

岡崎市QURUWAプロジェクト
(コンベンション施設整備事業等)
— 事業者選定基準 (案) —

令和元年 7 月 22 日

岡 崎 市

－ 目 次 －

用語の定義	1
第1 審査の概要	4
1 事業者選定基準の位置付け	4
2 民間事業者選定の方法	4
第2 参加資格審査（参加資格要件の確認）	7
1 応募グループの備えるべき参加資格要件	7
2 本プロジェクトに係る応募グループの制限	7
3 構成企業及び協力企業の参加資格要件	7
4 ホテル等民間収益施設事業者の参加資格要件	7
5 乙川河川緑地管理運営事業者の参加資格要件	7
6 参加資格確認の基準日等	7
第3 基礎審査	9
第4 加点評価	10
1 採点方法	10
第5 加点評価項目及び配点	10
1 本プロジェクト全体（300点）	11
2 コンベンション事業（250点）	14
3 ホテル事業（100点）	19
4 乙川河川緑地事業（150点）	21
第6 価格点審査	22
第7 総合評価点の算出	22
第8 優先交渉権者等の決定	22

用語の定義

本事業者選定基準では、次のように用語を定義する。

本市	「岡崎市」のことをいう。
本プロジェクト	「岡崎市 QURUWA プロジェクト（コンベンション施設整備事業等）」のことをいう。 なお、本プロジェクトは、「岡崎市コンベンション施設整備事業（PFI 事業）」「ホテル等民間収益施設事業（定期借地権事業）」「乙川河川緑地管理運営事業（指定管理事業）」の3つの事業から成る複合事業として一体的に事業者を公募・選定する方針である。
コンベンション施設	PFI 事業として公共施設の整備を行うホール・会議室・シャワー室・ロッカー室・駐車場・外構等の施設のことをいう。
ホテル等民間収益施設	定期借地権設定契約により整備を行う民間ホテル及び民間店舗等の施設のことをいう。
コンベンション事業用地	要求水準書 P. 12 の図表 2-1 に示す青色斜線部分及び緑色部分のことをいう。
ホテル等民間収益施設事業用地	要求水準書 P. 12 の図表 2-1 に示す青色斜線部分及び緑色部分のうち、ホテル等民間収益施設が占有する部分のことをいう。
乙川河川緑地	乙川河川緑地のうち、殿橋下流左岸エリア（要求水準書 P. 12 の図表 2-2）のことをいう。
PFI 法	民間資金の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）のことをいう。
PFI 事業	PFI 法に基づき実施する事業のことをいう。本プロジェクトにおいては、「岡崎市コンベンション施設整備事業」を PFI 事業の対象とする。
PFI 付帯事業	PFI 法に基づき実施する付帯事業のことをいう。本プロジェクトにおいては、「ホテル等民間収益施設事業」を PFI 付帯事業の対象とする。
Park-PFI 事業	平成 29 年の都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）改正により設けられた「公募設置管理制度」のことをいう。ここでは、乙川上流の桜城橋橋上広場や橋詰広場を活用した公募設置管理事業のことをいう。
上位計画	本市が平成 30 年 3 月に策定した「乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画（QURUWA 戦略）」、平成 29 年 3 月に改訂した「岡崎市観光基本計画アクションプラン」等の主要なまちづくり計画のことをいう。
基本計画	本市が平成 31 年 4 月 17 日に公表した「岡崎市 QURUWA プロジェクト コンベンション施設整備事業基本計画」のことをいう。
募集要項等	募集要項、業務要求水準書、事業者選定基準、様式集、モニタリング減額方法説明書、支払方法説明書、基本協定書（案）、事業契約書（案）、定期借地権設定契約書（案）、乙川河川緑地指定管理基本協定（案）等、募集要項の公表時に公表される書類のことをいう。

本プロジェクト応募グループ	施設の設計・建設、維持管理及び運営等の能力を有し、本プロジェクト（3つの事業から成る複合事業）に応募する事業者グループのことをいう。
本プロジェクト応募グループ代表企業	本プロジェクト応募グループの代表企業のことをいう。本プロジェクト応募グループの代表企業は、応募に係る手続きを代表して行うものとする。
選定グループ	本プロジェクトに係る事業者募集により、優先交渉権を得た応募グループのことをいう。選定グループは、選定後、本市との協議を経て、基本協定を締結することを想定している。
選定グループ代表企業	選定グループの代表企業のことをいう。選定グループ代表企業は、本プロジェクト応募グループ代表企業が引き続き務めることを原則とし、選定後の本市との協議、基本協定締結に向けた手続き等を代表して行うものとする。選定グループ代表企業は、コンベンション施設整備事業構成企業に属することとする。
SPC	Special Purpose Company の略。本プロジェクトでは、PFI 事業として進めることを検討している「コンベンション施設整備事業」の実施のみを目的として設立される「特別目的会社」のことをいう。
PFI 事業者	「岡崎市コンベンション施設整備事業」を実施する事業者のことをいう。PFI 事業においては、SPC がこれに該当することを想定している。
コンベンション施設整備事業構成企業	「岡崎市コンベンション施設整備事業」の実施のために設立する SPC に対して出資を行い、次のいずれかを予定している企業(法人に限る)のことをいう。 ①SPC から直接業務を受託又は請け負うこと ②SPC から床の貸付を受けて業務を行うこと ③PFI 事業内の業務（実施方針 P5 の図を参照）を行うこと
コンベンション施設整備事業協力企業	「岡崎市コンベンション施設整備事業」の実施のために設立する SPC に対して出資をしていないが、SPC から直接業務を受託又は請け負うことを予定している企業(法人に限る)のことをいう。
ホテル等民間収益施設事業者	本市と定期借地権設定契約を締結し、ホテル等民間収益施設を整備し、所有し、運営する企業(法人に限る)のことをいう。企業単独又はグループのいずれかによることを想定している。
ホテル等民間収益施設事業者代表企業	ホテル等民間収益施設事業者を代表する企業であり、ホテル等民間収益施設の用地の借地権者となり施設所有を行う者をいう。 ホテル等民間収益施設事業者代表企業は、コンベンション施設整備事業の構成企業に属することとする。
乙川河川緑地管理運営事業者	「乙川河川緑地管理運営事業」を実施する企業(法人に限る)のことをいう。 企業単独又はグループのいずれかによることを想定している。
乙川河川緑地管理	乙川河川緑地管理運営事業者を代表する企業のことをいう。乙川河川緑地

運営事業者代表企業	管理運営事業者代表企業は、コンベンション施設整備事業構成企業又は協力企業に属することとする。
審査委員会	本プロジェクトの事業者選定に係る審査を行う、「岡崎市 QURUWA プロジェクト（コンベンション施設整備事業等）事業者選定審査委員会」のことをいう。
提案事業	本市の要求水準及び加点項目に示す業務範囲の中で、自らの企画提案により実施する事業をいう。提案事業は必須の事業である。
自主事業	本プロジェクトの目的に合致する範囲において、本市の要求する業務範囲外で、自らの提案に基づいてその責任と費用により行う事業をいう。自主事業は任意の事業である。
基本協定	優先交渉権者選定後、本市と選定グループの間で締結する協定をいう。 ※基本協定は、本市と「コンベンション施設整備事業」「ホテル等民間収益施設事業」「乙川河川緑地管理運営事業」に関わる構成企業が事業契約等の締結に向けた義務及び本プロジェクト全体の円滑な事業実施にかかる義務について規定する。
事業契約等	基本協定締結後、基本協定に基づき、本市と事業者の間で締結する以下の契約等をいい、本市とそれぞれの事業を実施する事業者（SPC や指定管理者）との間で締結する。 ・岡崎市コンベンション施設整備事業」に関する PFI 法第 14 条第 1 項に基づき本市と PFI 事業者（SPC）の間で締結する事業契約 ・「ホテル等民間収益施設事業」に関する定期借地権設定契約 ・「乙川河川緑地管理運営事業」に関する指定管理基本協定

第 1 審査の概要

1 事業者選定基準の位置付け

本事業者選定基準は、本市が、本プロジェクトを実施する事業グループを決定するに当たって、最も優れた提案グループ（以下、「優先交渉権者」という。）を選定するための手順、方法、評価基準等を示したものであり、募集要項等と一体のものである。

2 民間事業者選定の方法

1-1 選定の基本方針

民間事業者の選定方法については、設計・建設能力、維持管理能力、運営能力等をあらかじめ示した基準に従って評価し、公平性及び透明性の確保に十分留意して、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定する公募型プロポーザル方式の競争性のある随意契約の活用により行う。

本プロジェクトは、岡崎市コンベンション施設整備事業（以下、「コンベンション事業」という。）、ホテル等民間収益施設事業（以下、「ホテル事業」という。）及び乙川河川緑地管理運営事業（以下、「乙川河川緑地事業」という。）3つの事業から成る複合事業であることを考慮して、事業者募集に際し、各事業を単位とする複数の要求水準及び審査項目を作成して行うこととし、審査においては、それぞれの要求水準及び審査項目に基づく審査に、Park-PFI 事業を加えた4つの事業の連携や相乗効果についても審査対象とし、本プロジェクト全体を担い、かつ、Park-PFI 事業と連携することで乙川リバーフロント地区全体の魅力を向上させる者を優先交渉権者又は次点交渉権者として選定する方針である。

1-2 審査の方法

審査は、参加要件の具備の有無の確認（参加資格審査）と提案内容等の審査の2段階に分けて実施する。

提案内容等の審査に当たっては、コンベンション事業、ホテル事業及び乙川河川緑地事業について、それぞれ提案を求め、総合的に審査を行う。

なお、本プロジェクトは、コンベンション事業、ホテル事業及び乙川河川緑地事業の3つの事業の連携や相乗効果を期待するものであるため、コンベンション事業、ホテル事業及び乙川河川緑地事業の評価に当たっては、いずれかの事業で要求水準を満たしていない場合及び事業毎に設定する最低点を下回ったときは、失格とする。

1-3 審査委員会

審査は、事業者選定を公平かつ適正に実施するために学識経験者等で構成する審査委員会で行う。審査委員会において、事業計画、設計・建設計画、維持管理計画、運営計画、資金計画等の各面から総合的に提案書の審査を行う。本市が設置する審査委員会は、次の委員により構成される。

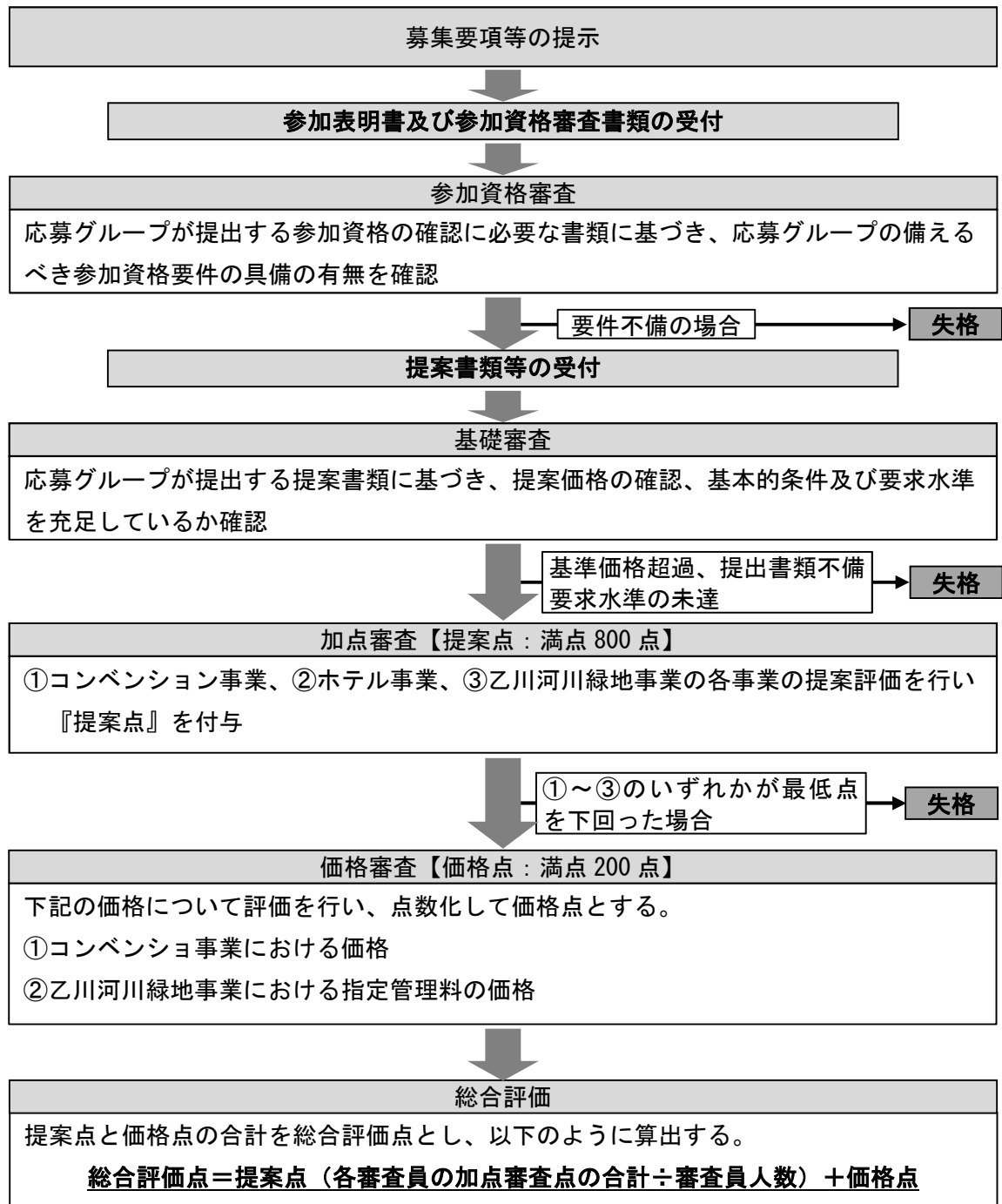
区分	氏 名	所属・役職
委員	小沢 良平	株式会社日本政策投資銀行 業務課長 兼 企画調査課長
委員	藤村 龍至	東京藝術大学美術学部 准教授
委員	堀越 哲美	愛知産業大学 学長
委員	松本 幸正	名城大学理工学部 教授
委員	山中 賢一	岡崎商工会議所 専務理事

1-4 民間事業者の決定

本市は、審査委員会による評価の結果を基に優先交渉権者及び次点交渉権者を選定し、優先交渉権者との契約交渉及び契約手続きを行う。ただし、優先交渉権者との契約交渉が調わなかった場合は、次点交渉権者と契約の交渉及び手続きを行う。

1-5 審査等の流れ

本プロジェクトにおける審査等の流れは以下のとおりである。参加資格審査にて参加資格要件を満たすと認められた者でなければ提案書の提出はできない。また、提案書の基礎審査において失格となった提案に対する総合評価は行われない。また、提案審査で、事業毎に設定する最低点を下回ったときは、失格とし総合評価は行われない。



第2 参加資格審査（参加資格要件の確認）

本プロジェクト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、要件を満たしていない場合は失格とする。参加資格要件の確認結果は、本プロジェクト応募グループの代表企業に対して通知する。

1 応募グループの備えるべき参加資格要件

募集要項に示される「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する。

2 本プロジェクトに係る応募グループの制限

募集要項に示される「本プロジェクトに係る応募グループの制限」に該当していないことを確認する。

3 構成企業及び協力企業の参加資格要件

募集要項に示される「構成企業及び協力企業の参加資格要件」を満たしていることを確認する。

募集要項に示される共通要件を満たしていることを確認する。

4 ホテル等民間収益施設事業者の参加資格要件

募集要項に示される「ホテル等民間収益施設事業者の参加資格要件」を満たしていることを確認する。

5 乙川河川緑地管理運営事業者の参加資格要件

募集要項に示される「乙川河川緑地管理運営事業者の参加資格要件」を満たしていることを確認する。

6 参加資格確認の基準日等

参加資格確認基準日は、参加表明書の提出期限日とする。

(1)参加資格確認基準日から優先交渉権者決定日の間に、参加資格要件を欠くような事態が生じた場合	・応募グループの構成企業又は協力企業が参加資格要件を欠くこととなった場合は、当該応募グループは原則として失格とする。 ・ただし、次のア、イを満たす場合、代表企業を除く構成企業又は協力企業の変更、追加ができるものとする。 - ア 優先交渉権者決定日までに、本市へ書面（任意様式）により構成企業又は協力企業の変更、追加の申し出を行い、本市が構成企業又は協力企業の変更、追加の申し出を認めた場合 - イ 優先交渉権者決定日までに、参加資格の確認に必要な書類が提出され、本市が参加資格要件を満たすことが確認できた場合
---	---

(2)優先交渉権者決定日から 事業契約の締結日までの 間に、構成企業又は協力 企業が参加資格要件を欠 くこととなった場合	・構成企業又は協力企業が参加資格要件を欠くこととなった場合は原則として失格とする。 ・ただし、次の項目を満たす場合、代表企業を除く構成企業又は協力企業を減少できるものとする。 ・事業契約の締結日までに、参加資格要件を満たす範囲で、代表企業を除く構成企業又は協力企業の減少についての申し出を本市が認めた場合
--	--

※代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合、または上記(1)(2)の対応がとれない場合は、当該応募グループを失格とする。

第3 基礎審査

次表に掲げる基礎審査項目を充足しているかについて審査を行う。基礎審査項目を充足している場合は合格とする。1つでも要件を満たしていない場合は失格とし、以降の審査は行わない。

なお、応募グループの提案価格は、事業期間中に本市が選定グループに支払う現在価値換算前のサービス対価の総額から消費税及び地方消費税を控除した額とし、本市が設定する基準価格は募集要項に記載する。なお、失格した場合、参加資格審査通過者の代表企業に対して通知する。

審査区分	基礎要件
提案価格	提案価格が、以下に示す基準価格をクリアしていること。 1 コンベンション事業における提案価格が基準価格以内であること。 2 乙川河川緑地事業における指定管理料の提案価格が基準価格以内であること。
共通事項	1 提案書類が全て提出され、必要事項が全て記載されていること。 2 1つの提案項目に対して、2つ以上の提案がないこと。 3 様式集の構成並びに枚数の制限に従った提案であること。
コンベンション事業	・3つの事業について要求水準を満たしていること。 ※要求水準セルフチェックシートで確認するとともに、記載された提案において要求水準を満たしていることを確認する。
ホテル事業	
乙川河川緑地事業	
資金・収支計画	1 3つの事業について、事業開始までのスケジュールが実現可能な事業工程となっていること。 2 コンベンション事業、ホテル事業について必要な資金調達計画（資金調達の method、金額、条件等）が示されていること。 3 コンベンション事業、ホテル事業について必要な資金が確保されていることが、金融機関の関心表明書等により確認できること。 4 資金収支計画において、健全な事業運営が可能となっていること。

第4 加點評価

1 採点方法

加點評価については、本市が特に重視する項目を評価項目として設定し、これらに関して、優れた工夫や配慮がされている提案、その他、独自性、革新性の高い提案に対して、提案内容の具体性や実現可能性の観点から評価する。

加點評価の採点方法は、各評価項目について、以下に示す5段階評価により得点を付与する。

評価	評価内容	採点基準
A	特に秀でて優れている	配点×1.00
B	秀でて優れている	配点×0.75
C	優れている	配点×0.50
D	やや優れている	配点×0.25
E	加點項目に対する提案はなされているが、特に優れた点は見受けられない	配点×0.00

審査委員会の各審査員の加點評価点を合計し、審査員人数で割った値を提案点とする。

$$\text{提案点} = \text{各審査員の加點評価点の合計} \div \text{審査員人数}$$

第5 加點評価項目及び配点

審査委員会において下記の評価項目及び配点（800点満点）により、事業提案書に基づき提案に対する加點評価を行う。

提案区分		評価項目	配点
加點審査 (800点)	1 本プロジェクト全体(300点)	(1) 本プロジェクト実施に係る項目	100点
		(2) 施設計画に係る項目	130点
		(3) 地域貢献に係る項目	70点
	2 コンベンション事業(250点) 最低点：63点	(1) 施設計画に係る項目	65点
		(2) 維持管理計画に係る項目	20点
		(3) 運営計画に係る項目	100点
		(4) 事業計画全体に係る項目	65点
	3 ホテル事業(100点) 最低点：25点	(1) 事業実施に係る項目	10点
		(2) 施設計画に係る項目	60点
		(3) 運営計画に係る項目	15点
		(4) 事業計画全体に係る項目	15点
	4 乙川河川緑地事業(150点) 最低点：38点	(1) 事業実施に係る項目	30点
		(2) 管理運営計画に係る項目	100点
		(3) 事業計画全体に係る項目	20点

1 本プロジェクト全体（300 点）

(1) 本プロジェクト実施に係る項目（100 点）

評価項目	配点	評価の視点
(ア) 本プロジェクト実施方針等に係る項目 (地区への経済波及) (市域への経済波及) (連携体制)	50	➤ 本プロジェクトを乙川リバーフロント地区の特性を活かして高い付加価値を創出するものとし、当該地区の既存事業者に対する相当の経済波及効果を及ぼすプロジェクト方針及び計画が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 本プロジェクトと連携して、本市の地域資源を活かした全市的な都市再生（地方創生）に繋がる方針及び計画が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 3つの事業の効果的な連携を目指したプロジェクトの実施方針が明確に提案されているか。 ➤ 3つの事業が一体的に適切かつ良好に長期継続させるための手法が具体的に提案され、有効性があるか。
(イ) 本プロジェクト実施体制に係る項目	10	➤ コンベンション事業の構成企業、協力企業、ホテル等民間収益施設事業者及び乙川河川緑地管理運営事業者の役割、関係性が明確に示され、適切であるか。
(ウ) Park-PFI 事業への参画又は連携に係る項目	40	➤ 本プロジェクトと Park-PFI 事業の効果的な連携を目指したプロジェクト実施方針が明確に提案されているか。 ➤ 本プロジェクト及び Park-PFI 事業者の役割、関係性が明確に示され、参画又は連携が図れる体制が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 本プロジェクトと Park-PFI 事業が連携することにより相乗効果を生み出す取組みが具体的に提案され、有効性があるか。

(2) 施設（コンベンション施設、ホテル等民間収益施設）計画に係る項目（130 点）

ア 施設計画（115 点）

評価項目	配点	評価の視点
(7) 屋外動線・施設配置 (円滑な交通誘導) (動線の安全性) (施設間の利便性) (景観を活かした施設配置)	35	➤ 大規模な催事・行事の開催を想定し、円滑で安全な屋外動線（車輛・人）を実現するための効果的な施設配置（人工地盤含む）が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ コンベンション施設、ホテル等民間収益施設及び乙川河川緑地の相互又は三者相互利用を想定し、利用しやすい屋外動線（車輛・人）・施設配置（人工地盤含む）が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 岡崎ならではの岡崎城と乙川の景観を活かしたコンベンション施設のアクティビティ等支援機能（カフェレストラン）やホテル等民間収益施設の店舗配置が具体的に提案され、有効性があるか。
(イ) 景観デザイン (施設の一体性) (施設の象徴性) (景観向上) (照明計画)	80	➤ コンベンション施設とホテル等民間収益施設との調和に加え、乙川の景観を主とする周辺環境と調和の取れた外観デザインが具体的に提案されているか。 ➤ 将来にわたりランドマークとなる良質な外観デザインが具体的に提案されているか。 ➤ 景観まちづくりの基本方針に基づき、自然環境との調和、歴史の継承、魅力の向上、周辺環境との調和、地域コミュニティの形成に配慮した乙川沿いの景観をさらに向上させる外観デザイン（施設周辺含む）が具体的に提案されているか。 ➤ 自然環境や周辺環境、周辺施設との調和に配慮した昼夜にわたる光環境デザインが具体的に提案され、有効性があるか。

イ 施工計画（15 点）

評価項目	配点	評価の視点
(7) 施工体制	5	➤ コンベンション施設、ホテル等民間収益施設が互いに効率的な施工が可能となる的確な実施体制（指示系統、人員体制、本市との連絡体制等）が具体的に提案され、有効性があるか。
(イ) 周辺住環境への配慮	5	➤ 建設工事中の騒音、振動並びに工事車輛の通行等、近隣住民の生活環境維持に配慮した効果的な施工計画が具体的に提案され、有効性があるか。
(ウ) 乙川を始めとする自然環境への配慮	5	➤ 乙川の河川環境の保全を始めとする自然環境保全に配慮し、環境負荷の低減に効果的な施工計画が具体的に提案され、有効性があるか。

(3) 地域貢献に係る項目 (70 点)

評価項目	配点	評価の視点
(7) 地域企業の育成・ 地域経済への貢献	5	➤ コンベンション事業の代表企業を担う市内企業の有無
	30	➤ コンベンション施設の建設業務（建築及び土木）を担う市内企業の企業数（構成企業又は協力企業） ➤ ホテル等民間収益施設の建設業務（建築及び土木）を担う市内企業の企業数
	10	➤ コンベンション施設の建設業務（建築及び土木）を担う市内企業への発注割合（構成企業又は協力企業）
	5	➤ コンベンション施設の建設業務以外の業務を担う市内企業の企業数（構成企業又は協力企業）
	10	➤ コンベンション事業を下請けする市内企業の有無（下請け・委託・資材調達先） ➤ ホテル事業を下請けする市内企業の有無（下請け・委託・資材調達先） ➤ 乙川河川緑地事業を下請けする市内企業の有無（下請け・委託・資材調達先）
	10	➤ コンベンション事業の各業務を下請けする市内企業への発注割合（下請け・委託・資材調達先） ➤ 乙川河川緑地事業の各業務を下請けする市内企業への発注割合（下請け・委託・資材調達先）

2 コンベンション事業（250 点）

(1) 施設計画に係る項目（65 点）

評価項目	配点	評価の視点
(7) 空間デザイン	20	➤ 西三河地域の中心部にあるコンベンション施設として良質な空間デザインが具体的に提案されているか。 ➤ 誰もが平等に使えるよう配慮された施設計画が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 誰もが戸惑うことなく施設状況が把握できるよう配慮されたサイン計画（案内看板等）が具体的に提案され、有効性があるか。
(イ) 木質化・地域資源の活用	10	➤ 木質化が積極的かつ効果的に図られた計画（内装、外壁等構造耐力上主要な部分以外に木材を使用）が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 岡崎産の木材や石材等の積極的かつ効果的な活用が図られた計画が具体的に提案され、有効性があるか。
(ウ) 動線・ゾーニング 他 (円滑な施設内誘導) (利用者の安全性) (利用者・スタッフの利便性)	15	➤ 円滑で安全な施設内動線（車輦・人）・ゾーニングが具体的に提案され、有効性があるか。 ※車輦動線は特にピロティ方式の駐車場・エントランス部分 ➤ 大規模な催事・行事の開催を想定し、催事・バンケットホール、会議室において利用しやすい施設内動線・ゾーニングが具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 飲食施設、バンケットホールなどにおいて効率的なサービス動線が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 要人の利用を考慮した安全な施設内動線・ゾーニングが具体的に提案され、有効性があるか。
(エ) 安全・防犯への配慮	5	➤ 事故・犯罪等防止、施設利用者の安全確保のために効果的なセキュリティシステムが具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 緊急時（火災・地震発生時）における利用者の安全な避難経路が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 大規模災害時の避難施設（一時避難場所）としての利用を想定した支援メニューが具体的に提案され、有効性があるか。
(オ) 施設及び設備 (環境配慮) (メンテナンス性) (経済性) (利便性)	15	➤ 地熱、中水、風力、太陽光等の再生可能エネルギーの活用並びに再生資源の利用等、自然環境保全や環境負荷低減に効果的な施設・設備計画が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ メンテナンスの容易性、安全性を考慮した効率的な施設・設備計画が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ ライフサイクルコストの縮減に対し、効果的かつ効率的な施設・設備計画（イニシャルとしての計画）及び維持管理計画（ランニングとしての計画）が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 利便性の高い備品配置（購入・リース等）計画が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 催事開催者や施設利用者の利便性を考慮した倉庫等の配置及び備品配置（収納）計画が具体的に提案され、有効性があるか。

(2) 維持管理計画に係る項目 (20 点)

評価項目	配点	評価の視点
(7) 維持管理全般	5	➤ 維持管理業務の各業務内容について、良好な施設水準を保つ効率的な維持管理計画が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 維持管理業務を円滑に実施するため、的確かつ効率的な業務体制（指示系統、人員体制、本市との連絡体制等）が提案され、有効性があるか。 ➤ 良好な施設水準を保つために必要と考える効果的なセルフモニタリングの実施方法が具体的に提案され、有効性があるか。
(4) 施設・設備等の機能・性能の保持	5	➤ 施設・設備の十分な機能性・品質を確実に保持するための工夫が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 施設及び設備の修繕・故障等の緊急時の迅速かつ適切な対応が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 利用者の快適性を保つ適切な管理の工夫が具体的に提案され、有効性があるか。
(7) 施設の長寿命化、大規模修繕、長期の修繕計画や引き渡し方法	10	➤ 点検、保守、修繕、更新等の実施において、予防保全、計画修繕の考えに基づき維持管理を実施するための工夫が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 事業期間後（概ね 5 年）まで考慮した大規模修繕を含む長期修繕計画が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 事業終了時の円滑な業務引継ぎの方策が具体的に提案され、有効性があるか。

(3) 運営計画に係る項目（100 点）

評価項目	配点	評価の視点
(7) 運営全般	5	➤ 基本計画に示された事業目標を達成するための運営方針が明確に提案されているか。 ➤ 運営業務を円滑に実施する効率的な業務体制（指示系統、人員体制、本市との連絡体制等）が提案され、有効性があるか。 ➤ 良好なサービス水準を保つ効果的なセルフモニタリングの実施方法が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 緊急時における利用者等の安全な避難を想定した非常時災害時の対応方策（非常時災害時マニュアル）が具体的に提案され、有効性があるか。
(イ) 観光産業都市の創造に資する取り組み	10	➤ 開業当初に施設稼働を確保するための、MICE 誘致のための営業行動、広報活動、情報発信が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 開業後の MICE 誘致のための広報活動、誘致活動についての取り組み・工夫・配慮等が具体的に提案され、有効性があるか。
(ウ) 持続可能な社会の創造に資する取り組み	10	➤ 地域における未来の仕事づくりのための学びや交流の場の提供や、仕事と暮らしの両立や充実を目指した時代に即した質の高いライフスタイルの創造を支援する取り組みが具体的に提案され、有効性があるか。
(エ) 生きがいづくりや健康づくりの支援に資する取り組み	10	➤ 隣接する乙川の自然環境を最大限に活かしつつ、市民や来街者が利便性の高い都市での暮らしや活動を楽しみ、生きがいや心身の健康を実感できる取り組みが具体的に提案され、有効性があるか。
(オ) 人材と職場の環境	5	➤ 良好な運営水準を保つ効果的な職員教育・研修計画が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 誠実かつ本市の負担軽減につながる本市モニタリングへの協力体制が具体的に提案され、有効性があるか。
(カ) 安定的かつ良質な施設運営のための取り組み	5	➤ 施設の利用促進、稼働率向上のための施設運営におけるサービス等について、工夫・配慮等が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 利用者の利便性に配慮した運営時間が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 企業等の施設利用にあたり、近隣の類似他施設とのグレードの差異、バランスを考慮した適切かつわかりやすい料金体系が具体的に提案され、有効性があるか。
(キ) バンケットホールにおける良質なサービスの提供	20	➤ 季節感があり、岡崎ならではの食材を取り入れるなど魅力的な飲食提供の内容（メニュー等）及び料金体系が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 要人の利用も想定した、ニーズに応じた多様な飲食物の提供方法が具体的に提案され、有効性があるか。

(ク) アクティビティ等 支援機能	25	➤ カフェレストランについて、利用者の満足度を高める具体的な飲食提供の内容（メニュー等）及び料金体系が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ カフェレストランについて、利用者のニーズに応じた多様な飲食物の提供方法が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ カフェレストラン以外について、利用者の満足度を高める事業が具体的に提案され、有効性があるか。
(ケ) 効果的な完成式典	5	➤ 完成式典が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 完成式典に合わせて本施設の魅力を市内外に伝えることのできる効果的なオープニングイベントが具体的に提案され、有効性があるか。
(コ) 駐車場運営	5	➤ 混雑時における利用者の安全な駐車を想定した的確な駐車場運営計画が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 催事開催時に、催事参加者の駐車を優先するための方策が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 駐車料金の設定について、周辺の民間駐車施設とバランスを考慮した適切かつわかりやすい料金体系が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 駐車場利用者の利便性に配慮した運営時間の設定が具体的に提案され、有効性があるか。

(4) 事業計画全体に係る項目 (65 点)

評価項目	配点	評価の視点
(7) 資金調達計画	10	➤ 資金調達が確実な計画となっており、資金調達の安定化のための方策が具体的に提案され、有効性があるか。
(イ) 資金収支計画	10	➤ 不測の資金需要に対する予備的資金の確保等、キャッシュフロー不足への対応策が具体的に提案され、有効性があるか。
(ウ) 事業継続及び安定性の方策	10	➤ 効果的なリスク管理体制の構築や追加的な保険の加入等の優れたリスク緩和措置が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ リスク顕在化時に、迅速な対応が出来るような組織体制、意思決定手続き、関係者間の協議の進め方が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 各構成企業等の業績不振、あるいは破たん時におけるバックアップ体制等の方策が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 運営に関する統括的な役割を担う企業が明確であり、また、各構成企業等の役割の設定等が適切であるか。 ➤ 各構成企業等のモチベーション維持に関する方策が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 提案事業の不履行に対する責任の取り方が具体的に提案され、有効性があるか。
(エ) 財政負担軽減への貢献	30	➤ プロフィットシェアリングを行う割合 (又は金額) の多寡を評価
(オ) 障がい者の雇用機会	5	➤ 本事業の一部 (維持管理や運營業務) に障がい者の労働力活用が具体的に提案され、有効性があるか。

3 ホテル事業（100 点）

(1) 事業実施に係る項目（10 点）

評価項目	配点	評価の視点
(7) 事業実施に係る項目	10	➤ ホテル等民間収益施設の整備運営により、コンベンション施設と連携し、コンベンション施設利用者や来街者等への上質なおもてなしやサービス、あるいは、歴史ある成熟した都市の風格に配慮した上質な機能やサービス提供について有効な方針が明確に提案されているか。 ➤ ホテル等民間収益施設の所有、運営等に関わる各企業の役割、関係性が明確に提案され、適切であるか。

(2) 施設計画に係る項目（60 点）

評価項目	配点	評価の視点
(7) ホテルの総部屋数	10	➤ コンベンション施設利用者を始め、市民や来街者をもてなす客室数が提案されているか。
(イ) 客室	10	➤ 上質なおもてなしを提供する、ゆったりとした客室が提案されているか。 ➤ 15 m²以上のシングルルームと 22 m²以上のツインルーム（ダブルルーム等 2 人室以上の客室を含む。）の具体的な客室総数が提案されているか。
(ウ) 客室のしつらえ	10	➤ 要人の利用を想定した客室が提案されているか。 ➤ 快適に過ごすことができる客室環境（設備、家具、空間構成等）が具体的に提案され、有効性があるか。
(エ) 施設・設備（空間デザイン）（環境配慮）	10	➤ 快適に過ごすことができるロビー空間の設備、家具、空間構成等が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 外観と調和が取れ、市民や来街者が宿泊したくなる魅力的な空間デザインが具体的に提案されているか。 ➤ 地熱、中水、風力、太陽光等の再生可能エネルギーの活用並びに再生資源の利用等、自然環境保全や環境負荷低減に効果的な施設・設備計画が具体的に提案され、有効性があるか。
(オ) ホテル以外の機能・店舗	10	➤ コンベンション施設やホテルの利用者、周辺住民への利便性を高めるサービス機能や店舗（飲食施設等）が具体的に提案され、有効性があるか。
(カ) 動線・ゾーニング	5	➤ 利用しやすい施設内動線・ゾーニングが具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ サービス機能や店舗（飲食施設等）について効率的なサービス動線が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 要人の利用を考慮した安全な動線・ゾーニングが具体的に提案され、有効性があるか。
(キ) 安全・防犯への配慮	5	➤ 事故・犯罪等防止、施設利用者の安全確保のために効果的なセキュリティシステムが具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 緊急時（火災・地震発生時）における利用者の安全な避難経路が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 大規模災害時の避難施設（一時避難場所）としての利用を想定した支援メニューが具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 防災倉庫の設置場所の提供など、地域防災への支援メニューが具体的に提案され、有効性があるか。

(3) 運営計画に係る項目 (15 点)

評価項目	配点	評価の視点
(7) 運営全般	5	➤ コンベンション施設との連携を図った効果的な施設運営を行うための方針が明確に提案されているか。 ➤ 運営業務を円滑に実施する効率的な業務体制（指示系統、人員体制等）が提案され、有効性があるか。 ➤ 利用者評価を行う効果的なセルフモニタリングの実施方法が具体的に提案され、有効性があるか。
(イ) ホテル利用者へのサービス	10	➤ ホテルの利用促進、稼働率向上のための施設運営におけるサービス等について、工夫・配慮等が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ サービス機能や店舗（飲食施設等）について利用者の利便性に配慮した運営時間が提案されているか。 ➤ 近隣のホテル等との差別化が図られ、そのバランスに考慮した適切かつわかりやすい料金体系が具体的に提案され、有効性があるか。

(4) 事業計画全体に係る項目 (15 点)

評価項目	配点	評価の視点
(7) 資金調達計画	5	➤ 資金調達が確実な計画となっており、資金調達の安定化のための方策が具体的に提案され、有効性があるか。
(イ) 資金収支計画	5	➤ 不測の資金需要に対する予備的資金の確保等、キャッシュフロー不足への対応策が具体的に提案され、有効性があるか。
(ウ) 事業継続及び安定性の方策	5	➤ 業績不振、あるいは破たん時におけるバックアップ体制等の方策が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 運営に関する統括的な役割を担う企業が明確であり、また、各構成企業等の役割の設定等が適切であるか。 ➤ 各構成企業等のモチベーション維持に関する方策が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 事業撤退時の確実な施設撤去に関する方策が具体的に提案されているか。

4 乙川河川緑地事業（150 点）

(1) 事業実施に係る項目（30 点）

評価項目	配点	評価の視点
(ア) 事業実施に係る項目	30	➤ 乙川河川緑地事業の実施により、賑わい創出に寄与する有効な方針が明確に提案されているか。 ➤ 乙川リバーフロント地区かわまちづくり協議会と使用契約を締結して、事業を進める具体的な方針が、明確に提案されているか。 ➤ 乙川河川緑地事業に関わる各企業の役割、関係性が明確に提案され、適切であるか。

(2) 管理運営計画に係る項目（100 点）

評価項目	配点	評価の視点
(ア) 人材と職場の環境	5	➤ 良好な運営水準を保つ効果的な職員教育・研修計画が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 誠実かつ本市の負担軽減につながる本市モニタリングへの協力体制が具体的に提案され、有効性があるか。
(イ) 安全等への配慮	5	➤ 緊急時（火災・地震発生時）における利用者の安全な避難経路が具体的に提案され、有効性があるか。
(ウ) 乙川河川緑地の適切な維持管理	20	➤ 適切な維持管理を実施するための方策が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 維持管理業務を円滑に実施するための的確かつ効率的な業務体制（指示系統、人員体制、本市との連絡体制等）が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ 良好な管理水準を保つために必要と考えるセルフモニタリングの実施方法が具体的に提案され、有効性があるか。
(エ) 提案事業	70	➤ 賑わいを創出する提案事業が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ コンベンション事業と連携した観光産業都市の創造に資する提案事業が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ コンベンション事業と連携した持続可能な社会の創造に資する提案事業が具体的に提案され、有効性があるか。 ➤ コンベンション事業と連携した生きがいつくりや健康づくりの支援に資する提案事業が具体的に提案され、有効性があるか。

(3) 事業計画全体に係る項目（20 点）

評価項目	配点	評価の視点
(ア) 資金収支計画	15	➤ 提案事業実施のための資金調達が確実な計画となっており、不測の資金需要に対する予備的資金の確保等、キャッシュフロー不足への対応策が考慮され、有効性があるか。
(イ) 障がい者の雇用機会	5	➤ 本事業の一部（維持管理や運営業務）に障がい者の労働力活用が具体的に提案され、有効性があるか。

第6 価格点審査

参加資格審査通過者が提示する「①コンベンション事業における価格」「②乙川河川緑地事業における指定管理料の価格」について、次の算式により「価格点」として点数化する。

応募グループの提案価格は、現在価値換算前の価格（消費税及び地方消費税を除く）とする。

＜価格点の算定式＞

【①コンベンション事業における価格及び②乙川河川緑地事業における指定管理料の価格】

提案のうち最も低い応募グループにおける価格

$$\text{価格点} = \frac{\text{提案のうち最も低い応募グループにおける価格}}{\text{当該応募グループにおける価格}} \times 200 \text{ 点}$$

価格点は、小数点以下第3位の数字を切り捨て、小数点第2位までを点数として算出する。

第7 総合評価点の算出

提案点及び価格点を合計し、「総合評価点」を算出する。

$$\text{総合評価点 (1,000 点満点)} = \text{提案点 (800 点満点)} + \text{価格点 (200 点満点)}$$

第8 優先交渉権者等の決定

総合評価点の得点が最大となった提案を優秀提案（優先交渉権者）として選定する。同点の提案が2つ以上あった場合は、提案点の上位の提案を優秀提案とする。応募グループの得点が同点かつ提案点が同点の場合は、くじ引きにより優秀提案を決定する。

本市は、審査委員会による評価の結果を基に優先交渉権者及び次点交渉権者を決定し、公表する。また、各参加資格審査通過者の代表企業に結果を通知するものとする。