価点を算出する。平均する際には小数点第3位を四捨五入する。

(5) 価格点の算定方法

価格点は、満点を30点とする。各提案価格の点数の計算は、次の式により算出する。

ア. 全体を一括して活用し、かつ売買の提案の場合

$$\text{価格点} = 30 \times \frac{\text{各応募グループの提案価格}}{\text{適正価格}}$$

イ. 全体を一括して活用し、かつ賃貸借の提案の場合

$$\text{価格点} = 30 \times \frac{\text{各応募グループの提案価格}}{\text{適正賃料}}$$

ウ. 売買と賃貸借を併用しての提案の場合

$$\begin{aligned} \text{価格点} = & 30 \times \frac{\text{購入面積}}{\text{総面積}} \times \frac{\text{各応募グループの提案購入価格}}{\text{適正価格}} + \\ & 30 \times \frac{\text{借地面積}}{\text{総面積}} \times \frac{\text{各応募グループの提案借地価格}}{\text{適正賃料}} \end{aligned}$$

※ 適正価格とは、「平成30年度松田町寄1番地活用事業用地不動産鑑定評価等業務委託」において算定した価格のことをいい、適正賃料とは、同委託において算定した賃料のことをいう。

(6) 応募者が1者の場合の審査方法

応募者が1者の場合は、提案内容の審査・評価を行った上で、総合評価値及び価格点が共に基準点を超え、かつ審査委員会で協議のうえ適当と判断された場合、優先交渉権者とするものとする。

(7) 提案内容評価の項目と配点

提案内容評価の項目と配点は、別紙の提案評価項目及び配点のとおりとする。

採点基準及び得点の算定割合は、別紙の採点基準及び得点の算定割合を原則とする。

別紙

提案評価項目及び配点

審査項目	評価内容	評価の視点	配点	
基本コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・事業実施にあたっての基本的な考え方、基本コンセプトが、町の土地利用の基本的な考え方を理解した内容であること 	本件対象地の立地等の条件を十分に理解した上で、町の土地利用の基本的な考え方に沿った新たな土地利用によって、地域の課題を解決可能とする的確なコンセプトに基づく提案となっているか		10
		<町の土地利用の基本的な考え方①> <ul style="list-style-type: none"> ・寄地区へより多くの人の流れを創出し、周辺地域を含め広域的に人を呼び込む、賑わいを創出する拠点とすること 	5	
		<町の土地利用の基本的な考え方②> <ul style="list-style-type: none"> ・災害時に復興の拠点となる施設・機能を有すること。また、地域コミュニティの形成に寄与する施設であること 	5	
企画力 事業実現性	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の利便性向上や活気あるまちづくりに効果的な提案であること ・持続性のある事業提案であること ・事業内容に具体性、妥当性があること 	<ul style="list-style-type: none"> ・町内外から幅広い集客が見込め、地域の賑わいを創出する事業内容となっているか ・地域住民の生活の利便性を向上する提案があるか ・地域住民が利用しやすい施設及び事業内容となっているか 	7.5	20
		<ul style="list-style-type: none"> ・事業を確実かつ早期に実現することができる提案となっているか ・事業内容に可能性や発展性が期待される提案となっているか ・将来にわたって事業が継続できる提案となっているか 	7.5	
		<ul style="list-style-type: none"> ・建築関係法令等を遵守し、関係行政機関との事前相談を実施するなど、適切かつ確実な工程及び施工計画となっているか ・建物の管理や修繕の計画を含め、事業の長期安定が見込まれる内容となっているか ・イベントの開催等による集客の計画に実効性があるか 	5	

地域貢献 度	<ul style="list-style-type: none"> ・雇用の創出や地元業者の活用など地域経済への波及効果が見込める事業計画であること 	<ul style="list-style-type: none"> ・新規雇用の創出など、地域経済への長期的な波及効果が見込める事業計画であるか ・地元業者の活用、参画促進など、地域と積極的に関わり協力体制を構築するといった地域貢献に取り組む提案となっているか 	5	20
	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の防災力向上へ寄与する計画であること 	<ul style="list-style-type: none"> ・防災用備蓄倉庫、災害時用トイレ、帰宅困難者受入マニュアルの整備など、地域を含めた防災力向上へ寄与する具体的な提案がなされているか ・災害時に、町及び地域住民と連携して対応するなどの取組方針が示されているか 	5	
	<ul style="list-style-type: none"> ・地域コミュニティの活性化に資する計画であること 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民が集まれるコミュニティ施設の併設や、地域活動への協力など、地域との連携や協力に関する取組が提案されているか 	5	
	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺地域環境に配慮した計画であること 	<ul style="list-style-type: none"> ・営業種目・提供するサービスの内容・営業時間など、周辺地域環境に配慮した計画となっているか ・周辺地域の環境(日照・騒音・悪臭・排水など)や風紀を阻害しない計画となっているか ・車両の進入・退出について、歩行者及び接道利用者の安全など、周辺交通に配慮した計画となっているか ・町まちづくり条例を遵守し、自然景観の保全に配慮した提案となっているか 	5	
収支計画 事業遂行 能力	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間(最低10年間)の収支計画の妥当性があること 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業に要する経費、運営経費などの資金調達方法や収入・支出に関する具体的な収支計画(具体性のある集客数、営業利益など)を提案しているか 	7.5	15
	<ul style="list-style-type: none"> ・資金調達の方法に確実性があること 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業リスクに対する保険、資金ストック、バックアップ体制などの点で資金調達の確実性が見込める提案となっているか 	2.5	
	<ul style="list-style-type: none"> ・組織体制と役割、責任体制が明確であること 	<ul style="list-style-type: none"> ・効率的な事業実施が可能となる的確な指示系統及び各業務の実施体制が具体的に提案されているか ・事業実施に係る各事業者の参画の確約が取れているか ・災害等の緊急時における対応が明確になっているか 	2.5	

		・事業期間を通して、計画的にマネジメントを行う体制となっているか		
	・過去の事業から実績があると認められること	・類似した事業実績があり、信用力が高く円滑な実施が期待できるか ・他の事業で特に秀でた実績があるなど、異なる業態に対しても事業の的確な遂行が期待できるか	2.5	
特に優れた提案への加算評価			5	5
小計（＝提案内容評価点） 【 α 】			70	
価格点 【 β 】			30	
合計（＝総合評価値） 【 $\alpha + \beta$ 】			100	

採点基準及び得点の算定割合

採点基準		得点
A	評価の視点に即して特に優れた内容の提案である	配点×1.0
B	評価の視点に即して優れた点が認められる提案である	配点×0.75
C	評価の視点に即して標準的な提案である	配点×0.5
D	評価の視点に即した提案が十分とはいえない	配点×0.25
E	評価の視点に即した提案がなされていない、又は提案に実現性がない	0