

烏丸半島中央部複合型観光集客施設事業 実施事業者決定基準

令和5年8月

草津市土地開発公社

目 次

1 総則	1
(1) 事業者決定基準の位置づけ	1
2 優先交渉権者決定の手順	2
(1) 審査手順の概要	2
(2) 資格審査	3
(3) 事業提案審査	3
(4) 優先交渉権者の決定	3
3 提案審査における得点化方法	4
(1) 提案審査の配点	4
(2) 提案内容の点数化方法	4
別紙 審査項目および評価指標	5

1 総則

(1) 事業者決定基準の位置づけ

本事業者決定基準（以下「決定基準」という。）は、草津市土地開発公社（以下「公社」という。）が「烏丸半島中央部複合型観光集客施設事業」（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。）の募集、選定にあたり、募集に参加しようとする者を対象に公表する「募集要項」と一体のものであります。

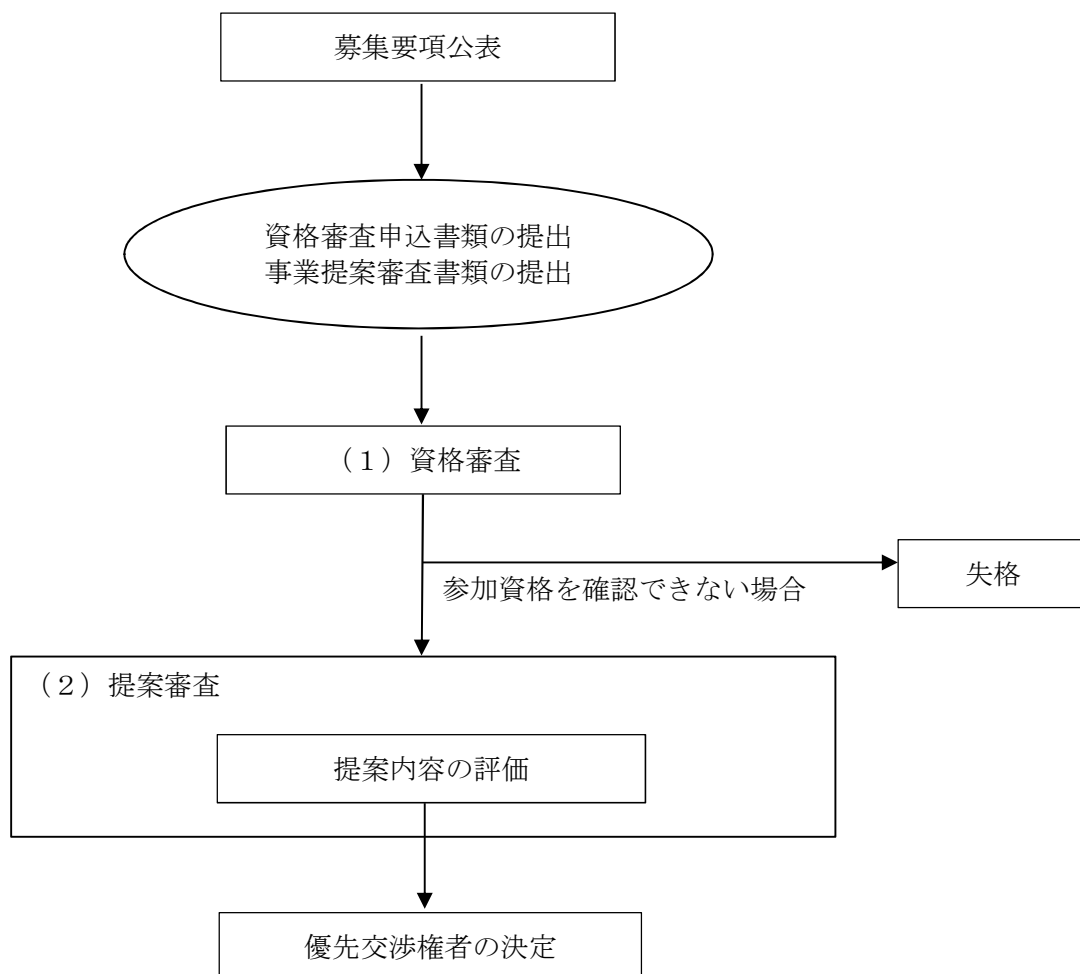
決定基準は、優先交渉権者を選定するに当たって、募集参加者のうち最も優れた提案を行った者を客観的に評価・選定するための方法および基準等を示し、募集参加者の行う提案に具体的な指針を与えるものです。

優先交渉権者の選定に当たっての審査は、公平性および透明性を確保するとともに、烏丸半島中央部観光施設事業用地土地利用事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において行います。

2 優先交渉権者決定の手順

(1) 審査手順の概要

本事業における事業者の選定は、設計、建設、維持管理および運営に関する専門的な知識やノウハウが求められることから、設計、建設、維持管理運営等の提案内容、事業計画の妥当性・確実性等の観点から審査します。



(2) 資格審査

資格審査申込書類により、本募集要項に示す応募者の資格条件を満たしていることを確認します。応募者が 1 者のみの場合も審査を行います。条件を満たしていない場合、または虚偽の記載がある場合は失格とします。

(3) 事業提案審査

① 事業提案に関する開発条件等の適格審査

(ア) 提出された事業提案書をもとに、関係する法律や条例に抵触しないことを確認します。

(イ) 記載内容が「募集要項 6. (4)」に示す条件を遵守しているかを確認します。

② 事業提案に関する提案内容の審査

(ア) 審査にあたっては、審査項目に従い事業提案内容を総合的に評価し、最も優れた事業提案を行った事業者を優先交渉権者、次に優れた事業提案を行った事業者を次点交渉権者として選定します。

なお、選定委員による採点結果の平均点が 49 点以下の場合は失格とします。

(イ) 応募者へのヒアリングと応募者によるプレゼンテーションを実施します。なお、それらの実施に関する詳細は、後日、応募者（グループの場合は代表者）に通知します。

(ウ) 事業提案者が 1 者のみの場合も審査を行います。

③ 提案内容の評価

応募者からの提案内容を、「別紙 審査項目および評価指標」に基づき選定委員会が審査し採点します。採点基準は表「内容評価の採点基準」のとおりです。

なお、得点化の際は、小数点第 3 位以下は四捨五入し、小数点第 2 位までを求めます。また、採点結果が同点となった場合には、「別紙 審査項目および評価指標」のうち、「全体計画」と「地域への貢献」の合計を得点化し、得点の高い応募者を上位とします。これらを考慮してもなお同点となった場合には、「全体計画」と「地域への貢献」の合計得点が同点の応募者によるくじ引きで上位を決定します。

同点の応募者間の順位が決定したうえで、最上位の応募者とその次点の応募者を、優先交渉権者および次点交渉権者としてそれぞれ選定します。

(4) 優先交渉権者の決定

公社は、選定委員会の選定結果をもとに優先交渉権者を決定します。

3 提案審査における得点化方法

(1) 提案審査の配点

提案審査は、提案内容により実施します。評価項目および配点は、公社が本事業に期待する事項の必要性および重要性を勘案し、次の通り設定します。なお、「別紙 審査項目および評価指標」もあわせて参照してください。

(2) 提案内容の点数化方法

提案内容の評価は、次に示す5段階により評価します。なお、提案内容を審査項目ごとに各選定委員が採点し、平均点により評価を行います。

内容評価の採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	提案内容が非常に優れた提案がされている	配点×1.00
B	提案内容が優れた提案がされている	配点×0.75
C	募集要項の記載内容程度の提案がされている	配点×0.50
D	募集要項に記載されている内容に関してやや劣っている程度	配点×0.25
E	募集要項に記載されている内容に関して劣っている程度	配点×0.00

別紙 審査項目および評価指標

審査項目および評価指標			配点
事業概要に関する評価			75 点
全体計画	基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用の基本方針および期待する効果などを踏まえた提案となっているか。 ・提案される土地利用が本事業の主旨に沿った内容となっているか。 ・その他特筆すべき点、優れた点がみられるか。 	10 点
	提案される土地利用の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ・提案される土地利用（施設）について、長期的な集客について具体的な見通しがあるか。 ・その他、土地利用の妥当性に特筆すべき点、優れた点がみられるか。 	10 点
	施設計画等	<ul style="list-style-type: none"> ・開発において求める施設計画および交通計画を踏まえた提案となっているか。 ・地域・まちづくりへの貢献を踏まえた提案となっているか。 ・建設後の持続的かつ適正な管理運営体制が提案されているか。 ・その他特筆すべき点、優れた点がみられるか。 	10 点
	スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・契約締結以後、事業供用開始（全体）までのスケジュールは根拠に基づいて提案されているか。 ・その他特筆すべき点、優れた点がみられるか。 	5 点
地域への貢献	周辺施設との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺施設等との連携について、提案がされているか。 ・提案されている地域との連携内容が、双方の相乗効果を生み出すような提案がされているか。 ・その他特筆すべき点、優れた点がみられるか。 	10 点
	地域活性化への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・地域貢献に寄与する提案がされているか。 ・地域の雇用増大に繋がる提案がされているか。 ・その他特筆すべき点、優れた点がみられるか。 	10 点
組織の充実	運営体制	<ul style="list-style-type: none"> ・提案された事業を実施する運営体制は、各業務の役割分担や責任が明確な提案がされているか。 ・効率的な事業実施が可能となるよう的確な指示系統が提案されているか。 ・配置人数や経験、資格等を有する人材を確保し、事業を円滑に進めることのできる提案がされているか。 ・その他特筆すべき点、優れた点がみられるか。 	10 点

事業開始後の運営	事業継続性における対応策	<ul style="list-style-type: none"> ・当該事業におけるリスクを把握した上で提案がされているか。 ・事前対応策など、問題を回避または発生を抑制する提案がされているか。 ・想定される問題が発生した場合に対して、対応策が提案されているか。 ・その他特筆すべき点、優れた点がみられるか。 	5点
	施設整備後の維持管理運営	<ul style="list-style-type: none"> ・長期的な視点をもった維持管理運営計画が提案されているか。 ・その他特筆すべき点、優れた点がみられるか。 	5点
資金計画・事業収支計画に関する評価			10点
事業の実現性	資金計画	<ul style="list-style-type: none"> ・必要な資金の概算および調達の方法は、確実性のある提案がされているか。 ・その他特筆すべき点、優れた点がみられるか。 	5点
	事業経営計画	<ul style="list-style-type: none"> ・借入がある場合の返済を踏まえた収支計画が提案されているか。 ・各費用の算出根拠が示されているか。 ・その他特筆すべき点、優れた点がみられるか。 	5点
応募者に関する評価			10点
応募者の状況	経営状況	<ul style="list-style-type: none"> ・応募者の財務状況は健全であるか。 ・その他特筆すべき点、優れた点がみられるか。 	5点
	実績	<ul style="list-style-type: none"> ・応募者の実績や経験などは提案されている事業に活かすことができる内容か。 ・その他特筆すべき点、優れた点がみられるか。 	5点
その他			5点
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・特徴的な提案、独自性の高い提案等、上記では評価できない優れた点がみられるか。 		5点
計			100点