

# 東御市宿泊交流拠点整備運営事業

## 評価基準

令和7年12月5日  
東御市



## 目次

第1節 本書の位置づけ.....	1
第2節 受注候補者特定の手順 .....	2
1 審査・評価手順の概要 .....	2
2 審査手順 .....	3
第3節 加点評価及び価格評価における点数化方法.....	5
1 加点評価 .....	5
2 価格評価の点数化方法.....	5
【資料】.....	6
(資料1) 提案内容の評価基準 .....	6
(資料2) 地元企業の参画の点数化方法.....	15



## 第1節 本書の位置づけ

この評価基準は、東御市宿泊交流拠点整備運営事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の募集・選定にあたって公表する募集要項と一体のものである。

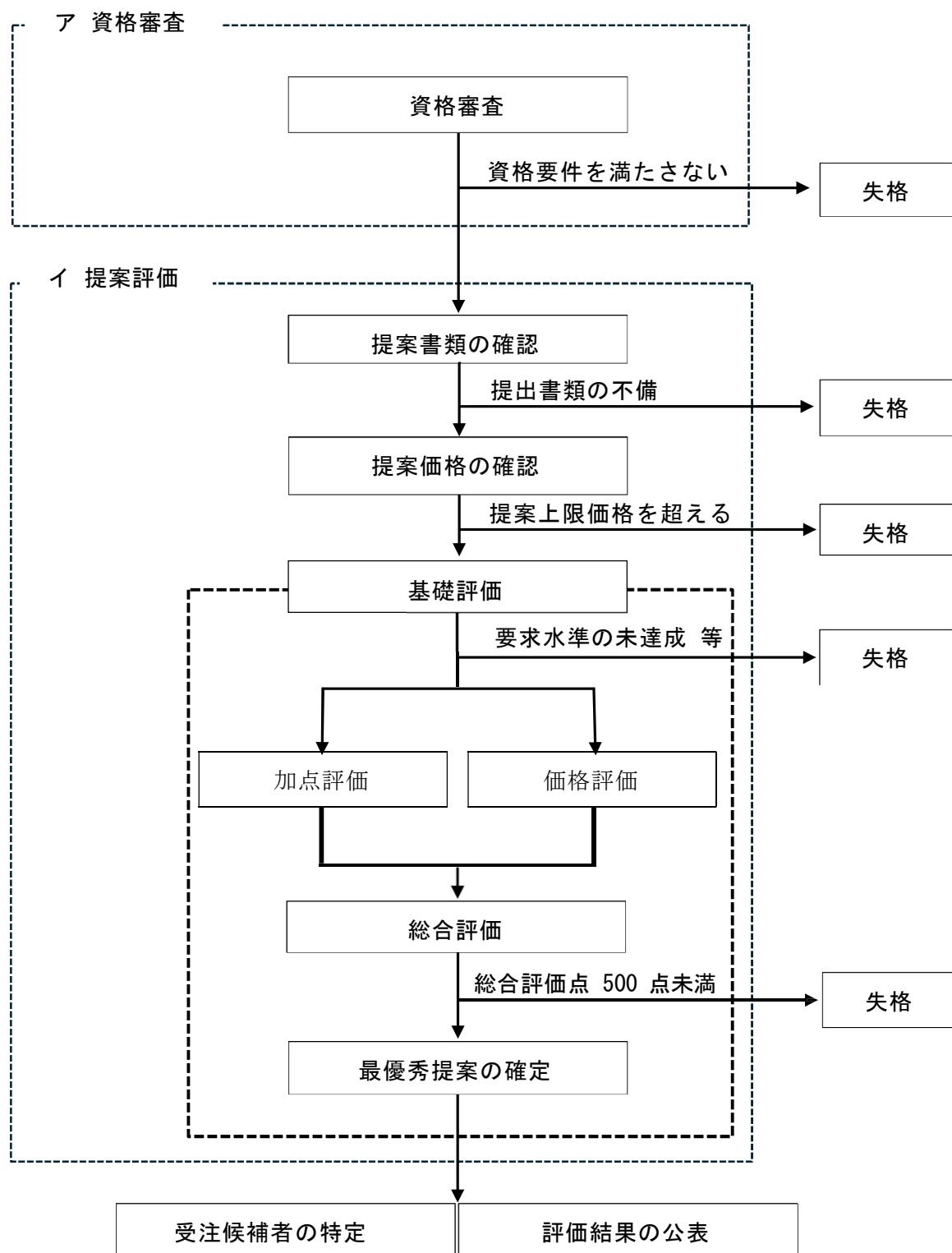
評価基準は、応募事業者を客観的に評価し、応募事業者のうち最も優れた提案（以下「最優秀提案」という。）を行った者を受注候補者として特定するための方法及び基準等を示し、応募事業者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

応募事業者は、評価基準の項目に沿った提案書類を作成するものとする。

## 第2節 受注候補者特定の手順

### 1 審査・評価手順の概要

本事業の受注候補者の特定は、公募型プロポーザル方式により、次の手順で実施する。



## 2 審査手順

### (1) 資格審査

当市は、応募事業者から提出される資格審査に関する書類をもとに、応募事業者が満たすべき資格要件及び業務遂行能力について確認し、確認の結果を代表企業に対して通知する。資格を満たさない場合は、失格とする。

### (2) 提案評価

#### ア 提案書類の確認

当市は、応募事業者に求めた提案書類がすべて揃っていることを確認する。提出書類の不備の場合は、失格とする。なお、不備の指摘に対し、当市が定める期間内に更正等の対応ができるものについては、この限りでない。

#### イ 提案価格の確認

当市は、提案価格書に記載された応募事業者の提案価格が、募集要項に示す提案上限価格を超えていないことを確認する。提案価格が提案上限価格を超える場合は、失格とする。

#### ウ 基礎評価

当市は、提案書類に記載された内容が、基礎評価項目を満たしていることを確認（本項において「仮評価」という。）する。東御市宿泊交流拠点整備運営事業評価会議（以下「評価会議」という。）は、仮評価の結果を踏まえ、提案内容が基礎評価項目を満たしているか確認を行い、満たさない場合は、失格とする。

基礎評価項目は、以下のとおりとする。

#### 【基礎評価項目】

- ・提案書類全体について、同一事項に対する2通り以上の提案又は提案事項間の齟齬矛盾等がないこと。
- ・提案書類全体について、指定された構成（項目の構成、ページ数制限等）となっていること。
- ・各様式（「様式集」参照。以下同じ。）に記載された提案の内容が、要求水準を満たしていること。
- ・リスク分担について、各契約書（案）で示したリスク分担の考え方と齟齬がないこと。

#### エ 加点評価及び価格評価

##### ・加点評価

評価会議は、提案書類の確認、提案価格の確認及び基礎評価を通過した応募事業者（以下「最終審査対象者」という。）を対象に、提案書類の各様式に記載された内容について加点評価を行い、評価項目ごとに得点を付与する。

##### ・価格評価

評価会議は、提案価格について点数化を行い、確認する。

#### オ 総合評価及び最優秀提案の選定

評価会議は、加点評価点及び価格評価点を合計した総合評価点の最も高い提案を最優秀提案として選定する。総合評価点の最も高い提案が2以上ある場合は、以下のとおりとする。

##### ・加点評価点が最も高い提案を最優秀提案として選定する。

##### ・加点評価点が同点である提案が2以上ある場合は、加点評価の審査項目のうち、「1事業計画に関する事項」及び「5運営に関する事項」の得点の合計が最も高いものを最優秀提案として選定する。

・上記2項によっても同点となる提案がなお2以上ある場合は、該当する応募事業者によるくじ引きにより最優秀提案を選定する。

なお、総合評価の満点は1,000点とし、評価点の合計得点が500点未満であった場合は、最優秀提案として選定しない。

(3) 受注候補者の特定

当市は、評価会議の選定結果をもとに受注候補者を特定する。

(4) 評価結果の公表

評価結果は各応募事業者に個別に通知するほか、受注候補者名を市ホームページで公表する。

### 第3節 加点評価及び価格評価における点数化方法

#### 1 加点評価

基礎評価において適格とみなされた提案内容について、加点評価を行う。

##### (1) 提案内容の評価

提案内容の評価は評価会議が行い、以下に示す加点評価項目について加点基準に応じて得点（加点）を付与する。加点評価は最大 850 点とし、その内訳は「資料 1 提案内容の評価基準」に示す。

なお、評価点の計算にあたっては、小数点以下第 2 位を四捨五入するものとする。

##### 【点数配分】

審査項目	配点
1 実績に関する事項	75
2 留意点に関する事項	100
3 事業計画に関する事項	100
4 設計及び工事監理業務に関する事項	265
5 建設業務に関する事項	50
6 維持管理業務に関する事項	80
7 運営業務に関する事項	120
8 独自の提案に関する事項	60
合計	850

##### 【加点基準】<sup>※1</sup>

評価	評価内容	採点基準
A	提案内容が優れており、かつその効果が期待できる	配点 × 1.00
B	提案内容の効果が期待できる	配点 × 0.75
C	提案内容の効果がある程度期待できる	配点 × 0.50
D	要求水準を満たしている程度	配点 × 0.25

※ 1 各評価項目中に加点基準があるものはそちらの基準に従う。

#### 2 価格評価の点数化方法

提案価格を以下の方法で点数化し、最大 150 点とする。

価格評価点の計算にあたっては、小数点第 2 位以下を四捨五入するものとする。

$$\text{価格評価点} = (\text{最も低い提案価格} / \text{当該提案価格}) \times \text{配点} (150 \text{ 点})$$

【資料】

(資料 1) 提案内容の評価基準

【1. 実績に関する事項】配点 : 75 点

評価項目	評価基準	配点
① 設計企業(建築)及び工事監理企業	<p>延床面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の宿泊施設又はその類似の商業・観光施設の基本・実施設計の実績を有しているか</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・過去 5 年で 3 件以上 (5 点)</li> <li>・過去 5 年で 1 件以上 (3 点)</li> <li>・過去 5 年で 0 件 (0 点)</li> </ul> <p>延床面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の宿泊施設又はその類似の商業・観光施設の工事監理の実績を有しているか</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・過去 5 年で 3 件以上 (5 点)</li> <li>・過去 5 年で 1 件以上 (3 点)</li> <li>・過去 5 年で 0 件 (0 点)</li> </ul> <p>設計及び工事監理の管理技術者は、延床面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の宿泊施設又はその類似の商業・観光施設の設計及び工事監理の実績を有し、一級建築士の資格を有する者を配置しているか</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・過去 5 年で 3 件以上 (5 点)</li> <li>・過去 5 年で 1 件以上 (3 点)</li> <li>・過去 5 年で 0 件 (0 点)</li> </ul>	5
② 設計企業(土木)	<p>舗装面積 2,000 m<sup>2</sup>以上の公共施設又は商業施設の駐車場整備(改修に係るものも含む。)の詳細設計の実績を有しているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・過去 5 年で 3 件以上 (5 点)</li> <li>・過去 5 年で 1 件以上 (3 点)</li> <li>・過去 5 年で 0 件 (0 点)</li> </ul> <p>面積 5,000 m<sup>2</sup>以上の用地整備(切土・盛土、擁壁／法面の設置を含む。)の詳細設計の実績を有しているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・過去 5 年で 3 件以上 (5 点)</li> <li>・過去 5 年で 1 件以上 (3 点)</li> <li>・過去 5 年で 0 件 (0 点)</li> </ul>	5
③ 建設企業(建築)	<p>管理技術者及び照査技術者は、舗装面積 2,000 m<sup>2</sup>以上の公共施設又は商業施設の駐車場整備(改修に係るものも含む。)の設計実績を有し、技術士(建設部門-道路又は都市及び地方計画)の資格を有する者と、面積 5,000 m<sup>2</sup>以上の用地整備の設計実績を有し、技術士(建設部門-土質及び基礎)の資格を有する者を配置しているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・過去 5 年で 3 件以上 (5 点)</li> <li>・過去 5 年で 1 件以上 (3 点)</li> <li>・過去 5 年で 0 件 (0 点)</li> </ul> <p>延床面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の公共施設又は商業施設の施工実績を有しているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・過去 5 年で 3 件以上 (5 点)</li> <li>・過去 5 年で 1 件以上 (3 点)</li> <li>・過去 5 年で 0 件 (0 点)</li> </ul>	5
	<p>監理技術者は、延床面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の公共施設又は商業施設の施工実績を有し、1級建築施工管理技士の資格を有する者を配置しているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・過去 5 年で 3 件以上 (5 点)</li> <li>・過去 5 年で 1 件以上 (3 点)</li> <li>・過去 5 年で 0 件 (0 点)</li> </ul>	5

評価項目	評価基準	配点
④ 建設企業(土木)	舗装面積 2,000 m <sup>2</sup> 以上の公共施設又は商業施設の駐車場整(改修に係るものも含む)の施工実績を有しているか。 ・過去5年で3件以上 (5点) ・過去5年で1件以上 (3点) ・過去5年で0件 (0点)	5
	面積 5,000 m <sup>2</sup> 以上の用地整備(切土・盛土、擁壁／法面の設置を含む。)の施工実績の実績を有しているか。 ・過去5年で3件以上 -5点 ・過去5年で1件以上 -3点 ・過去5年で0件 -0点	5
	監理技術者は、舗装面積 2,000 m <sup>2</sup> 以上の公共施設又は商業施設の駐車場整備(改修にかかるものも含む。)と面積 5,000 m <sup>2</sup> 以上の用地整備の施工実績を有し、1級土木施工管理技士又は技術士(建設部門-道路)の資格を有する者と1級土木施工管理技士又は技術士(建設部門-道路)の資格を有する者を配置しているか ・過去5年で3件以上 (5点) ・過去5年で1件以上 (3点) ・過去5年で0件 (0点)	5
⑤宿泊施設運営の実績	・本拠点と類似の宿泊施設の運営年数は十分か ・宿泊施設運営からどの程度の利益が出ているか ・施設の規模、サービス水準から鑑み、これらの運営実績は本拠点の宿泊施設の運営にどの程度活かせるか	10
⑥レストラン運営の実績	・本拠点と類似のレストランの運営年数は十分か ・レストラン運営からどの程度の利益が出ているか ・施設の規模、サービス水準から鑑み、これらの運営実績は本拠点のレストランの運営にどの程度活かせるか	10

## 【2. 留意点に関する事項】配点：100点

評価項目	評価基準	配点
① 着地型観光プログラムの提案等	・当施設の利用者及び市外・県外の観光業者に様々なタイプのツーリズムからなる半日・一日の着地型観光プログラム・宿泊客へのこれらのプログラムの紹介・旅行会社などへの宿泊+プログラムの売り込みに関する提案が具体的で、実現可能性があるか	20
② 市内農産物などの紹介と商品開発	特売品ブース等での積極的な市内の農産物等の紹介の具体的な計画と、市内の農家等に対する商品開発の提案に関する記述が具体的で、実現可能性があるか	20
③ 周辺住民の生活への配慮	周辺住民の生活への配慮に関する提案が具体的で、地域の実情に合っているか	20
④ 近隣の飲食店、道の駅との共存共栄	近隣の飲食店、道の駅、宿泊業者等との共存共栄に関する提案が具体的で、実現可能性があるか	20
⑤ 多目的ホールなどでの地元住民と宿泊者との多様な交流	宿泊客と地域の人々の共創の場として、多目的ホール等での地元住民や他事業者と宿泊者との多様な交流等の本ホールの利用方法に関する提案が具体的で、実現可能性があるか	20

【3. 事業計画に関する事項】配点：100点

評価項目	評価基準	配点
① 実施方針・実施計画の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>東御市宿泊交流拠点施設整備基本構想に明記している本事業の背景・コンセプト等を踏まえ、事業実施地区でしか実現できない、オンリーワンの施設及び運営計画になるストーリーが明確に記載されているか</li> <li>施設の配置・デザイン等が物語に合致しているか</li> <li>事業者独自のノウハウやアイデアを取り入れた事業実施の基本方針及び計画が練られているか</li> <li>本拠点の利用者にとって魅力のある施設や環境となるような具体的な提案があるか</li> </ul>	30
② 事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>統括責任者及び運営業務責任者について、本事業をとりまとめるのに十分な能力及び実績を有する人物を配置する提案であるか</li> <li>長期に渡る事業期間を通じた事業主体・事業契約の継続性及び安定性が十分に確保された事業実施体制であるか</li> <li>各構成員の役割分担が明確に示されているか</li> <li>各構成員が本事業の実施にあたり十分なノウハウ・経営実績を有し、また安定的な財務基盤を有しているか</li> <li>事業全体の透明性が十分に確保された事業実施体制であるか</li> </ul>	20
③ プロフィットシェア	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業利益の何%をプロフィットシェアするか (営業利益に占める%が一番高い提案 (A) を 20 点、一番少ない提案 (B) を 0 点とする。その間の提案 (C) は以下の式で求める。) 加点数 = <math>(B-C) / (B-A) \times 20</math> 提案が一グループの場合は、そのグループには 10 点を加点する。</li> </ul>	20
④ 収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>料金収入や各費用の算定根拠が明確であり、地域特性や近隣施設の状況等を踏まえた妥当な計画が提案されているか</li> <li>収支の推計の妥当性を示す根拠及び実績が十分に示されているか</li> <li>収支項目が詳細に区分されているか</li> <li>売上総額について、経済効果が期待できる規模であるか</li> <li>資金計画の安定化方策の提案、運転資金の不足に対する対応策、その他事業安定のための独自の工夫が提案されているか</li> </ul>	20
⑤ リスク管理方針と対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>各業務の履行に係るリスクが適切に想定されており、それらのリスクに対するリスクマネジメント策が構築されているか</li> </ul>	5
⑥ 事業継続の方策	<ul style="list-style-type: none"> <li>各参画企業の業績不振時におけるバックアップ体制等の方策が工夫されているか</li> <li>参画企業のモチベーションの維持に関する方策が工夫されているか</li> </ul>	5

【4. 設計及び工事監理業務に関する事項】配点：265点

評価項目	評価基準	配点
① 施設の配置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>各機能の特性を踏まえた上で、相互の機能が有機的に連携しつつ、相乗効果が最大限発揮される配置計画であるか</li> <li>宿泊客が最初に訪問するであろうロビー棟、宿泊客以外の者も訪れる古民家レストラン、第2レストラン、多目的ホールへ外部からスムーズに入れるようになっているか</li> <li>南アルプス等の眺望が宿泊棟の各部屋、レストラン、温浴施設などから眺められる配置になっているか</li> <li>地域特性や敷地全体のバランス、維持管理・運営の方法及びセキュリティー対策を考慮に入れ、均衡のとれた死角の少ない施設の全体配置計画となるよう工夫されているか</li> <li>屋内と屋外が一体的に活用しやすい施設配置であるか</li> <li>回遊性の高い施設配置であるか</li> <li>施設の魅力を高め、利便性・わかりやすさに留意した諸室配置・構成となっているか</li> </ul>	20
② 各施設の規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>各施設への訪問者数について論理的にシミュレーションがされており、そのシミュレーションに沿った各施設の規模となっているか</li> <li>バックヤード等を含めて適切な空間構成及び規模が提案されているか</li> </ul>	20
③ 動線計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場・駐輪場やサービス車両出入口位置の適切性や滞留スペースの確保、歩車分離（自転車を含む）の明確化など利用者・近隣住民の安全性が確保された計画となっているか</li> <li>車両がスムーズに流入出できる動線計画であるか</li> </ul>	5
④ 建築計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>来訪者が居心地よく建物内に滞在できる平面計画であるか</li> <li>来訪者が親しみやすい開放的な建物としつつ、日射や風水害への対策を施す工夫がされているか</li> <li>建物内の人々の流れに対応した平面計画であるか</li> <li>施設、備品、サイン等について、利用者の利便性や分かりやすさに配慮した計画となっているか</li> <li>外部、内部それぞれについて、地域の特性・特色を生かした優れたデザイン提案となっているか</li> <li>衛生面や安全面について十分配慮された仕上計画となっているか（床、壁面、動線上の出入口、窓、搬出入口など）</li> <li>吹抜け部分や共用部分のガラス面等、利用者、特に子供や高齢者への安全性（衝突安全性、落下防止等）に十分に配慮した対策について提案しているか</li> <li>防犯上有効な照明設備や警備システム（監視システム等）について具体的に提案しているか</li> <li>ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物等の化学物質を削減する方策、建設時における環境汚染防止等について提案しているか</li> <li>建物内部は潤いと安らぎのある空間となるよう工夫されているか</li> <li>強風、漏水、結露及びカビ防止などへの対策に配慮し、建物の長寿命化等について工夫されているか</li> <li>維持管理コストや修繕費の低減に向けた具体的なアイデアが提案されているか</li> </ul>	10

⑥ 用地整備／外構・外観計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>法面に植物をふんだんに使うなど、整備後の用地に人工物を多用しない工夫がなされているか</li> <li>南アルプス等の眺望を活かすとともに、背景となる湯の丸高原の自然と一体的に溶け込むようなデザインが提案されているか</li> <li>地域及び事業予定地周辺との調和を図りつつ、地域に親しまれる景観となるよう工夫されているか</li> <li>本拠点ならではの付加価値（オンリーワン的要素）を取り入れた外観デザインの提案がされているか</li> <li>外周部等に、緑豊かな環境（花壇を含む）を創造し、空間的な演出が提案されているか</li> </ul>	15
⑦ 脱炭素	<ul style="list-style-type: none"> <li>本拠点の管理・運営にかかる建物の年間の一次エネルギーのネットの消費量が通常の建物よりもどの程度少ないか (通常の建築方法は0点、ZEB Oriented を取得可能な建築方法は7点、ZEB Ready を取得可能な建築方法は10点、Nearly ZEB を取得可能なまたはそれと同等の省エネを期待できる建築方法は15点、ZEB を取得可能またはそれと同等の省エネを期待できる建築方法は20点を加点する。)</li> </ul>	20
⑦ 県産材の利用	<p>古民家の古材以外の長野県産材はどの程度利用されているか (延べ床面積あたりの木材使用量 (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) が一番多い提案 (A) を10点、一番少ない提案 (B) を0点とする。その間の提案 (C) は以下の式で求める。)</p> $\text{加点数} = (B-C) / (B-A) \times 10$ <p>1 グループのみの応募の場合は、県産材不使用は0点、県産材利用は5点加点する。</p>	10
⑧ ユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設計画及びサイン計画等が子どもから高齢者・障がい者等を含むすべての利用者にとって、安心・安全かつ快適に利用できるよう工夫されているか</li> </ul>	5
⑨ 客室棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>何室の客室を計画しているか (部屋数が最小（部屋数 A）の提案に0点、部屋数が最大（部屋数 B）の提案に40点を加点する。その間の部屋数 (C) の加点については以下の式で求める。)</li> </ul> $\text{加点数} = (B-C) / (B-A) \times 40$ <p>1 グループのみの応募の場合、30室以下の提案には0点、31室以上の提案には20点加点する。</p>	40
	<ul style="list-style-type: none"> <li>ミドルレンジの価格帯で滞在するインバウンドを含めたミドルクラスの観光客が満足する設計になっているか</li> </ul>	20
⑩ ロビー棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>宿泊交流拠点の玄関にふさわしい造りになっているか</li> <li>フロント、特産品展示ショップ、観光プログラムの案内ブースが適切に置かれ、ロビー棟から客室棟等への動線のスムーズさに加え、フロント内で客がスムーズに流れるか</li> </ul>	10
⑪ 多目的ホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>宿泊客と地元住民の共創の場として、複数の利用目的に応じて柔軟に対応することができるよう配置や設備、仕上げ等に工夫がされているか</li> </ul>	20
⑫ 温浴施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>温泉水を運んでくる計画となっているか</li> </ul>	10
	<ul style="list-style-type: none"> <li>宿泊客がくつろげるスペースとなっているか</li> </ul>	10

⑬ 古民家レストラン	<ul style="list-style-type: none"> <li>稚蚕試験所の古材又は他の古民家の古材が適度に利用されている、古民家風のレストランになっているか</li> <li>このレストランの目玉となるような工夫がなされているか</li> <li>ホールと厨房の面積のバランスが適正で、客と従業員の動線がスマートか</li> </ul>	10
⑭ 第2レストラン	<ul style="list-style-type: none"> <li>第2レストランを設置するか</li> <li>このレストランの目玉となるような工夫がなされているか</li> <li>ホールと厨房の面積のバランスが適正で、客と従業員の動線がスマートか</li> </ul>	10
⑮ 防災施設・屋外防災機能、防災・防犯計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災施設は災害発生時に有効に利用できるよう配慮した配置、建物計画となっているか</li> <li>大規模災害発生時などの有事において安全性の高い施設とするための提案がされているか</li> <li>災害時における利用者の安全確保・避難計画について優れた提案がなされているか</li> <li>夜間や休館日における不審者侵入等の防犯対策がなされているか</li> </ul>	5
⑯ 周辺環境・地球環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境負荷低減に向け、具体的な工夫が提案されているか</li> <li>自然素材や再生資源を活用した建築資材や再生利用可能な建築資材等、資源循環の促進が図られた提案であるか</li> </ul>	5
⑰ 構造計画の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>地震や台風等の自然災害に対する安全性や機能を高いレベルで確保するための構造が提案されているか</li> <li>非構造部材や設備の耐震性確保において工夫されているか</li> <li>設備機器・什器・備品・家具等の転倒防止策等（壁の設え等）、地震発生時に備えた被害軽減策が講じられているか</li> </ul>	5
⑱ 設備計画の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>設備の更新性・メンテナンス性について、具体的な方策を提案しているか</li> <li>設備計画に当たって、ランニングコストの低減、利便性（施設の管理、制御、情報ネットワークなど）向上に向けた工夫が施されているか</li> <li>修繕費の低減に向けた具体的な工夫が提案されているか</li> </ul>	5
⑲ 工事監理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>工事監理業務を効率的、効果的に実施する方針が提案されているか（工事監理のチェックポイント等）</li> <li>確実な品質管理に向け、設計者の意図を正確かつ確実に伝えられるような実施体制が提案されているか</li> </ul>	10

#### 【5. 建設業務に関する事項】配点：50点

評価項目	評価基準	配点
① 実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>指揮命令系統、業務分担及び責任の所在、品質や良好な出来栄えを確保するための体制並びに当市との連絡体制について明示されているか</li> </ul>	20
② 施工計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>着工前の手続から施設引渡しまでのスケジュール計画について、品質を確保し工期を遵守するための工夫、提案があるか</li> <li>不測の事態が生じた場合にスケジュールを遵守するための信頼できる対策等が提案されているか</li> <li>建設工事の品質担保について、優れた提案がなされているか</li> <li>工事期間中のイメージアップと、オープンに向けた集客効果に寄与する工夫が提案されているか</li> </ul>	15

評価項目	評価基準	配点
③工事中の安全対策及び騒音・振動等への対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・十分な安全対策に関する提案がされているか</li> <li>・建設工事に伴い想定される騒音、振動、悪臭、粉塵、交通渋滞等については、周辺の自然環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の対応を講じて影響を最小限に抑えるための工夫を行っているか</li> <li>・廃棄物抑制、リサイクル材利用、温室効果ガス発生抑制等、地球環境保全に配慮した建設設計画が提案されているか</li> </ul>	15

#### 【6. 維持管理業務に関する事項】配点：80点

評価項目	評価基準	配点
①実施体制及び実施計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・指揮命令系統、業務分担及び責任の所在、適正な維持管理を継続するための体制並びに当市との連絡体制について明示されているか</li> <li>・総合的な管理によって、施設全体が効率よく業務遂行可能な体制となっているか</li> <li>・継続的な業務改善等の実施により、性能の維持・向上が図られる計画となっているか</li> <li>・災害発生時における災害対応方針及び当市との協力内容の想定が提案されているか</li> </ul>	15
②建築物及び建築設備保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設・設備の状態を常に正常に保つために点検等の具体的かつ効果的な提案があるか</li> <li>・予防保全を基本とし、維持管理コストの低減に向けた工夫が提案されているか</li> <li>・設備の更新計画について、機器の進歩に柔軟に対応できる工夫がある提案であるか</li> </ul>	15
③外構等維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外構等の性能及び状態を常時適切な状態にしておくための方策が具体的に提案されているか</li> </ul>	10
④環境衛生・清掃業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境衛生・清掃業務の管理項目・作業内容・頻度等に関する適切な業務遂行計画及び方策が具体的に提案されているか</li> <li>・来訪者が快適に滞在するための清掃等の具体的かつ効果的な提案がされているか</li> </ul>	10
⑤警備保安業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日頃から事故・犯罪・火災・災害等の未然防止に向けた工夫が提案されているか</li> <li>・緊急時に速やかに現場に急行し、当市及び関係機関へ通報・連絡を行えるための体制が提案されているか</li> <li>・繁忙期及びイベント等の混雑時の警備の具体的かつ効果的な提案があるか</li> </ul>	10
⑥修繕業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物、建築設備、外構等の長期修繕（保全）及び更新計画は、魅力的な施設であり続けるために効果的な内容となっているか</li> <li>・長期的な視点での修繕・更新業務が計画されているか</li> <li>・突発的な修繕発生時の対応についての方策が考慮されているか</li> <li>・大規模修繕や設備等の更新時に本施設の運営に与える影響を最小限に留める工夫があるか</li> <li>・事業期間終了後の大規模修繕を見据えた事業期間全体の修繕（保全）計画は適切に検討されているか</li> </ul>	20

【7. 運営業務に関する事項】配点：120点

評価項目	評価基準	配点
① 実施体制及び実施計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・指揮命令系統、業務分担及び責任の所在、サービスの質を確保するための体制並びに当市との連絡体制について明示されているか</li> <li>・能力及び実績のある者が責任者として配置されているか</li> <li>・効率的で効果的な運営を行うための具体的な運営計画が提案されているか</li> <li>・災害時の運営体制の構築や事業継続計画（B C P）・危機管理対策マニュアルの作成、避難誘導訓練の実施等について、具体的な提案がなされているか</li> <li>・プロモーション活動の展開や自主イベントの開催等、積極的な集客対策が提案されているか</li> </ul>	30
② スタッフ計画	<p>宿泊施設などの規模・サービス水準、スタッフのローテーション計画等を踏まえ、各部門のスタッフの数を割り出したうえで質の良い提案をしているか</p> <p>スタッフのうちの何割を地元から雇用する予定か (開業後5年後の時点で、スタッフの月の延べ労働時間に占める当市在住のスタッフの割合が一番多い提案（A）を20点、一番少ない提案（B）を0点とする。その間の提案（C）は以下の式で求める。) 加点数 = (B-C) / (B-A) × 20</p> <p>一群グループのみの応募の場合、そのグループの点数は10点とする。</p>	10 20
③ 統括管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者にとってわかりやすく、魅力的な施設運営について効果的な提案がなされているか</li> <li>・運営業務におけるセルフモニタリングの方法等において、事業効果の達成に寄与する工夫がされているか</li> </ul>	5
④ 宿泊客の確保にむけた戦略と計画及び広報戦略と計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宿泊客の確保に向けた明確な戦略と戦術があり、それらが実現可能であると推察できるか</li> <li>・宿泊客の確保に向けた効果的で効率的な広報計画が策定されているか</li> </ul>	20
⑤ 宿泊客対応	宿泊客がチェックインからチェックアウトまでの間に滞在を楽しみ、満足できるような接客計画を有しているか	5
⑥ レストランの運営	<p>提供する料理の種類が本拠点の整備運営のストーリー・宿泊客などの客層・整備される施設の内装計画等と合致しており、収支計画も含む運営計画は明確で実現可能性が高いか</p> <p>レストランでの当市内で生産された食材や東御市産ワイン、地ビール、果実ジュース等の利用計画が具体的で、実現可能性があるか</p> <p>現時点でレストラン運営をしている会社などが本拠点のレストランの運営を担当する予定か、そうでない場合、料理長候補者は（有名でなくても良いが）料理人としての十分な訓練と経験を積んだ人物か、又レストランチェーン等からの派遣の約束を得ているのか</p>	5 20 5

【8. 独自の提案に関する事項】配点：60点

評価項目	評価基準	配点
① 事業者独自のノウハウやアイデア（自主事業、提案施設の運営及び付帯事業に係る提案）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の主旨に沿った内容で、設計・工事監理、建設、維持管理、運営業務以外の事業者独自のノウハウやアイデアについて具体的に提案されているか</li> <li>・本拠点の集客力や魅力の向上に資する事業として、本拠点を有効活用した自主事業が提案されているか</li> <li>・提案施設について、地域活性化及び利用者の利便性の向上に寄与する提案となっているか</li> </ul>	20
② 提案施設の土地使用料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案施設を提案しない場合は0点</li> <li>・提案施設の土地使用料が固定資産評価額の○%の場合の加点は以下。最大は評価額の10% (○-6) × 2.5</li> </ul>	10
③ 応募グループへの地元企業の参画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務に参画する地元企業の構成に応じ、「資料2 地元企業の参画の点数化方法」に基づいて点数化する。 ※「加点基準」によるAからDの評価は実施しない。</li> </ul>	30

## (資料2) 地元企業の参画の点数化方法

「応募グループへの地元企業の参画」の点数化方法を以下に示す。なお、点数化の際は小数点第2位を四捨五入するものとする。

$$\text{提案点数} = \text{参画する地元企業数に応じた点数の合計}$$

提案点数は、応募グループ内における代表企業から一次下請けまでを対象とし、区分ごとの地元企業数に応じて下記の配点を合計して算出する。

ただし、各区分の点数は表中に示す配点を上限とする。

区分（配点）	市内企業		県内企業		県外企業	
代表企業 (上限: 15点)	15		6		0	
構成企業 (上限: 10点)	3社以上	10	3社以上	3	0	
	2社	7	2社	2		
	1社	5	1社	1		
一次下請企業 (上限: 5点)	3社以上	5	0		0	
	2社	3	0			
	1社	1	0			

### 【参考: 計算例】

以下の企業構成の場合の計算例を示す。

- ・代表企業（1社）：県内企業
- ・構成企業（計3社）：市内企業3社、県内企業1社、県外企業1社
- ・一次下請（計10社）：市内企業5社、県内企業2社、県外企業3社

区分	市内企業	県内企業	県外企業	計
代表企業	0点	6点	0点	6点
構成企業	10点	配点なし 〔市内企業で 上限に到達〕	0点	10点
一次下請企業	5点	0点	0点	5点
合計（提案点数）				21点

「市内企業」又は「県内企業」の認定基準は以下のとおり。

なお「常時契約を締結する事務所」とは、請負契約等の見積り、入札、契締結及び履行等、契約の締結に係る実体的な行為を行う事務所をいう。

### 1 市内企業の定義

「市内企業」とは、以下のいずれかに該当する者をいう。

- (1) 常時契約を締結する事務所として東御市内に本社又は本店（以下「本店等」という。）を有し、かつ、営業の実態が確認できる者
- (2) 常時契約を締結する事務所として東御市内に支社、支店、事業本部又は営業所（以下「支店等」という。）を有し、かつ、営業の実態が確認できる者

- (3) 当市区域内に過去に本社又は本店を置き、現在において長野県内に主たる許可営業所を置き、かつ、当市に許可営業所を置く者で、営業の実態が確認できる者

## 2 県内企業の定義

「県内企業」とは、以下のいずれかに該当し、かつ「市内企業」でない者をいう。

- (1) 常時契約を締結する事務所として長野県内に本社又は本店（以下「本店等」という。）を有し、かつ、営業の実態が確認できる者
- (2) 常時契約を締結する事務所として長野内に支社、支店、事業本部又は営業所（以下「支店等」という。）を有し、かつ、営業の実態が確認できる者
- (3) 長野県区域内に過去に本社又は本店を置き、現在において長野県内に主たる許可営業所を置く者で、営業の実態が確認できるもの

## 3 認定要件

「市内企業」又は「県内企業」の認定要件は次のとおりとする。

### (1) 本店等の要件

東御市内（県内企業の場合は長野県内）に本店等の法人登記がなされ、登記されている自治体において法人に係る地方税の納税義務を有していること。

### (2) 支店等の要件

ア 建設工事にあっては、建設業法の許可を有する支店等であること。

イ 東御市（県内企業の場合は長野県内）において法人に係る地方税の納税義務を有していること。

### (3) 共通の要件

ア 事務所としての形態を整えていること。

事務所を有し、事務用什器（机、椅子等）や事務用機器（電話、ファクシミリ、複写機、パソコン等）が備え付けられているとともに、事務所の所在を明らかにした看板や表札が掲げられていること。

イ 営業活動を行い得る人的配置（法令に基づく技術者の配置等）がなされていて、かつ、責任者が存在し常駐していること。

社員の自宅・住居又は配置人員が市外の本店等と兼務となっているなど、不在の状態が頻繁となっているような場合は、本店等や支店等とは認めない。

ウ 常時連絡がとれる体制となっていること。

常時、不在転送電話への切替えや単なる連絡員の配置による取次ぎをしている場合は、本店等や支店等とは認めない。