

首都圏情報発信・交流拠点施設 整備運営事業

審査基準

令和 7 年 5 月

香川県

目次

第 1 章. 選定基準の位置づけ	1
第 2 章. 選定の概要	1
1. 選定方式	1
2. 選定方法	1
3. 選定体制	2
第 3 章. 審査の手順	3
第 4 章. 審査方法	4
1. 参加資格審査	4
2. 提案審査	4
(1) 基礎審査	4
(2) 加点審査	5
(3) 加点審査項目及び配点	5
(4) 加点審査項目の評価方法（価格評価を除く。）	10
(5) 固定貸付料の評価方法	10
(6) 変動貸付料の還元率の評価方法	11
3. 事業提案の位置づけ	11

第1章. 選定基準の位置づけ

首都圏情報発信・交流拠点施設整備運営事業審査基準（以下「本基準」という。）は、香川県（以下「県」という。）が、首都圏情報発信・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の選定を行うに当たり、県が設置した首都圏情報発信・交流拠点施設整備運営事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）において、最も優れた提案を行った者（以下「最優秀提案者」という。）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。

最優秀提案者の選定に当たっては、本基準とともに、首都圏情報発信・交流拠点施設整備運営事業募集要項（以下「募集要項」という。）等を踏まえて行うものとする。

第2章. 選定の概要

1. 選定方式

最優秀提案者の選定に当たっては、民間事業者に競争性の担保及び透明性・公平性の確保に配慮した上で、権利床における、県の掲げる「4つの機能」の実現及び権利床の経済的価値の発揮を目的に、最も効率的な活用策について提案（以下「事業提案」という。）を受けて、総合的に評価する、公募型プロポーザル方式を採用する。

2. 選定方法

審査は、募集要項に定める参加資格要件の充足を確認する「参加資格審査」と、事業提案を評価する「提案審査」の2段階により実施する。

「提案審査」では、参加資格要件の充足が確認された提案審査参加者に対して、審査委員会における審査を行う。

審査委員会は、選定基準に基づく書類審査に加え、プレゼンテーション及び質疑応答（以下「プレゼンテーション等」という。）による提案内容の確認を踏まえ、審査を行う。

県は、審査委員会の審査を受け、提案審査参加者の順位を決定し、第一位の者を最優秀提案者、第二位の者を次点提案者として選定する。

3. 選定体制

審査は、専門的知見を有する外部有識者等で構成する審査委員会において、「首都圏情報発信・交流拠点施設整備運営事業提案書作成要領」（以下「作成要領」という。）に基づき、提案審査参加者から提出された提案書類の審査を行う。

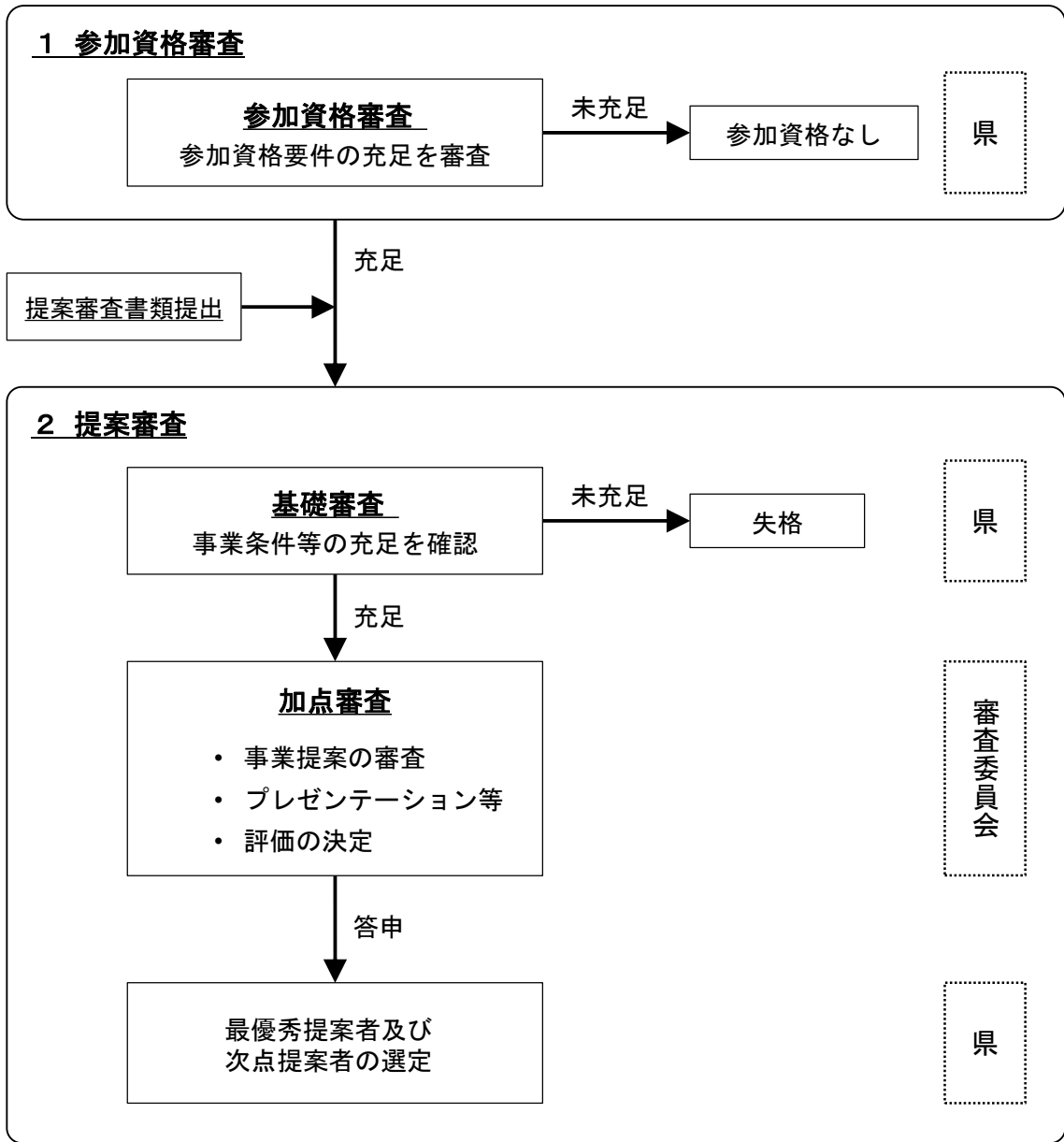
審査結果は、最優秀提案者の選定後、速やかに県ホームページへの掲載その他適宜の方法により公表する。また、審査委員会の委員は以下のとおりであり、審議内容は原則として非公開とする。

審査委員会の構成（敬称略・五十音順）

区分	氏 名	所属・役職等（令和7年5月時点）
委員長	佐藤 今日子	香川県観光協会 専務理事
委員	尾崎 英司	香川県政策部長
	玉川 雅文	弁護士
	森戸 裕一	一般社団法人日本デジタルトランスフォーメーション推進協会 代表理事
	山口 直也	青山学院大学大学院会計プロフェッション研究科 教授

第3章. 審査の手順

最優秀提案者の選定は以下の手順で実施する。



第4章. 審査方法

1. 参加資格審査

県は、応募者の募集要項に定める参加資格要件の充足を確認する。

なお、参加資格の確認の結果、参加資格要件を満たしていない応募者は失格（参加資格がない。）とする。

2. 提案審査

県は、参加資格審査を通過した提案審査参加者の提案書類を、基礎審査及び加点審査の2段階により審査する。

提案審査に当たっては、提案審査参加者の提案の趣旨等を確認するため、プレゼンテーション等により提案内容のヒアリングを実施する。

(1) 基礎審査

提案審査参加者の事業提案について、以下①～③の全てを満たす場合のみを適格とし、①～③のいずれかを満たさない場合、当該提案審査参加者は失格とする。

- ① 「募集要項」及び「作成要領」等に記載した提案項目及び記載事項が全て充足されているかについて確認を行う。なお、一項目でも記載がない場合は失格とする。
- ② 事業提案について、提案審査参加者が募集要項等に定める事業条件等を全て充足していることを誓約した「提案書類等提出届」を前提として、事業提案が事業条件等を充足しているかについて確認を行う。なお、事業提案の内容が、明らかに事業条件等に充足しない場合は失格とする。
- ③ 募集要項等に定める事業条件等のうち、提案審査参加者が、以下（ア）に示す「基本的条件」を全て充足しているかについて確認を行う。

（ア）基本的条件

- a. 固定貸付料について、最低提案額「年額 4,000 万円（消費税及び地方消費税を含む。）」未満の提案を行った場合は失格とする。
- b. 変動貸付料について、提案する還元率（ただし、整数値に限る。）を提案するものとし、0%を提案した場合は失格とする。
- c. 貸付期間について、提案年数は一年単位とし、最低提案期間「10 年間」未満の提案を行った場合は失格とする。
- d. 別途条件について、飲食店の常設設置に関する提案を行わなかった場合は失格とする。

(2) 加点審査

基礎審査が適格であった事業提案について、審査委員会は、後述する加点審査項目ごとに優れた提案がなされているかなどの加点審査を行う。

(3) 加点審査項目及び配点

加点審査項目及び配点は以下に示すとおり。

大項目	中項目	配点
事業方針	事業方針	10 点
権利床の利活用方策 (用途・レイアウト)	必須事業（４つの機能）の実現	30 点
	別途条件（香川の「食」を体感できる飲食店の常設設置）の実現	
	誘客のための方策	
	運営の構成（直営・テナント構成等）	
	レイアウト	
必須事業の KPI	KPI の「質」（整合性及び客観性）	25 点
	KPI の「達成計画」（実現可能性）	
	KPI の「難易度」（達成難易性）	
モニタリング	モニタリングの仕組み	10 点
	モニタリングの体制	
実施体制	実施体制	10 点
	統括管理の実施方法	
	持続性のある運営体制	
収支計画	収支計画（定量的計画）	5 点
	収支計画（定性的計画）	
価格	固定貸付料	8 点
	変動貸付料	2 点

合計 100 点

加算審査項目の提案項目及び評価の視点は、以下に示すとおり。

大項目	中項目	提案項目	評価の視点	配点
事業方針	事業方針	・ 権利床において、「4つの機能」の実現をもって、首都圏における県の拠点機能を継承・拡充し、県民や県出身者の心の拠り所となるとともに、香川の魅力やブランド力の向上、ひいては県全体の活性化の好循環を生み出す施設として効果的・継続的に運営することを目的とする。この目的を実現するための事業方針を記載すること。 ・ 運営開始時期（予定）を「●年●月」として記載すること。	・ 事業の特性を理解し、事業の目的及び運営方針を踏まえた事業方針（コンセプト）が立てられているか。 ・ 合理的な運営開始時期が提案されているか。	10 点
権利床の利活用方策	必須事業の実現	・ 「4つの機能」を実現するための具体的な施策（権利床の用途）を記載すること。	・ 「4つの機能」を満たすための用途（ソフト事業を含む）が提案されているか。 ・ 提案用途は実現可能性が見込めるか。	30 点
	別途条件の実現	・ 常設で設置をする、香川の「食」を体感できる飲食店について、具体的な施策を記載すること。	・ 常設の飲食店舗は「香川らしさ」を楽しむことのできる魅力的な提案になっているか。	
	誘客のための方策	・ 来訪意欲を喚起し、継続的な誘客につながるような取組や工夫について、具体的な施策を記載すること。	・ 来訪意欲を喚起し、幅広い層の誘客やにぎわいの創出につながるような魅力的な提案内容となっているか。	
	運営の構成	・ 権利床の利活用方策を実現するための具体的な運営構成（直営・テナント構成）を記載すること。	・ 適切な運営構成（直営・テナント構成）になっているか。	
	レイアウト	・ レイアウトが「4つの機能」の実現にどのように寄与するか、具体的な施策を記載すること。	・ 用途を効果的・合理的に実現する適切かつ魅力的なレイアウトが提案されているか。	

大項目	中項目	提案項目	評価の視点	配点
必須事業の KPI	KPI の「質」	・ 提案用途が「4 つの機能」の実現に有効であることを示す成果指標として、機能ごとに最低 1 つの KPI を設定すること。	・ 提案用途が機能実現に寄与しているか。（KPI と機能の整合性及び提案用途と KPI の整合性を含む。） ・ 提案される KPI の数値が、客観的かつ検証可能なデータに基づいているか。	25 点
	KPI の「達成計画」	・ 提案する全ての KPI について、以下の項目を「達成計画」に記載すること。 ①KPI の目標値 ②KPI の測定方法 ③KPI の測定頻度 ④KPI を達成するための施策・活動計画 ⑤その他必要な事項	・ 達成計画に示される①から⑤の項目を含む内容が妥当であるか。	
	KPI の「難易度」	・ 提案する全ての KPI について、具体的な達成方法等を示し、その実現可能性を「達成計画」に記載すること。	・ 提案される KPI の難易度が適切であるか。 ・ 提案される KPI の難易度が高い場合、その実現可能性は、KPI の達成計画において確保されているか。	
モニタリング	モニタリングの仕組み	・ モニタリングの仕組み（方法、頻度、未達または未達防止策等）を記載すること。	・ 必須事業の運営状況（KPI の達成状況含む。）を定期的にセルフモニタリングする仕組みが具体的かつ適切に提案されているか。 ・ KPI 未達の場合の対策及び未達防止の対策が具体的かつ適切に提案されているか。	10 点
	モニタリングの体制	・ モニタリングの実施体制を記載すること。	・ 自律的なモニタリング方針及び体制が具体的かつ適切に提案されているか。	

大項目	中項目	提案項目	評価の視点	配点
実施体制	実施体制	・ 本事業全体（内装設計及び内装工事、必須事業、収益事業、施設維持管理業務等）の実施体制及び関連実績等を記載すること。	・ 本事業全体を確実かつ安定的に遂行できる実施体制が構築されているか。 ・ 専門的知識、ノウハウ、経験を有する人員等が配置されているか。 ・ 本事業と類似性の高い実績（リーシング、商業施設運営、公共施設運営等）を有する民間事業者等が配置されているか。	10 点
	統括管理の実施方法	・ 統括管理の実施体制及び実施方法を記載すること。	・ コンソーシアムの構成員やテナント事業者等の管理を含め、統括管理の実施方法が具体的に計画されているか。	
	持続性のある運営体制	・ 施設運営の長期性を踏まえ、施設の魅力を維持するための運営方針・体制を記載すること。 ・ 環境変化を適切に把握し、臨機応変に事業内容を改善する仕組みや体制を明記すること。	・ 中長期的な施設運営において、コンテンツの陳腐化を防ぎ、施設の魅力を維持するための運営方針・体制、プロセス等が明確に示されているか。 ・ 外部環境の変化や利用者ニーズの変動に応じて、事業内容等を柔軟に見直す仕組みが提案されているか。	
収支計画	収支計画 (定量的計画)	・ 本事業の収支計画について、数値による定量的な計画を作成すること。 ・ 物価変動の基準指数及び基準率を記載すること。	・ 事業期間を通じて安定的に事業が行われる実現可能性(妥当性)のある収支計画になっているか。 ・ 他の提案内容と収支計画が整合しているか。 ・ 合理的な物価変動の指数及び基準率が提案されているか。	5 点

大項目	中項目	提案項目	評価の視点	配点
	収支計画 (定性的計画)	・ 本事業の収支計画について、収支の考え方、ビジネスモデル（収益事業の考え方等）、収支に関するリスク管理の方策等を記載した、定性的な計画を作成すること。	・ 事業期間を通じて安定的に事業が行われる実現可能性（妥当性）のある収支計画になっているか。 ・ 他の提案内容と収支計画が整合しているか。 ・ 業務の適性の確保に十分なリスク管理の方策等が示されているか。 ・ リスク事象が顕在化した場合（業績が著しく下振れした場合を含む）における具体的かつ適切な方策が示されているか。	
価格	固定貸付料	・ 提案賃料（年額、消費税及び地方消費税を含む。）を記載すること。 ・ 貸付期間開始日の属する年度を基準として、事業開始から当初の5年間について、段階的な金額提案をする場合は、当該期間の各年の提案賃料を記載すること。 ・ 提案期間を一年単位で記載すること。	<別途評価方法に基づき採点>	8 点
	変動貸付料	・ 変動貸付料の還元率（％）の提案を整数値で記載すること。	<別途評価方法に基づき採点>	2 点

100 点

(4) 加査審査項目の評価方法（価格評価を除く。）

提案内容の評価する際は、以下の採点基準に基づき実施し、各項目の評価点を算出する。得点化に当たっては、小数点第3位以下を四捨五入し、小数点第2位までとする。

評価	評価内容	採点基準
A	特に優れている	各項目の配点 × 1.00
B	優れている	各項目の配点 × 0.75
C	やや優れている	各項目の配点 × 0.50
D	わずかに優れている点を確認する	各項目の配点 × 0.25
E	優れている点は認められない	各項目の配点 × 0.00

(5) 固定貸付料の評価方法

提案された固定貸付料（以下「提案貸付料」という。）については、最も高い「県還元額」を提案した提案審査参加者を満点とし、その他の「県還元額」を提案した提案審査参加者の点数は、以下【図1】の算出方法で評価点を算出する。得点化に当たっては、小数点第3位以下を四捨五入し、小数点第2位とする。

なお、固定貸付料における「県還元額」とは、【図2】のとおり、提案貸付料と提案期間に基づく総額が、最低提案総額（最低提案額「4,000万円」及び最低提案期間「10年間」）を乗じた4億円（消費税及び地方消費税を含む。）を上回る部分の金額をいう。

【図1】提案貸付料の評価算出方法

$$\frac{\text{固定貸付料配点（8点）} \times \text{提案された県還元額}}{\text{提案された最高県還元額}}$$

【図2】固定貸付料の県還元額の算出方法

$$\left(\text{提案賃料} \times \text{提案期間} \right) - \left(\frac{\text{最低提案賃料}}{4,000\text{万円}} \times \frac{\text{最低提案期間}}{10\text{年間}} \right)$$

※ 提案賃料は、提案審査参加者が提案する固定貸付料総額（年額、消費税等を含む。）とする。

(6) 変動貸付料の還元率の評価方法

変動貸付料の還元率は、最も高い率を提案した提案審査参加者を満点とし、他の率を提案した提案審査参加者の点数は、以下の算出方法に基づき評価点を算出する。得点化に当たっては、小数点第3位以下を四捨五入し、小数点第2位とする。

【図3】変動貸付料の評価算出方法

$$\frac{\text{提案された還元率（\%）}}{\text{提案された最高還元率（\%）}} \times \text{変動貸付料配点（2点）}$$

※ 提案する変動貸付料の還元率は整数値とする。

3. 事業提案の位置づけ

最優秀提案者が行う事業提案は、「首都圏情報発信・交流拠点施設整備運営事業定期建物賃貸借契約書」（以下「賃貸借契約書」という。）にその内容が反映されるため、運営事業者はこれを遵守し、履行しなければならないものとする。また、ヒアリングにおいてなされる事業提案に対する質問への回答についても同様とする。

加算審査項目において評価された内容には、事業提案の内容が加算審査項目の評価基準に合致すると判断された場合に得点が付与される。このため、加算審査項目において評価された内容は、県及び最優秀提案者が協議によりその実施方法を明確化し、賃貸借契約書に定めるものとする。

