

《 再 公 募 》

松田町寄 1 番地活用事業

審査基準

平成 3 1 年 3 月

松 田 町

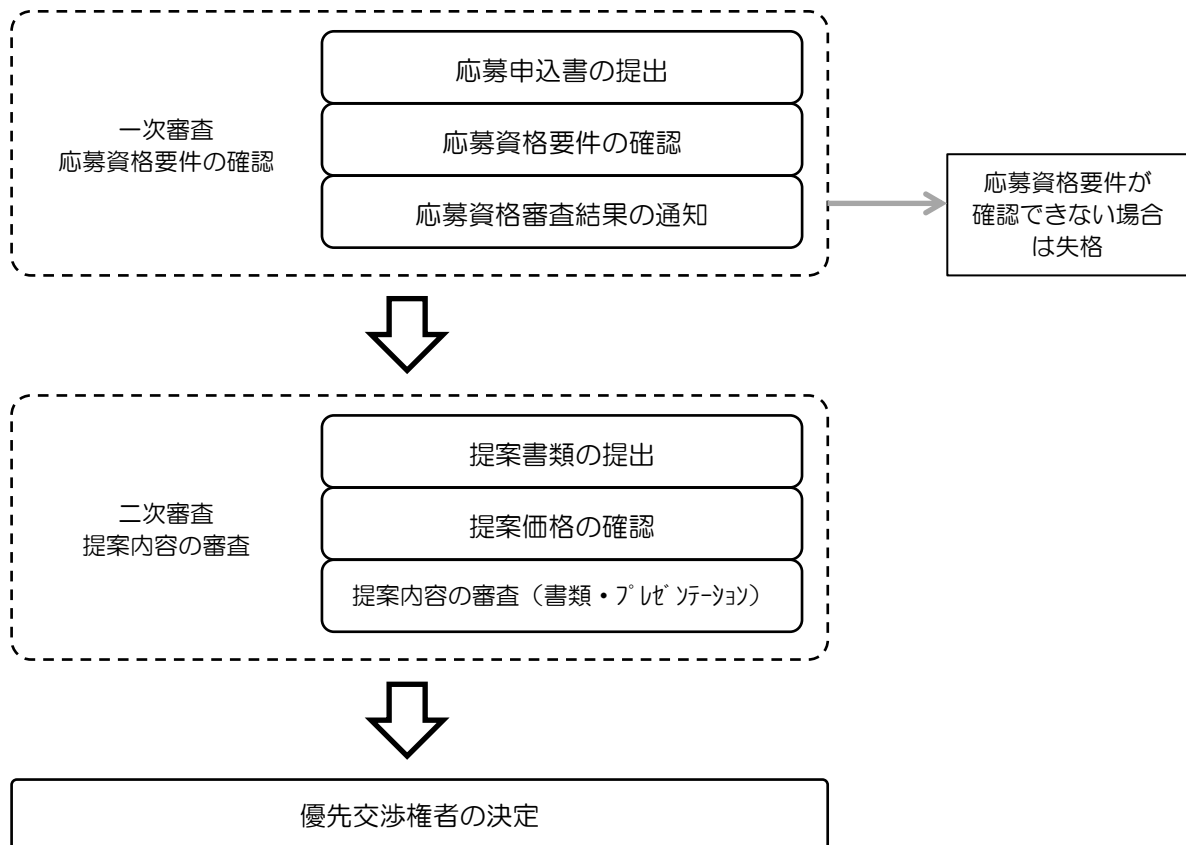
1 審査基準書の位置づけ

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、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。）を決定する。

また、後に示す方法で提案価格に対する価格点を決定し、提案内容評価点と価格点の合計点（以下「総合評価値」という。）を算出する。審査委員会は、総合評価値を基準として協議を行い、最も優れていると判断された応募者を優先交渉権者、次点の応募者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150点とし、そのうち、提案内容評価点120点、価格点30点を満点とする（※<表-1>参照）。

なお、審査委員会における優先交渉権者と次点交渉権者の選定においては、総合評価値が次に示す基準点以上であった応募者の中から決定するものとする。

(2) 優先交渉権者選定における基準点

審査委員会は、提案内容の審査・評価にあたり、あらかじめ優先交渉権者選定における基準点（以下「基準点」という。）を設定する。

基準点は、本事業にかかる提案が、優先交渉権者等として選定するに価する提案であることを判断するための基準となる点数とする。

提案内容評価点の基準点は120点満点中の60点とし、価格点の基準点は非公開とする。

<表-1>

	配点	基準点
提案内容評価点（ α ）	120点	60点
価格点（ β ）	30点	定める（非公開）
総合評価値（ $\alpha + \beta$ ）	150点	定める（非公開）

(3) 審査結果の公表

審査結果は、応募のあった全ての応募者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120点とする。

審査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。

各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いた採点を平均して、審査項目毎に平均点を計算して提案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。

価格点は次の式により算出する。なお、価格点は小数点以下第2位までとし、小数点以下第3位を四捨五入する。

式にある「提案価格」は事業者が示す価格のことを指し、「希望価格」は希望価格一覧に記載の価格とする。なお、二つの土地の活用での提案の場合（ex.物件①と物件②）は、それぞれの当てはまる希望価格の合計を使用する。

$$\text{価格点} = 15 \text{点} \times \frac{\text{提案価格}}{\text{希望価格}}$$

なお、希望価格を下回る価格での提案についても受け付けるものとする。

(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、総合評価値が基準点を超え、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表

提案内容評価の項目と配点は、別紙の提案評価項目と配点表を参照のこと。

希望価格一覧

物件番号	希望購入価格	希望賃貸借価格（年額）	
		20年契約時	30年契約時
①	196,000,000 円	11,548,846 円	9,750,750 円
②	10,000,000 円	651,298 円	559,127 円
③	22,000,000 円	1,366,181 円	1,162,923 円
①②③を 全て活用	200,000,000 円	12,408,466 円	10,577,010 円

※ 上記の①の価格の算定にあたっては、山林部分（460 m²）については 0 円として算定しています。

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	・事業実施にあたっての基本的な考え方、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、町の基本コンセプトに沿った、雇用を創出し地域に賑わいを創出するコンセプトに基づいた提案となっているか	10	10
企画力・事業実現性	・持続性のある事業提案であること	・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【実現性】 ・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【発展性】 ・将来にわたって事業が継続できる提案となっているか【事業継続性】	10	35
	・活気あるまちづくりに効果的な提案であること	・町内外から幅広い人の流れが生まれ、地域の賑わいを創出する事業内容となっているか【企画力】 ・地域住民が出入りしやすい施設及び事業内容となっているか【地域との親和性】 ・その他地域に活気をもたらす提案があるか	15	
	・事業内容・スケジュールに具体性、妥当性があること	・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【法令遵守】 ・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【計画性】	10	
貢献度	・新規雇用の創出など地域経済へ	・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【雇用創出数、	15	25

	の波及効果が見込める事業計画であること	地域経済効果】 ・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【地域連携】		
	・周辺地域環境に配慮した計画であること	・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【営業内容】 ・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【環境・風紀】 ・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【安全配慮】 ・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【景観保全】	10	
収支計画 事業遂行 能力	・事業期間（最低10年間）の収支計画の妥当性があること	・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【収支計画性】	10	35
	・資金調達の方法に確実性があること	・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【資本力・リスク回避】	10	
	・企業の経営の安定性・持続性があり、事業遂行における組織体制、責任体制が明確であること	・企業の売上増加率や自己資本比率が安定して高く、経営の安定性・持続性が見込めるか【企業の安定性・持続性】 ・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【実施体制】 ・災害等の緊急時における対応が明確になっているか【災害リスク対応】 ・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【管理体制】	15	
特に優れた提案への加算評価			15	15
合計			120	120

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