

奈良県中小企業会館等宿泊事業者選定事業

審査基準

令和5年10月17日

奈良県

— 目 次 —

1. 本書の位置づけ.....	1
2. 優先交渉権者等の決定の手順.....	1
3. 参加資格審査.....	1
4. 基礎審査.....	2
5. プレゼンテーション.....	2
6. 提案審査（提案点）.....	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. 提案審査の得点化方法.....	3
7. 価格審査（価格点）.....	4
8. 総合評価点.....	4
9. 優先交渉権者等の決定.....	4

1. 本書の位置づけ

本審査基準は、「奈良県中小企業会館等宿泊事業者選定事業 募集要項」と一体のものであり、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定するにあたって、応募者の提案内容を客観的に評価・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

奈良県中小企業会館等宿泊事業者選定事業の優先交渉権者及び次点交渉権者は、次の手順で提案内容を総合的に評価して決定します。

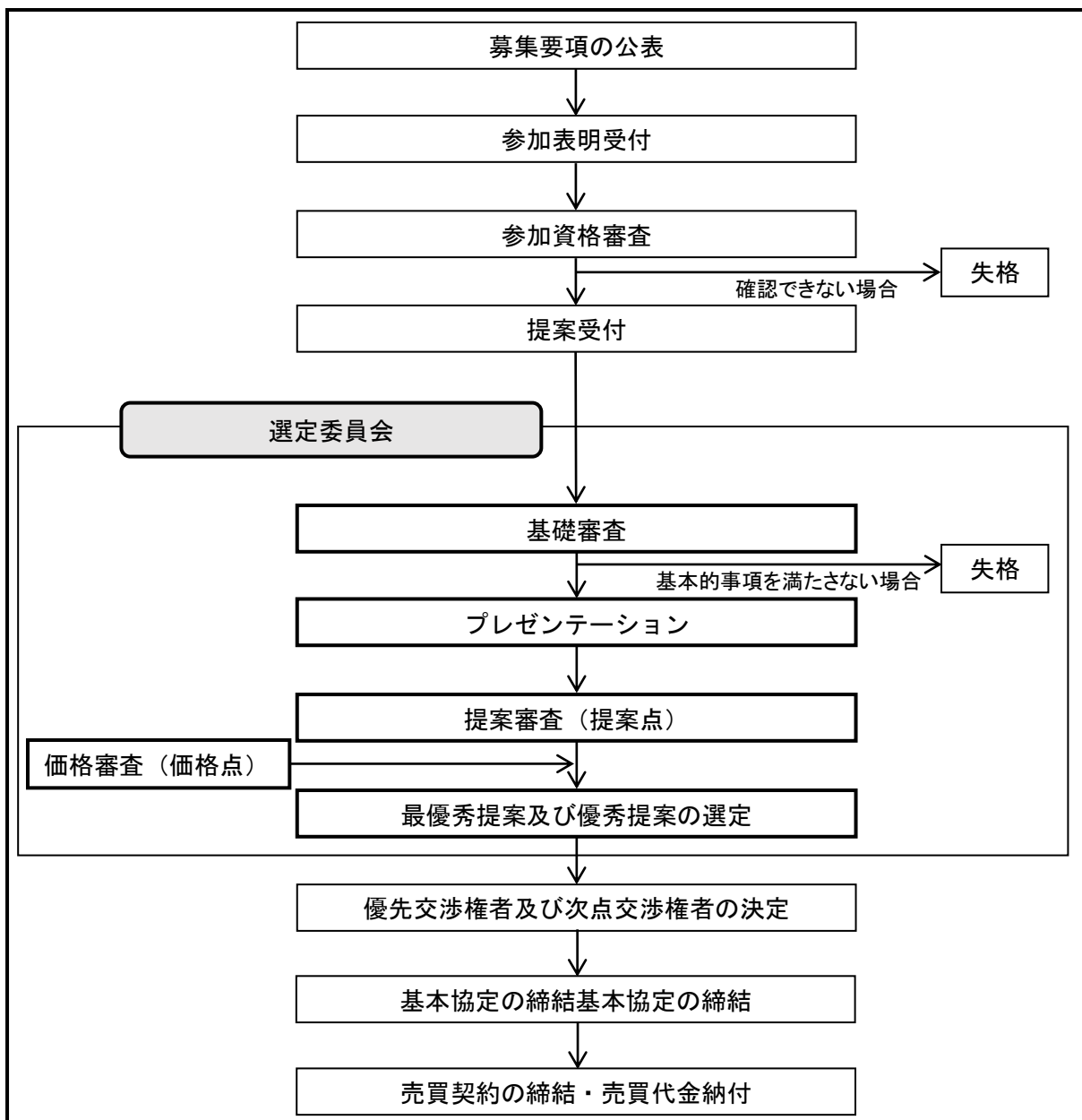


図 2-1 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定手順

3. 参加資格審査

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とします。

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係書類が、基礎審査項目（表 4-1）に示す事項に該当していないことを確認します。一つでも該当する事項があれば、当該応募者は失格とします。

表 4-1 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募集要項 6.6 失格事項に該当している提案と認められるもの
提案が資金調達計画、長期事業計画及び応募者の実績等から到底実現ができないと認められるもの

5. プレゼンテーション

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。時期は令和 6 年 3 月中旬～下旬を予定しておりますが、詳細な時間や開催場所等については、提案の受付終了後に連絡します。

なお、プレゼンテーション時における提案資料の差し替え、追加資料の提出は認めません。

6. 提案審査（提案点）

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、提案内容に関して審査を行います。

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 6-1）のとおりであり、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 6-1 提案審査項目及び配点

審査項目		配点		主な対応様式
1) 事業コンセプトに関する事項	ア 事業コンセプトに関する提案	10 点	10 点	様式 13
2) 整備計画に関する事項	ア 施設の機能に関する提案	20 点	40 点	様式 14-1
	イ 施設の配置計画・動線計画に関する提案	10 点		様式 14-2
	ウ 施設のデザインに関する提案	10 点		様式 14-3
3) 運営計画に関する事項	ア 宿泊施設運営計画に関する提案	15 点	25 点	様式 15-1
	イ 教育訓練・人材育成計画に関する提案	10 点		様式 15-2
4) 事業遂行能力に関する事項	ア 事業の実施体制、実績、事業スキーム、リスク対応等に関する提案	10 点	25 点	様式 16-1
	イ 資金調達計画、長期事業計画に関する提案	15 点		様式 16-2～ 様式 16-4
合計		100 点		

6.3. 提案審査の得点化方法

表 6-2 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 6-3）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 位以下を四捨五入し、小数点第 1 位までを求めます。

表 6-2 (1) 提案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 事業コンセプトに関する提案	① 募集要項に示す活用検討委員会の答申を踏まえ、応募者の考えが明確に記載されており、その内容が実現性の高い提案となっているか。
2) 整備計画に関する事項	
ア 施設の機能に関する提案	① 事業コンセプトと整合し、独自性のある宿泊施設機能について、具体的かつ優れた提案がなされているか
イ 施設の配置計画・動線計画に関する提案	① 誰もが利用しやすいよう計画上配慮した内容が具体的かつ優れた提案がなされているか ② 前面道路の交通量を踏まえ、安全性や利便性に配慮された具体的かつ優れた提案がなされているか ③ 奈良公園の玄関口として計画上配慮した内容が具体的かつ優れた提案がなされているか
ウ 施設のデザインに関する提案	① 奈良公園の玄関口として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 ② 室内・室外問わず、奈良県の歴史や文化などが感じられるデザイン性の高い提案がなされているか ③ 室内空間が“上質なホテル”として相応しい優れた提案がなされているか ④ 施設の材質や備品等に対して、奈良県産材をできるだけ活用する上で、具体的かつ優れた提案がなされているか
3) 運営計画に関する事項	
ア 宿泊施設運営計画に関する提案	① 安定した集客力が見込める具体的かつ優れた提案がなされているか ② 宿泊客の様々な要望に応えるためのサービス・人員配置について優れた提案がなされているか ③ 宿泊施設としての機能以外で、提供するサービスが宿泊施設の魅力向上につながる具体的かつ優れた提案がなされているか ④ 奈良県内の滞在型観光を促進するためのサービスや連携について優れた提案がなされているか ⑤ 料飲サービスについて、奈良の食材を活用したメニューを提供するなど、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
イ 教育訓練・人材育成計画に関する提案	① 上質な宿泊施設として、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

表 6-2 (2) 提案審査項目毎の評価の視点

審査項目	評価の視点
4) 事業遂行能力に関する事項	
ア 事業の実施体制、実績、事業スキーム、リスク対応等に関する提案	① 事業の実施体制について、事業の安定的な実施の視点で有効性の高い具体的な提案がなされているか ② 提案された事業内容を実現するための応募者（応募グループの場合は各構成員）の役割が明確で、宿泊施設の開発及び運営に関して十分な実績を有しているか ③ 提案された事業内容に関しての重要なリスクについての的確に認識され、対応策が具体的に提案されているか
イ 資金調達計画、長期事業計画に関する提案	① 事業の実施にあたっての資金調達の計画が、具体的で実現性の高いものとなっているか ② 長期事業計画について、具体的で安定性の高いものとなっているか ③ 長期事業における資金調達や返済のリスクが的確に認識されおり、対応策が具体的に提案されているか

表 6-3 提案審査項目の得点化方法

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

7. 価格審査（価格点）

提案審査に進んだ応募者のうち、奈良県中小企業会館の売買にかかる提案価格が最も高い応募者を第1位とし、価格点の満点である50点を付与します。

その他の応募者の価格点は、第1位の提案価格（最高価格）と当該応募者の提案価格（当該提案価格）との比率により算出します。算出した得点の小数点第2位以下を四捨五入し、小数点第1位までを求めます。

$$\text{価格点} = 50 \text{ 点} \times (\text{当該提案価格} / \text{最高価格})$$

8. 総合評価点

提案審査（提案点）と価格審査（価格点）の合計得点が最も高い応募者を最優秀提案者として選定し、以下、合計得点順に順位付けを行い、最優秀提案者の次に順位が高い応募者を優秀提案者として選定します。

ただし、当該応募者の提案点の得点が50点未満の場合又は0点の審査項目が一つでもある場合は最優秀提案者または優秀提案者として選定しません。

9. 優先交渉権者等の決定

県及び商工会議所は、選定委員会による審査結果に基づき、最優秀提案者を優先交渉権者に、優秀提案者を次点交渉権者に決定します。