

五十鈴川中村浄化センター跡地譲渡先選定

審査基準

令和8年6月

伊勢市

— 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.....	2
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).....	5
8. 総合評価.....	5
9. 優先交渉権者等の決定.....	5

1. 本書の位置づけ

本審査基準は「五十鈴川中村浄化センター跡地譲渡先選定に係る公募型プロポーザル 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

五十鈴川中村浄化センター跡地譲渡先選定に係る公募型プロポーザル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。

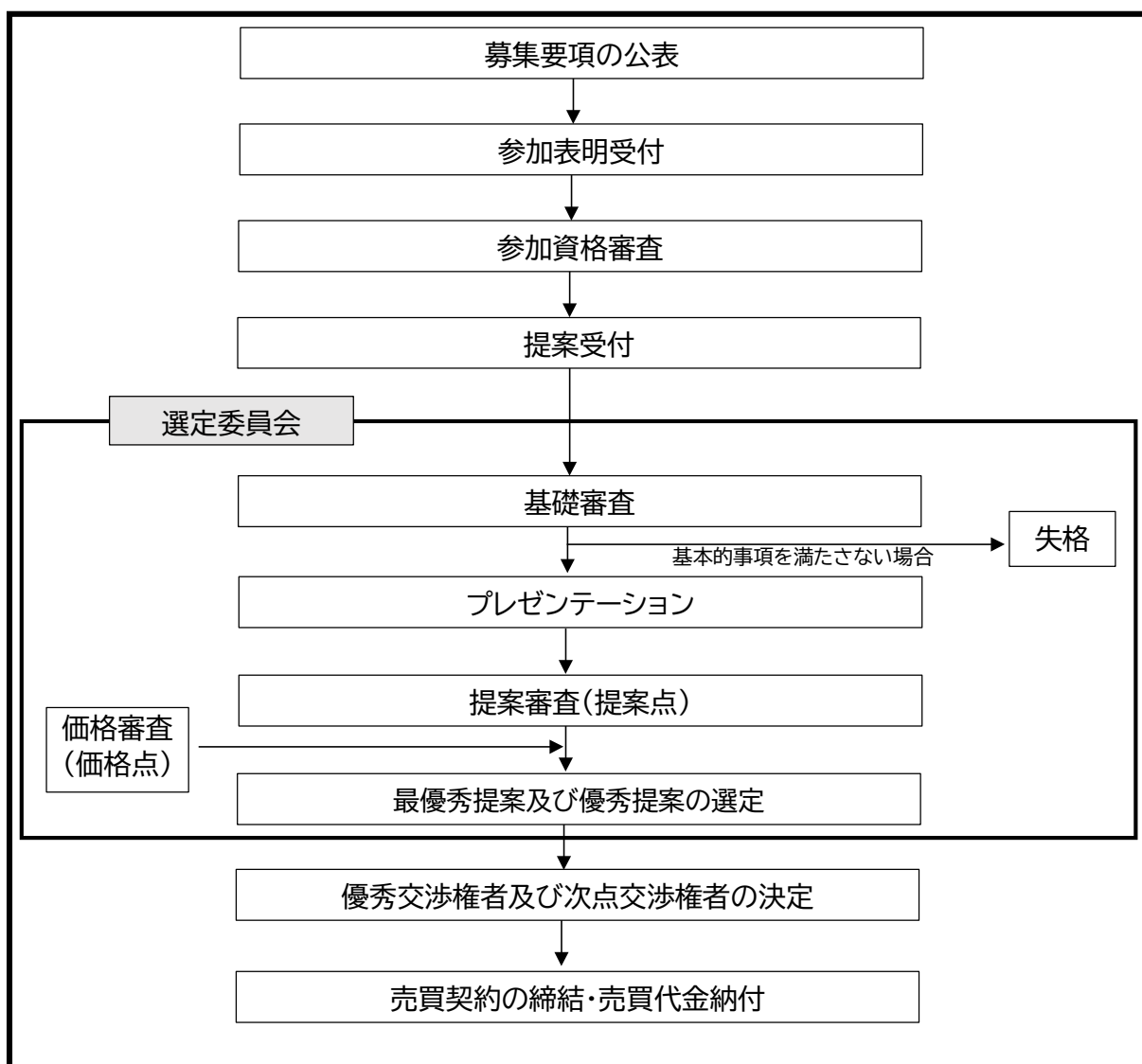


図 2-1 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定手順

3. 参加資格審査

市は、応募者から提出された参加申込に関する書類に基づき、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企画提案に関する書類が、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（様式を含む）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 7-6.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に照らし、事業の実施が極めて困難であると客観的に判断されるもの。

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9年1月12日（火）、13日（水）、14日（木）を予定しておりますが、時間などの詳細は応募者へ通知します。

また、プレゼンテーションを行う順番は選定委員会にてくじを引き、その結果に基づいて決定するものとします。

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、追加資料の提出及び提示は認めません。

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、市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 10
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 11
	イ 施設の配置計画・動線計画に関する提案	10点		様式 12
	ウ 施設のデザインに関する提案	10点		様式 13
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	20点	様式 14
	イ 教育訓練・人材育成計画に関する提案	5点		様式 15
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	20点	様式 16
	イ 資金調達計画、長期事業計画に関する提案	10点		様式 17-1 ~3
5) 地域貢献・経済波及効果に関する事項	ア 地域貢献・経済波及効果に関する提案	10点	10点	様式 18
合計		100点	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 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(公募の趣旨など)を踏まえ、応募者の考えが明確に記載されており、実現性の高い提案がなされているか。 ② 本市の地域特性(歴史・文化・自然環境等)を踏まえたコンセプトの提案がなされているか。
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。 ② 宿泊滞在そのものが目的となり得る高い付加価値を有した施設として優れた提案がなされているか。 ③ 宿泊者に単なる宿泊以上の価値(※)を提供する優れた提案がなされているか。 <small>※神宮や周辺の自然環境、地域の文化・伝統などを深く理解できるような体験など</small>
イ 施設の配置計画・動線計画に関する提案	① 施設の配置・動線などについて、誰もが利用しやすいよう配慮された具体的かつ優れた提案がなされているか。 ② 交通対策について、周辺の交通渋滞等を踏まえた利便性や安全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。
ウ 施設のデザインに関する提案	① 周辺の景観に配慮しつつ、施設全体が本市の求める「上質な宿泊施設ホテル」としてふさわしい優れた提案がなされているか。 ② 伊勢市の歴史や文化などが感じられる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 インバウンドを含む様々な宿泊客の要望に応えるためのサービス・人員配置について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。
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)の役割が明確であり、宿泊施設の開発及び運営に関して十分な実績を有する体制の提案がなされているか。 ③ 提案された事業内容に関しての重要なリスク(温泉掘削にかかるリスク等を含む)が的確に認識され、対応策が具体的に示された提案がなされているか。
イ 資金調達計画、長期事業計画に関	① 事業の実施における損益計画(想定する客室単価、稼働率等)及び資金計画が、具体的で有効性の高い提案がなされているか。

する提案	② 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ており、対応策が具体的に提案されているか。
5)地域貢献・経済波及効果	
ア 地域貢献・経済波及効果に関する提案	① 市内在住者の雇用促進、市内業者の活用・連携、地元食材の利用、施設等への三重県産材や地元の伝統工芸品の活用など、地域への貢献及び経済波及効果に繋がるような具体的かつ優れた提案がなされているか。 ② 伊勢市周辺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。

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、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20点を付与します。

その他の応募者の価格点は、以下の計算式により算出します。算出した得点は小数点第2位以下を四捨五入し、小数点第1位までを求めます。

$$\cdot \text{価格点} = 20 \text{ 点} \times (\text{当該提案価格} / \text{最高提案価格})$$

8. 総合評価

応募者からの提案を伊勢市上下水道部に設置した「五十鈴川中村浄化センター跡地譲渡先選定委員会」において、あらかじめ定めた審査基準に基づき、提案点と価格点を評価し、最優秀提案者を決定します。

なお、最優秀提案者の決定については、「五十鈴川中村浄化センター跡地譲渡先選定委員会」の各委員が審査基準に基づき点数化し、各委員がそれぞれ順位点をつけ、順位点の合計が最も低かった応募者を最優秀提案者とします。また、順位点の合計が最優秀提案者の次に低かった応募者を優秀提案者とします。

各委員の順位点の合計が同点であったときは、以下の順で最優秀提案者を決定します。

- ① 同点となった応募者においては各委員により採点された、2) 整備計画に関する事項、4) 事業遂行能力に関する事項を合計した得点の高い応募者を選定します。
- ② 提案された価格点が最も高い応募者
- ③ ①または②においても同点の場合は、くじ引きで決定する。

9. 優先交渉権者等の決定

市は、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。