

勝連城跡周辺整備事業  
優先交渉権者決定基準

令和5年10月27日

うるま市

はじめに

本優先交渉権者決定基準は、うるま市（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。）第7条の規定に基づき2023年（令和5年）10月16日に特定事業として選定した「勝連城跡周辺整備事業」（以下「本事業」という。）についての募集・選定を行うに当たって、入札に参加しようとする者を対象に交付する募集要項と一体のものである。

優先交渉権者決定基準は、優先交渉権者を選定するに当たって、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当たっての審査は、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「勝連城跡周辺整備事業PFI事業者選定等委員会」（以下「事業者選定等委員会」という。）において行う。

令和5年10月

うるま市長 中村 正人

# 目次

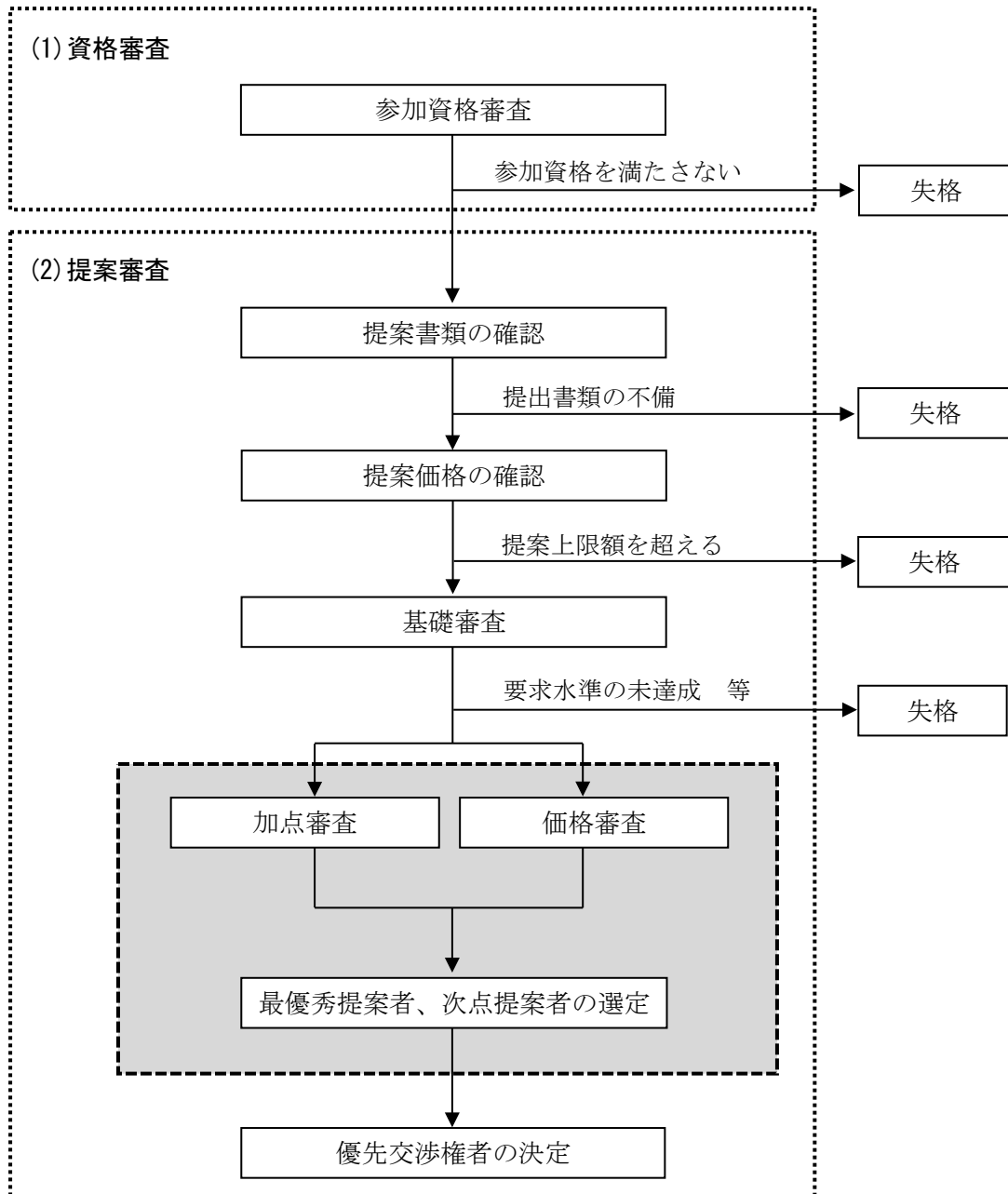
第1 優先交渉権者決定の手順 .....	1
1 優先交渉権者決定までの審査手順の概要 .....	1
2 審査手順 .....	2
第2 提案審査における点数化方法 .....	3
1 提案審査の配点 .....	3
2 加点審査の点数化方法 .....	4
3 価格審査の点数化方法 .....	4
別紙 加点審査における評価項目及び配点 .....	1




# 第1 優先交渉権者決定の手順

## 1 優先交渉権者決定までの審査手順の概要

本事業における事業者の選定は、価格及びその他の条件により優先交渉権者を決定する公募型プロポーザル方式に基づき、次の手順で実施する。



 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もとに、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

#### ア 提案書類の確認

市は、応募者に求めた提案書類がすべ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。

#### イ 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。

#### ウ 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。

(ア) 要求水準書の要求水準に未達の無いこと。

(イ) 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無いこと。

#### エ 加点審査・価格審査

##### (ア) 加点審査

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

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。

#### オ 最優秀提案者及び次点提案者の選定

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。

#### カ 優先交渉権者の決定

市は、委員会の審査結果をもとに優先交渉権者を決定する。

## 第2 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民間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。

表1 審査項目・配点

審査項目	配点
<b>加点審査</b>	<b>170点</b>
<b>1. 事業実施に関する事項</b>	<b>50点</b>
(1) 事業コンセプト（基本方針）	20点
(2) 実施体制及び経営マネジメント	10点
(3) 地域貢献	20点
<b>2. 事業計画に関する事項</b>	<b>20点</b>
(1) 収支計画	10点
(2) 資金調達・リスク管理	10点
<b>3. 設計・建設業務に関する事項</b>	<b>25点</b>
(1) 全体計画	10点
(2) 施工計画及び設計・施工体制	5点
(3) 物販・飲食施設の施設計画	5点
(4) 勝連城跡公園の施設計画	5点
<b>4. 維持管理業務に関する事項</b>	<b>10点</b>
(1) 維持管理方針及び維持管理体制	5点
(2) 文化観光施設、勝連城跡及び勝連城跡公園の維持管理業務	5点
<b>5. 運営業務に関する事項</b>	<b>40点</b>
(1) 運営方針及び運営体制	10点
(2) 展示活動業務・普及活動業務	10点
(3) 情報発信活動業務	10点
(4) 物販・飲食事業	10点
<b>6. 自由提案事業に関する事項</b>	<b>25点</b>
(1) 事業内容	20点
(2) 収支計画	5点
<b>価格審査</b>	<b>30点</b>
(1) 事業費	30点
<b>合計</b>	<b>200点</b>

## 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配点」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配点」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。

表 2 判断基準・点数化方法

評価	判断基準	点数化方法
A	特に優れている	配点×1.00
B	優れている (A と C の中間程度)	配点×0.75
C	標準的な提案である	配点×0.50
D	あまり優れているとは言いがたい (C と E の中間程度)	配点×0.25
E	要求水準を最低限満たしているものの、優れているとは言いがたい	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。

$$\text{価格審査点} = (\text{最も低い提案価格} / \text{当該提案価格}) \times \text{配点 (30点)}$$

※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配点

審査項目	評価の視点	配点	様式
加点審査		170点	
1. 事業実施に関する事項		50点	
(1) 事業コンセプト (基本方針)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の目的や特性を十分に理解し、事業範囲内の各施設及び周辺施設との相乗効果が発揮され、本市を「通過型」から「滞在型」観光地へと転換させることを企図する、事業全体のコンセプトが示されているか。</li> <li>・勝連城跡や本市の地域資源を活用した、独自性のある事業が提案されているか。</li> <li>・本市や沖縄本島東海岸側のさらなる観光振興に貢献し得る観光まちづくり事業を構想・企画し、確実に実施できる企画力・運営力が示されているか。</li> <li>・事業期間を通じ利用者へのサービスの向上が図れ、安定的かつ継続的に事業の実施に取り組む方針が示されているか。</li> <li>・事業の実施において、SDGsの達成につながる取り組みが提案されているか。</li> </ul>	20点	様式 9-1
(2) 実施体制及び経営マネジメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各企業の専門性や実績等を活かした役割分担、人員配置、連携・協力・補完体制が示されているか。</li> <li>・市との連携、報告・連絡を確実に実施できる方策が提案されているか。</li> <li>・事業継続のためのマネジメントやセルフモニタリング(方法等)について提案されているか。</li> <li>・事業範囲内の施設全体に対して、一体性のある運営体制が提案されているか。</li> </ul>	10点	様式 9-1
(3) 地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市全体及び周辺の観光促進など、地域経済への波及効果や貢献に対する取り組みが提案されているか。</li> <li>・市内業者の活用方策(企業数、請負又は委託額、役割、期間等)、地元の雇用機会の創出について具体的に提案されているか。市内業者の経営参画、地域産品の活用が図られているか。</li> <li>・資材調達等への配慮(調達物品、調達先)がなされているか。</li> </ul>	20点	様式 9-1
2. 事業計画に関する事項		20点	
(1) 収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収支計画が提案内容の実現性を担保するものとなっているか。</li> <li>・入場者予測は適切であるか。</li> </ul>	10点	様式 9-2 ～ 9-4
(2) 資金調達 ・リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資金調達の考え方が明確、かつ調達手段が確実な提案となっているか。</li> <li>・SPCと構成員、金融機関等の資金調達における役割や相互関係について実効性ある提案がなされているか。</li> <li>・本事業の特性を踏まえたリスク管理の方針、分担者、対応策等を具体的に計画されているか。</li> <li>・収入が想定を下回った場合の対応策が提案されているか。</li> </ul>	10点	様式 9-5

審査項目	評価の視点	配点	様式
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業期間中の増加費用等にかかるリスクへの対応策が具体的に提案されているか。</li> <li>・付保する保険が具体的に提案されているか。</li> <li>・プロフィットシェア及びロスシェアに関する納付金または負担金の割合が、本市の財政負担の軽減と事業のリスク管理の観点から適切な提案がされているか。</li> </ul>		
<b>3. 設計・建設業務に関する事項</b>		<b>25 点</b>	
(1) 全体計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・勝連城跡、文化観光施設、勝連城跡公園が有機的に連携した配置計画が提案されているか。</li> <li>・世界遺産である勝連城跡、周辺地域の景観及び自然環境と調和したデザインなど、景観への配慮について効果的な提案がされているか。</li> <li>・歩行者動線及び車両（一般車両、搬入車両、緊急車両、バス等）動線の安全性及び利便性について、的確かつ具体的な提案がされているか。</li> <li>・ユニバーサルデザインを前提として、誰もが使いやすい施設として提案がされているか。</li> </ul>	10 点	様式 9-6
(2) 施工計画及び設計・施工体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施工計画は、工期遵守を踏まえた的確かつ具体的な計画となっているか。</li> <li>・工事に係る安全対策や環境保全対策が具体的に提案されているか。</li> <li>・施設整備に係る品質確保についての的確かつ具体的に提案されているか。</li> <li>・材料調達から廃棄までのライフサイクルにおける環境負荷の抑制、ゆいくる材の使用等、地球環境への配慮について効果的な提案がされているか。</li> <li>・緊急時及び非常時に迅速な対応が可能な実施体制、業務の分担及び責任の所在が示されているか。</li> </ul>	5 点	様式 9-7
(3) 物販・飲食施設の施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者動線や人溜まりの空間を考慮し、勝連城跡公園の施設配置とも整合した計画となっているか。</li> <li>・想定される観光客等の受け入れ規模、利用者の使い勝手、施設運営の容易さに配慮した施設計画となっているか。</li> <li>・利用者がくつろぐことができ、満足度の高い内装デザイン等の工夫があるか。</li> <li>・導入する設備機器や建築資材等、将来的な変更への柔軟性の確保について具体的かつ効果的な提案がされているか。</li> </ul>	5 点	様式 9-8
(4) 勝連城跡公園の施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の目的の達成に資する、勝連城跡、文化観光施設等の他施設と相乗効果を発揮する導入機能が示されているか。</li> <li>・公園利用に賑わいを生み出す遊具が、公園内の他施設との関係性を考慮した配置で設置されているか。</li> <li>・景観と収益施設の規模・位置を考慮した、効果的かつ独創的なランドデザインが提案されているか。</li> <li>・管理車両動線との交錯回避や回遊性を確保する園路など、利用者の安全と利便性の確保に資する効果的な動線計画の提案がされているか。</li> </ul>	5 点	様式 9-9

審査項目	評価の視点	配点	様式
<b>4. 維持管理業務に関する事項</b>		<b>10点</b>	
(1) 維持管理方針及び維持管理体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理業務について、事業コンセプト及び本施設の特徴を踏まえた的確かつ具体的な実施方針が提案されているか。</li> <li>各業務の実施体制、業務の分担、責任の所在とともに、緊急時及び非常時に迅速な対応が可能な体制が示されているか。</li> </ul>	5点	様式 9-10
(2) 文化観光施設、勝連城跡及び勝連城跡公園の維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>各業務に関して、品質の確保・維持・向上、業務の効率化についての的確かつ具体的な提案がされているか。</li> <li>予防保全、美観の維持、利用者の安全や快適性確保、環境負荷の抑制等、より良いサービスを提供する工夫が提案されているか。</li> <li>展示物保守管理業務、施設修繕及び更新業務等について、本施設の特徴を踏まえた効果的な方法等が提案されているか。</li> <li>勝連城跡及び勝連城跡公園の植栽維持管理業務及び清掃業務等について、本施設の特徴を踏まえた効果的な方法等が提案されているか。</li> <li>勝連城跡公園の長寿命化計画について、本施設の特徴を踏まえた効果的な方法等が提案されているか。</li> </ul>	5点	様式 9-11 ～ 9-12
<b>5. 運營業務に関する事項</b>		<b>40点</b>	
(1) 運営方針及び運営体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>運營業務について、事業コンセプト及び本施設の特徴を踏まえた的確かつ具体的な実施方針が提案されているか。</li> <li>事業期間を通して、継続的に賑わいを創出し続ける提案がなされているか。</li> <li>設定した想定入場者数を達成するための、具体的な集客方法や戦略が提案されているか。</li> <li>各施設への集客を図るための、BtoC、BtoB 向けの営業活動及び営業体制の構築が提案されているか。</li> <li>営業日や営業時間等について、利便性、利用促進及び防犯等に資する効果的な提案がなされているか。</li> <li>各業務の実施体制、業務の分担、責任の所在とともに、緊急時及び非常時に迅速な対応が可能な体制が示されているか。</li> <li>災害発生時において、施設利用者の避難・誘導計画等、適切な対応方針が提案されているか。</li> </ul>	10点	様式 9-13
(2) 展示活動業務・普及活動業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>文化観光施設事業における企画展示業務について、集客力を保つための魅力的な展示計画が提案されているか。</li> <li>勝連城跡事業、文化観光施設事業、勝連城跡公園事業における普及活動業務について、市の魅力向上及び発信力の強化に資する独創的な講座や体験プログラム、イベント等が提案されているか。</li> </ul>	10点	様式 9-14
(3) 情報発信活動業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>情報発信活動について、各事業の活動を広く周知し、集客につながるような発信の効果を最大限に高める創意工夫が提案されているか。</li> <li>本施設のみならず、市内の文化資源・観光資源に関する情報を紹介するなど、周辺施設と連携した取組が提案されているか。</li> </ul>	10点	様式 9-15

審査項目	評価の視点	配点	様式
(4) 物販・飲食事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設に関連したオリジナルの商品の開発や販売について、地域資源を活かした具体的な提案がされているか。</li> <li>・営業方針（営業日、営業時間、料金、メニュー、サービス内容等）について、来場者の類型・数を想定し、かつ利便性に配慮した独創性のある提案があるか。</li> </ul>	10点	様式 9-16
<b>6. 自由提案事業に関する事項</b>		<b>25点</b>	
(1) 事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業にふさわしいコンセプト、施設を設置する場合は、適切な規模、配置が提案されているか。</li> <li>・誘客力の強化と滞在時間の延長を図る魅力的な事業内容が提案されているか。</li> <li>・施設を設置する場合は、勝連城跡並びに文化観光施設及び勝連城跡公園、周辺環境と調和した素材、デザインが提案されているか。</li> <li>・魅力的なサービスなど運営面の創意工夫が提案され、かつ持続可能な運営計画が示されているか。</li> <li>・事業継続性に関する効果的かつ具体的な提案が示されているか。</li> </ul>	20点	様式 9-17
(2) 収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自由提案事業の収支計画が、提案された事業内容の実現性を担保するものとなっているか。</li> <li>・施設を設置する場合で、その施設が使用料を徴収する場合、その使用料の額が適切であるか。</li> </ul>	5点	様式 9-18
<b>価格審査</b>		<b>30点</b>	
(1) 事業費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市の負担額をどの程度軽減しているか。</li> </ul>	30点	様式 10
		合計	<b>200点</b>