

大社エリア交流・民間商業施設運営等事業
優先交渉権者選定基準

島根県隠岐の島町

令和6年11月

目 次

1. 総則.....	1
(1) 優先交渉権者選定基準の位置づけ.....	1
(2) 優先交渉権者選定の考え方.....	1
(3) 優先交渉権者の選定方法.....	1
(4) 審査の手順.....	2
(5) 審査結果の公表.....	3
2. 参加資格審査.....	3
3. 競争的対話.....	3
4. 提案審査.....	4
(1) 基礎審査.....	4
(2) 提案審査.....	4
(3) 優先交渉権者、次点交渉権者の選定.....	6

1. 総則

(1) 優先交渉権者選定基準の位置づけ

本優先交渉権者選定基準は、隠岐の島町（以下、「本町」という。）が、大社エリア交流・民間商業施設運営等事業（以下、「本事業」という。）を実施する事業者を、競争性の担保及び透明性・公平性の確保に配慮したうえで、公募型プロポーザル方式により優先交渉権者として選定するための方法、審査内容、審査項目、評価のポイント、配点等を示したものであり、募集要項と一体のものである。

(2) 優先交渉権者選定の考え方

本事業は、商業機能と交流機能を担う公共施設を整備し、官民連携により地域の人々が活躍する場となる施設運営を実施することで、地域経済社会の発展・活性化に寄与することを目的とするものである。

事業者選定にあたっては、地域経済社会の発展と活性化に貢献できる事業者を選定し、町民や地域企業が活躍する環境を提供していきたいと考えている。

上記の目的を達成するため、本事業をより適切に実施すると見込まれる事業者を選定することとする。

(3) 優先交渉権者の選定方法

本事業の実施においては、西郷港周辺地区において、商業機能と交流機能を担う公共施設を先行して整備し、官民連携により地域の人々が活躍する場となる施設運営を実施することを目指すものである。このため、施設内に留まらず、交流施設との連携による魅力的なサービスの提供、西郷港周辺地区の活性化、地域産材の積極活用・PR、地域人材が活躍できる場の創出に繋がる運営を期待している。特に、民間商業施設（以下、「運営権設定施設」）部分の運営においては、運営全般に関する専門的な知識やノウハウが求められるとともに、地域経済社会の発展や活性化、町民や地域企業が活躍する場の創出に寄与することが求められる。

そのため、民間事業者からの町民や地域企業が活躍する魅力ある提案が提出されることを期待し、公募型プロポーザル方式を採用し、提案を総合的に評価するものとする。

(4) 審査の手順

審査は、図1の手順で実施する。

表1 審査の概要

①参加資格審査	参加資格審査書類から、参加資格の有無を確認する。
②競争的対話	①参加資格審査において参加資格があるとされた者に対し、募集要項等についての理解を深め、提案内容が要求水準未達となることを防ぐこと等を目的に行う。
③提案審査	提案書類に基づく基礎審査及び応募者プレゼンテーション、質疑応答により、提案内容を審査する。審査は、大社エリア交流・民間商業施設運営等事業提案審査委員会（以下、「提案審査委員会」）が行う。
④優先交渉権者・次点交渉権者の選定	③提案審査の結果を受けて、本町が優先交渉権者・次点交渉権者を選定する。

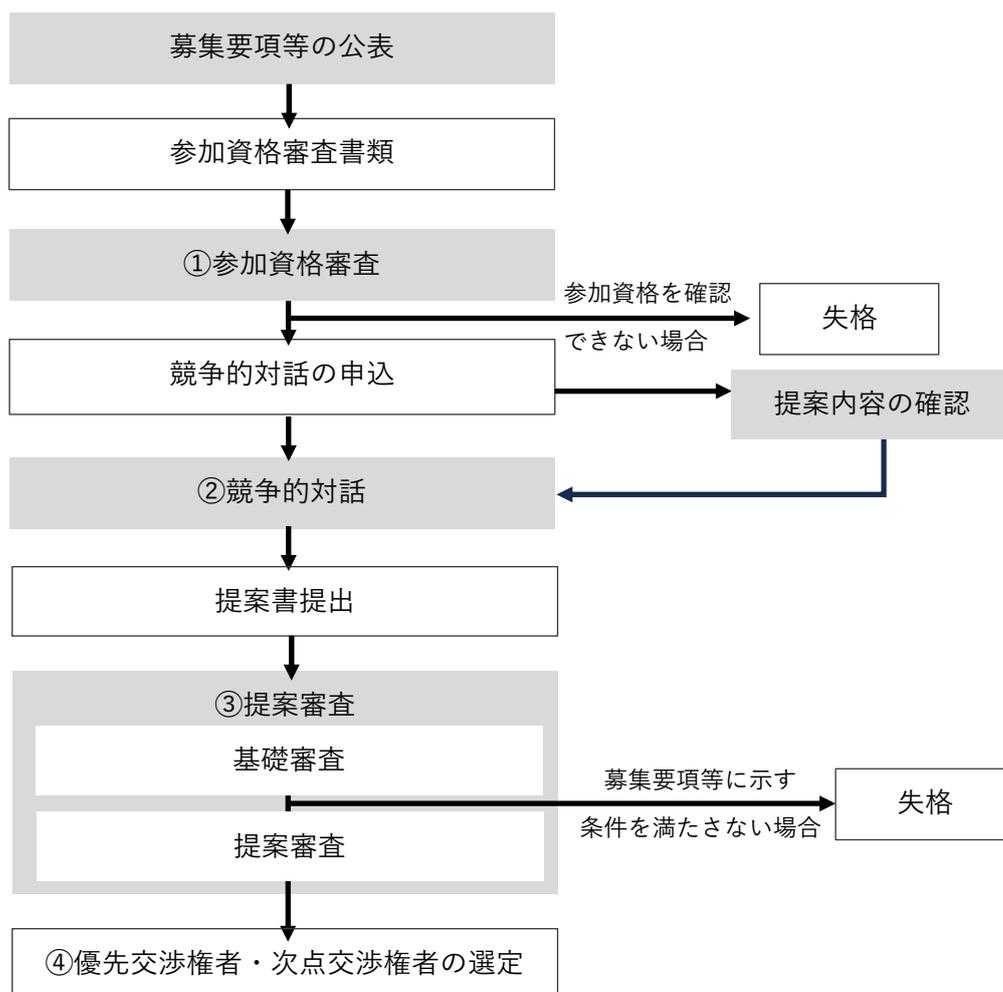


図1 審査の手順

(5) 審査結果の公表

審査の結果については、各応募者へ個別に通知するほか、結果の概要については本町のホームページにおいて公表する。

2. 参加資格審査

応募者から提出される資格審査に関する提出書類を基に、応募者が参加資格要件を満たしているか確認を行う。参加資格審査は本町が実施し、参加資格が確認できない場合は失格とする。参加資格審査における確認内容は表2のとおりである。

表2 参加資格審査における確認事項

確認事項	確認内容	提出書類
応募者の構成	募集要項3(1)1)	様式3 参加表明書
応募法人、応募法人グループ構成員全員に共通の参加資格	募集要項3(1)2)	様式4 応募者の名称等
応募法人、応募法人グループ構成員の提出が必要な書類		様式5 暴力団排除に関する誓約書 様式7 参加資格確認申請書 様式8 審査資格の添付書類 チェックシート
応募法人グループ構成員(代表企業除く)の提出が必要な書類		様式6 委任状 (応募法人グループ用)

3. 競争的対話

本町は、参加資格審査終了後、参加資格があるとされた者に対し、公募内容について本町の方針と応募者の理解との間に齟齬を生じさせないようにすること、提案における要求水準未達成を防ぐこと、応募者からの提案の妥当性を確認すること等を目的として、競争的対話を行う。

4. 提案審査

(1) 基礎審査

基礎審査では、提案書類について、応募者からの提案内容が募集要項等に示す条件を満たしているか否かを確認する。基礎審査は本町が実施し、表3に示す確認内容を満足できていない応募者は失格とする。

表3 基礎審査における確認事項

確認事項	確認内容	提出書類
一般事項	①要求した提案書類が全てそろっていること。	様式13 提案書類提出書 様式14 委任状 (応募法人グループ用)
	②指定した様式に必要な事項が記載されていること。	様式15 要求水準書に関する確認書
	③提案書全体を通じ、提案内容に明らかな矛盾や齟齬がないこと。	様式16 業務実績調書
	④要求水準未達の項目がないこと。	様式17 要求水準・提案書対照表 様式18 提案書
特別目的会社の構成	⑤代表企業の出資比率が出資者中最大であること。	様式19 事業収支計画に関する提案
	⑥構成企業の議決権比率の合計が100%であること。	

(2) 提案審査

提案審査では、提案書類について提案審査委員会において協議を行い、表4の評価方法に基づき採点する。採点結果から得点案を作成し、本町に報告する。

なお、提案審査委員会における審査では、提案の趣旨等を確認するため、応募者によるプレゼンテーション及び質疑応答を実施する。プレゼンテーションの実施日は令和7年2月下旬を予定し、具体的な日程は令和7年12月16日までに応募者（応募法人グループの場合は代表企業）に通知する。

委員が審査を行うにあたっては、プレゼンテーション及び質疑応答を踏まえ、要求水準を超えた優れた内容であるかどうかの程度に応じて加点を行う。

表4 加算点の評価

評価	評価の内容	採点
A	提案内容が特に優れている。	配点×100%
B	提案内容が優れている。	配点×80%
C	提案内容が募集要項や要求水準を満たす最低限のもの。	配点×60%

表5 評価項目と評価の視点及び配点

評価項目		評価の視点	配点	
事業実施方針		<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業の目的理解 ・ 提案事業の概要及び長期的な取組方針 ・ 特別目的会社の設立方針・経営方針 	15.0	
事業実施体制 (緊急時体制は除く)		<ul style="list-style-type: none"> ・ 特別目的会社の組織計画は優れているか。 	10.0	
収支計画等		前提条件及び収支内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 収支計画の前提条件と根拠が明確で説得力があるか。 	20.0
運営権 設定 施設	民間商業機能の提案	民間商業機能の提案	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間商業施設で行う事業内容として、地場産品や地域産材を積極的に活用する提案がされており、西郷港周辺地区の活性化に寄与できるか（集客力）。 ・ 上記提案の具体化に向けた関係者調整が進んでいるか。 ・ 総売上にも占める地場産品や地域産材の売上比率、地域雇用の割合 	30.0
		運營業務及び民間商業機能の改善	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間商業施設で行う事業内容の定期的な改善・見直しの方針及び方法に関する具体的な提案があるか。 	15.0
	利用者の管理及び利用料金の収受に関する業務	利用料金の設定、利用者の選定方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用料金の設定方法、利用者の選定方法等に関する考え方は優れているか。 	10.0
	利用促進に関する業務	プロモーション 販売促進	<ul style="list-style-type: none"> ・ プロモーションや販売促進の施策の提案に工夫が見られ、効果が期待できるか。 	20.0
交流施設連携業務	交流施設連携業務の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 交流施設利用者の満足度をより高めることを目的とした取組の提案の適切性 	10.0	
	交流施設連携業務の改善	<ul style="list-style-type: none"> ・ 交流施設連携業務の定期的な改善・見直しの方針及び方法に関する適切性 	5.0	
賑わい形成業務	賑わい形成業務の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 西郷港周辺地区の回遊性向上を目的とした取組の提案に効果が期待できるか。 	10.0	
	賑わい形成業務の改善	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賑わい形成業務の定期的な改善・見直しの方針及び方法に関する適切性 	5.0	
緊急対応等	緊急時、非常時、事故等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 緊急時、非常時、事故等のリスクに関して適切に認識しているか。 ・ 当該リスクへの対応方法に関する提案は適切か。 	10.0	

評価項目		評価の視点	配点
	クレーム、要望等の情報の取り扱い方法	・利用者や来訪者からのクレーム、要望等の本町との情報共有方法についての提案は具体的か。	5.0
任意業務		・任意の提案内容について、地域経済社会の発展・活性化に資する提案がなされているか。 ・また、実現性があるか。	10.0
運営権対価の価格		・次の数式により評価する。 (応募者自身による提案額) ÷ (全ての応募者による提案額の最高額) × 20点(小数点以下第2位を四捨五入する。)	20.0
サービス対価の見積		・次の数式により評価する。 (1 - (見積額) ÷ (サービス対価の上限額)) × 25点(小数点以下第2位を四捨五入する。) ※5点を上限とし、上記計算式により5点以上となる場合は5点満点とする。	5.0
合計			200.0

(3) 優先交渉権者、次点交渉権者の選定

本町は、提案審査委員会の審査を受け、応募者の順位を決定し、第一位の者を優先交渉権者、第二位のものを次点交渉権者として選定する。