

高畑町裁判所跡地保存管理・活用事業
審査基準

平成28年12月

奈良県

目 次

1. 本書の位置付け.....	- 1 -
2. 優先交渉権者等の決定の手順.....	- 1 -
3. 参加資格審査.....	- 2 -
4. 基礎審査.....	- 2 -
5. プレゼンテーション.....	- 2 -
6. 提案審査.....	- 2 -
6.1. 提案審査の考え方.....	- 2 -
6.2. 提案審査項目及び配点.....	- 2 -
6.3. (3) 提案内容審査の得点化方法.....	- 4 -
6.4. (4) 評価基準点.....	- 6 -
7. 6 優先交渉権者等の決定.....	- 6 -

1. 本書の位置付け

本審査基準は、「高畑町裁判所跡地保存管理・活用事業 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あたって、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及び基準等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を与えるものです。

2. 優先交渉権者等の決定の手順

高畑町裁判所跡地保存管理・活用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します。

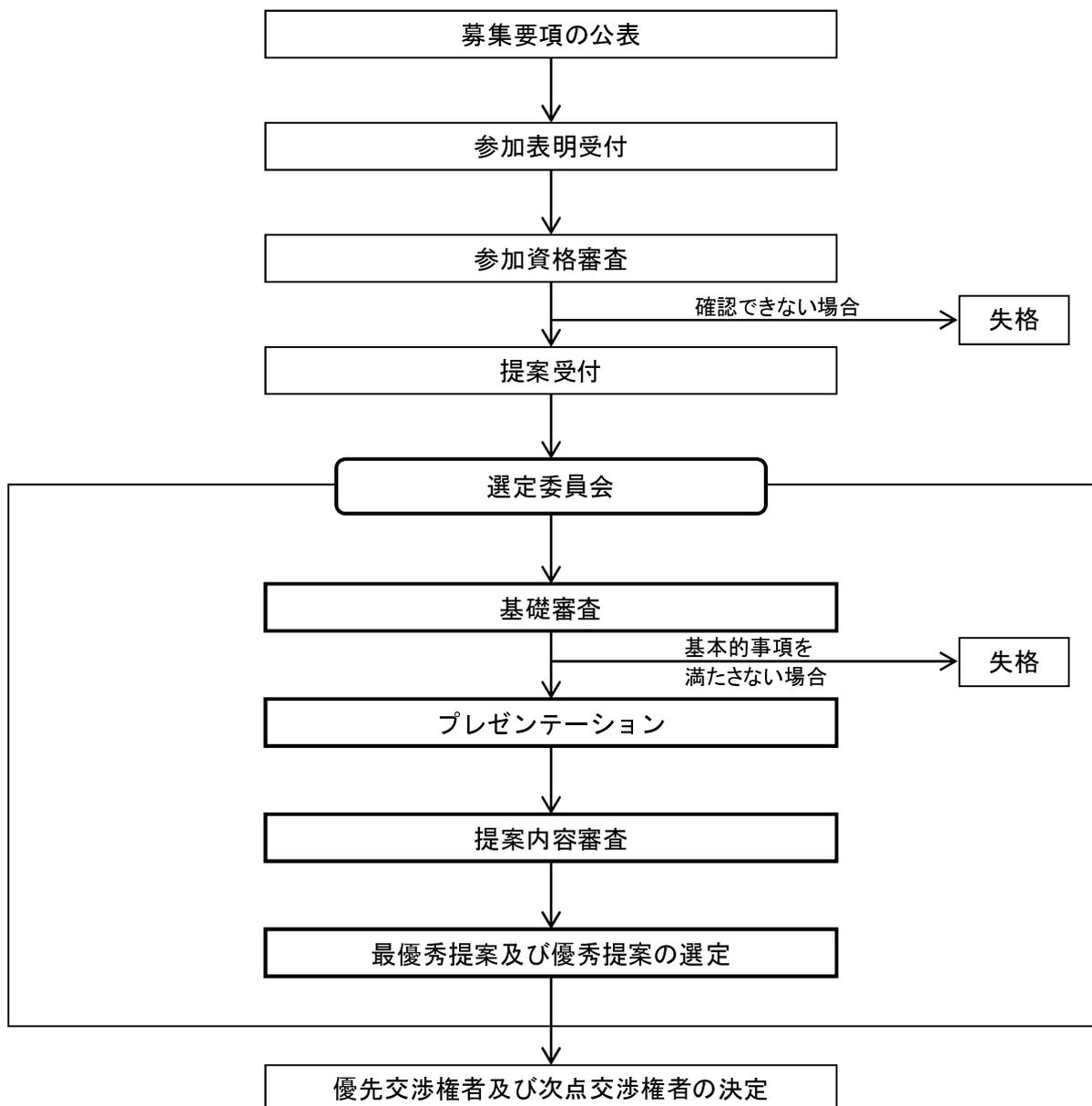


図1 優先交渉権者の決定の手順

3. 参加資格審査

本県は、参加表明時に提出された資料に基づき、募集要項に記載した応募者が満たすべき参加資格要件について確認し、確認の結果を応募者（応募グループの場合は代表構成員）に対して通知します。要件を満たさない場合は失格します。

4. 基礎審査

選定委員会は、応募者から提出された提案書関連書類が、基礎審査項目（表1）に示す事項に該当していないことを確認する。一つでも該当する事項があれば、当該応募者は失格とする。

表1 基礎審査項目

内 容
募集要項（別冊を含む。）に定める方法において作成されていないもの（ただし、誤字・脱字等提案内容への影響が軽微なものを除く。）
提案が法令又は条例違反に該当し、修正・差替え等では回復不可能と認められるもの
提案が募集要項に定める各種の要求事項を明らかに満足していない場合や禁止事項に該当している提案と認められるもの
奈良市との協議が適切に行われていないと認められるもの

5. プレゼンテーション

本県又は選定委員会は、応募者に対し、提案内容に関するプレゼンテーションの場を設けます。時期、開催場所等については、提案の受付終了後に連絡します。

6. 提案審査

6.1. 提案審査の考え方

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、提案内容に関して総合的に審査を行い、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います。

6.2. 提案審査項目及び配点

提案審査の審査項目及び配点については、提案審査項目及び配点（表2）のとおりであり、本県が本事業に対して民間の創意工夫の発揮を期待する度合いを勘案して設定したものです。

表2 提案審査項目及び配点

審査項目	配点		主な 対応様式
提案内容審査			
(1) 事業コンセプトに関する事項			
ア 事業者が考える事業コンセプトに関する提案	21点	21点	様式12
(2) 整備計画に関する事項			
ア 計画地の名勝としての価値を高める 施設の配置、規模、意匠形態に関する提案	21点	42点	様式13-1
イ 施設の機能に関する提案	①宿泊施設等 18点		様式13-2
	②飲食施設等		様式13-2
ウ 工程計画に関する提案	3点		様式13-3
(3) 運営計画に関する事項			
ア 宿泊施設等の運営に関する提案	①宿泊部門 18点	27点	様式14-1
	②料飲部門		様式14-2
イ 飲食施設等の運営に関する提案	9点		様式14-3
(4) 教育訓練・人材育成計画に関する事項		10点	様式15
(5) 事業者独自の提案に関する事項		10点	様式16
合計		110点	

6.3. 提案内容審査の得点化方法

表3に示す審査項目毎に審査を行い、提案審査項目の得点化方法（表4）に示す5段階評価による得点化方法により、得点を付与します。

また、得点化の際は、小数点第2位以下は四捨五入し、小数点第1位までを求める。2者以上の応募者の得点が同点となった場合は、「事業コンセプトに関する事項」の得点が高い者を上位者とします。

表3 提案内容審査項目毎の評価の視点

審査項目		評価の視点
(1) 事業コンセプトに関する事項		
ア 事業者が考える事業コンセプトに関する提案		<ul style="list-style-type: none"> a. 計画地の成り立ち、保存すべき価値、整備コンセプト（日本が誇る庭園文化・茶の湯文化を感じるができる場の再興）を踏まえ、その実現に資する優れた事業コンセプトが提案されているか b. 都市公園として宿泊客に加え、その他の来訪者がサービスを楽しむことができる事業コンセプトが提案されているか c. 宿泊施設及び交流・飲食施設として、奈良公園全体の魅力向上に資する優れた事業コンセプトが提案されているか d. 上質な宿泊施設や交流を促す飲食施設等を実現できる、明確な事業コンセプトが提案されているか
(2) 整備計画に関する事項		
ア 計画地の名勝としての価値を高める施設の配置、規模、意匠形態に関する提案		<ul style="list-style-type: none"> a. 保存すべき価値、関係法規制等を踏まえ、施設の意匠形態について、具体的かつ優れた提案がなされているか b. 評価対象とする視点場からの眺望について、周辺景観と調和した施設の意匠形態となっていることが確認できるか。また、庭園遺構、地形・地割、風致林の価値を継承した景観の形成及び継続的なマネジメントとなっていることが確認できるか c. 保存すべき価値、関係法規制等を踏まえ、施設の配置、規模について、具体的かつ優れた提案がなされているか d. 評価対象とする視点場からの眺望について、周辺景観と調和した施設の配置、規模となっていることが確認できるか。また、庭園遺構、地形・地割、風致林の価値を継承した景観の形成及び継続的なマネジメントとなっていることが確認できるか e. 各ゾーンの特性を踏まえ、計画地における来訪者と宿泊者の利用動線について、具体的かつ優れた提案がなされているか
イ 施設の機能に関する提案	① 宿泊施設等	<ul style="list-style-type: none"> a. 事業コンセプトと整合した宿泊施設として、その施設の内部の空間構成について、具体的かつ優れた提案がなされているか b. 宿泊客に対する様々な要望に応えるために必要な設備・機能について、具体的かつ優れた提案がなされているか

審査項目		評価の視点
(2) 整備計画に関する事項(続き)		
イ 施設の機能に関する提案(続き)	② 飲食施設等	a. 事業コンセプトと整合した飲食施設等として、その施設の内部の空間構成について、具体的かつ優れた提案がなされているか b. 来訪者に対する様々な要望に応えるために必要な設備・機能について、具体的かつ優れた提案がなされているか
ウ 工程計画に関する提案		a. 文化庁及びその他関係機関との協議調整等に要する期間を考慮した工程計画が提案されているか
(3) 運営計画に関する事項		
ア 宿泊施設等の運営に関する提案	① 宿泊部門	a. 上質な宿泊施設を体現するための具体的かつ優れた提案がなされているか b. 宿泊客に対する様々な要望に応えるための、サービス水準(スタッフ配置、コンシェルジュ等)について、具体的かつ優れた提案がなされているか c. 計画地の価値を活かし、庭園文化や茶の湯文化を感じることができる宿泊サービスについて、具体的かつ優れた提案がなされているか
	② 料飲部門	a. 上質な宿泊施設を体現するための、奈良の食材を活用した料飲サービス(メニュー、スタッフ配置等)について、具体的かつ優れた提案がなされているか b. 計画地の価値を活かし、庭園文化や茶の湯文化を感じることができる料飲サービスについて、具体的かつ優れた提案がなされているか
イ 飲食施設等の運営に関する提案		a. 計画地の価値を活かし、庭園文化や茶の湯文化を感じることができる飲食施設等として提供するサービスについて、具体的かつ優れた提案がなされているか b. 来訪客に対する様々な要望に応えるための、サービス水準について、具体的かつ優れた提案がなされているか
(4) 教育訓練・人材育成計画に関する提案		a. 上質な宿泊施設におけるサービスの維持、向上を図るためのスタッフへの教育訓練や、人材育成に関し、具体的かつ優れた提案がなされているか
(5) 事業者独自の提案に関する事項		a. 事業コンセプトに基づき、事業者独自の創造性豊かな提案がなされている具体的にされている場合は評価する

※「計画地の価値」とは、高畑町裁判所跡地の成り立ちや土地利用の変遷、庭園遺構調査結果等を踏まえ、計画地の整備にあたって保存すべき価値として定義されたものであり、表4に示す価値の保存管理・活用にあたっての考え方に適合しているものとする。

※「(5)事業者独自の提案に関する事項」は、各審査項目の評価の視点にない独自の提案があった場合、その内容が評価に値するものであれば、配点(10点)を上限に加点評価を行うものである。

表4 計画地の価値

計画地の価値を構成する主要素	価値の保存管理・活用にあたっての考え方
①庭園遺構	・大正期に造られた旧山口家南都別邸の庭園遺構を保存管理・活用するため、庭園遺構を修復する。
②地形・地割	・瑜伽山に位置し、庭園遺構にも活かされている起伏のある地形を保存管理・活用する。 ・高畑町裁判所跡地の成り立ちや土地利用の変遷を伝える地割を保存管理・活用する。
③風致林	・瑜伽山等の風致林、鶯池等が一体となった風致景観を保存管理・活用するため、松、桜、楓等の植栽樹木を適切に維持管理する。
④興福寺子院松林院の遺構	・埋蔵文化財として、興福寺子院松林院跡を現地保存する。

表5 提案内容審査項目の得点化方法

判断基準	評価	得点化方法
・当該審査項目について、優れた提案である	A	配点×1.00
・当該審査項目について、やや優れた提案である	B	配点×0.75
・当該審査項目について、標準的な提案である	C	配点×0.50
・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×0.25
・当該審査項目について、物足りない提案である	E	配点×0.00

※審査項目「(5)事業者独自の提案に関する事項」については、この得点化方法によらず、配点(10点)を上限に加点を行う。

6.4. 評価基準点

最優秀提案は、提案内容審査の得点が最高の応募者とします。

優秀提案は、提案内容審査の得点が最優秀提案の当該得点の70パーセント(小数点以下第2位未満切捨て)以上を満たしている応募者のうち、順位の最も高いものを選定します。

ただし、当該応募者の合計得点が50点未満の場合は最優秀提案または優秀提案として選定しません。

7. 優先交渉権者等の決定

本県は、選定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交渉権者を決定します。