

道の駅整備事業
審査基準書

令和4年10月14日

茅ヶ崎市

目次

1	本書の位置付け.....	1
2	審査の概要.....	1
2.1	審査の方法.....	1
2.2	審査体制.....	2
2.3	審査の手順.....	3
2.4	審査結果の公表.....	4
3	審査基準.....	4
3.1	資格審査.....	4
3.2	提案審査.....	4
4	最優秀提案の選定.....	12
5	選定事業者の決定.....	12

1 本書の位置付け

本審査基準書は、茅ヶ崎市（以下「市」という。）が「道の駅整備事業（以下「本事業」という。）」において、最も優れた提案（以下「最優秀提案」という。）を行った民間事業者の募集及び選定に当たり、応募者に交付する募集要項等と一体のものである。

本事業を実施する民間事業者（以下「選定事業者」という。）の決定に当たっては、提案価格及び提案書の内容により総合評価した提案審査結果に基づき決定する「公募型プロポーザル方式」を採用する。

本審査基準書は、選定事業者を選定するための方法及び基準等を示したものである。

なお、本審査基準書に使用する用語の定義は、募集要項において使用される用語と同一のものである。

2 審査の概要

2.1 審査の方法

最優秀提案を選定するための審査の方法は、応募者の備えるべき参加資格要件等に関する「資格審査」と、応募者からの提案の内容に関する「提案審査」による2段階で実施する。

資格審査は、応募者の参加資格要件の適格性を審査するために行うものとし、その結果については、以降の提案審査には持ち越さない。

提案審査は、基礎審査（要求水準を満たしているか等）を通過した者より提出された提案書を対象とし、提案書の内容の定性的な評価（以下「定性審査」という。）により定性評価点を算出、提案価格の定量的な評価（以下「価格審査」という。）により価格評価点を算出し、それらの合計点（以下「総合評価点」という。）を算定するものとする。

なお、定性評価点が400点未満の場合、当該応募者は失格とする。

$$\text{総合評価点} = \text{定性評価点} + \text{価格評価点}$$

総合評価点は、「1,000点」を満点とし、定性審査、価格審査の配点について以下に示す。

<定性審査・価格審査の配点>

提案審査内容	配点
定性審査（定性評価点）	800点
価格審査（価格評価点）	200点

2.2 審査体制

市は、本事業における最優秀提案の選定において、公正性及び透明性を確保することを目的に、学識経験者等で構成される選定委員会を設置している。

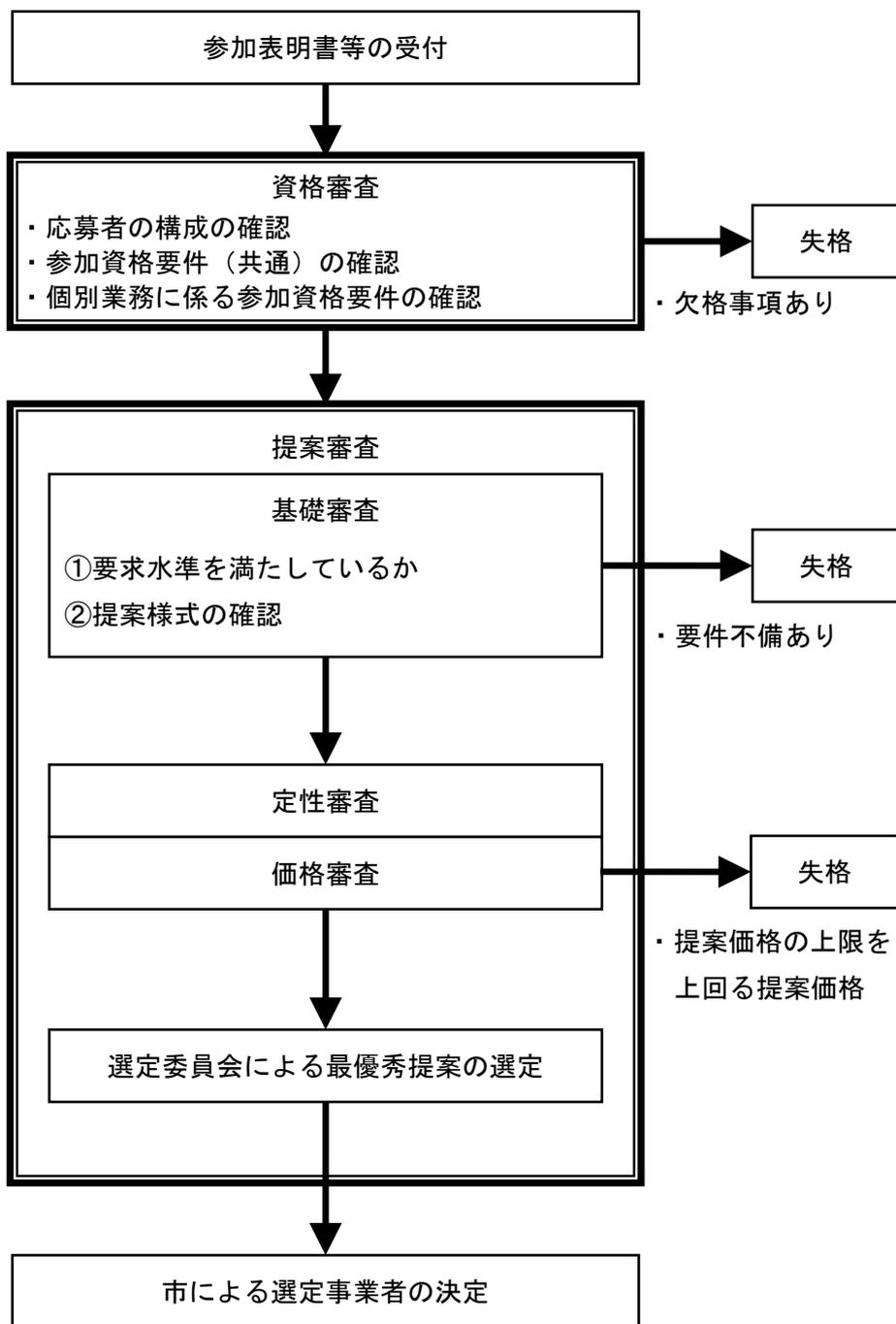
選定委員会は、本審査基準書に定める審査基準に基づき評価を行い、最優秀提案を選定する。市は、この結果を踏まえ、本事業の選定事業者を決定するものとする。

なお、選定委員は以下のとおりである。(敬称略)

委員長	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)
委員	楓 千里	(國學院大學観光まちづくり学部 教授)
	折笠 俊輔	(公益財団法人流通経済研究所 農業・環境・地域部門 部門長)
	後藤 勲	(株式会社道の駅しもつけ 取締役支配人)
	三友 奈々	(日本大学理工学部 助教)
	高山 和茂	(湘南地区まちぢから協議会 会長)
	三觜 健一	(南湖地区まちぢから協議会 会長)

2.3 審査の手順

審査の手順は、以下のとおりである。



2.4 審査結果の公表

資格審査の結果は、各応募者に個別に通知する。

提案審査の結果については各応募者へ個別に通知するほか、結果の概要・審査講評を「茅ヶ崎市ホームページ」を通じて公表する。

3 審査基準

3.1 資格審査

募集要項の「3.6 応募者の備えるべき参加資格要件」において示す参加資格要件（応募者の構成等、応募者の参加資格要件）の具備について審査を行う。参加資格要件を満たしていない場合は失格とする。また、維持管理企業及び運営企業の経営状況が悪く、事業の安定性が見込めない場合には失格とする場合がある。

3.2 提案審査

(1) 基礎審査

市は、応募者から提出された提案内容について、以下の点を確認する。

1) 提案内容が要求水準書に示す要求水準を満たしているか。

提案書において提案されている内容のうち、要求水準書においてサービス・機能の仕様を定めている事項を対象に、その水準を満たしているか否かを確認する。

2) 提案価格の算定が募集要項等で示す前提条件に従っているか。

① 確認方法

- ・ 応募者から提案された提案価格が、募集要項等に示した前提条件を正確に反映しているか、また、計算上の誤りがないかを確認する。
- ・ サービス対価の算出方法に誤りがあることが明らかな場合は、内容を確認の上、失格か否かの判断を行う。

② 確認項目

確認項目及び内容は次のとおりである。

確認項目	内容
前提条件に関する確認	物価変動を見込まずに計算をしているか。
	消費税及び地方消費税を含めた額で計算しているか。
算出方法の確認	サービス対価を業務ごとに見積り、提案価格を算出しているか。

確認の結果、前述1)～2)までの条件を満たしている場合は「適格」とし、明らかに満たしていないと確認される場合には、「失格」とする。

ただし、その内容が軽微で意図したものではなく、かつ、提案内容及び提案価格に大きな影響を及ぼすものではなく、かつ、当該内容のみにより失格とすることは、却って公平性を欠くと認められる場合には、当該提案を行った応募者に対して参加の希望を確認し、当該応募者が提案価格の変更を行わずに当該箇所について、条件を満たすことが確認できた場合において、当該応募者を失格としないことがある。

(2) 定性審査

提案書の内容について、次頁以降に示す項目ごとに、評価の視点に基づき評価する。定性審査の採点基準は、以下に示す5段階によるものとし、評価に従い各項目の配点に採点基準の係数を乗じて算出するものとする。

なお、点数化の際は、小数点第2位まで算定する。

表 1 定性審査における採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	提案内容が優れている	配点×1.00
B	提案内容がやや優れている	配点×0.75
C	提案内容が中庸である	配点×0.50
D	提案内容がやや劣っている	配点×0.25
E	提案内容が劣っている	配点×0.00

【評価項目及び配点】

1) 事業計画に関する事項

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
1	事業 コンセプト	<p>①市の総合計画を始めとする各種計画等、茅ヶ崎市道の駅基本計画及び事業の目的及び各業務の基本方針を十分に理解した茅ヶ崎ならではの提案となっている。</p> <p>②事業目的を達成するため、事業者独自の視点を持ち、明確な考え方が示されている。</p> <p>③市民や施設利用者にとって魅力的な施設となるような具体的な提案となっている。</p> <p>④その他、優れた提案が含まれている。</p>	20	様式 2-2
2	事業実施 体制	<p>①事業実績が豊富で、事業期間中提案のあった事業を確実に円滑に実施できる体制が構築されている。</p> <p>②役割分担が適正で、着実な事業実施が期待できる。</p> <p>③市との円滑なコミュニケーションが図られる体制となっている。</p> <p>④その他、優れた提案が含まれている。</p>	20	様式 2-3
3	収支計画	<p>①独立採算である本事業の安定性を確保するための方針が明確になっている。</p> <p>②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・実績が十分に提示されている。</p> <p>③市の財政負担軽減に資する納付金の提案（売上に応じた納付率の設定等）がされている。</p> <p>④その他、優れた提案が含まれている。</p>	60	様式 2-4 様式 8-10 様式 8-11
4	リスク管理	<p>①想定される事業リスクを明確に整理し、対応策及び応募者内部でのリスク分担が考慮されている。</p> <p>②事業継続が困難になった場合のリスク回避に係る基本的な考え方及び具体的な措置が示されている。</p> <p>③その他、優れた提案が含まれている。</p>	20	様式 2-5
小計			120	

2) 設計・建設に関する事項

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
1	施設整備の基本的な考え方	①本事業のコンセプトを踏まえた整備方針が明確に示されている。 ②各機能について、想定されるターゲットやサービス内容等に応じた具体的な提案となっている。 ③その他、優れた提案が含まれている。	30	様式 3-2 図面集
2	施設配置計画	①道路施設と地域振興施設について、適切な配置計画となっている。 ②施設利用者や搬入動線等の利便性や安全性に配慮した配置計画となっている。 ③交通渋滞の低減に関しての対策が提案されている。 ④その他、優れた提案が含まれている。	40	様式 3-3 図面集
3	施設内計画	①施設内部について、施設利用者の利便性等や分かりやすさ等、ユニバーサルデザインに配慮した計画となっている。 ②職員等の業務効率性、セキュリティを考慮した計画となっている。 ③その他、優れた提案が含まれている。	40	様式 3-4 図面集
4	環境への配慮	①採光、通風、温熱環境等について、施設利用者の快適性を高める計画となっている。 ②ライフサイクルコストの低減、省資源・省エネルギー・カーボンニュートラルなど環境に配慮した建築材料や設備機器が具体的に提案されている。 ③その他、優れた提案が含まれている。	30	様式 3-5 図面集
5	地域性、景観への配慮	①周辺施設や環境・景観等、その地域性を考慮し、コンセプトが明確になった施設計画となっている。 ②国道 134 号及び市道 0121 号線からの視認性等、集客向上に資する提案となっている。 ③その他、優れた提案が含まれている。	30	様式 3-6 図面集
6	防災への配慮	①地震、火災、洪水等の災害時における、施設の機能維持に関して具体的に提案されている。 ②地震、火災、洪水等の災害時の設備や備えについて、優れた提案となっている。 ③その他、優れた提案が含まれている。	30	様式 3-7
7	施工計画	①安全かつ確実な工程及び施工計画への配慮がなされている。 ②工事期間中の騒音・振動等周辺環境への配慮や付近の通行者の安全確保等について具体的な方法が提案されている。 ③品質の確保について具体的な方法が提案されている。 ④その他、優れた提案が含まれている。	20	様式 3-8 様式 3-9 図面集
8	市内経済の活性化	①設計・建設段階において、市内企業の活用や市民雇用に関する具体的な提案となっている。 ②その他、優れた提案が含まれている。	20	様式 3-10
小計			240	

3) 維持管理に関する事項

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式※
1	維持管理の基本的な考え方	①道の駅における維持管理業務の内容が十分に理解され、合理的かつ効率的な業務管理の考え方が示されている。 ②道路施設及び地域振興施設の維持管理業務の実施体制や連絡体制、バックアップ体制等が具体的に提案されている。 ③ライフサイクルコストの低減を図る方策が提案されている。 ④その他、優れた提案が含まれている。	20	様式 4-2 様式 8-9
2	建築物、建築設備の保守・点検業務、修繕更新業務	①建築物や建築設備の長寿命化を図るための事業期間における適切な保守・点検業務が提案されている。 ②立地特性を考慮した修繕・更新業務が計画されている。 ③具体的な実施スケジュールが提案されている。 ④その他、優れた提案が含まれている。	30	様式 4-3 様式 8-9
3	その他の維持管理業務（清掃、警備・什器備品等管理、駐車場、外構等の維持管理業務等）	①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、優れた提案がされている。 ②暴走族等による迷惑行為や施設利用目的を逸脱した長期駐車、防犯等に対する対策が具体的に提案されている。 ③具体的な実施スケジュールが提案されている。 ④その他、優れた提案が含まれている。	30	様式 4-4 様式 8-9
4	市内経済の活性化	①維持管理段階において、市内企業の活用や市民雇用に関する具体的な提案となっている。 ②その他、優れた提案が含まれている。	20	様式 4-5
小計			100	

※様式 8-8 長期修繕計画書（道路施設（県部分））は評価の対象としない

4) 運営に関する事項

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
1	運営の基本的な考え方	<p>①地域振興施設の15年間の運営を見据えた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。</p> <p>②「茅ヶ崎」の道の駅としての特性を生かした魅力的な運営内容が提案されている。</p> <p>③サービス水準の維持・向上を図るための効果的なセルフモニタリングの方法が提案されている。</p> <p>④その他、優れた提案が含まれている。</p>	40	様式5-2
2	地域振興施設の運営	<p>①運營業務の実施体制や連絡体制、バックアップ体制等が具体的に提案されている。</p> <p>②市内生産者の販路拡大や、湘南地区、ゆかりのまちや姉妹都市等他の地域の特産品を販売する方法等が具体的に提案されている。</p> <p>③地震、火災、洪水等の災害発生時、施設利用者の安全確保や市との協力内容が具体的に提案されている。</p> <p>④幅広い施設利用者の利便性に配慮した提案がされている。</p> <p>⑤その他、優れた提案が含まれている。</p>	70	様式5-3
3	集客向上に向けた取組	<p>①年間を通じて集客向上、安定的に売上高の確保を図る具体的な提案となっている。</p> <p>②交通渋滞などの運営の支障となるリスクに対し具体的な対応策が提案されている。</p> <p>③多様なアクセス方法など集客向上に向けた取組が具体的に提案されている。</p> <p>④マーケティングの考え方（ターゲット、他道の駅との差別化のポイント等）が具体的に提案されている。</p> <p>⑤その他、優れた提案が含まれている。</p>	60	様式5-4
4	茅ヶ崎の魅力向上	<p>①道の駅を核として、周辺施設との役割分担を配慮のうえ、市内の魅力向上、経済効果が期待できる具体的な提案となっている。</p> <p>②Choice!CHIGASAKIの周知、啓発、販売にあたり、茅ヶ崎の本質的な魅力の発信、認知度やイメージの向上、「茅ヶ崎のブランディング」について具体的な提案となっている。</p> <p>③その他、優れた提案が含まれている。</p>	40	様式5-5
5	情報提供の効率化	<p>①施設内やホームページ等で施設情報や交通情報、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となっている。</p> <p>②湘南地区のゲートウェイとして、周辺地域も含めた広域的な観光・文化資源をPRする具体的な提案となっている。</p> <p>③その他、優れた提案が含まれている。</p>	30	様式5-6

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
6	市内産品の拡大	①物産販売スペースや飲食・物品販売スペース等の運営において、市内産品の活用や安定的な供給について具体的な提案となっている。 ②物産販売スペースや飲食・物品販売スペース等の運営において、生産者・出荷者の利益、生産・出荷意欲向上となる提案がされているか。 ③その他、優れた提案が含まれている。	40	様式 5-7
7	市内経済の活性化	①運営段階において、市内企業の活用や市民雇用に関する具体的な提案となっている。 ②その他、優れた提案が含まれている。	20	様式 5-8
小計			300	

5) 自主事業に関する事項

項目		評価の視点	配点	主たる対象様式
1	自主事業の内容	①本事業の目的を踏まえたフェアや交流広場でのイベント等、魅力的な提案となっている。 ②ECサイトの運営など、商品等の販売について実績を踏まえた独自の事業展開が提案されている。 ③自主事業の内容や収支計画が明確で、事業実施の確実性が高い提案となっている。 ④自主事業の実施体制、連絡体制、バックアップ体制等が具体的に提案されている。 ⑤その他、優れた提案が含まれている。	40	様式 6-2
小計			40	

(3) 価格審査

以下の計算式に基づき、提案価格から価格評価点を算出する。価格審査の配点は200点とし、小数点第3位以下を四捨五入し、小数点第2位まで算出するものとする。

なお、募集要項に示す提案価格の上限を超えた提案価格を提示した応募者は失格とする。

<価格評価点の計算式>

$\text{価格評価点} = 200 \text{ 点} \times (\text{最低提案価格}) / (\text{当該提案価格})$

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・ 提案審査に進んだ全応募者のうち、提案価格が最低であるものを1位とし、価格評価点の満点である200点を付与する。・ 他の応募者の価格評価点は、1位の提案価格（最低提案価格）と当該応募者の提案価格（当該提案価格）の比率により算出する。 |
|--|

4 最優秀提案の選定

選定委員会は最も総合評価点の高い提案を、最優秀提案として、2番目に高い提案を次点として選定する。

なお、最も高い総合評価点を得た提案が複数ある場合は、定性評価点の運営に関する事項の点が最も高い提案を最優秀提案とする。この場合において、定性評価点の運営に関する事項の点が同点である提案が複数あるときは、いずれの提案も最優秀提案とする。

5 選定事業者の決定

市は、選定委員会における最優秀提案及び次点の選定結果をもとに、優先交渉権者及び次順位優先交渉権者を決定する。