谷茶地区定住促進事業民間活力導入可能性調査委託業務
公募型プロポーザルプレゼンテーション審査実施要領

１．目的

本実施要領は、「谷茶地区定住促進事業民間活力導入可能性調査委託業務」に係る公募型プロポーザルにおいて、企画提案者によるプレゼンテーション及びヒアリング審査の実施方法について必要な事項を定めるものである。

プレゼンテーション審査は、企画提案書の内容をより詳細に確認するとともに、提案者の業務理解度、専門性、実施体制及び事業化に向けた提案能力を総合的に評価することを目的とする。

２．実施日時及び場所

（１）日時　：　令和８年１１月中旬
※詳細な日程については、参加者へ別途通知する。

（２）場所　：　プレゼンテーション会場　恩納村役場　会議室

３．参加者

プレゼンテーションを行う者は、企画提案書を提出した事業者であること。
なお、出席者は以下の範囲とする。
配置予定技術者（管理技術者、主任担当者、専門技術者等）を含み５名以内とする。
※共同企業体の場合は、構成員の所属者を含めて５名以内とする。

４．実施方法

プレゼンテーション及び質疑応答による審査を行う。
審査は、審査委員会委員が評価基準に基づき採点する。

５．時間配分

１者あたりの時間は以下を基本とする。

項目	時間
準備	5 分
プレゼンテーション	30 分
質疑応答	20 分
合計	55 分

※ 参加者数等により変更する場合がある。

６．プレゼンテーション内容

提案者は、以下の事項について説明するものとする。

（１）業務理解及び基本方針
説明事項：谷茶地区定住促進事業への理解、OIST 周辺地域整備との関係、本業務に対する基本的な考え方

（２）現況把握及び需要分析方法
説明事項：地域特性分析、住宅需要分析手法、対象世代へのアプローチ、使用するデータ及び分析方法

（３）導入機能及び土地活用方策
説明事項：想定する導入機能、住宅供給の考え方、商業・生活利便機能との連携、地域への波及効果

（４）官民連携事業スキーム
説明事項：適用可能な事業方式、PPP/PFI 活用可能性、村と民間事業者の役割分担、リスク分担

（５）民間事業者サウンディング
説明事項：調査対象事業者、調査方法、意見把握方法、事業条件への反映方法

（６）業務実施体制及び工程
説明事項：担当者配置、専門分野、業務スケジュール、品質管理方法

７．プレゼンテーションの際の注意事項

プレゼンテーションの実施時間及び会場等の詳細は、令和８年１１月上旬に電子メールで通知する。

なお、プレゼンテーションの順番は、原則として企画提案書の受付順とする。

プレゼンテーションに使用するプロジェクター及びスクリーンは事務局で準備するが、パソコン等は提案者において準備する。

指定した時間に遅れる場合は失格とする。ただし、やむを得ない事情がある場合はこの限りではない。

８．禁止事項

以下の行為は禁止する。

（１）提出した企画提案書と大きく異なる内容の説明
（２）他提案者の内容に関する質問又は発言
（３）審査員への個別接触
（４）審査結果に影響を与える行為

９．質疑応答

質疑応答では、審査委員が提案内容について確認を行う。
主な確認事項：事業実現性、民間参入可能性、調査方法の妥当性、収支分析の考え方、
官民連携手法の適合性

１０．評価方法

プレゼンテーション審査は、別紙１「評価基準書」に基づき評価する。
評価項目例：

評価項目	配点	評価内容等
① 業務理解度	15 点	谷茶地区定住促進事業の背景、OIST 等周辺環境、本業務の目的・必要性に対する深い理解度。
② 業務実施方針・手法	15 点	調査計画の妥当性、進め方の具体性、独自の課題抽出、課題解決に向けたアプローチ、独自工夫
③ 需要分析能力	15 点	ターゲット層（子育て世帯・OIST 関係者等）の住宅需要・市場ニーズ・データ分析の専門性、 地域の特殊性
④ 官民連携提案力	20 点	PPP/PFI スキーム提案の実現性、VFM 算定・リスク分担等のロジックおよび事業性評価
⑤ 民間サウンディング能力	10 点	ターゲット事業者の選定妥当性、ヒアリング項目・事業条件抽出の実効性、公募条件への反映手法、公募時に手を挙げさせるために促す動機付け手法。民間事業者が投資判断に必要とする条件を適切に抽出できるか。
⑥ 事業収支分析能力	10 点	初期投資・ランニングコスト・収支シミュレーション及び採算性評価の妥当性。市場変動に対するリスク分析が含まれているか。
⑦ 業務実施体制	10 点	配置予定技術者（管理技術者・主任担当者等）の実績・専門性、工程計画の実現性 ※共同企業体の場合は、各構成員の配置予定技術者を含む。
⑧ 価格評価	5 点	提案価格の妥当性（算出式：最低提案価格÷当該提案価格×5 点）
合　　計	100 点	プレゼンテーション及び質疑応答の内容を含めて総合評価する

１１．審査結果

審査結果については、参加者へ書面により通知する。
なお、審査内容及び評価点の詳細については、非公開とする。
ただし、受注候補者の選定結果は、村ホームページ及び掲示板への掲示により公表する。

１２．その他

（１）プレゼンテーションに要する費用は、参加者の負担とする。
（２）交通費等の支給は行わない。
（３）本要領に定めのない事項については、審査委員会において決定する。

別紙１　評価基準書

１．審査方法

企画提案書、プレゼンテーション及び価格提案について、以下の評価基準により採点する。

２．評価項目及び配点

評価項目	評価の着眼点（審査のポイント）	配点
① 業務理解度	本業務の目的（定住促進と地域活性化）を十分に理解しているか。OIST 周辺という特殊な立地条件や地域特性を把握し、課題を整理できているか。	15 点
② 業務実施方針・手法	調査計画が具体的かつ妥当であり、円滑な遂行が期待できるか。単なるデータ整理にとどまらず、事業化に向けた独自の工夫やアプローチが提案されているか。	15 点
③ 需要分析能力	ターゲット層（子育て世帯、OIST 関係者）のニーズを的確に捉える分析手法か。市場動向や家賃相場等の分析において、専門的な知見に基づいた客観的なデータ活用がなされているか。	15 点
④ 官民連携提案力	PPP/PFI 等の事業手法の比較検討において、村と民間の役割・リスク分担の論理性が高いか。村の財源負担軽減と民間採算性の両立を考慮した、実現性の高いスキーム提案になっているか。	20 点
⑤ 民間サウンディング能力	ヒアリング対象事業者の選定は、事業化を想定した適切な業種・規模となっているか。民間事業者の投資意向や参入条件を引き出すための、実効性のある調査手法か。	10 点
⑥ 事業収支分析能力	初期投資（建築費等）やランニングコストの算出根拠が適正か。長期収支シミュレーションにおいて、事業としての成立可能性（採算性）を厳密に評価できているか。	10 点
⑦ 業務実施体制	配置技術者が同種・類似業務（官民連携調査等）の実績を有しているか。工程計画は現実的であり、予期せぬ課題にも対応可能な専門性・体制が整っているか。共同企業体の場合は、各構成員の配置技術者を含めて評価する。	10 点
⑧ 価格評価	提案価格の妥当性（算出式：最低提案価格÷当該提案価格×5 点）	5 点
合　　計		100 点

３．評価基準

各項目について、以下を基本として評価する。

評価	評価係数	採点方法
非常に優れている	1.0	配点×1.0
優れている	0.8	配点×0.8
標準的	0.6	配点×0.6
やや不十分	0.4	配点×0.4
不十分	0.2	配点×0.2

※採点方法に小数点以下がある場合は、小数第３位を四捨五入する。

評価基準の質的定義

・「非常に優れている（1.0)」の基準：
仕様書の内容を超えた独自の提案（具体的な誘致ターゲット、公募スケジュール案等）があり、即座に事業化に着手できる内容である。

・「優れている（0.8)」の基準：
提案内容に具体性と説得力があり、専門的な知見に基づいた質の高い成果が期待できる。

・「標準的（0.6)」の基準：
仕様書の要求事項を漏れなく網羅しており、業務遂行に不安がない。

・「やや不十分（0.4)」の基準：
仕様書の要求は概ね網羅されているものの、具体的・専門的な提案や独自の工夫が不足しており、本業務の目標達成（事業化への道筋）に一部不安が残る。また、恩納村や谷茶地区の地域特性に対する配慮が欠けている箇所が見受けられる。

・「不十分（0.2)」の基準：
仕様書の内容を十分に満たしておらず、調査手法や分析に具体性や論理性が欠如している。業務目的（定住促進や民間活力導入）に対する理解が著しく不足しており、本業務を適正かつ円滑に履行することが困難であると判断される。

４．審査における重点評価事項

本業務では、特に以下を重点的に評価する。

①事業化への接続性：
調査の成果が、そのまま「将来的な事業者公募」の基礎資料として活用できるレベルにあるか。

②参入障壁の解消案：
民間事業者が谷茶地区へ参入する際の課題を的確に分析し、その解決策（村側の条件提示など）を具体的に提案しているか。

③地域への波及効果：
単なる住宅供給だけでなく、生活利便機能（商業等）との連携による地域全体の持続可能性に寄与する視点があるか。