

歴史的資源を活用した施設の整備運営事業
(津山城・城下町泊プロジェクト)
事業者選定基準

令和6年7月
津山市

1. 事業者選定基準の位置づけ

歴史的資源を活用した施設の整備運営事業（津山城・城下町泊プロジェクト）事業者選定基準は、歴史的資源を活用した施設の整備運営事業（津山城・城下町泊プロジェクト）（以下、「本事業」という。）を実施する民間事業者の募集・選定にあたり公表する募集要項・要求水準書と一体のものであり、基本協定締結後は本事業を実施する民間事業者（以下、「業務事業者」という。）となる候補者（以下、「候補者」という。）を選定するための方法及び評価基準等を示し、業務事業者の選定に応募する者（以下、「応募者」という。）が行う提案等に具体的な指針を示すものである。

2. 事業者決定の概要

(1) 業務事業者選定方式

業務事業者には、施設を整備し、その後の維持管理及び運営業務を通じて、効率的かつ効果的に、併せて安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるもので、民間事業者の幅広い能力及び経営ノウハウ等を総合的に評価して選定することが必要となります。

そのため、業務事業者の選定にあたっては、提案価格（各業務の対価として津山市（以下、「本市」という。）が支払う額及び業務事業者から本市に納めていただく運営権対価をいう。以下、同じ。）に加え、設計内容等の要求水準との適合性並びに運営業務における遂行能力や事業計画の妥当性、更に各業務実行の確実性やリスク負担能力等を総合的に評価し、候補者を決定する公募型プロポーザル方式により行うこととします。

(2) 候補者選定及び優先交渉権者決定方法

候補者の選定は、応募者の資格審査申請及び提案内容（プレゼンテーション及び質疑等を含む。以下、同じ。）に基づき、参加資格審査及び事業提案審査により、本市が設置する「歴史的資源を活用した施設の整備運営事業事業者選定委員会」（以下、「委員会」という。）が行います。

参加資格審査は、応募者の参加資格について、募集要項に示す参加資格要件を満たしているかを審査するものです。

事業提案審査は、基礎審査と非価格要素審査を行い、非価格要素点（600点満点）及び価格要素点（200点満点）を合計した総合評価点（800点満点）が最も高い提案をした応募者及び次点で総合評価点（800点満点）が最も高い提案をした応募者を候補者として選定し、本市に選定結果として報告します。

なお、事業提案審査時において失格ではない応募者が1者となったときは、参加資格審査及び事業提案審査を実施し、当該応募者の提案の総合評価点が480点以上の場合は候補者として選定し、総合評価点が480点を下回る場合は候補者を選定しません。

本市は、委員会による候補者の選定結果を基に、基本協定締結の優先交渉権者及び次点交渉権者を決定することとします。

3. 参加資格審査

応募者の代表企業及び構成企業が、募集要項で示す参加資格の要件を満たしているかどうかを審査し、要件を満たしていない項目があれば失格とします。

4. 事業提案審査

(1) 基礎審査

参加資格要件を満たす応募者の提案書類が、募集要項で示す必要書類を充足していることを確認するため、基礎審査を実施します。基礎審査の結果、次に示す基礎審査事項について満たしている場合は適格とし、満たしていない場合は失格とします。

【基礎審査事項】

- ・ 必要書類が揃っているか
- ・ 提案価格は募集要項に示した額か
- ・ 要求水準を満たしているか

(2) 非価格要素審査

基礎審査において適格とされた提案について、性能評価として非価格要素審査を行います。非価格要素審査は、応募者の提案内容のうち、次に示す非価格要素評価項目について、評価項目ごとに採点基準に応じて得点を付与し、非価格要素点を算定します。この時の非価格要素点は最大600点とします。なお、非価格要素点の算定に当たり、小数点以下の点数が生じたときは第1位を四捨五入するものとします。

【非価格要素評価項目】

評価項目	配点	備考
事業計画全般に関する事項	50	配点の割合：最大 600 点中 8.3%
設計業務に関する事項	150	// 25.0%
建設・工事監理業務に関する事項	100	// 16.7%
運営及び維持管理業務に関する事項	220	// 36.7%
応募者独自の提案に関する事項	80	// 13.3%
合計	600	

※ 評価細目及びその配点は、別表 1 のとおりです。

【非価格要素（事項）採点基準】

評価	採点基準	得点
A	特に優れている	配点×1.0
B	優れている	配点×0.8
C	普通程度	配点×0.6
D	CとEとの中間程度	配点×0.4
E	要求水準を最低限満たす程度	配点×0.2
Z	大きな減点箇所がある場合	配点×▲1.0（減点）

※ 非価格要素のうち、業務実績の採点基準及び別表 1 以外の基準等は公表しません。

(3) 価格要素点の算定

価格要素点については、最大 200 点とし、次式により算定します。なお、各価格要素点の算出結果において、小数点以下の点数が生じたときは第 1 位を四捨五入するものとします。

$$\text{価格要素点} = a + b$$

a：施設整備費価格点（最大 100 点）

b：運営権対価価格点（最大 100 点）

① 施設整備費価格点の算出

価格提案書（様式 5 - 1）記載の「施設整備対価」（設計費、工事監理費、建設工事費の合計）の提案価格（税込）が最低である提案を第 1 順位とし、施設整備費価格点の満点である 100 点を付与します。

その他の提案の施設整備費価格点は、当該提案価格と第 1 順位の提案価格（最低額の提案価格）との差額の額を当該提案価格から控除して得た額と当該提案価格との比率を 100 点に乗じて算出します。ただし、最低点は 20 点とします。

② 運営権対価価格点の算出

価格提案書（様式 5 - 1）記載の「運営権対価」の提案価格（税抜）が最高である提案を第 1 順位とし、運営権対価価格点の満点である 100 点を付与します。

その他の提案の運営権価格点は、当該提案価格と第 1 順位の提案価格との差額の額を当該提案価格から控除して得た額と当該提案価格との比率を 100 点に乗じて算出します。ただし、最低点は 20 点とします。

$$\text{① 施設整備費価格点} = 100 \times \frac{\text{「当該提案価格」} - (\text{「当該提案価格」} - \text{最低額の「提案価格」})}{\text{「当該提案価格」}}$$

$$\text{② 運営権対価価格点} = 100 \times \frac{\text{「当該提案価格」} - (\text{最高額の「提案価格」} - \text{「当該提案価格」})}{\text{「当該提案価格」}}$$

※ 各価格点の計算例は、別表 2 を参照。

(4) 候補者の選定

非価格要素点及び価格要素点を合計して得た点数を総合評価点とし、総合評価点が最大となった提案をした応募者を候補者として選定します。

ただし、総合評価点が480点を下回る提案は失格とします。

総合評価点（最大800点）＝非価格要素点（最大600点）＋価格要素点（最大200点）

この場合において、総合評価点が最大となった提案をした応募者が複数いる場合は、総合評価点が最大となった提案をした応募者のうち、非価格要素点が最大となった提案をした応募者を候補者とします。総合評価点と非価格要素点のいずれも最大となった提案をした応募者が複数いる場合は、総合評価点と非価格要素点のいずれも最大となった提案をした応募者のうち、運営権対価価格点が最大となった提案をした応募者を候補者とします。さらに、総合評価点、非価格要素点並びに運営権対価価格点の全てにおいて最大となった提案をした応募者が複数いる場合は、総合評価点、非価格要素点並びに運営権対価価格点の全てにおいて最大となった提案をした応募者のうちから再審査して候補者を選定します。

5. その他

(1) 結果及び評価の公表

優先交渉権者の決定結果は、各応募者の代表企業に通知するほか、結果の概要、審査講評を本市のホームページ等で公表します。

(2) 優先交渉権者を決定しない場合の措置

提案書類の受付締切時において応募者がいない場合及び審査結果において失格ではない応募者がいない場合には再公募を行うこととし、その旨を本市のホームページ等で公表します。

以 上

別表1 非価格要素評価細目及び配点

評価項目 (細目)				配点	
評価項目	評価細目 (内容)		評価 (審査) のポイント		
非 価 格 点 項 目	に 事 業 計 画 全 事 項 般	①	応募グループ全体の事業実施体制	本事業の一体的かつ長期的な実施に向けて、効果的に事業を推進する適切な体制・事業の継続性などの方策が提案されているか。	20
		②	市内企業の参画	各業務において、市内企業の参画（グループ組成）がどれくらい図られているか。（下請業者は評価対象外）	30
		項目配点小計			50
	設 計 業 務 に 関 す る 事 項	①	業務遂行体制	本事業の実施にあたり、適切な業務遂行体制が確立されているか。	10
		②	同種業務の実績	歴史的建造物の利活用などの同種業務における過去の実績を有しているか。	30
		③	ゾーニング・動線及び諸室配置計画	本事業の目的・利活用のコンセプトを踏まえた計画なされているか。また施設利用上の利便性・快適性に配慮した諸室の配置計画がなされているか。	30
		④	デザイン・仕上げ計画	文化財としての価値を損なわずかつ最大限引き出し、施設の付加価値を高められるようなデザイン・仕上げ計画がなされているか。	30
		⑤	各種許認可申請への対応	各種許認可申請への理解と体制が整えられているか。	20
		⑥	耐震診断及び耐震改修計画	歴史的建造物に対する耐震診断及び耐震改修計画についての深い理解があるか。	20
		⑦	各種設備計画	各種設備機器の耐久性や更新・メンテナンス性を考慮した設備計画がなされているか。また施設全体の省エネを考慮した設備計画となっているか。	10
		項目点小計			150
	建 設 ・ 工 事 監 理 業 務 に 関 す る 事 項	①	業務遂行体制	本事業の実施にあたり、適切な業務遂行体制が確立されているか。	10
		②	配置技術予定者の能力	配置技術予定者に同種施設の経験、実績等が備わっているか。	20
		③	施工者から設計者へのフィードバック	施工者としての知見やノウハウを設計者にフィードバックし、適切な施工が実施できる体制となっているか。	10
		④	工程管理・スケジュール	具体的かつ的確なスケジュール計画が示されているか。また週休2日制の確保がなされた工程計画が立てられているか。	10
		⑤	工事期間中の安全性・仮設計画	近隣住民や交通などに配慮した具体的な提案がなされ、また工事中の仮設計画について具体的な提案がなされているか。	10
		⑥	施工・工事監理業務全般に係る事項	確実な品質管理に向けて、施工・工事監理業務について知見や経験があり、具体的な内容が提案されているか。	40
		項目点小計			100
	運 営 に 関 す る 事 項 管 理 業 務	①	業務遂行体制	本事業の実施にあたり、適切な業務遂行体制（事業者間の連携、人員配置、緊急時の対応等）が確立されているか。	20
		②	同種業務の実績	歴史的建造物の利活用や分散型ホテルなどの同種業務における過去の実績を有しているか。	30
③		運営継続性・経営状況	事業期間中、企業・組織として安定的かつ継続的な経営が可能であるかどうか。	20	
④		需要計画・収入計画	利用者需要予測の根拠が妥当であり、利用料収入の算定根拠が具体的に提案されているか。また現実に即した計画となっているか。	40	

非 価 格 点 項 目	運 営 及 び 維 持 事 務 管 理 業 務	⑤	運営内容及び利用促進計画	施設の目的に沿った運営内容、利用者の満足度を高める運営内容、提供するサービスなど具体的な提案がなされているか。 また、インバンド誘客も含めた効果的な宣伝・PRに工夫が見られ、実施プログラムや独自コンテンツなど、利用者増の方策や利用者の満足度を高める具体的な提案が示されているか。	40	
		⑥	デジタル技術の導入	インバウンド対応も踏まえたデジタル技術を活用した利用者サービスなどの具体的な提案がなされているか。	20	
		⑦	開業準備等に関する業務に係る事項	具体的な開業準備スケジュールが立案され、効果的な広報等に関する工夫がみられ、スムーズな運営開始が見込まれるか。また対象施設に関係する他団体等との協調・連携に対して具体的な方策などが示されているか。	30	
		⑧	対象施設の維持管理及び保守に係る事項	対象施設の維持管理を円滑に行うための実施体制（人員配置、緊急時の対応等）が示されているか。また、建物・設備等の定期点検・保守業務について具体的な提案が示されているか。	10	
		⑨	施設修繕に係る事項	適切で具体的な長期修繕計画の提案がなされているか。また日常的に発生する修繕等に対応する提案が示されているか。	10	
		項目点小計				220
	応 募 者 の 独 自 の 事 業 の 提 案	①	独自の自主事業に関する事項	要求水準書に求めのない独自の自主事業について、具体的なサービスの内容が提案されているか。	40	
		②	地域経済への波及効果、関連施設との連携に関する事項	地域経済への波及効果（市内雇用、地元事業者との連携、地元産資材の活用、地域の観光コンテンツとの連動など）について、具体的な提案がなされているか。また、鶴山公園・衆楽園など対象施設内の関連施設との具体的な連携策が示されているか。	40	
		項目点小計				80
	非価格要素評価点計					600
	価 格 点 項 目	施設整備に関する価格				100
運営・維持管理に関する価格（運営権対価）				100		
価格要素評価点計				200		
評価点合計					800	

別表 2

価格要素点の計算例（パターン1）

① 施設整備費価格点（税込み価格）

	提案価格 (総額)	価格点計算	価格点
A グループ	650,000 千円	最低額 = 100 点	100 点
B グループ	700,000 千円	700,000-650,000 = 50,000 (千円) 100 × (700,000-50,000) / 700,000 = 92.85 (点)	93 点
C グループ	766,760 千円	766,760-650,000 = 116,760 (千円) 100 × (766,760-116,760) / 766,760 = 84.77 (点)	85 点

※ 実際の算定時には、1円単位で計算します。

② 運営権対価価格点（税抜き価格）

	提案価格 (総額)	価格点計算	価格点
A グループ	7,000 千円	最高額 = 100 点	100 点
B グループ	6,500 千円	7,000 - 6,500 = 500 (千円) 100 × (6,500-500) / 6,500 = 92.30(点)	92 点
C グループ	5,500 千円	7,000 - 5,500 = 1,500 (千円) 100 × (5,500-1,500) / 5,500 = 72.72(点)	73 点

※ 実際の算定時には、1円単位で計算します。