

木更津市「道の駅」整備事業

審査基準書

平成 2 8 年 2 月

木 更 津 市

＜目 次＞

第1章 総則	1
第1節 目的	1
第2節 審査方法	1
第2章 選定事業者の選定方法	2
第1節 審査の流れ	2
第2節 審査体制	3
第3節 審査の手順	3
1. 一次審査（参加資格の確認）	3
2. 二次審査（提案審査）	3
(1) ヒアリングの実施	3
(2) 企画提案内容の審査	4
(3) 審査基準	4
(4) 優先交渉権者の決定	4
(5) その他	4
第4節 企画提案内容の審査方法	4
1. 基本方針	4
2. 審査項目内容及び配点	4
3. 審査のポイント	5
別表1 評価項目及び評価の視点	6

本審査基準書は、木更津市（以下「市」という。）が、木更津市「道の駅」整備事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者等（以下「事業者」という。）を選定するための方法及び評価基準等を示すものである。

なお、本審査基準書は、本事業の実施方針、募集要項及び業務求水準書と一体をなすものである。

第1章 総則

第1節 目的

本審査基準書は、市が、本事業を実施する事業者を決定するために応募者を審査するためのものであり、審査にあたっては、事業期間責任を持って事業運営していくことが可能であることを最重要項目とし、本事業の趣旨である休憩機能、情報発信機能及び地域の連携機能を備えた「道の駅」施設の整備及び維持管理・運営に関する事業計画等を総合的に審査するものである。

第2節 審査方法

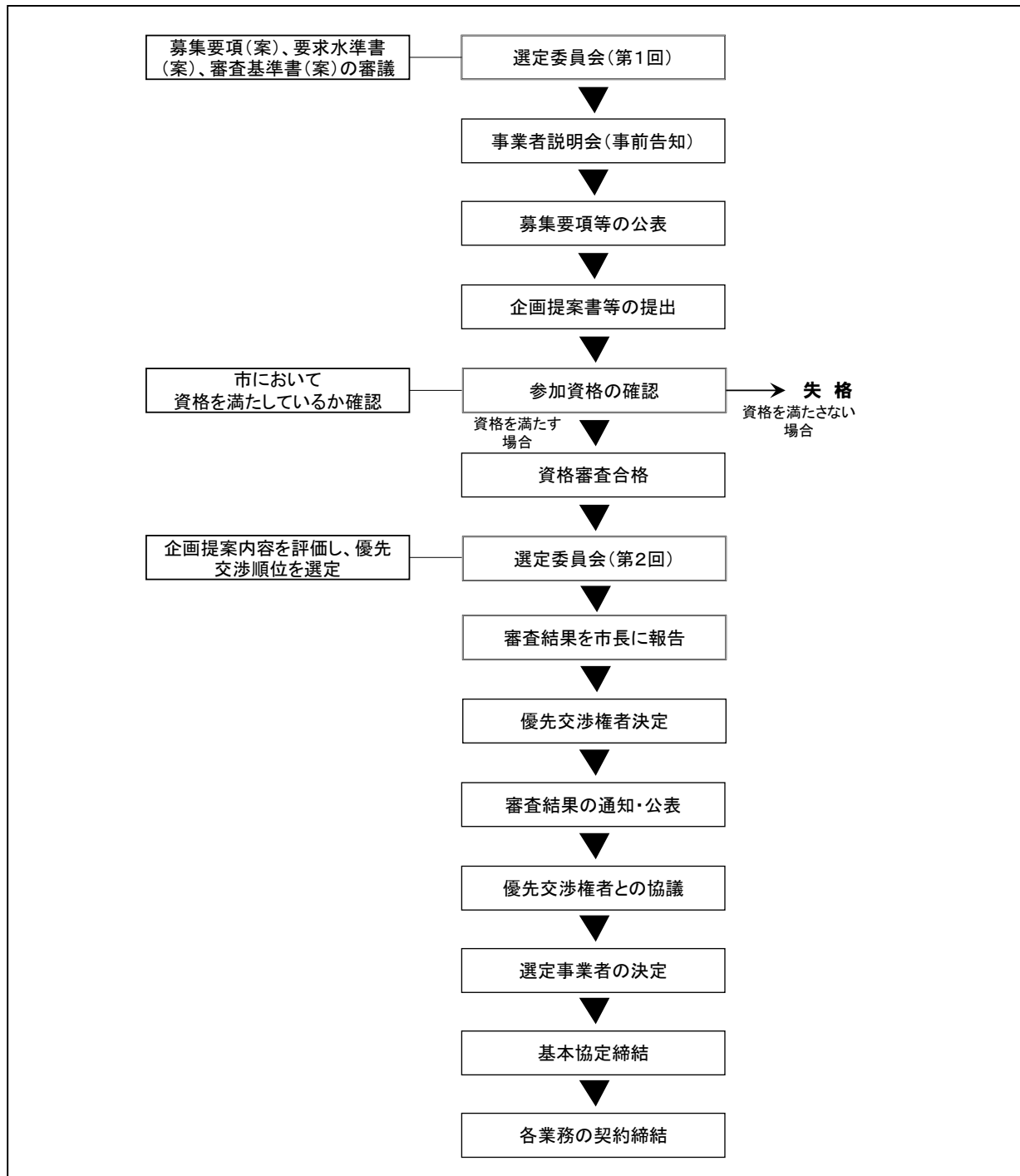
審査は、学識経験者等の外部委員と市職員により構成する「木更津市道の駅整備事業に係る事業者等選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置し、本事業に参加しようとする者（以下「応募者」という。）からの提案内容を総合的に評価した上で、最も優れた提案を行った応募者を選定する。

第2章 選定事業者の選定方法

第1節 審査の流れ

審査においては、応募者の資格を確認するとともに、応募者から提出された提案書等を審査し、優先交渉順位と優先交渉権者を決定する。

なお、審査の流れ（フロー）を以下に示す。



第2節 審査体制

選定委員会が、本審査基準書に基づき、提案内容・提案価格、応募者へのヒアリング等の総合的な審査を行い、最も優れた提案を行った応募者を選定するとともに、その結果を木更津市長（以下「市長」という。）に報告する。

市長は、選定委員会からの審査結果の報告を参考に、優先交渉権者となる事業者を選定する。

なお、選定委員会の委員は次に示すとおりである。

選定委員会（10名）
・学識経験者等（4名）
・木更津市副市長
・木更津市総務部長
・木更津市企画部長
・木更津市財務部長
・木更津市経済部長
・木更津市都市整備部長

第3節 審査の手順

1. 一次審査（参加資格の確認）

市は、応募者が提出した参加資格審査書類等をもとに、本事業の募集要項に示した参加資格要件を満たしていることを確認する。

満たしていることが確認できない場合は失格とする。

確認結果は、各応募者（グループの場合は代表事業者）に通知する。

2. 二次審査（提案審査）

（1）ヒアリングの実施

選定委員会は、応募者に対し、必要に応じて提出された企画提案内容に関するヒアリングを実施する。

(2) 企画提案内容の審査

- ① 一次審査により参加資格を満たしていることが確認された応募者より提案された企画提案内容についてのプレゼンテーションを行う。
- ② 日時・場所については、応募者に別途連絡する（4月下旬を予定）。
- ③ プレゼンテーションは、1 応募者につき30分程度の企画提案内容の説明の後、選定委員会による質疑を予定し、発表者及び出席者は、代表事業者及び構成事業者を含め4名以内とする。

(3) 審査基準

企画提案内容の審査項目及び評価の視点は、別表1のとおりとする。

(4) 優先交渉権者の決定

選定委員会は、審査の結果を市長に報告し、市長がその報告を参考に優先交渉権者となる事業者を選定する。

なお、審査の結果は、応募者に文書で通知する（グループの場合は代表事業者）とともに、市公式ホームページを通じて公表する。

(5) その他

市は、優先交渉権者との基本協定締結に関する協議が成立しない場合又は協定締結までに優先交渉権者若しくはその構成事業者のいずれかの者が事業参加の要件を欠いた場合、市は審査結果の次点の者と順次協議を行うことができるものとする。

第4節 企画提案内容の審査方法

1. 基本方針

応募者から提出された企画提案書類の内容について、選定委員会による専門的な見地からの審査を行うものとする。

本事業においては、事業期間を通じて安定した集客を図り、事業者のノウハウ・経営能力や地域特性を活かした持続的な事業運営を図ることが重要となることから、選定委員会において、サービス・運営計画の内容及び収支計画の安定性・妥当性について審査を行う。

2. 審査項目内容及び配点

審査項目の具体的な内容については、別表1のとおりとする。

なお、各審査項目に評価点を配点し、その合計得点は300点とする。

各審査項目に対して、次に示す評価点の付与の考え方にに基づき、5段階評価を行い、それに応じて計算された各審査項目得点の合計を算出し、評価点とする。

評価ランク	評価内容	得点
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	わずかに優れている	配点×0.25
E	要求水準を満たしている	配点×0.00

3. 審査のポイント

本事業で整備する「道の駅」は、国土交通省が登録する道路利用者のための「休憩機能」、道路利用者や地域住民のための「情報発信機能」、「道の駅」をきっかけに活力ある地域づくりを行うための「地域の連携機能」の3つの機能を併せ持つ休憩施設である。

市は、「道の駅」を最大限に活用し、本施設を核とした農業振興や観光振興等、地域活性化を実現することを目的としている。

応募者から提出される企画提案内容に係る審査においては、次に示すポイントを重視するとともに、市が実施する事業として、事業計画、設計・建設業務、維持管理業務、運営業務・運営マネジメント業務及び提案価格に関する各項目のバランスにも考慮し、審査は総合的な評価で決定する。

- i. 地域住民や利用者との交流促進、地元雇用、地元企業との連携をはじめ、市域内の資源との有機的な連携を通じた農業振興・観光振興等、地域経済や地域との連携に配慮し、その効果が高いと思われる提案を高く評価する。
- ii. 運営に関する業務の比重が高い事業であることを踏まえ、事業者の有するノウハウ・経営能力を最大限活かし、長期的に安定した運営を目指した提案を高く評価する。
- iii. 地域の素材を生かした独自の商品開発や販路の開拓等、6次産業化の事業展開を積極的に図る提案を高く評価する。

別表1 評価項目及び評価の視点

大項目	中項目	評価の視点	配点
1. 応募者に関する事項			
1-1	資本の状況	<ul style="list-style-type: none"> 提案のあった事業を遂行するに十分な出資構成、適正な資本規模となっているか。 ※提案時に市内に事業者を有していない場合は、その予定をもって判断する。 	10
1-2	応募者の実績及び安定性	<ul style="list-style-type: none"> 本事業を長期間にわたって実施するにあたり、事業のリスクを主体的に負担する安定的な財務基盤及び支援体制を有しているか。 本事業と類似若しくは共通した要素を持つ事業の実績を有しており、そこでのノウハウ・経営実績を活用することが期待できるか。 	
2. 事業計画に関する事項			
2-1	事業コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> 本事業実施の背景や目的及び本施設の役割について十分理解し、事業コンセプトや事業計画等が「道の駅」及び広域的な交流拠点として、本事業に合致しているか。 	60
2-2	提案内容	<ul style="list-style-type: none"> 本施設利用者への高品質かつ利便性の高いサービス提供に向けて、創意工夫がなされているか。 また、地域の特色を生かした独創的かつ魅力的な提案となっているか。 	
2-3	事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 提案のあった事業を遂行するに十分な体制となっているか。 構成事業者の経営責任の分担が明確に示されているか。 	
2-4	「道の駅」の機能	<ul style="list-style-type: none"> 「道の駅」の登録に向けて必要な機能が備わっているか。 	
2-5	地域経済・地域活性化への貢献	<ul style="list-style-type: none"> 本施設を核として、地域の活性化が期待できる提案となっているか。 また、積極的に地域との関わりを有する提案となっているか。 	
2-6	地域内雇用	<ul style="list-style-type: none"> 本事業を遂行するにあたって、地域内での雇用が期待できる提案となっているか。 	
2-7	収支計画の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> 事業収支計画における売上・経費等の推計の妥当性を示す根拠が十分に提示されているか。 また、年間を通じて本施設への安定的な集客を図る工夫がなされているか(効果的な広告・宣伝、閑散期対策等) さらに、市の財政負担が軽減される事業計画となっているか。 	

3. 設計・建設業務に関する事項			
3-1	施設配置計画	<ul style="list-style-type: none"> 建築物及び外構施設（駐車場等）の配置計画について、優れた提案がなされているか。 トイレ施設から雨に濡れず地域振興施設にアクセスするための工夫や、駐車場から地域振興施設への安全なアクセスの確保等、安全性を重視した効率的な配置計画となっているか。 	60
3-2	施設内部動線	<ul style="list-style-type: none"> 建物内動線について、本施設利用者の利便性、分かりやすさに配慮した優れた提案がなされているか。 職員・従業員の業務効率性、セキュリティを考慮した優れた提案がなされているか。 	
3-3	施設・設備の機能性、快適性、メンテナンス性	<ul style="list-style-type: none"> 採光、通風、温熱環境等について、施設及び設備の快適性を高める空間や仕上げとなっているか。 施設・設備のメンテナンス性を高める工夫がなされているか。 	
3-4	構造計画	<ul style="list-style-type: none"> 地震に対する安全性の確保及び機能保持を、本施設全体において高いレベルで実現できる構造が提案されているか。 台風、地震等の自然災害に耐え得る優れた構造計画の提案がなされているか。 不同沈下等により建築物に有害な支障を与えることのない基礎形式及び工法を採用した提案となっているか。 	
3-5	環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 自然エネルギーの利用や、熱負荷低減等、省エネルギーに配慮した計画となっているか。 自然素材や再生材の採用等、環境負荷低減に配慮した計画となっているか。 	
3-6	景観への配慮・デザイン	<ul style="list-style-type: none"> 地域の特性・特色を生かした優れたデザイン提案となっているか。 周辺の景観と調和のとれたデザイン提案となっているか。 	

3-7	安全・防災・防犯計画	<ul style="list-style-type: none"> • 地震、台風、豪雨等の災害時における、施設の機能維持に関して優れた提案がなされているか。 • 災害時における利用者の安全確保・避難計画について優れた提案がなされているか。 • 災害時の機能や備えについて、優れた提案がなされているか。 • 災害時のライフラインの遮断に対応した計画となっているか。 • 夜間や休館日における不審者侵入等の防犯対策がなされているか。 	
3-8	ユニバーサルデザインへの配慮	<ul style="list-style-type: none"> • 駐車場から施設内部まで、施設全体を通じて、障がい者にとって、利用しやすい施設計画となっているか。 • 子どもから健常者、高齢者、障がい者等、誰もが利用しやすい空間となっているか。 • 子どもから健常者、高齢者、障がい者、外国人等、全ての利用者にとって分かりやすいサイン計画となっているか。 	
3-9	施工計画	<ul style="list-style-type: none"> • 事業契約締結から施設引渡しまでの具体的な工程が示されているか。 • 建設工事の品質確保について、優れた提案がなされているか。 • 工事期間中における安全確保の措置は適切であるか。 • 工事に伴う周辺への影響（騒音、振動、悪臭、粉塵発生、交通渋滞等）の低減に関して優れた提案がなされているか。 	

4. 維持管理業務に関する事項			
4-1	実施体制	<ul style="list-style-type: none"> • 総合的な管理によって、施設全体が効率よく業務遂行可能な体制となっているか。 • 継続的な業務改善等の実施により、性能の維持・向上が図られる計画となっているか。 	25
4-2	建築物・設備保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> • 主要な業務項目について、業務実施方法・内容が明確で、業務の品質確保・維持・向上策について、優れた提案がなされているか。 • L C Cの低減に工夫は見られるか。 	
4-3	外構関連管理業務(駐車場・駐輪場保守管理、外構施設管理、植栽維持管理等)	<ul style="list-style-type: none"> • 主要な業務項目について、業務実施方法・内容が明確で、業務の品質確保・維持・向上策について、優れた提案がなされているか。 • L C Cの低減に工夫は見られるか。 	
4-4	その他の維持管理業務(清掃、環境衛生管理、安全管理、什器・備品保守管理等)	<ul style="list-style-type: none"> • 主要な業務項目について、業務実施方法・内容が明確で、業務の品質確保・維持・向上策について、優れた提案がなされているか。 • L C Cの低減に工夫は見られるか。 	
4-5	修繕・更新業務	<ul style="list-style-type: none"> • 突発的な修繕発生時の対応についての方策が考慮されているか。 • 長期的な視点での修繕・更新業務が計画されているか。 • L C Cの低減に工夫は見られるか。 	

5. 運営・運営マネジメント業務に関する事項		
5-1	企画・提案内容	<ul style="list-style-type: none"> 施設利用者へ高品質で利便性の高いサービス提供のための創意工夫がなされているか。 地域の特色を生かした独創的かつ魅力的な提案がなされているか。 施設全体の利用促進・機能連携が期待できる提案となっているか。 プロモーション活動の展開や自主イベントの開催等、積極的な集客対策が提案されているか。 地域の素材を生かした独自の商品開発や販路の開拓等、6次産業化の事業展開が提案されているか。
5-2	地域振興施設の運営	<ul style="list-style-type: none"> 農林水産物直売施設について、持続的な運営・経営を実施し、かつ生産者・出荷者の利益となる提案がなされているか。 地元製品の販売を重視した具体的な提案となっているか。 近隣類似施設との差別化が図られる具体的な提案となっているか。 年間、時間帯を通じて安定的な物品の調達・販売が可能な提案となっているか。 飲食施設は、地元食材の積極的な活用等、具体的な提案がなされているか。
5-3	市民への日常利用への対応	<ul style="list-style-type: none"> 地域に開かれた愛される施設となるよう、居心地の良い交流空間の提供や郷土食の提供等、市民の日常利用に配慮したサービス提供の工夫がなされているか。
5-4	地域資源の活用	<ul style="list-style-type: none"> 本施設を核とした農業振興、観光振興等、地域資源と有機的に連携した優れた地域振興策の提案がなされているか。
5-5	防災拠点としての配慮	<ul style="list-style-type: none"> 災害発生時の市との協力内容が具体的に示され、公共施設の災害対応として適しているか。
5-6	情報発信の工夫	<ul style="list-style-type: none"> 交通情報や地域・観光情報の効果的な発信・提供に向けた具体的な提案がなされているか。
5-7	運営体制	<ul style="list-style-type: none"> 施設利用者の快適性やきめ細かなサービスの提供、生産者・出荷者等の確保・拡大、市と「(仮称)木更津市道の駅活性化協議会」の協議等、本施設を持続的・安定的に運営する上で十分な運営体制となっているか。
5-8	経営破綻等	<ul style="list-style-type: none"> 事業継続が困難になった場合のリスク回避及び基本的な考え方の提案がなされているか。

6. 自主運営事業に関する事項			
6-1	事業計画	<ul style="list-style-type: none"> • 自主運営事業に係る事業収支計画が明確で、事業実施の確実性が担保されているか。 • 自主運営事業の実施方針、事業実施体制、経営責任等が明確な提案がなされているか。 • 本事業の目的に適合した内容で、市の活性化に寄与する提案がなされているか。 • 自主運営事業に係る施設整備を予定している場合は、「道の駅」施設と一体的な連携が可能で、相乗効果が得られる施設整備内容となっているか。 	5

7. 提案価格に関する事項		
7-1	提案価格	<ul style="list-style-type: none"> • 設計費、建設費、維持管理・運営費の積算根拠が適正に示されているか。 • 設計費、建設費について、市が示す上限額の範囲内（消費税込）の提案となっているか。 • 提案に対する価格優位性があるか（他の提案より安い価格で提案されているか）。 • 設計費、建設費のインシヤルコスト低減に向けた創意工夫が提案されているか。 • 維持管理・運営費のランニングコスト抑制に向けた創意工夫が提案されているか。 • 費用対効果を高める創意工夫が提案されているか。
		60