

(仮称) みよしアグリパーク整備事業 事業者選定基準

1 事業者選定に関する事項

(1) 事業者選定方式

(仮称) みよしアグリパーク整備事業（以下「本事業」という。）を実施する事業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ます。本事業は、民間資金による施設整備及び独立採算での管理・運営を基本とするため、民間事業者が持つ先進的な経営ノウハウ、独創的なアイデア及び確実な事業継続能力を総合的に評価し、優先交渉権者として選定します。

(2) 事業者選定手順

事業者の選定は、「資格審査」及び「提案審査」の2段階により行います。

- ・資格審査：応募者が備えるべき基本資格、資力、信用、設計・建設業務に関する参加資格要件への適否について、三次市（以下「本市」という。）が書面審査し合格・不合格の判定を行います。
- ・提案審査：資格審査を通過した応募者を対象に、本市が設置する「（仮称）みよしアグリパーク整備事業公募型プロポーザル選考審査委員会（以下「審査委員会」という。）」において、提出された企画提案書類の審査、並びにプレゼンテーション及び質疑応答（ヒアリング審査）を行い、総合的に評価・採点します。

(3) 事業者選定の体制

提案審査は、審査委員会において客観的かつ厳正に行います。なお、審査委員会における評価・採点プロセス及び経過は、非公開とします。

※募集要項公表から優先交渉権者決定までの間に、本事業に関して応募者が審査委員会の委員、又は本市の関係職員（本事業の問い合わせ窓口職員を除く。）に対して、直接・間接を問わず接触を求める行為、自らを有利にするような働きかけを行う行為が判明した場合は、該当する応募者を失格とします。

(4) 審査結果の通知及び公表

本市は、審査委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定し、各応募者に対して文書で通知するとともに、本市ホームページ上において公表します。なお、優先交渉権者以外の名称は公表しません。

2 審査方法

(1) 資格審査

参加表明書及び添付書類に基づき、直近3か年の財務健全性（債務超過でないこと、営業損益又は経常損益が連続してマイナスでないこと）、税金の滞納の有無や類似施設（宿泊・飲食等）の建設・管理・運営実績など、募集要項に定める参加資格要件の具備を確認します。なお、要件を満たさない場合は失格とします。

ただし、応募段階において建設業者を特定しない場合は、基本協定締結後、速やかに要件を満たす建設業者を選定し、本市に承認を得るものとし、この場合、応募時には有資格者の確保時期及び選定方法を明記した体制計画書の提出を求め、これにより審査を行います。

(2) 提案審査（配点構成）

提案審査は、合計100点満点とし、提案内容（事業全般・設計建設・維持管理運営）の質を評価する「性能評価（100%）」で構成されます。なお、審査委員の平均点の総合計が60点（満点100点の6割）を下回った提案は、本事業を適正に履行する水準に達していないとみなし、失格（選定対象外）とします。

【性能評価項目・配点一覧（100点満点）】

大項目	中項目	審査の視点（着眼点・チェックポイント）	配点	当該様式
事業全般 (45点)	事業コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・三次市農業振興プランや（仮称）みよしアグリパーク整備基本構想を深く理解し、農と観光の連携、地域産業の創出に寄与する実効性の高いコンセプトか。 ・「宿泊・飲食・体験」を融合させ、周辺施設（ワイナリー、トレッタみよし等）との相乗効果が期待できるか。 	15	2-1
	事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・土地使用貸借契約締結後から2年以内の施設開業及び開業後10年間の長期継続運営に向けた工程計画が具体的かつ現実的か。 	10	2-2
	財務状況・収支計画・リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> ・自己資金等の投資による施設整備及び独立採算事業を10年間安定維持できる健全な財務基盤・経営計画を有しているか。 ・市補助金（7千万円（上限））を含む資金調達が確実か。 ・社会経済情勢の変化や不測の事態に対するリスク管理方策が適切か。 	10	2-3 2-4 2-5 2-6 2-7

	実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業を確実に遂行するためのマネジメント体制、構成企業の専門性をいかした役割分担、連帯責任体制が明確か。 ・これまでに自治体と連携しながら、類似施設（宿泊・飲食等）の運営・管理を行った実績があるか。 ・開業後の責任ある体制が確保されているか。 	10	2-8
設計・建設 (25点)	魅力創出・独自性	<ul style="list-style-type: none"> ・アグリパークを含む酒屋地区全体の魅力向上につながり、観光滞在時間を延ばせる独創的なコンテンツや付加価値が、民間投資によって提案されているか。 	10	2-9 2-10
	デザイン性	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の観光・スポーツエリア等と調和し、本市の豊かな自然環境や景観を生かした外観・外構デザイン、空間構成になっているか。 	5	2-9 2-10
	配置・動線計画	<ul style="list-style-type: none"> ・事業用地を有効活用し、利用者動線、駐車場、騒音等の近隣配慮、進入路周辺の整備計画等の配置がなされているか。 	5	2-9 2-10
	法令遵守・施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ・開発許可（3,000㎡以上）、埋蔵文化財包蔵地、宅地造成規制等の法令課題への対応策及び工事期間中の安全性確保、周辺環境への配慮があるか。 	5	2-11
維持管理・運営 (30点)	運営の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・独立採算での安定的運営、サービスの向上、過剰投資や不当なコスト削減を避けた、効率的かつ持続性の高い健全な経営管理手法が盛り込まれているか。 ・施設を常に快適・良好に保つ管理方策があるか。 	10	2-12
	安全対策	<ul style="list-style-type: none"> ・宿泊・飲食等の運営管理及び危機管理体制、急病・事故への対応、災害時や荒天時の対応が適切に構築されているか。 	5	2-12
	地域貢献・連携	<ul style="list-style-type: none"> ・地元関係者等への事業説明、地元業者等への積極発注、市内在住者の優先雇用、地元農畜産物・特産品の積極調達など、地域経済への高い波及効果をもたらす具体的な工夫があるか。 ・本市の豊かな自然や周辺観光施設等と連携した企画など、持続的に新規・リピーター来訪者を呼び込む仕掛けが示されているか。 ・SNS等を活用した情報発信が具体的かつ実現可能か。 	15	2-13

(3) 採点基準（加点審査の方法）

各審査委員は、提出された様式及びプレゼンテーションを精査し、募集要項及び要求水準に対する提案の優劣を以下の5段階で評価し、得点化します。

評価	募集要項・要求水準書に対する評価基準	採点 (付与得点割合)
A	募集要項及び要求水準書に定める条件等を大きく上回る特に優れた提案である。（民間のノウハウ・資金投資が高いレベルで反映されている。）	当該項目の配点 × 100%
B	募集要項及び要求水準書に定める条件等を上回る優れた提案である。（独自の工夫やプラスαの提案がある。）	当該項目の配点 × 80%
C	募集要項及び要求水準書に定める水準・条件を過不足なく満たす提案である。	当該項目の配点 × 60%
D	募集要項及び要求水準書に定める条件等を概ね満たしているが、一部に不十分な点や課題が見られる提案である。	当該項目の配点 × 30%
E/失格	水準を満たしていない、又は提案内容に実現可能性が著しく欠ける提案である。	当該項目の配点 × 0%

3 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定

(1) 総合評価点の算定

各審査委員が上記基準に基づき個別に採点を行い、その採点結果の「平均値の総合計」を応募者の総合評価点（100点満点）とします。

(2) 優先交渉権者の特定

ア 総合評価点が最も高い応募者を「優先交渉権者（第1交渉権者）」として選定し、2番目に高い者を「次点交渉権者（第2交渉権者）」として選定します。

イ 総合評価点が同点となった場合は、「事業コンセプト」及び「財務状況・収支計画・リスク管理」の得点（中項目の平均点）が高い応募者を上位とします。それらも同点の場合は、審査委員会の議決により決定します。

ウ 応募者が1者のみ（単独応募）であった場合でも審査は実施します。総合評価点が60点以上（満点の6割以上）かつ審査委員会において、本事業の確実な履行体制があると判定された場合においてのみ、優先交渉権者として特定します。

(3) 失格事項の補足

以下の事項に該当する場合は、審査の途中であっても失格とし、選定対象外とします。

- ア 提出書類に虚偽の記載があった場合、又は提出期限に遅れた場合
- イ 提案内容が、募集要項に定める基本条件（10年間の事業継続、土地使用貸借契約締結後2年以内の開業等）や補助金上限（7千万円）等の前提条件を逸脱・満たしていない場合
- ウ 総合評価点（各委員の平均点の総合計）が、最低制限点である60点に満たない場合
- エ 審査委員会の委員、又は本市の関係職員（本事業の問い合わせ窓口職員を除く。）に対して、直接・間接を問わず自らに有利になるような接触・働きかけを行った場合

4 問い合わせ先

事務局：三次市産業振興部農政課

住 所：〒728-8501 広島県三次市十日市中二丁目8番1号

電 話：0824-62-6163（農政課直通）

F A X：0824-64-0172

電子メール：nousei@city.miyoshi.hiroshima.jp