

(募集要項 付属資料 3)

大飯町複合型交流施設整備PFI事業
事業者選定基準

平成 17 年 2 月 21 日

大飯町

目次

| | |
|----------------------------|-----------|
| 1. 総則 | 1 |
| (1) 本「事業者選定基準」の位置付け..... | 1 |
| (2) 選定方式..... | 1 |
| (3) 審査体制..... | 1 |
| 2. 事業者決定の手順 | 2 |
| (1) 審査の流れについて..... | 2 |
| (2) 応募者数が多い場合の措置..... | 3 |
| 3. 審査方法 | 4 |
| (1) 資格審査..... | 4 |
| (2) 提案書類審査..... | 5 |
| (3) 総合評価の算定による優秀提案の選定..... | 6 |
| (4) 優先交渉権者の決定..... | 6 |
| 4. 提案内容の評価方法 | 7 |
| (1) 基本方針..... | 7 |
| (2) 審査項目内容及び配点..... | 7 |
| 5. 提案価格の評価方法 | 11 |
| 6. 総合評価点の算出 | 11 |

1. 総則

(1) 本「事業者選定基準」の位置付け

- ・本「大飯町複合型交流施設整備 PFI 事業 事業者選定基準」(以下「本書」という。)は、大飯町が、大飯町複合型交流施設(以下「本施設」という。)の整備、維持管理・運営を行う事業(以下「本事業」という。)を実施する民間事業者を募集及び選定するにあたり、応募に参加しようとするものに交付する「募集要項」の一部である。

(2) 選定方式

- ・本事業を実施する事業者には本施設の設計、建設、運営及び維持管理に関する専門的な知識やノウハウ、実績が求められる。
- ・そのため、民間事業者の選定にあたっては、契約交渉により、官民の意向を十分に反映することが可能な公募型プロポーザル方式を採用し、大飯町の要求水準を踏まえた上で、施設計画及び運営・維持管理計画の提案内容、資金計画及びリスク管理を含む事業計画の妥当性・確実性及び提案価格等の各面から総合的に評価する。

(3) 審査体制

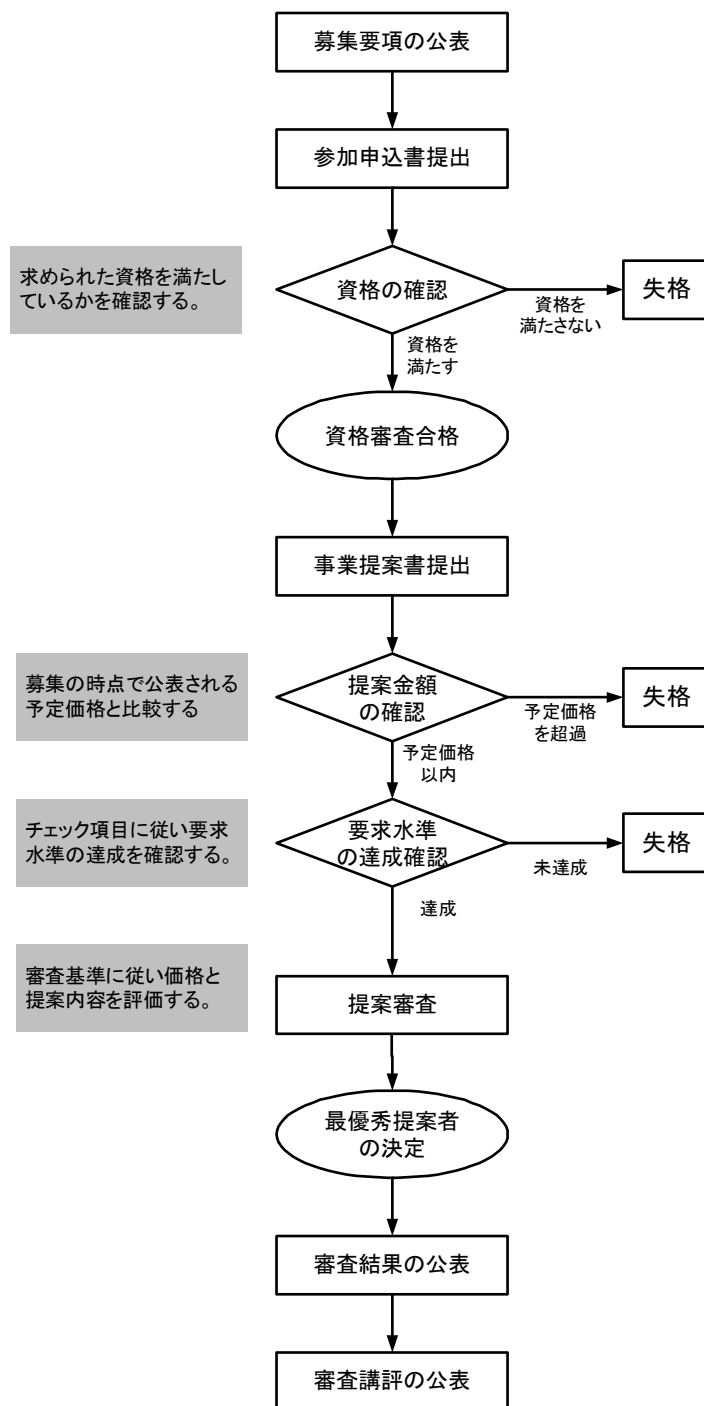
- ・民間事業者の選定にあたっては、学識経験者等により構成される「大飯町複合型交流施設整備PFI事業審査委員会」(以下、「審査委員会」という。)を設置し、これにより事業者選定基準の設定及び応募提案の審査を行う。審査委員会の構成員は以下のとおりである。

| | | |
|------|---------|------------------------------------|
| 委員長 | ： 齊藤 慎 | (大阪大学大学院経済学研究科教授) |
| 副委員長 | ： 岸 道雄 | (立命館大学大学院政策科学研究科助教授) |
| 委員 | ： 平野 直之 | (株式会社ホスピタリティ・ネットワーク 事業開発部開発部課長) |
| | 嘉名 光市 | (大阪市立大学大学院工学研究科講師) |
| | 村山 茂雄 | (財団法人福井県建設技術公社主任) |
| | 荒木 豊 | (大飯町総務課長) |
| | 福尾 達雄 | (大飯町総合開発室長) |

2. 事業者決定の手順

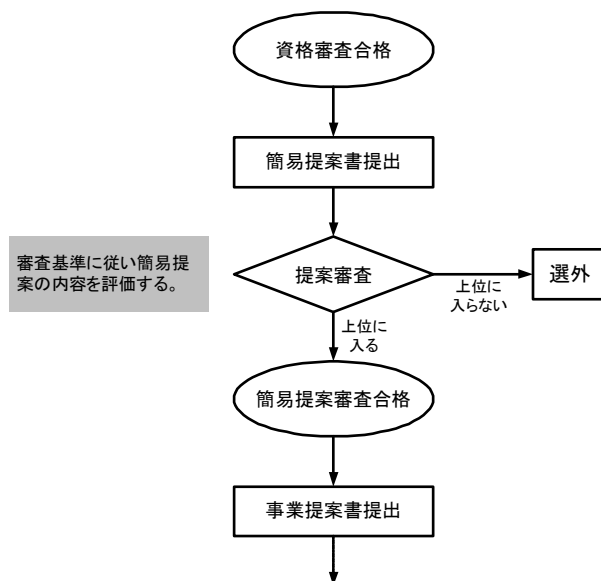
(1) 審査の流れについて

- ・ 審査においては、応募者の資格を確認すると共に、応募者から提出される提案書類を審査し、最優秀提案を選定し、本事業の優先交渉権者を選定する。審査の手順は、下図に示すとおりである。



(2) 応募者数が多い場合の措置

- 資格審査に合格したグループが多数認められる場合には、事業提案書類の提出に先立ち、簡易提案書類の提出を求め、簡易提案審査による応募者の絞り込みを実施する場合がある。簡易審査の手順は下図のとおりである。



- 簡易提案審査の実施が決まった場合は簡易提案書類の審査項目及び提出要領、変更スケジュール並びにその後の手続きについて直ちに公表する。

簡易提案審査における審査項目(案)

- 事業実施体制・実績
- リスク対応(完工後)の考え方
- 収入計画の考え方
- 提供メニューの概要
- 各年の集客確保への対応の考え方

3. 審査方法

- ・審査の方法は、本書の基準に基づいて審査委員会にて提案書の審査を行い、その審査結果を踏まえ事業者を選定する。

(1) 資格審査

- ・応募者が提出した参加資格審査に関連書類等をもとに、募集要項に示す応募者の参加資格要件の具備を、大飯町において確認する。参加資格要件については以下のとおりとする。参加資格が確認できない場合は失格とする。

① 応募者の備えるべき参加資格要件

a) 応募者の構成等

応募者の構成等については、次のとおりとする。

- ・応募者は単独企業または複数企業等により構成されるグループとする。
- ・応募者がグループの場合は、応募者の構成員の中から代表者を定めるものとし、応募に係る手続き、連絡等の一切は大飯町と代表者との間で行うものとする。
- ・応募者には、運営・設計・建設・維持管理・大規模修繕を担当する構成員が入っていること。
- ・応募者は本事業を遂行するため、商法に定める株式会社として特別目的会社(以下、「SPC」という。)を事業契約調印までに設立するものとする。
- ・応募者の構成員は、他の応募者の構成員になることはできない。
- ・一旦、応募を表明した応募者の構成員の変更は原則認めない。ただし、やむをえない事情がある場合には、大飯町と協議を行うものとする。

b) 応募者の参加資格要件

運営・設計・建設・維持管理・大規模修繕を担当する構成員が以下に示すそれぞれの要件を満たすこと。なお、単一の企業が複数の担当を兼ねることは認めるが、その場合は担当毎の要件を全て満たすものとする。

◆運営を担当する構成員

- ・運営を担当する構成員は、単体企業、複数企業のいずれでも可とする。
- ・全ての構成員は、用途が「公衆浴場、ホテルまたは旅館」であり、かつ延べ床面積 2,000 ㎡以上である施設における運営実績を有すること。

◆設計を担当する構成員

- ・設計を担当する構成員は、単体企業、複数企業のいずれでも可とする。
- ・全ての構成員は、建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)第 23 条の 3 第 1 項の規定に基づく一級建築士事務所として登録されていること。
- ・全ての構成員は、用途が「公衆浴場、ホテルまたは旅館」であり、かつ延べ床面積 2,000 ㎡以上である建築物における基本設計及び実施設計の実績を有すること。

◆建設を担当する構成員

- ・建設を担当する構成員は、単体企業又は建設工事共同企業体(以下、「JV」という。)のいずれかとする。
- ・構成員(JV においては JV の全ての構成員)は、建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)の

規定に基づく建築一式工事に係る特定建設業の許可を有していること。

- ・構成員(JV においては JV のいずれかの構成員)は、用途が「公衆浴場、ホテルまたは旅館」であり、かつ延べ床面積 2,000 ㎡以上である建築物における建設実績を有すること。

◆維持管理を担当する構成員

- ・維持管理を担当する構成員は、単体企業、複数企業のいずれでも可とする。
- ・全ての構成員は、延べ床面積 2,000 ㎡以上である建築物の維持管理実績を有すること。

◆大規模修繕を担当する構成員

- ・大規模修繕を担当する構成員は、単体企業とすること。
- ・構成員は、建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)の規定に基づく建築一式工事に係る特定建設業の許可を有していること。

c) 構成員の制限

次に該当する者は、応募者の構成員になれないものとする。

- ・地方自治法施行令第 167 条の 4(昭和 22 年政令第 16 号)の規定に該当する者
- ・大飯町の指名停止措置を受けている者
- ・最近 1 年間に法人税および法人事業税を滞納している者
- ・大飯町複合型交流施設整備PFI事業審査委員会に属する審査委員が在籍する法人
- ・本事業に関与する者(以下に示す)またはこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者

【本事業に関与する者】

- a) 大飯町が本事業についてアドバイザー業務を委託する者
 - － 株式会社 UFJ 総合研究所
- b) 上記 a)の者が本アドバイザー業務において提携関係にある者
 - － 株式会社 地域計画建築研究所
 - － なにわ橋法律事務所

※ 上記の者の他に、公募までに本事業に関与すると認められる者があった場合は、募集要項にて提示する。

※ 「資本面において関連がある者」とは、当該企業(本事業に関与する者)の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、またはその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者をいう

※ 「人事面において関連がある者」とは、代表権を有する役員が当該企業(本事業に関与する者)の代表権を有する役員を兼任している者をいう

② 参加資格要件確認基準日時

- ・提案書類の提出期限とする。

(2) 提案書類審査

① 提案書類・提案価格の確認

- ・提案書類がすべて揃っていることを、大飯町において確認し、揃っていない場合は失格とする。ま

た、提案価格が予定価格の範囲内であることを確認し、予定価格を超える場合は失格とする。

② 要求水準の達成確認

- ・大飯町の提示する要求水準に対して違反が無いことを、審査委員会において確認する。違反している場合は失格とし、提案審査の対象としない。

③ 提案審査

- ・上記①、②の審査を通過した提案について、審査委員会において専門的見地から審査し、提案の質的評価を得点化して行う。
- ・提案審査の審査項目、評価の視点及び配点は「4. 提案内容の評価方法」に示す通りとする。

(3) 総合評価の算定による優秀提案の選定

- ・提案内容点と提案価格点の和を総合評価点とし、総合評価点の高い順に順位付けを行い、最も審査順位の高い提案を優秀提案として選定する。
- ・提案価格の評価方法は「5. 提案価格の評価方法」に示す通りとする。

(4) 優先交渉権者の決定

- ・大飯町は、審査委員会における優秀提案の選定結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。
- ・なお、大飯町は、選定した優先交渉権者と契約に向け協議を行うが、協議が整わなかった場合は、審査順位の高い応募者から順に協議を行うこととする。

4. 提案内容の評価方法

(1) 基本方針

- ・ 提案審査においては、応募者から提出された提案書類の各様式に記載された内容について、「実績及び事業計画に関する事項」「運営に関する事項」「設計・建設に関する事項」「維持管理に関する事項」「大規模修繕に関する事項」のそれぞれの審査項目において、専門的な見地から審査を行う。
- ・ 本事業においては、事業期間を通じての安定的な集客を図ることが最重要課題となることから、審査委員会においては、サービス・運営計画内容及びそれに伴う収支計画の安定性・妥当性については重点的に審査を行う。
- ・ 上記を踏まえ、審査においては、計画の安定性・妥当性の評価の配点を高く設定するとともに、安定性・妥当性が十分に確認できない提案については失格とする。

(2) 審査項目内容及び配点

- ・ 審査項目の具体的内容及び配点については、別表1の通りとする。
- ・ 各審査項目に対して、下表に示す評価点の付与の考え方に基づいて 5 段階評価を行い、それに応じて計算された各審査項目得点の合計値を算出し、提案内容点(300 点満点)とする。

| 評価 | 評価の意味合い | 得点化方法 |
|----|--------------------------|---------|
| A | 当該審査項目において特に秀でて優れている | 配点×1.00 |
| B | 当該審査項目において秀でて優れている | 配点×0.75 |
| C | 当該審査項目において優れている | 配点×0.50 |
| D | 当該審査項目においてわずかに優れている点を認める | 配点×0.25 |
| E | 当該審査項目において優れている点が認められない | 配点×0.00 |

別表1 審査項目内容及び配点

| 審査視点 | No | 審査項目 | 審査のポイント(例) | 配点 | |
|-------------------|----|-----------------|---|-----|-----|
| 1. 実績及び事業計画に関する事項 | | | | 75点 | |
| 事業主体 | 1 | 事業実施体制・実績 | <ul style="list-style-type: none"> ・SPC 経営体制は、事業を遂行するに十分な体制となっているか ・応募企業及び応募グループの構成員の、温浴・海水プール・宿泊施設関連(設計・施工・維持管理・運営)の実績・信用力 | 6点 | 9点 |
| | 2 | 出資構成等 | <ul style="list-style-type: none"> ・事業遂行に十分な出資構成、適正な資本金規模となっているか ・資本金の出資義務履行の確実性 | 3点 | |
| リスク対応 | 3 | リスク対応(完工前) | <ul style="list-style-type: none"> ・構成員が資格要件を失った場合の対応(リザーバーの確保等)は適切か ・保険付保による対応策(建設期間中の生産物賠償等)は十分か | 6点 | 15点 |
| | 4 | リスク対応(完工後) | <ul style="list-style-type: none"> ・町側の要求水準を下回った際(減額発生時)の対応は適切か。 ・資金不足の回避策は適切に措置されているか ・資金不足時の対応策は適切に措置されているか ・保険付保の対応策(履行保証、地震保険、瑕疵保証)は十分か | 9点 | |
| 資金調達計画 | 5 | 資金調達計画の妥当性 | <ul style="list-style-type: none"> ・事業特性や長期にわたる事業継続性に十分な配慮がなされた資金調達計画となっているか ・資金調達条件(期間、金利等)の適切性 ・市場の金利変動への対応の妥当性・確実性 | 6点 | 12点 |
| | 6 | 資金調達計画の確実性 | <ul style="list-style-type: none"> ・金融機関及び投資家の融資に対する姿勢、協議の状況(関心表明書の有無等) | 6点 | |
| 収支計画 | 7 | 収入計画の妥当性 | <ul style="list-style-type: none"> ・プロジェクトの規模、サービス計画・運営計画及び支出計画内容と整合性のある計画内容となっているか。 ・収入条件(利用料金設定、集客見込み等)において、本事業特性(敷地条件、市場条件)を加味した適切な設定となっているか。 ・開業～安定年度までの長期的な集客見込数の設定が、サービス計画・運営計画(長期的な集客確保への対応)と整合性のあるものになっているか。 | 15点 | 39点 |
| | 8 | 支出計画の妥当性 | <ul style="list-style-type: none"> ・プロジェクトの規模、サービス計画・運営計画・維持管理計画・収入計画内容と整合性のある計画内容となっているか。 ・支出条件(人件費、光熱水費、維持管理費、保険料等)について、本事業特性を加味した適切な設定となっているか。 ・開業～安定年度までの集客見込数の変化の考え方に応じた広告宣伝・販売促進等の適正な費用計画が組まれているか。 | 15点 | |
| | 9 | 債務償還計画等の妥当性 | <ul style="list-style-type: none"> ・債務償還計画は妥当か ・キャッシュフローは明確かつ適正に算入されているか ・配当条件等出資者に対する資金配分は適切か | 9点 | |
| 2. 運営に関する事項 | | | | 75点 | |
| サービス計画 | 1 | 提供メニュー内容 | <ul style="list-style-type: none"> ・利用者への高品質な、利便性の高いサービスの提供のための創意工夫が行われているか。 ・独創的かつ魅力的なプログラム等の提案が行われているか。 ・施設全体の利用促進・機能連携が期待できる内容となっているか。(セットメニュー、会員制等) | 15点 | 36点 |
| | 2 | 町民の日常利用への対応 | <ul style="list-style-type: none"> ・町民の日常利用にも配慮したサービス提供の工夫がなされているか | 9点 | |
| | 3 | 地域資源の活用 | <ul style="list-style-type: none"> ・若狭地域の地場産品等を積極的に活用した魅力的な提案が行われているか ・町内既存施設との連携を視野に魅力的なサービス提供の工夫が行われているか | 12点 | |
| 運営計画 | 4 | 管理体制(システム・人員配置) | <ul style="list-style-type: none"> ・受付、料金徴収、各種案内、対人対応において、利用者の快適性、管理の合理性に配慮したシステム・人員配置であるか。 | 9点 | 39点 |
| | 5 | 各年の集客確保への対応 | <ul style="list-style-type: none"> ・年間を通じて、都市部からの安定的な集客を図る工夫(効果的な広告・宣伝、団体ツアーへの対応等)、閑散期・冬場対策などがなされているか | 15点 | |
| | 6 | 長期的な集客確保への対応 | <ul style="list-style-type: none"> ・事業期間を通じて集客の安定性や継続性を確保するための柔軟な対応・工夫がなされているか(利用者ニーズ変化への柔軟な対応、提供サービス改善、施設リニューアルによる魅力向上等) | 15点 | |

| 3. 設計・建設に関する事項 | | | | 90 点 | |
|----------------|----|------------|---|------|------|
| 平面・動線計画 | 1 | 平面計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・ウォーターフロントの立地特性を活かし、マリンワールドの交流拠点にふさわしいゆとりある空間構成となっているか ・各種機能が連携に配慮し、合理的で利用しやすい平面計画となっているか ・諸室特性に対応した、機能性とメンテナンスの容易性を重視した平面計画となっているか | 12 点 | 21 点 |
| | 2 | 動線計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・全体動線計画(内部動線、外部動線)について、合理的で利用しやすい工夫が行われているか ・複合型交流施設利用者にとって、分かりやすい動線・サイン計画となっているか ・非常時における動線が明確になっているか | 9 点 | |
| 断面計画 | 3 | 眺望・開放性 | <ul style="list-style-type: none"> ・若狭湾のウォーターフロントに立地する特性を十分に活かしたデザイン面の創意工夫(海辺への見通し、山々への眺めの確保等)が図られているか ・圧迫感のない開放的な断面構成がなされているか | 9 点 | 15 点 |
| | 4 | 景観への配慮 | <ul style="list-style-type: none"> ・計画地周辺の若狭湾景観に配慮した計画となっているか ・「わかさ大飯マリンワールド景観形成ガイドライン」の記載事項を理解し、適切な配慮が行われているか | 6 点 | |
| デザイン計画 | 5 | 外装デザイン | <ul style="list-style-type: none"> ・海辺の施設、癒しの施設にふさわしいデザインの工夫がなされているか ・地域性への配慮、周辺施設との景観的な連続性や関連性が確保されているか ・外部仕上げ材に、メンテナンスに配慮した材料を選定されているか ・臨海部立地に配慮した材料が選定されているか | 9 点 | 9 点 |
| 内装計画 | 6 | 内装デザイン | <ul style="list-style-type: none"> ・各諸室の用途・特性、メンテナンスに配慮した材料が選定されているか ・シックハウス対策に配慮した材料が選定されているか ・使用目的にふさわしい色彩デザインがなされているか | 6 点 | 6 点 |
| 構造計画 | 7 | 耐震性・沈下対策 | <ul style="list-style-type: none"> ・施設の安全性向上に資する構造面での配慮(耐震性等)がなされているか ・埋立地という立地条件に対する構造面での配慮(沈下対策等)がなされているか | 6 点 | 6 点 |
| 防災安全計画 | 8 | 防災 | <ul style="list-style-type: none"> ・災害時、非常時の安全性能が十分に確保されているか | 3 点 | 6 点 |
| | 9 | セキュリティ | <ul style="list-style-type: none"> ・施設の保安全管理について十分に配慮がなされているか | 3 点 | |
| ユニバーサルデザイン | 10 | ユニバーサルデザイン | <ul style="list-style-type: none"> ・ユニバーサルデザインが積極的に導入されているか | 6 点 | 6 点 |
| 管理機能計画 | 11 | 管理機能 | <ul style="list-style-type: none"> ・管理機能諸室について利便性を重視した合理的な計画がなされているか | 3 点 | 3 点 |
| 設備計画 | 12 | 耐久性・保守容易性 | <ul style="list-style-type: none"> ・耐久性があり、維持管理が容易なシステムを採用しているか | 3 点 | 9 点 |
| | 13 | 環境配慮 | <ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギー、省資源化の対策がとられているか | 6 点 | |
| 外構計画 | 14 | 外構計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・利用者動線に配慮(段差解消、歩車分離等)した魅力的な空間演出が行われているか ・植栽や舗装材にはメンテナンスに配慮した計画がなされているか | 6 点 | 6 点 |
| 自然条件に適合した施設計画 | 15 | 自然条件への配慮 | <ul style="list-style-type: none"> ・大飯町の気候風土を十分把握し、適切な対応がなされているか | 3 点 | 3 点 |

| 4. 維持管理に関する事項 | | | | 39 点 | |
|---------------|---|----------|---|------|------|
| 維持管理・ 運営体制 | 1 | 実施体制 | <ul style="list-style-type: none"> ・総合的な管理(窓口の一元化等)によって施設全体を効率よく業務が遂行できる体制となっているか ・継続的な業務改善等の実施(内部監査の仕組み)により、性能の維持・向上が図られる計画となっているか | 9 点 | 39 点 |
| | 2 | 性能保持 | <ul style="list-style-type: none"> ・事業期間中、終了後の施設機能の維持が可能となるような対応がなされているか | 12 点 | |
| | 3 | 快適性の維持 | <ul style="list-style-type: none"> ・利用者のリラクゼーションに配慮した快適性の確保のための対応は十分か | 12 点 | |
| | 4 | 利用者の安全確保 | <ul style="list-style-type: none"> ・故障防止、故障時の迅速な対応、再発防止策は十分か ・施設環境の安全・衛生面への配慮は十分か ・災害・事故発生時の被害拡大防止対策、再発防止策は十分か | 6 点 | |

| 5. 大規模修繕に関する事項 | | | | 21 点 | |
|----------------|---|------------|--|------|------|
| 大規模修繕 | 1 | 施設の性能保持 | <ul style="list-style-type: none"> ・事業期間中、終了後の施設機能の維持が可能となるような適切な長期修繕計画がなされているか | 9 点 | 21 点 |
| | 2 | 施設の魅力低下の防止 | <ul style="list-style-type: none"> ・利用者ニーズの変化に対応した効果的なリニューアルにより、施設魅力低下の防止が計られているか | 12 点 | |

5. 提案価格の評価方法

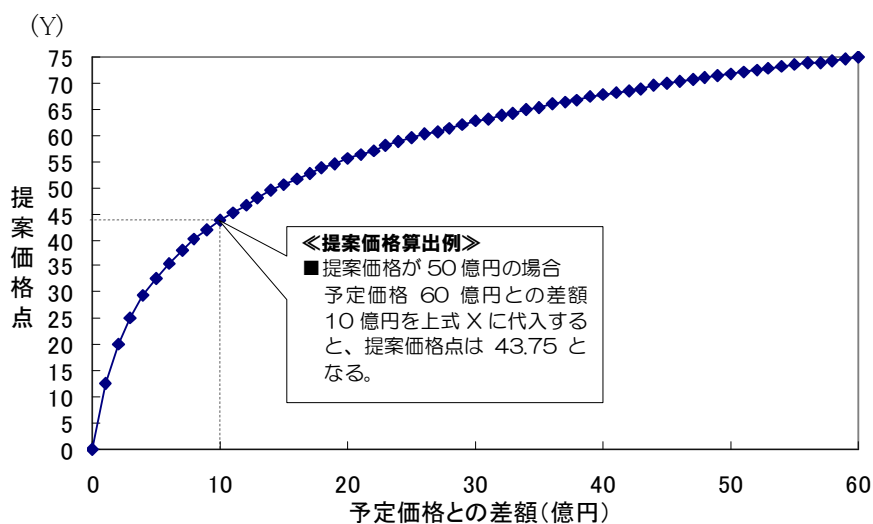
- 提案価格の評価で対象とする価格は、サービス対価（サービス対価 A、サービス対価 B）及び大規模修繕に係る預り金の合計価格とし、これを提案価格と呼ぶものとする（現在価値換算は行わない）。
- 提案価格に対して、以下のグラフに基づき提案価格点（75 点満点）を付与するものとする。以下のグラフは次の算式により求められる。（小数点第 3 位以下は四捨五入）

$$Y = 75 \times \text{LOG}_{a+1} (X+1)$$

Y：提案価格点（点）

X：予定価格と提案価格との差額（億円）

a：予定価格（億円）



図：予定価格を 60 億円とした場合の提案価格点曲線

(X)

6. 総合評価点の算出

- 算出された提案内容点（300 点満点）、提案価格点（75 点満点）の合計を、総合評価点（375 点満点）とし、総合評価点が最も高い提案を優秀提案として選定する。