

【別添資料 1】

中城村商業施設誘致事業
交渉権者決定基準

令和 8 年 9 月 30 日

令和 8 年 10 月 30 日修正

中城村

目 次

第 1	交渉権者決定基準の位置づけ	1
第 2	交渉権者決定の手順	2
1	交渉権者決定までの審査手順の概要	2
2	審査手順	3
	(1) 資格審査	3
	(2) 提案審査	3
第 3	提案審査における点数化方法	4
1	提案審査の配点及び点数化方法	4
2	企画提案審査の点数化方法等	5
	(1) 企画提案審査の項目及び配点	5
	(2) 最低基準の設定	5
	(3) 評価項目の採点基準	5
3	定量審査の点数化方法等	6
	(1) 点数化方法	6
別紙	企画提案審査における評価項目及び配点	7

第1 交渉権者決定基準の位置づけ

本交渉権者決定基準は、中城村（以下「村」という。）が「中城村商業施設誘致事業」（以下「本事業」という。）についての募集・選定を行うに当たって、公募に参加しようとする者を対象に交付する募集要項と一体のものとしてします。

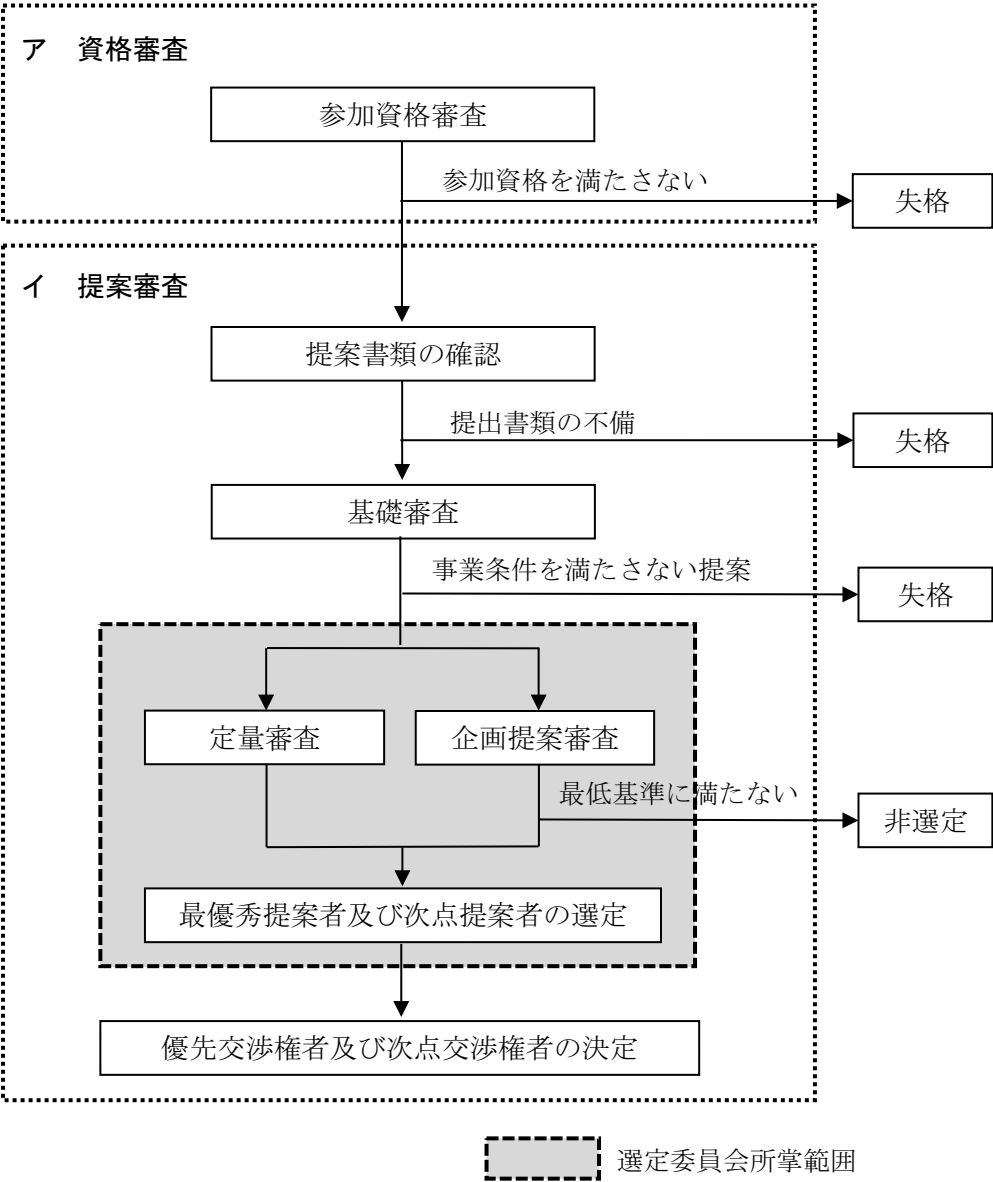
交渉権者決定基準は、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定するに当たって、応募者のうち優れた提案を行った者を客観的に評価・選定するための方法及び基準等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を示すものです。

最優秀提案及び次点提案の選定に当たっての審査は、公平性及び透明性を確保するとともに、客観的な評価等を行うために設置している「中城村商業施設誘致事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において行います。

第2 交渉権者決定の手順

1 交渉権者決定までの審査手順の概要

本事業における事業者の選定は、価格及びその他の条件により交渉権者を決定する公募型プロポーザル方式に基づき、次の手順で実施します。



2 審査手順

(1) 資格審査

村は、応募者から提出される参加資格審査に関する書類をもとに、応募者が満たすべき参加資格要件及び業務遂行能力について確認し、確認の結果に応募法人又は代表企業に対して通知します。応募資格を満たさない場合は、失格とします。

(2) 提案審査

ア 提案書類の確認

村は、応募者に求めた提案書類がすべて揃っていることを確認します。提案書類に不備がある場合は、失格とする場合があります。

イ 基礎審査

村は、提案書類に記載された内容が、募集要項において示した事業条件や募集要項及び様式集において示した提案書類の作成に関する条件を満たしていることを確認します。提案内容が事業条件や提案書類の作成に関する条件を満たさない場合は、失格とします。

ウ 企画提案審査及び定量審査

(ア) 企画提案審査

選定委員会は、応募者から提出された提案書類の各様式に記載された企画提案内容について審査を行い、審査項目ごとに得点を付与します。企画提案審査の得点が最低基準に満たない場合は、非選定とします。

(イ) 定量審査

選定委員会は、応募者から提出された提案書類に記載された対象地の借地料について審査を行い、得点を付与します。

エ 最優秀提案者及び次点提案者の選定

選定委員会は、企画提案審査及び定量審査における総合評価点の最も高い提案を最優秀提案として選定し、次に高い提案を次点提案として選定します。総合評価点が高い提案が2以上ある場合は、企画提案審査の得点が高い提案を上位の提案とします。

オ 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定

村は、選定委員会の審査結果をもとに優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

第3 提案審査における点数化方法

1 提案審査の配点及び点数化方法

提案審査における点数化は、応募書類等の確認後、企画提案審査及び定量審査により実施します。その配点及び点数化方法は下表のとおりとします。

審査項目		配点
I 企画提案審査（85 点）		
1. 事業実施に関する提案（20 点）		
	(1) 事業コンセプト・取組方針	5 点
	(2) 実施体制	5 点
	(3) 事業計画・資金調達・リスク管理	5 点
	(4) 地域貢献	5 点
2. 基本事項に関する提案（40 点）		
	(1) 施設計画	10 点
	(2) 交通・渋滞対策	10 点
	(3) 工程計画・工程管理	5 点
	(4) 導入機能	10 点
	(5) 維持管理・運営	5 点
3. 村が重視する事項に関する提案（25 点）		
	(1) 村の農産物や特産品等の販路拡大	5 点
	(2) 新たな雇用創出等	5 点
	(3) 村民等のコミュニケーション促進・利便性向上	5 点
	(4) 村の知名度・関心度の向上	5 点
	(5) 安心・安全な生活環境	5 点
II 定量審査（15 点）		
合計（I + II）		100 点

2 企画提案審査の点数化方法等

(1) 企画提案審査の項目及び配点

企画提案審査の評価項目及び配点は、別紙「企画提案審査における評価項目及び配点」を参照してください。

(2) 最低基準の設定

最優秀提案者又は次点提案者の選定にあたっては、企画提案審査（85 点満点）において 42.5 点以上得ていることを条件とします。42.5 点に満たない提案者は、非選定とします。

(3) 評価項目の採点基準

企画提案審査は、別紙「企画提案審査における評価項目及び配点」に示す項目ごとに行い、次に示す5段階評価により得点を付与します。

評価	判断基準	点数化方法
A	特に優れている	配点×1.00
B	優れている（AとCの中間程度）	配点×0.75
C	標準的な提案である	配点×0.50
D	あまり優れているとはいえない（CとEの中間程度）	配点×0.25
E	事業条件を最低限満たしているものの、優れているとはいえない	配点×0.00

※「配点×掛け率」の結果は、小数点第三位を切り捨て、小数点第二位までを取り扱う。

3 定量審査の点数化方法等

(1) 点数化方法

定量審査の得点は、募集要項「第2 4 イ (ア) 借地料の価格」に示す工事期間中の負担軽減及び開業後の運営安定化に資する支援措置期間（着工日の属する月から最長2年間及び商業施設の開業日の属する月から最長5年間）における提案借地料価格（月額）を基準に算定し、付与します。

具体的には、支援措置を希望しない場合と希望する場合とで、それぞれ次のとおり算定します。

※算定結果は、小数点第三位を切り捨て、小数点第二位まで取り扱う。

① 支援措置を希望しない場合

定量審査の得点は満点の15点を付与する。

② 支援措置を希望する場合

応募者の定量審査得点

$$= 15^{*1} - [15^{*1} \times (a_1 \times t_1 + a_2 \times t_2) \div 15,120^{*2}]$$

a_1 ：工事期間中における借地料の希望減免額（月額）

ただし、 $0 < a_1 \leq 180$ （円/㎡・月）

t_1 ：工事期間中の負担軽減に係る借地料の減額又は免除を希望する期間

ただし、 $t_1 \leq 24$ （か月）

a_2 ：開業後の運営安定化期間中における借地料の希望減免額（月額）

ただし、 $0 < a_2 \leq 180$ （円/㎡・月）

t_2 ：開業後の運営安定化に係る借地料の減額又は免除を希望する期間

ただし、 $t_2 \leq 60$ （か月）

なお、 a_1 、 t_1 、 a_2 及び t_2 は、いずれも整数で提案するものとし、小数点以下の値は認めない

*1：定量審査の満点（15点）

*2：支援措置期間における最大減免額（月額180円/㎡ × 84か月）

※工事期間中の負担軽減期間及び開業後の運営安定化期間は、いずれも1か月単位で提案するものとし、月の途中で借地料の減額又は免除を開始、終了する提案や、その他日割りを前提とした提案は認めない。

※工事期間中と運営安定化期間中のいずれか一方のみの減免を希望することも可能とする。詳細は様式集「(様式5) 提案価格書(提案借地料価格)」を参照すること。

別紙 企画提案審査における評価項目及び配点

審査項目	評価の視点	配点	様式
I 企画提案審査			
1. 事業実施に関する提案		20 点	
(1) 事業コンセプト・取組方針	・ 本事業の目的や重視する事項を踏まえた魅力ある施設づくりのための事業コンセプトや取組方針が提案されているか。	5 点	様式 6-1 6-2
(2) 実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・ 応募グループによる応募の場合、代表企業及び各構成法人の役割や責任分担、連携・協力体制、指揮命令系統等が明確に示されているか。 ・ 応募者と協力・連携先との連携・協力に関する具体的な体制、内容、実現可能性等が明確に示されているか。 ・ 事業の安定的な実施に関する信頼性（応募者の実績等）が示されているか。 ・ 設計、建設、工事監理業務、開業準備、維持管理、運営の各業務間における連携やマネジメント（セルフモニタリングを含む）の方法、内容等が具体的に示されているか。 	5 点	6-3 4-2
(3) 事業計画・資金調達・リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業期間にわたり安定的な事業実施が可能な収支計画や方策が示されているか。 ・ より長期の事業期間が提案されているか。 ・ 資金調達の計画や実現性が示されているか。 ・ リスクの適切な把握・管理と、リスクが顕在化した際の対応策について具体的な提案がなされているか。 	5 点	
(4) 地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・ 下請・再委託を含む村内事業者への発注額や、村内事業者からの仕入れ、村内事業者のテナント出店その他の連携方策等、地域経済への貢献に関する具体的かつ効果的な提案がなされているか。 <p>※ただし、「3. 村が重視する事項に関する提案」の各項目で提案を求める事項は、本項目の評価対象としない。</p>	5 点	

2. 基本事項に関する提案		40 点	
(1) 施設計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用者の動線や安全性を考慮した施設配置となっているか。 ・ 利用者数の見込みに基づく適正な駐車場台数が確保される計画となっているか。 ・ ユニバーサルデザインや景観、環境、防災への配慮がなされた施設計画となっているか。 ・ 商業施設と公園等の相乗効果が生まれる施設計画となっているか。 	10 点	様式 7-1
(2) 交通・渋滞対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象地周辺のインフラ状況を踏まえた交通・渋滞対策の考え方が示されているか。 ・ 交通・渋滞対策に係る関係者との協議や対象地北側の村道拡幅計画等、現時点で不確定な要素がある中で、状況に応じて柔軟かつ適切に交通・渋滞対策を講じていくうえでの考え方や工夫、応募者の実績等が示されているか。 	10 点	様式 7-2
(3) 工程計画・工程管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工期遵守のための効果的な施工計画や工程管理方法が提案されているか。 	5 点	様式 7-3
(4) 導入機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 必須機能のみならず任意機能についても積極的な提案がなされているか。 ・ 各機能の具体的な内容、規模、提供商品・サービス、運営主体等について可能な限り具体的かつ本事業の目的を踏まえた優れた提案がなされているか。 ・ 必須機能のうち「地域貢献機能」については、災害時の一時避難場所や防災備蓄倉庫等の防災・災害対策に資する機能の導入について具体的かつ優れた提案がなされているか。 	10 点	様式 7-4
(5) 維持管理・運営	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業期間中の商業施設における適切な維持管理や修繕・更新、安全管理等の方策が提案されているか。 ・ 公園等の効果的かつ効率的な維持管理について具体的かつ優れた提案がなされているか。 	5 点	様式 7-5

		・ 事業期間中の安定的かつ適切な施設運営の実現性を示す提案（営業時間、管理体制、人員配置計画等）がなされているか。		
3. 村が重視する事項に関する提案			25 点	
(1) 村の農産物や特産品等の販路拡大	・ 村内の生産者や加工者との連携により村の農産物、特産品等の取扱いを充実させる等、販路拡大につなげるための具体的かつ優れた取組が提案されているか。	5 点	様式 8	
(2) 新たな雇用創出等	・ 安定的に優れた人材を確保するための採用戦略や継続的な人材育成、モチベーション向上、職場環境づくり等に関する具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・ 村民の優先的かつ安定的な雇用、障がい者やひとり親家庭保護者等の雇用への配慮等に関する具体的かつ優れた提案がなされているか。	5 点		
(3) 村民等のコミュニケーション促進・利便性向上	・ 村民等が単に買い物をする場所だけでなく、交流や憩いの場としても機能することを重視した具体的かつ優れた取組がハード・ソフト両面において提案されているか。 ・ コミュニティバスの停留所を商業施設敷地内に設けるなど、村民等の利用における利便性向上に資する提案がなされているか。	5 点		
(4) 村の知名度・関心度の向上	・ 村に来訪する観光客の増加や村の知名度・関心度の向上につなげる具体的かつ優れた取組が提案されているか。	5 点		
(5) 安心・安全な生活環境	・ 対象地周辺に住宅が立地していることを踏まえた周辺環境に与える影響、夜間を含む防犯・安全性の確保等への配慮や工夫が示されているか。	5 点		
企画提案審査の合計点			85 点	