

# 近鉄御所駅西側複合施設生活維持施設運営事業

## 審査基準

令和7年4月8日

御所市

## 目次

1	審査基準の位置づけ .....	1
2	総則 .....	1
3	審査の手順 .....	1
4	審査の方法 .....	2

## <別添書類>

別紙：定性審査における審査項目及び評価の視点

<用語の定義>

用語	定義
本事業	近鉄御所駅西側複合施設生活維持施設運営事業をいう。
市	御所市をいう。
複合施設	近鉄御所駅西側複合施設をいう。
生活維持施設	本事業により運営を行うスーパーマーケット及び銀行をいう。
生活維持施設運営者	生活維持施設を運営する民間事業者をいう。
選定審査会	近鉄御所駅西側複合施設生活維持施設運営事業選定審査会をいう。

### 1 審査基準の位置づけ

本審査基準は、市が本事業の優先交渉権者を決定するに当たって、最も優れた応募者を選定するための方法、手順、審査基準等を示すものである。

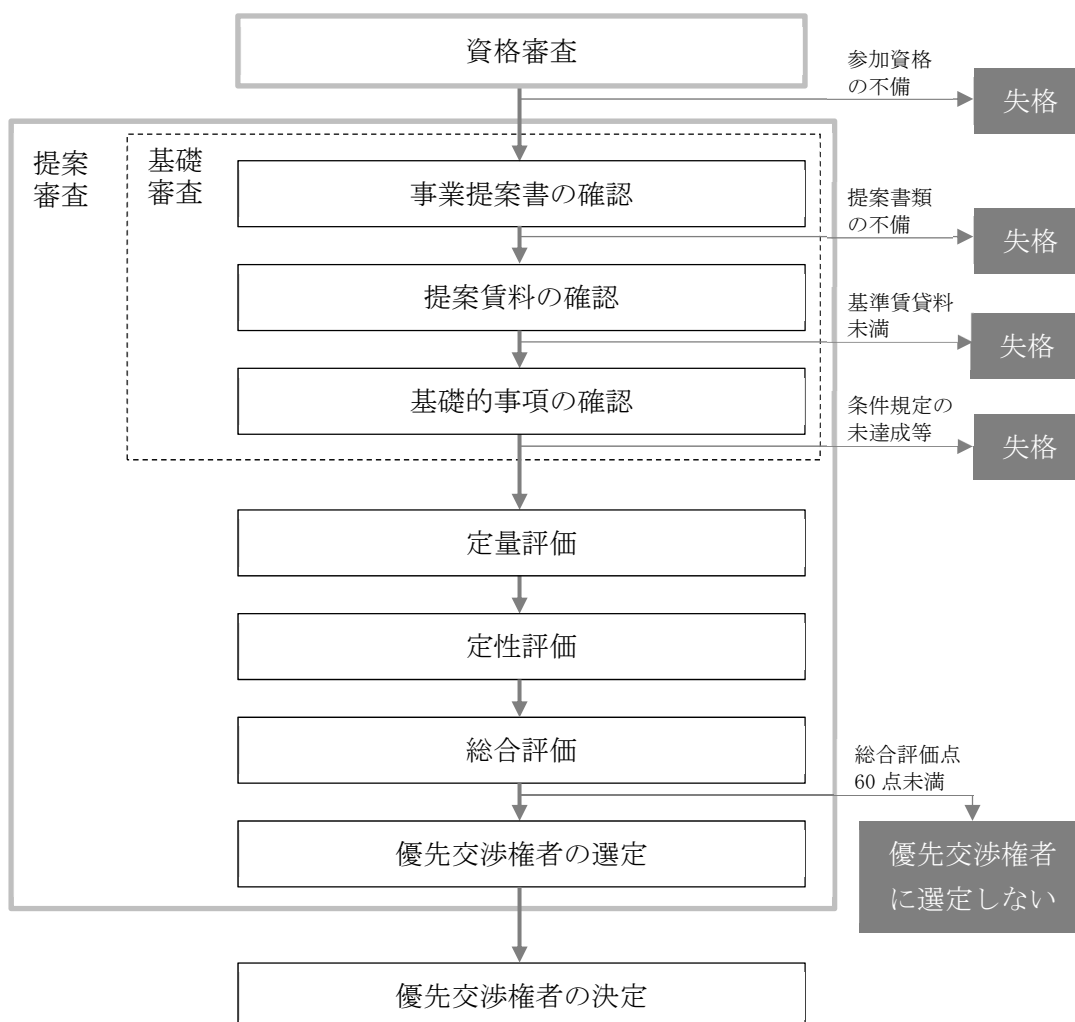
### 2 総則

生活維持施設運営者の選定は、公募型プロポーザル方式によるものとし、応募者の中から優先交渉権者を決定する。

優先交渉権者の決定に関する審査は、選定審査会において行うものとする。

### 3 審査の手順

審査の手順は、次のとおりである。



図：審査の手順

## 4 審査の方法

審査の方法は、応募者の備えるべき参加資格要件に関する「資格審査」と、提案内容に関する「提案審査」による2段階で実施するものとする。

提案審査においては、応募者による提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリングを実施する。

### (1) 資格審査

募集要項において示す応募者の備えるべき参加資格要件に対する適格性について審査を行う。

参加資格要件を満たしていない場合は、失格とする。

### (2) 事業提案書の確認

提出を求めている書類が全て揃っているか、指定様式に必要事項が記載されているか、記載内容に矛盾や齟齬がないか等の提出書類の確認を行う。

提出書類が不足する場合は、失格とする。

### (3) 賃料の確認

応募者の提案賃料が、市が示す基準賃料を下回っていないことを確認する。

提案賃料が基準賃料未満である場合は、失格とする。

### (4) 基礎的事項の確認

事業提案書に記載された内容が、条件規定に適合していることを確認する。

明らかに条件規定を満たさない場合は、失格とする。

### (5) 定量評価

応募者の提案賃料（㎡単価）に対して、以下の考え方に基づいて点数化を行う。

なお、算出された点数は、小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までの数値とする。

定量評価点＝

$$15 + 15 \times (\text{提案賃料 (㎡単価)} - \text{基準賃料 (㎡単価)}) \div \text{基準賃料 (㎡単価)}$$

※基準賃料は月額 1887 円/㎡とする。

### (6) 定性評価

選定審査会の委員は、評価項目に対して、次表に基づく5段階の評価を行う。

定性評価点は、全委員の平均点の小数点以下第3位を四捨五入して算出する。

なお、評価項目及び評価の視点等は、別紙に示す。

表：評価の区分

評価の区分	評価の目安	評価の配点
A	優れている	配点×1.0
B	やや優れている	配点×0.8
C	普通である	配点×0.6
D	(条件規定は満たすものの) やや劣る	配点×0.4
E	(条件規定は満たすものの) 劣る	配点×0.0

#### (7) 総合評価

定量評価点 (30 点満点) と定性評価点 (70 点満点) を合計して、総合評価点を算定する。

$$\text{総合評価点 (100 点)} = \text{定量評価点 (30 点)} + \text{定性評価点 (70 点)}$$

#### (9) 優先交渉権者の選定

選定審査会は、総合評価点が最も高い提案を行った応募者を、優先交渉権者に選定する。

最も高い総合評価点を得た応募者が 2 人以上ある場合は、定量評価点が高い応募者を優先交渉権者とする。

定量評価点と同じ場合は、くじにより、優先交渉権者を選定する。

ただし、総合評価点が 60 点未満の場合は、優先交渉権者を選定しない。

#### (10) 優先交渉権者の決定

市は、選定審査会の選定結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

別紙：定性評価における審査項目及び評価の視点

評価項目	評価の視点	配点
利便性の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多世代への幅広い対応や、駅周辺及び市全域の住民の利便性確保など、多様な市民の生活利便性の向上に資する提案が示されているか。</li> <li>・複合施設の利用者や来訪者の利便性向上に資する提案が示されているか。 …等</li> </ul>	30点
サービスの持続性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・将来想定される市場の変化への対応策が示されているか。</li> <li>・長期に渡る営業を実現するための工夫が示されているか。 …等</li> </ul>	20点
地域への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害発生時の協力体制が示されているか。</li> <li>・駅周辺の賑わいを誘発するための提案が示されているか。</li> <li>・市内雇用の促進など、地域経済への貢献策が示されているか。</li> <li>・御所ブランド品の知名度向上及び販路拡大への取り組みが示されているか。 …等</li> </ul>	20点