

# 佐原広域交流拠点改修運営等事業

## 優先交渉権者選定基準

令和6年4月10日

香取市

優先交渉権者選定基準（以下「本書」という。）は、香取市（以下「市」という。）が「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）に準じたDBO手法により「佐原広域交流拠点改修運営等事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を選定する公募型プロポーザルを実施するにあたり、応募者を対象に公表する募集要項と一体のものである。

本書は、優先交渉権者を選定するにあたって、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あたっての審査は、公平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「佐原広域交流拠点改修運営等事業事業者選定審査委員会」（以下「選定審査委員会」という。）において行う。

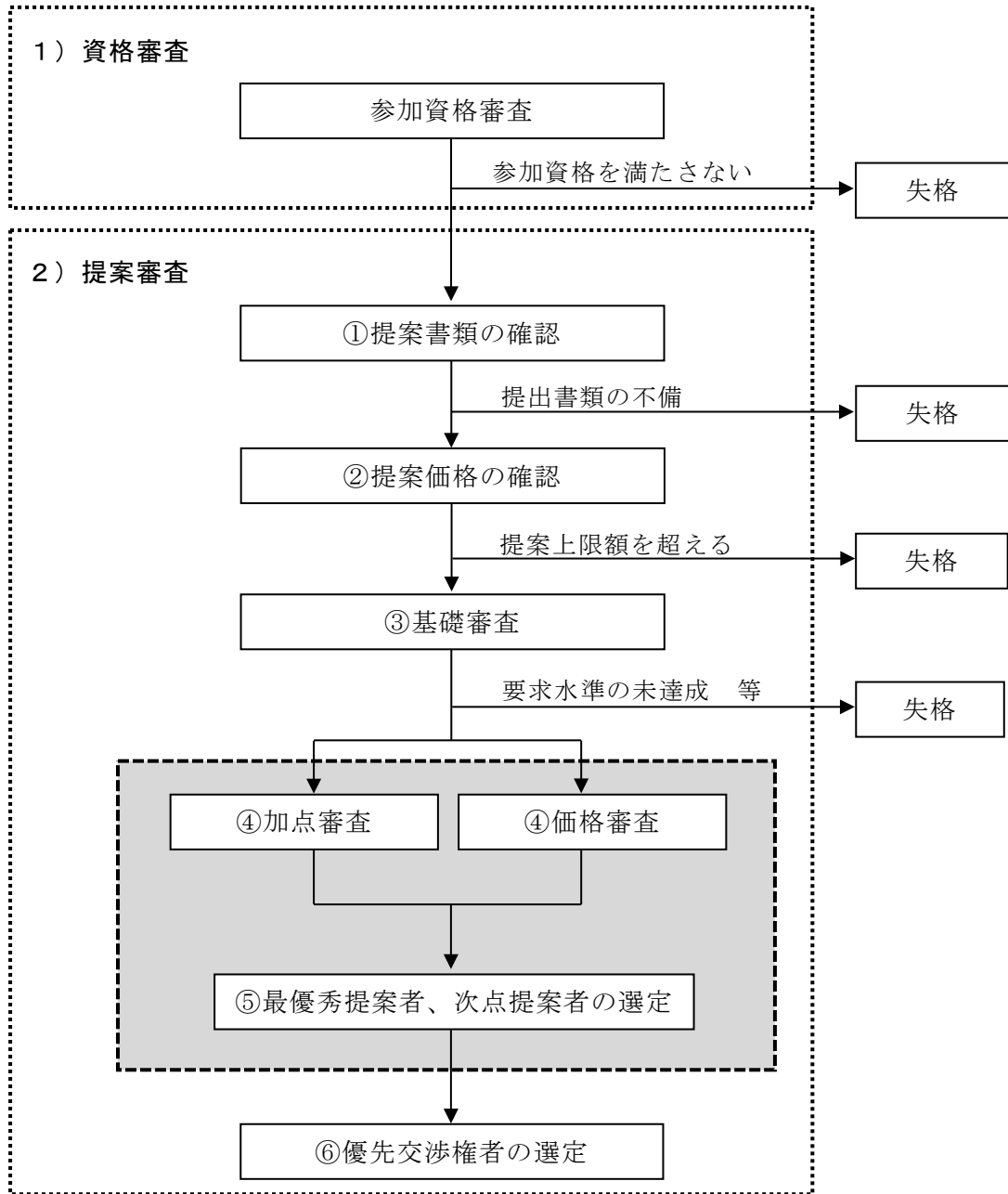
# 目次


|                              |   |
|------------------------------|---|
| 第1章 特定事業に関する事項 .....         | 1 |
| 1 優先交渉権者選定までの審査手順の概要 .....   | 1 |
| 2 審査手順 .....                 | 2 |
| (1) 資格審査 .....               | 2 |
| (2) 提案審査 .....               | 2 |
| 第2章 提案審査における点数化方法 .....      | 3 |
| 1 提案審査の配点 .....              | 3 |
| 2 加点審査の点数化方法 .....           | 4 |
| (1) 加点審査の項目及び配点 .....        | 4 |
| (2) 評価項目の採点基準 .....          | 4 |
| 3 価格審査の点数化方法 .....           | 4 |
| 別紙 加点審査における評価項目及び評価の視点 ..... | 5 |

# 第1章 特定事業に関する事項

## 1 優先交渉権者選定までの審査手順の概要

本事業における優先交渉権者の選定は、公募型プロポーザル方式により、次の手順で実施する。



 選定審査委員会所掌範囲

## 2 審査手順

### (1) 資格審査

市は、応募者から提出される参加資格審査に関する書類を基に、応募者が満たすべき参加資格要件及び業務遂行能力について確認し、確認の結果を代表企業に対して通知する。応募資格を満たさない場合は、失格とする。

### (2) 提案審査

#### ① 提案書類の確認

市は、応募者に求めた提案書類が全て揃っていることを確認する。提出書類が不備の場合は、失格とする。

#### ② 提案価格の確認

市は、提案価格が提案上限額を超えていないことを確認する。提案価格が提案上限額を超える場合は、失格とする。

#### ③ 基礎審査

市は、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、次のとおりである。

- ・要求水準書の要求水準に未達のないこと。
- ・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ないこと。

#### ④ 加点審査・価格審査

##### ア 加点審査

選定審査委員会は、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。

##### イ 価格審査

選定審査委員会は、応募者から提出された提案価格書に記載された金額について審査を行い、得点を付与する。

#### ⑤ 最優秀提案者及び次点提案者の選定

選定審査委員会は、加点審査及び価格審査における総合評価点の最も高い提案を最優秀提案として選定し、次に高い提案を次点提案として選定する。総合評価点の最も高い提案が2以上ある場合は、加点審査の得点が最も高い提案を最優秀提案として選定する。加点審査が同点の場合には、運營業務に係る得点の点数が最も高い提案を最優秀提案として選定する。なお同点の場合は、選定審査委員会の合議により最優秀提案を選定する。

#### ⑥ 優先交渉権者の選定

市は、選定審査委員会の審査結果を基に優先交渉権者を選定する。

## 第2章 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、応募書類等の確認後、加点審査及び価格審査により実施することとし、その配点及び点数化方法については、市が本事業に対して応募者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   |
|--------------------------|----------------------------|------|
| 加点審査                     |                            | 80点  |
| 1. 総括事項 (20点)            |                            |      |
| (1) 全体計画                 | ①実施方針について                  | 5点   |
|                          | ②実施体制について                  |      |
| (2) 施設の連携                | ①事業の一体性・施設の連携について          | 5点   |
|                          | ②地域活性化への貢献について             |      |
| (3) 収支計画                 | ①料金設定や収入予測等について            | 5点   |
|                          | ②収益の還元について                 |      |
| (4) 将来的に発生し得る事象の予測・対処    | ①適切なリスク管理について              | 5点   |
|                          | ②事業期間終了時の処理について            |      |
| 2. 設計・工事監理・改修等工事業務 (20点) |                            |      |
| (1) 設計計画及び施工計画           | ①設計計画について                  | 10点  |
|                          | ②施工計画について                  | 10点  |
| 3. 維持管理業務 (10点)          |                            |      |
| (1) 維持管理計画               | ①業務の実施計画及び実施体制について         | 10点  |
|                          | ②保守管理計画について                |      |
|                          | ③修繕・更新計画について               |      |
| 4. 運營業務 (30点)            |                            |      |
| (1) 運営計画                 | ①業務の実施計画及び実施体制について         | 5点   |
| (2) 各施設の運営計画             | ①水辺交流センター(川の駅)の運営について      | 8点   |
|                          | ②地域交流施設(道の駅)の運営について        | 8点   |
|                          | ③河川環境施設(利用ゾーン・佐原河岸)の運営について | 4点   |
|                          | ④その他施設・業務の運営について           |      |
| (3) 付帯事業                 | ①付帯施設運営事業・施設について           | 5点   |
| 価格審査                     |                            | 20点  |
| 合計                       |                            | 100点 |

## 2 加点審査の点数化方法

### (1) 加点審査の項目及び配点

加点審査の評価項目及び配点は、別紙「加点審査における評価項目及び評価の視点」を参照すること。

### (2) 評価項目の採点基準

加点審査は、別紙「加点審査における評価項目及び評価の視点」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。

| 評価 | 判断基準           | 点数化方法       |
|----|----------------|-------------|
| A  | 非常に優れている。      | 各項目の配点×1.00 |
| B  | 優れている。         | 各項目の配点×0.75 |
| C  | やや優れている。       | 各項目の配点×0.50 |
| D  | 要求水準を上回る程度である。 | 各項目の配点×0.25 |
| E  | 要求水準を満たす程度である。 | 各項目の配点×0.00 |

※ 「配点×掛け率」の結果（小数点以下）は、小数点第三位を切り捨て、小数点第二位まで取り扱うこととする。

## 3 価格審査の点数化方法

価格審査については、提案価格を次の方法で点数化する。

$$\text{価格審査点} = (\text{最も低い提案価格} / \text{当該提案価格}) \times \text{配点 (20点)}$$

※ 価格審査点（小数点以下）は、小数点第三位を切り捨て、小数点第二位まで取り扱うこととする。

別紙 加点審査における評価項目及び評価の視点

| 評価項目            |                                 | 評価の視点   |  | 配点<br>(点)                     | 対応<br>様式   |
|-----------------|---------------------------------|---|--|-------------------------------|--|
| 1.<br>総括事項      | (1)<br>全体<br>計画                 | ①実施<br>方針に<br>ついて   | <ul style="list-style-type: none"> <li>本事業の背景と目的、コンセプトを理解しているか。その上で、適切な実施方針が提案されているか。</li> <li>本施設の特徴(市の計画における本施設の位置づけ、周辺施設や立地特性、利用者層、個々の施設の内容や規模など)を理解しているか。その上で、本事業のターゲットが適切に設定されているか。</li> <li>河川区域の災害対策施設であることの特性を踏まえた、災害時と平常時双方の機能の両立について方針が提案されているか。</li> </ul>  | 5                             | 様式<br>6-1  |
|                 |                                 | ②実施<br>体制に<br>ついて   | <ul style="list-style-type: none"> <li>構成企業間の役割分担、連携、補助などの相互関係が適切に提案されており、本事業の事業目的、事業内容を踏まえた合理的なものとなっているか。</li> <li>市担当者と円滑な報告・連絡・相談が可能な窓口となる責任者及び連絡体制が構築されているか。</li> <li>従業員に対する教育、研修、情報の周知が徹底されているか。</li> </ul>  |                               |  |
|                 | (2)<br>施設の<br>連携                | ①事業<br>の一体<br>性・施<br>設の連<br>携につ<br>いて   | <ul style="list-style-type: none"> <li>本施設を構成する個々の施設・機能について理解しているか。その上で、個々の施設が相乗効果を生み、また、問題や支障が発生した際は相互に補うことにより、全体として本施設の魅力やサービス水準が高まるような提案がされているか。</li> <li>本施設の認知度の向上に資する、効果的な情報発信・広報戦略が提案されているか。</li> <li>本事業においては、事業費の財源に「デジタル田園都市国家構想交付金 地方創生拠点整備タイプ」の活用を見込んでいるため、デジタル技術の持続的な事業への活用及び普及等の推進する取組が施設整備等に含まれた提案となっているか。</li> </ul> | 5                             | 様式<br>6-2  |
|                 |                                 | ②地域<br>活性化<br>への貢<br>献につ<br>いて  | <ul style="list-style-type: none"> <li>積極的な市内業者の参画による、本事業を通じた市内業者の育成・成長戦略について提案がされているか。</li> <li>その他、市民の雇用促進など地域内経済循環への貢献や佐原地域の都市再生への貢献について、優れた提案がなされているか。</li> </ul>  |                               |  |
| (3)<br>収支<br>計画 | ①料金<br>設定や<br>収入予<br>測等につ<br>いて | <ul style="list-style-type: none"> <li>各施設及びイベント等の利用料金は本事業の趣旨やコンセプトを勘案した配慮がされているか。</li> <li>特産品直売所、飲食施設(眺望レストラン・カフェ)について、事業期間を通じた経営の安定性が確認できる、具体的な根拠に基づく適切な収入予測及び収支計画が提案されているか。</li> <li>急な資金需要や収入の減少への対応として、資本金の積み立てや融資を受けられる体制等を構築しているか。</li> </ul> | 5  | 様式<br>6-3-1<br>6-3-2<br>9-1-2 |  |
|                 |                                 | ②収益<br>の還元<br>につ<br>いて  |  |                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>再投資の基本的な考え方として、本事業の収益還元の趣旨に合致した実現性の高い堅実な再投資計画の内容及び再投資の実施にあたり、市と綿密に協議する姿勢が提示されているか。</li> </ul> |



| 評価項目                                  |  | 評価の視点                                  |   | 配点<br>(点) | 対応<br>様式                      |
|---------------------------------------|--|--|---|-----------|-------------------------------|
|                                       | (4)<br>将来的<br>に発生<br>し得る<br>事象の<br>予測・<br>対処 | ①適切<br>なリス<br>ク管理<br>につい<br>て          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業で想定し得る固有のリスクが明示されているか。その上で、本事業で想定し得る固有のリスクについて、適切なリスクマネジメント（リスクの回避・転嫁・軽減等）が提案されているか。</li> <li>・特別目的会社（SPC）の設立又はその他の方法により、各業務間における管理調整を行い事業遂行における一体性の確保を図る提案がなされているか。</li> <li>・個人情報の保護を徹底するために、具体的な対策が提案されているか。</li> <li>・その他、犯罪や不可抗力の発生、傷病人の発生や避難住民の受け入れといった緊急事態について、適切な対応策及び市や関係各所への連絡・協力体制が提案されているか。</li> </ul> | 5         | 様式<br>6-4                     |
|                                       |  | ②事業<br>期間終<br>了時の<br>処理に<br>ついて        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・要求水準書に定める適正な状態で本施設を市に明け渡すために、適切な工夫や配慮がされているか。</li> <li>・事業期間終了時に、本事業を引き継ぐ者に対して適切な引き継ぎが行える提案がされているか。</li> <li>・事業期間満了後の維持管理業務のしやすさに配慮されているか。</li> </ul>  |           |                               |
|                                       | 小計   |  |   |           | 20                            |
| 2.<br>設計・<br>工事監<br>理・改<br>修等工<br>事業務 | (1)<br>設計計<br>画及び<br>施工計<br>画                | ①設計<br>計画に<br>ついて                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・効率的な維持管理・運営、そして利用者の安全性を確保するために、管理動線と利用動線の錯綜の回避に配慮した配置計画が提案されているか。</li> <li>・利根川の景観と調和するとともに、佐原地区の魅力を高める広域交流拠点としてふわさしい施設とするためのデザイン面や設計協議プロセスの工夫が提案されているか。</li> <li>・バリアフリー、ユニバーサルデザイン、多言語対応の視点から魅力的な計画が提案されているか。</li> <li>・エネルギー消費や維持管理の省力化などライフサイクルコストや環境負荷の低減に資する計画となっているか。</li> </ul>                               | 10        | 様式<br>7-1-1                   |
|                                       |  | ②施工<br>計画に<br>ついて                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・工程及び施工計画の適切な設定や仮設売り場の設置等によって各施設の営業休止期間を最小限に抑え、利用者の買い物の場や出荷者の販売の場がない状態が可能な限り発生しないよう配慮されているか。</li> </ul>  |           |                               |
|                                       | 小計   |  |   |           | 20                            |
| 3.<br>維持管<br>理業務                      | (1)<br>維持管<br>理計画                            | ①業務<br>の実施<br>計画及<br>び実施<br>体制に<br>ついて | <ul style="list-style-type: none"> <li>・業務への取組方針、人員配置状況が示され、質の高い維持管理業務を継続するための工夫が提案されているか。</li> <li>・非常時における支援体制についての適切な提案がされているか。</li> <li>・環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生防止に努めるとともに、省資源、省エネルギーに寄与するような提案が</li> </ul>   | 10        | 様式<br>8-1-1<br>8-1-2<br>8-1-3 |

| 評価項目                   |                                 | 評価の視点   |  | 配点<br>(点) | 対応<br>様式                      |
|------------------------|---------------------------------|---|--|-----------|-------------------------------|
|                        |                                 |   | <p>されているか。エネルギー消費や環境負荷の低減に資する計画となっているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>既存の植栽や地形を活かした魅力的な空間となっているか。</li> </ul>  |           |                               |
|                        |                                 | ②保守管理計画について                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>現施設の状態を踏まえ、点検等の業務内容(項目・頻度・内容等)について適切な提案があるか。</li> <li>本施設の良好な施設水準を保つための具体的な対策について適切な提案がされているか。</li> <li>設備機器の故障等による業務に対する支障を最小限にする具体的な対策について適切な提案がされているか。</li> </ul>  |           |                               |
|                        |                                 | ③修繕・更新計画について                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>現状の施設の状態及び改修等工事を踏まえ、具体的(項目・時期・根拠等)かつ適切な修繕・更新計画となっているか。</li> <li>市が負担するコストの削減に寄与するような修繕・更新計画が示されているか。</li> <li>事業期間後も考慮し、事業期間後に過度な修繕・更新が発生しない具体的(項目・時期・根拠等)かつ適切な修繕・更新計画となっているか。</li> <li>企業のノウハウや合理的な理由に基づく適切な修繕・更新計画の提案がされているか。</li> <li>長期修繕計画書において、本施設の修繕・更新に対する市の財政支出について平準化を図る適切な提案がされているか。</li> <li>利便性・衛生面・施工性等に配慮した提案がされているか。</li> </ul> |           |                               |
| 小計                     |                                 |   |  | 10        |                               |
| 4・<br>運<br>営<br>業<br>務 | (1)<br>運<br>営<br>計<br>画         | ①業務の実<br>施計画及<br>び実施<br>体制に<br>ついて                | <ul style="list-style-type: none"> <li>本事業における運營業務の目的・内容を十分に理解した適切な取組方針が提案されているか。</li> <li>事業期間中の社会経済や市民・利用者ニーズの変化に対応できる柔軟な体制等の工夫が提案されているか。</li> <li>国工事の実施後に市が実施予定の改修等項目の実施に対する対応方針及び柔軟な運営計画が提案されているか。</li> </ul>   | 5         | 様式<br>9-1-1<br>9-1-3<br>9-1-4 |
|                        | (2)<br>各施設<br>の運<br>営<br>計<br>画 | ①水辺交<br>流セン<br>ター<br>(川の<br>駅)<br>の運<br>営に<br>ついて | <ul style="list-style-type: none"> <li>飲食施設(眺望レストラン)の運営計画が店舗コンセプト、席数、メニュー、想定顧客、営業方針など、具体性があり、創意工夫され、利用者にとって魅力的な運営計画の提案となっているか。</li> <li>事業期間(15年)にわたって飲食施設(眺望レストラン)を継続的に運営するための方針及び変更が必要になった場合の優れた対策が提案されているか。</li> <li>佐原河岸における水面利用や利用ゾーン(親水)における自然環境学習等の促進に寄与する具体的な運営方針についての提案が優れているか。</li> </ul>  | 8         | 様式<br>9-1-3<br>9-1-4<br>9-2-1 |

| 評価項目      | 評価の視点  | 配点<br>(点) | 対応<br>様式                      |
|-----------|--|-----------|-------------------------------|
|           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・香取市の観光政策と連携した総合案内所の運営についての提案が優れているか。</li> <li>・施設内に設置するデジタルサイネージの活用方法やコンテンツの定期的な更新計画が具体的に提案されているか。</li> </ul>  |           |                               |
|           | <p>②地域交流施設（道の駅）の運営について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・物販施設の運営計画が、基本コンセプトや地元製品の販売促進計画など具体性があり、販売手数料が運営上適切な設定となっているか。また地元農林水産物の出荷を促進するとともに出荷者協議会との積極的な交流を図る提案となっているか。</li> <li>・物販施設について、キャッシュレス決済やセルフレジの導入等を踏まえた適切な運営計画が提案されているか。</li> <li>・現用途からの転換について、利用者への影響を最小限に留める工夫が提案されているか。</li> <li>・事業期間(15年)にわたって物販施設、飲食施設（喫茶）を継続的に運営するための方針及び変更が必要になった場合の優れた対策が提案されているか。</li> <li>・エントランス広場をはじめとする屋外スペース等を活用した積極的なイベント等開催計画及び開催方針が具体的に提案されているか。</li> <li>・交通安全施設について、24時間開放である特性を踏まえた利用者の利便性、安全管理に対する提案が優れているか。また、子育て世代や乳幼児連れの利用促進・利便性向上に繋がる優れた提案がなされているか。</li> <li>・交通安全施設内に設置するデジタルサイネージの活用方法やコンテンツの定期的な更新計画が具体的に提案されているか。</li> </ul> | 8         | 様式<br>9-1-3<br>9-1-4<br>9-2-2 |
|           | <p>③河川環境施設（利用ゾーン・佐原河岸）の運営について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・河川区域内に立地する川の駅等の複合施設であることや河川空間のオープン化を踏まえ、利根川の親水利用を促進する取組方針や具体的な提案がなされているか。</li> <li>・スケートボードパークやバスケットゴールなど、スポーツを楽しめる施設の設置等の提案がなされているか。</li> </ul>   | 4         | 様式<br>9-1-3<br>9-2-3          |
|           | <p>④その他施設・業務の運営について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・安全管理業務や広報業務、総務業務等について利用者の利便性向上・安全性確保に資する具体的な提案がなされているか。</li> </ul>   |           |                               |
| (3) 付帯付帯事 | <p>①付帯施設運</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設と一体的な相乗効果を生み利用促進や賑わい創出に繋がる魅力的な付帯施設運営事業・付帯施設が提</li> </ul>  | 5         | 様式<br>9-3                     |

| 評価項目 |   | 評価の視点              |   | 配点<br>(点) | 対応<br>様式 |  |
|------|---|--------------------|---|-----------|----------|--|
|      | 業 | 営事業<br>・施設<br>について | 案されているか。<br>・ 国施設を活用して行う事業の提案がなされているか。<br>・ 河川区域内に立地する川の駅等の複合施設であることや河川空間のオープン化を踏まえ、河川空間の積極的な活用を図る付帯事業が提案されているか。<br>・ 事業の実施体制、実施時期、資金調達・収支計画や経営責任等が具体的に計画されており、実施の確実性が確認できる提案となっているか。 |           |          |  |
|      |   |                    |   | 小計        | 30       |  |
|      |   |                    |   | 合計        | 80       |  |