

道の駅あつみ移転整備事業

審査講評

令和6年1月

道の駅あつみ移転整備事業
DBO 民間事業者選定委員会

令和5年5月17日に入札公告を行った「道の駅あつみ移転整備事業（以下「本事業」という。）」を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の選定に関する審査講評をここに公表する。

令和6年1月10日

道の駅あつみ移転整備事業 DBO 民間事業者選定委員会

委員長	阿部	真一
委員	安達	明久
委員	青木	孝弘
委員	岡本	守
委員	森屋	健一
委員	坂井	正則
委員	阿部	知弘
委員	岡部	穰
委員	粕谷	一郎

道の駅あつみ移転整備事業 審査講評

目 次

第 1 事業者の選定方法の概要.....	1
1 事業者選定方式	1
2 事業者選定の体制	1
3 審査の手順	2
第 2 審査結果.....	4
1 基礎項目審査	4
2 加点項目審査	4
(1) 審査方法	4
(2) 加点項目審査（性能評価点）の算定結果	5
3 総合評価	5
第 3 総評.....	6
添付資料 個別講評.....	9

第 1 事業者の選定方法の概要

1 事業者選定方式

本事業を実施する事業者には、施設を整備し、その後の維持管理及び運營業務を通じて、効率的かつ効果的に、併せて安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力及び経営ノウハウ等を総合的に評価して選定することが必要である。

そこで、事業者の選定に当たっては、入札価格に加え、本市の要求するサービス水準との適合性並びに維持管理及び運營業務における遂行能力や事業計画の妥当性、更にリスク負担能力等を総合的に評価し、落札者を決定する総合評価一般競争入札方式により行った。

2 事業者選定の体制

総合評価一般競争入札を実施するに当たり、本市が設置した学識経験者等で構成する「道の駅あつみ移転整備事業 DB0 民間事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」において、入札参加グループから提出された入札書類（事業提案書）の加点項目審査を行い、優秀提案を選定した。

選定委員会の委員は、以下のとおりである。

（敬称略）

	氏名	所属
委員長	阿部 真一	鶴岡市副市長
委員	安達 明久	新潟産業大学 経済学部 教授
委員	青木 孝弘	宮城大学 事業構想学群 准教授
委員	岡本 守	国土交通省東北地方整備局酒田河川国道事務所 副所長（道路）
委員	森屋 健一	鶴岡市総務部長
委員	坂井 正則	鶴岡市建設部長
委員	阿部 知弘	鶴岡市商工観光部長
委員	佐藤 龍一	鶴岡市農林水産部長（～令和 5 年 9 月 30 日）
	岡部 穰	鶴岡市農林水産部長（令和 5 年 10 月 1 日～）
委員	粕谷 一郎	鶴岡市温海庁舎支所長

※ 所属は令和 5 年 12 月 18 日現在。

審査委員会の開催経過は、以下のとおりである。

回数	日程	主な議題
第 1 回	令和 4 年 10 月 5 日	事業概要、実施方針（案）、要求水準書（素案）
第 2 回	令和 5 年 1 月 11 日	事業進捗状況、特定事業の選定
第 3 回	令和 5 年 4 月 24 日	提案書の審査方法

回数	日程	主な議題
第4回	令和5年11月20日	事業者提案内容の確認、意見交換
第5回	令和5年12月18日	プレゼンテーション・ヒアリング、最終審査、 審査講評の確認

3 審査の手順

本事業には、1グループからの提案があった。

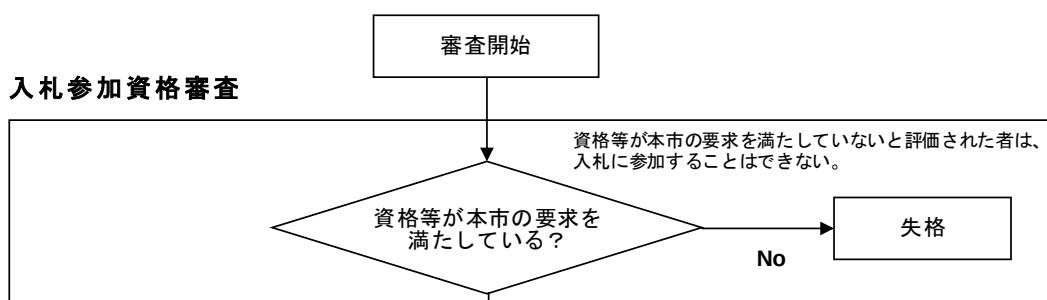
事業者の選定は、当該グループからの提案について、本事業の落札者決定基準に基づき、次頁の審査の手順のとおりに実施した。

なお、公平性を確保するため、グループ名や企業名を伏せて審査を行い、グループの呼称は、Sグループとした。

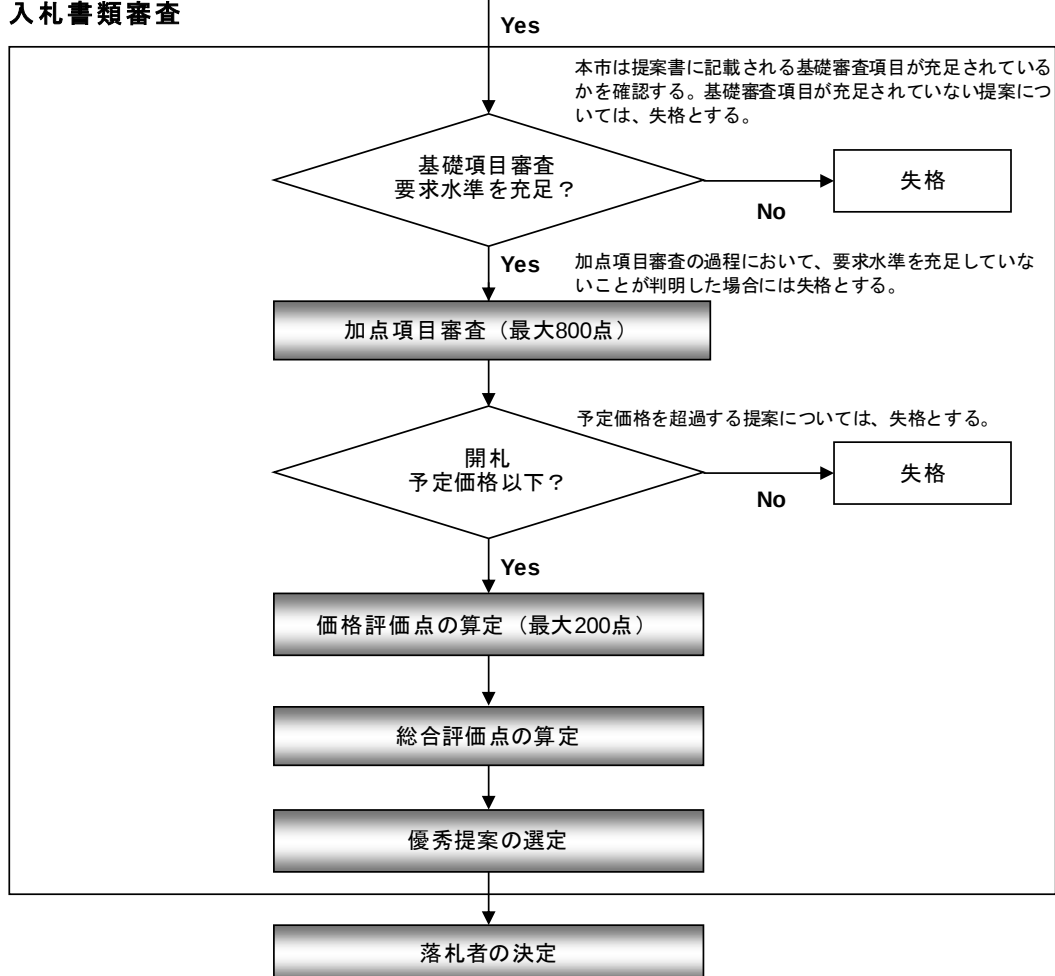
(落札者決定基準より抜粋)

審査の手順

(1) 入札参加資格審査



(2) 入札書類審査



総合評価点が463点未満だった場合は落札者として選定しない。

第2 審査結果

1 基礎項目審査

Sグループの提案内容が、落札者決定基準「別紙1 基礎項目審査の評価基準」に掲げる基礎審査項目の審査基準を満たしているかについて本市が審査を行った。この結果、Sグループは基礎審査項目を満たしていることを確認した。

2 加点項目審査

(1) 審査方法

基礎項目審査において適格とみなされた提案について、選定委員会において性能評価として加点項目審査を行った。加点項目審査は、以下に示す加点審査項目について採点基準に応じて得点（加点）を付与した。

【加点審査項目】

加点審査項目	配点	備考
①事業計画に関する事項	100	配点の割合：最大 800 点中 12.5%
②設計業務に関する事項	190	〃 23.8%
③建設・工事監理業務に関する事項	40	〃 5.0%
④維持管理業務に関する事項	90	〃 11.3%
⑤運營業務に関する事項	250	〃 31.3%
⑥入札者独自の提案に関する事項	130	〃 16.3%
合 計	800	

【採点基準】

評価	評価内容	採点基準
A	特に優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.67
C	やや優れている	配点×0.33
D	優れている点はない（要求水準と同程度）	配点×0.00

(2) 加点項目審査（性能評価点）の算定結果

前項の審査方法に基づく加点項目審査（性能評価点）の算定結果を以下に示す。

（審査結果の詳細については、添付資料 1 「加点項目審査（性能評価点算定）結果の詳細」を参照）

加点審査項目	配点	S グループ	割合
①事業計画に関する事項	100	49.68	49.7%
②設計業務に関する事項	190	88.46	46.6%
③建設・工事監理業務に関する事項	40	20.74	51.9%
④維持管理業務に関する事項	90	39.96	44.4%
⑤運営業務に関する事項	250	120.23	48.1%
⑥入札者独自の提案に関する事項	130	56.26	43.3%
合 計	800	375.3	46.9%

※ 落札者決定基準に基づき、性能評価点は小数点以下第 2 位を四捨五入した。

3 総合評価

選定委員会において性能評価点を決定した後、入札価格から算定した価格評価点を次式に基づいて加算した値を S グループの総合評価点とした。

落札者決定基準に基づき、総合評価点が 463 点を下回らないことを確認し、S グループの提案を優秀提案として選定した。

総合評価点＝加点項目審査（最大 800 点）＋価格評価点（最大 200 点）

	配点	S グループ
性能評価点	800	375.3
価格評価点	200	200.0
総合評価点	1,000	575.3

第3 総評

本事業は、持続可能なまちづくりを推進し、地区の価値向上を目指すことを目的に、温海地域・鼠ヶ関地区の鼠ヶ関 IC（仮称）隣接の適地に、道の駅「あつみ」を移転整備するものである。

本事業の要求水準書に記載のとおり、本市では PFI 法に準じた DBO 方式の導入により、効率的な施設整備、魅力的で良質なサービス提供の実現及び地域活性化への寄与、魅力的なランドスケープデザインの提案、地域振興と賑わい創出につながる取り組み、地域経済の活性化につながる提案を、事業者に対して特に期待していた。

本事業には 1 グループから提案があり、当該グループの提案は、民間事業者の創意工夫が随所に盛り込まれた意欲的なものとなっており、評価できる内容であった。

なお、ヒアリングにおいて、選定された S グループからは、そのノウハウを最大限に活用して提案内容を確実に実現するとともに、本市と良好なパートナーシップを構築し、持続可能なまちづくりの推進と地区の価値向上を図る施設の整備、並びに維持管理・運營業務の遂行を実現していく所存であるとの意向表明がなされた。

今回、優秀提案として選定した S グループの総評を述べる。

< 1 > 提出書面の記載事項において評価された事項

- 事業計画については、庄内地方で実績のある運営・管理グループと設計・建設の JV グループが一体となった実施体制の構築、セルフモニタリングの方法の提案が評価された。
- 設計業務については、計画の初期段階での計画案の提示等による市、関係者、地域住民との円滑な合意形成を図る工夫、施設の設計に反映する維持管理企業及び運営企業の具体的なノウハウ、地場産品の充実、グルメによるおもてなし等の購買行動を促すための工夫の提案が評価された。
- 建設・工事監理業務については、地元 3 社 JV が互いにバックアップする体制構築の提案が高く評価された。
- 維持管理業務については、施設設備関連企業の専門的な立場での維持管理業務への従事と具体的なノウハウの提案が評価された。
- 運營業務については、様々な手法による周知・PR や集客のための宣伝方法、地域・広域観光情報等の発信方法、農林水産業の 6 次産業化を推進する計画の提案が評価された。
- 入札者独自の提案については、地域の各種団体と連携した農林水産業や観光業などの産業振興に寄与する計画、広域的な視点からの子どもの遊び場の提案が評価された。

なお、当該グループの加点審査項目ごとの講評については、個別講評として、「添付資料 個別講評」にまとめた。

< 2 > 第5回委員会におけるヒアリングにおいて確認評価された事項

提案書面において明確な記載がない又は記載内容が不明確であることから、ヒアリングにおいて個別に先方の意志表明・説明を求め、その回答に基づいて確認を行い評価できるとされた事項

- 本事業については、代表企業が有する多くのチャンネルを活用して温海地域・鼠ヶ関地区密着型の道の駅を整備運営することで、温海の文化を地元と一緒にあって創っていく意向であること。
- 本事業の目的やスキームを理解するとともに、市との協議や情報共有を十分に行い、市の意向を尊重し、要求水準及び提案内容を確実に実行する意向であること。
- 本事業が、設計・建設・維持管理及び運営を一体的に行う官民連携手法であることを踏まえ、グループ内の企業間での連携・協議を十分に行い、維持管理・運営のノウハウが反映された設計とすることや、15年間という長期間にわたり主体的に運営に取り組む等、積極的に事業に取り組む意向であること。
- 本道の駅、特に独立採算事業に係る運営については、事業者による主体的な需要変動予測やそれを踏まえた事業計画の立案等、安定的な施設の運営を行う意向であること。
- 本事業の実施により地域（温海地域、特に鼠ヶ関地区周辺）にお金が落ち、地域へ還元、地域で稼ぐ仕組みの構築など、地域経済の活性化に向けた取り組みを行う意向であること。
- 居心地の良い滞在空間とすることで、利用者が繰り返し施設に訪れ、長く滞在したくなるような施設計画となるよう建物や駐車場等の配置等に配慮する意向であること。
- 納付金の納付額の設定について、経営状況等を鑑みて柔軟な対応を行うことで、公共負担軽減に寄与する仕組みの構築に取り組む意向であること。

< 3 > 本事業の遂行の上で重要な要件であるが、相手方との交渉等の推移により現時点で実現を確約できない事項であるため、契約締結にあたって前提となる要望に留めざるを得ないと評価された事項

- 統括業務管理責任者や駅長等の配置人員について、提案どおりの能力や資格等を有した人材の確実な確保により、適切な実施体制の構築を行うこと。
- 統括業務管理責任者については、事業立ち上げ段階から積極的に関わることで、設計から運営までのスムーズな事業推進を期待したい。
- 駅長については、極力早い段階で選定し、提案のあった事前研修等を確実に実施していただきたい。
- 6次化商品の開発により本道の駅の特色を創り出し、売上を伸ばすとの提案があ

ったため、実現に向けて積極的に取り組むことを期待したい。

- 農産物や鮮魚販売について、JA や JF との協力体制を構築し、特に水産物に関しては安定的な供給が確保できるよう取り組むことを期待したい。
- 本施設は「道の駅」であり、単なる商業施設ではなく、道路利用者のための道路休憩施設としての性質を有することを念頭に置き、計画・準備を進めていただきたい。

添付資料 個別講評

加 点 審 査 項 目		S グループ
Ⅰ 事業 計画全 般に関 する事 項	(1)本事業への基本的な考え方	適切な業務遂行体制、セルフモニタリングの方法の提案が評価できた。
	(2)事業収支計画	資金計画の安定化方策の提案、運転資金の不足に対する対応策の提案があった。
	(3)リスク管理	追加的な保険付保等のリスク緩和措置、参画企業のモチベーションの維持に関する方策の提案が評価できた。
Ⅱ 設計 業務に 関する 事項	(1)設計業務の進め方	市及び関係者との円滑な合意形成を図る工夫の提案が評価できた。
	(2)維持管理企業及び運営企業との連携	設計段階における維持管理企業及び運営企業が関わる仕組みの提案、施設の設計に反映する維持管理企業及び運営企業の具体的なノウハウが評価できた。
	(3)意匠計画の考え方	- 均衡のとれた死角の少ない施設の全体配置計画、利便性や施設間の相乗効果に配慮したゾーニングの提案があった。 - 建物の長寿命化等、鶴岡産木材の活用など潤いと安らぎのある空間の提案があった。 - 購買行動を促すための工夫、魅力的で集客・購買が期待できる施設計画の提案が評価できた。 - 開放的な空間となるような工夫の提案があった。 - 地域の交流や活性化に寄与する施設計画、日常的な憩いの場としての魅力的な空間の提案があった。
	(4)周辺環境・地球環境への配慮	地域及び事業予定地周辺との調和を図りつつ、地域に親しまれる景観の提案があった。
	(5)構造計画の考え方	構造体に対し、適切な耐震安全性を確保する計画の提案があった。
	(6)設備計画の考え方	ランニングコストの低減に向けた具体的なアイディアの提案があった。
	(7)防災安全計画の考え方	火災時の避難安全対策、防犯上有効な照明設備や警備システムの提案があった。
Ⅲ 建 設・工 事監理 業務に 関する 事項	(1)維持管理企業及び運営企業との連携	建設・工事監理段階においても維持管理企業及び運営企業が関わる仕組みの提案が評価できた。
	(2)建設業務全般に係る事項	不測の事態が生じた場合にスケジュールを遵守するための信頼できる対策、安全対策に関する提案が評価できた。
	(3)工事監理業務全般に係る事項	工事監理業務について具体的なアイディア、確実な品質管理に向け、設計者の意図を正確かつ確実に伝えられるような実施体制の提案が評価できた。

加 点 審 査 項 目		S グループ
IV 維持 管理業 務に関 する事 項	(1)施設整備関連企業との連携	・維持管理段階においても施設整備関連企業が継続的な関わりを実現できる体制の提案が評価できた。
	(2)建築物保守管理業務に係る事項	・予防保全を基本とし、維持管理コストの低減に向けた提案があった。
	(3)建築設備保守管理業務に係る事項	・建築物の性能及び状態を常に最良な状態に保つための方策の提案があった。
	(4)外構等維持管理業務に係る事項	・外構等の性能及び状態を常時適切な状態にしておくための方策の提案があった。
	(5)環境衛生・清掃業務に係る事項	・環境衛生・清掃業務の管理項目・作業内容・頻度等に関する適切な業務遂行計画及び方策の提案があった。
	(6)警備保安業務に係る事項	・日頃から事故・犯罪・火災・災害等の未然防止、緊急時に速やかに現場に急行し、本市及び関係機関へ通報・連絡を行えるための体制の提案があった。
	(7)修繕業務に係る事項	・大規模修繕を見据えた事業期間全体の修繕（保全）計画、事業期間中に大規模修繕が極力生じなく、魅力的な施設であり続けるための長期修繕（保全）及び更新計画の提案があった。
V 運営 業務に 関する 事項	(1)運営計画・運営業務実施体制	・効率的で効果的な運営を行うための具体的な運営計画の提案があった。
	(2)施設使用料	・施設使用料の納付方法や納付額の具体的な提案があった。
	(3)統括管理業務	・総括マネジメント業務について具体的なアイディアの提案があった。
	(4)運営管理業務	・本公共施設の周知・PR や集客のための宣伝方法、地域・広域観光情報等の発信方法、利用者満足度の把握・運営改善への反映方法の提案があった。
	(5)地域振興施設運営業務	・地域資源活用のための工夫及び、市内で生産、製造された品目の取扱拡大、リピーター確保、売上向上及び販路拡大、乳幼児・児童の安全確保・衛生管理の提案があった。
	(6)地域振興業務	・市の農林水産業・観光等による地域振興や交流活動による地域活性化の提案が評価できた。
	(7)イベント広場の活用	・屋内施設及び鼠ヶ関川親水護岸との一体的な利用も含め、運営業務におけるイベント広場の具体的な活用方策の提案があった。
VI 入札 者独自 の提案	(1) 入札者独自のノウハウやアイディア (提案施設の運営及び付帯事業に係る提案)	・提案施設の運営の実施方針、事業実施体制、経営責任等の基本方針の提案があった。
	(2)地域への還元	・地域経済の活性化に寄与する具体的な提案があった。

加 点 審 査 項 目		S グループ
に 関 す る 事 項	(3) 地域社会・経済への貢献(地元雇用、地元企業の参画等の地域経済への貢献 等)	• 地産地消や、地域住民の雇用及び人材育成等、地元企業の参画等の地域経済への貢献の提案があった。