

伊賀市にぎわい忍者回廊整備（忍者体験施設等整備）
に関するPFI事業

【募 集 要 項】

【別添資料3】

優先交渉権者選定基準

2021（令和3）年10月19日

三重県伊賀市

目次

I	本書の位置付け	1
II	優先交渉権者選定の概要	1
	1. 選定方式.....	1
	2. 選定方法.....	1
	3. 選定手順.....	1
III	優先交渉権者選定の審査概要.....	2
	1. 審査方法について	2
	2. 評価項目について	3

I 本書の位置付け

本書は、伊賀市（以下、「市」という。）が、「にぎわい忍者回廊整備（忍者体験施設等整備）に関するPFI事業」（以下「本事業」という。）を実施するため、民間事業者の選定に際し、最も優れた提案を行った優先交渉権者を選定するための方法及び評価基準等を示すものである。

II 優先交渉権者選定の概要

1. 選定方式

公募型プロポーザル方式

2. 選定方法

優先交渉権者は、「参加資格審査」及び「企画提案書等審査」の2つの審査により選定する。

3. 選定手順

(1) 参加資格審査

- 1) 応募事業者は、募集要項添付の様式集に定める参加表明書を市が指定する期間に提出する。
- 2) 市は、参加表明書と合わせて提出された参加資格確認申請書から募集要項で示した応募事業者の参加資格要件等について確認する。なお、参加資格要件を満たさなかった場合は、参加表明を無効とする。
- 3) 参加表明等の資料が提出された後、必要に応じて、市は応募事業者と参加表明書等資料の確認のために、ヒアリングを実施する。
- 4) 市は、参加資格審査の審査結果を参加資格確認通知書として指定した日に応募事業者に郵送する。

(2) 企画提案書等審査

- 1) 参加資格審査を通過した応募事業者は、募集要項添付の企画提案書作成要領に基づき、企画提案書等を市が指定する期限までに提出する。
- 2) 市は、基礎審査として、応募事業者から提出された企画提案書等の内容が業務要求水準を満たしているかについて審査を行う。
- 3) すべての項目について業務要求水準を満たしていると確認された提案について、市が設置する金融、法務及び建築等の専門的な知識や実務経験を有する有識者等で構成される「有識者会議」において専門的視点から提案内容の評価及び講評を行う。有識者会議は、評価及び講評の結果について、市が設置する「伊賀市にぎわい忍者回廊整備事業における事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」に報告を行う。
- 4) 選定委員会は、応募事業者によるプレゼンテーション及び応募事業者へのヒアリング並びに有識者会議からの報告を踏まえ、企画提案書等を審査し、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定する。なお、応募事業者によるプレゼンテーション及

び応募事業者へのヒアリングには、必要に応じ有識者会議委員の同席を行うものとする。

5) 選定された優先交渉権者及び次点交渉権者は、市ホームページにより公表する。

III 優先交渉権者選定の審査概要

1. 審査方法について

(1) 審査方法

1) 参加資格審査（一次審査）

① 審査体制

市担当部署

② 審査内容

参加資格確認申請書（様式4）及び添付書類から募集要項で示した応募事業者の参加資格要件の有無について確認する。

③ 審査基準

募集要項に基づく。なお、事業者へのヒアリングを行う場合がある。参加資格要件を満たさなかった場合は、参加表明を無効とする。

2) 企画提案書等審査①基礎審査（二次審査）

① 審査体制

市各業務担当部署

② 審査内容

企画提案書の内容が、業務要求水準の各項目を満たしているかについて確認する。

③ 審査基準

募集要項に基づく。なお、事業者へのヒアリングを行う場合がある。業務要求水準の要件を1項目でも満たしていない場合は、失格とする。

3) 企画提案書等審査②選定委員会による審査（三次審査）

① 審査体制

選定委員会

② 審査内容

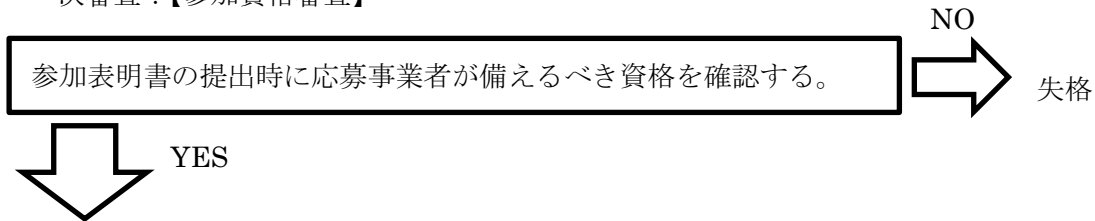
提出されたすべての書類を対象とした評価を行う。

③ 審査基準

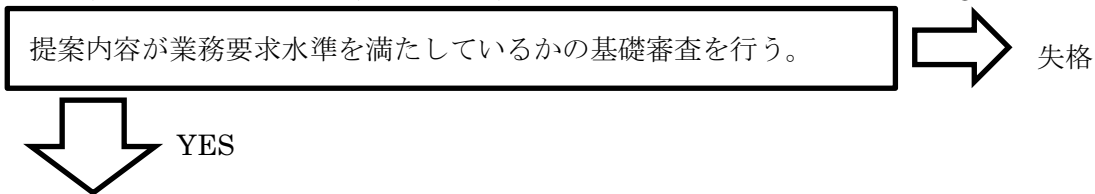
「伊賀市にぎわい忍者回廊整備事業公募型プロポーザル評価基準書（以下、「評価基準書」という）」（非公開）に基づき加点評価を行う。なお、評価にあたっては、提案事業者によるプレゼンテーション及びヒアリングを実施し、有識者会議による評価及び公表の報告を参考とする。

(2) 審査の流れ

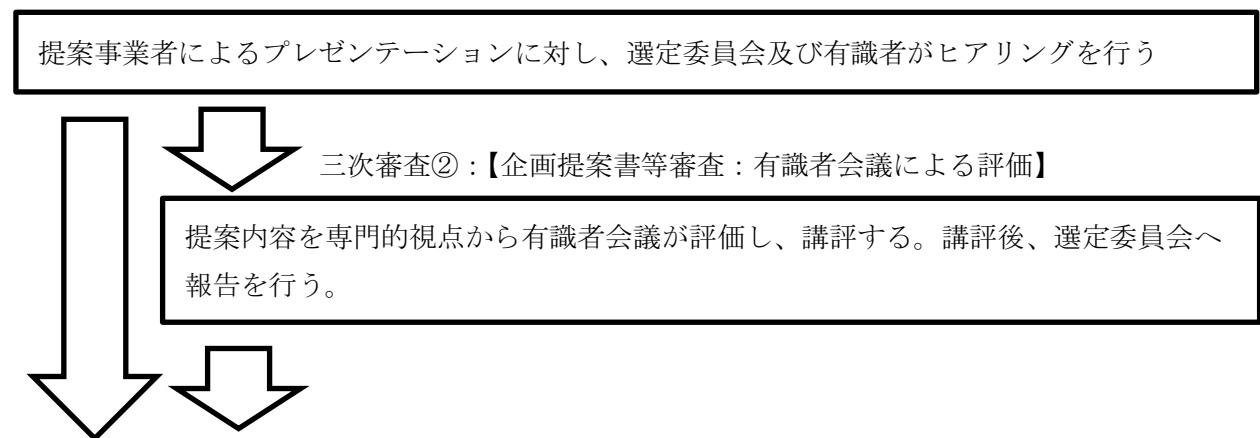
一次審査：【参加資格審査】



二次審査：【企画提案書等審査：基礎審査】



三次審査①：【企画提案書等審査：プレゼンテーション及びヒアリング】



三次審査②：【企画提案書等審査：有識者会議による評価】

提案内容を専門的視点から有識者会議が評価し、講評する。講評後、選定委員会へ報告を行う。

三次審査③：【企画提案書等審査：選定委員会による審査】

有識者会議からの報告等を踏まえ、選定委員会が定性的評価及び定量的評価を行う。各評価項目に関する性能審査を詳細な指標を用いて客観的かつ公正に評価する。

評価値＝基礎審査点（1000点）＋
加点評価による評価点【定性評価点（900点）＋定量評価点（100点）】

優先交渉権者及び次点交渉権者の選定

2. 評価項目について

(1) 有識者会議

有識者による評価は、各有識者が専門とする分野についてのみ評価を行い、講評するものとする。

(2) 市及び選定委員会の評価

市及び選定委員会は、次の項目と配点により、評価を行う。

基礎審査			配点
提案書の内容が業務要求水準を満たした場合			1000
評価項目(加点要素)			
大分類	配点	中分類	配点
①全体計画	150	1 本事業に対する基本的な考え方 (市が期待する成果の実現)	30
		2 実施体制及び株主間の関係	30
		3 ファイナンスの適正とその実現可能性	30
		4 地域経済への波及効果	30
		5 市内事業者の参画及び地域人材の活用・育成	30
②プロジェクトマネジメント業務	110	1 プロジェクトマネジメント業務に対する基本的な考え方	30
		2 市及び各業務責任者との連絡・調整体制	20
		3 事業課題の把握及び解決の手法	30
		4 セルフモニタリングの実施方法	30
③企画・設計業務	180	1 企画・設計業務に対する基本的な考え方	30
		2 企画・設計業務の工程計画	20
		3 忍者体験機能に関する企画・設計	40
		4 図書館機能に関する企画・設計	40
		5 その他の機能に関する企画・設計	10
		6 文化財建造物としての改修及び耐震補強の手法	40
④建設業務	130	1 建設及び改修に対する基本的な考え方	30
		2 環境面への配慮及びLCC削減の取組	50
		3 建設及び改修業務の工程計画	30
		4 業務期間中の監視体制、安全性及び近隣対策に関する取組	20
⑤維持管理業務	100	1 維持管理業務に対する基本的な考え方	30
		2 建物及び設備に関する維持管理の取組(修繕計画含む)	30
		3 備品維持管理業務の考え方	10
		4 外構施設維持管理業務の取組	10
		5 清掃・環境管理業務の取組	10
		6 警備・安全管理業務の取組	10
⑥運営業務	130	1 運営業務に関する基本的な考え方	30
		2 市及び団体等との連携	20
		3 市との連絡・調整体制	20
		4 市民ニーズへの対応	40
		5 観光客ニーズへの対応	20
⑦自主提案業務	100	1 自主提案業務の考え方	30
		2 企画内容(新規性、有効性の観点)	40
		3 市の費用負担	30

⑧提案対価	100	1	(最も低い提案価格／当該応募者の提案価格) × 100	100
合計				2,000

(3) 評価の方法

評価基準書に定める各項目について、以下の5段階で評価する。配点ごとに小数点第二位以下を四捨五入し、小数点第一位までを求める。

A	B	C	D	E
特に優れている	AとCの 中間程度	優れている	CとEの 中間程度	優れていない
配点×1	配点×0.75	配点×0.5	配点×0.25	配点×0