

湯本地区公共施設利活用事業
事業者選定基準

令和 8 年 10 月

神奈川県箱根町

目 次

I. 事業者選定基準の位置づけ.....	1
II. 事業者選定の概要	1
1 事業者の選定方法	1
2 選定の体制	1
III. 審査の進め方	2
IV. 審査方法	3
1 参加資格審査	3
2 提案審査	3
V. 優先交渉権者の決定.....	6

I. 事業者選定基準の位置づけ

湯本地区公共施設利活用事業事業者選定基準（以下「事業者選定基準」という。）は、箱根町（以下「本町」という。）が湯本地区公共施設利活用事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり、本事業を実施する民間事業者（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る。

II. 事業者選定の概要

1 事業者の選定方法

事業者の選定は、応募申込書類に基づく「参加資格審査」と、参加資格審査を通過した応募者の企画提案書を審査する「提案審査」により行うものとする。

「参加資格審査」においては、応募者の資格、資本金及び信用等、資格要件に係る適否について、本町が審査する。また、「提案審査」においては、まず、提案内容が募集要項等の要件を満たしているか否かについて、本町が確認したうえで、「箱根町湯本地区公共施設利活用事業事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」が「審査事項」による審査を行う。本町は、選定委員会からの審査内容の報告を基に、優先交渉権者を決定する。

2 選定の体制

「審査事項」による提案審査は、下表により構成される選定委員会において行う。選定委員会は、応募者から提出された企画提案書の審査を行うとともに、応募者に対してヒアリングを実施する。

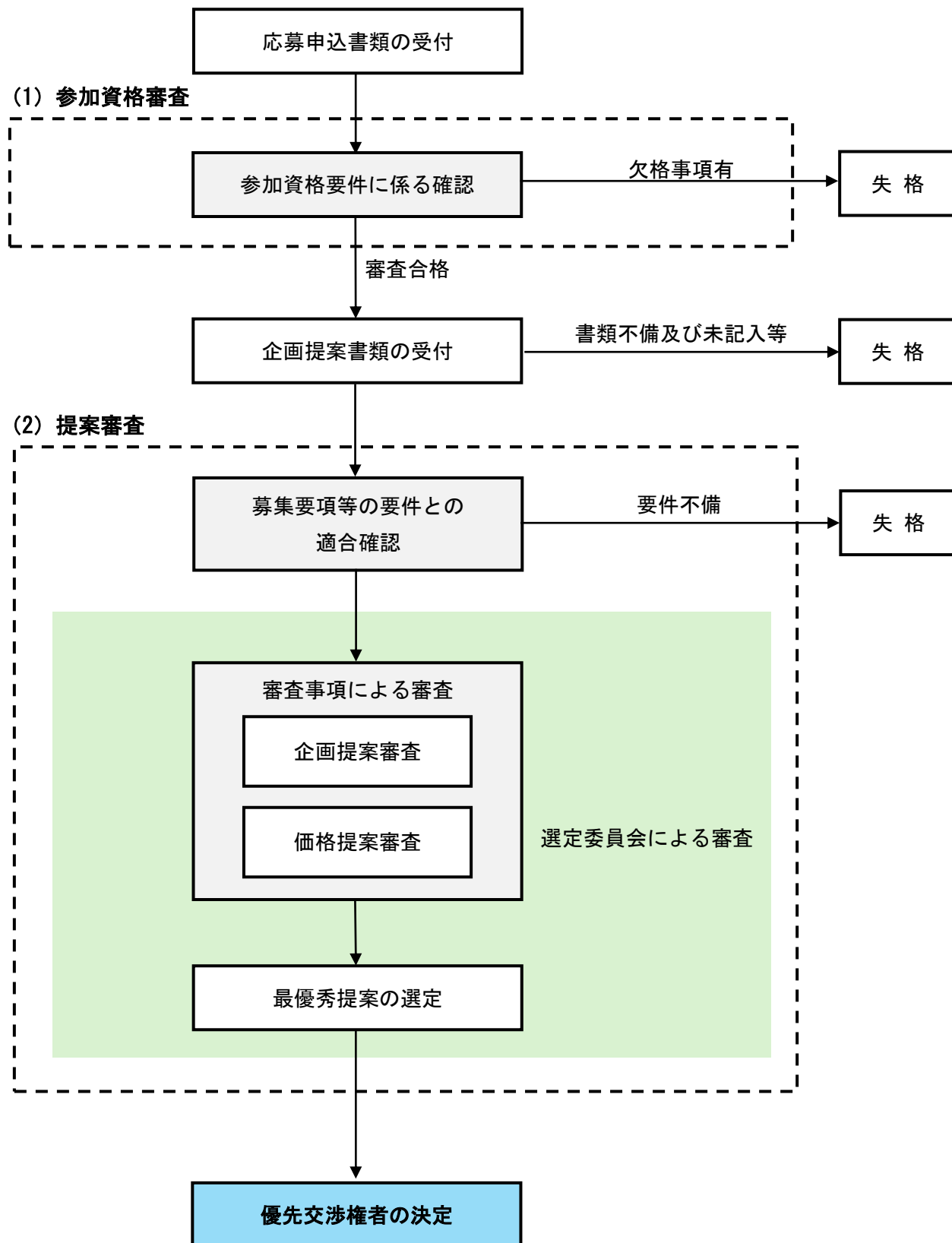
その後、最優秀提案を選定したうえで、その結果を本町に報告する。

なお、委員会は、以下9名の委員により構成される。

役割	氏名（所属等）
委員長	池島 祥文（横浜国立大学大学院国際社会科学研究院 教授）
委員	志村 真紀（横浜国立大学地域連携推進機構 准教授）
委員	佐藤 守（箱根 DMO（一般財団法人箱根町観光協会） 専務理事）
委員	田中 久士（箱根湯本観光協会 会長）
委員	橋上 朗（湯本地域旭町自治会 会長）
委員	村上 桂（湯滝塔ノ沢旭町子供会 会長）
副委員長	伊藤 和生（箱根町 副町長）
委員	関田 充生（箱根町 企画観光部長）
委員	村山 一郎（箱根町 総務部長）

Ⅲ. 審査の進め方

優先交渉権者は、以下に示す各審査を経て、決定する。



IV. 審査方法

1 参加資格審査

本町は、応募申込書類に基づき、応募者の資格、資本金及び信用等、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。

2 提案審査

(1) 募集要項等の要件との適合確認

本町は、応募者から提出された企画提案書類について、以下の内容に該当しないことを確認する。なお、次のいずれかに該当している場合又は提出書類に不備がある場合は失格とする。

①対象地の借地料（提案価格）が、募集要項記載の最低提案価格未満の場合。

②募集要項で定めた条件又は要求水準を充足していない場合。

(2) 審査事項による審査

選定委員会は、(1) を満たす企画提案書類について、「審査事項」による審査を行う。審査にあたり、提案内容の「企画提案審査」と「価格提案審査」について、後述「(3) 審査事項及び配点」に則り、各応募者の総合得点を算出し、この得点をもって選定委員会の審査結果とする。

(3) 審査事項及び配点

審査は「企画提案審査（定性的事項）」と「価格提案審査（定量的事項）」の観点から行い、得点（400 点満点）を算出する。

なお、企画提案審査と、価格提案審査の点数の内訳は以下の通りとする。

①企画提案審査：360 点

②価格提案審査：40 点

合 計：400 点満点

①企画提案審査（定性的事項）

8つの評価項目における配点を上限とし、AからEの5つの得点付与基準で評価を行った上で、その評価の係数を各項目の配点に乗じたものを各項目の得点とする。各項目の合計点をもって、①企画提案審査の得点とする。

ただし、①企画提案審査の得点が、180 点未満（360 点満点の 5 割未満）であった場合には、最優秀提案を選定しないこととする。

審査項目及び配点表

項目		審査事項	配点	
1	事業コンセプト	・利活用の基本方針や方向性を的確に把握し、その実現が図られるような具体的な提案がなされているか。	30	30
2	実施体制	・事業者は適切に事業を実施できる体制を構築しているか。応募グループの場合は、設計、建設、運営等の役割分担が明確となっているか。 ・20年間の長期にわたり、持続的かつ安定的な事業運営を可能とする経営基盤・実績を有しているか。	20	20
3	設計施工・収支計画	(1) 事業の実現性・健全性 ・20年間のキャッシュフロー、売上予測、維持管理費の根拠は妥当か。 ・資金調達計画（自己資金・借入金）の確実性が高いか。 ・本事業に係るリスク分担が適切に理解されているか。 ・セルフモニタリングの具体的な方法や体制が構築されているか。	20	30
		(2) 合理的な工程とDB（Design Build）方式の利点 ・土地引渡し後2年以内の開業に向け、設計施工、開業準備、運営までの工程が合理的かつ実現可能か。 ・設計・施工を一括で発注することにより、デザイン（意匠・空間品質）と施工性・経済性のバランス最適化が図られているか。	10	
4	民間施設・広場全般	(1) 配置・意匠計画 ・ <u>地区の中心地という立地特性を活かし、歩行者の安全確保や滞留空間確保など、周辺交通や交通混雑に配慮しているか。</u> ・本町の自然や歴史と調和した意匠、箱根の玄関口として相応しい良好な景観となっているか。	20	30
		(2) 動線計画・ユニバーサルデザイン ・民間施設と広場それぞれの配置が機能的かつ効率的で、国道1号から早川通りへの歩行者の動線が確保されているか。 ・全ての利用者が使いやすいようにユニバーサルデザインに配慮した計画となっているか。	10	
5	民間施設	(1) 賑わい創出や魅力の向上 ・収益機能の導入により、新たな観光需要の創出が期待できるか。 ・ <u>広場との一体的な利用により、湯本エリア全体の魅力向上に寄与する事業内容となっているか。</u>	30	70
		(2) 公共トイレの設置 ・ <u>広場ゾーンからも直接アクセスが可能で分かりやすく効率的な配置となっているか。</u> ・施設規模、開放時間、清掃頻度等について、利用者の利便性や快適性の向上が図られる工夫がなされているか。	20	
		(3) 観光情報の発信・提供 ・タッチパネルディスプレイやパンフレットスタンドの効果的な配置など、効果的な観光情報の発信・提供に向けた工夫がなされているか。 ・民間施設を起点とした、まちなかの回遊性の向上につながる工夫や取り組みがなされているか。	20	

6	広場	(1) 受入体制の改善 ・ <u>観光客や地域住民など、誰もが自由に利用できる公共空間となっているか。</u> ・修景施設（東屋、ベンチ等）が利用者に配慮した効果的な配置となっているか。 ・暑熱対策（日よけ設置）等、利用者の利便性向上が図られているか。	20	70
		(2) 賑わい創出や魅力の向上 ・ <u>多目的に利用できるオープンスペースが十分に確保されているか。</u> ・新たな賑わい創出につながるイベント等の取組みが提案されているか。 ・広場の魅力向上に資する効果的な任意提案施設が提案されているか。	20	
		(3) 維持管理 ・メンテナンス性や耐久性に配慮した設備となっているか。 ・事業者が実施する広場の維持管理（清掃・巡回等のほか、任意提案施設の維持管理）について、具体的な取組方針が示されているか。	20	
		(4) 安全性や防犯性 ・死角や暗がりをつくらないように、適切に街路灯、防犯カメラを設置するなど、安全性や防犯性を確保するための対策を講じているか。	10	
7	地域防災機能	・ <u>災害時等における一時避難場所を想定した設備の配置や工夫がなされているか。</u> ・民間施設の防災利用への協力についての取組方針や具体的な方策等の提案がなされているか。	30	30
8	地域住民等との関係構築	(1) 地域住民等との連携 ・ <u>地域住民や地域団体との良好な関係構築に向けた具体的な連携策が示されているか。</u> ・地域課題の解決に向けた取組みや工夫がなされているか。	30	80
		(2) 地域事業者との連携 ・ <u>地元商店街や地域事業者との相乗効果が期待できる具体的な連携策が示されているか。</u> ・周辺施設との競合への配慮や差別化が図られているか。	30	
		(3) 地域経済への貢献 ・町内における事業基盤の有無や、町内事業者との適切なパートナーシップ等、地域経済に寄与する体制が構築されているか。 ・町内事業者や地域資源の活用、人材の雇用等、地域や町内全体への経済波及効果につながる効果的な取組みがなされているか。	20	
合 計				360

○得点付与基準

評 価	評価水準	得点計算式
A	極めて優れた提案・工夫である。	配点×1.00
B	優れた提案・工夫である。	配点×0.80
C	標準的な提案・工夫である。	配点×0.60
D	標準的な提案を下回る。	配点×0.40
E	提案や工夫がない、もしくは内容が不十分である。	配点×0.20

②価格提案審査（定量的事項）（40 点）

様式 8（価格提案書）に記載された「民間施設ゾーンの借地料」を対象として評価する
（算式例）

得点＝（当該提案者の借地料 ÷ 比較対象の最高提示借地料）× 40 点

※小数点第 2 位以下四捨五入

③応募者の総合得点

①企画提案審査（360 点満点）及び②価格提案審査（40 点満点）の得点を合計したものを、その応募者の総合得点（400 点満点）とし、この得点が最大となった提案を最優秀提案として選定する。ただし、総合得点が同点の場合は、①企画提案審査の得点が最も高い提案を最優秀提案とする。

V. 優先交渉権者の決定

本町は、選定委員会からの報告を踏まえ、優先交渉権者を 1 者決定する。なお、本町が優先交渉権者と基本協定を締結しないことが確定した場合、又は基本協定が解除された場合には、次順位以降の応募者と交渉するものとする。ただし、この場合であっても同時に 2 者以上と交渉することはない。

一方、選定委員会が、該当者がいないと判断した場合、あるいは、本町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等には、優先交渉権者を決定しないことがある。