

東村  
村有地有効利活用事業（仮称）  
優先交渉権者決定基準

初稿：2024.8.30

令和6年8月  
東村

## 1. 総則

東村村有地有効利活用事業優先交渉権者決定基準（以下、「優先交渉権者決定基準」という。）は、東村（以下、「本村」という。）が東村村有地有効利活用事業（以下、「本事業」という。）の実施にあたって、本事業を実施する事業者（以下、「事業者」という。）の募集・選定を行うに際して、応募希望者に配付する募集要項と一体のものである。

本事業においては、提案価格及び提案内容によって優先交渉権者を決定する「公募プロポーザル方式」を採用する。

優先交渉権者決定基準は、優先交渉権者を決定するにあたって、最も優れた提案を行った応募者を選定するための方法及び評価基準等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

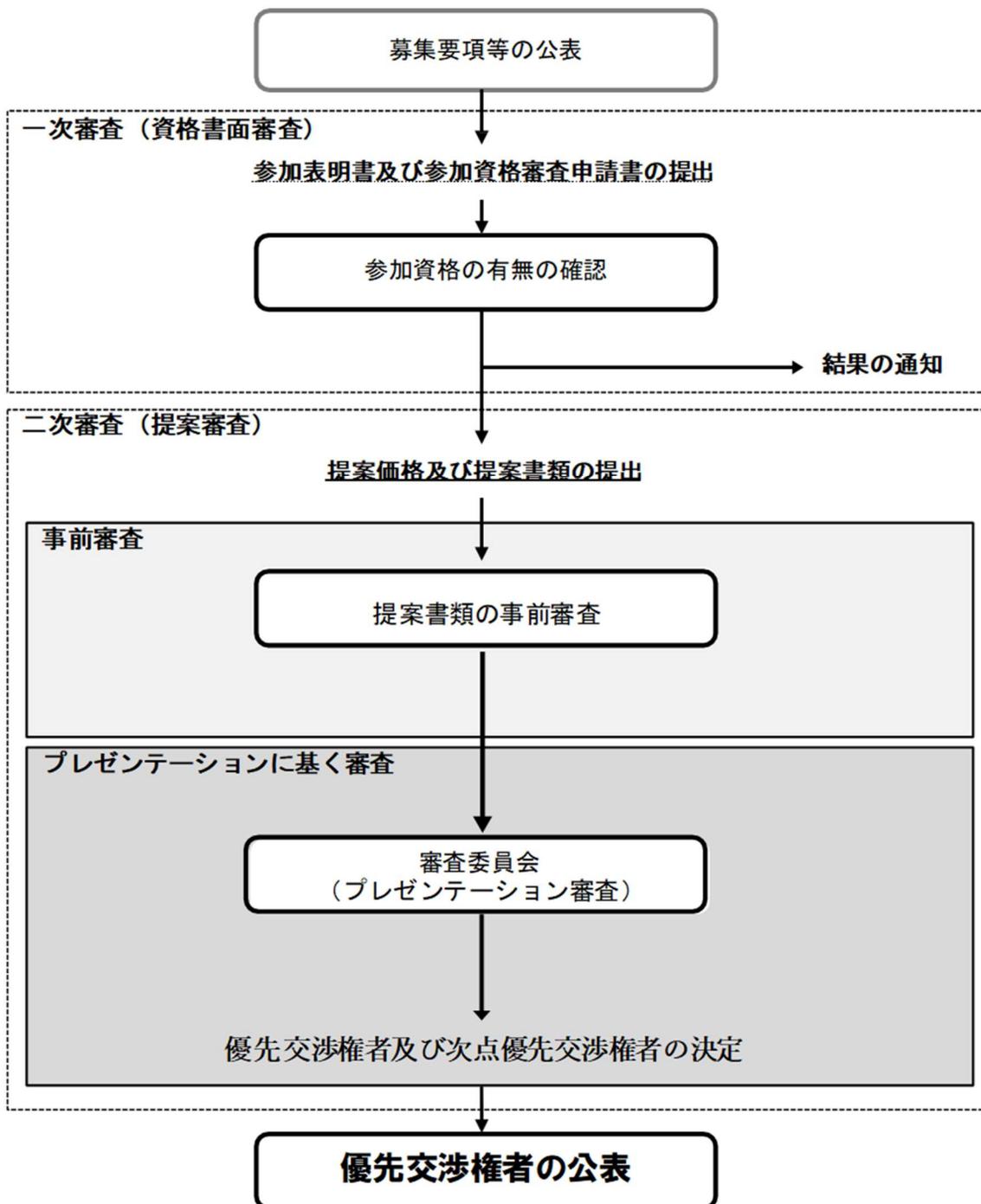
なお、優先交渉権者決定基準で使用する用語の定義は、同一の名称によって募集要項において使用される用語と同一のものである。

## 2. 優先交渉権者決定までの流れ

優先交渉権者の決定に当たっては、応募資格要件等の確認をし、次いで提案内容の審査を実施する。

また、優先交渉権者は、対象用地①と対象用地②について、それぞれ審査し、それぞれ別の事業者が選定される場合がある。

また提案は、いずれかの対象用地のみでも可能である。



### 3. 応募資格要件の確認

応募資格の確認は、募集要項に示す応募者が備えるべき応募参加資格要件を満たしているか、審査し決定する。

審査結果は、当該応募者に通知する。

### 4. 提案内容審査

#### (1) 提案内容審査の流れ

提案内容審査は、次のとおり実施する。

##### ア 対象用地に関する提案内容審査

応募者提案内容と村の財政負担額の見込みについて、後述の配点表に従って、審査委員会で審査、プレゼンテーションを経て、最も高い審査点を獲得した民間事業者を、優先交渉権者、2位のものを次点交渉権者とする。

##### イ 提案内容審査

後述の提案審査配点表に従い、審査委員会において、提案内容の審査を行う。対象用地①と②は別々に評価する。

##### ウ 審査及び優先交渉権者の決定

審査委員会は、各グループの提案内容の審査・評価を行い各提案の提案内容評価点を決定する。

また、後に示す方法で、村の財政負担金額の提案価格に対する価格点を決定し、提案内容評価点と村の財政負担金額の価格点の合計値（以下、「総合評価値」という。）を算出し、総合評価値の最も高い者を優先交渉権者とし、2位のものを次点交渉権者として、村に結果を報告する。

先に記載した通り、対象用地①と対象用地②の提案は、別々に採点し、互いには影響しない。

##### エ 審査結果の公表

優先交渉権者・次点交渉権者に決定したグループを村のホームページ上で公表する。

#### (2) 価格点の算定

価格点は下記の算式により行う。

各提案の点数＝価格点の配点×（最低提案審査金額）／（当該提案審査金額）

審査金額＝各グループの提案金額－民間収益施設から見込まれる村の収益

### (3) 審査点の算定

ア. 審査点の満点は、価格点を含め 100 点満点とする。

応募が複数グループの場合は、相対評価をおこなう。

各項目で、1 位と思われる提案に配点の 100%

2 位と思われる提案に配点の 75%

3 位と思われる提案に配点の 50%

4 位と思われる提案に配点の 25%

5 位以下の提案に 0% を付与して採点を行う。

各委員の合計点を集計し、平均点数を審査点とする。

応募が 1 者の場合は、絶対評価を行う。

審査項目ごとに 5 段階評価により点数を付与する。

評価	判断基準	点数化方法
A	具体性のある特に優れた提案である。	各項目の配点×1.00
B	具体性のある優れた提案である。	各項目の配点×0.75
C	標準的な提案である。	各項目の配点×0.50
D	やや劣っている提案である。	各項目の配点×0.25
E	具体性がなく劣っている提案である。	各項目の配点×0.00

各委員の合計点を集計し、平均点数を審査点とする。

平均点数が、50 点を上回る場合は合格とし、優先交渉権者として選定する。

### (4) 総合点

応募が複数の場合は、審査点+価格点を総合点とし、総合点 1 位のグループを優先交渉権者とし、2 位を次点交渉権者とする。

応募が 1 者の場合は、審査点 50 点以上の場合を合格とし、審査点+価格点を総合点として、優先交渉権者に選定する。

5. 提案内容評価の項目と配点

提案内容の評価の項目と配点は、「別表-1 提案評価項目と配点表」に記載する。

別表— 1 提案評価項目と配点表

審査項目	評価の視点	配点
内容審査：対象用地①に関する審査		70 点
1. 事業計画に関すること		16 点
(1) 施設のコンセプト・企画内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の目的及び事業全体の基本方針を達成するために具体的な提案があるか。</li> <li>・周辺環境（住宅、森林、海）など配慮された具体的な提案となっているか。</li> <li>・周辺環境と調和し、東村らしさを連想とさせる意匠となっているか。</li> </ul>	8 点
(2) 事業の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業期間中の適切な工程管理や、健全で安定した事業遂行（資金調達、事業収支計画）を行うことが可能な計画となっているか。</li> <li>・代表企業、構成企業（構成員）、協力企業の役割（役割・連携・補完体制、指揮命令系統、リスク分担など）が明確であるか。</li> </ul>	8 点
2. 施設計画・維持管理運営に関すること		47 点
(1) SSの施設整備・維持管理運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東村SS過疎地対策計画にのっとり施設整備計画となっているか。</li> <li>・利便性や安全性、集客性を考慮した配置計画・動線計画の提案となっているか。</li> <li>・施設の利用促進や、持続的な維持管理運営を行う計画となっているか。</li> </ul>	20 点
(2) 民間提案施設の整備・維持管理運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本村の課題を解決する施設や、SS、道の駅など近隣施設と連携した施設整備計画となっているか。</li> <li>・施設利用者が快適に過ごすことができる提案はあるか。</li> <li>・利便性や安全性、集客性を考慮した配置計画・動線計画の提案となっているか。</li> <li>・施設の利用促進や、持続的な維持管理運営を行う計画となっているか。</li> </ul>	15 点
(3) 施設・運営の防災、天候、環境に関する配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自然災害等の非常時において、本施設が担う防災機能の提案はあるか。</li> <li>・天候対策（台風・大雨等の対策）を取った提案はあるか。</li> <li>・省エネ、再エネに配慮し、環境負荷低減に関する提案はあるか。</li> </ul>	7 点
(4) 施工や品質	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務を円滑に進める方策、村との連携、近隣への周知、安全・品質の確保、騒音対策等について、具体的な提案があるか。</li> <li>・事業契約締結から完成・施設引渡し（※村に施設を譲渡する場合）までの具体的な工程が示されており、確実に施設整備を実施できるスケジュールとなっているか。</li> </ul>	5 点
3. 地域貢献に関すること		7 点
(1) 地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東村の現状を踏まえ地域貢献に関して具体的な提案や取組の提案はあるか。（定住、雇用、特産品、交通機能など）</li> </ul>	7 点
価格審査：（村の財政負担額の評価）		30 点
合計		100 点

審査項目		配点	
内容審査：対象用地②に関する審査		70 点	
1. 事業計画に関すること		30 点	
(1) 多目的公園コンセプト・企画内容の魅力度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の目的及び事業全体の基本方針を達成するために具体的な提案があるか。</li> <li>・周辺環境（住宅、森林、海）など配慮された具体的な提案となっているか。</li> <li>・周辺環境と調和し、東村らしさを連想とさせる意匠となっているか。</li> </ul>	15	点
(2) 事業の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業期間中の適切な工程管理や、健全で安定した事業遂行（資金調達、事業収支計画）を行うことが可能な計画となっているか。</li> <li>・代表企業、構成企業（構成員）、協力企業の役割（役割・連携・補完体制、指揮命令系統、リスク分担など）が明確であるか。</li> </ul>	15	点
2. 施設計画・維持管理運営に関すること		30 点	
(1) 民間提案施設（多目的公園）の整備・維持管理運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本村の課題を解決する施設や、SS、道の駅など近隣施設と連携した施設整備計画となっているか。</li> <li>・利便性や安全性、集客性を考慮した配置計画・動線計画の提案となっているか。</li> <li>・施設利用者が快適に過ごすことができる提案はあるか。</li> <li>・施設の利用促進や、持続的な維持管理運営を行う計画となっているか。</li> </ul>	14	点
(2) 施設・運営の防災、天候、環境に関する配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自然災害等の非常時において、本施設が担う防災機能の提案はあるか。</li> <li>・天候対策（台風・大雨等の対策）を取った提案はあるか。</li> <li>・省エネ、再エネに配慮し、環境負荷低減に関する提案はあるか。</li> </ul>	8	点
(3) 施工や品質	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務を円滑に進める方策、村との連携、近隣への周知、安全・品質の確保、騒音対策等について、具体的な提案があるか。</li> <li>・事業契約締結から完成・施設引渡し（※村に施設を譲渡する場合）までの具体的な工程が示されており、確実に施設整備を実施できるスケジュールとなっているか。</li> </ul>	8	点
3. 地域貢献に関すること		10 点	
(1) 地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東村の現状を踏まえ地域貢献に関して具体的な提案や取組の提案はあるか。（定住、雇用、特産品、交通機能など）</li> </ul>	10	点
価格審査：（村の財政負担額の評価）		30 点	
合 計		100 点	