

(仮称) お茶と宇治のまち歴史公園  
整備運営事業

審査講評

平成30年4月

宇治市PFI事業者選定委員会

## 目 次

<b>1. 優先交渉権者の選定方法</b> .....	<b>1</b>
(1) 民間事業者の選定方法 .....	1
(2) 選定委員会の設置 .....	1
(3) 審査の経緯 .....	2
(4) 優先交渉権者決定までの審査手順の概要 .....	2
(5) 加点審査の得点化方法 .....	3
<b>2. 審査結果</b> .....	<b>6</b>
(1) 参加資格審査 .....	6
(2) 提案審査 .....	7
<b>3. 審査講評</b> .....	<b>10</b>
(1) 提案内容審査項目別の講評 .....	10
(2) 審査の総評 .....	13

## 1. 優先交渉権者の選定方法

### (1) 民間事業者の選定方法

本事業を実施する民間事業者には、本事業の設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務及び運營業務に関する専門的な知識やノウハウが求められる。

このため、民間事業者の選定方法は提案価格のほか、施設計画及び維持管理・運営計画の内容、資金計画及びリスク管理を含む事業計画の妥当性・確実性等、多面的な判断が必要であることから、金額、提案内容を総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用した。

### (2) 選定委員会の設置

優先交渉権者の選定にあたり、市は、民間事業者の選定に関し、適切かつ客観的な評価を行うため、学識経験者等の外部委員により構成される「宇治市PFI事業者選定委員会」(以下「選定委員会」という。)を設置した。

選定委員会の審査事項は次のとおりである。

- ① PFI法第5条に規定する実施方針に関すること。
- ② 事業者の選定基準に関すること。
- ③ 事業者が提出する提案書その他資料の審査に関すること。
- ④ 優秀提案者の選定に関すること。
- ⑤ その他事業の推進に関し必要な事項に関すること。

選定委員会は以下の委員で構成された。

【表1 選定委員会 委員名簿】

委員長	まつおか たけお 松岡 拓公雄	亜細亜大学 都市創造学部 教授 (建築家)
委員	あだち くみこ 足立 久美子	文化のみち 代表
	おぼた ひろこ 小幡 寛子	小幡寛子事務所 代表 (公認会計士・税理士)
	きのした けんたろう 木下 健太郎	宇治市 都市整備部 部長
	やまぐち だいすけ 山口 大介	アンダーソン・毛利・友常法律事務所 (弁護士)

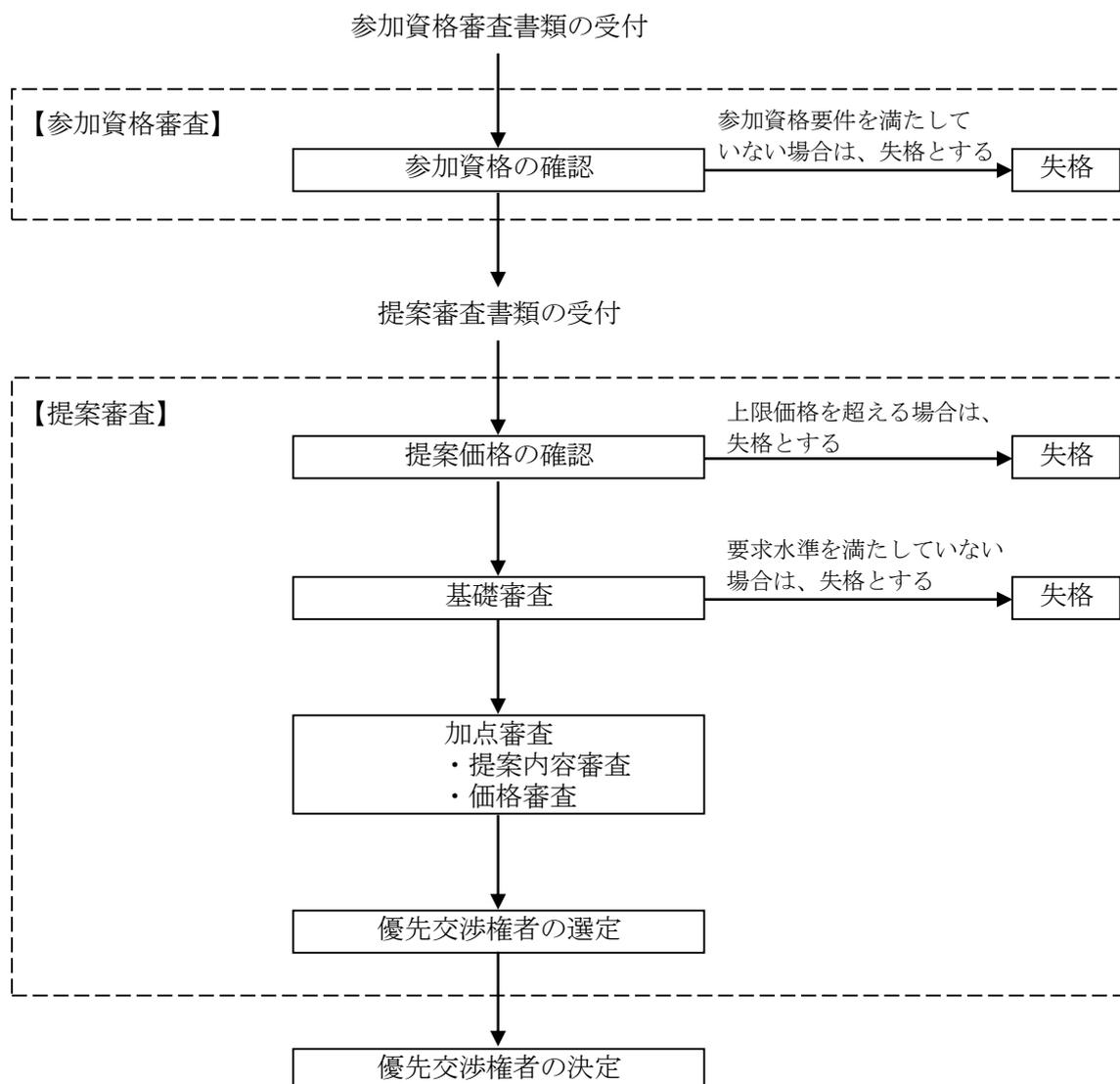
(3) 審査の経緯

【表2 選定委員会の経緯】

	実施日	主な審査事項
第1回	平成27年6月5日	・実施方針について ※実施方針(変更)の確認(平成29年7月20日)
第2回	平成29年9月15日	・募集要項等について ・優先交渉権者選定基準について
第3回	平成30年4月13日	・参加資格審査について ・提案審査について
第4回	平成30年4月20日	・提案審査及び講評について

(4) 優先交渉権者決定までの審査手順の概要

本事業の審査は、以下のとおり実施した。



## (5) 加点審査の得点化方法

### 1) 加点審査の配点

加点審査は、提案内容審査及び価格審査の総合評価により実施することとした。

【表3 加点審査の配点】

審査項目		配点	
提案内容審査	①事業全体に関する事項	10点	80点
	②設計業務・建設業務・工事監理に関する事項	25点	
	③維持管理業務に関する事項	10点	
	④運營業務に関する事項	25点	
	⑤事業計画に関する事項	10点	
価格審査		20点	
合計		100点	

### 2) 提案内容審査の得点化方法

提案内容審査にあたり、選定委員会は提案書の内容について、提案内容審査項目（以下、「審査項目」という。）の項目ごとに表4に示す5段階評価による得点化方法により得点を付与した。

【表4 加点基準】

評価	評価指標	加算割合
A	当該評価項目において特に秀でて優れている	各項目の配点×1.00
B	当該評価項目において秀でて優れている	各項目の配点×0.75
C	当該評価項目において優れている	各項目の配点×0.50
D	当該評価項目においてわずかに優れている	各項目の配点×0.25
E	当該評価項目において優れている点が認められない	各項目の配点×0.00

※小数点第三位以下を切り捨てとした。

### 3) 提案内容審査の審査項目及び得点

提案内容審査においては、選定委員会において応募者から提出された提案書の内容について優れた提案がなされているかどうかを表5に示す審査項目及び評価基準に基づいて審査し、各提案の採点を行う。各項目別の評価基準、提案内容と提案価格の配点については、市が本事業に期待する事項の必要性又は重要性を勘案して設定した。

【表5 提案内容審査の審査項目と評価基準】

審査項目	配点
<b>事業全体に関する事項</b>	<b>10</b>
基本的な考え方 <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の目的（国史跡「宇治川太閤堤跡」の保存・活用、宇治の歴史・文化・観光に関する情報発信、宇治茶に関する魅力発信）を踏まえた提案</li> <li>・実施体制の具体的な内容に関する提案（構成、役割分担、人員配置、事業全体のマネジメント方針等）</li> </ul>	3
地域との連携・貢献等 <ul style="list-style-type: none"> <li>・市内を中心とした周遊観光の促進など地域経済への貢献に対する取り組みの提案</li> <li>・実施体制における市内業者の活用方策（企業数、請負額、役割、期間等）</li> <li>・資材調達等への配慮（調達物品、調達先等）</li> </ul>	4
総合性 <ul style="list-style-type: none"> <li>・項目以外の優れた内容の提案（社会資本整備総合交付金の活用度合い等）</li> </ul>	3
<b>設計業務・建設業務・工事監理業務に関する事項</b>	<b>25</b>
当該業務に対する基本的な考え方及び実施体制 <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の目的を踏まえた施設コンセプトの提案</li> <li>・施設・整備計画における工夫</li> </ul>	2
交流ゾーンの全体計画 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ランドマーク施設としてのデザインに関する提案</li> <li>・施設の配置及び動線計画に関する提案</li> <li>・仕上げ計画についての提案</li> <li>・ユニバーサルデザイン対応及び利便性の確保への配慮</li> <li>・環境への配慮</li> <li>・防災安全計画についての提案</li> </ul>	8
お茶と宇治のまち交流館の施設計画 <ul style="list-style-type: none"> <li>・観光交流機能（楽しみながら学習できる展示手法や本施設の趣旨に沿った展示物の内容、五感を通して学ぶ魅力的な茶体験プログラムの開催できる空間等）に対する提案</li> <li>・憩い・くつろぎ機能（無料の休憩スペース、市内を中心とした周遊観光を促す空間）に対する提案</li> <li>・利用者がくつろげ、満足度の高いレストラン・喫茶に対する提案</li> <li>・その他諸室における提案</li> </ul>	8
庭園、エントランス広場の施設計画 <ul style="list-style-type: none"> <li>・レストラン・喫茶やイベント等にも利用できる、憩いくつろげる庭園としての提案</li> <li>・周辺建築物及び周辺環境との空間的な調和に対する配慮</li> <li>・多様な用途に対応でき、魅力あるフレキシブルなエントランス空間としての提案</li> <li>・臨時駐車場にも転用できる構造への提案</li> </ul>	4
史跡ゾーンとの調和 <ul style="list-style-type: none"> <li>・史跡ゾーンとの調和に配慮したデザインや整合を図った動線計画等への提案</li> </ul>	3
<b>維持管理業務に関する事項</b>	<b>10</b>
当該業務に対する基本的な考え方及び実施体制 <ul style="list-style-type: none"> <li>・効率的・効果的な維持管理の達成を可能とする業務の実施方針</li> <li>・運營業務との効果的な連携</li> <li>・災害等非常時における速やかな対応に関する提案</li> </ul>	4
展示物保守管理業務及び施設修繕及び更新業務 <ul style="list-style-type: none"> <li>・各業務の実施計画（管理項目、作業内容、頻度等）</li> <li>・事業終了時の対応に関する提案</li> </ul>	3

審査項目	配点
植栽維持管理業務（史跡ゾーンの修景茶園を含む） <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 植物の適正管理に関する提案</li> <li>・ 修景茶園の維持管理にかかる茶業専門家との具体的な連携方法</li> <li>・ 修景茶園の景観再現のための提案</li> </ul>	3
<b>運營業務に関する事項</b>	<b>25</b>
当該業務に対する基本的な考え方及び実施体制 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 効率的・効果的な運営の達成を可能とする業務の実施方針</li> <li>・ 営業日・営業時間・利用料金等の設定に関する提案</li> <li>・ 円滑な利用受付対応及び予約管理事務、利用料金徴収事務に関する提案</li> </ul>	3
観光交流機能（茶体験プログラムを除く）運營業務 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「宇治茶と宇治の歴史・文化」を総体的に伝え、利用者と双方向的な関わりを生む魅力的なミュージアムの常設展示の提案</li> <li>・ 市内を中心とした周遊観光の促進（位置情報と連動した展示内容等）に寄与する魅力的な常設展示の提案</li> <li>・ 事業開始後の展示内容の更新に関する方針（更新項目、更新内容、頻度等）</li> <li>・ 近隣施設と連携した展示・イベント企画等への提案（イベント内容、頻度等）</li> <li>・ 利用者のニーズに応じた周遊ルートを提案するための工夫</li> <li>・ その他、市内を中心とした周遊観光を促すための提案</li> </ul>	8
茶体験プログラムの企画・運營業務 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 具体的な茶体験プログラムの内容、頻度等</li> <li>・ ミュージアムの展示との具体的な連携方法</li> <li>・ 専門性を有するスタッフの適切な配置</li> <li>・ 茶業専門家との具体的な連携方法</li> </ul>	8
レストラン・喫茶運營業務、ミュージアムショップ運營業務 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ レストラン・喫茶及びミュージアムショップの収支の想定</li> <li>・ レストラン・喫茶の営業方針（営業日、営業時間、料金、メニュー、サービス内容等）及び衛生対策に関する提案</li> <li>・ ミュージアムショップの営業方針（営業日、営業時間、土産品及びオリジナル商品の企画等）</li> </ul>	4
広報活動業務 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ホームページの開設・更新、施設案内パンフレット等の作成による効果的な広報活動に関する提案</li> </ul>	2
<b>事業計画に関する事項</b>	<b>10</b>
資金調達の確実性 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資金調達の考え方及び調達手段</li> <li>・ 構成員、金融機関等と特別目的会社との資金調達面における役割や相互関係</li> <li>・ 金融市場の変動リスクに対する対応策</li> </ul>	2
事業計画の確実性 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 需要予測に基づく利用料金収入等の想定</li> <li>・ 展示更新の実施に考慮した事業収支計画</li> <li>・ 不測の資金需要等を踏まえた事業収支の安定化のための方策</li> <li>・ 事業継続のためのマネジメントやセルフモニタリングの体制、方法</li> </ul>	4
リスク管理 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業の特性を踏まえたリスク管理の方針（リスクの分担者、分担方法等）</li> <li>・ 利用料金収入が想定を下回った場合の対応策</li> <li>・ 事業期間中の増加費用等にかかるリスクへの対応策</li> <li>・ その他リスク顕在化時の対応方法</li> </ul>	4
<b>内容評価点 合計</b>	<b>80</b>

#### 4) 価格審査の得点化方法

価格審査については、応募者の中で、提案価格が最低額となった応募者に対し、満点(20点)を付与し、他の応募者については、最低提案価格と当該応募者の提案価格との比較により算出した。

$$\text{価格評価点} = 20 \text{ 点} \times \text{応募者のうち最低提案価格} / \text{当該応募者の提案価格}$$

※小数点第三位以下を切り捨てとした。

## 2. 審査結果

### (1) 参加資格審査

#### 1) 参加資格の確認

市は、以下に示す応募グループから参加資格審査に関する書類の提出を受け、応募グループが募集要項に示す参加者資格に係る参加資格要件について満たしていることを確認した。

なお、審査の公平性を確保するため、優先交渉権者を選定するまで、企業名は匿名として、参加者番号(グループ名)により審査を行った。

応募者名 (参加者番号)	企業名
宇治まちづくり創生 ネットワーク (Nグループ)	代表企業 NECキャピタルソリューション 株式会社
	構成企業 株式会社 丹青社 関西支店 東急建設 株式会社 大阪支店 玉井建設 株式会社 株式会社 京都現代建設 株式会社 協栄 株式会社 ビケンテクノ
	協力企業 株式会社 梓設計 関西支社
	代表企業 株式会社 フージャースホールディングス
フージャースホール ディングスグループ (Fグループ)	構成企業 株式会社 フージャースコーポレーション 株式会社 フージャースリビングサービス 株式会社 アイ・イー・エー 株式会社 かねわ工務店 株式会社 ワールド・ヘリテイジ 株式会社 博展 株式会社 合人社計画研究所
	協力企業 株式会社 石本建築事務所大阪オフィス 京阪ビルテクノサービス 株式会社

(参加資格審査書類の受付順)

## (2) 提案審査

### 1) 提案価格の確認

市は、応募者から提出された提案審査書類に記載された提案価格について、予定価格の範囲内であることを確認した。

### 2) 基礎審査

市は、応募者の提案について、基礎審査確認項目を満たしていることを確認した。基礎審査確認項目は、以下のとおりである。

- ・ 事業全体に関する事項
- ・ 設計業務・建設業務・工事監理業務に関する事項
- ・ 維持管理業務に関する事項
- ・ 運營業務に関する事項
- ・ 事業計画に関する事項

### 3) 加點審査

#### ・提案内容審査

選定委員会が実施した提案内容審査における評価結果は次のとおりである。

審査項目	配点	Nグループ		Fグループ	
		評価	得点	評価	得点
1. 事業全体に関する事項	10.00点		8.25点		8.25点
(1) 基本的な考え方	3.00点	A	3.00点	A	3.00点
(2) 地域との連携・貢献等	4.00点	B	3.00点	B	3.00点
(3) 総合性	3.00点	B	2.25点	B	2.25点
2. 設計業務・建設業務・工事監理業務に関する事項	25.00点		19.25点		15.75点
(1) 当該業務に対する基本的な考え方及び実施体制	2.00点	A	2.00点	B	1.50点
(2) 交流ゾーンの全体計画	8.00点	B	6.00点	C	4.00点
(3) お茶と宇治のまち交流館の施設計画	8.00点	B	6.00点	B	6.00点
(4) 庭園、エントランス広場の施設計画	4.00点	B	3.00点	C	2.00点
(5) 史跡ゾーンとの調和	3.00点	B	2.25点	B	2.25点
3. 維持管理業務に関する事項	10.00点		9.25点		6.75点
(1) 当該業務に対する基本的な考え方及び実施体制	4.00点	A	4.00点	B	3.00点
(2) 展示物保守管理業務及び施設修繕及び更新業務	3.00点	B	2.25点	C	1.50点
(3) 植栽維持管理業務 (史跡ゾーンの修景茶園を含む)	3.00点	A	3.00点	B	2.25点
4. 運営業務に関する事項	25.00点		19.50点		19.25点
(1) 当該業務に対する基本的な考え方及び実施体制	3.00点	A	3.00点	B	2.25点
(2) 観光交流機能（茶体験プログラムを除く）運営業務	8.00点	B	6.00点	B	6.00点
(3) 茶体験プログラムの企画・運営業務	8.00点	B	6.00点	B	6.00点
(4) レストラン・喫茶運営業務、ミュージアムショップ運営業務	4.00点	B	3.00点	B	3.00点
(5) 広報活動業務	2.00点	B	1.50点	A	2.00点
5. 事業計画に関する事項	10.00点		9.00点		7.00点
(1) 資金調達の確実性	2.00点	A	2.00点	A	2.00点
(2) 事業計画の確実性	4.00点	B	3.00点	C	2.00点
(3) リスク管理	4.00点	A	4.00点	B	3.00点
<b>内容評価点</b>	<b>80.00点</b>		<b>65.25点</b>		<b>57.00点</b>

#### ・価格審査

価格審査における評価結果は次のとおりである。

項目	Nグループ	Fグループ
提案価格	2,535,111,231円	2,533,236,125円
<b>価格評価点</b>	<b>19.98点</b>	<b>20.00点</b>

#### 4) 総合評価及び優先交渉権者の選定

提案内容審査の得点に価格審査の得点を加算した総合評価点は次のとおりとなった。

項目	Nグループ	Fグループ
内容評価点①	65.25 点	57.00 点
価格評価点②	19.98 点	20.00 点
<b>総合評価点 (①+②)</b>	<b>85.23 点</b>	<b>77.00 点</b>

以上より、選定委員会は、「Nグループ」を優先交渉権者として選定した。

### 3. 審査講評

#### (1) 提案内容審査項目別の講評

##### 1) 事業全体に関する事項

審査項目	審査講評
(1) 基本的な考え方	<p>各グループとも、事業全体をマネジメントする実施体制を構築することが提案された。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ Nグループについては、各業務に統括責任者を選任し、明確な指揮命令系統を確立するほか、事業の統括管理を担う代表企業が各業務を客観的にマネジメントする体制が高く評価された。</li> <li>・ Fグループについては、産学官の参画による外部協議会の設置や、事業のマネジメントを専業で行うマネジメント企業がSPCと各企業との契約を監修することが高く評価された。</li> </ul>
(2) 地域との連携・貢献等	<p>各グループとも、独自の視点による観光促進や資材調達等を通じた地域経済への貢献に対する積極的な取り組みが提案された。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ Nグループについては、様々な業務において市内企業を中心としたパートナー企業との連携による地域密着型の取り組みが具体的に示されていることが評価された。</li> <li>・ Fグループについては、訪日外国人観光客の誘致を積極的に取り組む提案や、建設における市内企業との連携、市内及び府内からの資材調達が評価された。</li> </ul>
(3) 総合性	<p>各グループとも、独自の考え方により提案の全体的な魅力度を高める工夫が行われた。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ Nグループについては、各業務について地域との繋がりを重視し、具体的な計画を示している点が評価された。</li> <li>・ Fグループについては、来園者の五感を刺激する演出や施設の夜間利用等、新しい発想で楽しむ積極的な提案内容が評価された。</li> </ul>

##### 2) 設計業務・建設業務・工事監理業務に関する事項

審査項目	審査講評
(1) 当該業務に対する基本的な考え方及び実施体制	<p>各グループとも、本事業の目的を踏まえた施設コンセプトと、それぞれ独自の施設・整備計画における工夫が提案された。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ Nグループについては、地域の繋がりと施設の賑わいに重点を置いたコンセプトや、建物と展示設計のそれぞれに専門的な技術を有する担当者を配置する体制が高く評価された。</li> <li>・ Fグループについては、宇治の歴史とお茶の発信・体験を通じた交流に重点を置いたコンセプトや、模型、パース、BIM図面による協議を行ないながら施設・整備計画を検討する点が高く評価された。しかし、エントランス広場については、コンセプトと若干の相違が見られた。</li> </ul>
(2) 交流ゾーンの全体計画	<p>各グループとも、個性のあるデザインや独自の考え方に基づく配置計画が提案された。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ Nグループは、施設全体をコンパクトに配置し、管理スペースを集約化しているほか、市道部分を取り込んで南北の広場を一体的に整備することでアクセス性や効率性を高めた提案が評価された。</li> <li>・ Fグループについては、施設機能を平屋にまとめて配置し、回遊性や一体感のある公園づくりにより、明るく開放的な空間としている点や、利用者を受け入れやすいアクセス等の点が評価された。しかし、バックヤードを含めた駐車場からの動線に制限があることや、分散配置による魅力的な空間に対する提案が少なかった。</li> </ul>

審査項目	審査講評
(3) お茶と宇治のまち交流館の施設計画	各グループとも、独自の工夫により観光交流機能と憩い・くつろぎ機能が提案された。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・両グループともに、独自の手法による展示の工夫が評価された。</li> <li>・Nグループについては、建物の通り抜けができる共用空間を配置し、体験の様子や賑わいが見えるようになっている点や、各機能を集約した施設計画とすることで交流を促進する点、展望テラスによる憩い・くつろぎの空間を整備する点が評価された。</li> <li>・Fグループについては、展示空間とレストランを分散配置し、屋外部分も取り込んだ施設計画となっている点や、要求水準を上回る座席数が確保されたレストランとカフェを別々に配置した憩い・くつろぎ空間のほか、茶室等によるおもてなしの空間を設置することで観光客を呼び込む工夫がされている点が評価された。</li> </ul>
(4) 庭園、エントランス広場の施設計画	各グループとも、四季が感じられる緑の多い庭園が提案されているとともに、独自の工夫による周辺環境と調和した施設計画やフレキシブルなエントランス空間が提案された。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・Nグループについては、様々な種類のイベントに対応できるよう、用途によって使い分けができる3種類の広場を設置することが評価された。</li> <li>・Fグループについては、施設と一体利用ができる庭園の空間計画が評価された。しかし、エントランス広場は施設コンセプトと若干の相違が見られた。</li> </ul>
(5) 史跡ゾーンとの調和	各グループとも、歴史公園全体をつなぐ回遊動線を確保し、史跡ゾーンとの調和に配慮したデザインや動線計画が提案された。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・Nグループについては、宇治川太閤堤や茶園等の緑の連続性に配慮し、周辺との調和を図っている点や、内外の様子が互いに見え、誰でも自由に立ち寄ることができるように史跡ゾーンから体験室へ直接入れる動線と外部出入口を設置する点が評価された。</li> <li>・Fグループについては、平屋の小規模のボリュームに分散した施設構成により圧迫感のない親しみやすい施設としている点や歴史・文化を体験する回遊型の動線づくりが評価された。</li> </ul>

### 3) 維持管理業務に関する事項

審査項目	審査講評
(1) 当該業務に対する基本的な考え方及び実施体制	各グループとも、効率的・効果的な維持管理の達成を可能とする実施方針が提案された。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・両グループとも、災害時非常時における速やかな対応が評価された。</li> <li>・特に、Nグループについては、2年に1回の建物調査（診断）を行うなど、安全で快適な施設を維持するための長期修繕計画に関する提案が高く評価された。</li> </ul>
(2) 展示物保守管理業務及び施設修繕及び更新業務	各グループとも、各業務の実施計画や事業終了時の対応が提案された。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・Nグループについては、事業終了時の対応として、期間中の測定データや作業記録等、保管可能なものは全て引き継ぐことが明確になっている点が評価された。</li> <li>・Fグループについては、事業終了時の対応として2年前から引継ぎの準備を行う点が評価された。しかし、引継ぎ内容が明確ではなかった。</li> </ul>
(3) 植栽維持管理業務（史跡ゾーンの修景茶園を含む）	各グループとも、植物の適正管理や、修景茶園の維持管理にかかる茶業専門家との連携方法、修景茶園の景観再現について提案された。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・両グループとも、専門業者による管理体制を構築する点が評価された。</li> <li>・特に、Nグループについては、植栽維持管理作業の年間工程表等が具体的に提案されている点が高く評価された。</li> </ul>

#### 4) 運營業務に関する事項

審査項目	審査講評
(1) 当該業務に対する基本的な考え方及び実施体制	各グループとも、独自の考え方に基づいた実施体制や利用料金等の設定が提案された。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・Nグループについては、観光客だけでなく市民向けの講座等が企画され、効率的・効果的な運営について詳細な検討が行われている点が高く評価された。</li> <li>・Fグループについては、観光目的の来園者に主眼をおき、夜間イベントの実施などの提案内容が高く評価された。しかし、講座・会議室に関する提案がなく、イベント内容についても具体性に欠けていた。</li> </ul>
(2) 観光交流機能（茶体験プログラムを除く）運營業務	各グループとも、独自の考え方に基づいた魅力的なミュージアムの常設展示が提案された。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・Nグループについては、貴重な資料も展示できる温湿度管理が可能な展示ケースを配置する点や、近隣施設及び地域団体等と連携したイベント企画等が豊富に提案されている点が評価された。</li> <li>・Fグループについては、宇治茶と宇治の歴史を時間軸で分離する展示構成や、利用者のニーズに応じた周遊ルートを提案することで、周遊観光に繋げる展示内容が評価された。</li> </ul>
(3) 茶体験プログラムの企画・運營業務	各グループとも、独自の取り組みによる茶体験プログラムが提案された。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・Nグループについては、様々な茶体験プログラムの頻度が具体的に提案されているほか、周遊効果を高める魅力的なプログラムの提案が評価された。</li> <li>・Fグループについては、茶道家を配置するほか、茶室を設計に取り入れており、来園者が「立礼茶席」を体験できるなど、訪日外国人観光客等をターゲットとした戦略的な提案が評価された。</li> </ul>
(4) レストラン・喫茶運營業務、ミュージアムショップ運營業務	各グループとも、レストランやミュージアムショップ等の具体的な営業方針が提案された。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・Nグループについては、具体的なパートナー企業と連携した食材の使用やオリジナルグッズの販売に関する提案が評価された。</li> <li>・Fグループについては、レストランで要求水準を上回る座席数を確保するほか、会議室を併設することで団体客にも対応できる計画となっており、多くの観光客を呼び込む工夫が評価された。</li> </ul>
(5) 広報活動業務	各グループとも、ホームページの開設・更新、パンフレットの作成等による効果的な広報活動が提案された。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・Nグループについては、地域・他施設との連携を構築した広報や、旅行代理店との企画商品の開発等に積極的に取り組む提案が評価された。</li> <li>・Fグループについては、海外メディアの記者を招聘するファムトリップ等、訪日外国人観光客に対する広報活動についても充実した提案がされている点が高く評価された。</li> </ul>

#### 5) 事業計画に関する事項

審査項目	審査講評
(1) 資金調達の確実性	各グループとも、独自の考え方に基づいた資本金設定及び出資比率を設定し、適切な資金計画が提案された。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・Nグループについては、外部調達額が小さく、借入限度額を施設整備費以上に設定している点や金利変動リスクへの対応が高く評価された。</li> <li>・Fグループについては、外部調達額が大きいものの、代表企業の出資比率を高く設定している点や金利変動リスクへの対応が高く評価された。</li> </ul>

審査項目	審査講評
(2) 事業計画の確実性	各グループとも、独自の考え方に基づいた料金収入の想定や事業収支計画等が提案された。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・Nグループについては、各業務の収支計画が詳細に検討されている点が評価された。</li> <li>・Fグループについては、収入が多く見込まれている点が評価された。しかし、その他収入となるイベントの内容が具体性に欠けており、収支計画に不安定な要素がみられた。</li> </ul>
(3) リスク管理	各グループとも、リスク分担について各業務の委託企業にパススルー契約とするなどのリスク管理方法が提案された。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・両グループとも、付保する保険の具体的な内容が提案された点が評価された。</li> <li>・特に、Nグループについては、リスクに対して深い検討がなされており、各業務のバックアップ企業を具体的に示している点が高く評価された。</li> </ul>

## (2) 審査の総評

今回、2グループから応募があり、いずれのグループの提案も、これまでの各企業の実績をもとにした独自のノウハウや技術が盛り込まれており、市の要求水準を上回る提案内容が示されていた。提案書類作成における努力に対して敬意を表するとともに、心から深く感謝申し上げたい。

選定委員会では、優先交渉権者選定基準に則り、各審査項目について厳正かつ公正に審査を行った結果、Nグループを優秀な提案者として選定した。

Fグループは、施設の新しい姿をつくろうとする意欲は提案の随所に感じられたものの、提案内容が具体性に欠けているなど、実現性を担保する検討が十分ではなかった。

一方、Nグループは、地域と連携する内容が具体的に示されているほか、すべての業務について綿密に検討されていることが高い得点に繋がった。

今後、Nグループが市から優先交渉権者として選定された場合は、市の要求事項のみならず、提案された内容、ヒアリングで示した内容及び選定委員会での指摘事項についても確実に履行されるよう、事業契約の締結に向けて市と真摯に協議を進めていただきたい。

### <指摘事項>

- 交流館の施設計画について、屋根の庇を深くし、雨の日でも軒下空間が快適に過ごせるよう検討を行うこと。
- 交流館の2階部分の動線計画についても、滞留空間と回遊空間を設けるなどの検討を行うこと。
- 市から優先交渉権者として決定された後は、講座やイベント、地域連携等について早期に提案内容を具体化すること。

最後に、本施設が末永く愛着をもって市民や観光客に利用される施設となるよう、これまでに積み重ねてきた宇治の歴史や文化を大切にしつつも、“新しい風”を吹き込む更なる創意工夫に期待する。