

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

審査基準書

令和4年4月

倉吉市

## 目次

### 目次

1	審査基準書の位置づけ.....	1
2	審査の概要.....	1
	(1) 審査の方法.....	1
	(2) 審査の手順.....	2
	(3) 審査委員会.....	2
	(4) 選定結果の公表.....	3
3	審査基準.....	3
	(1) 参加資格審査.....	3
	(2) 提案価格の確認.....	3
	(3) 提案審査.....	3
	ア 要求水準の確認.....	3
	イ 定性審査.....	3
	ウ 価格審査.....	6
	(4) 最優秀提案の選定.....	7
	(5) 優先交渉権者の決定.....	7

## 1 審査基準書の位置づけ

本審査基準書は、倉吉市（以下「市」という。）が「旧倉吉市国民宿舎グリーンスコールせきがね設計建設及び運営事業（以下「本事業」という。）」において、最も優れた提案（以下「最優秀提案」という。）を行った民間事業者の募集及び選定に当たり、応募者に交付する募集要項等と一体のものである。

本事業では、設計・工事監理及び維持管理・運営の各業務を通じて、事業者の幅広い能力とノウハウを最大限に活用し、効率的かつ効果的な事業実施が求められることから、事業者の選定にあたっては、提案金額のみではなく、事業方針、設計内容、維持管理運営に関する事業計画の妥当性及び事業の安定性等に関する提案内容を重視し、総合的に評価するものとする。

## 2 審査の概要

### (1) 審査の方法

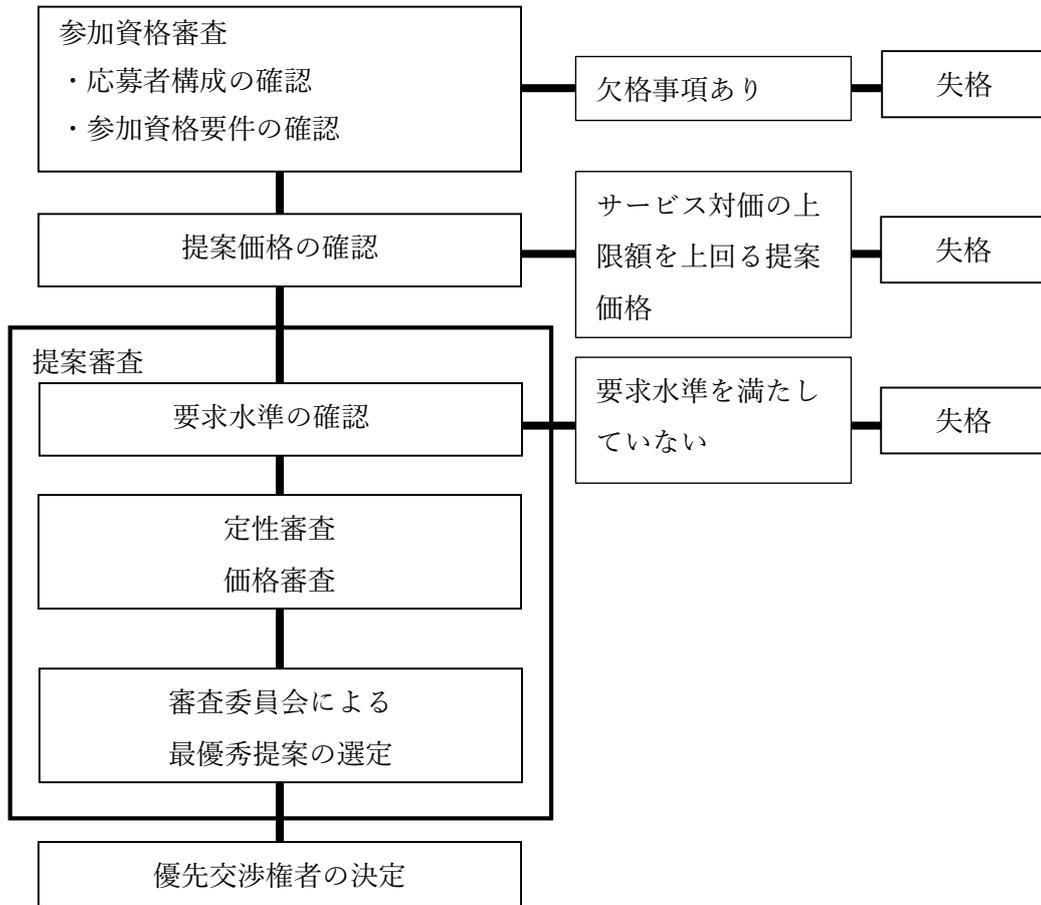
最優秀提案を選定するための審査の方法は、応募者の備えるべき参加資格要件等に関する「参加資格審査」と、応募者からの提案の内容に関する「提案審査」による2段階で実施する。参加資格審査は、応募者の参加資格要件の適格性を審査するために行うものとし、その結果については、以降の提案審査には持ち越さない。

提案審査は、提出された提案書を対象とし、要求水準を満たしているかを確認後、提案書の内容の定性的な評価（以下「定性審査」という。）により定性評価点を算出、提案価格の定量的な評価（以下「価格審査」という。）により価格評価点を算出し、それらの合計点（以下「総合評価点」という。）を算定するものとする。

（定性審査・価格審査の配点）

審査内容	評点
定性審査（定性評価点）	800
価格審査（価格評価点）	200
総合評価点	1,000

## (2) 審査の手順



## (3) 審査委員会

市は、本事業における最優秀提案の選定において、公正性及び透明性を確保することを目的に、学識経験者等で構成される審査委員会を設置する。審査委員会は、本審査基準書に定める審査基準に基づき評価を行い、最優秀提案を選定する。市は、この結果を踏まえ、本事業の優先交渉権者を決定するものとする。

審査委員（ヒアリング審査の際に公表する。）

#### (4) 選定結果の公表

選定の結果は、各応募者に個別に通知する。結果については各応募者へ個別に通知するほか、結果の概要・審査講評を「倉吉市ホームページ」を通じて公表する。本審査にあたり、選定結果への異議申し立て等は、受け付けないこととする。

### 3 審査基準

#### (1) 参加資格審査

市は、参加者が参加資格要件を満たしていることを確認し、満たしていない場合は、その参加者を失格とする。なお、資格審査の結果は、提案審査における評価には反映させないものとする。

#### (2) 提案価格の確認

市は、応募者の提案価格が、募集要項に示す提案価格の上限以下であることを確認する。募集要項に示すサービス対価の上限額を超えた提案価格を提示した応募者は失格とする。

#### (3) 提案審査

##### ア 要求水準の確認

提案書において提案されている内容のうち、要求水準書においてサービス・機能の仕様を定めている事項を対象に、その水準を満たしているか否かを確認する。要求水準書に示す要求水準を満たしていない内容を提案した応募者は失格とする。

##### イ 定性審査

提案書の内容について、次頁以降に示す項目ごとに、評価の視点に基づき評価する。定性審査の採点基準は、以下に示す5段階によるものとし、評価に従い各項目の配点に採点基準の係数を乗じて算出するものとする。定性審査において、ヒアリング審査を行うこととし、ヒアリング審査については一般に公開をする。なお、点数化の際は、小数点第2位まで算定する。

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

(評価項目及び配点)

事業計画に関する事項

項目		評価の視点	配点	
1	事業 コンセプト	・本事業の目的、基本方針、旧倉吉市国民宿舎グリーン スコレせきがね再生プランを十分に理解した提案と なっている。	30	50
		・地元地域の活性化の拠点として明確な考え方が示され ている。	20	
2	業務全体の 実施体制	・事業期間中、提案のあった事業を確実に円滑に実施 できる体制が構築されている。	10	30
		・事業実績が豊富で円滑な実施が期待できる。	10	
		・市との円滑なコミュニケーションが図られる体制とな っている。	10	
3	収支計画	・各費用の算定や利用者予測が明確であり、確実性のあ る計画となっている	50	70
		・納付金の設定を含め、市の財政負担が軽減される収支 計画になっている。	20	
4	リスク管理	・各業務の履行にかかるリスクについて適切に認識して おり、それぞれのリスクへの責任体制について、具体 的かつ有効的な提案がなされている。	10	20
		・リスク回避策やリスクが顕在化した際の対応につい て、工夫や具体的な検討がされている。	10	
5	地域貢献	・市内事業者の活用や地元雇用、地域経済や地域活力へ の配慮について具体的な提案がされている。	20	70
		・地域や関係団体との連携（交流、協力等）に対し、積 極的で具体的な方策がある。	20	
		・地域との共生について具体的な提案がなされている。	30	
小計				240

設計に関する事項

項目		評価の視点	配点	
1	設計 コンセプト	・事業計画や地域の特性（立地場所、既存建物の形状等）に沿った設計コンセプト（建物デザインの考え方を含む）となっているか。	50	50
2	構造計画	・台風、地震等の自然災害に対する安全性の確保及び機能保持を、高いレベルで実現できる構造が提案されている。	20	30
		・建築物に有害な支障を与えることのない基礎形式及び工法を採用した提案となっている。	10	
3	配置計画	・敷地を有効活用し、建築物及び外構施設（駐車場等）の配置計画について、利便性や安全性に配慮した魅力的な提案がなされている。	40	40
4	施設内計画	・施設について、想定されるターゲットやサービス内容等に応じた具体的な施設内計画となっている。	50	50
5	工期	・工期の短縮方法について具体的な提案がある。	30	30
6	コスト削減	・建設費用の削減策およびライフサイクルコストに配慮した提案が具体的にされている。	30	30
小計				230

維持管理に関する事項

項目		評価の視点	配点	
1	実施体制	・維持管理業務の実施体制や連絡体制、バックアップ体制等が具体的に提案されている。	20	20
2	建築物、建築設備、外構の保守・点検業務	・業務実施方法・内容が明確で、業務の品質確保・維持・向上策について、優れた提案がなされている。	20	30
		・予防保全、省エネルギーへの配慮が具体的に示されている。	10	
3	清掃、環境衛生管理等	・業務実施方法・内容が明確で、業務の品質確保・維持・向上策について、優れた提案がなされている。	10	20
		・レジオネラ対策等、適切な利用環境が管理されている。	10	
小計				70

運営に関する事項

項目		評価の視点	配点	
1	運営の基本的な方針	・本事業のコンセプトを踏まえた運営方針が明確に示されている。	20	30
		・地域特性を生かした運営内容が提案されている。	10	
2	実施体制	・本施設を持続的・安定的に運営する上で十分な運営体制となっている。	20	30
		・職員確保の方策が明確で、教育体制が充実している。	10	
3	魅力的なサービス提供	・施設特性を活かせる顧客ターゲットを明確に設定し、ターゲットに対して最適な宿泊サービスの提供が期待できる。(宿泊料金表を記載のこと)	40	70
		・提供する食事について、価格やメニューの内容が利用者の満足のいくものとなっている。	20	
		・閑散期や昼間の施設活用に関して、具体的なアイデアがある。	10	
4	サービスの向上	・サービス対価について、成果連動型報酬部分を積極的に取り入れている。	10	30
		・利用者等の要望、意見等を迅速に反映させる方策がとられている。	20	
5	利用促進の取組み	・利用者数増加や稼働率向上に向けたプロモーションについて、具体的な提案がなされている。	40	40
6	安全・防災への取組み	・防犯・防災・緊急時の対応にかかる取組みは的確で、事故防止にも取り組んでいる。	30	30
7	自主事業	・本事業の目的を踏まえた魅力的な提案となっている。	30	30
小計				260

ウ 価格審査

以下の計算式に基づき、提案価格から価格評価点を算出する。価格審査の配点は200点とし、小数点第3位以下を四捨五入し、小数点第2位まで算出するものとする。

(設計・工事監理)

価格評価点<sup>※</sup> = 各 40 点 × 最低提案価格 / 当該提案価格

※評価方法

- ・提案審査に進んだ全応募者のうち、提案価格が最低であるものを 1 位とし、価格評価点の満点（設計・工事監理：40 点）を付与する。
- ・他の応募者の価格評価点は、1 位の提案価格（最低提案価格）と当該応募者の提案価格（当該提案価格）の比率により算出する。

(運営・維持管理)

価格評価点 = 各 160 点 × { 1 - ( 当該提案価格 / サービス対価の上限額 ) } × 評価係数<sup>※</sup>

※評価係数

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るとは思えない。	0.0

#### (4) 最優秀提案の選定

審査委員会は最も総合評価点の高い提案を、最優秀提案として、2 番目に高い提案を次点として選定する。なお、最も高い総合評価点を得た提案が複数ある場合は、価格評価点の最も高い提案を最優秀提案とする。この場合において、価格評価点が同点である提案が複数あるときは、いずれの提案も最優秀提案とする。ただし、600 点を超える提案がない場合は、最優秀提案を選定しない。

#### (5) 優先交渉権者の決定

市は、審査委員会における最優秀提案及び次点の選定結果をもとに、優先交渉権者及び次順位優先交渉権者を決定する。