

**(仮称) 長崎市交流拠点施設整備・運営事業  
事業者選定基準**

**平成 29 年 3 月 31 日**

**長崎市**

(仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業  
事業者選定基準 目次

第1	事業者決定基準の位置付けについて	1
第2	事業者の決定方法	1
1	事業者の決定	1
2	審査の方法	1
3	審査会	1
4	事業者の決定	1
5	審査等の流れ	2
第3	参加資格要件の確認（資格審査）	3
第4	事業提案書の審査（基礎審査・総合評価）	5
1	基礎審査	5
2	総合評価	5
第5	優先交渉権者等の選定	10
第6	事業者の決定	10

## 第1 事業者決定基準の位置付けについて

この事業者決定基準は、長崎市（以下「市」という。）が、（仮称）長崎市交流拠点施設整備・運営事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を決定するにあたり、応募しようとする者（以下「応募グループ」という。）の中から、最も優れた提案を行った応募グループを事業者として選定するための方法及び評価基準等を示すものであり、応募グループを対象に公表する「募集要項等」と一体のものである。

## 第2 事業者の決定方法

### 1 事業者の決定

本事業では、MICE事業における維持管理業務、運営・MICE誘致業務において独立採算制を採用するほか、民間収益事業の実施に係る提案を求めており、民間事業者の優れた経営ノウハウを活用するところが大きい。また、施設のプラン・スペックについて、民間事業者の経験に基づいた創意工夫を最大限に発揮することが期待される。

これらの特徴を鑑み、事業者の決定方法に、公募型プロポーザル方式を採用する。

### 2 審査の方法

審査は、参加要件確認及び提案内容等の審査（基礎審査、総合評価）により実施する。

### 3 審査会

市は、事業者の選定に関し、適切かつ客観的な評価を行うため、学識経験者等で構成する「（仮称）長崎市交流拠点施設整備・運営事業受注者選定審査会（以下「審査会」という。）」を設置している。

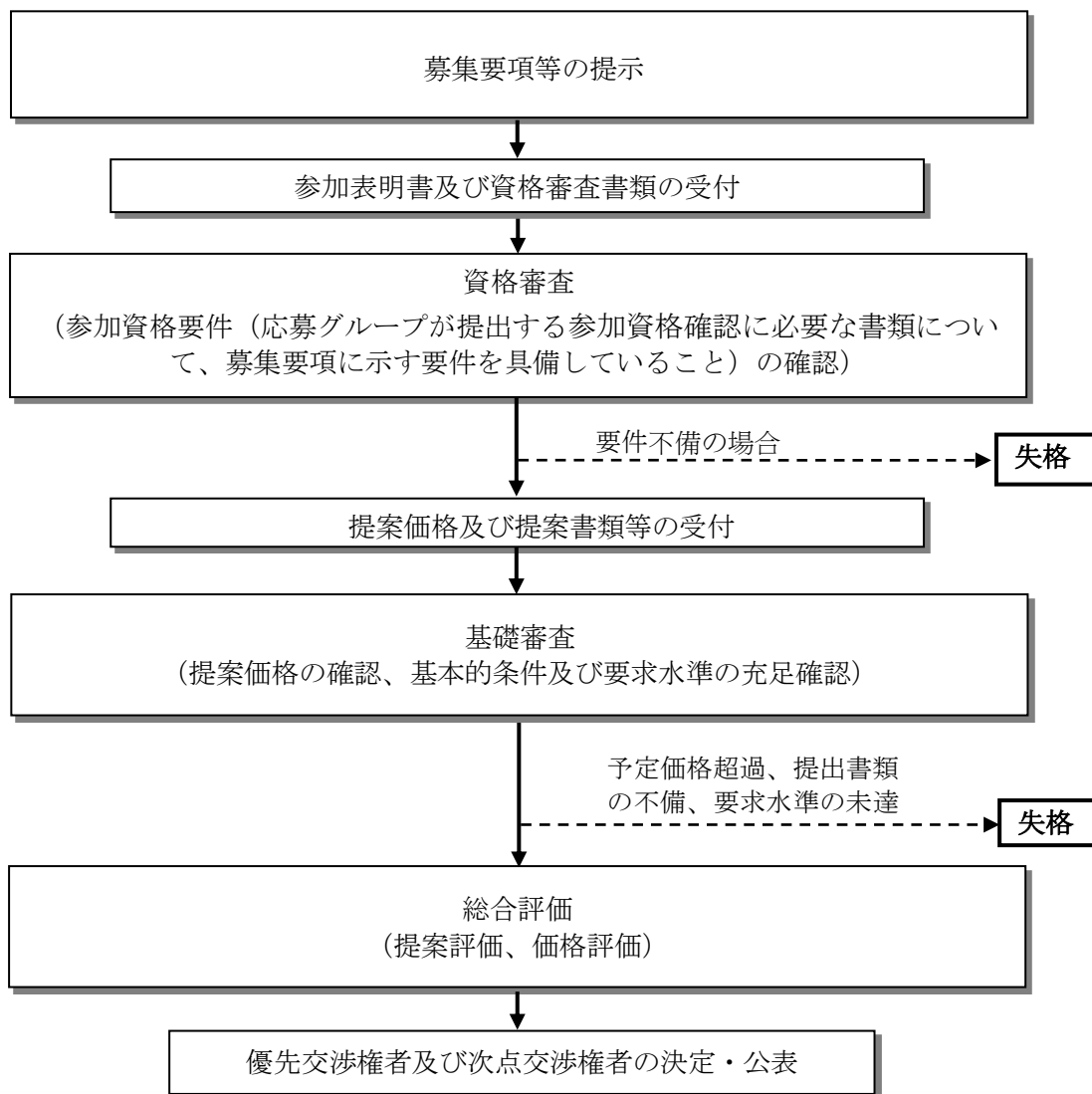
審査会は、応募グループからの提案内容を総合的に評価した上で優先交渉権者及び次点交渉権者を決定し、市に報告する。

### 4 事業者の決定

市は、審査会からの報告を踏まえ、事業者を決定する。

5 審査等の流れ

本事業における審査等の流れは以下のとおりである。



### 第3 参加資格要件の確認（資格審査）

応募グループから提出された参加資格確認に必要な書類により、募集要項に示す応募グループの備えるべき参加資格要件を満たしていることを確認し、要件不備の場合は失格とする。

なお、参加資格要件の確認結果は、応募グループの代表企業に対して通知する。

#### <参加資格要件>

応募グループの各構成員及び協力企業に共通する資格事項	
<p>① 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者であること。</p> <p>② 長崎市競争入札参加資格者指名停止措置要領及び長崎市各種契約等における暴力団等の排除措置に関する要綱に基づく指名停止期間中でない者であること。</p> <p>③ 会社更生法(平成14年法律第154号)第17条の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法(平成11年法律第225号)第21条の規定に基づく再生手続開始の申立てがあった者(更生手続開始又は再生手続開始の決定日以後を審査基準日とする経営事項審査を受け、本市の入札参加資格審査申請書を再度提出し、その審査を経て有資格業者として認定された者で、更生計画の認可が決定された者又は再生計画の認可の決定が確定された者を除く。)でないこと。</p> <p>④ 会社法(平成17年法律第86号)第475条若しくは第644条の規定に基づく清算の開始又は破産法(平成16年法律第75号)第18条若しくは第19条の規定に基づく破産手続開始の申立てがあった者でないこと。</p> <p>⑤ 最近1年間の法人税、消費税又は法人事業税を滞納していない者であること。</p> <p>⑥ 市が本事業について、アドバイザー業務を委託した株式会社日本総合研究所並びに株式会社日本総合研究所が本アドバイザー業務において提携関係にある公益財団法人ながさき地域政策研究所、株式会社AD PLANE X、株式会社梓設計及び渥美坂井法律事務所、並びに三菱UFJリサーチ&amp;コンサルティング株式会社及び三菱UFJリサーチ&amp;コンサルティング株式会社が本アドバイザー業務において提携関係にある御堂筋法律事務所又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。</p> <p>⑦ 第4-3「(仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業受注者選定審査会」の審査員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。</p> <p>⑧ 市の物品等入札参加有資格者名簿または建設工事等競争入札参加資格者名簿に登録された者であること。</p> <p>注:「資本面において関連のある者」とは、総株主の議決権の過半数を有し、又はその出資の総額の100分の50以上を出資しているものをいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。</p>	
個別要件	
設計業務を実施する者	<p>設計業務を実施する法人は以下の要件を満たしていること。なお、設計業務を複数の法人で実施する場合には、イに示す要件については設計業務を担う者の代表者(主に設計業務を実施する者)が満たしていればよいものとする。</p> <p>ただし、代表者とそれ以外の法人にあっては、一級建築士の資格を有する者が各法人それぞれに3名以上在籍していること。</p> <p>ア 建築士法(昭和25年法律第202号)第23条第1項の規定による一級建築士事務所の登録を受けた者であること。</p> <p>イ 平成19年4月1日以降に設計が完了した1,000人程度以上のホール・集会場等を含む施設の設計業務を元請(共同企業体案件の場合には当該共同企業体の代表構成員。以下同じ。)として受注した実績を有していること。</p>
建設業務を実施する者	<p>建設業務を実施する法人は以下の要件を満たしていること。なお、建設業務を複数の法人で実施する場合には、ウ、エに示す要件については、建設業務を担う者の代表者(主に建設業務の建築一式工事を実施する者)が満たしていればよいものとする。</p> <p>ア 建設業法(昭和24年法律第100号)第3条第1項の規定による特定建設業の許可を受けていること。</p> <p>イ 長崎市制限付一般競争入札発注基準の総合数値が、各法人が担当する工事に対応した工種でそれぞれ下記の点以上であること。</p> <p>(ア) 建築一式工事 1,000点 (イ) 電気工事 800点 (ウ) 管工事 820点</p> <p>ウ 建設業務のうち、建築一式工事を実施する者にあつては、平成19年4月1日以降に工事が完了した1,000人程度以上のホール・集会場等を含む施設の建築一式工事の施工を元請として受注した実績を有していること。</p> <p>エ 応募グループの構成員であること。</p> <p>オ 本事業における工事監理業務を実施する者でないこと。</p>

<p>工事監理業務を実施する者</p>	<p>工事監理業務を実施する法人は以下の要件を満たしていること。なお、工事監理業務を複数の法人で実施する場合には、イに示す要件については工事監理業務を担う者の代表者（主に工事監理業務を実施する者）が満たしていればよいものとする。</p> <p>ただし、代表者とそれ以外の法人にあつては、一級建築士の資格を有する者が各法人それぞれに3名以上在籍していること。</p> <p>ア 建築士法第23条第1項の規定による一級建築士事務所の登録を受けた者であること。</p> <p>イ 平成19年4月1日以降に工事監理が完了した1,000人程度以上のホール・集会場等を含む施設の工事監理業務を元請として受注した実績を有していること。</p> <p>ウ 本事業における建設業務を実施する者でないこと。</p>
<p>運営業務を実施する者</p>	<p>運営・MICE誘致業務を実施する法人は以下の要件を満たしていること。なお、運営・MICE誘致業務を複数の法人で実施する場合には、運営・MICE誘致業務を担う者の代表者（主に運営・MICE誘致業務を実施する者）が満たしていればよいものとする。</p> <p>ア 同規模の類似施設の運営を指定管理者として実施した実績があること。なお、PFI事業においてPFI事業者であるSPCが同規模の類似施設の指定管理者として運営を行っている場合、当該SPCから業務を直接受託している法人は、同等の実績があるものとみなします。</p> <p>イ MICEの企画運営実績があること。</p> <p>ウ 応募グループの構成員であること。</p>

<p>応募グループの構成に関する規定</p>	
<p>○ 応募グループの構成員又は協力企業のうち、少なくとも1法人は、長崎市内に主たる事務所（本店等）を有する者であること。</p>	

## 第4 事業提案書の審査（基礎審査・総合評価）

### 1 基礎審査

#### (1) 基礎審査の考え方

基礎審査では、資格審査を通過した応募グループ（以下「資格審査通過者」という。）から提出された提案価格が予定価格を超過していないこと、資格審査通過者が提出すべき資料が全て提出されていること、提案内容が要求水準を満たしていることなど、総合評価にあたって、基本的な条件が充足されていることを審査する。

#### (2) 基礎審査の方法

##### ① 提案価格に対する基礎審査

市は、資格審査通過者から提出された提案価格が予定価格を超えていないことを確認する。なお、提案価格が予定価格を超えている場合は、失格とし、基礎審査及び総合評価の対象としない。失格とした場合、資格審査通過者の代表企業に対して通知する。

予定価格については、募集要項を参照のこと。

##### ② 提案内容に対する基礎審査

市は、まず、募集要項等において資格審査通過者に提出を求めているすべての書類が提出されていることを確認する。資料が不足している場合は、失格とする。

次に、提案内容が要求水準を満たしているかどうかを、様式集による事業提案書への記載事項等に基づき確認する。提案内容は、市が要求する要求水準に対して、事業実施時にその要求水準を満たすことを確約すること、また要求水準を満たすための対応方策等について具体性を持って記載することが必要となる。事業提案書に記載される内容が要求水準を充足する妥当な方法・内容であると確認できる場合に、要求水準を達成しているものとして判断する。なお、基礎審査結果に対する点数の配点は行わない。

要求水準の達成確認を行うにあたり、提出された事業提案書に疑義がある場合には、資格審査通過者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合があるほか、個別質疑を行って確認する場合がある。

なお、失格とした場合、資格審査通過者の代表企業に対して通知する。

### 2 総合評価

審査会において下記の評価項目及び配点により、事業提案書に基づき提案に対する評価及び提案価格に対する評価を行う。

【評価項目及び配点】

評価分類	事業区分	大分類	配点
提案評価 (400点)	MICE 事業 (200点)	事業実施に係る項目	20点
		設計・建設に係る項目	55点
		維持管理に係る項目	30点
		運営・MICE誘致に係る項目	70点
		地域貢献に係る項目	25点
	民間収益 事業 (200点)	事業全体計画に係る項目	35点
		ホテルの施設計画、運営計画に係る項目	70点
		その他民間収益施設の施設計画・運営計画に係る項目	70点
		地域貢献に係る項目	25点
価格評価 (300点)		(※市の実質負担額に基づく点数の算出)	300点

(1) 提案に対する評価

① 評価項目及び配点

資格審査通過者から提出された事業提案書の各様式に記載された内容について、次に示す項目で評価し、得点を付与してその合計を「提案評価点」として算出する。

【MICE事業に係る提案に対する評価項目及び配点】 (200点)

■事業実施に係る項目 (20点)

No	評価項目	配点	評価のポイント	主な様式
1	本事業実施における基本方針	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>本事業の目的、施設の社会的役割への理解</li> <li>発注者の期待・意図への理解</li> <li>提案者の役割認識</li> </ul>	5-2
2	事業の安定性・確実性の確保	10	<ul style="list-style-type: none"> <li>想定されるリスクの網羅的な把握とリスク顕在化の防止及び顕在化した場合の対応の妥当性</li> <li>リスクに応じた適切な保険付保と構成員等における適切なリスク分担</li> <li>事業計画等における事業継続性確保の具体的な提案</li> <li>S P C・構成員・協力会社等の破綻時の具体的な対処</li> <li>資金調達計画・収支計画の妥当性</li> </ul>	5-3 5-5 5-7 5-8 5-9
3	事業のモニタリングの効率性・有効性	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>効果的・効率的なセルフモニタリングの仕組み・実現可能性</li> <li>市のモニタリングへの協力・配慮</li> </ul>	5-6

■設計・建設に係る項目 (55点)

No	評価項目	配点	評価のポイント	主な様式
4	実施体制の妥当性	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の種類・規模等に応じた適切な技術者・人員数による体制構築</li> <li>平常時・緊急時の市との円滑な意思疎通を可能とするわかりやすい連絡体制の構築</li> </ul>	6-4
5	運営・MICE誘致方針と整合した施設コンセプト、諸室構成	10	<ul style="list-style-type: none"> <li>長崎の交流促進の拠点施設としてふさわしい施設コンセプト</li> <li>運営・MICE誘致業務における計画と整合した諸室構成</li> </ul>	6-5
6	施設・設備の適切な利便性・機能性・品質の確保	15	<ul style="list-style-type: none"> <li>諸室配置・動線計画、内部仕上げ、室内環境等における利用者の利便性・快適性への配慮</li> <li>あらゆる利用者が円滑に利用できるユニバーサルデザインへの対応</li> <li>設備における施設の利用目的や規模に応じた適切な機能性・品質への工夫</li> </ul>	6-6
7	周辺エリア・施設との調和、まちづくりへの配慮	15	<ul style="list-style-type: none"> <li>長崎駅西エリアの象徴的な施設となるにふさわしい優れた施設外観</li> <li>周辺施設・眺望と調和した良好な景観形成への寄与</li> <li>施設周辺の高質かつ魅力的な空間づくりへの施設配置・外構等への具体的な工夫</li> <li>来街者の回遊性を高め、賑わいを創出する周辺エリアの動線に対する配慮</li> </ul>	6-7
8	災害時、非常時の利用者の安全確保	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害時・非常時に対応した施設・設備の具体的な安全確保対策</li> </ul>	6-8
9	LCCの縮減と省エネ対策の工夫	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設・設備のLCC縮減への工夫</li> <li>施設の省エネルギー化のための具体的な提案</li> </ul>	6-9



■維持管理に係る項目 (30点)

No	評価項目	配点	評価のポイント	主な様式
10	実施体制の妥当性	5	・ 施設・設備を適切かつ確実に管理するための十分かつ効率的な人員体制の構築	7-2
11	施設・設備等の機能・性能の保持	10	・ 施設・設備の十分な機能性・品質を確実に保持するための具体的な工夫 ・ 故障等の緊急時の迅速かつ適切な対応 ・ 利用者の快適性を保つ適切な管理の工夫	7-4
12	継続した施設利用に資する中長期的な修繕計画	10	・ 事業期間中の施設・設備の機能性・利便性を確保するための適切な修繕計画策定の考え方 ・ 事業期間終了後を見据えた修繕計画への配慮 ・ 修繕費用の縮減への具体的な工夫	7-5
13	事業終了時の良好な状態での引き継ぎの実現性	5	・ 事業終了後の施設・設備の良好な性能の保持のための工夫 ・ 円滑な引き継ぎに備えた具体的な準備・対応	7-6

■運営・MICE誘致に係る項目 (70点)

No	評価項目	配点	評価のポイント	主な様式
14	実施体制の妥当性	10	・ MICE施設の運営やMICE誘致の能力を有する人材等の適切な人員配置・体制構築 ・ 地元のMICE関連組織等との効果的かつ効率的な連携体制の構築	8-2
15	安定的な運営のための取組	20	・ 事業期間中の独立採算による安定的な運営の考え方 ・ 施設の利用促進・稼働率向上のための工夫・配慮 ・ 円滑に開業するための準備に係る具体的な工夫 ・ 開業後の集客につながる広報や施設開館への期待感の醸成等の具体的な取組	8-3
16	安定的かつ効果的なMICE誘致・開催、賑わい創出の取組	30	・ 事業期間にわたって安定的かつ継続的にMICEを誘致するための積極的な取組 ・ 都市ブランドを高める効果的なMICE誘致の考え方及び具体的な取組・計画 ・ MICE開催に関連する各種団体や事業者等と連携した効果的かつ実現性のある取組 ・ MICE施設における賑わい創出・市民利便性向上の相乗効果が期待できる具体的取組 ・ 周辺エリア・民間収益施設との連携による賑わい創出に寄与する工夫	8-4 8-5
17	利用者の利便性・満足度を高める取組み	10	・ 利用者の利便性、満足度を高める運営面での取組・工夫 ・ MICE主催者等の施設利用にあたっての利便性、満足度を高める運営面での取組・工夫	8-6 8-7

■地域貢献に係る項目 (25点)

No	評価項目	配点	評価のポイント	主な様式
18	地域への効果を高める取組み	25	・ 地元企業の参画・受注促進・地元からの雇用促進 ・ 地場産品の活用 ・ 施設周辺・市域全体への有効な貢献	9-2

【民間収益事業に係る提案に対する評価項目及び配点】（200点）

■事業字全体計画に係る項目（35点）

No	評価項目	配点	評価のポイント	主な様式
1	事業の実施方針	5	・ 実施方針における本事業の目的、市の期待、MICE事業との関係性・位置づけ等への理解	10-2
2	事業の安定性・確実性の確保	15	・ 想定されるリスクの網羅的な把握とリスク顕在化の防止及び顕在化した場合の対応の妥当性 ・ 参画事業者間における適切なリスク分担 ・ 事業計画等における事業継続性確保の具体的な提案 ・ 参画事業者等の破綻時の具体的な対処 ・ 長期的な事業継続を目指した、実現可能な資金調達計画・収支計画の妥当性	10-3 10-5 10-7 10-8 10-9
3	周辺エリア・施設との調和・連携	15	・ 周辺施設及び景観との調和のとれた施設外観デザイン ・ MICE施設との一体性のとれた外観 ・ 周辺エリアへの賑わい創出に資する施設配置・外構計画 ・ 来街者の回遊性を高め、賑わいを創出する周辺エリアの施設間の動線の工夫	10-6

■ホテルの施設計画、運営計画に係る項目（70点）

No	評価項目	配点	評価のポイント	主な様式
4	実施体制の妥当性	10	・ ホテルが安定的・継続的に実施される体制・スキームの構築 ・ 市との円滑な意思疎通を可能とする、わかりやすい連絡体制の構築 ・ 魅力的な事業実施が期待できる運営体制の構築 ・ MICE事業との円滑な連携体制	11-2
5	国内外からの誘客を高めるブランド・コンセプト	20	・ MICE誘致に寄与する国際的な高級ホテルブランドの誘致 ・ 提案されたホテル誘致に係る実現可能性 ・ ホテルブランドの継続性に係る考え方 ・ 民間収益施設や施設周辺エリアにおける更なる賑わいや地域の交流促進に寄与するコンセプト ・ 長崎市のブランド価値・魅力を高める優れた工夫・取組	11-3
6	魅力ある施設・空間構成	30	・ MICE誘致受入に寄与できる適切な施設規模、機能構成 ・ 施設周辺エリアの空間と調和した快適かつ魅力的な空間構成	11-4
7	MICE事業との連携・賑わい創出の工夫	10	・ MICE施設との連携を高める取組・工夫 ・ 賑わい創出・市民利便性向上の相乗効果が期待できる民間収益施設における具体的取組	11-5

■その他民間収益施設の施設計画・運営計画に係る項目（70点）

No	評価項目	配点	評価のポイント	主な様式
8	実施体制の妥当性	10	・ 民間収益事業が安定的・継続的に実施される体制・スキームの構築 ・ 市との円滑な意思疎通を可能とする、わかりやすい連絡体制の構築 ・ 魅力的な事業実施が期待できる運営体制の構築 ・ MICE事業との円滑な連携体制	12-2
9	多くの集客を実現するコンセプト	20	・ 民間収益施設や施設周辺エリアにおける更なる賑わいや地域の交流促進に寄与するコンセプト ・ 長崎市のブランド価値・魅力を高める優れた工夫・取組	12-3

10	魅力ある施設・空間構成	30	・ 交流拠点としてふさわしい、日常的な賑わいを生み出す魅力的な施設構成や空間構成	12-4
11	M I C E 事業との連携・賑わい創出の工夫	10	・ M I C E 施設との連携を高める取組・工夫 ・ 賑わい創出・市民利便性向上の相乗効果が期待できる民間収益施設における具体的取組	12-5

■ 地域貢献に係る項目 (25 点)

No	評価項目	配点	評価のポイント	主な様式
12	地域への効果を高める取組み	25	・ 地元企業の参画・受注促進・地元からの雇用促進 ・ 地場製品の活用 ・ 施設周辺・市域全体への有効な貢献	13-2

② 得点の決定方法

審査会において、提案書に記載された内容に基づき、募集要項に規定するヒアリングの結果等も踏まえ、①の各項目について絶対評価により、以下の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。

なお、得点は、小数点第二位まで算定する。

評価	評価の内容	得点化方法
A	当該評価項目において具体性のある特に秀でて優れた提案がなされている	配点×1.00
B	当該評価項目において具体性のある秀でて優れた提案がなされている	配点×0.75
C	当該評価項目において具体性のある優れた提案がなされている	配点×0.50
D	当該評価項目において優れた提案がなされているが、具体性や実効性に欠けている	配点×0.25
E	当該評価項目において評価に値する優れた提案がなされていない	配点×0

③ 必須得点の設定

審査会における評価において、事業提案書のM I C E 事業に係る提案に対する提案評価点が100点未満となった場合は、失格とし、総合評価点の算出は行わない。

(2) 提案価格に対する評価

資格審査通過者が提示する「市が支払うサービス購入料」、「固定納付金（事業期間 20 年分）」、「民間収益事業に伴う借地料（事業期間 50 年分）」について、次の算式により「価格点」として点数化する。

$$\text{市の実質負担額（現在価値換算後）} \\ = \text{市が支払うサービス購入料} - \text{固定納付金} ※ - \text{民間収益事業に伴う借地料} ※$$

- ※ 固定納付金及び民間収益事業に伴う借地料は、それぞれの事業期間を通して市に支払われる総額とし、現在価値換算後の金額とする。
- ※ 現在価値換算にあたっては、事業提案書の提出年である平成 29 年度を基準年度（0 年度目）とし、固定納付金は平成 33 年度から、民間収益事業に伴う借地料は平成 30 年度から支払いを開始するものとして計算する。
- ※ 割引率は、1.59%とする。

$$\text{価格点} = \frac{\text{最も低い市の実質負担額（現在価値換算後）}}{\text{評価対象となる市の実質負担額（現在価値換算後）}} \times 300 \text{ 点}$$

- ※ 最も低い市の実質負担額（現在価値換算後）となった資格審査通過者の価格点を 300 点満点とする。
- ※ その他の資格審査通過者の価格点は、最も低い市の実質負担額（現在価値換算後）からの割合に基づき算出する。
- ※ 得点は、小数点第三位の数字を切り捨て、小数点第二位までを算出する。

(3) 総合評価点の算出

提案評価点及び価格点の合計し、「総合評価点」を算出する。

$$\text{総合評価点（700 点満点）} = \text{提案評価点（400 点満点）} + \text{価格点（300 点満点）}$$

## 第 5 優先交渉権者等の選定

資格審査通過者それぞれの総合評価点を決定したうえで、上位の資格審査通過者 2 者を、点数が高い順に、優先交渉権者及び次点交渉権者とする。

同点だった場合には、提案評価点が高い方を上位とする。提案評価点、価格点ともに同点の場合には、抽選によって上位を決定する。

## 第 6 事業者の決定

市は審査会の審議等を踏まえ、事業者を決定する。