

米原市観光・レクリエーション関連2施設
に係る公共施設等運営事業
優先交渉権者選定基準

令和3年4月22日

米 原 市

目次

第1 優先交渉権者選定基準の位置づけ.....	1
第2 優先交渉権者選定の方法.....	1
1 選定方法の概要	1
2 選定の体制.....	1
第3 優先交渉権者選定の手順.....	2
第4 資格審査	3
1 資格審査の内容	3
2 確認事項	3
第5 提案審査	4
1 提案審査の内容	4
2 優先交渉権者の決定	5
3 提案審査における審査基準	6
4 提案評価の主な視点および配点	8

第1 優先交渉権者選定基準の位置づけ

米原市観光・レクリエーション関連2施設に係る公共施設等運営事業優先交渉権者選定基準（以下「本基準」という。）は、米原市観光・レクリエーション関連2施設に係る公共施設等運営事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者について、公募型プロポーザル方式により優先交渉権者として選定するための方法、評価基準等を示すものであり、募集要項と一体のものである。

なお、本基準において使用している用語の定義は、募集要項に定めるところによる。

第2 優先交渉権者選定の方法

1 選定方法の概要

本事業は、本施設の運営管理、維持管理および改修・増築等の各業務を一体のものとし、事業者に広範囲かつ高度な能力やノウハウを発揮し、効率的かつ効果的に事業を実施することを求めるものである。また、応募者等との競争的対話により、実施契約書や要求水準書等の詳細を調整する場合がある。

これらのことから、優先交渉権者の選定に当たっては公募型プロポーザル方式を採用し、市の要求するサービス水準との適合性、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するものとする。

優先交渉権者の選定は、参加資格要件の充足や事業実施体制等を審査し、提案審査に応募する者を特定する「資格審査」と、応募者が競争的対話を踏まえて提出した本事業に関する具体的な目標、個別の施策および収支計画等の提案を審査し、優先交渉権者を選定する「提案審査」の2段階に分けて実施する。

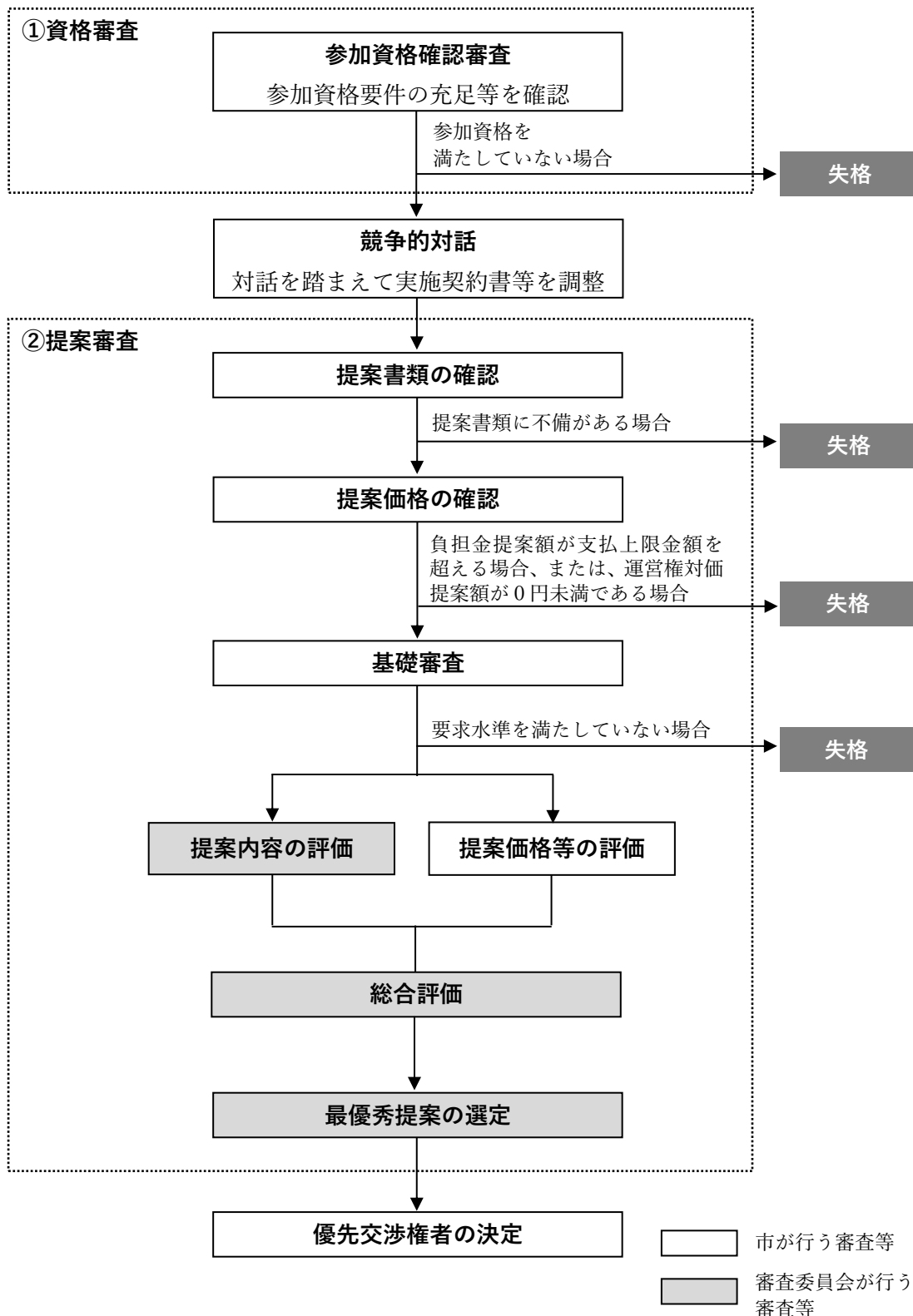
2 選定の体制

市は、優先交渉権者の選定に当たり、競争性、公平性、透明性を確保することを目的として、令和2年2月3日付けで学識経験者等により構成される米原市観光施設PFI事業者選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）を設置した。

市は、審査委員会における最優秀提案の選定を受けて、優先交渉権者を決定する。

第3 優先交渉権者選定の手順

優先交渉権者選定の手順は、以下のとおりである。



第4 資格審査

1 資格審査の内容

資格審査は、応募者等について、募集要項に示す参加資格要件の充足等を審査するものである。

市は、応募者等から提出された参加表明書および資格確認に必要な書類により、応募者等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等の代表企業に対して通知する。応募者等の構成企業、協力企業が参加資格要件を満たしていない場合は、失格とする。

なお、資格審査に係る参加資格要件等は、募集要項の第4の1に示している。

市は、資格審査の結果を踏まえ、提案審査に参加する者を特定する。

2 確認事項

確認事項	対応書類名	様式番号
応募者等の構成	構成企業・協力企業 一覧表	様式 3-3
応募者等の財務状況 ※経営状況が著しく不健全でないか確認を行う。	貸借対照表および 損益計算書	任意
応募者に共通の参加資格要件	応募者等の参加資格要件 (共通) 確認書	様式 3-6
運営管理業務に当たる者の参加資格要件	各業務に当たる者の 実績等を証する書類	様式 3-7
維持管理業務に当たる者の参加資格要件		

第5 提案審査

応募者等の中から、優先交渉権者を選定するものである。

提案審査の手順および方法は以下のとおり。

1 提案審査の内容

(1) 提案書類の確認

市は、応募者等に提出を求めた提案書類が全て揃っていることを確認する。書類に不備がある場合は、失格とする。

(2) 提案価格の確認

ア 負担金に係る提案額

市は、提案書類に記載された負担金提案額が支払上限金額を超えていないことを確認する。負担金提案額が支払上限金額を超える場合は、失格とする。

イ 運営権対価の支払に係る提案額

市は、提案書類に記載された運営権対価提案額が、0円以上であることを確認する。運営権対価提案額が0円未満である場合は、失格とする。

(3) 基礎審査

市は、負担金提案額が支払上限額以下かつ運営権対価提案額が0円以上である応募者等の提案を対象に、提案書類に記載された内容が要求水準を満たしていることを確認する。なお、当該確認の際、必要に応じて、市が応募者に文書で質問し、回答を受けることを想定している。この場合、応募者等からの回答については、提案内容に含むものとする。

確認の結果、提案書類の内容が要求水準を明らかに満たしていない場合、当該応募者等を失格とする。

(4) 提案内容の評価

審査委員会は、提案書類に記載された内容について審査を行い、審査項目ごとに点数化を行う。

また、提案内容の評価においては、審査委員会に対するプレゼンテーション（質疑応答を含む。）による提案内容の確認を実施する。

(5) 提案価格等の評価

市は、提案書類に記載された負担金および運営権対価の提案額について点数化を行う。

(6) 総合評価および最優秀提案の選定

審査委員会は、提案内容の評価点および価格の評価点の合計点を総合評価点として応募者等の順位付けを行い、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。

2 優先交渉権者の決定

市は、提案審査結果を踏まえ優先交渉権者を決定する。

優先交渉権者の決定に当たり、総合評価点と同点の場合は、提案内容の評価点が最も高い応募者等を優先交渉権者として選定する。さらに、提案内容の評価点も同点の場合は、くじ引きを行い優先交渉権者を決定する。

市が優先交渉権者と基本協定を締結しないことが確定した場合、または、基本協定が解除された場合には次順位以降の応募者等と交渉するものとする。ただし、この場合であっても同時に2者以上と交渉することはない。

3 提案審査における審査基準

(1) 提案審査の配点

提案審査は、提案内容および価格の総合評価により実施する。評価項目および配点は、市が本事業に期待する事項の必要性および重要性を勘案し、次のとおり設定する。

評価項目	配点
提案内容の評価	80 点
1 事業実施に関する事項	15 点
2 運営管理に関する事項	25 点
3 維持管理に関する事項	20 点
4 改修・増築等に関する事項	10 点
5 自主事業に関する事項	10 点
価格の評価	20 点
合計	100 点

(2) 提案内容の点数化方法

提案内容の評価項目および配点は、「4 提案評価の主な視点および配点」を参照すること。

提案内容の評価は、次に示す5段階により評価する。なお、提案内容の審査項目について、評価の視点ごとに選定委員会の議論により、選定委員会の総意としての評価を行う。

なお、得点は小数第3位以下を四捨五入し、小数第2位以上を評価点とする。

評価	判断基準	点数化方法
A	特に優れている。	配点×1.00
B	AとCの中間程度である。	配点×0.75
C	優れている。	配点×0.50
D	CとEの中間程度である。	配点×0.25
E	優れている点が認められない。(要求水準を満たす程度)	配点×0.00

(3) 価格の点数化方法

価格面の評価については、負担金の削減額（負担金の支払上限金額から負担金提案額を差し引いた額）と運営権対価提案額を足し合わせた額を評価対象額とし、各応募者等から提案された評価対象額の相対評価により点数化する。

なお、得点は小数第3位以下を四捨五入し、小数第2位以上を評価点とする。

$$\begin{aligned} \text{評価対象額} &= \text{負担金削減額（負担金の支払上限金額} - \text{負担金の提案額）} \\ &+ \text{運営権対価の提案額} \end{aligned}$$

$$\text{価格の評価点} = \text{価格評価の配点（20点）} \times \left(\frac{\text{当該評価対象額}}{\text{最も多い評価対象額}} \right)$$

(4) 総合評価点の算出方法

総合評価点は、次の方法で算出する。

$$\text{総合評価点（100点）} = \text{提案の評価点（80点）} + \text{価格の評価点（20点）}$$

4 提案評価の主な視点および配点

(1) 事業実施に関する事項【4項目 15点】

評価項目	評価の主な視点	配点	様式番号
事業コンセプト	<p>ア 市や本施設を取り巻く環境や本事業の目的を理解し、市の主要な観光エリアとしての価値を高める明確なコンセプトが示されているか。</p> <p>イ 2施設の設置目的を踏まえ具体的な利用者像をイメージしたコンセプトが示されているか。</p> <p>ウ その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</p>	3点	様式8-1
業務実施方針・実施体制	<p>ア 長期にわたるPFI事業として、サービスの維持・向上のための有効な取組方針・実施体制が示されているか。</p> <p>イ 代表企業、構成企業、協力企業の役割分担など事業実施体制が明確となっているか。</p> <p>ウ 市との連携、報告、連絡が適切かつ確実に実施されるための有効な取組方針および具体的な実施体制が示されているか。</p> <p>エ 市内に主たる営業所を置く法人が構成企業または、協力企業として本事業へ参画するなど、地元経済貢献に配慮した提案がなされているか。</p> <p>オ その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</p>	6点	様式8-2
経営計画・収支計画	<p>ア 事業収支の安定化のための具体的かつ有効な提案が示されているか。</p> <p>イ 利用料金収入の算定根拠が具体的であり、地域特性や近隣施設の状況等を踏まえた優れた計画が提案されているか。</p> <p>ウ 各費用の算定根拠が明確であり、優れた計画が示されているか。</p> <p>エ その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</p>	3点	様式8-3 様式8-5 様式8-6 様式8-7-1
リスクへの対応	<p>ア 各業務の履行に係るリスクについて適切に認識されており、これらのリスクに対する回避策や管理体制が具体的なものとなっているか。</p> <p>イ リスクが顕在化した場合について、事業継続のための具体的な対策が計画されているか。</p> <p>ウ その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</p>	3点	様式8-4

(2) 運営管理に関する事項【4項目 25点】

評価項目	評価の主な視点	配点	評価様式
運営管理業務の取組方針および人員体制	<p>ア 業務の質の維持・向上のための優れた取組方針や人員体制、モニタリング方策等が示されているか。</p> <p>イ 施設の稼働率向上に資する総合的な取組方針が示されているか。</p> <p>ウ 災害・緊急時等の対応について、優れた対応方針・体制が提案されているか。</p> <p>エ 事業期間終了後も見据えた上で、適切な引継業務が提案されているか。</p> <p>オ その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</p>	6点	様式8-8-1 様式9-1
利用料金、利用形態および利用促進	<p>ア 利用ニーズ等を考慮した上で、利用料金および利用形態が提案されているか。</p> <p>イ 長期にわたり施設全体の稼働率・利用率を高めるための具体的な料金設定および事業者独自の利用形態等の工夫が見られるか。</p> <p>ウ その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</p>	3点	様式8-7-2 様式9-2
運営業務（うちグリーンパーク山東）	<p>ア 文化、スポーツの振興や市民の健康増進、自然を生かした交流観光振興に資する具体的な取組が提案されているか。</p> <p>イ 地域団体等との連携・協力や地域社会への貢献について提案されているか。</p> <p>ウ その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</p>	8点	様式9-3
運営業務（うち米原市近江母の郷文化センター）	<p>ア 伝統工芸や文化諸活動の推進を通じた地域文化の向上や、地域特産品等の情報発信、住民交流の活性化による産業振興に資する具体的な取組が提案されているか。</p> <p>イ 地域団体等との連携・協力や地域社会への貢献について提案されているか。</p> <p>ウ その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</p>	8点	様式9-4

(3) 維持管理に関する事項【3項目 20点】

評価項目	評価の主な視点	配点	評価様式
維持管理業務の取組方針および人員体制	<p>ア 業務の質の維持・向上のための優れた取組方針や人員体制、モニタリング方策等が示されているか。</p> <p>イ 災害・緊急時等の対応について、優れた対応方針・体制が提案されているか。</p> <p>ウ 事業期間終了後も見据えた上で、適切な引継業務が提案されているか。</p> <p>エ その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</p>	6点	様式 10-1
保守管理業務	<p>ア 保守管理業務全般において、本事業の特徴を踏まえた具体的かつ合理的かつ効率的な実施内容、方法、頻度、体制等が示されているか</p> <p>イ 省エネルギー・省資源に配慮した維持管理計画について具体的かつ優れた提案がなされているか。</p> <p>ウ その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</p>	4点	様式 8-8-2 様式 10-2
修繕業務	<p>ア 施設調査等業務において、必要な調査項目が十分に予定されているか。</p> <p>イ 必須修繕業務について、確実な実施方法、工程等が示されているか。</p> <p>ウ 事業期間中において本施設が安全かつ快適に利用されるために必要な計画修繕の具体的かつ効果的な内容、頻度、金額等が示されているか。</p> <p>エ 本事業の事業期間終了後の本施設の保全状態に対する優れた配慮が具体的に提案されているか。</p> <p>オ その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</p>	10点	様式 8-9-1 様式 8-9-2 様式 10-3

(4) 改修・増築等に関する事項【1項目 10点】

評価項目	評価の主な視点	配点	評価様式
改修・増築等業務	<p>ア 本施設の修繕・更新費用の低減、魅力向上、利用増加に資する効果的な提案がなされているか。</p> <p>イ 実現性のある具体的な提案がなされているか。</p> <p>ウ その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。</p> <p>※ 提案がない場合は、失格とせず、得点を0点とする。</p>	10点	様式 8-10 様式 11-1

(5) 自主事業に関する事項【1項目 10点】

評価項目	評価の主な視点	配点	評価様式
自主事業	ア 施設全体の稼働率向上や利用促進による財政負担の軽減、集客力向上に寄与する自主事業が提案されているか。 イ 提案された自由提案事業には優れた点が見られるか。 ※ 提案がない場合は、失格とせず、得点を0点とする。	10点	様式 8-6 様式 8-7-1 様式 12-1