

旧仙石原中学校跡地活用事業

事業者選定基準

平成 24 年 2 月

(平成 24 年 5 月 7 日変更)

箱 根 町

## 目 次

第 1	本書の位置づけ .....	1
第 2	事業者選定の概要 .....	1
2.1	事業者選定方式 .....	1
2.2	事業者選定方法 .....	1
2.3	事業者選定の体制 .....	1
第 3	審査方法 .....	2
3.1	応募登録書類に係る審査 .....	3
3.2	事業提案書等に係る審査 .....	3
第 4	優先交渉権者の決定 .....	4
別紙 1	審査事項の詳細内容	

## 第 1 本書の位置づけ

旧仙石原中学校跡地活用事業に係る事業者選定基準（以下「事業者選定基準」という。）は、箱根町（以下「本町」という。）が旧仙石原中学校跡地活用事業（以下「本事業」という。）の実施にあたって、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り、事業提案募集要項と一体のものである。

## 第 2 事業者選定の概要

### 2.1 事業者選定方式

事業者の選定にあたっては、公募型プロポーザル方式を採用し、本事業で対象とする既存施設等の活用（改修・維持管理・運営）、さらには事業者の自由提案による民間施設の整備・維持管理・運営について、募集要項等の要件との適合性、事業遂行能力や事業計画の妥当性、資金調達計画の確実性、リスク負担能力等、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価し、優先交渉権者を決定するものとする。

### 2.2 事業者選定方法

事業者の選定は、「応募登録書類に係る審査」及び「事業提案書等に係る審査」により行うものとする。

「応募登録書類に係る審査」においては、応募者の資格、資力及び信用等、資格要件に係る適否について本町が審査する。また、「事業提案書等に係る審査」においては、まず、提案内容等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、「審査事項に係る評価」及び「提案価格に係る評価」を行う。

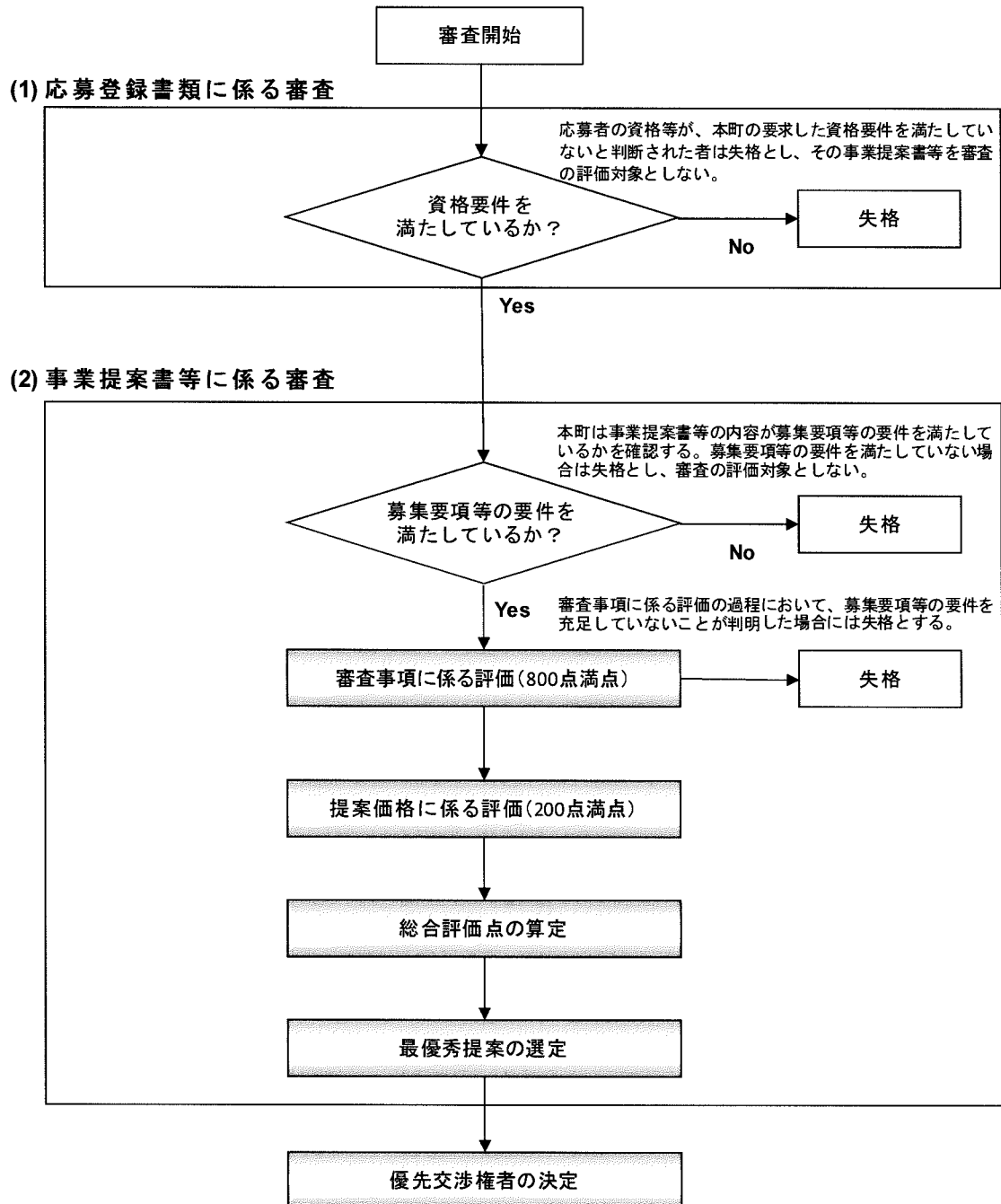
### 2.3 事業者選定の体制

「審査事項に係る評価」にあたっては、本町が設置した学識経験者等で構成する「旧仙石原中学校跡地活用事業事業者選定委員会（以下「事業者選定委員会」という。）」が応募者から提出された事業提案書等の審査を行い、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。

委員	羽田 耕治（横浜商科大学商学部貿易・観光学科教授）
委員	井門 隆夫（関西国際大学人間科学部経営学科准教授）
委員	内田 良雄（仙石原地域を代表する者）
委員	勝俣 昭彦（仙石原地域を代表する者）
委員	勝俣 正次（仙石原地域を代表する者）
委員	佐藤 章子（仙石原地域を代表する者）
委員	数馬 勝（箱根町副町長）
委員	勝俣 正志（箱根町企画観光部長）

### 第 3 審査方法

審査の手順は、次のとおりとする。



### 3.1 応募登録書類に係る審査

本町は、応募登録書類に基づき、応募者の資格、資力及び信用等、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。

### 3.2 事業提案書等に係る審査

#### (1) 審査事項に係る評価

事業提案書等の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、事業者選定委員会が「審査事項に係る評価」を行う。具体的な提案内容の評価については、以下に示す審査事項ごとに加点比率の基準に応じて得点（加点）を付与するものとし、合計 800 点満点とする。審査事項の詳細については「別紙 1 審査事項の詳細内容」に示す。なお、「審査事項に係る評価」点の計算に当たっては、その合計点の小数点以下第 2 位を四捨五入するものとする。

また、この「審査事項に係る評価」の過程において、募集要項等の要件を充足していないことが判明した場合には失格とする。

審査事項	配点	備考
①旧仙石原中学校跡地活用計画全般に関する事項 (事業実施方針、実施体制)	160	配点の割合：800 点満点中 20%
②既存施設等の活用（整備・運営）計画に関する事項 (具体的な活用計画、事業スケジュール、事業遂行能力・実績、利用料金の設定、町民の利用時間)	240	〃 30%
③既存施設等の維持管理計画に関する事項 (維持管理内容、ライフサイクルコストの縮減等による地球環境への配慮)	80	〃 10%
④既存施設等の活用範囲に関する事項（定量評価）	80	〃 10%
⑤地域社会・経済への貢献 (地域の活性化、地域との連携・社会貢献、周辺の見込み集客数、経済波及効果等)	240	〃 30%
合 計	800	

#### 【加点比率の基準】

	評価水準	加点比率（評価点＝配点×加点比率）
A	非常に優れたアイデアやノウハウを発揮。	100%
B	優れたアイデアが盛り込まれている。	50%
C	可もなく不可もなく、極めて標準的。	0%
D	優れたアイデアも無く、提案としてレベルが低い。	-50%



## 別紙1 審査事項の詳細内容

審査事項		配点	主な対応様式
I 旧仙石原中学校跡地活用計画全般に関する事項	(1) 事業実施方針(事業コンセプト、コンプライアンス、周辺住民・環境への配慮等)	100	提案書(事業計画全般に関する事項、計画図面等提案書類)
	(2) 実施体制(事業代表企業、構成企業の役割分担、各企業の熱意、緊急時の対応等)	60	
小 計		160	
II 既存施設等の活用(整備・運営)計画に関する事項	(1) 具体的な活用計画(既存施設に係る改修等の整備計画、デザイン、運営(事業収支)計画、修繕・更新計画等)	70	提案書(既存施設等の活用(整備・運営)計画に関する事項、事業スケジュール)
	(2) 事業スケジュール(改修等の整備、開業準備、開業以降の将来展望、事業終了後の対処方法等)	30	
	(3) 事業遂行能力(経営計画の確実性、資金調達方法、リスク管理方針等)・実績	100	
	(4) 利用料金の設定に関する考え方(リーズナブルな料金設定等)	20	
	(5) 町民の利用時間に関する考え方(町民利用団体等に対する配慮等)	20	
小 計		240	
III 既存施設等の維持管理計画に関する事項	(1) 維持管理内容(維持管理項目、頻度、方法等)	50	提案書(維持管理計画に関する事項)
	(2) ライフサイクルコストの縮減等による地球環境への配慮(省エネルギー化、ランニングコストの縮減方策等)	30	
小 計		80	
IV 既存施設等の活用範囲に関する事項	活用範囲に係る定量評価(既存校舎、屋内運動場・格技場、グラウンドの活用面積/総敷地面積×80)	80	提案書(既存施設等の活用(整備・運営)計画に関する事項、計画図面等提案書類)
小 計		80	
V 地域社会・経済への貢献に関する事項	(1) 地域の活性化	120	提案書(地域社会・経済への貢献に関する事項)
	(2) 地域との連携・社会貢献	60	
	(3) 周辺の見込み集客数	30	
	(4) 経済波及効果	30	
小 計		240	
合 計		800	800点満点

箱根町

旧仙石原中学校跡地活用事業

事業者選定結果

平成24年6月

旧仙石原中学校跡地活用事業 事業者選定委員会



平成24年2月6日に公募された「旧仙石原中学校跡地活用事業」（以下「本事業」という。）に係る本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の選定結果をここに報告いたします。

平成24年6月22日

旧仙石原中学校跡地活用事業 事業者選定委員会

委員長	羽田 耕治
副委員長	井門 隆夫
	内田 良雄
	勝俣 昭彦
	勝俣 正次
	数馬 勝
	勝俣 正志

# 箱根町 旧仙石原中学校跡地活用事業 事業者選定結果

## 目 次

1. 事業者選定の体制等	1
2. 審査結果	1
2.1 応募登録書類に係る審査	1
2.2 事業提案書等に係る審査	1
2.3 総合評価	3
3. 最優秀提案の選定	3
4. 審査講評	4
事業者選定の経緯	5

## 1. 事業者選定の体制等

### (1) 事業者選定の体制

旧仙石原中学校跡地活用事業における事業者の選定にあたっては、箱根町（以下「町」という。）が設置した学識経験者等で構成する「旧仙石原中学校跡地活用事業 事業者選定委員会（以下「事業者選定委員会」という。）」が応募者から提出された事業提案書等の審査を行い、最優秀提案を選定したうえで、その結果を町に報告するものとする。

### (2) 事業者選定委員会

事業者選定委員会の構成は、以下のとおりである。

委員長	羽田 耕治（横浜商科大学商学部貿易・観光学科教授）
副委員長	井門 隆夫（関西国際大学人間科学部経営学科准教授）
委員	内田 良雄（仙石原地域を代表する者）
委員	勝俣 昭彦（仙石原地域を代表する者）
委員	勝俣 正次（仙石原地域を代表する者）
委員	数馬 勝（箱根町副町長）
委員	勝俣 正志（箱根町企画観光部長）

## 2. 審査結果

### 2.1 応募登録書類に係る審査

応募登録書類に基づき、応募者の資格、資力及び信用等、資格要件に係る適否について、町が審査を行った。この結果、すべての応募者（5グループ）が資格要件を満たしていることを町から報告を受けた。

### 2.2 事業提案書等に係る審査

#### (1) 審査方法

前述のとおり、応募登録書類に係る審査において適格とみなされたすべての応募者の提案内容について、事業提案書等の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、町が確認したうえで、事業者選定委員会が、以下に示す加点審査項目ごとに加点基準に応じて得点（加点）を付与し、加点項目審査を行った。

【加点審査項目】

加点審査項目	配点
① 旧仙石原中学校跡地活用計画全般に関する事項	160
② 既存施設等の活用（整備・運営）計画に関する事項	240
③ 既存施設等の維持管理計画に関する事項	80
④ 既存施設等の活用範囲に関する事項（定量評価）	80
⑤ 地域社会・経済への貢献	240
合計	800

【加点基準】

	評価水準	加点比率
A	非常に優れたアイデアやノウハウを発揮。	100%
B	優れたアイデアが盛り込まれている。	50%
C	可もなく不可もなく、極めて標準的。	0%
D	優れたアイデアも無く、提案としてレベルが低い。	-50%

(2) 審査事項に係る評価

前項の審査方法に基づく審査事項に係る評価の結果を以下に示す。

審査事項	配点	各グループの得点				
		星 様 グループ	B	C	D	E
① 旧仙石原中学校跡地活用計画全般に関する事項	160	135.7	17.1	84.3	87.1	48.6
② 既存施設等の活用（整備・運営）計画に関する事項	240	182.9	24.3	145.0	109.3	47.9
③ 既存施設等の維持管理計画に関する事項	80	55.7	17.1	30.0	29.3	11.4
④ 既存施設等の活用範囲に関する事項（定量評価）	80	80.0	80.0	73.7	73.7	80.0
⑤ 地域社会・経済への貢献	240	190.7	53.6	128.6	107.1	40.7
合計（審査事項に係る評価）	800	645.0	192.1	461.6	406.5	228.6

※ 事業者選定基準に基づき、「審査事項に係る評価」点の合計点は小数点以下第2位を四捨五入した。

## 2.3 総合評価

「審査事項に係る評価」点と「提案価格に係る評価」点の合計を総合評価点とし、これが最大となった提案を最優秀提案として選定した。

$$\text{総合評価点} = \text{「審査事項に係る評価」点} + \text{「提案価格に係る評価」点}$$

(800 点満点)                      (200 点満点)

	配点	各グループの得点				
		星槎 グループ	B	C	D	E
「審査事項に係る評価」点	800	645.0	192.1	461.6	406.5	228.6
「提案価格に係る評価」点	200	200.0	6.6	117.2	75.1	7.1
総合評価点	1,000	845.0	198.7	578.8	481.6	235.7
順位		1	5	2	3	4

## 3. 最優秀提案の選定

### (1) 最優秀提案の選定について

本事業で対象とする旧仙石原中学校の校舎、屋内運動場・格技場、グラウンド等の活用（改修・維持管理・運営）、さらには事業者の自由提案による民間施設の整備・維持管理・運営について、募集要項等の要件との適合性、事業遂行能力や事業計画の妥当性、資金調達計画の確実性、リスク負担能力等、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価し、最優秀提案を選定した。

### (2) 最優秀提案事業者

#### 星槎グループ

事業代表企業：学校法人国際学園

構成企業：株式会社 R.project、星槎箱根仙石原総合型地域スポーツクラブ（仮称）  
設立準備室、一級建築士事務所堤設計、株式会社新栄託建、株式会社アストロ、東海プラント株式会社

### (3) 選定理由

大学（通信制課程）の本部機能の設置、地域総合スポーツクラブ運営及びスポーツ合宿運営事業等の展開という、地域との連携・発展に貢献し、さらなる地域活性化を図るという本事業の趣旨に最も寄与する提案であったため。

## 4. 審査講評

本事業の募集に際しては、全国から5グループもの提案をいただいた。事業者選定委員会では、各グループの提案内容について、事業者選定基準に従い、厳正なる審査を行った。その結果、最優秀提案として選定した星槎グループの提案は、審査事項に係る評価項目の全てにおいて、他のグループの提案を上回るものであった。ただし、いずれの提案も各グループの創意工夫が随所に盛り込まれたものであった。

最優秀提案として選定した星槎グループの提案は、大学（通信制課程）の本部機能の設置、地域総合スポーツクラブ運営及びスポーツ合宿運営事業等の展開という、地域との連携・発展に貢献し、さらなる地域活性化に寄与する提案であった。

事業収支についても具体的な計画が提示され、非常に高く評価できるものであった。

また、町民の利用に対して、事業運営等に支障のない範囲で一定の配慮がなされており、災害発生時においては、校舎・グラウンド・屋内運動場・格技場及びクラブハウス（民間施設）を避難所・施設として利用できるようにする点も高く評価した。

その他の4グループに係る審査講評は以下のとおりである。

**B** グループの提案は、博物館に展示する作品に触ることで想像力を育み、感性を豊かにするという事業コンセプトの独自性や、地域そして建物に負担をかけることのないデザインを評価した。その反面、全体の計画の具体性や確実性において不明確な点が見られる等、全体的に優れているとはいえないものであった。

**C** グループの提案は、芸術分野での有能な人材を育成するための支援活動とスポーツを通じた青少年の心身の健全な発達という事業実施方針が明快でわかりやすく、目標が絞り込まれている点、また、スポーツ部門に関する同様の事業実績が豊富である点を高く評価した。その反面、週末・長期学校休業期間の町民への貸し出しが難しく、また、提案内容の具体性が乏しい箇所もあった。

**D** グループの提案は、大学（通信制課程）の箱根キャンパスを開設、さらにその付帯事業（予防介護、文化芸術、スポーツ）を通じて地域の拠点を形成し、地域との連携を重視する姿勢、また、シンプルで現行施設を有効活用する方針を評価した。その反面、他事例における実績が豊富で資金調達が可能だが、運営にかかる計画等、提案の具体性に欠けている部分があった。

**E** グループの提案は、ペットとより良い環境にて共生するための事業を実施するという事業理念、事業への熱き想いを評価した。その反面、全体の計画の具体性や確実性において不明確な点が見られる等、全体的に優れているとはいえないものであった。

なお、優先交渉権者に決定されたグループにおいては、町、地域住民と事業者間で十分な協議を行い、地域住民に末永く愛される事業を実施していただきたい。

## 【参考資料】

### 事業者選定の経緯

事業者選定までの主な経緯は、以下のとおりである。

日 程	経 緯
平成 24 年 2 月 6 日	募集要項等の公表
平成 24 年 5 月 16 日	応募登録書類及び事業提案書の受付締切
平成 24 年 6 月 1 日	事業者選定委員会による審査
平成 24 年 6 月 22 日	事業者選定委員会による審査

## 箱根町「旧仙石原中学校跡地活用事業」に係る優先交渉権者の決定について

### 1. 優先交渉権者の決定

箱根町では、平成 20 年 3 月に廃校となった旧仙石原中学校跡地について、民間事業者等の専門的なノウハウと自由な発想により、地域との連携・発展に貢献する事業提案を公募した結果、5 グループから応募があった。それらの事業提案の中から、旧仙石原中学校跡地活用事業事業者選定委員会による選定結果を踏まえ、平成 24 年 6 月 29 日に、以下の事業者を優先交渉権者として決定した。

#### (1) 名称

星槎グループ

#### (2) 構成

事業代表企業：学校法人国際学園（所在地：神奈川県横浜市青葉区さつきが丘 8-80）

構成企業：株式会社 R.project、星槎箱根仙石原総合型地域スポーツクラブ（仮称）設立準備室、一級建築士事務所堤設計、株式会社新栄託建、株式会社アストロ、東海プラント株式会社

#### (3) 提案価格

町に支払う賃料（年額）の合計 977 万円

### 2. 事業概要

#### (1) 主な事業内容

##### ① 「大学（通信制課程）本部運営事業」

⇒ 星槎大学の本部機能を設置

##### ② 「星槎箱根仙石原総合型地域スポーツクラブ（仮称）運営事業」

⇒ 地域と一体化したスポーツ指導・スポーツ環境整備・地域スポーツ振興・コミュニティ形成・イベント運営事業を展開

##### ③ 「スポーツ合宿運営事業」

⇒ 比較的新しい顧客層等を中心に合宿事業を展開

#### (2) 主な施設の活用内容

- ・校舎：大学（通信制課程）・宿泊施設
- ・屋内運動場・格技場：スポーツ・イベント会場
- ・グラウンド：サッカーコート（ハーフコート×2 面、フットサルコート×2 面含む）
- ・民間施設：クラブハウス新設、観客席・駐車場新設

#### (3) 運営開始予定

平成 25 年 7 月（平成 25 年 1 月、一部運営開始）

### 3. 審査の講評

（旧仙石原中学校跡地活用事業 事業者選定委員会の報告より抜粋）

最優秀提案として選定した星槎グループの提案は、大学（通信制課程）の本部機能の設置、地域総合スポーツクラブ運営及びスポーツ合宿運営事業等の展開という、地域との連携・発展に貢献し、さらなる地域活性化に寄与する提案であった。

事業収支についても具体的な計画が提示され、非常に高く評価できるものであった。

また、町民の利用に対して、事業運営等に支障のない範囲で一定の配慮がなされており、災害発生時においては、校舎・グラウンド・屋内運動場・格技場及びクラブハウス（民間施設）を避難所・施設として利用できるようにする点も高く評価した。



4. (参考) 想定する施設内容

整備・活用する施設の内容は、以下を予定している。

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| ■1 校舎⇒通信制大学関連施設・宿泊室                        | ■2 屋内運動場⇒一部通信制大学関連施設  |
| ■3 格技場⇒一部通信制大学本部関連施設                       | ■4 グランド⇒サッカーコート：人工芝仕様 |
| ■5 民間施設 (A) ⇒クラブハウス (カフェレストラン・浴場・事務室・会議室等) |                       |
| ■6 民間施設 (B) ⇒観客席・駐車場                       |                       |

