

(募集要項 付属資料2)

おおい町複合型交流施設第2期改修運営PFI事業
事業者選定基準

令和5年2月13日

おおい町

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
2. 事業者決定の手順	2
3. 審査方法	3
(1) 資格審査	3
(2) 提案書類審査	3
(3) 総合評価の算定による優秀提案の選定	3
(4) 優先交渉権者の決定	3
4. 提案内容の評価方法	4
(1) 基本方針	4
(2) 審査項目内容及び配点	4
5. 提案価格等の評価方法	8
(1) 提案価格	8
(2) 納付金基準額	8
(3) 納付金比率	8
(4) 提案価格等点	8
6. 総合評価点の算出	8

1. 総則

(1) 本「事業者選定基準」の位置付け

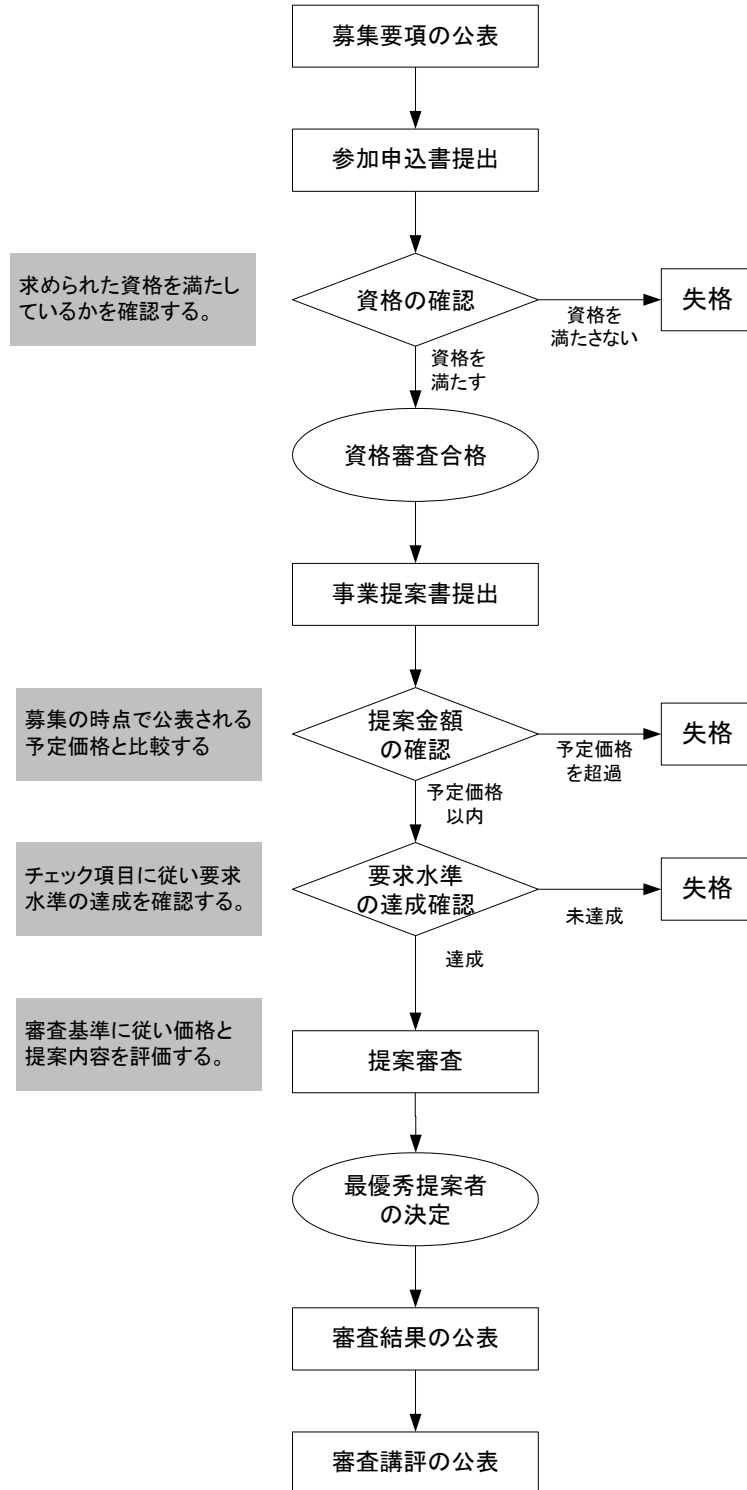
- ・本「おおい町複合型交流施設第2期改修運営PFI事業 事業者選定基準」(以下「本書」という。)は、おおい町が、おおい町複合型交流施設(以下「本施設」という。)の設計、改修工事、工事監理、運営及び維持管理を行う事業(以下「本事業」という。)を実施する民間事業者を募集及び選定するにあたり、応募に参加しようとするものに交付する「募集要項」の一部である。

(2) 選定方式

- ・本事業を実施する事業者には本施設の設計、改修工事、工事監理、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、おおい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。

2. 事業者決定の手順

- 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。



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

- ・ 提案書類の提出期限を基準日時として、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、おおい町において確認する。参加資格が確認できない場合は失格とする。

(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、おおい町において確認し、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

- ・ おおい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. 提案価格等の評価方法」に示す通りとする。

(4) 優先交渉権者の決定

- ・ おおい町は、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、おおい町は、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(315 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				65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 	5点	8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 	3点	12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 	5点	10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) 	5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。 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。 	10点	35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。 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。 	10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 	5点	
	10	事業収支の透明性	<ul style="list-style-type: none"> 町に対し定期的に収支状況の報告を行うことを予定しているか 収入・支出の実績を小項目まで開示することを想定しているか 	10点	
2. 事業の基本方針				15点	
基本方針	1	本事業実施にあたっての基本的考え方	<ul style="list-style-type: none"> 第1期事業目的を継承するとともに、本施設のみならずうみんぴあ大飯エリア全体、おおい町全体への波及効果を発揮するための創意工夫がみられるか おおい町のうみんぴあ大飯エリアやおおい町における地域振興・観光振興の取組と、相乗効果を発揮するような集客魅力向上施策の提案があるか 社会潮流の変化を捉えた、観光集客・地域振興に資する取組の提案があるか 	7点	15点

		2	施設改善方針・目標に対する考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・共通的な施設改善方針・目標として下記の事項に関する具体的な提案が行われているか <ul style="list-style-type: none"> a) SPA とホテルの連携による利用者サービス向上の工夫の継続 b) 町民利用促進の工夫 c) うみんびあ大飯エリアマネジメントへの貢献 d) 本施設来訪を契機としたおおい町全体の交流人口増、将来的なIターンニーズの獲得 e) 嶺南地域と連動した新たな魅力の創出 ・SPA 棟における主な施設改善方針・目標として下記の事項に関する具体的な提案が行われているか <ul style="list-style-type: none"> a) 「海が元気をくれるまち」のまちづくり基本コンセプトへの更なる貢献 b) 施設衛生対策の向上 c) 光熱水費の圧縮に向けた工夫(省エネ投資効果の検証) ・ホテル棟における主な施設改善方針・目標として下記の事項に関する具体的な提案が行われているか <ul style="list-style-type: none"> a) 季節による集客変動に対応したプランの検討 b) 地場製品の活用 c) グレードの高い客室の稼働率向上に向けたプランの検討 	8点	
--	--	---	------------------	---	----	--

3. 第2期改修設計及び第2期改修業務に係る事項						75点	
「海が元気をくれるまち」のまちづくり基本コンセプトへの更なる貢献	1	「海が元気をくれるまち」の更なる魅力増進に貢献する、設計及び改修の方針	・うみんびあ大飯全体の基本コンセプトである「海が元気をくれるまち」のさらなる魅力増進に貢献する、新たな機能・サービス提供を図ることができる計画が立てられているか	15点	24点		
	2	基本コンセプトに沿ったサービス・機能提供のための改善等の方針	・浴室・露天風呂、サウナ施設について、「海沿い立地であること」「健康増進・癒し・リラクゼーション」に特化したサービス・機能提供にあたり十分な改善計画が立てられているか	9点			
施設衛生対策の向上	3	SPA 棟における衛生対策(特にレジオネラ菌発生防止)の対応方針	・SPA 棟におけるレジオネラ菌発生防止について、抜本的な対応をとる改修計画となっているか	15点	23点		
	4	その他の、施設衛生対策の向上に向けた対応方針	・その他施設衛生対策の向上に向けた具体的な提案が行われているか			8点	
光熱水費の圧縮に向けた工夫	5	SPA 施設の施設運営・維持管理における光熱水費の圧縮の対応方針	・SPA 施設の施設運営・維持管理において、光熱水費圧縮を旨とした抜本的な対応をとる改修計画となっているか	15点	23点		
	6	その他の、光熱水費の圧縮に向けた対応方針	・その他光熱水費圧縮に向けた具体的な提案が行われているか	8点			
その他の提案	7	既存の施設からの変更点のポイント	・その他、既存施設の改善に資する具体的な提案(内外装デザインの改善、ユニバーサルデザイン、安全・安心への配慮等)が行われているか	5点	5点		

4. 運営に関する事項						90点	
サービス計画	1	提供メニュー内容	・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。	12点	60点		
			・季節による集客変動に対応したメニュー提供の提案が行われているか				
			・SPA とホテルの提供サービスの連携等による、施設機能の複合性の発揮の工夫がなされているか				

		2	おい町民日常利用への対応	・町民や近隣の市町居住者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	12点	
		3	地域資源の活用	・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 ・ホテルにおける「地場産品食材」に関する需要量に対して、町内又は周辺市町を含めて、需要を満たす生産計画等の検討に関する提案が行われているか	12点	
		4	うみんびあ大飯エリアマネジメントへの貢献	・施設単体のマネジメントだけでなく、うみんびあ大飯エリアのエリアマネジメントに資する提案が行われているか	12点	
		5	嶺南地域と連動した新たな魅力の創出	・福井県の推進するサイクルツーリズムの活性化に向けた魅力的な本施設活用策の提案が行われているか	12点	
	運営計画	6	運営体制(システム・人員配置)	・受付、料金徴収、各種案内、対人対応等において、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。	10点	30点
		7	各年の集客確保への対応	・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	10点	
		8	長期的な集客確保への対応	・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(広告宣伝の工夫、団体ツアーへの対応、周辺地域観光資源との連携等)	10点	

5. 維持管理に関する事項					40点	
	維持管理計画	1	維持管理実施体制	・継続的な業務改善等の実施により、性能の維持・向上が図られる計画となっているか ・窓口を明確化し、町への報告、連絡を円滑に実施できる体制となっているか	10点	40点
		2	性能保持	・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 ・レジオネラ菌発生防止に向け、日常的な維持管理・清掃等の実施項目・体制等の工夫を通じた再発防止策が実施される計画となっているか	12点	
		3	快適性の維持	・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	・施設的环境を安全かつ衛生的に保ち、利用者・従業員の安全性の確保・健康被害の防止を行う提案が行われているか	6点	

6. 大規模修繕に関する事項					15点	
	大規模修繕	1	施設の性能保持	・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	5点	15点
		2	施設の魅力低下の防止	・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	10点	

7. 納付金に関する事項					15点	
	納付金	1	基準額設定根拠の妥当性	・納付金基準額設定の根拠・考え方の妥当性 ・納付金活用アイデアの具体性、有効性	15点	15点
計					315点	

5. 提案価格等の評価方法

(1) 提案価格

- ・ 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、以下の算定式に基づき提案価格点(70 点満点)を付与するものとする。なお得点は少数点第 3 位を四捨五入して求める。

【算定式】

$$\text{得点} = 70 \text{ 点} \times \frac{\text{全応募者中最も低い提案価格}}{\text{当該応募者による提案価格}}$$

(2) 納付金基準額

- ・ 応募者の提案する納付金基準額に対して、以下の算定式に基づき納付金基準額点(10 点)を付与するものとする。なお得点は少数点第 3 位を四捨五入して求める。

【算定式】

$$\text{得点} = 10 \text{ 点} \times \frac{\text{全応募者中最も低い納付金基準額}}{\text{当該応募者による納付金基準額}}$$

(3) 納付金比率

- ・ 応募者の提案する納付金比率に対して、以下の算定式に基づき納付金比率点(5 点)を付与するものとする。なお得点は少数点第 3 位を四捨五入して求める。

【算定式】

$$\text{得点} = 5 \text{ 点} \times \frac{\text{当該応募者による納付金比率}}{\text{全応募者中最も高い納付金比率}}$$

(4) 提案価格等点

- ・ 上記の(1)～(3)の合計を、提案価格等点(85 点満点)として評価する。

6. 総合評価点の算出

- ・ 算出された提案内容点(315 点満点)、提案価格等点(85 点満点)の合計を、総合評価点(400 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。