

# 松阪駅西地区民間施設整備事業

## 事業者選定基準

令和8年8月

松阪市

## 目 次

|                       |   |
|-----------------------|---|
| 第 1 本書の位置づけ .....     | 1 |
| 第 2 事業者選定の概要 .....    | 1 |
| 2.1 事業者選定方式 .....     | 1 |
| 2.2 事業者選定方法 .....     | 1 |
| 2.3 事業者選定の体制 .....    | 1 |
| 第 3 審査方法 .....        | 2 |
| 3.1 応募登録書類に係る審査 ..... | 3 |
| 3.2 事業提案書に係る審査 .....  | 3 |
| (1) 審査事項に係る評価 .....   | 3 |
| (2) 提案価格に係る評価 .....   | 4 |
| (3) 総合点の算定 .....      | 4 |
| 第 4 優先交渉権者の決定 .....   | 4 |

別紙 1 審査事項の詳細内容

## 第 1 本書の位置づけ

松阪駅西地区民間施設整備事業（以下「本事業」という。）に係る事業者選定基準（以下「事業者選定基準」という。）は、松阪市（以下「本市」という。）が本事業の実施にあたって、本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）を選定するための方法及び評価基準等を示したものであり、本事業に係る募集要項と一体のものである。

## 第 2 事業者選定の概要

### 2.1 事業者選定方式

事業者の選定にあたっては、公募型プロポーザル方式を採用し、事業者の自由提案による施設の整備・運営・維持管理と併せて、事業遂行能力、資金調達計画の確実性、リスク負担能力等、事業者の能力・ノウハウ及び価格を総合的に評価し、優先交渉権者を決定するものとする。

### 2.2 事業者選定方法

事業者の選定は、「応募登録書類に係る審査」及び「事業提案書に係る審査」により行うものとする。

「応募登録書類に係る審査」においては、応募者の資格、資力及び信用等、資格要件に係る適否について本市が審査する。また、「事業提案書に係る審査」においては、まず、提案内容等が応募要件等を満たしているか否かについて、本市が確認（基礎項目審査）したうえで、「審査事項に係る評価」及び「提案価格に係る評価」を行う。

### 2.3 事業者選定の体制

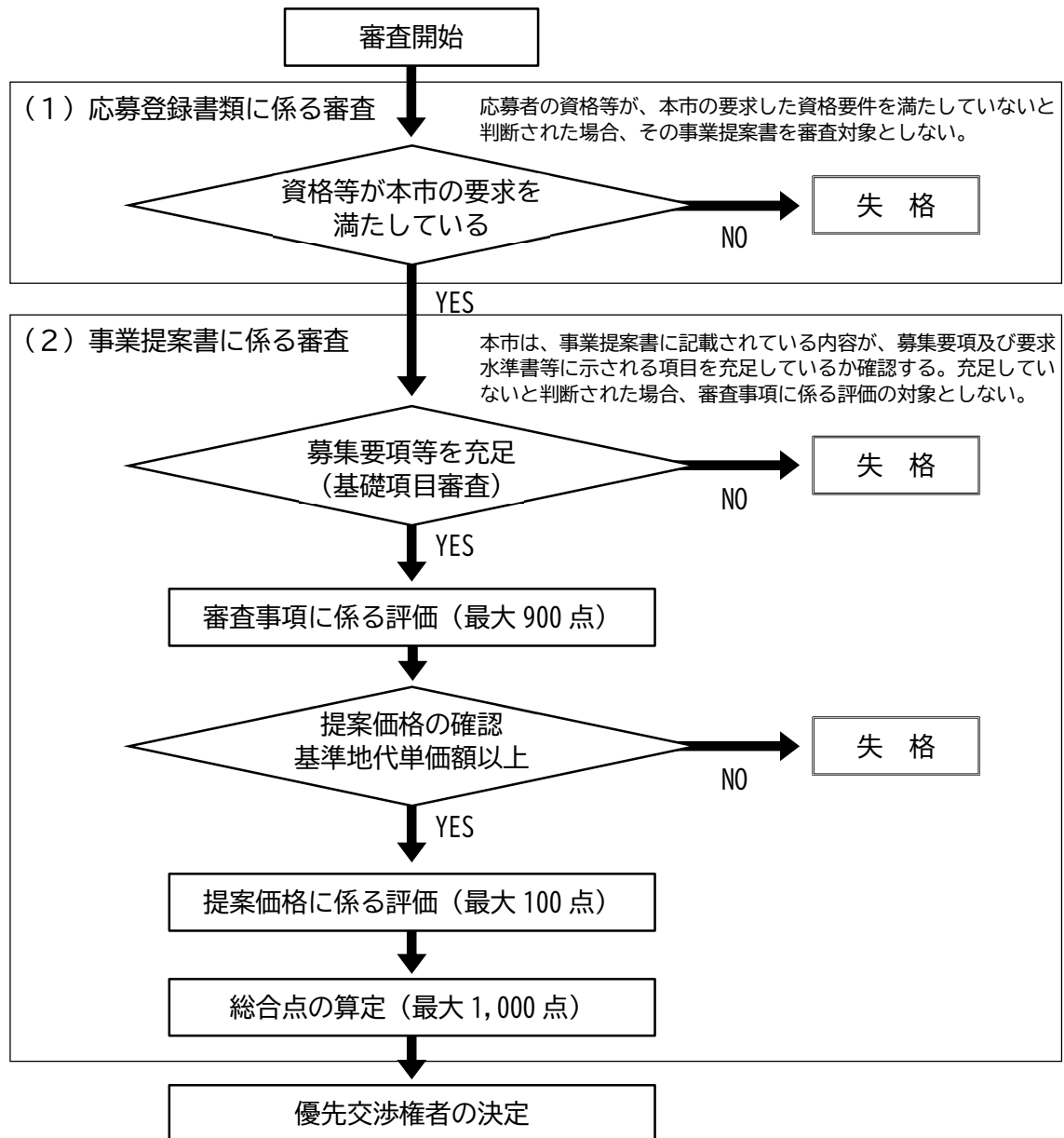
「審査事項に係る評価」にあたっては、本市が設置した「松阪駅西地区民間施設整備事業 事業者選定委員会」（以下「事業者選定委員会」という。）の委員が応募者から提出された事業提案書の審査を行い、その結果を本市に答申する。

本市は、事業者選定委員会の意見を踏まえ、優先交渉権者を決定する。事業者選定委員会は、地方自治法第 138 条の 4 の規定に基づき組織する。

|     |                                 |
|-----|---------------------------------|
| 委員長 | 高野 雅夫（名古屋大学大学院 環境学研究科 教授）       |
| 委 員 | 三宅 諭（三重大学大学院 工学研究科 教授）          |
| 委 員 | 前田 健一（名古屋工業大学 副学長 教授）           |
| 委 員 | 中井 都紀子（松阪市商店街連合会 会長）            |
| 委 員 | 川口 正人（松阪商工会議所 専務理事）             |
| 委 員 | 松本 尚久（松阪市建設部長）                  |
| 委 員 | 岡田 久（松阪市産業文化部長）                 |
| 委 員 | 中井 弘明（松阪市企画振興部長）                |
| 委 員 | 中尾 珠巳（松阪市デジタル未来戦略局長兼市政改革課長事務取扱） |

### 第3 審査方法

審査の手順は、次のとおりとする。



### 3.1 応募登録書類に係る審査

本市は、応募登録書類により、応募者の資格、資力及び信用等、資格要件に係る適否について審査し、資格要件を満たしていないと判断した応募者は失格とする。

### 3.2 事業提案書に係る審査

#### (1) 審査事項に係る評価

提案内容等が応募要件及び要求水準書等を満たしているか否かについて、本市が確認（基礎項目審査）したうえで、事業者選定委員会が「審査事項に係る評価」を行う。具体的な提案内容の評価については、以下に示す審査事項ごとに加点比率の基準に応じて得点（加点）を付与するものとし、最高 900 点とする。審査事項の詳細については「別紙 1 審査事項の詳細内容」に示す。なお、評価点の計算にあたっては、その合計点に小数点第 2 位未満の端数がある場合は、小数点第 3 位を四捨五入し、小数点第 2 位以上を有効点とする。

審査事項に係る評価点は、提案価格に係る評価を行う前に、確定させるものとする。

| 審査事項          | 配点    | 配点の割合<br>(900 点満点中) |
|---------------|-------|---------------------|
| 1. 事業計画に関する事項 | 340 点 | 37.8%               |
| 2. 施設計画に関する事項 | 170 点 | 18.9%               |
| 3. 建設等に関する事項  | 40 点  | 4.4%                |
| 4. 維持管理に関する事項 | 30 点  | 3.3%                |
| 5. 事業効果に関する事項 | 320 点 | 35.6%               |
| 合 計           | 900 点 | 100%                |

#### 【加点比率の基準】

| 評価水準 |                         | 加点比率（評価点＝配点×加点比率） |
|------|-------------------------|-------------------|
| A    | 優れた提案である                | 100%              |
| B    | やや優れた提案である              | 75%               |
| C    | 標準的な提案である               | 50%               |
| D    | 具体性にかける提案である            | 25%               |
| E    | 要求水準書通りである<br>(追加提案はない) | 0%                |

## (2) 提案価格に係る評価

提案価格に係る評価（最高 100 点）については、事業提案書様式の「賃料に係る提案平米単価年額」に記載された賃料の平米単価年額（円/㎡・年）により算定するものとする。この際、基準賃料単価年額（エリア A：1,548 円/㎡・年、エリア B：1,329 円/㎡・年）を下回る場合は失格とする。なお、評価点の計算にあたっては、小数点第 2 位未満の端数がある場合は、小数点第 3 位を四捨五入し、小数点第 2 位以上を有効点とする。

提案価格に係る評価点

$$= 100 \times \text{【応募者】提案賃料比率} / \text{【最高】提案賃料比率}$$

【エリア A のみ提案した場合】

$$\text{【応募者】提案賃料比率} = \left( \frac{\text{【応募者】エリア A 提案賃料(円/㎡・年)}}{1,548(\text{円/㎡・年})} \right)$$

【エリア B のみ提案した場合】

$$\text{【応募者】提案賃料比率} = \left( \frac{\text{【応募者】エリア B 提案賃料(円/㎡・年)}}{1,329(\text{円/㎡・年})} \right)$$

【エリア A 及びエリア B の両方を使用した提案の場合】

【応募者】提案賃料比率＝

$$\left( \frac{\text{【応募者】エリア A 提案賃料(円/㎡・年)} \times 2,120(\text{㎡}) + \text{【応募者】エリア B 提案賃料(円/㎡・年)} \times 5,000(\text{㎡})}{7,120(\text{㎡})} \right)$$

$$\div 1,395(\text{円/㎡・年})$$

## (3) 総合点の算定

「審査事項に係る評価」点と「提案価格に係る評価」点の合計を総合点とする。

$$\text{総合点} = \text{「審査事項に係る評価」点 (最高 900 点)} + \text{「提案価格に係る評価」点 (最高 100 点)}$$

## 第 4 優先交渉権者の決定

本市は、事業者選定委員会による答申を受けて、優先交渉権者及び次順位交渉者を決定する。総合点が同点の場合は、「審査事項に係る評価」点が高い者を上位とする。本市と優先交渉権者の間で基本協定を締結しないことが確定した場合、又は締結した基本協定が解除された場合には、次順位の応募者と交渉するものとする。

なお、本市が優先交渉権者としてふさわしい応募者がいないと判断した場合には、優先交渉権者を決定しないことがある。

| 審査事項及び審査の視点                                                                                                                                                                                     | 配点   | 割合    | 主な<br>対応様式                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 事業計画に関する事項                                                                                                                                                                                   | 340  | 37.8% | 提案書<br>(A. 事業収支<br>計画書類、C.<br>事業計画に関<br>する事項、H.<br>事業スケ<br>ジュール、J.<br>計画図面等<br>など) |
| (1) 事業計画                                                                                                                                                                                        | 230  | 25.6% |                                                                                    |
| ①事業方針<br>・ 本事業の趣旨に沿った提案コンセプトと事業方針が提案されているか。<br>・ 中心市街地にふさわしく、利用者ニーズを捉えた事業方針となっているか。<br>・ 提案コンセプトの実現に向け、地域や隣接する公共施設との連携に関する方針が示されているか。                                                           | (60) | 6.7%  |                                                                                    |
| ②事業内容<br>・ 松阪駅西地区施設整備基本方針に沿った事業内容が提案されているか。<br>・ 提案コンセプトに沿った魅力的な事業内容が提案されているか。                                                                                                                  | (80) | 8.9%  |                                                                                    |
| ③事業実施体制<br>・ 事業実施体制が明確であり、運營業務以外の業務を担当する企業も示されているか。<br>・ 代表企業・構成企業・構成企業のうち運營業務を担当する企業について、役割や業務内容が明確に示されているか<br>・ 提案事業に関する同種・類似の実績がある、あるいは事業遂行能力の裏づけがあるか。                                       | (50) | 5.6%  |                                                                                    |
| ④事業スケジュール<br>・ 建設及び開業に向けたスケジュール・工程管理が適切であるか<br>・ 長期的な運営や維持管理のスケジュールが具体化されているか<br>・ 事業契約終了に向けた対応手順や措置が具体的に示されているか。                                                                               | (40) | 4.4%  |                                                                                    |
| (2) 事業遂行能力                                                                                                                                                                                      | 110  | 12.2% |                                                                                    |
| ①事業収支計画<br>・ 資金調達に確実性があるか。<br>・ 事業収支計画が適切で、事業の健全性や安定性が確保できる計画であるか。                                                                                                                              | (40) | 4.4%  |                                                                                    |
| ②事業遂行能力<br>・ 利用者数や客単価の設定に妥当性があり、収益が見込める計画であるか。<br>・ 事業者がサービス水準を維持・向上し、事業の継続性を確保するための実施体制や具体的な方策が提案されているか。                                                                                       | (30) | 3.3%  |                                                                                    |
| ③リスク対応<br>・ 想定される事業リスクを適切に捉えた上で、リスク分担が効率的・効果的になされているか。<br>・ リスク顕在時（運營業務を担当する企業、構成企業の破綻等）の対策が具体的に講じられているか。                                                                                       | (40) | 4.4%  |                                                                                    |
| 2. 施設計画に関する事項                                                                                                                                                                                   | 170  | 18.9% | 提案書<br>(D. 施設計画<br>に関する事<br>項、H. 事業ス<br>ケジュール、<br>J. 計画図面等<br>など)                  |
| (1) 意匠計画の考え方<br>・ 松阪市のイメージを向上させ、観光の玄関口としてふさわしく、車窓からの視認性に配慮した外観デザインであるか。<br>・ 松阪の歴史と文化を考慮し、現在の中心市街地と調和した外観デザインであるか。                                                                              | 60   | 6.7%  |                                                                                    |
| (2) 配置・平面計画・外構                                                                                                                                                                                  | 90   | 10.0% |                                                                                    |
| ①全体計画<br>・ 敷地周辺に配慮した施設配置計画であるか。<br>・ 初めての来訪者にも分かりやすく、利用者の利便性が高いレイアウトとなっているか。<br>・ ユニバーサルデザインに配慮し、安全で利用しやすい施設となっているか。<br>・ 来訪者が居心地よく、待ち時間を過ごせる施設となっているか。<br>・ 適切な緑化など松阪駅周辺のイメージを向上させる外構計画となっているか | (30) | 3.3%  |                                                                                    |
| ②連絡通路<br>・ 連絡通路について公共施設エリアとの一体性や連続性について、具体的に提案されているか。<br>・ 外灯設置、歩車分離など、安全性に配慮された連絡通路が具体的に提案されているか。また、24時間安心して通行できるよう、防犯対策等の提案があるか。                                                              | (20) | 2.2%  |                                                                                    |
| ③防災対策<br>・ 自然災害発生時に配慮した施設であり、避難安全対策や非常時における施設内の安全性に配慮した施設であるか。                                                                                                                                  | (40) | 4.4%  |                                                                                    |
| (3) 周辺交通対策<br>・ 敷地への出入口の安全確保や渋滞回避など、周辺交通対策がなされているか。<br>・ 駐車場は、必要とされる適切な台数となっているか。                                                                                                               | 10   | 1.1%  |                                                                                    |
| (4) 環境への配慮<br>・ 自然エネルギーの活用、環境への配慮があるか。<br>・ 省エネ・創エネの計画があるか。<br>・ 施設のライフサイクルを考慮した計画となっているか。                                                                                                      | 10   | 1.1%  |                                                                                    |

| 審査事項及び審査の視点                                                                                                                                                                                                       | 配点   | 割合     | 主な<br>対応様式                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|-------------------------------------------------------------------|
| 3. 建設等に関する事項                                                                                                                                                                                                      | 40   | 4.4%   | 提案書<br>(E. 建設等に関する事項、<br>H. 事業スケジュール、<br>J. 計画図面等<br>など)          |
| (1) 建設に係る事項<br>・ 工程計画に確実性があるか。<br>・ 周辺施設の利用者の安全が確保されているなど十分な安全対策がとられているか。<br>・ 施工中の周辺交通対策がとられているか。<br>・ 騒音・振動抑制等、施工中の周辺環境への配慮があるか。<br>・ 公共施設エリアの整備と連携方策について具体的な提案があるか                                             | 30   | 3.3%   |                                                                   |
| (2) 工事監理に係る事項<br>・ 工事監理の重点項目が示されるなど工事監理業務について具体的な提案があるか。<br>・ 確実な品質管理が可能な実施体制となっているか。                                                                                                                             | 10   | 1.1%   |                                                                   |
| 4. 維持管理に関する事項                                                                                                                                                                                                     | 30   | 3.3%   | 提案書<br>(F. 維持管理に関する事<br>項、H. 事業ス<br>ケジュール、<br>J. 計画図面等<br>など)     |
| (1) 維持管理に係る事項<br>・ 連絡通路について、歩行者の安全性・快適性を確保するため、長期的な維持管理の考え方及び実施方<br>策が具体的に示されているか。<br>・ 維持管理を行うにあたっての清掃の頻度等が示されるなど、民間施設の維持管理計画について具体的<br>な提案があるか。                                                                 | 30   | 3.3%   |                                                                   |
| 5. 事業効果に関する事項                                                                                                                                                                                                     | 320  | 35.6%  | 提案書<br>(G. 事業効果<br>に関する事<br>項、H. 事業ス<br>ケジュール、<br>J. 計画図面等<br>など) |
| (1) 地域社会への貢献                                                                                                                                                                                                      | 180  | 20.0%  |                                                                   |
| ①賑わい創出<br>・ 松阪市の賑わい創出効果が期待できるか。<br>・ 中心市街地への賑わい創出の波及効果が期待できるか。<br>・ 既存の商業・サービス施設への配慮や共存について、具体的な提案がなされているか                                                                                                        | (90) | 10.0%  |                                                                   |
| ②地域連携<br>・ 設計業務から運營業務まで、連絡調整会議等に積極的に関与し、松阪駅西地区整備事業（公共事業を<br>含む）を効果的に進める方策等が提案されているか。<br>・ 市民、周辺事業者、公共施設との積極的な連携・協力方法等について具体的に提案されているか（具<br>体的な取組内容や回数が提案されているか）。<br>・ 各種イベントへの参画、協力が期待できるか（具体的な取組内容や回数が提案されているか）。 | (90) | 10.0%  |                                                                   |
| (2) 地域経済への貢献                                                                                                                                                                                                      | 140  | 15.6%  |                                                                   |
| ①地元企業・人材の活用<br>・ 地元企業の活用があるか。<br>・ 地元雇用の創出が見込める計画であるか。                                                                                                                                                            | (80) | 8.9%   |                                                                   |
| ②地域資源の活用<br>・ 地元への経済効果（地域材（松阪産材）の活用など）が見込める計画であるか。<br>・ 地元への経済効果（地元の農産物・海産物の活用など）が見込める計画であるか。                                                                                                                     | (60) | 6.7%   |                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                   | 900  | 100.0% |                                                                   |