

加領郷小学校閉校跡施設の
公共施設等運営事業
優先交渉権者選定基準

令和 7 年 8 月

奈半利町

目 次

第1	優先交渉権者選定基準の位置づけ	1
第2	優先交渉権者選定の方法	1
1	優先交渉権者選定の考え方	1
2	選定の方法	1
3	選定の体制	1
第3	優先交渉権者選定の手順	2
第4	資格審査	3
1	資格審査の内容	3
2	確認事項	3
第5	競争的対話	3
第6	提案審査	4
1	提案審査の内容	4
(1)	提案書類の確認	4
(2)	提案価格の確認	4
(3)	基礎審査	4
(4)	提案内容の評価	4
(5)	提案価格の評価	5
(6)	最優秀提案の選定	5
2	優先交渉権者の決定	5
3	提案審査における審査基準	5
(1)	提案審査の配点	5
(2)	提案審査の点数化方法	6
(3)	価格の点数化方法	6
(4)	総合評価点の算出方法	6
4	審査項目と評価の視点及び配点	7
(1)	事業全般に関する事項	7
(2)	個別業務に関する事項	8
①	運營業務に関する事項	8
②	維持管理業務に関する事項	9
(3)	自主事業に関する事項	9

第1 優先交渉権者選定基準の位置づけ

加領郷小学校閉校跡施設の公共施設等運営事業優先交渉権者選定基準（以下「本基準」という。）は、加領郷小学校閉校跡施設の公共施設等運営事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者について、公募型プロポーザル方式により優先交渉権者として選定するための方法、評価基準等を示すものであり、募集要項と一体のものである。

第2 優先交渉権者選定の方法

1 優先交渉権者選定の考え方

本事業は、加領郷小学校閉校跡施設（以下「本施設」という。）を地域の特性を活かした活動が実施できる施設に整備し、豊富な自然、食、歴史、文化資源等を活用した子どもに対して学校では学べない教育（体験）の場とすることや観光入込客数の増加、また地域産品の価値向上を目指し、町内消費の拡大と入込客数の増加、交流人口・関係人口の増加による地域経済社会の発展・活性化に寄与することを目的とするものである。

事業者選定にあたっては、地域経済社会の発展・活性化に貢献できる事業者を選定し、町民や地域の事業者が活躍する環境を提供していきたいと考えており、上記の目的を達成するため、本事業をより適切に実施すると見込まれる事業者を選定することとする。

2 選定の方法

優先交渉権者の選定にあたっては、公募型プロポーザル方式を採用し、奈半利町の要求するサービス水準との適合性、事業遂行能力や事業計画の妥当性、資金調達計画の確実性、リスク負担能力等、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価するものとする。

優先交渉権者の選定は、参加資格要件の充足や事業実施体制等を審査し、提案審査に応募する者を特定する「資格審査」と、応募者が競争的対話を踏まえて提出した本事業に関する具体的な事業計画及び収支計画等の提案を審査し、優先交渉権者を選定する「提案審査」の2段階に分けて実施する。

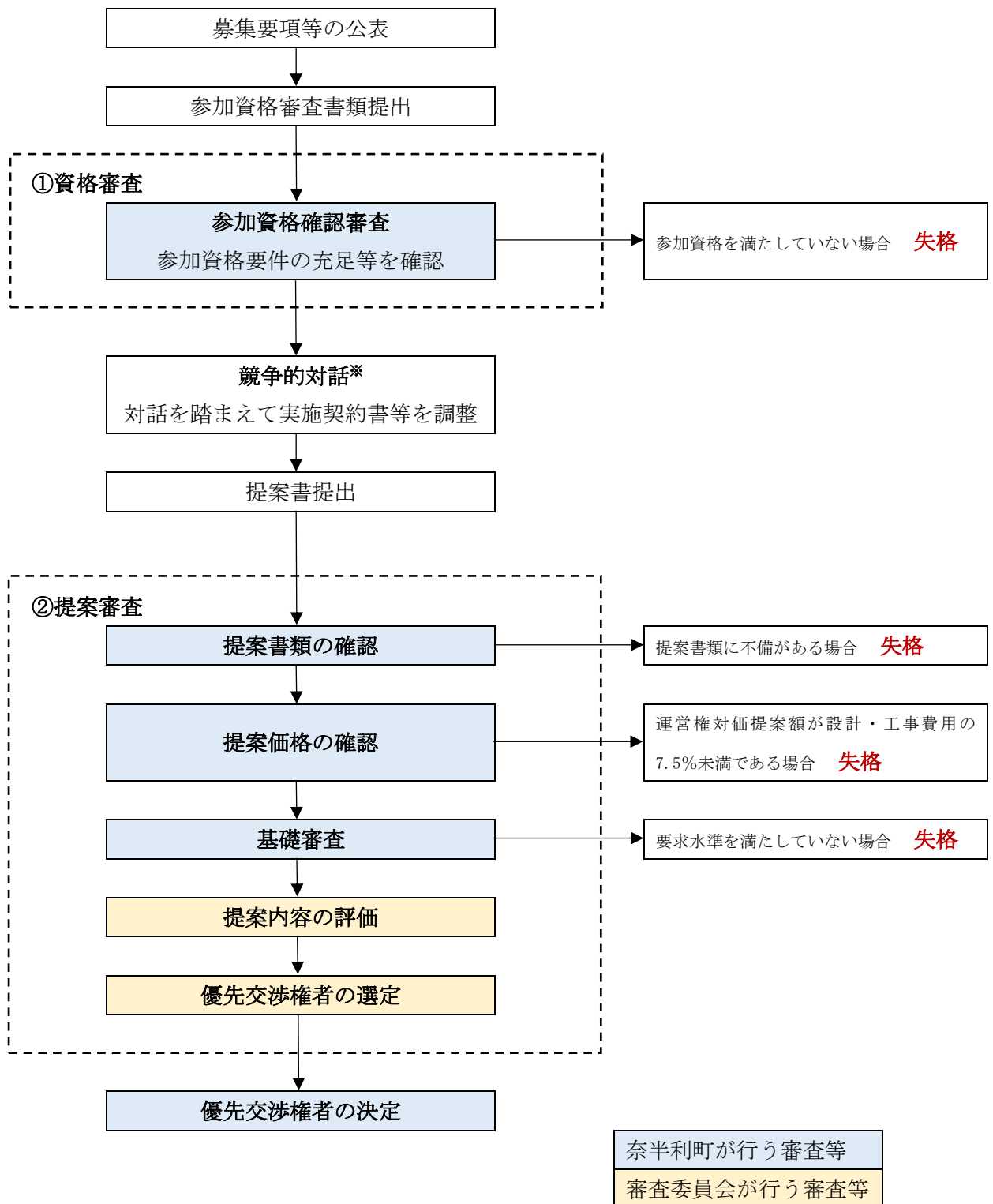
3 選定の体制

奈半利町は、優先交渉権者の選定にあたり、競争性、公平性、透明性を確保することを目的として、識見を有する者等により構成される加領郷小学校閉校跡施設の公共施設等運営事業提案審査委員会（以下「審査委員会」という。）を設置し審査を行う。

奈半利町は、審査委員会における最優秀提案の選定を受けて、優先交渉権者を決定する。

第3 優先交渉権者選定の手順

優先交渉権者選定の手順は、以下のとおりとする。



※競争的対話：参加資格審査において参加資格があるとされた者に対し、募集要項等についての理解を深め、提案内容が要求水準未達となることを防ぐこと等を目的に行う。

第4 資格審査

1 資格審査の内容

資格審査は、応募者等について、募集要項に示す参加資格要件の充足等を審査するものである。

奈半利町は、応募者等から提出された参加表明書及び資格確認に必要な書類により、応募者等が満たすべき参加資格要件について確認し、確認の結果を応募者等の代表企業に対して通知する。応募者等の構成企業、協力企業が参加資格要件を満たしていない場合は、失格とする。

なお、資格審査に係る参加資格要件等は、募集要項の第3に示している。

奈半利町は、資格審査の結果を踏まえ、提案審査に参加する者を特定する。

2 確認事項

参加資格審査における確認事項は次のとおりである。

確認事項	対応書類名	様式番号
応募者等の構成	参加表明書	様式第3号
	応募者の名称等	様式第4号又は5号
応募法人、応募法人グループ構成員全員に共通の参加資格	暴力団排除に関する誓約書	様式第6号
	参加資格確認申請書	様式第7号又は8号
	応募者等の参加資格要件(共通)確認書	様式第9号又は10号
応募法人グループ構成員（代表企業除く）の提出が必要な書類	委任状（応募法人グループ用）	様式第11号

第5 競争的対話

奈半利町は、参加資格審査終了後、参加資格があるとされた者に対し、公募内容について応募者の理解と齟齬を生じさせないようにすること、提案における要求水準未達成を防ぐこと、応募者からの提案の妥当性を確認すること等を目的として、競争的対話を行う。

第6 提案審査

応募者等の中から、優先交渉権者を選定するものである。

提案審査の手順及び方法は以下のとおりとする。

1 提案審査の内容

(1) 提案書類の確認

奈半利町は、応募者等に提出を求めた提案書類が全て揃っていることを確認する。
書類に不備がある場合は、失格とする。

確認事項	対応書類	様式番号
①要求した提案書類が全て揃っていること	提案書類提出書	様式第 17 号又は 18 号
	委任状（応募法人グループ用）	様式第 19 号
②指定した様式に必要な事項が記載されていること	要求水準書に関する誓約書	様式第 20 号
③提案書全体を通じ、提案内容に明らかな矛盾や齟齬がないこと	業務に関する提案書（「4 審査項目と評価の視点及び配点」に合わせて作成すること。）	— (指定様式なし)
④要求水準未達の項目がないこと	収支計画に関する提案書	様式第 21 号～24 号
	運営権対価提案書	様式第 25 号

(2) 提案価格の確認

奈半利町は、提案書類に記載された運営権対価提案額が、設計及び工事にかかる額の 7.5%以上の額であることを確認する。運営権対価提案額が 7.5%未満の額である場合は、失格とする。

(3) 基礎審査

奈半利町は、運営権対価提案額が 7.5%以上の額である応募者等の提案を対象に、提案書類に記載された内容が要求水準を満たしていることを確認する。当該確認の際、必要に応じて奈半利町が応募者に文書で質問し、回答を受ける場合があり、応募者等からの回答については、提案内容に含むものとする。

確認の結果、提案書類の内容が要求水準を明らかに満たしていない場合、当該応募者等を失格とする。

(4) 提案内容の評価

審査委員会は、提案書に記載された内容について審査を行い、審査項目ごとに点数化を行う。

また、提案内容の評価においては、審査委員会に対するプレゼンテーション（質疑応答を含む。）による提案内容を踏まえ実施する。

(5) 提案価格の評価

奈半利町は、提案書類に記載された運営権対価の提案額について点数化を行う。

(6) 最優秀提案の選定

審査委員会は、委員それぞれが評価した提案内容の評価点及び価格の評価点の合計点を総合評価点として応募者等の順位付けを行い、総合評価点の最も高い提案を最優秀提案として選定する。

2 優先交渉権者の決定

奈半利町は、提案審査結果を踏まえ優先交渉権者を決定する。

優先交渉権者の決定にあたり、総合評価点が同点の場合は、提案内容の評価点が最も高い応募者等を優先交渉権者として選定する。なお、提案内容の評価点も同点の場合は、くじ引きを行い優先交渉権者を決定する。

奈半利町が、優先交渉権者と基本協定を締結しないことが確定した場合、又は基本協定が解除された場合には次順位以降の応募者等と交渉するものとする。ただし、この場合であっても同時に2者以上と交渉することはない。

3 提案審査における審査基準

(1) 提案審査の配点

提案審査は、提案内容及び価格の総合評価により実施する。評価項目及び配点は、奈半利町が本事業に期待する事項の必要性及び重要性を勘案し、次のとおり設定する。

なお、「4 審査項目と評価の視点及び配点」において各項目の詳細について記載しているので参照すること。

審査項目		配点
提案内容の評価		130 点
1	事業全般に関する事項	50 点
2	個別業務に関する事項	70 点
①	運営業務に関する事項	40 点
②	維持管理に関する事項	30 点
3	自主事業に関する事項	10 点
価格の評価		20 点
合計		150 点

(2) 提案審査の点数化方法

審査委員会において審査を行うにあたっては、要求水準を超えた優れた内容であるかどうかの程度に応じて、次の表に基づき採点する。

なお、点数はそれぞれの項目において小数第3位を四捨五入し、小数第2位以上を評価点として扱う。

評価	審査の内容	採点
A	提案内容が特に優れている。	配点×100%
B	提案内容が優れている。	配点×80%
C	提案内容が募集要項や要求水準を満たす最低限のもの。	配点×60%

(3) 価格の点数化方法

価格面の評価については、運営権対価の提案額を評価対象額とし、各応募者等から提案された評価対象額の相対評価により点数化する。

なお、点数は小数第3位を四捨五入し、小数第2位以上を評価点とする。

評価点数＝価格の評価点（20点）×（当該評価対象額／最も多い評価対象額）

(4) 総合評価点の算出方法

総合評価点は、次の方法で算出する。

総合評価点＝提案の評価点＋価格の評価点

4 審査項目と評価の視点及び配点

(1) 事業全般に関する事項【5項目 50点】

審査項目	評価の主な視点	配点
事業コンセプト	・奈半利町や本施設を取り巻く環境や本事業の目的を理解し、加領郷地区の価値を高める明確なコンセプトが示されているか。 ・利用者像をイメージしたコンセプトが示されているか。 ・その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。	10点
事業実施方針及び実施体制	・奈半利町総合計画及び加領郷地区活性化計画との関係性を理解しているか。 ・長期にわたるPFI事業として、サービスの維持・向上のための有効な取組方針・実施体制、モニタリング方策等が示されているか。 ・代表企業、構成企業、協力企業の役割分担など事業実施体制が明確となっているか。 ・奈半利町との連携、報告、連絡が適切かつ確実に実施されるための有効な取組方針及び具体的な実施体制が示されているか。 ・その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。	10点
経営計画・収支計画	・事業収支の安定化のための具体的かつ有効な提案が示されているか。 ・利用料金収入の算定根拠が具体的であり、地域特性や近隣施設の状況等を踏まえた計画が提案されているか。 ・各費用の算定根拠が明確に示されているか。 ・その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。	10点
リスクへの対応	・各業務の履行に係るリスクについて、適切に認識されており、これらのリスクに対する回避策や管理体制が具体的なものとなっているか。 ・リスクが顕在化した場合について、事業継続のための具体的な対策が計画されているか。 ・その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。	10点
災害等の有事の際の対応	・本施設は、災害時の指定避難所及び指定緊急避難場所となっていることを踏まえ、有事の際の関係機関との連携及び避難所の運営協力の想定が示されているか。	10点

(2) 個別業務に関する事項【10項目 70点】

① 運営業務に関する事項【4項目 40点】

審査項目	評価の主な視点	配点
交流人口拡大業務	・本施設や周辺の地域資源を有効活用した事業運営の提案が示されているか。 ・地域事業者や住民との連携が図られているか。 ・繁忙期や閑散期、平日や休日を考慮した提案が示されているか。 ・交流人口数を把握するための具体的な提案が示されているか。 ・その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。	10点
地域産品価値向上業務	・地域産品を有効活用し、商品開発、製造、販売について、具体的な提案が示されているか。 ・地域の農林水産物の価値向上及び消費拡大に関する具体的な提案が示されているか。 ・その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。	10点
利用者対応業務	・受付ツール・システムについての提案が示されているか。 ・利用ニーズを考慮したうえで、利用料金及びその収受方法についての提案が示されているか。 ・利用者の意見や要望を把握し、運営・管理業務に反映させるための手順が示されているか。 ・事故の予防策や緊急時の想定が示されているか。 ・その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。	10点
周知広報業務	・プロモーションや販売促進の施策等、効果が期待できる提案が示されているか。 ・周辺施設との連携に関する提案が示されているか。 ・その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。	10点

② 維持管理業務に関する事項【6項目 30点】

審査項目	評価の主な視点	配点
維持管理業務の取組方針及び人員体制	・業務の質の維持・向上のための取組方針や人員体制、モニタリング方策等が示されているか。 ・その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。	5点
施設調査業務	・施設調査業務において、必要な調査項目が十分に予定されているか。 ・その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。	5点
点検及び情報管理業務	・利用者が安全、安心かつ快適に利用できるよう、建築物の日常保守点検、定期保守点検、法定保守点検等、具体的で合理的かつ効率的な実施内容、方法、頻度、体制等が示されているか。 ・維持管理に係る履歴管理等、事業期間終了後の本施設の保全状態の確認ができるように情報管理体制が示されているか。 ・その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。	5点
修繕及び更新業務	・日常の運営や点検で発見された不具合に的確に対処できる体制が示されているか。 ・その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。	5点
清掃業務	・利用者が常に衛生的かつ安全に利用できる計画が示されているか。 ・その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。	5点
保安警備業務	・利用者及び従業員の安全を確保するための計画が示されているか。 ・その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。	5点

(3) 自主事業に関する事項【1項目 10点】

審査項目	評価の主な視点	配点
自主事業	・施設全体の稼働率向上や利用促進による収益構造の健全化、集客力構造に寄与する自主事業が提案されているか。 ・その他特筆すべき点、優れた点が見られるか。 ※提案がない場合は、失格とせず、得点を0点とする。	10点