

# 吉城園周辺地区保存管理・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.....	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
6.4. 評価基準点.....	5
7. 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、「古城園周辺地区保存管理・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

古城園周辺地区保存管理・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。

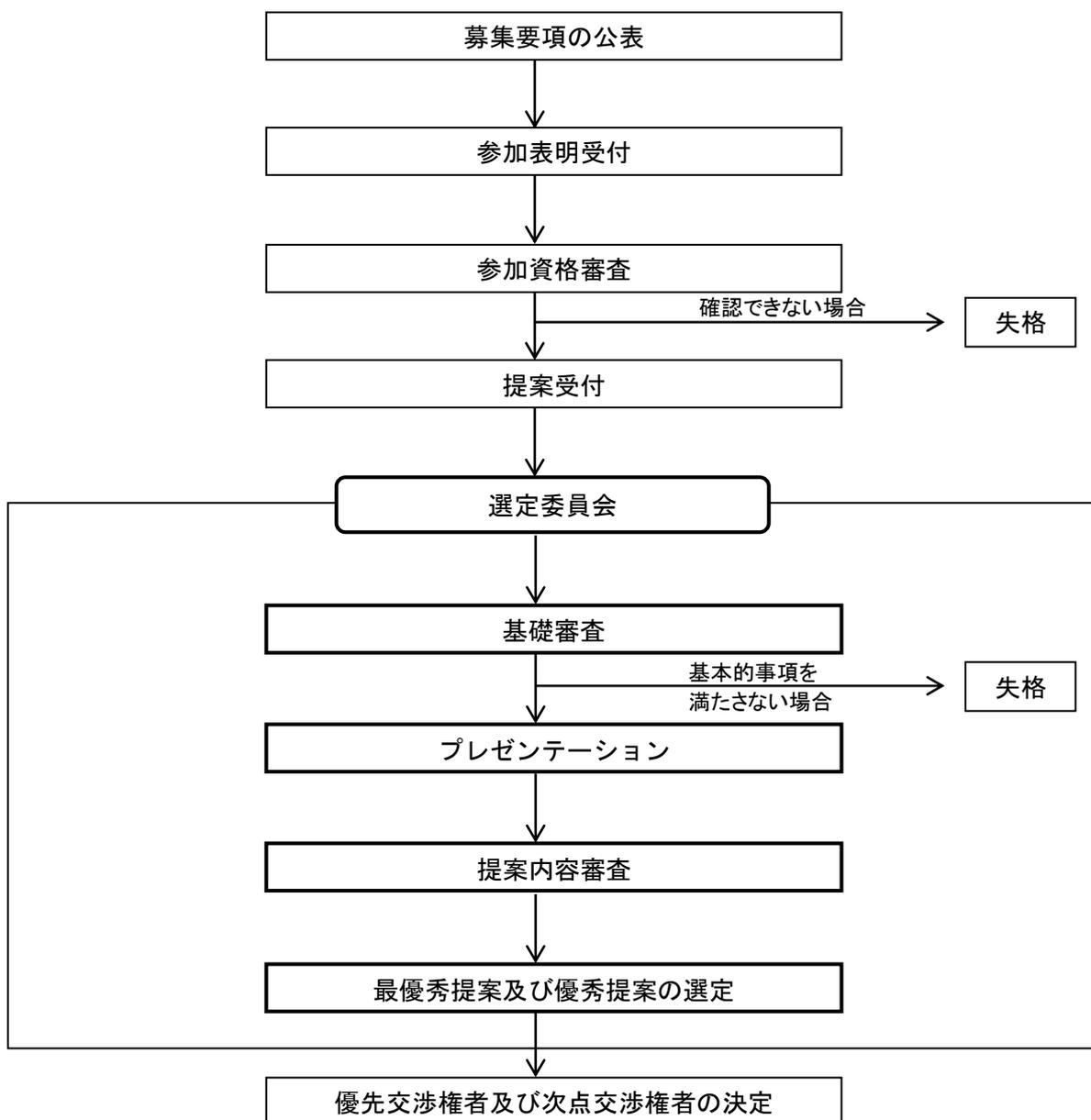


図 2-1 優先交渉権者の決定の手順

## 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
奈良市の関係機関との協議・確認が行われていないもの

## 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 6-1）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 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	18 点		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 宿泊部門に関する提案	9 点	27 点	様式 14-1
	イ 料飲部門に関する提案	9 点		様式 14-2
	ウ その他に関する提案	9 点		様式 14-3
4) 教育訓練・人材育成計画に関する事項	ア 教育訓練・人材育成計画に関する提案	10 点	10 点	様式 15
5) 事業者独自の提案に関する事項	ア 事業者独自の提案	10 点	10 点	様式 16
合計		110 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 位以下は四捨五入し、小数点第 1 位までを求めます。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提案」の得点が高い者を上位者とします。

表 6-2 (1) 提案審査項目及び配点

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	① 計画地の成り立ち、保存すべき価値、整備コンセプトを踏まえ、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 ※整備コンセプト：江戸末期から昭和初期の「和を基調とした風情の中に洋を感じる近代建築物」と庭が織りなす空間のありかたと、往時を偲ばせる邸宅の雰囲気醸し出す空間美を保全しながら、ゆったりとくつろぐことができ、また宿泊することができる空間をつくりあげる ② 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享受できる事業コンセプトが提案されているか ③ 宿泊施設等として、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 ④ 上質な宿泊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 施設の配置、規模、意匠形態に関する提案	① 保存すべき価値、関係法規制等を踏まえ、建築物・地割りの保存活用、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 ② 評価対象とする視点場からの眺望について、周辺環境と調和した施設の意匠形態、建築物・地割り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 ③ 保存すべき価値、関係法規制等を踏まえ、樹林地・地割りの保存管理・活用について、具体的かつ優れた提案がなされているか ④ 評価対象とする視点場からの眺望について、周辺環境と調和した樹林地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 ⑤ 評価対象とする計画地全体を見る視点場からの眺望について、周辺環境と調和した施設の意匠形態・配置・規模、建築物・地割り・樹林地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 ⑥ 計画地内の施設・地割り・樹林地を考慮した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 ⑦ 計画地周辺の自動車や歩行者の動線に配慮した具体的かつ優れた提案がなされているか

表 6-2 (2) 提案審査項目及び配点

審査項目	評価の視点
2) 整備計画に関する事項	
イ 施設の機能に関する提案 (宿泊施設等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 事業コンセプトと整合した宿泊施設の機能について、具体的かつ優れた提案がなされているか</li> <li>② 宿泊客や来訪者に対する様々な要望に応えるために必要な機能について、具体的かつ優れた提案がなされているか。</li> <li>③ 事業コンセプトと整合した宿泊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</li> <li>④ 宿泊客や来訪者に対する様々な要望に応えるために必要な設備について、具体的かつ優れた提案がなされているか</li> <li>⑤ 宿泊客や来訪者をおもてなしできる空間を形成するための、付加価値をもつ施設等について具体的かつ優れた提案がなされているか</li> </ul>
ウ 工程計画に関する提案	① 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 宿泊部門に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 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</li> <li>② 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</li> <li>③ 計画地の価値を活かし、日本や奈良の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</li> </ul>
イ 料飲部門に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 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されているか</li> <li>② 計画地の価値を活かし、日本や奈良の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</li> </ul>
ウ その他に関する提案	① 宿泊部門、料飲部門以外で提供するサービスについて、計画地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) 教育訓練・人材育成計画に関する提案	
ア 教育訓練・人材育成計画に関する提案	① 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提案	
ア 事業者独自の提案	① 事業コンセプトに基づき、事業者独自の創造性豊かで、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」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 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

※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なります。

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。