

田原市芦ヶ池農業公園リニューアル P F I 事業

事業者選定基準

令和6年12月27日

田 原 市

1. 事業者選定基準の位置づけ

この事業者選定基準（以下「本基準」という。）は、田原市（以下「市」という。）が「田原市芦ヶ池農業公園リニューアルPFI事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者の選定を行うに当たり、「田原市芦ヶ池農業公園リニューアルPFI事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）において、優れた応募者を選定するための方法や評価項目等を定めるものである。また、本基準は本事業に参加しようとする者に交付する募集要項と一体のものとする。

なお、本基準で使用する用語の定義は、同一の名称によって募集要項において使用される用語の定義と同じものとする。

2. 事業者選定の概要

（1）事業者選定の方法

事業者の募集及び選定の方法は、競争性の担保及び透明性・公平性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式とする。

事業者の選定に当たっては、提案価格、設計・建設、維持管理・運営に関する技術及び事業遂行能力等を総合的に評価し優先交渉権者を決定する。

（2）審査の進め方

審査は、第一次審査として参加資格の有無を判断する「資格審査」、第二次審査として提案内容を評価する「提案審査」により実施する。「提案審査」は、提案価格や要求水準書に示す内容を満足しているか否かを確認する「基礎審査」と、提案内容の水準を様々な視点から総合的に評価する「総合評価」の2段階にて実施する。（図表1参照）

（3）審査体制

審査委員会は、提案審査における評価項目の詳細に係る検討及び応募者から提出された事業提案書の審査を行う。

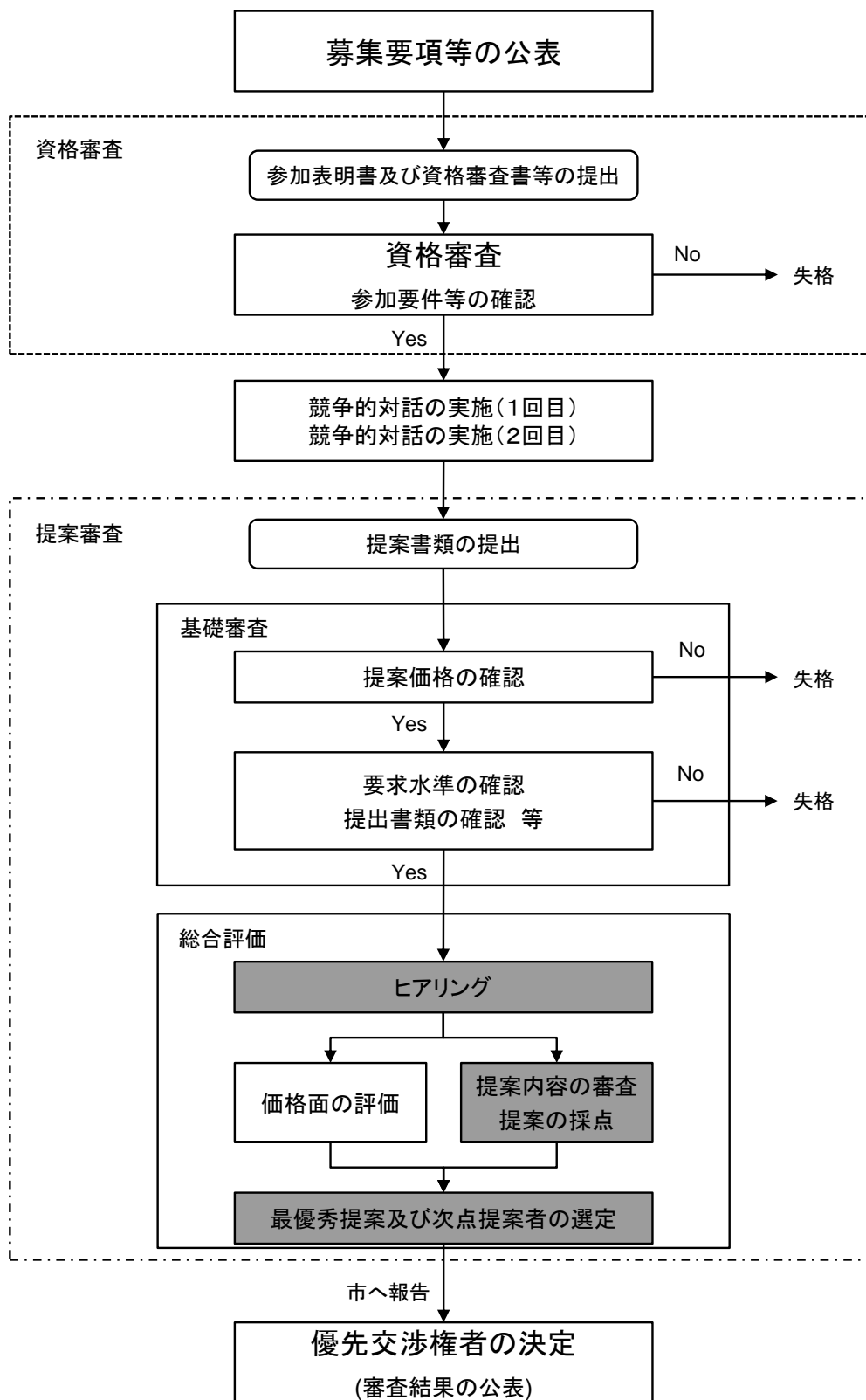
また、市は、審査委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。なお、市又は審査委員会が必要であると判断した場合は、参加者に対してヒアリングを行うことがある。

市が設置した審査委員会は、以下5名の委員により構成される。（敬称略）

委員長	加藤 義人	（岐阜大学 客員教授）
副委員長	岩崎 正弥	（愛知大学 教授）
委員	岡田 晃典	（国土交通省PPPサポーター／岡崎市総合政策部長）
委員	小野 悠	（豊橋技術科学大学 准教授）
委員	水谷 晃啓	（芝浦工業大学 准教授）

なお、応募各社が、優先交渉権者決定前までに、審査委員会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になることを目的として、接触等の働きかけを行った場合、応募者は失格とする。

図表 1 優先交渉権者決定までの流れ



※網掛け部分が審査委員会の役割

3. 審査手順

審査は、資格審査、競争的対話及び提案審査により実施する。

提案審査では、提案価格のみならず、事業全体の基本的考え方、事業計画、設計・建設、維持管理・運営に関する事業提案を審査委員会が総合的に評価する。各審査の主な視点は以下のとおりである。

(1) 資格審査

参加表明書とあわせて提出された資格審査書類をもとに、市は募集要項等で示した参加要件及び資格等の要件等についての確認審査を行う。資格審査通過者は、事業提案書を提出することとなる。

なお、提案様式等の詳細については、募集要項等において示す。

(2) 競争的対話

市は、本事業にふさわしい提案を求めるとともに、本事業に関心を有する民間事業者の理解を促すための競争的対話を実施する。

なお、競争的対話の実施方法の詳細については、資格審査通過者に示すものとする。

(3) 提案審査

1) 基礎審査

市は、事業提案書に記載された提案価格が市の見込額の範囲内にあることの確認を行う。市の見込額の範囲内にあることが確認された応募者は、基礎的事項の確認対象とし、範囲外の応募者は失格とする。

また、市は、事業提案書に記載されている内容が、募集要項等に記載している事項をはじめ、本事業の基本的条件及び要求水準を充足していることについて確認する。その結果、その要件に適合していない場合は、応募者に確認の上、失格とする。

(ア) 基礎的事項の確認

事業提案書に記載された内容が、下記の基礎的な事項について満足していることの確認を行う。

① 提出書類の確認

審査項目	審査内容
提出書類の確認	提出を求めている書類が全て揃っているか。また、指定した様式に必要事項が記載されているか。
提案内容の矛盾・齟齬	事業提案書全体において、同一事項に関する提案に矛盾あるいは齟齬がないか。

② 要求水準の確認

各応募者の本施設の設計・建設、維持管理及び運営に係る提案内容が、市の要求する水準及び性能に適合していることの確認を「要求水準書」及び競争的対話における協議内容に基づいて行う。

③ 事業遂行に関する確認

審査項目	審査内容
特別目的会社の組成内容	構成員全てが出資しているか。 出資者は構成員のみか。
資金調達	資金調達先（出資、借入）、調達額、調達条件（金利等）が明示されているか。
関心表明書	融資機関の関心表明書が添付されているか。（添付されていない場合、その合理的な理由が示されているか。）
事業の安定性	借入金の返済能力があるか。（ $DSCR \geq 1.0$ 。超えていない場合その合理的な理由が示されているか。）
保険	市の要求する保険の付保が予定されているか。
前提条件との整合性	事業収支計画の前提条件が、設計・建設等の提案内容と整合がとれた費用となっているか。また、算出根拠が明示されているか。
税金等の条件設定	税金、金利等の前提条件が的確に設定されているか。
計数の整合性	各提案書類の計数の整合性がとれているか。
事業収支計算	収支項目の設定、事業収支計算等が適切に行われているか。
スケジュール	運営開始が守られる合理的な行程となっているか。

これら3つの基礎的な事項のうち、1つでもその要件に適合していない場合は、応募者に確認の上、失格とし、すべての要件に適合していると確認された応募者は総合評価の対象とする。

2) 総合評価

審査委員会は、基礎審査を通過した応募者の提案内容を評価し、最も優秀な提案を行った者を優秀提案者として選定する。

(ア) 提案等の評価項目と配点

本評価では、審査委員会において、各提案内容を（3）2）（ウ）に示す5つの評価項目（事業計画、設計・建設、開園準備・施設運営、維持管理、任意事業）により評価、採点する。なお、本評価の合計点は80点とする。

(イ) 提案等の評価項目の採点基準

評価用提案価格を除いた提案等に関する評価では、各評価項目において、次に示す4段階により評価、採点することとする。

図表 2 評価項目の採点基準

評 価	評価内容	採点基準
A	特に優れている	配点 × 1.00
B	優れている	配点 × 0.75
C	やや優れている	配点 × 0.50
D	要求水準を満たしている程度	配点 × 0.25

(ウ) 提案等の評価項目における評価の視点と配点

① 事業計画に関する評価（配点：21点）

評価項目	評価の視点	配点
事業実施の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・農業をテーマに新しい価値の創造を体感し、共有できる公園としての整備方針が示されている。 ・「世界に誇れる花のまち田原」の実現に寄与する内容となっている。 ・交流人口、関係人口の拡大に繋げるための利用者を呼び込む考え方が示されている。 ・ターゲットとする利用者（来園者）が示されている。 ・施設の老朽化による運営や管理等での課題に対する具体の認識が示されている。 ・リニューアル事業という刷新性を感じる内容となっている。 ・食育や花育といった新たな視点を取り入れられている。 ・各業務の工程計画（特に契約締結から開業までの期間）が、市の予定している事業スケジュールと整合が取れており、具体的かつ優れた提案がなされている。 ・引継ぎ等が考慮された工程となっている。 ・工程管理において工夫がある。 ・閉園期間を短くする等の工夫がある。 ・（建設期間の延長及び運営開始日の変更提案がある場合）その変更内容について合理性がある。 ・その他、本事業の特性等を十分に把握し、事業者独自の視点が明確である。 	4

評価項目	評価の視点	配点
事業の実施体制、 セルフモニタリングの 仕組み及び方法	<ul style="list-style-type: none"> ・事業実施にあたって十分な遂行能力・業務実績を持った企業による適切な体制が組成できている。 ・代表企業、構成員等の役割分担が明確で、妥当である。 ・妥当なセルフモニタリングの方法・仕組みが提案されている（人員と内容とのバランス、費用と内容とのバランス 等）。 ・セルフモニタリングによって各業務の質の向上が図られる仕組みとなっている。 	5
事業収支及び 資金調達計画	<ul style="list-style-type: none"> ・事業収支計画が無理のない実現可能な計画となっている。 ・各業務に係る費用、内訳が具体的で適切かつ妥当な内容で示されている。 ・事業実施において想定以上の収益を得た場合の本施設のサービス向上のための再投資に係る提案がなされている。再投資の内容が本施設の魅力向上や交流拡大に繋がる内容となっている。 ・各種事業に係る収入計画では、事業期間において収入を安定させる工夫がされている。 ・交付金を最大限活用することを前提とした計画となっている。 ・資金調達の確実性が高いものとなっている。 	5
リスク想定と対策及び 事業継続性確保の方策	<ul style="list-style-type: none"> ・想定リスクが具体的で、適切かつ網羅的となっている。 ・リスク発生の抑制策が示され、リスクが顕在化した場合の対応策が示されている。 ・事業者の負担リスクについて、構成員及び協力会社内での分担が示されている。 ・倒産隔離の枠組みが適切に示されている。 ・事業の安定性確保について財務面からの考えが示されている。 ・経営悪化時の対応策、立て直し方法が示されている。 ・その他事業実施の安定性、確実性を高める工夫がみられる。 	2
地域経済・社会への 貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・地元企業の参画促進や、地元の雇用促進、地場産品の活用等、地域経済の活性化への貢献として効果的な配慮がされている。 ・本事業の各業務において、積極的に市内企業・団体を活用するような具体的な提案がされている。 ・本事業を通じて施設周辺又は地域社会への貢献に関する有効な提案がある。 	5

② 設計・建設に関する評価（配点：24点）

評価項目	評価の視点	配点
設計・建設に関する基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・リニューアル事業としての刷新性があり、農業を核とする目的型施設としての魅力を向上する計画となっている。 ・「世界に誇れる花のまち田原」の農畜産の振興を図る交流拠点となる計画となっている。 ・施設別の方針（更新・建替、撤去、改修）に独自性があり、優れた提案となっている。 	4
施設配置・動線計画	<ul style="list-style-type: none"> ・来園者・利用者のサービス満足度や施設の利便性を高める配置・動線計画となっている。 ・公園内の各施設の位置がわかりやすい配置となっている。 ・各施設と広場、通路等がデザインや用途、機能的、空間的に一体感があり、互いに良い関係性を形成している。 ・施設従事者にとっても効率的な動線となっている。 	6
景観・デザイン計画	<ul style="list-style-type: none"> ・「世界に誇れる花のまち田原」を感じることができるデザインとなっている。 ・施設の滞在性を高め、快適さに配慮したデザインとなっている。 ・国定公園内であることに配慮したデザインとなっている。 ・周囲の山や池、風景に違和感ないデザインとなっている。 	6
個別施設計画	<ul style="list-style-type: none"> ・各施設について要求水準書を踏まえ、合理的で使いやすい計画となっている。 ・各施設の改修・改築の計画内容が魅力的かつ独自性があり、集客や交流促進が期待できる提案になっている。 ・耐震や省エネに関する建築性能について効果的な提案がされている。 	6
施工計画・工程管理	<ul style="list-style-type: none"> ・工事实施の課題を把握した上で、工期を遵守する施工計画が示されている。 ・無理のない工程（設計、申請等手続時期、工区設定、施工手順、工程管理 等）となっている。 ・（工期変更する場合）その根拠が明確であり妥当性がある提案になっている。 	2

③ 開園準備・施設運営に関する評価（配点：24点）

評価項目	評価の視点	配点
運営方針	<ul style="list-style-type: none"> ・設計・建設に関する基本方針のもと本公園内の各施設や事業内容に一貫性があり、利用者の満足度や利便性の向上、本施設全体の魅力につながる内容である。 ・市内外に田原市の“日本有数の農業”を訴求でき、「たはら暮らし」をイメージできる運営方針となっている。 ・田原市の農畜産の振興に資する施設運営の提案がされている。 ・本施設への来場者が増加するような満足度を高める運営が提案されている。 ・設計者と連携した提案となっている。 	2
開園準備	<ul style="list-style-type: none"> ・開園期間における花木等の維持管理の内容が具体的に示され、方法は実効性があり、効果的なものとなっている。 ・現状に対しての事業の引継ぎ（経験者の雇用、植栽管理方法等）が適切に行われる予定となっている。 ・開園準備段階から効果的な情報発信の提案がされている。 ・効果的なリニューアルオープンの式典およびイベントについて提案されている。 	2
利用受付・貸出業務、広報業務	<ul style="list-style-type: none"> ・提案された利用受付や施設予約に係る業務及び備品管理等は効率的である。 ・開園日や開園時間等は利便性に寄与すると同時に効率的な設定となっている。 ・本公園の認知度や集客力、施設の利用率を高める広報に係る工夫が提案されている。 ・市民や利用者等とのコミュニケーションに工夫がある。 ・その他、利用者目線において効果的なデジタル技術の活用や新たな利用者ニーズ・トレンドを取り込んだ先進性ある提案となっている。 	2
農業体験 【農園、体験工房、農に関する展示、食育】	<ul style="list-style-type: none"> ・運営内容によって農への理解、親しみを深めるような内容となっている。 ・農業の新しい価値を体感、共有できる運営となっている。 ・6次産業化を意識した運営となっている。 	4

評価項目	評価の視点	配点
花卉等の管理 【花壇、温室、花育】	<ul style="list-style-type: none"> ・「世界に誇れる花のまち田原」を体感できる運営が提案されている。 ・四季を通じて花を楽しむことができる運営が提案されている。 ・育苗を含めた実効性についても提案がされている。 	4
遊び・イベント 【遊具等、アクティビティ、イベント等】	<ul style="list-style-type: none"> ・サンテドームの特徴を生かしたイベント等の提案がある。 ・公園に来ることが楽しくなるアクティビティ、イベント等が提案されている。 ・遊具等は多世代も楽しめ、本施設の魅力向上、利用者数の増加が期待できる。 ・料金を徴収する場合、妥当な金額が提案されている。 	4
直売・飲食運営 【農畜水産物直売所（マーケット）・飲食施設等】	<ul style="list-style-type: none"> ・農畜水産物直売所と飲食施設は田原市の農畜産物の振興に寄与し、地産地消を意識した提案となっている。 ・仕入れ先について言及されている。 ・競合施設（道の駅等）との差異を意識した特色のある提案がされている。 ・公園の魅力向上に資するコンテンツとなっている。 ・事業の収支見込みが示され、妥当な内容となっている。 	4
その他運営業務 【先進技術の活用支援、市内農家との連携 他】	<ul style="list-style-type: none"> ・スマート技術など農業の新しい風を起こす先進技術を受け入れる余地がある提案となっている。 ・市内農家との効果的で実効性のある連携策が提案されている。 ・その他、施設運営業務について要求水準以上の優れた提案や民間ならではの視点が提案されている。 	2

④ 維持管理に関する評価（配点：５点）

評価項目	評価の視点	配点
維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・各業務（各保守管理業務）を確実に履行できる体制等となっている。 ・本施設を美しい状態で保てるような工夫が示されている。 ・合理的かつ効率的に実施するための具体的な提案が示されている。 ・予防保全、事故の未然防止等の安全性確保の具体的な提案が示されている。 ・四季それぞれの花を感じることができる植栽管理が提案されている。 	5

⑤ 任意事業に関する評価（配点：６点）

評価項目	評価の視点	配点
自主事業	<ul style="list-style-type: none"> ・自主事業が公園の魅力向上が期待されるとともに、利用満足度を高め、多くの利用者を呼び込み交流人口・関係人口の拡大に繋がる提案内容となっている。 ・持続可能な収支計画となっている。 	6
民間提案事業	<ul style="list-style-type: none"> ・定められた条件の範囲内において、実現性の高い提案となっている。 ・民間提案事業が公園の魅力向上が期待されるとともに、利用満足度を高め、多くの利用者を呼び込み交流人口・関係人口の拡大に繋がる提案内容となっている。 ・（自主事業よりもさらに）持続可能な収支計画となっている。 	

（エ）評価用提案価格の評価

応募者の評価用提案価格（※１）について、以下の考え方に基づいて得点化を行う。
 なお、満点は２０点とする。

〔考え方〕

応募者中、評価用提案価格が最低となった提案に対し、２０点を評価用提案価格点として付与する。

他の応募者については、以下の数式で算出した点数を評価用提案価格点として付与する。得点は、小数点第三位以下を四捨五入し、小数点第二位までの値とする。

〔評価用提案価格点の計算式〕

$$\text{評価用提案価格点} = \text{配点（２０点）} \times \frac{\text{最低の評価用提案価格}}{\text{評価用提案価格}}$$

※１：応募者の算出条件を揃えた評価用の価格をいう。提案価格とは異なる。

(オ) 総合評価

提案内容の評価に関する点数と評価用提案価格の評価による点数を合計して総合評価する。なお、それぞれの配点を合計し、総合評価は100点満点となる。

図表 4 提案等の評価項目と配点

評価項目		配点	合計
①事業計画	事業実施の基本方針	4	21
	事業の実施体制、セルフモニタリングの仕組み及び方法	5	
	事業収支及び資金調達計画	5	
	リスク想定と対策及び事業継続性確保の方策	2	
	地域経済・社会への貢献	5	
②設計・建設	設計・建設に関する基本方針	4	24
	施設配置・動線計画	6	
	景観・デザイン計画	6	
	個別施設計画	6	
	施工計画・工程管理	2	
③施設運営	運営方針	2	24
	開園準備	2	
	利用受付・貸出業務、広報業務	2	
	農業体験 【農園、体験工房、農に関する展示、食育】	4	
	花卉等の管理 【花壇、温室、花育】	4	
	遊び・イベント 【遊具、アクティビティ、イベント等】	4	
	直売・飲食運営 【農畜水産物直売所・飲食施設等】	4	
	その他運営業務 【先進技術活用支援、市内農家との連携 他】	2	
④維持管理	維持管理業務	5	5
⑤任意事業	自主事業	6	6
	民間提案事業		
提案評価の小計 (α)			80
評価用提案価格の評価 (β)			20
合 計 (α + β)			100

(カ) 最低基準点等

提案内容の評価に関する点数が50%を満たさない応募者は選定しない場合がある。また提案内容の評価項目の①から④について、D評価が過半以上になった場合、審査委員会にてその応募者の提案の取り扱いについて協議を行うものとする。

4. 優先交渉権者の決定

審査委員会は、応募者の提案内容に対して、提案等に関する各評価項目について採点した得点と、評価用提案価格を得点化したものを合計し、その合計が最も高い提案を行った者を優秀提案者として選定するとともに、次に得点の高い提案を行った者を次点提案者として選定する。

提案審査に進んだ応募者が1者であった場合には、当該応募者から提出された提案価格書及び事業提案書の内容を審査し、提案価格の確認、基礎審査に合格した上で、提案内容評価の点数が最低基準点以上であれば、当該応募者を優秀提案者として選定する。

総合評価による得点の最も高い提案が同点で複数ある場合には、当該者にくじを引かせて優秀提案者を選定する。

市は、審査委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉権者を決定し、その結果を応募者に通知するとともに公表する。