

斑鳩町マルシェ・宿泊施設等事業者誘致事業

優秀提案者選定基準

平成30年7月3日

斑鳩町

目次

1 本書の位置づけ.....	1
2 事業者選定の概要.....	1
2-1 審査の基本的な考え方.....	1
2-2 審査の方法.....	1
2-3 優秀提案者選定の体制.....	1
3 審査の手順.....	2
4 資格審査.....	3
5 提案審査.....	5
6 ヒアリング.....	5
7 最優秀提案者及び優秀提案者の選定.....	5
8 優先交渉権者の決定.....	6

1 本書の位置づけ

「斑鳩町マルシェ・宿泊施設等事業者誘致事業 優秀提案者選定基準」は、斑鳩町（以下「町」という。）が、斑鳩町マルシェ・宿泊施設等事業者誘致事業（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。）の募集及び選定にあたり、応募者に交付する募集要項と一体のものである。

優秀提案者選定基準は、公募型プロポーザル方式により、優れた提案を行った事業者（以下「優秀提案者」という。）を選定するための方法及び評価項目等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を与えるためのものである。

2 事業者選定の概要

2-1 審査の基本的な考え方

本事業を実施する事業者には、本事業の安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるものであり、応募者の幅広い事業能力を総合的に評価することが必要である。したがって、事業者の選定にあたっては、応募者が募集要項に規定する応募に足る資格を有しており、かつ、応募者の提案内容が、募集要項に規定する要件を満足することを前提として、事業コンセプト、施設計画、運営計画、地域貢献・経済波及効果、事業スケジュールの提案内容の妥当性及び確実性を総合的に評価する。

2-2 審査の方法

優秀提案者の選定は、資格審査及び提案審査を行う。

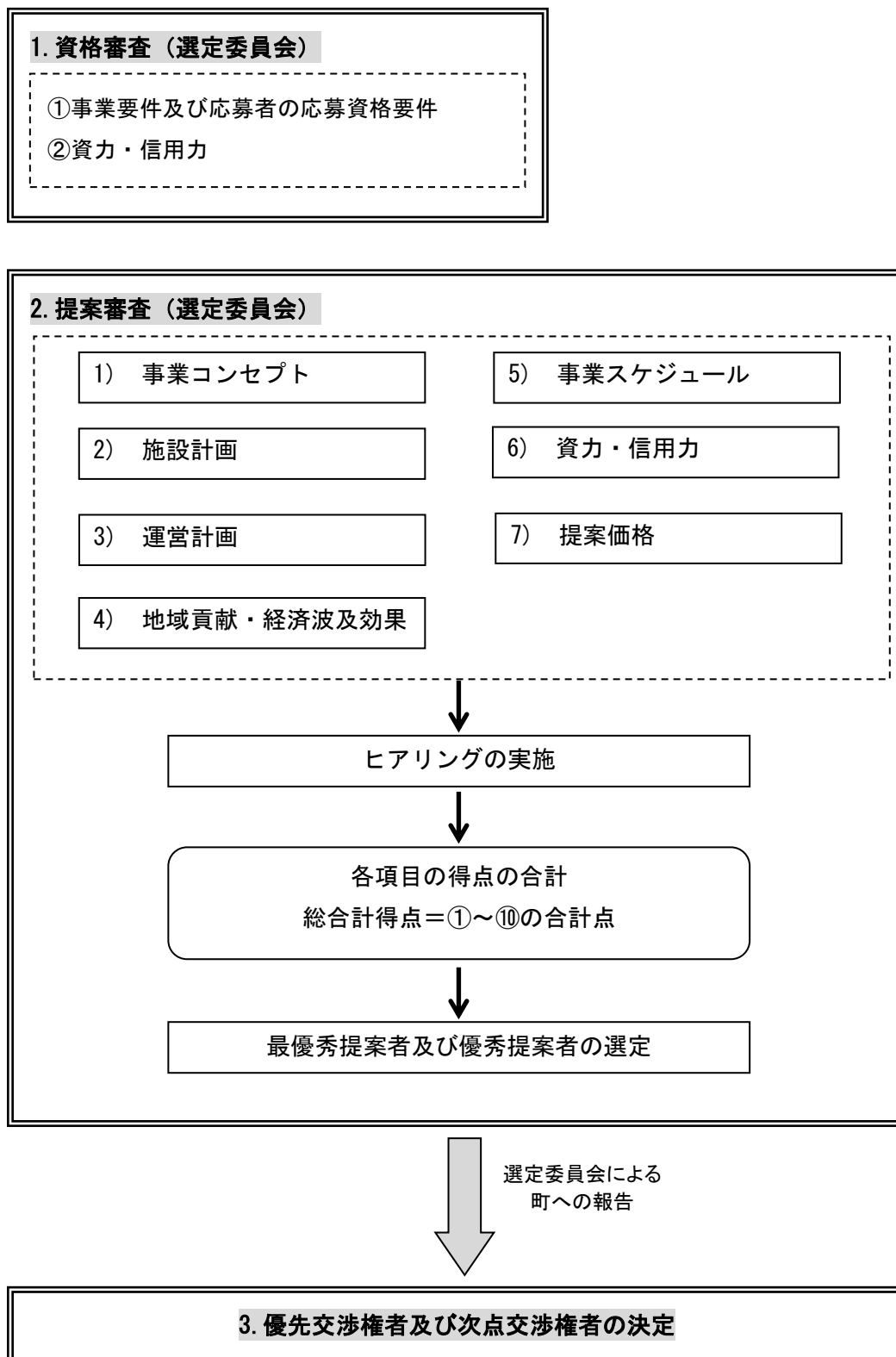
2-3 優秀提案者選定の体制

審査にあたって、町は「斑鳩町マルシェ・宿泊施設等事業者誘致事業 事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置する。

なお、選定委員会は非公開とする。

3 審査の手順

審査の手順は、次のとおりである。



4 資格審査

資格審査では、選定委員会において応募者の備えるべき参加資格の要件（募集要項に規定されている要件）を満たしているかどうかについて、表 4-1 に示す①事業要件及び応募者の応募資格要件、②資力・信用力の確認審査を行う。資格審査の結果、1 項目でも当該要件を満たしていない場合は失格とする。

表 4-1 (1) 資格審査の内容

審査項目	審査の視点	審査実施者
①事業要件及び応募者の応募資格要件	<ul style="list-style-type: none"> a) マルシェにおいて斑鳩町産の農産物及び特産品が優先的に販売される計画に努めているか。特に斑鳩ブランド創造協議会が認定する「斑鳩ブランド品」の販売に努めているか。 b) 宿泊施設が町有地内の北側に配置されているか。 c) マルシェ及び宿泊施設専用駐車場以外に路外駐車場に大型バス 20 台または乗用車 50 台以上が駐車できるスペースが確保されているか。 d) 路外駐車場の運営が、年中無休であり、7 時 30 分～18 時の時間帯が営業時間に含まれているか。 e) 路外駐車場の利用料金が大型バス及びマイクロバス 1 日 1 回当たり 2,800 円以下、普通自動車及び軽自動車 1 日 1 回当たり 500 円以下、2 輪自動車（原動機付き自転車を含む。）1 日 1 回当たり 100 円以下としているか。 f) 除却される既存便所の代替となる便所が計画され、外国人・障害者・高齢者・子ども・LGBT の利用に配慮されているか。 g) 路外駐車場が平成 31 年 4 月 1 日から供用される工程計画となっているか。 h) 提案内容が都市計画法、建築基準法、法隆寺周辺地区特別用途地区内における建築物の制限の緩和に関する条例、その他法令に合致しているか確認するための奈良県郡山土木事務所建築課及び斑鳩町都市建設部都市整備課と協議状況（様式集様式 6-9）が示されているか。 i) 隣接する店舗・商業施設（自動販売機等）の商業活動等を妨げない計画となっているか。 j) 各施設利用者及び業務用の車両の出入口を町有地西側（県道法隆寺線側）としているか（バス専用の出口が町有地南側（一般国道 25 号側）にあることは可）。 k) 町有地東側（町道 208 号線側）に、歩行者用出入口（2ヶ所以上）が設けられているか。 l) 収支計画において賃貸借期間を 30 年以上 50 年未満の期間としているか。 m) 応募者は、単独の法人格を有する団体又は法人格を有する団体で構成されるグループとなっているか。 n) 応募者に宿泊施設の運営者が含まれているか。 o) 応募グループの場合、代表構成員を定めているか。 p) 単独応募者又は一つの応募グループに属している構成員が他の応募グループに参加していないか。 q) 応募者が募集要項に記載される「4-2 応募者の制限」に該当していないか。 r) 提出された事業提案書が募集要項に記載される「6-6 失格事項」に該当していないか。 	選定委員会

表 4-1 (2) 資格審査の内容

審査項目	審査の視点	審査実施者
②資力・信用力	s) 応募者（応募グループの場合、すべての構成員）の事業キャッシュ・フロー規模 ^{注1)} について、最近3期において2期連続で総額がマイナスではないか。 t) 応募者（応募グループの場合、すべての構成員）の総キャッシュ・フロー規模 ^{注2)} について、最近3期において2期連続で総額がマイナスではないか。 u) 応募者（応募グループの場合、すべての構成員）の経常損益が、最近3期において2期連続で総額がマイナスではないか。 v) 応募者（応募グループの場合、すべての構成員）の純資産金額 ^{注3)} が最近期においてマイナスではないか。 w) 応募者（応募グループの場合、すべての構成員）の最近期の利払能力が1.0以上であるか。 ^{注4)} x) 応募者（応募グループの場合、すべての構成員）の最近期の有利子債比率が100%未満であるか。 ^{注5)}	選定委員会

注1) 事業キャッシュ・フロー規模＝営業損益＋受取利息＋配当金－支払利息・割引料＋減価償却費

注2) 総事業キャッシュ・フロー規模＝当期純損益－配当・賞与＋減価償却費

(賞与＝利益処分の中で行われる賞与)

注3) 純資産の部合計

注4) 利払能力＝(営業損益＋受取利息＋配当金＋減価償却費)／支払利息・割引料

注5) 有利子負債比率＝有利子負債／(総資産＋割引手当＋裏書手形)×100

(有利子負債＝長短借入金＋社債・転換社債＋コマーシャルペーパー＋割引手当)

5 提案審査

提案審査では、選定委員会において、宿泊施設のサービス内容及び事業の安定性・継続性等について、表 5-1 に示す事業コンセプト、施設計画、運営計画、地域貢献・経済波及効果、事業スケジュール、資力・信用力及び提案価格の審査項目ごとの評価の視点に基づいて、提案内容を審査する。

表 5-1 提案審査の内容

審査項目	評価の視点	配点	様式
事業コンセプト	①「斑鳩町観光戦略」を踏まえ、まちあるき観光の推進と町の活性化に資する優れた事業コンセプトが提案されているか。	20 点	6-2
施設計画	②周辺環境に調和した景観形成への配慮に資する優れた提案がなされているか。	10 点	6-3
	③施設配置計画について、宿泊者、観光客、マルシェ利用者、近隣店舗、駐車場への動線、近隣住宅に配慮された優れた提案がなされているか。	10 点	
	④施設機能について、宿泊者、観光客、マルシェ、駐車場利用の対応が十分にできる機能を有した施設、設備となっているか。	10 点	
運営計画	⑤宿泊客等の様々な要望に応えるためのサービスについて優れた提案がなされているか。	15 点	6-4
	⑥観光客等の様々な要望に応えるためのサービスについて優れた提案がなされているか。	15 点	
地域貢献・経済波及効果	⑦地域への貢献及び経済波及効果について、具体的かつ優れた提案がなされているか。	15 点	6-5
事業スケジュール	⑧適切な工程が考慮され、早期に運営が開始されるスケジュールとなっているか。	5 点	6-6
資力・信用力	⑨企業財務の健全性（自己資本比率、流動比率、当座比率）及び宿泊事業の実績値を評価する。	20 点	-
提案価格	⑩提案価格を評価する。	10 点	6-4

6 ヒアリング

提案審査にあたっては、選定委員会において提案内容の説明を求めため、ヒアリングを行う。詳細については、事業提案書の提出期限日以降に応募者に個別に通知する。

7 最優秀提案者及び優秀提案者の選定

最優秀提案者は、提案審査の得点が最高の応募者、優秀提案者は、提案審査の得点が次点の応募者とする。

なお、いずれかの審査項目で、事業の安定性・継続性に対して重大な問題点があると評価した場合、他の審査項目の点数に関わらず、最優秀提案者又は優秀提案者として選定しないことがある。

8 優先交渉権者の決定

町は選定委員会により選定された最優秀提案者及び優秀提案者をもとに、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

町は、優先交渉権者と基本協定を締結しなかった場合、又は優先交渉権者との基本協定を解除した場合、次点交渉権者と協議し、基本協定を締結する。

なお、次点交渉権者としての権利は、町と優先交渉権者の事業用定期借地権等設定契約の締結をもって消滅する。