

温泉交流施設運営事業
優先交渉権者選定基準

2024年 5月

長久手市

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概要	1
1 優先交渉権者選定の方法	1
2 審査の進め方	1
3 評価体制.....	1
第3 資格審査.....	3
第4 提案審査.....	3
1 基礎審査.....	3
2 総合審査.....	3
第5 最優秀提案の選定	10
第6 優先交渉権者の決定.....	11

第1 優先交渉権者選定基準の位置づけ

この優先交渉権者選定基準は、長久手市（以下、「市」という。）がPFI法に基づき、2024年5月30日に特定事業として選定した「温泉交流施設運営事業」（以下、「本事業」という。）を実施する事業者を募集及び選定するにあたり、温泉交流施設運営事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において、優れた事業者を選定するための方法や評価項目等を定めるものである。なお、この交付は、市ホームページでの公表をもって代えることとする。

なお、本基準で使用する用語の定義は、同一の名称によって募集要項において使用される用語の定義と同じものとする。

第2 優先交渉権者選定の概要

1 優先交渉権者選定の方法

民間事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、競争性の担保及び透明性・公平性の確保に配慮し、公募型プロポーザル方式とする。

2 審査の進め方

審査は、参加資格の有無を判断する「資格審査」、提案内容を評価する「提案審査」の2段階にて実施する。「提案審査」は、最低限の要求水準を満たしているか否かを確認する「基礎審査」と、提案内容を様々な視点から評価する「総合審査」を行う。

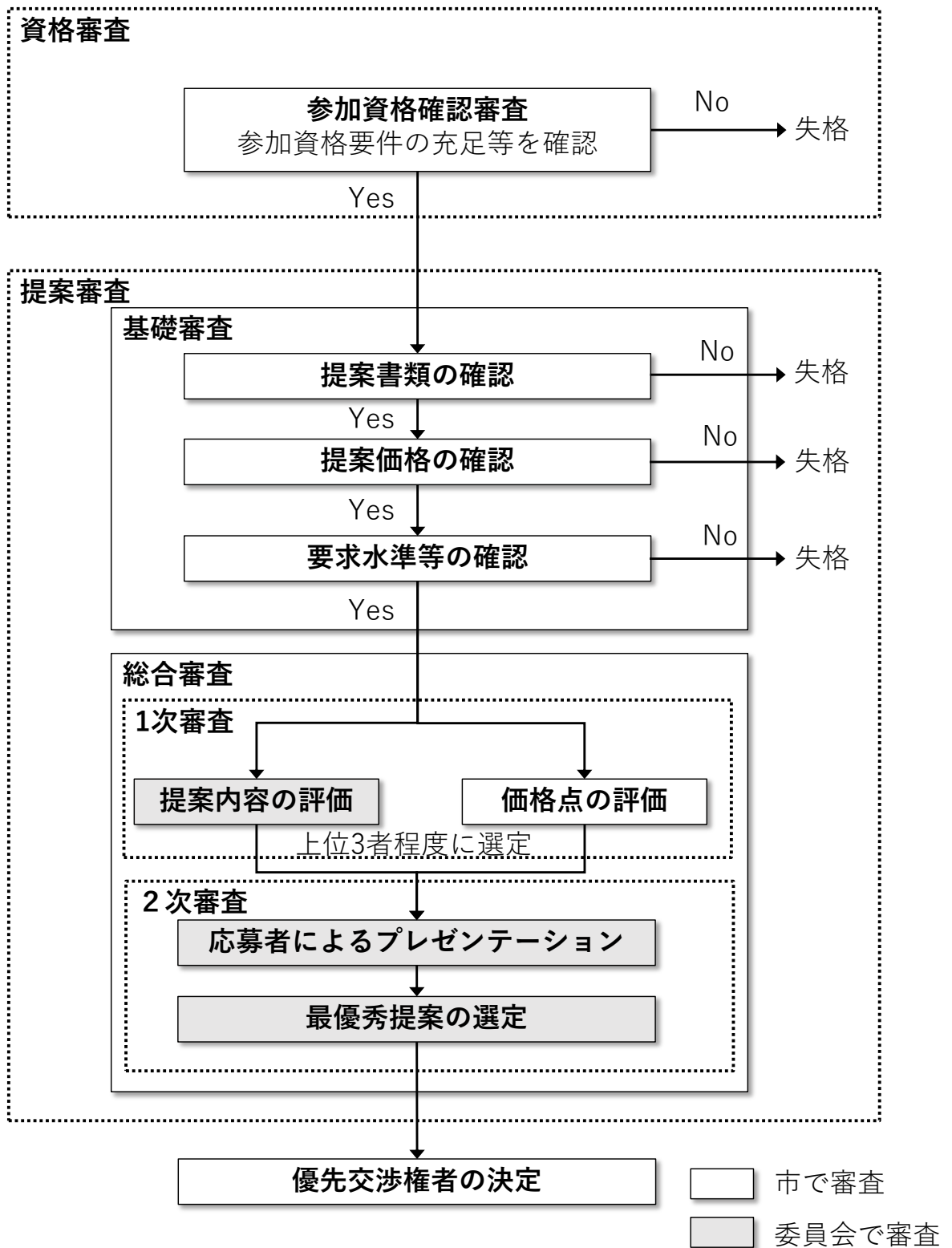
3 評価体制

提案の審査は、学識経験者等で構成する選定委員会を設置して実施する。選定委員会は非公開とする。

選定委員会は、次の5名で構成される。なお、本事業に関し、委員への個別の接触は、本事業の公正性を害するおそれがあるため、一切禁止する。委員への接触が判明した応募者は参加資格を認めない。

氏名（敬称略、五十音順）	所属・役職
石橋 健一	愛知学院大学総合政策学部 教授
浦川 正	長久手市 副市長
加藤 義人	岐阜大学 客員教授 名古屋都市センター 特任アドバイザー
西脇 明典	西脇法律事務所 代表弁護士
二村 友佳子	二村友佳子オフィス 公認会計士

【優先交渉権者選定の流れ】



第3 資格審査

資格審査では、応募者からの参加資格資料などをもとに、参加資格要件及び資格等の要件の具備を市において確認し、その結果を各応募者に通知する。

資格審査の結果、参加資格要件及び資格等を充足していない応募者は、失格とする。資格審査に係る参加資格要件及び資格等は、募集要項等を参照のこと。資格審査通過者は、事業提案書を提出することができる。

なお、提案様式等の詳細については、様式集を参照のこと。

第4 提案審査

1 基礎審査

市において、応募者により提出された事業提案書について、基礎審査項目を充足していることを確認する。

なお、提案様式等の詳細については、様式集を参照のこと。

(1) 提出書類の確認

はじめに市は、提出された書類について、必要な書類がすべてそろっているかの確認を行う。必要な書類が不足している場合、応募者は失格とする。

(2) 提案価格の確認

続いて、事業提案書に記載されている運営権対価、利益還元の利益還元基準額及び還元割合が、募集要項等に記載している要件に合致していることを確認する。合致していない場合、応募者は失格とする。

(3) 要求水準等の確認

次に、事業提案書に記載されている内容が、募集要項等に記載している事項をはじめ、本事業の基本的条件、最低限の要求水準を充足していることを確認し、疑義がある場合、市は応募者に対して提案内容の確認を行う。その結果、一つでもその要件に適合していない場合や提案内容に大きな変更が生ずる場合、応募者は失格とする。また、併せて提案内容に矛盾や齟齬がないかの確認を行う。提案内容に矛盾や齟齬がある場合、市は応募者に対して提案内容の確認を行う。この段階において、書類の記載内容に漏れや誤植が見つかった場合、市は応募者に対して、書類の修正を依頼することができる。依頼があった場合、応募者は直ちに修正した書類を提出すること。

2 総合審査

(1) 1次審査：書類審査

総合審査は1次審査、2次審査の2段階で行う。1次審査は、(3) 評価点の審議・算出で示す評価項目の採点基準において書類審査を行い、応募者多数の場合には上位3者程度に選定する。

(2) 2次審査：プレゼンテーション

提案内容に関する理解向上を目的として、1次審査の通過者に対して、2次審査としてプレゼンテーションの場を設ける。プレゼンテーションの後には、提案内容の確認のため、委員より質疑応答を行う。

(3) 評価点の審議・算出

ア 提案内容の評価項目と配点

本評価では、選定委員会において、各提案内容を3つの評価項目（i 基礎的事項に関する評価、ii 事業運営に関する評価、iii 財務に関する評価）により評価、採点する。

なお、本評価の合計点は400点とする。

イ 提案内容の評価項目の採点基準

価格点（「運営権対価の提案金額」、「利益還元の利益還元基準額」、「利益還元の還元割合」）を除く各評価項目においては、次に示す5段階により評価、採点することとする。

各評価項目の点は各委員が評価項目ごとに評価した点を平均して算出する。算出された各評価項目の点の小数点以下第4位を四捨五入し、小数点以下第3位までの数値とする。合計点は各評価項目の点を合計して算出する。

< 5段階評価 >

評価	評価内容	採点基準
A	特に優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.75
C	要求水準を満たしている程度	配点×0.5
D	要求水準を満たしているが具体性に欠ける	配点×0.25
E	要求水準を満たしているが具体性がない	配点×0.0

ウ 「運営権対価の提案金額」の採点方法

「運営権対価の提案金額」については、以下のように応募者の中での最高提案額を分母に、各応募者の提案額を分子に置き、配点を掛けることにより算出する。

$$\text{評価点} = \frac{\text{各提案者の提案額}}{\text{最高提案額}} \times \text{配点}$$

エ 「利益還元の利益還元基準額」の採点方法

「利益還元の利益還元基準額」については、以下のように応募者の中での最低提案額を分子に、各応募者の提案額を分子に置き、配点を掛けることにより算出する。

$$\text{評価点} = \frac{\text{最低提案額}}{\text{各応募者の提案額}} \times \text{配点}$$

オ 「利益還元の還元割合」の採点方法

「利益還元の還元割合」については、以下のように応募者の中での最高提案割合を分母に、各応募者の提案割合を分子に置き、配点を掛けることにより算出する。

$$\text{評価点} = \frac{\text{各提案者の提案割合}}{\text{最高提案割合}} \times \text{配点}$$

提案内容評価の配点

大項目	No	中項目	配点
i 基礎的事項に関する評価	1	事業者の実績、財務の適切性	10
	2	事業実施体制	10
		小計	20
ii 事業運営に関する評価	3	運営コンセプト	30
	4	利用用途、利用料金等設定	30
	5	施設の魅力向上	50
	6	地域の活性化	20
	7	健康の維持増進	20
	8	安定運営に資する施設の維持管理	40
	9	リスクに対する適切な備え	30
	10	経営評価の可視化	10
		小計	230
iii 財務に関する評価	11	収支計画書の最適性	40
	12	資金調達の具体性	30
	13	運営権対価の提案金額【価格点】	50
	14	利益還元の利益還元基準額【価格点】	20
	15	利益還元の還元割合【価格点】	10
		小計	150
提案内容の評価 計			400

提案内容の評価項目における評価の視点

大項目	No	中項目	評価のポイント	評価の視点	配点
基礎的事項に関する評価	1	事業者の実績、財務の適切性	適切な実績や企業の財務基盤が適切か	・ 温浴施設運営の類似実績があるか ・ 公民連携事業での実績があるか ・ 応募者の財務基盤が適切か	10
	2	事業実施体制	事業実施の体制が構築されているか	・ 事業期間中のサービスの維持・向上のための有効な取組方針・実施体制が示され、具体的な人員配置計画を行っているか ・ 代表企業、構成企業、協力企業等の組織間の連携、意思疎通を円滑とするための具体的かつ効果的な取り組みが提案されているか ・ 災害・緊急時等の対応について、適切な対応方針・体制が提案されているか	10
					小計 20
事業運営に関する評価	3	運営コンセプト	目的達成に照らした運営コンセプトの妥当性	・ 本事業の背景及び目的を十分に理解し、長期にわたり安定運営できるコンセプトとなっているか ・ 上記運営コンセプトの実現性を確保する短期間(3～5年)毎の実施方針等が提案されているか ・ 本地域の特性を十分に理解し、利用者増、サービス向上、地域活性化に資する内容となっているか ・ 福祉施設(災害時は福祉避難所)が隣接する立地特性をふまえ、災害時における施設運営のあり方が提案されているか ・ 従業員の意欲向上に	30

大項目	No	中項目	評価のポイント	評価の視点	配点
				資するキャリア形成計画等が提案されているか	
	4	利用用途、利用料金等設定	目的達成に照らした利用用途、利用料金等設定の妥当性	・本事業の背景および特性や利用ニーズ等を考慮した上で、適切な利用用途、利用料金が提案されているか ・顧客のターゲット、ニーズ把握が効果的に実施されるとともに、長期にわたり集客するための戦略が示され、対象施設の付加価値を高める事業者独自の工夫があるか	30
	5	施設の魅力向上	施設の魅力向上に資する具体的提案内容	・改修等のリニューアルについて、利用者の利便性や満足度が向上する魅力ある内容となっているか ・施設の魅力向上に資する具体的な提供するサービス内容が提案されているか ・本施設の劣化状況を十分に理解し、事業期間中の安定運営が実現できる提案となっているか	50
	6	地域の活性化	地域の活性化に資する具体的提案内容	・地域経済(地域人材の雇用など)や市民交流の活性化に貢献する具体的な提案があるか ・本施設と農業・福祉分野との連携方策が提案され、相乗効果が見込めるか	20
	7	健康の維持増進	健康の維持増進に資する具体的提案内容	・温浴施設の利用を通じ、市民や利用者の健康増進に貢献する具体的な提案があるか ・本施設と健康分野との連携方策が提案され、相乗効果が見込めるか	20

大項目	No	中項目	評価のポイント	評価の視点	配点
	8	安定運営に資する施設の維持管理	施設の老朽化に対応しながら安定運営するための具体的内容	・ 本事業の内容及び目的を十分に理解した維持管理方針となっているか ・ 予防保全に努め、ライフサイクルコストの縮減に寄与する具体的な維持管理計画が示されているか ・ 常時および災害時において、具体的で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	40
	9	リスクに対する適切な備え	需要変動、物価変動、設備故障、井水減少リスクへの具体的方針	・ 想定されるリスクの分析が的確になされ、リスクの低減・防止策及びリスクへの具体的かつ効果的な対応策(保険付保を含む。)が備えられているか	30
	10	経営評価の可視化	評価手法の妥当性、透明性	・ 業務の質の維持・向上を図るための目標値 KPI が示され、セルフモニタリングの方法が提案されているか	10
					小計 230
財務に関する評価	11	収支計画書の最適性	事業計画との整合、費用の積算根拠、収益性と再投資の計画	・ 事業計画(運営に関する提案 項目 3～10)に適合した収支計画書となっているか ・ 各費用の積算根拠が妥当かどうか ・ 収益性のある計画となっているか	40
	12	資金調達計画の具体性	調達額、調達実現性	・ 資金の調達額、調達源泉が確実なものとなっているか ・ 事業資金の不足(予期せぬ費用負担等)への対応等が検討されているか。 ・ 直接協定が可能な資金調達が提案されており、実現性があるか	30

大項目	No	中項目	評価のポイント	評価の視点	配点
	13	運営権対価の提案金額【価格点】	・提案金額の高さ	—	50
	14	利益還元の利益還元基準額【価格点】	・利益還元基準額の低さ	—	20
	15	利益還元の還元割合【価格点】	・還元割合の高さ	—	10
					小計 150
					合計 400

(4) 総合評価点の算出

ア 評価合計点

「運営権対価の提案金額」、「利益還元の利益還元基準額」、「利益還元の還元割合」の価格点を除く各評価項目について、(3)イにおいて算出した各評価項目の点を合計した点数とする。

イ 総合評価点

アの評価合計点に、価格点の評価点を加えた点数を総合評価点とする。

$$\text{総合評価点} = \text{評価合計点} + \text{価格点}$$

第5 最優秀提案の選定

選定委員会は、応募者の提案内容（プレゼンテーションを含む）に対して、総合評価点が最も高い提案を行った者を最優秀提案として選定するとともに、その他の提案の順位を決定する。

総合評価点が最も高い提案者が、価格点を除いた評価項目の総合計（1～12 の合計）かつ3つの大項目それぞれの合計（1～2 の合計、3～10 の合計、11～12 の合計）のどれか一つでも満点の50%未満の場合は最優秀提案として選定しない。また、1～12 の各項目において一つでも0点があった場合も最優秀提案として選定しない。

総合評価点の最も高い提案が同点で複数ある場合には、評価合計点が最も高い者を最優秀提案として選定する。なお、総合評価点の最も高い提案が同点で複数ある場合で、それらの

評価合計点も同点の場合は、当該者によるくじで最優秀提案を選定する。

第6 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会の評価結果を踏まえ、優先交渉権者を決定し、その結果を応募者に通知するとともに公表する。なお、優先交渉権者（構成企業のいずれかの者）が、優先交渉権者決定時から運営権実施契約締結までに、市との契約に関して次の事由に該当した場合は失格とする。これらの事由により優先交渉権者が失格となった場合は、市は、総合評価点の上位の者から順に契約交渉を行う。なお、次点の点数が同点の場合については、「第5 優先交渉権者の選定」と同様に評価合計点が高い者から順に契約交渉を行い、評価合計点も同点の場合は、当該者によるくじで契約交渉の順番を決定する。

- ・ 本市との契約に関して（本事業の契約以外のものを含む）私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）第3条、第8条第1号若しくは第19条に違反し公正取引委員会から排除措置命令、課徴金納付命令若しくは課徴金減免制度の適用を受けたとき、又は同法に違反する犯罪容疑で公正取引委員会から告発されたとき。
- ・ 本市との契約に関して（本事業の契約以外のものを含む）贈賄・談合等著しく本市との信頼関係を損なう不正行為の容疑により個人若しくは法人の役員等又はその使用人が逮捕され、又は逮捕を経ないで公訴を提起されたとき。