

扇湖山荘の利活用事業

審査基準

令和6年（2024年）7月

鎌倉市

目次

1. 本書の位置付け	1
2. 選定の方法	1
(1) 選定方法の概要	1
(2) 審査の手順	1
3. 事務局による審査	2
4. 審査会における審査・選定	2
(1) 審査の概要	2
(2) 内容審査	2
5. 優先交渉権者の決定	4

1. 本書の位置付け

この審査基準は、鎌倉市（以下「本市」という。）が、民間のノウハウや資金等を活用した「扇湖山荘の利活用事業（以下「本事業」という。）」を実施するに当たり、本事業の実施に向けて協議を行う事業者（以下「優先交渉権者」という。）を決定するための手続、方法及び審査の基準を示したものである。

2. 選定の方法

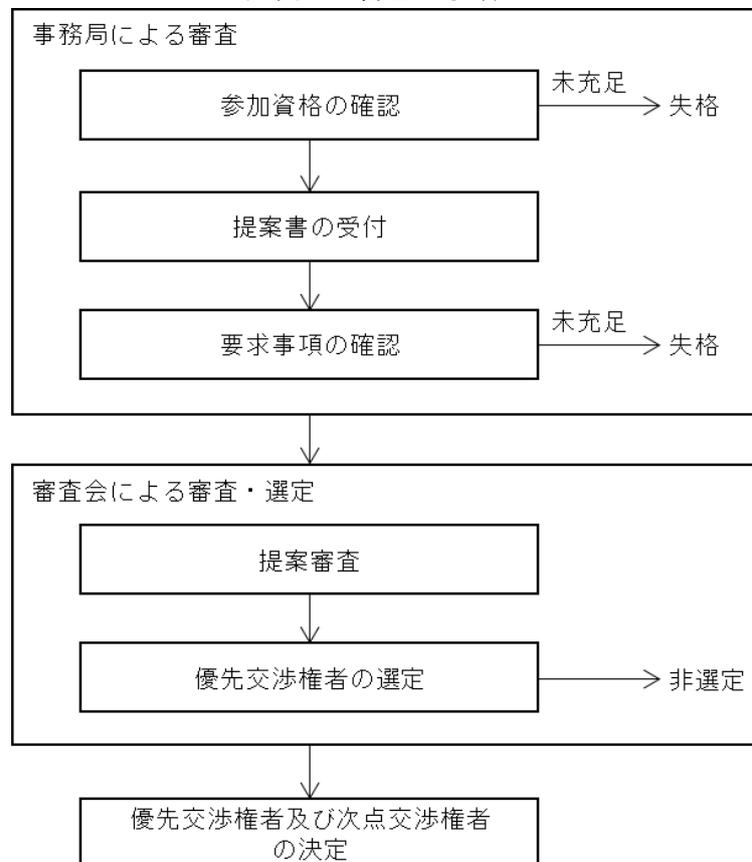
（1）選定方法の概要

優先交渉権者、次点交渉権者の決定に当たっては、民間事業者の専門的な知識やノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、競争性を確保した随意契約である公募型プロポーザル方式を採用する。

（2）審査の手順

優先交渉権者、次点交渉権者の審査・選定は、事務局及び審査会による審査により行う。

図表 1 審査の手順



3. 事務局による審査

事務局による審査においては、まず書類審査により応募者が募集要項に定める参加資格要件を備えていることを確認する。参加資格要件を満たしていない場合は欠格とし、提案書を受け付けない。次に、提案書が募集要項等に定める基本的な要求事項を満たしていることを確認する。要求事項を満たしていない場合は失格とする。確認する要求事項は以下のとおり。

- ・ 提出書類がすべて提出されていること
- ・ 募集要項に示す事業内容・事業条件を満たした内容が提案されていること

4. 審査会における審査・選定

(1) 審査の概要

審査会による審査においては、応募者から提出された提案書に記載された内容及び応募者によるプレゼンテーションについて審査を行う。審査の配点は以下のとおり。

図表2 審査の配点

審査内容	審査項目		配点
内容審査 150点	1. 事業実施方針 40点	(1) 基本方針・基本コンセプト、導入機能	10点
		(2) 実施体制、実績	10点
		(3) 財政健全性・資金計画	10点
		(4) スケジュール	10点
	2. 提案事業、 基本整備 80点	(1) 事業の実現性等	30点
		(2) 建物の考え方	20点
		(3) 庭園の考え方	20点
		(4) 防災対策、維持管理の考え方	10点
	3. 公益事業 30点	(1) 一般開放等	10点
		(2) 地域への配慮・貢献	20点
合計 150点			

(2) 内容審査

内容審査は150点を満点とする。審査会により、以下の「審査項目と主な審査の視点」に基づき、応募者の提案内容について評価し、応募者の順位を決定する。得点化に際しては、以下の「得点化基準」に従い、得点を付与する。複数の応募者の得点が等しい場合は、以下の「得点が等しい場合の順位決定方法」に基づき、応募者の順位を決定する。なお、応募者が1者の場合も選定を行う。

応募者の提案のうち、著しく内容の劣る審査項目がある場合（例：10個の審査項目のうち、過半の委員が評価区分Dと評価した審査項目がある場合）は、獲得した点数の大小によらず、当該応募者を順位決定の対象から除外することがある。

図表3 審査項目と主な審査の視点

審査項目		審査の視点	配点
事業 実施 方針	事業の基本方針・ 基本コンセプト、 導入機能 (様式 5-1-1)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 本事業に関する本市の政策を十分に理解した方針が示されているか。(総合戦略、SDGs、公的不動産利活用推進方針、つながる鎌倉条例、共生社会の推進等) ○ 扇湖山荘の価値を維持・向上させる提案となっているか。 ○ パブリックマインドについて高い見識を持っているか。 	10点
	実施体制、実績 (様式 5-1-2)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 本事業の遂行に十分な体制となっているか。 ○ 建物整備、庭園整備、防災対策等に関する詳細協議の実施に適切な体制となっているか。 ○ 代表企業・構成企業は本事業の内容と類似した実績を有しているか。(歴史的資産の利活用、事業規模、自治体との連携、地域住民等への対応) 	10点
	財政健全性・資金計画 (様式 5-1-3)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 代表企業の財政は健全か。 ○ 提案貸付料、事業資金、収支見通しが適切な計画となっているか。 	10点
	スケジュール (様式 5-1-4)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 長期の貸付期間を設定し、地域に根ざした持続的 事業として提案されているか。 ○ 実現性の高いスケジュールとなっているか。 	10点
提案 事業、 基本 整備	事業の実現性等 (様式 5-2-1)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 許認可における課題を理解し、事業の実現性の高い提案となっているか。 ○ 建物や地域の特性に適した事業となっているか。 	30点
	建物の考え方 (様式 5-2-2)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 既存建物(本館、伏見亭)の整備方針は、建物の価値に配慮したものとなっているか。 ○ 既存建物(本館、伏見亭)の整備方針、整備方法は適切か。 	20点
	庭園の考え方 (様式 5-2-3)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 庭園(散策路含む)の整備方針は、歴史的な価値に配慮したものとなっているか。 ○ 庭園(散策路含む)の整備方針、整備方法は適切か。 	20点
	防災対策、維持管理 の考え方 (様式 5-2-4)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 斜面地(敷地内の橋を含む)の防災対策の方針は、安全性を確保し、周囲の景観との調和を考慮したものとなっているか。 ○ 既存建物、庭園、樹林地等の管理方針は適切か。 	10点
公益 事業	一般開放等 (様式 5-3-1)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 一般開放の頻度、方法は適切で、安全に、安心して利用できるものとなっているか。 ○ その他、公益的な提案があるか。 	10点
	地域への配慮・貢献 (様式 5-3-2)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 説明会の開催等、地域に配慮した進め方となっているか。 ○ 交通、災害時の対応などに関して、周辺に配慮されているか。 	20点

図表 4 内容審査の得点化基準

評価区分	判断基準	配点割合
A	非常に優れている	配点×1.0
B	優れている	配点×0.7
C	やや劣っている	配点×0.4
D	劣っている	配点×0.0

図表 5 得点が等しい場合の順位決定方法

決定方法の優先順位	決定方法
第一位	「提案事業、基本整備」の得点が高い方を上位とする
第二位	「事業実施方針」の得点が高い方を上位とする
第三位	「公益事業」の得点が高い方を上位とする
第四位	審査会の投票により決定する

5. 優先交渉権者の決定

本市は、審査会での審査結果を参考に、優先交渉権者（1者）、次点交渉権者（1者）の決定を行う。なお、審査会による審査の結果、すべての応募者の得点が90点を下回る場合、又は本事業の実施に適した応募者について該当なしと判断された場合は、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定しないものとする。