

四季の里テナント施設
貸付事業

審査基準

令和8年3月

福 島 市

目 次

第1	審査基準の位置づけ	1
第2	事業者選定フロー	1
第3	事務局による確認	2
第4	選考委員会による審査	3
第5	優先交渉権者及び次点交渉権者の決定	6

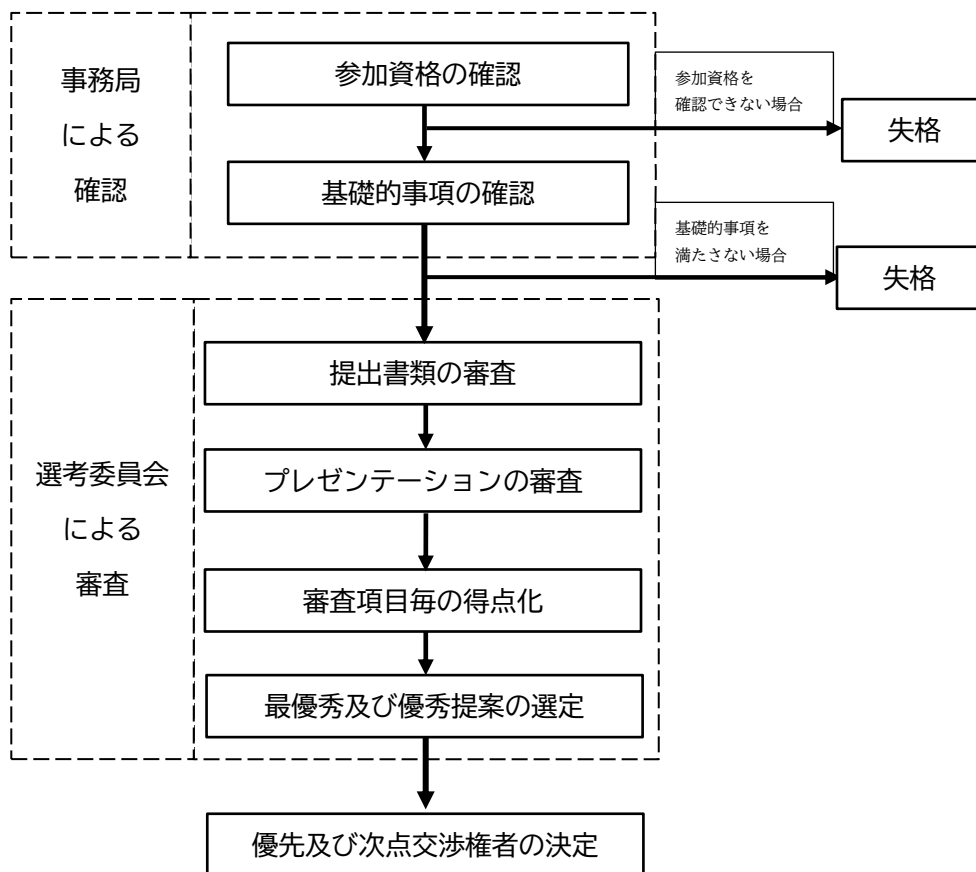
第1 審査基準の位置づけ

- ・ 本審査基準は、募集要項と一体のものであり、本事業の優先交渉権者等の選定のため、四季の里テナント施設選考委員会（以下、「選考委員会」という。）が行う審査について、その方法や基準等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

第2 事業者選定フロー

- ・ 事務局による応募要件の充足の確認（応募書類、応募資格及び個別要件）と、選考委員会における審査により、最優秀提案及び次点提案を選定する。
- ・ 審査の手順は、「(図1) 審査の手順」に示すとおり。

(図1) 審査の手順



第3 事務局による確認

1 参加資格の確認

- ・ 本市は、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（グループによる応募の場合は代表団体）に対して通知する。
- ・ 確認の結果、要件を満たさない応募者は提案関連書類を提出できません。

2 基礎的事項の確認

- ・ 本市は、応募者から提出された提案書関連書類が、「(表1) 事務局による基礎的事項確認項目」に示す事項に該当していないことを確認する。
- ・ 確認の結果、一つでも該当する事項があれば、当該応募者は、選考委員会による審査に進めず、失格とする。

(表1) 事務局による基礎的事項確認項目

項目
様式集に定めた提出書類（附属資料として求めているものを含む。）に遺漏のあるもの。
募集要項等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。
提案が募集要項等に定める各種の要求事項を明らかに満た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で、修正・差替え等では回復不可能と認められるもの。

第4 選考委員会による審査

1 提案審査

- ・ 事務局における基礎的事項の確認を通過した応募者の提案について、プロポーザル審査における審査を行う。
- ・ 提案審査では、提案書類とプレゼンテーションによる審査を行う。

2 プレゼンテーションの実施方法

- ・ プレゼンテーションは、「(表2) 審査項目と配点」に記載する各評価項目の評価の確認等のために実施する。
- ・ グループにより公募に参加した場合、プレゼンテーションへの参加企業は、代表団体は必須とし、質問に対し回答できる体制とすること。
- ・ プレゼンテーションそのものは評価の対象としません。

(1) 実施予定日時と場所

- ・ プレゼンテーションの実施予定日は、決定次第、別途公表する。
- ・ また、各応募者の集合・開始時刻、実施予定場所等の詳細については、各応募者に個別に連絡する。

(2) タイムスケジュール

- ・ 提案者による説明（25分以内）
- ・ 質疑応答（30分程度）

(3) プレゼンテーション内容

- ・ 提案書に則したプレゼンテーションを実施すること。

(4) 留意事項

- ・ プレゼンテーション実施に係る出席は3名までとする。
- ・ プレゼンテーションは、提案書の内容の範囲内で行うものとし、提案内容の修正や追加提案は認めない。
- ・ プレゼンテーションに際し、提案書とは別途となる資料を作成する場合は、提案書類に併せて紙資料10部及び電子データを提出すること。また、プレゼンテーションの際、資料の投影を希望する場合には、必要な機器（パソコン等）を応募者にて準備すること。なお、その他投影に必要な大型モニター及びケーブルは本市が準備したものを使用することができる。

3 審査項目及び配点

- ・ 応募者から提出された提案書類の各様式に記載された内容が、それぞれの審査項目において、評価基準に適う優れた提案であると評価される場合に得点を付与する。
- ・ 応募者の提案内容について、「(表2) 審査項目と配点」に示す各審査項目の評価基準に応じ定量化し得点を付与する。

(表2) 審査項目と配点

審査項目		配点	
(1) 事業全体に関する提案			
事業コンセプト	10点	20点	
事業の実施体制等	10点		
(2) 本施設の利活用に関する提案			
マーケティング戦略	10点	40点	
施設ごとの開発計画	15点		
施設ごとの運営計画	15点		
(3) 本公園の活性化等に関する提案			
本公園の活性化	10点	30点	
指定管理者との連携	10点		
市及び地域社会、地域経済への貢献	10点		
(4) 収支計画等に関する提案			
資金調達・事業収支計画	7点	10点	
リスク管理計画	3点		
合計		100点	

4 審査項目毎の得点化

- ・ 評価項目の得点化は、「(表3) 審査項目毎の評価の視点」に示す審査項目ごとに、「(表4) 審査項目毎の得点化」に基づく5段階評価を行い、それに応じて計算される得点を付与する。
- ・ 得点は、小数点第3位を四捨五入し求める。

(表3) 審査項目毎の評価の視点

審査項目	評価の視点
(1) 事業全体に関する提案 (20点)	
事業コンセプト (10点)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「四季の里リニューアルに係る基本構想」にある施設コンセプトや利活用方針等に合致した提案となっているか。 ・ 具体的かつ有効性の高い提案となっているか。
事業の実施体制等 (10点)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 応募団体（応募グループの場合、代表団体・構成団体）、その他協力を受ける団体の役割分担が明確になっているか。 ・ 提案された事業内容について、適切な事業スキームが提案されているか。 ・ 第三者への転貸を想定する場合等、その他関係者との協議状況等について、実現性の高い提案となっているか。 ・ 同種又は類似施設の運営実績を有しているか。 ・ 応募団体（応募グループの場合、代表団体）の経営が安定しており、本事業を継続的・安定的に行う財務状況となっているか。
(2) 本施設の利活用に関する提案 (40点)	
マーケティング戦略 (10点)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業コンセプトを踏まえた本施設の利活用にあたってのマーケティング戦略（ターゲティング等）が明確であるか。 ・ 目標とする売上や利用者数を実現するための戦略的なアイデアが考えられているか。
施設ごとの開発計画 (15点)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設ごと（A施設・B施設）の開発計画（内装等工事計画、店舗等配置計画等）について、具体的かつ有効性の高い提案がなされているか。
施設ごとの運営計画 (15点)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設ごと（A施設・B施設）の運営計画（運営時間・内容、取扱商品・サービス、広報活動等）について、具体的かつ有効性の高い提案がなされているか。
(3) 本公園の活性化等に関する提案 (30点)	
本公園の活性化 (10点)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本公園の活性化に向けた取り組み等について積極的な計画があり、期待できる内容となっているか。
指定管理者との連携 (10点)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 指定管理者との連携について、具体的かつ有効性の高い提案がなされているか。

審査項目		評価の視点
	市及び地域社会、地域経済への貢献 (10点)	<ul style="list-style-type: none"> 地産地消、内装等工事や運営・維持管理における地元事業者の活用・連携など、地域社会、地域経済への貢献に関する具体的かつ有効性の高い提案がなされているか。 事業運営が安定した際には、事業により生じた収益の一部を市へふるさと納税等により寄付する等、市への貢献に関する具体的かつ有効性の高い提案がなされているか。
(4) 収支計画等に関する提案 (10点)		
	資金調達・事業収支計画 (7点)	<ul style="list-style-type: none"> 資金調達計画について、具体的かつ実現性の高いものとなっているか。 事業収支計画について、具体的かつ実現性の高いものとなっているか。
	リスク管理計画 (3点)	<ul style="list-style-type: none"> 需要変動など、事業実施に係るリスクが適切に把握されているか。 長期間安定的に事業継続を行うための仕組みや取り組みが提案されているか。

(表4) 審査項目毎の得点化

評価	評価内容	得点化
A	特に優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.75
C	標準的な提案である	配点×0.50
D	やや物足りない提案である	配点×0.25
E	(募集要項等を満たしているものの) 物足りない提案である	配点×0.00

5 最優秀提案及び優秀提案の選定

- 審査項目毎の得点化による合計得点を算出し、合計得点が最も高い提案を最優秀提案、以下、合計得点順に順位付けを行い、合計点が2番目に高い提案を優秀提案として選定する。
- ただし、合計得点が配点の60%を下回った場合、当該提案は最優秀提案又は優秀提案とはしないこととする。

第5 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定

- 本市は、選考委員会による最優秀提案及び優秀提案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する。
- 決定した結果は、応募者に個別に通知するほか、本市ホームページにて公表する。