

## 【 第 2 次 審 査 結 果 】

### 【審査の方法等】

- ・第2次審査は、第2次提案説明会時に説明のとおり、選考基準に従い上位2社に絞込んだ。
- ・上位2社については、さらに詳細なヒアリングを実施し、第3次審査の位置付けで総合評価し、優先交渉権者を選定した。
- ・日野市立総合病院跡地活用プロポーザル実施選定委員会（8名で構成）において選定を実施した。
- ・各選定委員が下記の内容について審査、第2次審査では各委員の採点を平均化して次のとおり集計した。
- ・第2次提案説明会時に、審査結果は公開すると説明しており、事業者名、提案金額を含めて全てを公開とした。
- ・第3次審査の概要は、第2次審査基準の項目の詳細部分について20の視点を設定し、各視点各1点計20点で採点した。  
これを踏まえて第2次審査との総合評価を行った。
- ・第2次審査、第3次審査の公表時期は、第2次審査結果の公表が第3次審査の結果に影響することに配慮し同時期とした。

〔第2次プレゼンテーション審査表〕採点内容

| 審査項目                             | 審査の視点・ポイント  | 配点    | 企業                  |                  |                   |                     |                        |                            |
|----------------------------------|---|-------|---------------------|------------------|-------------------|---------------------|------------------------|----------------------------|
|                                  |   |       | B:サンフジ企画<br>登録 7、温浴 | C:自然堂<br>登録 3、温浴 | D:エコス<br>登録 1、スパー | E:たからや<br>登録 14、スパー | K:サンドラック<br>登録 12、ドラッグ | O:三菱地所<br>登録 13、<br>温浴・スパー |
| 1. 資格要件・企業信用度<br>(事業報告書、有価証券報告書) | ・経常利益の状況<br>・売上高の安定性<br>・上場の状況<br>・危機回避能力<br>・企業の財政的体力  | 最高15点 | 11.0                | 12.0             | 13.0              | 8.0                 | 15.0                   | 15.0                       |
| 2. 配慮事項(周辺地域)                    | ・企画、デザイン<br>・景観的な魅力<br>・周辺との一体感(調和)<br>・地域の環境<br>・駐車台数の確保<br>・営業時間<br>・産業の活性化<br>・ユニバーサル・デザイン | 最高10点 | 8.1                 | 8.5              | 4.3               | 6.4                 | 4.6                    | 8.5                        |
| 3. 周辺との競合(同業種)                   | ・地元小売店<br>・業種の競合<br>・共存の考え<br>・地元商店街<br>・迷惑施設   | 最高10点 | 8.6                 | 9.0              | 5.0               | 5.9                 | 5.3                    | 7.6                        |
| 4. 市民ニーズへの対応                     | ・健康施設<br>・いこい、交流の場<br>・高齢者福祉<br>・市の目玉となる施設<br>・気軽な利用<br>・市民の積極的利用<br>・集客施設<br>・ニーズ対応          | 最高15点 | 10.9                | 11.1             | 7.9               | 7.9                 | 7.4                    | 12.6                       |
| 5. 市の条件施設                        | ・地区センター延床100㎡<br>・利用しやすさ<br>・敷地施設との一体感<br>・魅力的施設<br>・イベントホール200人収容<br>・積極的活用方法<br>・明確な利用目的    | 最高15点 | 11.9                | 12.4             | 8.5               | 8.4                 | 8.4                    | 11.9                       |
| 6. 土地貸付料等<br>(市の歳入を含めた評価)        | 8,000万円以上   | 30点   | 15.0                | 20.0             | 25.0              | 30.0                | 25.0                   | 20.0                       |
|                                  | 6,500万円以上~8,000万円未満   | 25点   |                     |                  |                   |                     |                        |                            |
|                                  | 4,500万円以上~6,000万円未満   | 20点   |                     |                  |                   |                     |                        |                            |
|                                  | 3,000万円以上~4,500万円未満   | 15点   |                     |                  |                   |                     |                        |                            |
|                                  | 土地貸付料以外の市の歳入の規模   | 最高5点  |                     |                  |                   |                     |                        |                            |
| 【合計得点】                           | 最高100点  | 70.5  | 78.0                | 66.6             | 69.5              | 68.6                | 80.6                   |                            |

(採点結果について)

審査の配点：配点の項目として、資格要件・企業信用度及び土地貸付料等と、周辺地域や市民にとっての利益施設等で、各50点と同等の配点とした。

下位3社について：商業施設は個々に魅力があり収益・地域活性化も期待できるが、市有地のより有効的な活用の視点を考慮すると、地域や市民、市への貢献の点で評価が比較的低い結果となった。

対地域や市民、市への貢献よりも自社提案の利益追求型の評価(イベントホール、地区センターの配置やイベント内容等の扱いから)。

2位と3位との差：地域や市民、市への貢献は提案から十分に読み取れ、両者は同等に評価できる。

土地貸付料額の差が1千万円以上と提案額に差があった

**以上の審査内容により、上位2社((株)自然堂、三菱地所(株))の提案に絞り込んだ。**

(上位2社に絞り込み、第3次審査を行なった理由)

- ・2社の採点は僅差であり、20年という長期間貸与するため、企業選定はより慎重に行うため
- ・適正事業者選定には、プロポーザルでは確認出来なかった詳細部分についてさらに詳細なヒアリングが必要との判断

# 【 第 3 次 審 査 結 果 】

〔第3次審査まとめ〕2社採点内容

| 審 査 項 目                   | 第2次審査の視点・ポイント                                    | C:自然堂<br>登録 3、温浴                 | O:三菱地所<br>登録 13、<br>温浴・スパ      | 第3次審査の視点<br>(追加項目・各1点 計20点)                                      | C:自然堂<br>登録 3、温浴 | O:三菱地所<br>登録 13、<br>温浴・スパ |
|---------------------------|--|----------------------------------|--------------------------------|--|------------------|---------------------------|
|                           |  | 1. 資格要件・企業信用度<br>(事業報告書、有価証券報告書) | ・経常利益の状況<br>・売上高の安定性<br>・上場の状況 |  | 12.0             | 15.0                      |
| 2. 配慮事項(周辺地域)             | ・企画、デザイン<br>・景観的な魅力<br>・周辺との一体感(調和)<br>・地域の環境    | 8.5                              | 8.5                            | ・雇用創出<br>・災害時の協力<br>・交通対策(駐車台数、警備員配置)<br>・計画地での施設内容と規模設定         | 6                | 3                         |
| 3. 周辺との競合(同業種)            | ・地元小売店<br>・業種の競合<br>・共存の考え                       | 9.0                              | 7.6                            | ・地域、市への貢献意識  | 1                | 1                         |
| 4. 市民ニーズへの対応              | ・健康施設<br>・いこい、交流の場<br>・高齢者福祉<br>・市の目玉となる施設       | 11.1                             | 12.6                           | ・市民の積極的利用(利用料金設定の大衆性)<br>・提案施設内容充実度(施設の魅力)<br>・健康、福祉、地域活性化施設     | 3                | 3                         |
| 5. 市の条件施設                 | ・地区センター延床100㎡<br>・利用しやすさ<br>・敷地施設との一体感<br>・魅力的施設 | 12.4                             | 11.9                           | ・地区センター規模<br>・イベントホール規模(面積)<br>・イベントホール利用料(箱貸し使用料)<br>・健康・リハビリ利用 | 3                | 3                         |
| 6. 土地貸付料等<br>(市の歳入を含めた評価) | 8,000万円以上  | 20.0                             | 20.0                           | ・土地貸付料提案額  | 0                | 1                         |
|                           | 6,500万円以上~8,000万円未満                              |                                  |                                |  |                  |                           |
|                           | 4,500万円以上~6,000万円未満                              |                                  |                                |  |                  |                           |
|                           | 3,000万円以上~4,500万円未満                              |                                  |                                |  |                  |                           |
| 土地貸付料以外の市の歳入の規模           | 5.0  | 5.0                              |                                |  |                  |                           |
| 【 合 計 得 点 】               |  | 78.0                             | 80.6                           |  | 19.0             | 16.0                      |

|         | 6社プロポーザル時採点 | 第3次審査採点 | 総合評価 | 最終判断   |
|---------|-------------|---------|------|--------|
| (株)自然堂  | 78.0        | 19.0    | 97.0 | 優先交渉権者 |
| 三菱地所(株) | 80.6        | 16.0    | 96.6 | 次点     |

6社対象のプロポーザルにより、6社から2社を絞り込み、2社に対し、審査項目の詳細(より具体的な内容)についてさらにヒアリングを実施した。

第3次審査ヒアリングでは、第2次審査項目の詳細確認及び第3次審査の視点について行い、2社に対し20点満点で採点を実施した。(上記表のとおり)

第3次審査の項目での採点は、(株)自然堂19点、三菱地所(株)16点。

第2次審査との総合点でも、(株)自然堂97.0点、三菱地所(株)96.6点となった。

## 【 総 合 評 価 結 果 】

総合評価は、僅差ではあるが**(株)自然堂を優先交渉権者として選定。三菱地所(株)は次点とする。**

事業者選定の理由は、2社とも地域や市民、市への貢献度は高くこの部分では差異は感じ取れなかった。このため、下記の点を事業者の選定の決め手とした。

- ・ 提案施設内容に見る事業用地周辺への配慮意識では、周辺の状況（低層の住宅街）に配慮し、**用地の南側への施設配置と、十分な駐車台数の確保及び誘導員の配置**がされている計画が立地により適している。
- ・ **20年間の期間、当該事業用地の面積、周辺との調和を考え合わせると事業内容を特化した施設**が妥当（複合施設は規模が中途半端となる）
- ・ 三菱地所(株)への大阪府警の強制捜査は、現状においては事実関係は定かでないが、社会通念上**社会的信用に影響があるものと考えられる。**