

近鉄郡山駅前店舗等公共駐車場共同開発事業

審査基準

令和 7 年 4 月

大和郡山市

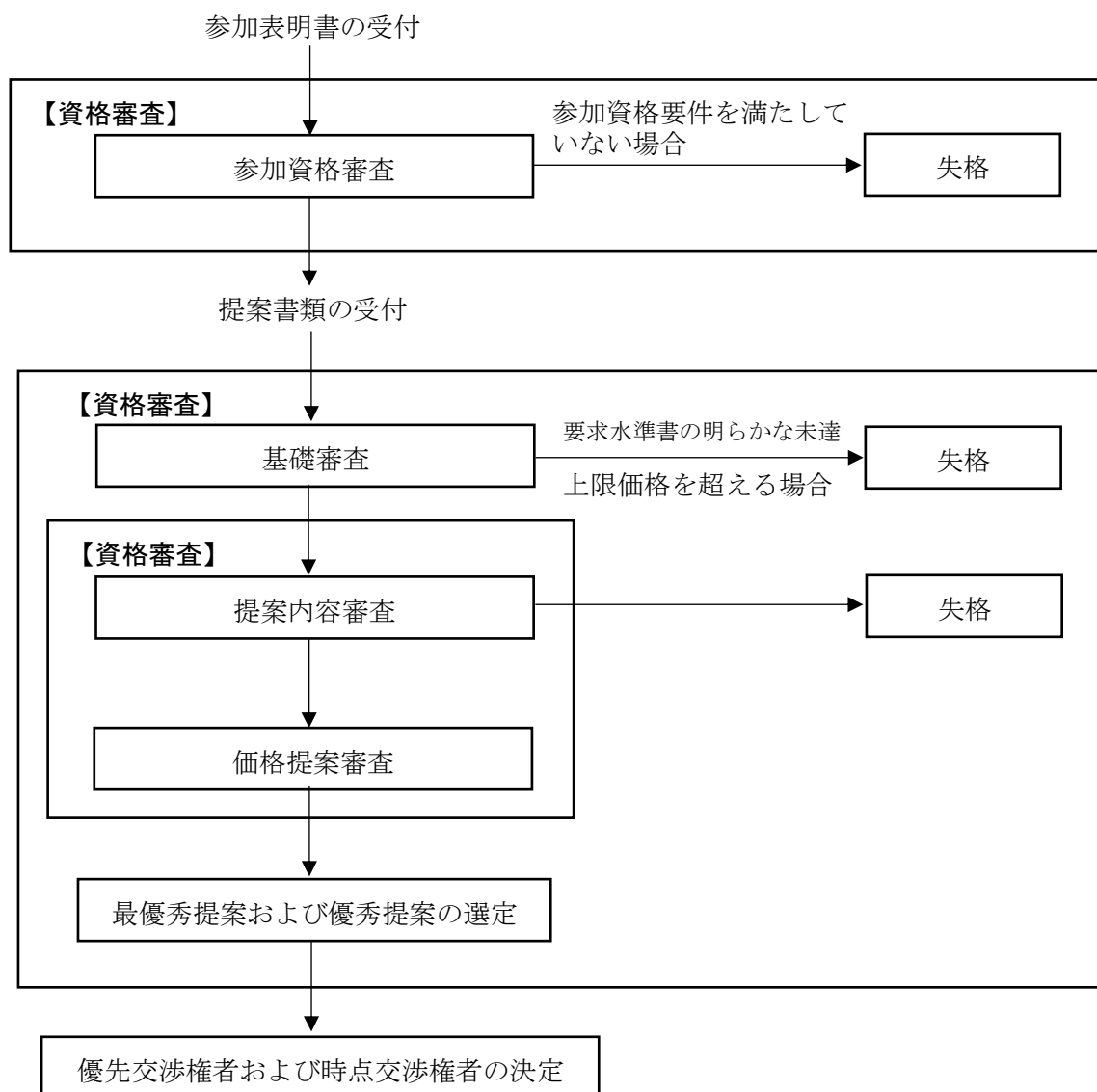
第1 総則

この審査基準は、「近鉄郡山駅前店舗等公共駐車場共同開発事業募集要項」と一体のものであり、優先交渉権者を決定するに当たって、応募者のうち、最も優れた提案を客観的に評価・選定するための方法および基準等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

第2 優先交渉権者等決定の手順

1 優先交渉権者決定の手順

近鉄郡山駅前店舗等公共駐車場共同開発事業の優先交渉権者等は、次の手順で提案内容を総合的に評価して決定する。



2 資格審査

本市は、応募者から提出される参加表明書および資格審査に必要な書類をもとに、入札参加者が満たすべき参加資格要件について確認する。参加資格要件を満たしていない場合は、失格とする。

3 提案書類審査

(1) 基礎審査

近鉄郡山駅前店舗等公共駐車場共同開発事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、提案書類に記載された内容が、要求水準書を満たしていることを確認する。提案内容が要求水準書に明らかに達していないことが認められる場合や上限価格を超える場合は失格とする。

(2) 提案内容審査

選定委員会は、応募者から提出された提出書類の各様式に記載された内容および応募者によるプレゼンテーションの内容について評価を行い、評価項目ごとに得点を付与する。

4 提案内容審査の考え方

選定委員会は、基礎審査を通過した応募者の提案について、提案内容に対する提案点と価格点を合算し、合計得点が最も高い提案を最優秀提案として選定し、以下、合計得点順に順位付けを行う。

5 提案審査項目および配点

提案審査の審査項目および配点については、「別紙1 審査項目内容及び配点」のとおりとする。

6 審査項目の得点化方法

(1) 提案審査項目（提案点）の得点化方法

審査員それぞれが下記の基準により審査を実施する。

判 断 基 準	評 価	得 点 化 方 法
・当該審査項目について、特に優れた提案である	A	配点×1.0
・当該審査項目について、優れた提案である	B	配点×0.8
・当該審査項目について、標準的な提案である	C	配点×0.6
・当該審査項目について、やや物足りない提案である	D	配点×0.4
・当該審査項目について、物足りない提案である	E	配点×0.2

(2) 価格項目（価格点）の得点化方法

提案価格を対象として次に示す方法に基づき価格点を付与する。

- ① 各価格において最も優れた者に対して価格点の満点を付与する。
- ② その他の応募者の価格点は①の価格と当該参加者の提案価格との比率により算出する。※算出した得点の少数点第1位を四捨五入します。

項 目	最も優れた者の判定	満 点	得 点 化 方 法
借地料	最高提案価格	150 点	150 点 × (提案価格 / 最高提案価格)
市所有施設買取料	最低提案価格	300 点	300 点 × (最低提案価格 / 提案価格)

7 最優秀提案および優先交渉権者の決定

最優秀提案は提案内容審査の得点が最高の応募者とする。

① 最優秀提案及び優秀提案の選定

提案点（満点 1,050 点＝各審査員持ち点（150 点）×審査員数（7 人））と価格点（満点 450 点）の合計得点が最も高い応募者を最優秀提案として選定したのち、合計得点順に順位付けを行い、最優秀提案の次に順位が高い応募者を優秀提案として選定する。

なお、合計得点の最も高い者が 2 以上あるときは、審査員による投票にて最も得票が多い者を最優秀提案とする、

② 優先交渉権者および次点交渉権者の決定

審査委員会による最優秀提案及び優秀提案等の選定結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点候補者を決定する。ただし、提案点と価格点の合計点が満点（1,500 点）の 60%（900 点）に満たない場合は優先交渉権者及び次点候補者として選定しない。

③ その他

事業者の提案が市の定める要求水準に達しなかった場合などにおいては、優先交渉権者または次点交渉権者を決定しないこととし、速やかにその旨を公表する。

なお、上記①～③については、応募事業者が 1 社のみの場合においても準用する。

別紙１ 審査項目内容及び配点

１．提案審査項目（提案点）及び配点

審査項目		配点	評価基準
(1) 事業遂行能力に関する事項		20	
①事業実施体制		5	事業遂行のための実施体制について、信頼性の高いものとなっているか。 事業全体を円滑にマネジメントするための信頼性の高いものとなっているか。 構成員がかけた場合も事業の継続性が図られる体制が具体的に提案されているか。
	②工程計画	5	事業スケジュールに沿った適切な工程計画が提案されているか。 関係者との協議等を踏まえ、円滑に業務が遂行できるよう効率的な工程計画が提案されているか。
	③資金調達計画	10	資金調達計画が具体的かつ実現性の高い（融資機関等からの関心表明等の提示がある）ものとなっているか。 優良な財務状況を維持し、起こり得るリスクに対応するための対策が計画されているか。
(2) 施設整備に関する事項		70	
①全体事業に関する計画	(ア) ゾーニング・動線計画	5	事業用地の特性を生かし、地域住民や歩行者等の安全性、施設利用者の利便性や事業者の効率性に配慮されたゾーニング・動線計画となっているか。 市所有施設と民間所有施設が合理的に配置されているか。
	(イ) 外観・周辺への配慮	5	ランドマークとして地域に親しまれるデザイン、周辺の建築物との調和を図り、地域の景観に配慮したデザインとなっているか。 中心市街地のコア施設としてふさわしい品格と拠点性を備えた意匠計画、外構計画が提案されているか。 周辺地域に配慮された建物配置となっているか。 本事業による音・振動・眩光・臭気等の発生による近隣への影響が及ばない計画となっているか。 周辺の歩行状況などを踏まえ、安全性に配慮した計画となっているか。
②市所有施設に関する事項	(ア) 快適性・機能性	5	快適性・機能性・メンテナンス性への配慮された提案となっているか。
	(イ) 駐車場	10	車路や車室の規格において、安全性・利便性が確保できているか。 精算機等の設備など利用しやすい駐車場となるような工夫が提案されているか。 想定されるトラブルとその対応策が具体的に示されているか。
③民間所有施設に関する事項	(ア) 民間所有施設の導入内容・規模	15	物品販売施設（食料品・日用品等）が周辺に暮らす市民の日常生活を支えるために十分な規模となっているか 民間提案施設が本事業の目的に合致し施設周辺の賑わいを創出し、来訪者の利便性の向上に資する施設となっているか。 駐輪スペースが施設に対して十分な規模となっているか。また、放置対策について考えられているか。 市所有施設との機能連携、相乗効果の創出について、優れた提案となっているか。
	(イ) 民間所有施設の実現性	15	民間所有施設のテナント誘致について実現性の高い提案となっているか。 テナント誘致の面において、立地条件・市場動向等を踏まえた継続性の高い提案となっているか。
	(ウ) 事業計画の安定性	15	民間提案施設の事業を安定的に継続するための施策、考え方が示されているか。 事業遂行において想定されるリスク（テナントの途中撤退等）の整理とその対応策が提示されているか。 サービスの陳腐化を抑制し、魅力を維持・向上していくための具体的かつ優れた工夫が提案されているか。
(3) まちづくりに関する事項		60	
①事業の目的と方向性への理解		10	民間の創意工夫による施設整備費用の効率化が図られているか。
	②近鉄郡山駅周辺地区の活性化への寄与	30	事業計画が近鉄郡山駅周辺地区まちづくり基本計画や立地適正化計画等の市の定めるまちづくりの計画と関連のあるものになっているか。 新しく整備される近鉄郡山駅の駅前空間や既存の近隣施設と連携し、様々な相乗効果が見込まれ、近鉄郡山駅周辺地区の活性化に寄与すると期待できる施設となっているか。
	③独自提案	20	募集要項、要求水準書以上の提案であり、市にとってより有益な提案がなされているか。
提案点 合計（（１）＋（２）＋（３））		150	１５０点×選定委員７人＝１，０５０点（満点）

２．価格項目（価格点）及び配点

審査項目		配点	評価基準
(1) 価格提案に関する事項		450	
①借地料		150	借地料単価（月額/㎡）×賃借面積4147.91㎡×（民間占有面積／全体専有面積）×12か月×30年間
	②市所有施設買取料	300	（駐車場部分買取料単価（円/㎡）×駐車場部分専有面積（㎡））＋（子育て部分買取料単価（円/㎡）×子育て部分専有面積（㎡））
価格点 合計		450	４５０点（満点）