

(仮称)お茶と宇治のまち歴史公園
整備運営事業

優先交渉権者選定基準

平成29年9月

 宇治市

目 次

1 . 優先交渉権者選定基準の位置づけ	1
2 . 優先交渉権者の選定方法	1
(1) 民間事業者の選定方法.....	1
(2) 審査の方法.....	1
(3) 審査委員会.....	1
(4) 審査の手順.....	2
3 . 参加資格審査	3
4 . 提案審査	3
(1) 提案価格の確認.....	3
(2) 基礎審査.....	3
(3) 加点審査.....	4
(4) 優先交渉権者の選定.....	7
5 . 優先交渉権者の決定	7

1. 優先交渉権者選定基準の位置づけ

本優先交渉権者選定基準（以下、「選定基準」という。）は、市が本事業を実施する民間事業者を客観的に評価・選定するための方法及び評価基準を示すものであり、本事業の公募に参加しようとする者を対象に公表する「募集要項等」と一体のものである。

なお、この選定基準において使用する用語は、募集要項において使用する用語の例による。

2. 優先交渉権者の選定方法

（1）民間事業者の選定方法

本事業を実施する民間事業者には、本事業の設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務及び運営業務に関する専門的な知識やノウハウが求められる。

このため、民間事業者の選定方法は提案価格のほか、施設計画及び維持管理・運営計画の内容、資金計画及びリスク管理を含む事業計画の妥当性・確実性等、多面的な判断が必要であることから、金額、提案内容を総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用する。

（2）審査の方法

審査は、参加資格審査及び提案審査（提案価格の確認、基礎審査、加点審査）により実施する。

（3）選定委員会

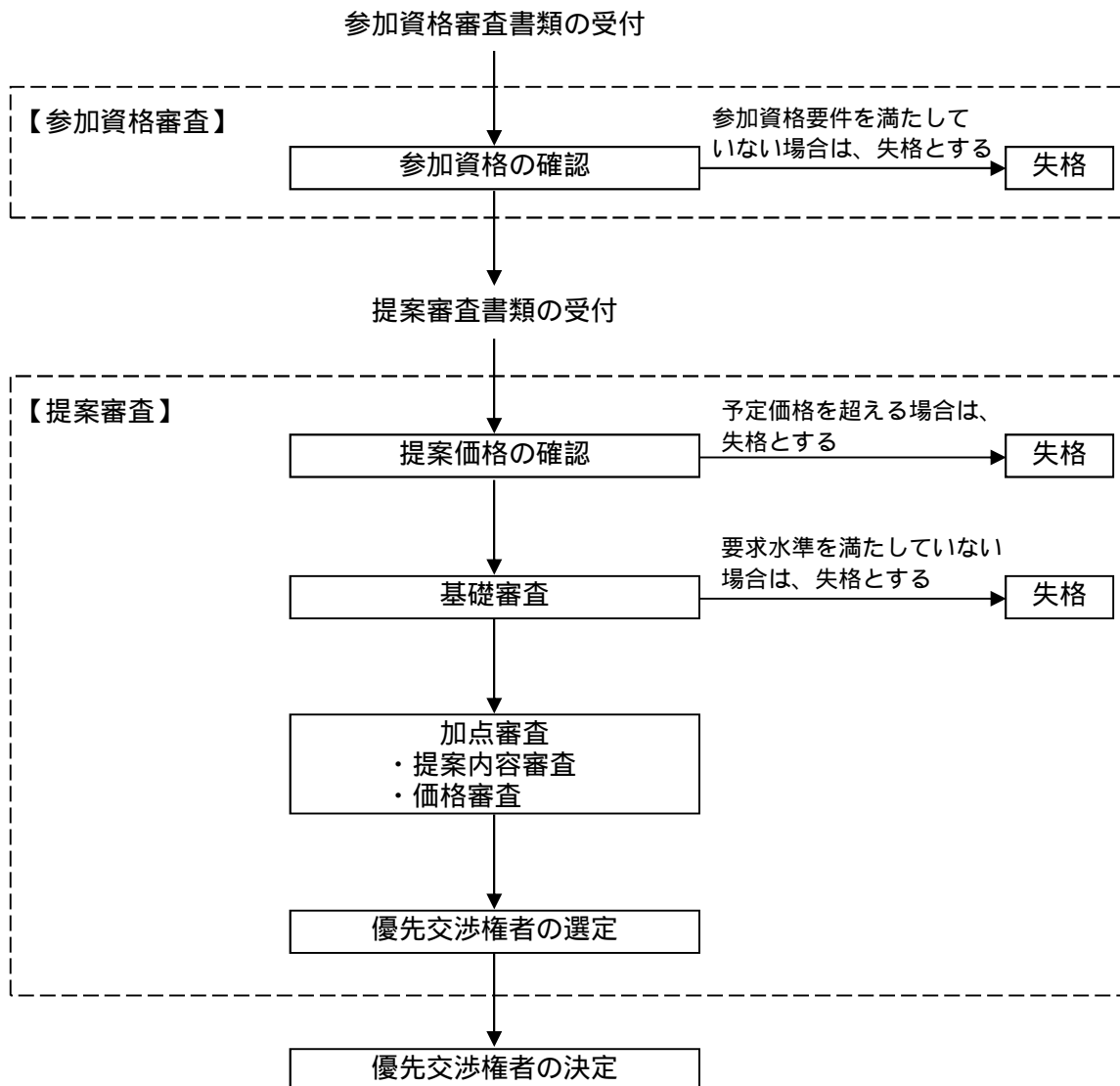
市は、民間事業者の選定に関し、適切かつ客観的な評価を行うため、学識経験者等の外部委員により構成される選定委員会を設置している。

加点審査のうち提案内容審査及び価格審査については、選定委員会において行い、総合評価点が最も高い提案を行った応募者を優先交渉権者として選定する。

なお、選定委員会及び委員構成については、非公開とする。委員構成については、優先交渉権者の決定後、公表するものとする。

(4) 審査の手順

審査の手順は、次のとおりである。



3. 参加資格審査

市は、応募者から提出された参加表明書及び参加資格確認書類により、募集要項に示す応募者が備えるべき参加資格要件を確認し、要件を満たしていない場合は失格とする。

なお、確認結果は、応募者の代表企業に対して通知する。

4. 提案審査

(1) 提案価格の確認

市は、応募者から提出された提案審査書類により、提案価格を確認する。提案価格が予定価格を超える場合は失格とする。失格とした場合、応募者の代表企業に対して通知する。予定価格については、募集要項を参照のこと。

(2) 基礎審査

市は、応募者から提出された提案審査書類の内容が、募集要項等に示す要件を全て満たしているかどうかを確認する。基礎審査において、表1に示す応募者が満たすべき主要な項目を1項目でも満たしていない場合は、失格とし、加点審査の対象としない。ただし、以下に示す応募者が満たすべき主要な項目に限らず、提案内容が要求水準を満たさないことが合理的に判断される場合にも失格とし、加点審査の対象としない。失格とした場合、応募者の代表企業に対して通知する。

【表1 基礎審査において確認する応募者が満たすべき主要な項目】

基礎審査確認項目	
事業全体に関する事項	
提案価格	・算定方法に誤りが無いこと
事業実施体制	・事業実施体制が明示されていること ・各業務を実施する構成員及び協力企業とその役割が明確に示されていること
市の支払い条件	・設計業務、建設業務、工事監理業務にかかる対価の算定方法に誤りがなく、支払い条件が満たされていること ・維持管理業務、運營業務にかかる対価の算定方法に誤りがなく、支払い条件が満たされていること
設計業務・建設業務・工事監理業務に関する事項	
当該業務に対する基本的な考え方及び実施体制	・各業務について、要求水準が満たされていること ・すべての業務において、人員配置と役割分担が明確に示されていること
施設要件等	・本施設の建設可能範囲内に配置されており、法令に適合した計画であること ・要求水準書に示す施設の機能や数量等に不足がないこと
維持管理業務に関する事項	
当該業務に対する基本的な考え方及び実施体制	

基礎審査確認項目	
	<ul style="list-style-type: none"> ・各業務について、要求水準が満たされていること ・すべての業務において、人員配置と役割分担が明確に示されていること
運營業務に関する事項	
	当該業務に対する基本的な考え方及び実施体制 <ul style="list-style-type: none"> ・各業務について、要求水準が満たされていること ・すべての業務において、人員配置と役割分担が明確に示されていること
事業計画に関する事項	
	資金調達の確実性 <ul style="list-style-type: none"> ・資金調達方法、金額、条件などが明示されていること ・資金調達にかかる利息の計算に誤り等がないこと
	事業計画の確実性 <ul style="list-style-type: none"> ・実現性の高い事業計画となっていること
	リスク管理 <ul style="list-style-type: none"> ・リスクの分担者、分担方法、分担者のリスク管理能力が明示されていること

(3) 加点審査

選定委員会は、基礎審査において、全ての要件を満たした提案について加点審査を行う。加点審査は、応募者の提出した提案書の内容及び提案価格をそれぞれ得点化したものを加算し、総合評価点を算定する。

$$\text{総合評価点 (100 点満点)} = \text{内容評価点 (80 点満点)} + \text{価格評価点 (20 点満点)}$$

提案内容審査の得点化方法

提案内容審査にあたり、審査委員会は提案書の内容について、提案内容審査項目（以下、「審査項目」という。）の項目ごとに表2に示す5段階評価による得点化方法により得点を付与する。審査項目は表3に示す。なお、得点は、小数点第二位（小数点第三位以下を切捨て）まで算定する。

【表2 加点基準】

評価	評価指標	加算割合
A	当該評価項目において特に秀でて優れている	配点×1.0
B	当該評価項目において秀でて優れている	配点×0.75
C	当該評価項目において優れている	配点×0.5
D	当該評価項目においてわずかに優れている	配点×0.25
E	当該評価項目において優れている点が認められない	配点×0.0

提案内容審査の審査項目及び得点

提案内容審査においては、審査委員会において応募者から提出された提案書の内容について優れた提案がなされているかどうかを表3に示す審査項目及び評価基準に基づいて審査

し、各提案の採点を行う。各項目別の評価基準、提案内容と提案価格の配点については、市が本事業に期待する事項の必要性又は重要性を勘案して設定した。

【表3 提案内容審査の審査項目と評価基準】

審査項目	配点
事業全体に関する事項	10
基本的な考え方 <ul style="list-style-type: none"> ・本事業の目的（国史跡「宇治川太閤堤跡」の保存・活用、宇治の歴史・文化・観光に関する情報発信、宇治茶に関する魅力発信）を踏まえた提案 ・実施体制の具体的な内容に関する提案（構成、役割分担、人員配置、事業全体のマネジメント方針等） 	3
地域との連携・貢献等 <ul style="list-style-type: none"> ・市内を中心とした周遊観光の促進など地域経済への貢献に対する取り組みの提案 ・実施体制における市内業者の活用方策（企業数、請負額、役割、期間等） ・資材調達等への配慮（調達物品、調達先等） 	4
総合性 <ul style="list-style-type: none"> ・項目以外の優れた内容の提案（社会資本整備総合交付金の活用度合い等） 	3
設計業務・建設業務・工事監理業務に関する事項	25
当該業務に対する基本的な考え方及び実施体制 <ul style="list-style-type: none"> ・本事業の目的を踏まえた施設コンセプトの提案 ・施設・整備計画における工夫 	2
交流ゾーンの全体計画 <ul style="list-style-type: none"> ・ランドマーク施設としてのデザインに関する提案 ・施設の配置及び動線計画に関する提案 ・仕上げ計画についての提案 ・ユニバーサルデザイン対応及び利便性の確保への配慮 ・環境への配慮 ・防災安全計画についての提案 	8
お茶と宇治のまち交流館の施設計画 <ul style="list-style-type: none"> ・観光交流機能（楽しみながら学習できる展示手法や本施設の趣旨に沿った展示物の内容、五感を通して学ぶ魅力的な茶体験プログラムの開催できる空間等）に対する提案 ・憩い・くつろぎ機能（無料の休憩スペース、市内を中心とした周遊観光を促す空間）に対する提案 ・利用者がくつろげ、満足度の高いレストラン・喫茶に対する提案 ・その他諸室における提案 	8
庭園、エントランス広場の施設計画 <ul style="list-style-type: none"> ・レストラン・喫茶やイベント等にも利用できる、憩いくつろげる庭園としての提案 ・周辺建築物及び周辺環境との空間的な調和に対する配慮 ・多様な用途に対応でき、魅力あるフレキシブルなエントランス空間としての提案 ・臨時駐車場にも転用できる構造への提案 	4

審査項目		配点
史跡ゾーンとの調和 ・史跡ゾーンとの調和に配慮したデザインや整合を図った動線計画等への提案		3
維持管理業務に関する事項		10
当該業務に対する基本的な考え方及び実施体制 ・効率的・効果的な維持管理の達成を可能とする業務の実施方針 ・運營業務との効果的な連携 ・災害等非常時における速やかな対応に関する提案		4
展示物保守管理業務及び施設修繕及び更新業務 ・各業務の実施計画（管理項目、作業内容、頻度等） ・事業終了時の対応に関する提案		3
植栽維持管理業務（史跡ゾーンの修景茶園を含む） ・植物の適正管理に関する提案 ・修景茶園の維持管理にかかる茶業専門家との具体的な連携方法 ・修景茶園の景観再現のための提案		3
運營業務に関する事項		25
当該業務に対する基本的な考え方及び実施体制 ・効率的・効果的な運営の達成を可能とする業務の実施方針 ・営業日・営業時間・利用料金等の設定に関する提案 ・円滑な利用受付対応及び予約管理事務、利用料金徴収事務に関する提案		3
観光交流機能（茶体験プログラムを除く）運營業務 ・「宇治茶と宇治の歴史・文化」を総体的に伝え、利用者と双方向的な関わりを生む魅力的なミュージアムの常設展示の提案 ・市内を中心とした周遊観光の促進（位置情報と連動した展示内容等）に寄与する魅力的な常設展示の提案 ・事業開始後の展示内容の更新に関する方針（更新項目、更新内容、頻度等） ・近隣施設と連携した展示・イベント企画等への提案（イベント内容、頻度等） ・利用者のニーズに応じた周遊ルートを提案するための工夫 ・その他、市内を中心とした周遊観光を促すための提案		8
茶体験プログラムの企画・運營業務 ・具体的な茶体験プログラムの内容、頻度等 ・ミュージアムの展示との具体的な連携方法 ・専門性を有するスタッフの適切な配置 ・茶業専門家との具体的な連携方法		8
レストラン・喫茶運營業務、ミュージアムショップ運營業務 ・レストラン・喫茶及びミュージアムショップの収支の想定 ・レストラン・喫茶の営業方針（営業日、営業時間、料金、メニュー、サービス内容等）及び衛生対策に関する提案 ・ミュージアムショップの営業方針（営業日、営業時間、土産品及びオリジナル商品の企画等）		4
広報活動業務 ・ホームページの開設・更新、施設案内パンフレット等の作成による効果的な広報活動に関する提案		2
事業計画に関する事項		10
資金調達の確実性 ・資金調達の考え方及び調達手段 ・構成員、金融機関等と特別目的会社との資金調達面における役割や相互関係		2

審査項目		配点
	・ 金融市場の変動リスクに対する対応策	
	事業計画の确实性 ・ 需要予測に基づく利用料金収入等の想定 ・ 展示更新の実施に考慮した事業収支計画 ・ 不測の資金需要等を踏まえた事業収支の安定化のための方策 ・ 事業継続のためのマネジメントやセルフモニタリングの体制、方法	4
	リスク管理 ・ 本事業の特性を踏まえたリスク管理の方針（リスクの分担者、分担方法等） ・ 利用料金収入が想定を下回った場合の対応策 ・ 事業期間中の増加費用等にかかるリスクへの対応策 ・ その他リスク顕在化時の対応方法	4
内容評価点 合計		80

価格審査

応募者の中で、提案価格が最低額となった応募者に対し、満点（20点）を付与する。
 他の応募者については、最低提案価格と当該応募者の提案価格との比較により算出する。
 なお、価格評価点の計算にあたっては、小数点第二位まで（小数点第三位以下を切捨て）とする。

$$\text{価格評価点} = 20 \text{ 点} \times \text{応募者のうち最低提案価格} / \text{当該応募者の提案価格}$$

ヒアリングの実施

審査委員会は、基礎審査を通過した応募者について、提案内容についてのヒアリングを実施する。

ヒアリングの開催要領については、別途応募者に通知する。

（４）優先交渉権者の選定

内容評価点と価格評価点とを加算して得られた値を総合評価点とし、それが最も高い提案を行った応募者を優先交渉権者として選定する。

さらに、次いで総合評価点が高い提案を行った応募者を次点者として選定する。

なお、総合評価点が高い提案が複数あるときは、内容評価点が高い提案を行った応募者を上位とし、さらに同点の場合は、くじにより選定する。

5. 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会の選定結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。