

サンセットの丘ホテル建設・運営事業

添付資料②

選定基準

令和4年9月

鹿児島県長島町

【 目次 】

1 選考基準の位置づけ.....	1
2 審査方式.....	1
3 決定スケジュール.....	1
4 審査の流れ.....	2
5 審査基準.....	3
6 最優秀提案者の決定.....	6

1 選定基準の位置づけ

本選定基準は、本町がサンセットの丘ホテル建設・運営事業者を募集するにあたり、サンセットの丘ホテル建設・運営事業者選定委員会(以下「選定委員会」という。)が最も優れた提案を行った事業者を選定し、その結果を踏まえ、本町が最優秀提案及び次点を決定するための方法及び審査基準を示すものである。

2 審査方式

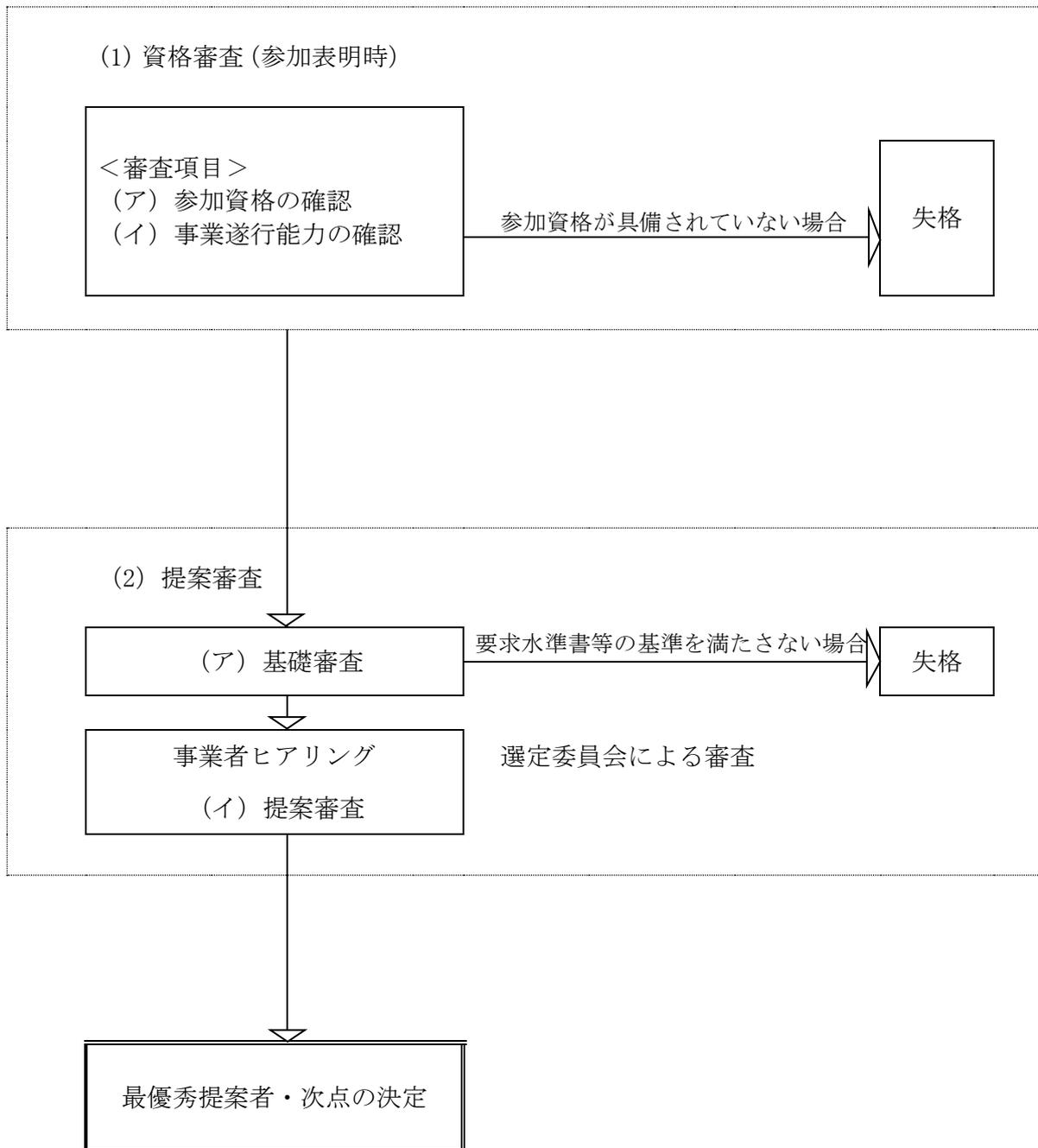
本町が最優秀提案者及び次点を決定するに当たっては、事業者が募集要項に規定する事業参加資格を有しており、かつ事業者の提案内容が要求水準書を反映したものであることを前提として、公募型プロポーザル方式によって行うものとする。

3 決定スケジュール

最優秀提案者及び次点の決定は、次の日程で行う。

時期	項目
令和4年 9月26日(月)	募集要項等の公表
令和4年10月11日(火)～ 17日(月)	募集要項等の説明会・現地見学会
令和4年10月18日(火)	質問の受付期限
令和4年10月25日(火)	質問の回答
令和4年11月 8日(火)	参加表明書及び参加資格審査申請に関する提出書類の提出締切り
令和5年 1月10日(火)	提案書類の受付開始
令和5年 1月20日(金)	提案書類の受付締切り
令和5年 2月上旬	最優秀提案者の決定
令和5年 2月中旬	事業者の決定 基本協定の締結・契約の締結

4 審査の流れ



5 審査基準

(1) 資格審査

応募者が参加資格要件を備え、業務の遂行のために必要な能力を有しているかどうかについて審査する。全ての要件を満たしていることが確認された場合のみ、提案審査の対象とする。

(ア) 参加資格の確認

応募者が、募集要項IV-3ならびに実施要項7に定める参加資格要件を充足していること。

(イ) 事業遂行能力の確認

以下に示す評価指標により、事業遂行能力を確認する。明らかに事業遂行能力に不安がある場合（各評価項目に対応した指標がいずれか一つでも評価基準に該当する場合）失格とする。

評価指標	評価内容
経常損益	経常損益が3期連続で赤字でないこと
自己資本金額	自己資本金額が3期連続で債務超過でないこと

(2) 提案審査

(ア) 基礎審査

応募者の提案書に記載された内容が、以下に示す基礎的事業の評価基準に示す評価基準を満たしているか否かを確認する。満たしていないことが確認された場合は失格とする。

評価事項		評価内容
事業計画に関する事項	スケジュール	実現可能な事業スケジュールであること。
	建築工事及び開設準備等に関する費用	提案内容が総事業費15億円以内で実現可能であること。
施設整備及び运营管理に関する事項	要求水準	要求水準書に示す仕様・性能を満たしていること。

(イ) 提案審査

①評価項目と配点

提案書に記載された内容に関する評価項目と配点及び対応様式は以下のとおりである。

評価項目	配点	対応様式 (様式集)
(1) 事業の基本方針に関する事項	15点	
①基本的な考え方 ・本事業の目的等を十分に理解し、設計から建設・運営管理を通して一貫した明確な方針に基づいて、利用者の立場に立った意欲的な提案がなされているか。	5点	4-1
②目標設定及び達成方策 ・運営期間中の利用者数の達成目標が明確で、利用を促進しその達成を図り維持していくための創意工夫ある提案がなされているか。	5点	4-2
③事業実施体制及びスケジュール ・効率的な事業スケジュールに基づき、事業全体を通して一体的かつ確実に業務を実施するために必要な専門知識や資格、経験を十分に有しているか。 ・構成員間及び行政との連携、組織体制に関する明確な方針が示されているか。	5点	2-4-1 2-4-2 2-5 2-6 4-3 4-4
(2) 設計・建設業務に関する事項	30点	
①基本的な考え方(設計コンセプト) ・事業全体の目的及び基本方針を踏まえ、利用者の利便性に配慮した独創的で魅力ある提案がなされているか。	10点	4-5
②設計建設業務計画	20点	
ア) 配置計画・動線計画 ・機能的な配置計画・動線計画の考え方が示されているか。	5点	4-6
イ) 外観デザイン(眺望, 開放性, 景観・外構への配慮) ・本町の地域特性や周辺環境を踏まえた魅力的な外観デザインの考え方が示されているか。	5点	4-6
ウ) フロア構成、客室構成等 ・機能的なフロア構成の考え方が示されているか。 ・個性的で魅力的な客室構成の考え方が示されているか。	5点	4-6

工) 共有設備 ・ 個性的で魅力的な共有スペースの考え方が示されているか。	5点	4-6
(3) 工事監理業務に関する事項 ・ 工期・品質・安全を確保する工事監理計画が示されているか。	5点	4-7
(4) 運営管理業務に関する事項	40点	
① 基本的な考え方 ・ 事業全体の目的及び基本方針を踏まえ、長期的な視点も含め利用者のニーズに対応した質の高い魅力ある提案がなされているか。	10点	4-8
② 運営計画	20点	4-9
ア) 料金設定等(宿泊, 料理, 温泉利用等の料金) ・ 島内の既存宿泊事業者との共存共栄を考慮した料金設定の提案がなされているか。	5点	4-9
イ) 広報・集客戦略 ・ 目標達成のための具体的な広報, 集客方策の考え方が示されているか。	5点	4-9
ウ) スタッフ体制(従業員採用方針) ・ 従業員の地元採用について配慮されているか。 ・ 持続可能な経営を行ううえでの適切な人材確保と研修計画が示されているか。	5点	4-9
エ) 町内事業者連携 ・ 地域資源を積極的に活用した魅力ある提案か。 ・ 町内の観光関連事業者と連携し, 地域全体の活性化及び観光振興策を展開する考え方が示されているか。 ・ 町内建設事業者との関係方針ができていないか。	5点	4-9
③ 維持管理計画 ・ 施設の保守管理, 修繕, 清掃, 警備, それぞれの業務の実施に関する考え方及び効率的に維持管理していくための提案がなされているか。 ・ 災害その他緊急時の危機管理体制及び個人情報保護等に関する考え方が示されているか。	5点	4-10
④ 収支計画(事業の安全性・確実性等) ・ 実現可能な収支計画が示されているか。 ・ 経費削減等の持続可能な経営のための工夫がなされているか。	5点	4-11
(5) 事業費に関する事項 ・ 総事業費の上限内で, 提案内容とバランスのとれた, 具体的且つ明確な根拠に基づく事業費が示されているか。	10点	4-12 4-13
合 計	100点	

②得点の算出方法

提案内容及び事業者ヒアリング結果を踏まえ、①の評価項目についてAからEの5段階で評価し、得点を決定する。5段階評価の得点の算出は、以下のとおりとする。

評価区分	付与基準	得点化方法
A	極めて優れた提案がなされている	配点×100%
B	優れた提案がなされている	配点×80%
C	提案内容に工夫が見られる	配点×60%
D	提案に若干の配慮が見られる	配点×40%
E	一般的な内容で特に勘案すべき点が認められない	配点×20%

6 最優秀提案者の決定

選定委員会は、提案審査の総得点が480点を超えたもののうち最も得点が高い提案から順に最優秀提案者と次点者を選定する。なお、最優秀提案者が同点の場合には、選定委員会で協議し、最優秀提案者と次点者を選定する。

本町は、選定委員会の選定結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。