旧機那サフラン酒製造本舗整備運営事業

事業者選定基準

令和８年 10 月
長岡市

１．事業者選定基準の位置づけ

本事業者選定基準は、旧機那サフラン酒製造本舗整備運営事業の優先交渉権者を選定するにあたり、募集要項等に定める条件を満たした応募者の提案内容を公平かつ客観的に評価するための基準として定めるものである。

優先交渉権者の選定に当たっては、施設整備及び管理運営に関する提案内容、事業の実現性及び継続性、地域活性化への寄与等を総合的に評価し、最も優れた提案を行った応募者を選定する。

２．事業者決定の概要

優先交渉権者の選定は、旧機那サフラン酒製造本舗整備運営事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）による審査を経て行う。

選定委員会は、提案内容を評価する事業提案審査を実施し、その結果に基づき、総合評価点が最も高い応募者を優先交渉権者候補者として、次点の応募者を次点交渉権者候補者として選定する。

市は、選定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する。

３．参加資格審査

市は、応募者から提出された参加表明書及び参加資格確認申請書類等に基づき、募集要項に定める参加資格要件を満たしていることを確認する。

参加資格要件を満たしていると認められた応募者を事業提案審査の対象とする。

４．事業提案審査

（１）提案審査の方法

提案審査は、応募者から提出された提案書類及びプレゼンテーションの内容について、選定委員会が評価を行う。

提案審査は、事業提案に係る内容を評価する「非価格審査」と、応募者から提案された価格を評価する「価格審査」により実施する。

（２）非価格審査

非価格審査は、別表１に示す評価項目及び評価の視点に基づき評価を行う。

非価格審査の配点は600点満点とする。

なお、事業者が提案する自主投資については、その金額のみを評価するものではなく、施設価値の向上、事業効果及び実現性等の観点から総合的に評価するものとする。

（３）価格審査

価格審査は、「施設整備費価格点」により評価を行う。

価格審査の配点は100点満点とする。

施設整備費価格点は、市が負担する設計業務、建設業務及び工事監理業務等に係る対価総額を対象として評価する。

施設整備費価格点の算定方法は別表２のとおりとする。

（４）総合評価点の算定

総合評価点は、非価格点（600点満点）及び価格点（100点満点）の合計により算定する。

総合評価点の満点は700点とする。

５．その他

（１）応募者が１者の場合の取扱い

応募者が１者の場合であっても審査を実施するものとする。

（２）最低基準点

総合評価点が満点の60％に満たない場合は、優先交渉権者として選定しない。

（３）同点の場合の取扱い

総合評価点が同点となった場合は、非価格点が高い応募者を上位とする。なお、総合評価点及び非価格点のいずれも同点となった場合は、選定委員会の協議により順位を決定する。

別表１　評価項目及び配点

評価項目	評価項目（内容）	評価（審査）の視点	配点
非価格点項目	１　事業遂行能力		
	（１）事業コンセプト	・本事業の目的を十分に理解しているか ・旧機那サフラン酒製造本舗の歴史的価値及び地域資源を理解しているか ・保存と活用の両立が図られているか ・整備・運営を通じた明確な将来像が示されているか	40
	（２）事業実施体制	・業務実施体制が明確であるか ・各構成員の役割分担が適切か ・必要な専門人材が配置されているか ・リスク管理体制が構築されているか	20
	（３）類似事業実績	・歴史的建造物の活用実績を有しているか ・観光施設等の運営実績を有しているか ・本事業に活用可能な知見及びノウハウを有しているか	20
	項目点小計		80
	２　文化財保存・施設整備計画		
	（１）文化財保存計画	・文化財としての価値への配慮がなされているか ・保存方針及び保存手法が適切か ・文化財保護に関する法令等との整合が図られているか ・文化財の保全に係る防災及び防犯対策が適切か ・次世代への継承に配慮されているか	100
	（２）施設整備計画	・ゾーニング及び空間構成が適切か ・利用者動線に配慮されているか ・利便性及び快適性が確保されているか ・景観及びデザインに優れているか ・利用者及び管理運営における安全性への配慮がなされているか ・提案内容に実現性があるか	100
	項目点小計		200
	３　運営計画		
	（１）施設運営・コンテンツ計画	・施設の魅力向上につながる提案か ・醸造・発酵文化や地域の歴史的魅力を体感できるコンテンツが提案されているか ・独創性のあるコンテンツや運営手法が提案されているか	100

		・要求水準を上回る施設整備等の提案がある場合、その内容が施設価値の向上に資するものか ・要求水準を上回る提案がある場合、その内容は具体的かつ実現性のあるものか ・滞在時間の延長につながる工夫があるか ・来訪者の満足度向上が期待できるか ・地域への消費拡大効果が期待できるか	
	（２）集客・マーケティング計画	・ターゲット設定が適切か ・実効性のある集客戦略が示されているか ・収益確保に向けた方策が示されているか ・効果的な情報発信が計画されているか ・インバウンド需要への対応が考慮されているか	100
	項目点小計		**200**
	４　事業継続性		
	事業継続計画	・収支計画に妥当性があるか ・資金計画が適切か ・維持管理体制が確保されているか ・修繕計画が適切か ・長期的な事業継続性が期待できるか	60
	項目点小計		**60**
	５　地域貢献・発展性		
	（１）地域連携・地域活性化	・市内事業者の活用及び地域事業者との連携が図られているか ・地域経済への波及効果が期待できるか ・地域雇用への貢献が期待できるか	40
	（２）発展性	・将来的な発展性が期待できるか ・事業の展開性及び波及効果が期待できるか	20
	項目点小計		**60**
	非価格要素評価点計		**600**
価格点項目	**施設整備費価格**		100
	価格要素評価点計		**100**
評価点合計			**700**

別表２　採点基準

【非価格要素評価項目】

評価項目	配点	備考
１　事業遂行能力	80	配点の割合：最大600点中　13.3%
２　文化財保存・施設整備計画	200	33.3%
３　運営計画	200	33.3%
４　事業継続性	60	10.0%
５　地域貢献・発展性	60	10.0%
合計	600	

【非価格要素（事項）採点基準】

評価	採点基準	得点
A	特に優れている	配点×1.0
B	優れている	配点×0.8
C	普通程度	配点×0.6
D	ＣとＥとの中間程度	配点×0.4
E	要求水準を最低限満たす程度	配点×0.2
Z	大きな減点箇所がある場合	配点×▲1.0　（減点）

【価格要素点の算定】

価格要素点は100点満点とし、施設整備費価格点により評価する。なお、算出結果に小数点以下が生じた場合は、第１位を四捨五入する。

施設整備費価格点は、価格提案書（様式５－１）に記載された施設整備対価（設計業務、建設業務及び工事監理業務等に係る対価総額）の提案価格（税込）を対象として算定する。

提案価格が最も低い応募者に100点を付与し、その他の応募者の得点は次式により算定する。ただし、最低点は20点とする。

$$\text{施設整備費価格点} = 100 \times \frac{\text{「当該提案価格」} - (\text{「当該提案価格」} - \text{最低額の「提案価格」})}{\text{「当該提案価格」}}$$

※計算例は、別表３を参照

別表３　価格要素点の計算例

施設整備費価格点（税込み価格）

	提案価格 （総額）	価格点計算	価格点
A ｸﾞﾙｰﾌﾟ	1,800,000千円	最低額　＝　100点	100点
B ｸﾞﾙｰﾌﾟ	1,900,000千円	1,900,000－1,800,000＝100,000（千円） 100×(1,900,000－100,000)／1,900,000＝94.7(点)	95点
C ｸﾞﾙｰﾌﾟ	2,000,000千円	2,000,000－1,800,000＝200,000（千円） 100×(2,000,000－200,000)／2,000,000＝90.0(点)	90点