

道の駅あつみ移転整備事業 客観的評価の結果について

民間資金等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。以下「PFI法」という。）第8条第1項の規定に準じ、「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を選定したので、PFI法第11条第1項の規定に準じて客観的な評価の結果をここに公表する。

令和6年3月28日

鶴岡市長 皆川 治

第1 事業の概要

1. 事業名称

道の駅あつみ移転整備事業

2. 事業実施場所

(1) 事業用地

山形県鶴岡市鼠ヶ関字中道地内（鶴岡市温海地域）

(2) 敷地面積

約 21,000 m²（NTT 基地局を除く）

(3) 本事業の対象となる公共施設等の名称及び提供される公共サービスの内容

本事業の対象施設は、以下の 1) 本施設、2) 国施設、3) 市道中道奥田線、及び 4) 鼠ヶ関川親水護岸により構成するものとする。

本事業の対象施設のうち、1) 本施設及び 2) 国施設により構成する施設（以下「本公共施設」という。）は、「道の駅」登録・案内要綱（国土交通省）を満たすものとして整備する。

1) 本施設

本事業において民間事業者が設置し、維持管理及び運営業務を行う公共施設。所有権は鶴岡市（以下「本市」という。）が有する。

- ① 地域振興施設（トイレ、農林水産物・物販施設、フードコート、荷捌き室、子ども休憩スペース、事務室、その他共用部）
- ② イベント広場
- ③ 雨水貯留施設
- ④ 外構等屋外施設（駐車場（アプローチ車路を含む）、植栽・緑地、歩行者空間、サービス動線、案内標識・案内板、外灯、廃棄物庫、その他）
- ⑤ 提案施設（※）

※「⑤ 提案施設」とは、民間事業者が自らのアイデア及びノウハウを活かした整備・運営等を行うことが出来、かつ、本事業の目的に即し、公共施設としての役割を充足する機能等を有する施設。

2) 国施設

本事業において民間事業者が設置し、維持管理業務を行う公共施設。国道 7 号一体型道の駅として、所有権は国が有する。

- ① 24H トイレ
- ② 道路・観光情報コーナー
- ③ 子育て支援施設
- ④ 防災施設（非常用自家発電設備、貯水槽）
- ⑤ 外構等屋外施設（駐車場（アプローチ車路を含む）、植栽・緑地、歩行者空間、案内標識・案内板、外灯、その他）

3) 市道中道奥田線

本市が整備し、管理を行う公共施設であり、本事業において民間事業者が維持管理業務を行う予定の公共施設。

- ① 市道中道奥田線

4) 鼠ヶ関川親水護岸

本市が設置し、県管理河川について本市が河川占用を行う予定の公共施設であり、本事業において民間事業者が維持管理業務を行う予定の公共施設。

- ① 鼠ヶ関川親水護岸

3. 管理者の名称

鶴岡市長 皆川 治

4. 事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、以下のとおりとする。

(1) 本施設

1) 設計業務

- ① 設計業務
- ② 本事業に伴う各種申請等の業務
- ③ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

2) 建設・工事監理業務

- ① 建設業務
- ② 什器・備品等調達設置業務
- ③ 工事監理業務
- ④ 所有権設定に係る業務
- ⑤ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

3) 維持管理業務

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備等保守管理業務
- ③ 外構等維持管理業務
- ④ 環境衛生・清掃業務
- ⑤ 警備保安業務
- ⑥ 修繕業務（※1）
- ⑦ その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

※1 建築物、建築設備に係る大規模修繕については、本市が直接行うこととし、事業者の業務対象範囲外とする。ここでいう大規模修繕とは、建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう（「建築物修繕措置判定手法（（旧）建設大臣官房官庁営繕部監修）」（平成5年版）の記述に準ずる。）。

4) 運營業務

- ① 統括管理業務（※2）
- ② 運営管理業務

- ③ 地域振興施設運営業務
 - ④ 地域振興業務（※3）
 - ⑤ 提案施設の運営（任意）
 - ⑥ その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務
- ※2 「① 統括管理業務」とは、事業者が実施する全ての業務を連携して実施することで相乗効果を高めるために、本事業全体（設計、建設・工事監理、維持管理、運営）を統括し、マネジメントを行う業務である。
- ※3 「④ 地域振興業務」とは、本市の地域振興や農業・観光振興に資する方策を企画し、運営（実施）する業務である。

(2) 国施設

1) 設計業務

- ① 設計業務
- ② 本事業に伴う各種申請等の業務
- ③ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

2) 建設・工事監理業務

- ① 建設業務
- ② 什器・備品等調達設置業務
- ③ 工事監理業務
- ④ 所有権設定に係る業務
- ⑤ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

3) 維持管理業務

- ① 建築物保守管理業務
 - ② 建築設備等保守管理業務
 - ③ 外構等維持管理業務
 - ④ 環境衛生・清掃業務
 - ⑤ 警備保安業務
 - ⑥ 修繕業務（※4）
 - ⑦ その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務
- ※4 建築物、建築設備に係る大規模修繕については、本市が直接行うこととし、事業者の業務対象範囲外とする。ここでいう大規模修繕とは、建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう（「建築物修繕措置判定手法（（旧）建設大臣官房官庁営繕部監修）」（平成5年版）の記述に準ずる。）。

(3) 市道中道奥田線

1) 維持管理業務（予定※5）

- ① 外構等維持管理業務
 - ② 環境衛生・清掃業務
 - ③ 修繕業務
- ※5 本市が整備する市道中道奥田線の維持管理業務については、本事業の調達に係る入札公告の時点ではその仕上げ等は未定であり、具体的な維持管理業務の内容は事業者が決定した後に、本市と民間事業者が調整・連携を行い、検討する。

(4) 鼠ヶ関川親水護岸

1) 維持管理業務（予定※6）

- ① 外構等維持管理業務
- ② 環境衛生・清掃業務
- ③ 修繕業務

※6 本市が設置する鼠ヶ関川親水護岸の維持管理業務については、本事業の調達に係る入札公告の時点ではその仕上げ等は未定であり、具体的な維持管理業務の内容は事業者が決定した後に、本市と民間事業者が調整・連携を行い、検討する。

5. 事業方式

本事業は、PFI 法第 14 条第 1 項に準じ、本施設の管理者等である本市が、民間事業者と締結する本事業の実施に係る契約（基本契約、設計建設請負契約、維持管理・運営業務委託契約、定期建物賃貸借契約及び事業用定期借地権設定契約を指すものとし、以下これらを併せて「基本契約等」という。）に従い、民間事業者が、本公共施設の設計及び建設等の業務を行い、基本契約に定める事業期間が終了するまでの間、本公共施設、市道中道奥田線及び鼠ヶ関川親水護岸（以下「本公共施設等」という。）の維持管理及び運営業務を遂行する DBO(Design Build Operate)方式により実施する。

なお、本施設は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の規定による公の施設とし、これら公の施設の運営にあたっては、民間事業者を地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規定による指定管理者として指定する予定である。

6. 事業期間

本事業の事業期間は、基本契約締結日より令和 24 年 3 月 31 日（維持管理・運営期間は約 15 年間）までとする。

第2 落札者決定までの経緯

日 程	内 容
令和4年10月5日	第1回選定委員会
令和4年10月26日	実施方針（案）の公表、要求水準書（素案）の公表
令和4年11月8日	現地説明会
令和4年11月14日	実施方針（案）等に関する質問受付締切
令和4年11月30日	実施方針等（案）に関する質問・回答の公表
令和4年12月7日、8日	実施方針（案）等に関する個別対話
令和4年12月27日	実施方針（案）等に関する個別対話結果の公表 実施方針の公表、要求水準書（案）の公表
令和5年1月11日	第2回選定委員会
令和5年3月10日	特定事業の選定
令和5年4月24日	第3回選定委員会
令和5年5月17日	入札の公告及び入札説明書等の公表
令和5年5月26日	入札説明書等に関する説明会等の開催
令和5年6月2日	入札説明書等に関する第1回質問受付締切
令和5年6月20日	入札説明書等に関する第1回質問・回答の公表
令和5年6月23日	入札説明書等に関する第1回個別対話受付締切
令和5年6月29日、30日	入札説明書等に関する第1回個別対話
令和5年7月19日	入札説明書等に関する第1回個別対話結果の公表
令和5年7月24日	入札説明書等に関する第2回個別対話受付締切
令和5年8月3日、4日	入札説明書等に関する第2回個別対話
令和5年8月23日	入札説明書等に関する第2回個別対話結果の公表
令和5年9月1日	参加表明書及び入札参加資格審査に関する提出書類の受付締切
令和5年9月11日	入札参加資格審査結果の通知
令和5年10月27日	入札及び提案に係る書類の受付締切
令和5年11月20日	第4回選定委員会
令和5年12月18日	第5回選定委員会
令和6年1月10日	落札者の決定及び公表、審査講評の公表

道の駅あつみ移転整備事業DBO民間事業者選定委員会・委員名簿

氏名	所属・役職等
阿部 真一	鶴岡市副市長
安達 明久	新潟産業大学経済学部 教授
青木 孝弘	宮城大学事業構想学群 准教授
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）
森屋 健一	鶴岡市総務部長
坂井 正則	鶴岡市建設部長
阿部 知弘	鶴岡市商工観光部長
岡部 穰	鶴岡市農林水産部長
粕谷 一郎	鶴岡市温海庁舎支所長

第3 審査結果

1. 入札参加資格審査

入札参加資格審査においては、以下の1グループから参加表明書及び入札参加資格審査に関する提出書類の提出があり、グループを構成する各企業が入札説明書に示した参加資格要件を満たしているかどうかを審査した。審査の結果、全ての企業が参加資格要件を満たしていることを確認した。

入札参加グループの構成

S グ ル ー プ	代表企業	株式会社庄交コーポレーション
	構成企業	株式会社羽田設計事務所 鶴岡建設株式会社 株式会社佐藤工務 株式会社マルゴ ブレンスタッフ株式会社
	協力企業	A L S O K山形株式会社

2. 入札書類審査

(1) 基礎項目審査

入札参加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、当該入札参加グループが、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。

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) 価格評価点の算定

1) 算定方法

総合評価点を算定する際の価格評価点については、入札書に記載された入札価格で行うものとし、入札価格に対して、次式により価格評価点を算定した。

価格評価点の計算にあたっては、小数点以下第2位を四捨五入し、価格評価点の上限を200点とした。

なお、Sグループの入札価格が予定価格（2,496,635,000円（消費税等相当額を除く。））以下であることを確認した。

$$\text{価格評価点} = \frac{\text{最低の提案価格}}{\text{提案価格}} \times 200$$

2) 価格評価点の算定結果

価格評価点の算定結果を以下に示す。

価格評価	Sグループ
入札価格（消費税等相当額を除く）	2,496,000,000円
価格評価点	200.0点

(4) 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。

$$\text{総合評価点} = \text{加点項目審査（最大800点）} + \text{価格評価点（最大200点）}$$

総合評価	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

3. 落札者の決定

選定委員会は落札者決定基準に基づき、提案内容等の審査を行い、優秀提案を選定した。

本市は、その審査結果を踏まえ、Sグループ [グループ名：夕陽コミュニティ（代表企業：株式会社庄交コーポレーション）] を落札者として決定した。

4. 本市の財政負担の削減効果

落札者の入札価格に基づき、本事業をDBO事業として実施する場合の本市の財政支出について、公共が自ら実施する場合の財政支出と比較したところ、事業期間中の財政負担額が現在価値換算で約0.9%削減されるものと見込まれる。

客観的評価	公共が自ら実施する場合	DBO事業として実施する場合	
		事業者選定時 (令和6年1月)	[参考] 特定事業者選定時 (令和5年3月)
指数	100.0	99.1	99.6