

志賀町道の駅とき海街道周辺再整備事業
事業者選定基準

令和8年6月22日
志賀町

目 次

1 総則.....	1
2 優先交渉権者の選定方法.....	2
3 提案審査における点数化方法.....	5
別紙 提案内容審査の評価項目及び配点.....	7

1 総則

本評価基準は、志賀町（以下「町」という。）が、「志賀町道の駅とぎ海街道周辺再整備事業（以下「本事業」という。）についての募集・選定を行うに当たって、本事業への応募企業又は企業グループ（以下「応募者」という。）を対象に交付する募集要項と一体のものである。

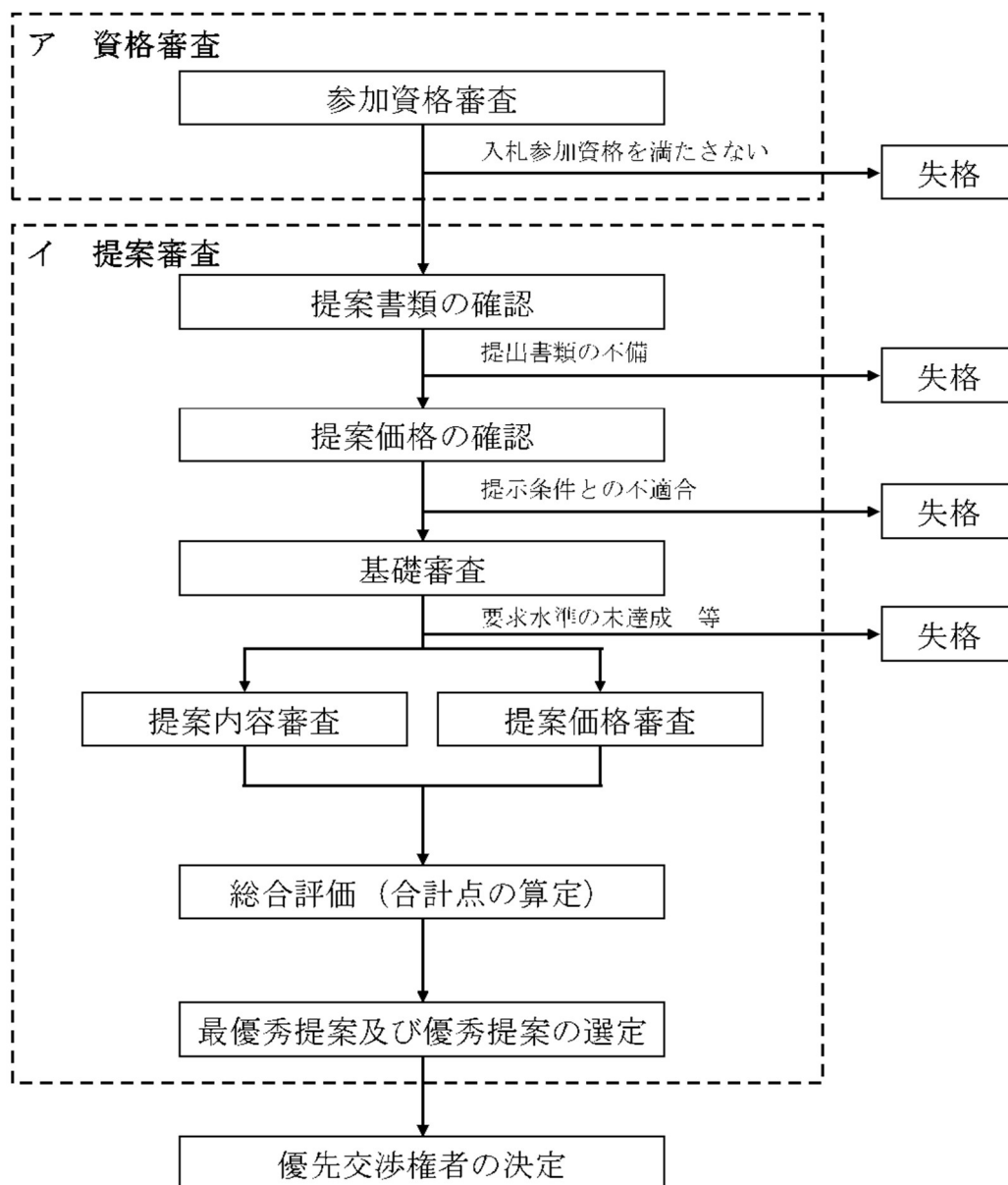
本評価基準は、優先交渉権者を選定するに当たって、応募者のうち最も優れた提案を行った者を客観的に評価・選定するための方法及び基準等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

最優秀提案の選定については、競争性及び透明性を確保するとともに、客観的な評価等を行うために設置している「志賀町道の駅とぎ海街道周辺再整備事業プロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」という。）において行う。

2 優先交渉権者の選定方法

(1) 審査の手順及び方法

本事業における事業者の選定は、公募型プロポーザル方式に基づき、次の手順で実施する。



(2) 審査手順

① 審査資格審査

町は、応募者から提出される参加表明書及び資格審査申請書類を基に、応募者が満たすべき参加資格要件の具備を確認し、町は参加資格審査の結果を代表企業に対して通知する。参加資格を満たさない場合は、失格とする。

② 提案審査

ア 提案書類の確認

町は、応募者に求めた提案書類が全てそろっていることを確認する。提出書類の不備の場合は、失格とする。

イ 提案価格の確認

町は、提案価格書に記載された提案価格が町の提示条件を満たしていることを確認する。提案価格が町の提示条件を満たしていない場合は、失格とする。なお、提案価格に関する確認内容は、以下のとおりである。

- ・施設整備対価
募集要項等に定めた本事業における予定価格の上限額以下となっているか。

ウ 基礎審査

町は、提案書類に記載された内容が、基礎審査項目を満たしていることを確認する。提案内容が基礎審査項目を満たさない場合は、失格とする。基礎審査項目は、以下のとおりである。

- ・要求水準書の要求水準に未達の無いこと
- ・募集要項及び様式集に示す提案書の作成に関する条件について違反の無いこと

エ 提案審査

a 提案内容審査

審査委員会は、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審査を行い、審査項目ごとに得点を付与する。なお、提案内容審査において、提案書類の内容の確認のために必要に応じて応募者に対するヒアリングを実施する。

b 提案価格審査

審査委員会は、応募者から提出された提案価格書に記載された提案価格について審査を行い、得点（価格点）を付与する。

オ 最優秀提案及び優秀提案の選定

審査委員会は、提案内容審査及び提案価格審査における得点の合計（合計点）により、最優秀提案及び優秀提案を選定する。

合計点（100点）＝提案内容点（80点）＋提案価格点（20点）

合計点の最も高い提案が2以上ある場合は、提案内容点が最も高いものを最優秀提案として選定し、提案内容点も同点の場合には、審査委員会の投票によることとする。なお、提案内容点が60%未満の場合は、最優秀提案及び優秀提案として選定しないこととする。

③ 優先交渉権者の決定

町は、審査委員会の選定結果をもとに優先交渉権者及び次点交渉権者を決定し、その結果について、町ホームページ等で公表する。

④ その他

審査委員会においては、応募者からの提案内容に対して意見が出される場合がある。この場合、優先交渉権者は、業務実施において、審査委員会の意見を十分反映して事業を遂行すること。

3 提案審査における点数化方法

(1) 提案審査の配点

提案審査は、提案内容審査及び提案価格審査により実施することとし、その配点及び得点化方法は、本事業に対して民間の創意工夫を期待する度合いを勘案して設定したものである。

審査項目		配点
提案内容審査		80点
1. 事業実施に関する事項		
	(1) 本事業全体の取組方針	
	(2) 本事業全体の実施体制	
2. 設計・建設に関する事項		
	(1) 施設設計の基本方針	
	(2) 安全性への配慮	
	(3) 地域や環境への配慮	
	(4) 土地利用計画（配置計画、動線計画等）	
	(5) 公共施設デザイン	
	(6) 施設・設備機能	① 宿泊・交流施設
		② 系統用蓄電池
	(7) 屋外機能	
	(8) 施工計画	
3. 維持管理業務に関する事項		
	(1) 取組方針	
	(2) 実施体制	
	(3) 維持管理業務	
	(4) 修繕・更新業務	
4. 運営業務に関する事項		
	(1) 取組方針	
	(2) 実施体制、人材確保	
	(3) 運営管理業務	
	(4) 自主事業	
5. 事業計画に関する事項		
	(1) 事業計画の確実性及び安全性	
	(2) リスク管理	
提案価格審査		20点
合計		100点

(2) 提案内容審査の点数化方法

提案審査は、提案内容審査及び提案価格審査により実施することとし、その配点及び得点化方法は、本事業に対して民間の創意工夫を期待する度合いを勘案して設定したものである。

① 提案内容審査の項目及び配点

提案内容審査の評価項目及び配点は、別紙「提案内容審査の評価項目及び配点」を参照すること。

② 評価項目の採点基準

提案内容審査は、別紙「提案内容審査の評価項目及び配点」に示す項目ごとに行い、次に示す5段階評価により得点を付与する。項目ごとに得点を付与し、全ての項目を合計した際の内容審査の合計点について、小数点第3位以下が生じた場合には、小数点第3位を四捨五入する。

評価	判断基準	点数化方法
A	提案内容が非常に優れている	各項目の配点×1.00
B	提案内容が優れている	各項目の配点×0.80
C	提案内容が普通である	各項目の配点×0.60
D	提案内容がやや劣っている	各項目の配点×0.40
E	提案内容が非常に劣っている	各項目の配点×0.20

(3) 提案価格審査の点数化方法

提案価格審査は、本事業（PFI方式）に関する価格に行うこととし、次に示す考え方に基づき、評価価格を算定する。なお、点数化にあたって、小数点第1位以下が生じた場合には、小数点第1位を四捨五入する。

審査項目		評価価格の算定
本事業に関する価格（20点）		
A	拠点整備事業に係る施設整備対価並びにその消費税及び地方消費税	<ul style="list-style-type: none"> 応募者が提案した施設整備費、納付金を対象とし、以下の項目を評価価格の算定に用いる。 A…拠点整備事業に係る施設整備対価（円）（税込） B…ソフト事業に係る施設整備対価（円）（税込） C…事業許諾対価（円）（税込） D…納付金（円）（税込） <ul style="list-style-type: none"> 評価価格は以下の式で求める。（事業期間中の実額総額を評価する。） $\text{評価価格} = A + B - C - D$
B	ソフト事業に係る施設整備対価並びにその消費税及び地方消費税	
C	事業許諾対価並びにその消費税及び地方消費税	
D	納付金並びにその消費税及び地方消費税	

算定された評価価格に基づき、次に示す方法により、点数を付与する。

なお、点数化にあたって、小数点第3位以下が生じた場合には、小数点第3位を四捨五入する。

審査項目	配点	点数化方法
本事業に関する価格	20点	$\text{得点} = 20 \times \frac{1 - (\text{応募者の評価価格} - \text{応募者中の最低の評価価格})}{(\text{予定価格の上限額等の基準額} - \text{応募者中の最低の評価価格})}$

別紙 提案内容審査の評価項目及び配点

審査項目		配点
提案内容審査		80点
1. 事業実施に関する事項		
(1) 本事業全体の取組方針	<ul style="list-style-type: none"> 本事業の目的及び基本理念、各機能に対するニーズや考え方等を踏まえた提案があるか。 	2
	<ul style="list-style-type: none"> 本事業における施設整備、維持管理・運営の各業務を一体的かつ長期的に実施するための具体的な提案があるか。 	2
(2) 本事業全体の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 町及び関係機関と連携し、事業を円滑に遂行するための効果的な提案があるか。 	2
	<ul style="list-style-type: none"> 代表企業、構成員、協力企業、その他企業の役割、責任分担や連携・補完体制が明確であり、事業全体のマネジメント体制について具体的な提案があるか。 	2
	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設等の施設整備、維持管理・運営の各段階における、SPC間でのマネジメント体制、品質管理体制、業務実施体制等、本事業を効率的かつ効果的に実施するための提案があるか。 	2
2. 設計・建設に関する事項		
(1) 施設設計の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> 本事業の目的及び基本理念を踏まえた基本方針に関する具体的な提案があるか。 	2
	<ul style="list-style-type: none"> 各機能の特性を考慮し、魅力や価値の向上に資する提案があるか。 	2
(2) 安全性への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 各機能の特性に配慮した上で、複合施設全体としてのセキュリティ計画に関する具体的な提案があるか。 	1
	<ul style="list-style-type: none"> 諸室の仕様や屋内の遊具、サイン計画等について、利用者特性を踏まえた提案があるか。 	2
	<ul style="list-style-type: none"> ユニバーサルデザインに配慮した多世代の利用者が安全・安心で使いやすい具体的な提案があるか。 	1
	<ul style="list-style-type: none"> 災害時において建物や敷地全体の防災対策や安全性について、具体的かつ優れた提案があるか。 	2
(3) 地域や環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 環境負荷低減への工夫・効果やエネルギーの地産地消、ランニングコスト低減に資する数値等の具体的な提案があるか。 	2

		<ul style="list-style-type: none"> 内外装等の素材・仕上げについて、耐久性やメンテナンス性に優れた効果的な提案があるか。 	1	
		<ul style="list-style-type: none"> 近隣が住宅地であることを考慮し、騒音対策に関する具体的な提案があるか。 	2	
	(4) 土地利用計画 (配置計画、動線計画等)	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設、各施設利用者の利便性に配慮した動線計画となっているか、また、各施設間における連携が円滑に行える配置となっているか。 	1	
	(5) 公共施設デザイン	<ul style="list-style-type: none"> 基本方針や施設の特性等を踏まえた魅力ある施設デザインに関する提案があるか。 	1	
	(6) 施設・設備機能	①宿泊・交流施設	<ul style="list-style-type: none"> 機能性、利便性、快適性、安全性についての優れた提案があるか。 	2
			<ul style="list-style-type: none"> 幅広い使い方を想定した仕様についての優れた提案があるか。 	1
		②系統用蓄電池	<ul style="list-style-type: none"> 機能性、利便性、快適性、安全性についての優れた提案があるか。 	1
	(7) 屋外機能	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場機能について、全ての利用者が安全かつ快適に利用できるような提案がなされているか。 	1	
		<ul style="list-style-type: none"> 防災機能として、災害時に活用するための具体的な提案がなされているか。 	2	
	(8) 施工計画	<ul style="list-style-type: none"> 設計・施設整備から供用開始までのスケジュール、施工手順、スケジュール遵守のための方策等について具体的な提案があるか。 	1	
		<ul style="list-style-type: none"> 施工体制 (指示命令系統、責任の所在、人員体制、町との連携、緊急時及び非常時の体制等) について具体的な提案があるか。 	1	
		<ul style="list-style-type: none"> 施工時における周辺地域への配慮や安全確保に関する具体的な提案があるか。 	1	
3. 維持管理業務に関する事項				
	(1) 取組方針	<ul style="list-style-type: none"> 長期間にわたって施設の性能、水準を良好に保つための優れた提案があるか。 	2	
		<ul style="list-style-type: none"> ライフサイクルコストの縮減、予防保全について配慮された提案があるか。 	2	
		<ul style="list-style-type: none"> 本施設における維持管理業務の内容が十分に理解され、合理的かつ効果的な提案があるか。 	1	
	(2) 実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理業務を円滑に行う優れた業務体制となっているか。 	1	
		<ul style="list-style-type: none"> 維持管理業務において、効率的かつ効果的な人員配置に関する提案があるか。 	1	

		<ul style="list-style-type: none"> 緊急時の措置や体制に関する実効性の高い提案があるか。 	1
	(3) 維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理業務全般について、本施設の特徴、仕様を踏まえた効果的な実施内容や方法等の提案があるか。 	1
		<ul style="list-style-type: none"> 長期間にわたっての施設の性能、サービス水準の維持・向上を図るための効果的な提案があるか。 	2
	(4) 修繕・更新業務	<ul style="list-style-type: none"> 要求水準を維持していくための保守点検、修繕・更新計画に関する具体的な提案があるか。 	1
		<ul style="list-style-type: none"> 魅力を維持・向上していくために、遊具や内装、設備等の修繕・更新について具体的な提案があるか。 	1
		<ul style="list-style-type: none"> 事業期間終了時における本施設の引渡し方法や、より良好な状態で町に引き渡すための具体的な提案があるか。 	2
4. 運營業務に関する事項			
	(1) 取組方針	<ul style="list-style-type: none"> 本施設の各機能の特性を考慮し、魅力や価値の向上に資する提案があるか。 	2
		<ul style="list-style-type: none"> 利用者満足度を高めるようなサービス水準を、継続的かつ効果的に提供するための提案があるか。 	2
		<ul style="list-style-type: none"> 長期にわたる事業として、多様な利用者ニーズや社会の要請を柔軟に反映させるための具体的な提案があるか。 	1
	(2) 実施体制、人材確保	<ul style="list-style-type: none"> 安心・安全に運営するための実施体制・人員配置に関する効果的な提案があるか。 	1
		<ul style="list-style-type: none"> 施設全体を効率的に運営するために、町及び関係機関との連携及び調整に関する具体的な提案があるか。 	1
		<ul style="list-style-type: none"> 適切な人材確保、人材育成、雇用条件等について具体的かつ効果的な提案があるか。 	1
		<ul style="list-style-type: none"> 防災及び防犯対策について、危機管理体制やマニュアルの整備、従事者への教育に関する効果的な提案があるか。 	1
	(3) 運営管理業務	<ul style="list-style-type: none"> 必要十分な人員配置が提案されているか。 	1
		<ul style="list-style-type: none"> 効果的なサービス内容が提案されているか。 	1
		<ul style="list-style-type: none"> その他、本施設の運営管理全般において、適切な提案がなされているか。 	1
	(4) 自主事業	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設としての健全性・公平性を確保した上で、民間のノウハウを活かした積極的な提案があるか。 	2

		<ul style="list-style-type: none"> 本体施設の魅力向上及び町民サービスの向上や施設の利用促進につながる具体的な提案があるか。 	2
5. 事業計画に関する事項			
	(1) 事業計画の 確実性及び安全性	<ul style="list-style-type: none"> 事業期間を通じて確実かつ安定的に事業を行うことができる、SPCの収支計画に関する提案があるか。 	2
		<ul style="list-style-type: none"> SPCの収支計画が提案内容と整合しており、合理的な提案があるか。 	2
		<ul style="list-style-type: none"> SPCの資金管理方法・財務モニタリング及び資金不足発生時への対応策について、適切な提案があるか。 	2
	(2) リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> 町と事業者及び事業者内において適切かつ合理的なリスク分担となっているか。 	2
		<ul style="list-style-type: none"> 本事業で想定されるリスクの事前回避策、防止策及びリスク顕在化時の効果的な対応策が具体的に提案されているか。 	2
		<ul style="list-style-type: none"> 事業の特性を踏まえた保険付保に関する適切な提案があるか。 	2
		合計	80点