

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

客観的評価の結果および審査講評

令和4年2月10日

米 原 市

目 次

1	事業者選定方法.....	1
2	審査委員会の設置.....	2
3	審査の方法.....	3
4	審査の結果.....	5
5	契約金額および公共施設等運営権設定の対価の額.....	7
6	客観的な評価の結果.....	7
7	審査講評.....	8
別紙 評価結果等詳細		

1 事業者選定方法

本事業は、本施設の運営、維持管理、修繕および改修・増築等の各業務を一体のものとし、事業者の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が求められるものです。

このため、優先交渉権者の選定に当たっては、民間のノウハウや創意工夫を総合的に評価して選定することが必要であることから、競争性のある随意契約の一類型である公募型プロポーザル方式により実施しました。

(1) 選定の経過

日 程	内 容
令和3年2月12日	実施方針の公表
令和3年2月12日～2月24日	実施方針に関する質問受付
令和3年3月11日	実施方針に関する質問に対する回答書公表
令和3年4月22日	特定事業の選定
令和3年4月22日	募集要項等の公表
令和3年4月22日～5月12日	募集要項等に関する質問受付
令和3年4月27日	募集要項等説明会および現地見学会の実施
令和3年5月26日	募集要項等に関する回答書公表
令和3年6月1日～3日	参加資格審査書類の受付
令和3年6月24日	競争的対話
令和3年7月14日	競争的対話の結果公表
令和3年8月4日～6日	提案書類の受付
令和3年10月1日	優先交渉権者の決定
令和3年10月15日	基本協定の締結
令和3年11月10日	仮契約の締結
令和3年12月23日	運営権設定および指定管理者指定等の議決
令和3年12月24日	実施契約締結

2 審査委員会の設置

優先交渉権者の選定に当たり、学識経験者等で構成した米原市観光施設 PFI 事業者選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）を設置しました。

審査委員会は、令和3年2月3日（水）から計4回にわたって、スケジュールの確認、現地視察、優先交渉権者の決定方法、募集要項等の確認、審査手順・進め方の確認を経た上で、令和3年9月15日（水）に最終審査を行いました。

【委員】

（敬称略）

区分	氏名	所属機関
委員長	横山 幸司	滋賀大学経済学部 教授
副委員長	（令和3年4月から） 西川 直治	公益社団法人びわこビジターズビューロー 専務理事
	（令和3年3月まで） 上田 重和	公益社団法人びわこビジターズビューロー 前事務局長
委員	井上 ゆき子	チェルカトラベル株式会社 代表取締役社長
委員	壬生 裕子	同志社大学政策学部 嘱託講師
委員	岡村 庸靖	彦根共同法律事務所 弁護士
委員	藤 崇之	藤公認会計士事務所 公認会計士・税理士

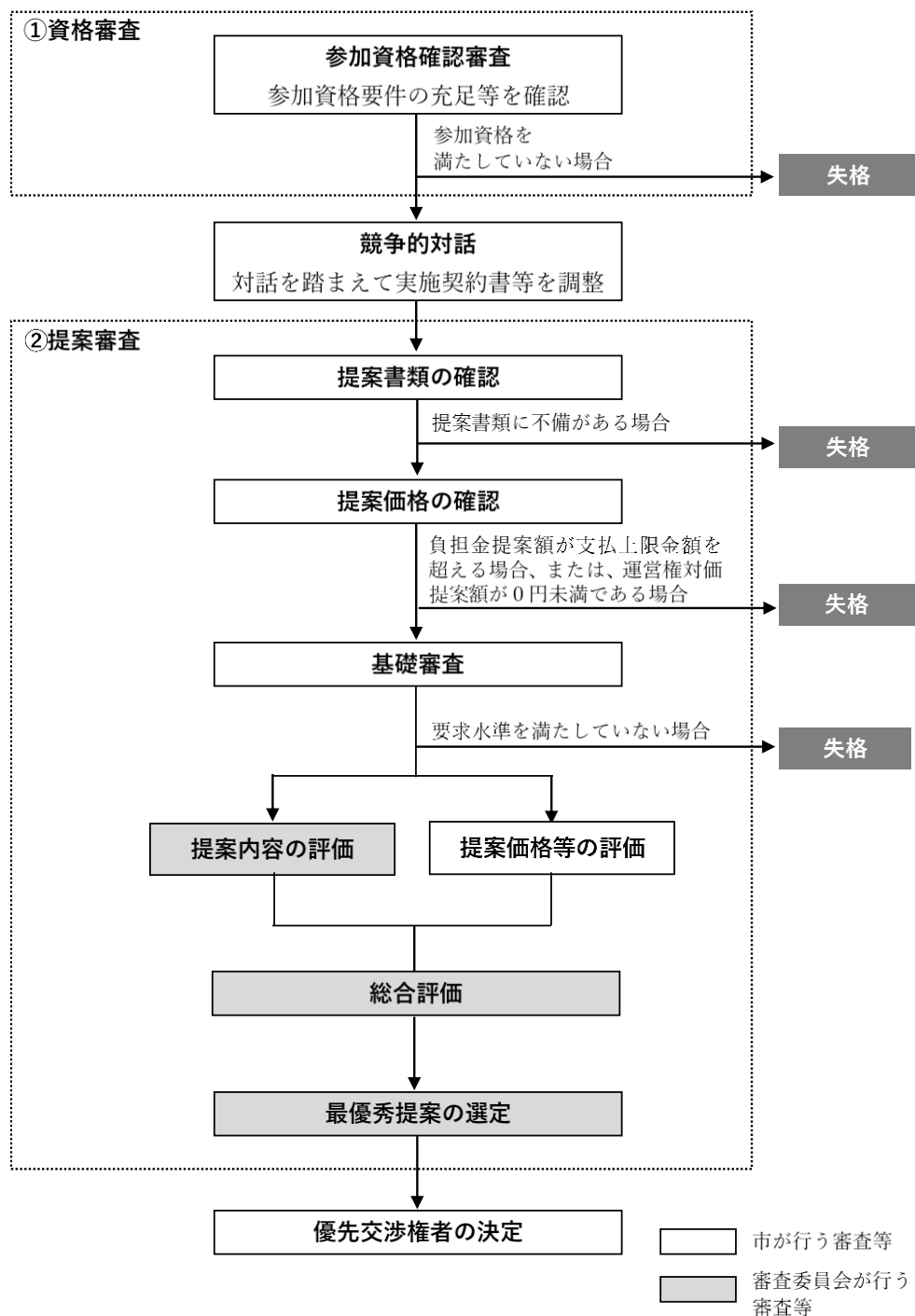
【開催内容】

委員会	日程	主な議題
第1回	令和3年 2月3日（水）	・委員会の役割およびスケジュールについて ・実施方針の確認
第2回	令和3年 3月30日（火）	・現地視察 ・優先交渉権者の決定基準 ・事業者選定に係る審議方法、得点化方法 ・募集要項等（募集要項・要求水準書・様式集・基本協定書(案)・事業契約書(案)）の確認
第3回	令和3年 9月2日（木）	・経過報告 ・審査の手順および進め方 ・予備審査
第4回	令和3年 9月15日（水）	・事業者への確認事項（委員会確認）の回答報告 ・プレゼンテーションおよびヒアリング ・提案書類審査（最終審査） ・最優秀提案者の選定

3 審査の方法

(1) 審査の流れ

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、最優秀提案を選定する「提案審査」の2段階に分けて実施しました。



(2) 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しました。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考慮し、次のとおり設定しました。

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

ア 提案内容の点数化方法

提案内容の評価は、優先交渉権者選定基準に示す評価項目毎に、次に示す 5 段階により評価しました。

なお、得点は小数第 3 位以下を四捨五入し、小数第 2 位以上を評価点としました。

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

イ 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しました。

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

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

4 審査の結果

(1) 資格審査

次の1グループから参加表明書等の提出があり、市が、募集要項に記載の参加資格要件を満たしていることを確認した上で審査委員会に報告し、提案審査に進みました。

グループ名	代表企業、構成企業および協力企業名
奥伊吹観光株式会社グループ	代表企業 奥伊吹観光株式会社 構成企業 株式会社草野組 協力企業 オオサワ株式会社 協力企業 株式会社コトウ 協力企業 さかい株式会社

(2) 提案審査

ア 提出書類の確認

資格審査を通過した1グループから提出書類の提出があり、市は、提出書類に不備がなく、書類が全て揃っていることを確認し、審査委員会に報告しました。

イ 提案価格の確認

市は、提出書類を提出した1グループの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し、かつ、運営権対価提案額が0円以上であることを確認し、審査委員会に報告しました。

ウ 基礎審査

市は、基礎審査の対象となった1グループの提案内容が要求水準を満たしていることを確認し、審査委員会に報告しました。

エ 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いました。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（質疑応答も含む。）により提案内容を確認しました。

審査の結果、提案の評価点は次のとおりとなりました。

評価項目	奥伊吹観光株式会社グループ
1 事業実施に関する事項 (15 点満点)	8.40 点
2 運営管理に関する事項 (25 点満点)	14.30 点
3 維持管理に関する事項 (20 点満点)	6.10 点
4 改修・増築等に関する事項 (10 点満点)	6.50 点
5 自主事業に関する事項 (10 点満点)	7.00 点
提案の評価点 (80 点満点)	42.30 点

オ 価格の評価

応募者が 1 グループであったことから、価格の評価点は次のとおりとなりました。

評価項目	奥伊吹観光株式会社グループ
価格の評価点 (20 点満点)	20.00 点

カ 総合評価

総合評価点については提案の評価点と価格の評価点の合計により算出し、総合評価点は次のとおりとなりました。

評価項目	奥伊吹観光株式会社グループ
提案の評価点 (80 点満点)	42.30 点
価格の評価点 (20 点満点)	20.00 点
総合評価点 (100 点満点)	62.30 点

キ 最優秀提案者の選定

この結果をもって、審査委員会は、奥伊吹観光株式会社グループを最優秀提案者として選定しました。

(3) 優先交渉権者の決定

市は、審査委員会による提案審査の結果をもとに、奥伊吹観光株式会社グループを優先交渉権者として決定しました。

5 契約金額および公共施設等運営権設定の対価の額

市は、契約内容の協議を経て、令和3年12月24日（金）に、本事業の実施を目的として奥伊吹観光株式会社グループにより設立された特別目的会社「奥伊吹 SPC 株式会社」と実施契約を締結しました。契約金額および公共施設等運営権設定の対価は、以下のとおりです。

契約金額

金 850,000,000 円（消費税および地方消費税を含む。）

公共施設等運営権設定の対価

金 2,000,000 円（消費税および地方消費税を含む。）

6 客観的な評価の結果

奥伊吹観光株式会社グループの提案価格に基づき、従来型の事業として本事業を市が自ら実施する場合と公共施設等運営権事業として実施する場合を比較すると、本事業を公共施設等運営権事業として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担は現在価値換算で約 19.8%削減されると見込まれます。

7 審査講評

審査委員会における審査講評は次のとおりです。

事業の実施に当たり、奥伊吹観光株式会社グループと市とのお互いの経験とノウハウを十分に生かした良好なパートナーシップのもと、奥伊吹観光株式会社グループにおいては、利用者ニーズに合致した質の高い公共サービスの提供のため、尽力されるよう期待するところですが、具体的な提案内容を確実に実行していただくとともに、本事業をより良いものとするため、市との協議時に特に配慮されたい点について、次のとおり意見します。

- 時代に合わせた柔軟かつ効率的な2施設の運営管理を進めるために、マーケティングを行い、明確なターゲット像を設定し、アプローチを図ってください。
- ハード面の取組だけでなく、ホスピタリティマインドを高め受入体制を整えることや2施設の周遊性向上などのソフト面の取組を積み重ねて、本市の主要な観光エリアとしての魅力をさらに高めてください。
- 新型コロナウイルス感染症のような想定外の感染症についても危機管理体制の構築と対応策について十分な状態で実施してください。
- 新型コロナウイルス感染症の拡大により、観光産業が疲弊しマーケットが大きく変動する中で、アフターコロナを見据えた取組を展開していくことを期待します。
- 近江母の郷文化センターについては、施設の目的を踏まえて、地域文化の向上に寄与する魅力ある活動に取り組んでください。

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
評価結果等詳細

提案者： 奥伊吹観光株式会社グループ

提案の評価点

評価項目	配点	得点
(1) 事業実施に関する事項	15	8.40
事業コンセプト	3	2.25
業務実施方針・実施体制	6	3.60
経営計画・収支計画	3	1.80
リスクへの対応	3	0.75
(2) 運営管理に関する事項	25	14.30
運営管理業務の取組方針および人員体制	6	3.60
利用料金、利用形態および利用促進	3	1.50
運営業務（うちグリーンパーク山東）	8	5.20
運営業務（うち米原市近江母の郷文化センター）	8	4.00
(3) 維持管理に関する事項	20	6.10
維持管理業務の取組方針および人員体制	6	1.80
保守管理業務	4	1.80
修繕業務	10	2.50
(4) 改修・増築等に関する事項	10	6.50
改修・増築等業務	10	6.50
(5) 自主事業に関する事項	10	7.00
自主事業	10	7.00
小計	80	42.30

価格の評価点

評価項目	配点	得点
小計	20	20.00

総合評価点

	配点	得点
合計（総合評価点）	100	62.30