

旧倉吉市国民宿舎グリーンスコールせきがね
設計及び運営事業者選定審査委員会
答申書

令和4年8月

旧倉吉市国民宿舎グリーンスコーレせきがね設計及び運営事業者選定審査委員会（以下「本委員会」という。）は、施設の設計及び運営を行う事業者の選定にあたり、本事業の受託を希望する共同企業体（以下「受託希望者」という。）から提出された書類を審査しました。併せて、受託希望者を優先交渉権者として選定することの妥当性や受託希望者が指定管理候補者として適当であるかを審議しましたので、その結果を次のとおり答申します。

1. 選定内容

(1) 対象施設

事業地 鳥取県倉吉市関金町関金宿 1397 番地 3 外

名称 (仮称) 旧倉吉市国民宿舎グリーンスコーレせきがね (以下「本施設」という。)

(2) 審査結果

審査項目		配点	第 1 提案者	第 2 提案者※
事業計画		240	93.50	170.50
設計		230	131.50	172.00
維持管理		70	31.50	40.50
運営		260	103.00	180.00
価格	設計・監理	40	39.84	40.00
	運営・維持	160	3.56	4.80
計		1,000	402.90	607.80

※全委員が第 1 提案者の提案より第 2 提案者の提案を高く評価し、全会一致で第 2 提案者を優先交渉権者として選定しました。

(3) 優先交渉権者

第 2 提案者

流通・合銀・安本・戸田・ものりす共同企業体

(代表企業：流通株式会社 代表取締役 江原 剛)

2. 審議内容

(1) 審査委員

委員長	鳥取短期大学 生活学科住居・デザイン専攻 助教 尾崎 せい子
委員 (職務代理者)	一般社団法人倉吉観光MICE協会 会長 倉吉市ホテル旅館組合 組合長 名越 宗弘
委員	SABコンサルティング 代表 中本 善博
委員	株式会社JT B鳥取支店 支店長 久保島 宏
委員	地域住民代表 福井 真喜代
委員	鳥取県交流人口拡大本部観光交流局観光戦略課 係長 瀬戸川 直子
委員	倉吉市総務部長 美船 誠

(2) 審査会議

第1回	令和4年7月26日 (諮問、審査方法等の審議)
第2回	令和4年8月10日 (公開ヒアリング審査)
第3回	令和4年8月17日 (審査結果の審議)

(3) 評価方法

ア 定性審査

審査委員7名が、受託希望者2団体から提出された書類の内容を公開ヒアリング審査で確認し、総合的に審査しました。審査にあたっては、各審査委員が「①事業計画」、「②設計」、「③維持管理」、「④運営」の4項目について、36項目の評価の視点に基づき、次の評価基準A～Eの5段階で評価しました。評価点については、評価に応じた評価係数を各項目の配点に乗じて算定しました。

評価	評価係数	評価基準
A	1.00	提案内容が優れている
B	0.75	提案内容がやや優れている
C	0.50	提案内容が中庸である
D	0.25	提案内容がやや劣っている
E	0.00	要求水準を満たしている

なお、評価点の算定にあたっては、各審査委員の評価点を集計した結果、より客観性のある審査結果を出すため、審査委員の採点のうち、最高点と最低点を除外した残り5人の委員の平均点を定性審査の評価点としました。

イ 価格審査

価格に関しては、次の算出式にて価格評価点を算定しました。

設計	$40 \text{ 点} \times \text{最低提案価格} / \text{当該提案価格}$
運営・維持管理	$160 \text{ 点} \times \{ 1 - (\text{当該提案価格} / \text{サービス対価の上限額}) \} \times \text{評価係数}$

なお、運営・維持管理の評価係数については、提案のあった収支計画を参考に、次の基準で提案価格の妥当性を判断し、設定しました。

経費や内訳など実現性・継続性・妥当性ともに十分に担保できた提案額となっている。	1.0
経費や内訳などがから、実現性・継続性・妥当性についてある程度担保された提案額となっている。	0.6
経費や内訳などについて、実現性・継続性・妥当性に関するやや懸念が残る提案額となっている。	0.3
経費や内訳などについて、実現性・継続性・妥当性が担保されていないと思えない。	0.0

ウ 総合評価

定性審査と価格審査の評価点を合わせた点数を総合評価点として、最も高い総合評価点数を得た提案を最優秀提案とし、その提案を行った受託希望者を優先交渉権者として選定しました。

なお、今回の選定にあたり、総合評価点の満点の6割（600点）に満たない提案を行った受託希望者については、交渉権者として選定しないこととしました。

3. 選定の理由

今回、最優秀提案を行った優先交渉権者は、総合評価点で最低基準及び他方の受託希望者を上回っただけでなく、評価項目の全6項目「①事業計画」、「②設計」、「③維持管理」、「④運営」、「⑤価格（設計・監理）」、「⑥価格（運営・維持）」において、いずれも他方の受託希望者より高い評価を得ました。

特に、①～④の評価項目を審査した定性審査（配点800点）の得点率は、7割を超える高評価となりました。

代表企業の主要事業である運輸業や旅行業を活かし、県外からの観光客を誘致する施策について、詳細なプランが示されていました。

こうした取組に加え、今回応募の共同企業体に参加している地元金融機関のバックアップもあることから、事業の継続性についても期待できるものと判断しました。

また、代表企業をはじめ、構成企業は、全て鳥取県内で事業を行う事業者で構成されているため、本事業による地元への経済効果も期待できるものと考えました。

なお、運営・維持に関する価格評価点の評価係数については、提案された収支計画等をもとに、提案された指定管理料の妥当性を総合的に判断し、次のとおり評価しました。

- 第1提案者の評価係数は、収支計画の売上の構成や経費の内訳に不明確な点があり、妥当性に欠けることからC評価（0.3）としました。
- 第2提案者の評価係数は、概ね実現可能な設定をしていることから、B評価（0.6）としました。

4. 講評

(1) 全体講評

提案を行った2団体の受託希望者が、両者ともに短い準備期間で丁寧に検討を行い、企画提案を出したことは、大いに評価できるものでした。

その中で、両者の提案について言えることですが、県外からの集客等は考えられているものの、本事業の基本方針である「関金温泉の宿泊機能強化に寄与」、「倉吉市の観光拠点」及び「地域の活性化の拠点」に関しては、まだ未成熟でありました。

そうした中で、今回選定された優先交渉権者は、地元を愛し、関金地域とどう関わるのか、関金の発展にどのように寄与するのかという点に関し、市や地域との連携に対する前向きな姿勢、意欲が見られたことから、更なる改善を期待するとともに、本委員会でも今後の取組を注視していきたいと考えたところです。

今回の優先交渉権者の選定にあたり、価格審査の影響で総合的な評価としては決して高い評価とは言えませんが、定性審査の評価が高く、これから本格的な基本・実施設計に着手していくこと、令和7年4月の開業まで時間の猶予があること等を踏まえると、更に、実効性、持続性の高い事業計画や収支計画に改善し、磨き上げられる可能性が十分にあると判断したところであり、今後の展開に非常に期待が持てるものでありました。

優先交渉権者におかれては、特に次に掲げる改善に向けて留意すべき事項や優先交渉権者

への意見を参考にさせていただきながら、課題を明確にし、市や地域との連携をより一層強化し、事業計画や収支計画の改善に励んでいただきたいと思います。

【改善に向けて留意すべき事項】

- 指定管理期間終了までの構成団体（金融機関等）のバックアップ体制の確保
- 屋上サウナの冬期運営方法や防虫対策、施設利用者の快適な動線等を踏まえた設計の適正化
- 客室面積と定員の妥当性と収支計画や指定管理料の適正化
- 本事業を通じた関金地域の持続的発展や本市の観光振興の具体化
- 開館準備期間を含めた戦略的なプロモーションの確保

(2) 優先交渉権者への意見

優先交渉権者には、審査委員から次のような意見がありました。

- ・送迎バスの導入が想定されているなど、アクセスが良くない関金の地域特性等を適正に把握できている。
- ・旅行業・運送業を活かし、県外から観光客を引っ張ってくるという施設までの導線、出口戦略がしっかりしている印象がある。
- ・想定しているクチコミ評価は結構高いが、高い目標を設定している点は意欲的で評価できる。
- ・新本館の1室あたり延べ床面積は、定員数を考えると少し狭い気がするが、建設コスト等への影響を考慮すると、妥当な部屋面積が設定されている。
- ・施設の稼働率は、現実的な数値と評価する。
- ・実現可能性の高い現実的な提案で、市や県の施策を意識し、行政と連携して関係人口を増やしていきたいという理念が明確である。
- ・地元関金や倉吉市にとって真にメリットがある提案内容となっているか、関金温泉の課題解決に直結する提案内容となっているかとの視点に立ち、更に事業計画や収支計画の改善に努めてほしい。