

道の駅整備事業 審査講評

令和5年3月30日

茅ヶ崎市道の駅整備運営事業者選定委員会

茅ヶ崎市道の駅整備運営事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、道の駅整備事業（以下「本事業」という。）に関して、審査基準書に基づき、提案内容の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和5年3月30日

茅ヶ崎市道の駅整備運営事業者選定委員会

委員長	山口	直也
委員	楓	千里
	折笠	俊輔
	後藤	勲
	三友	奈々
	高山	和茂
	三觜	健一

目 次

1. 選定委員会の構成.....	1
1.1. 選定委員会設置目的.....	1
1.2. 審査体制.....	1
2. 審査の概要.....	2
2.1. 審査の方法.....	2
2.2. 審査の手順.....	3
2.3. 募集の経緯.....	4
2.4. 選定委員会の開催.....	5
3. 審査結果.....	6
3.1. 資格審査.....	6
3.2. 提案審査.....	7
3.2.1. 基礎審査.....	7
3.2.2. 定性審査.....	7
3.2.3. 価格審査.....	8
3.2.4. 総合評価点の算出及び最優秀提案者の選定.....	8
4. 審査講評.....	9
4.1. 定性審査に関する審査講評.....	9
4.2. 総評.....	10

1. 選定委員会の構成

1.1. 選定委員会設置目的

茅ヶ崎市（以下「市」という。）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と共に、専門的判断を求めることを目的に、学識経験者等で構成される選定委員会を設置した。

1.2. 審査体制

本事業の選定委員は、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. 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. 審査の手順

審査の手順は、以下のとおりである。

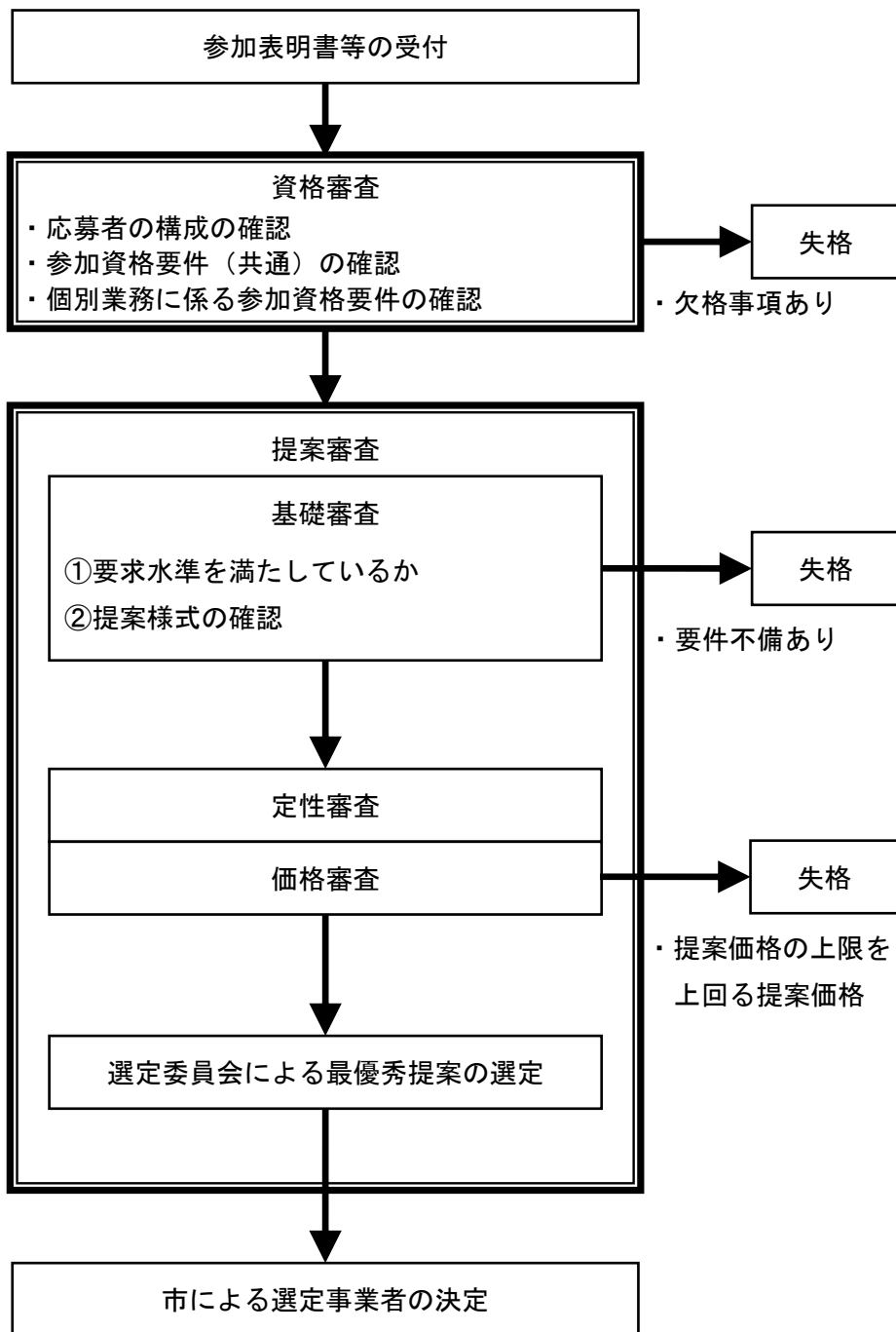


図 1 審査の手順

2.3. 募集の経緯

募集の経緯は、以下のとおりである。

表 1 募集の経緯

	日 程	項 目
令和 4 年	4月25日(月)	実施方針及び要求水準書(案)等の公表
	5月19日(木)、20日(金)	第1回直接対話
	6月15日(水)	質問回答の公表(実施方針及び要求水準書(案)について)
	10月14日(金)	募集要項等の公表
	11月9日(水)、10日(木)	第2回直接対話
	12月6日(火)、8日(木)	質問回答の公表(募集要項等について)
	12月8日(木)	募集要項等【修正版】の公表
令和 5 年	1月18日(水)	第3回直接対話
	1月30日(月)～2月2日(木)	参加表明書及び参加資格確認申請書の受付
	2月15日(木)	参加資格確認結果の通知
	2月22日(木)～2月28日(火)	提案書の受付
	3月27日(月)	最優秀提案者及び次点の選定
	3月●日(●)	優先交渉権者及び次順位優先交渉権者の決定

2.4. 選定委員会の開催

選定委員会の開催日及び内容は、以下のとおりである。

表 2 選定委員会の開催経過

委員会	開催日	協議内容（議事）
第1回	令和4年7月8日(金)	<ul style="list-style-type: none"> ・委員長、職務代理者の選出について ・茅ヶ崎市道の駅整備運営事業者選定委員会における議事録の作成及び公表について ・道の駅整備事業概要について ・整備スケジュール及び実施方針・要求水準書(案)について
第2回	令和4年8月10日(水)	<ul style="list-style-type: none"> ・第1回委員会での検討事項及び要求水準書(案)修正案について ・募集要項、審査基準書、様式集及び記載要領に関する素案について
第3回	令和4年10月6日(木)	<ul style="list-style-type: none"> ・第2回委員会での検討事項及び修正案について
第4回	令和5年3月14日(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・資格審査・基礎審査の結果について ・事前採点結果について ・応募者の提案内容に関する特徴、確認事項について ・第5回選定委員会の進め方について
第5回	令和5年3月27日(月)	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者プレゼンテーション時の質問事項(案)について ・事業者プレゼンテーション ・プレゼンテーションの振り返りについて ・最優秀提案者及び次点の選定について ・審査講評について ・今後の予定について

3. 審査結果

3.1. 資格審査

資格審査において、3グループから参加表明書及び参加資格確認申請書の提出があり、募集要項に示す応募者の参加資格要件の具備について審査した結果、3グループのうち2グループが参加資格を有していることを確認した。また、提案審査に当たっては、提案内容を適正に評価するために匿名審査で行った。そのため、応募者の呼称を、提案書の提出順にAグループ、Bグループ、Cグループとした。

表 3 応募者

応募者	日本精麦グループ (Aグループ)	ちがさき未来プロジェクト グループ (Bグループ)	Cグループ
代表企業	日本精麦株式会社	大和リース株式会社 横浜支社	—
構成企業	株式会社洋建築企画	株式会社 ファーマーズ・フォレスト	—
	亀井工業株式会社	株式会社関・空間設計	—
	大勝建設株式会社	宏栄コンサルタント株式会社	—
	茅ヶ崎建物管理協同組合	浅岡建設株式会社	—
	亀井工業ホールディングス 株式会社	大栄建設工業株式会社	—
	株式会社長大 南関東支店	—	—
協力企業	株式会社国際開発 コンサルタンツ 横浜事務所	—	—
	株式会社湘南いざわ	—	—

3.2. 提案審査

3.2.1. 基礎審査

市は、参加資格のある 2 グループの提案内容が基礎審査項目を満たしていることを確認し、審査委員会に報告した。

(1) 提案金額の確認

両グループとも、「提案価格の上限」以下で提案していることを確認した。

(2) 募集要項等の条件の確認（要求水準書への整合）

提案内容が、募集要項等に示す基本的な条件（要求水準等）を満たしていることを確認した。

3.2.2. 定性審査

選定委員会は、審査基準に基づき、定性審査を行った。定性審査の採点基準は、以下のとおりである。なお、点数化の際は、小数点第 3 位を四捨五入し、小数点第 2 位まで算出した。

表 4 定性審査における採点基準

評価	提案内容	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

定性審査の結果は、以下のとおりである。

表 5 定性審査結果

審査項目	配点	日本精麦グループ (Aグループ)	ちがさき未来 プロジェクトグループ (Bグループ)
①事業計画に関する事項	120	59.99	82.86
②設計・建設に関する事項	240	146.43	162.14
③維持管理に関する事項	90	63.21	62.14
④運営に関する事項	300	173.59	207.86
⑤自主事業に関する事項	40	24.29	25.71
定性評価点合計	800	467.51	540.71

3.2.3. 価格審査

選定委員会は、以下の計算式に基づき、提案価格から価格評価点を算出した。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。

表 6 価格評価点の算定式

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

価格審査の結果は、以下のとおりである。

表 7 価格審査結果

応募者	日本精麦グループ (Aグループ)	ちがさき未来プロジェクト グループ (Bグループ)
提案価格	1,716,000,000 円	1,720,239,400 円
価格評価点	200.00 点	199.51 点
備考	最低提案評価点	—

3.2.4. 総合評価点の算出及び最優秀提案者の選定

選定委員会は、定性評価点と価格評価点を合計して総合評価点を算出した。

表 8 総合評価点

応募者	日本精麦グループ (Aグループ)	ちがさき未来プロジェクト グループ (Bグループ)
定性評価点	467.51 点	540.71 点
価格評価点	200.00 点	199.51 点
総合評価点	667.51 点	740.22 点

以上の審査結果より、選定委員会は、「ちがさき未来プロジェクトグループ（Bグループ）」を最優秀提案者、「日本精麦グループ」を次点として選定した。

4. 審査講評

4.1. 定性審査に関する審査講評

いずれのグループも、茅ヶ崎市道の駅基本計画や本事業の目的等をより理解された提案であった。各グループの提案内容に関する審査講評は、以下のとおりである。

<日本精麦グループ（Aグループ）>

市内企業の活用をはじめとした市内経済の活性化や市内の多種多様な企業・団体と連携した茅ヶ崎らしいイベントの提案等が高く評価できた。

一方で、その実現のための事業実施体制や収支計画、また物産品の安定供給といった点においては、具体性に欠けた。

設計・建設については、交通渋滞の低減に関する情報発信の提案や建設業担い手を育成する提案が評価できた一方で、駐車場における施設利用者への安全性が懸念された。

<ちがさき未来プロジェクトグループ（Bグループ）>

地域の意向を反映するための各段階におけるワークショップの実施や南西部一体のエリアマネジメントを可能とする事業実施体制等が高く評価できた。また、販路拡大や集客向上に向けた取り組み、K P I の設定や独自の販売手法等について、具体性があり高く評価できた。

一方で、駅長をはじめとする人材確保に係る提案については、地元人材を新たに採用するという点は評価できる一方で、これから採用するということから、具体性に欠けた。

設計・建設については、茅ヶ崎らしいデザイン、利用者の利便性・安全性に配慮した提案が評価できた。

4.2. 総評

本事業の募集に当たっては、実施方針等の公表以降、公表内容に関する質問回答、直接対話等、民間事業者とのコミュニケーションを重視した募集手続を行い、結果、2グループからの提案があり、競争性が十分に確保された。

両グループの提案は、「茅ヶ崎市道の駅基本計画」に示すコンセプト及び基本方針を十分に踏まえたものであり、施設計画、維持管理・運営内容において、民間事業者の創意工夫が随所に見られた。

これらの提案は、募集要項をはじめ、要求水準書、審査基準書、各契約書（案）等の内容を十分に把握し、分析された成果であり、市及び選定委員会からのメッセージが十分に応募者に伝わった結果であると理解している。

最優秀提案者として選定した「ちがさき未来プロジェクトグループ（Bグループ）」は、価格評価点において、僅差で2番目であったが、定性評価点において、2グループ中最も高い得点であった。定性評価点の評価項目のうち、「事業計画に関する事項」や「運営に関する事項」で高い評価を得ており、事業の安定性、集客向上や販路拡大において優れた提案であった。また、要求水準書等を踏まえた上で、具体的で一貫性のある提案としている点が評価された。

今後、最優秀提案者として選定した「ちがさき未来プロジェクトグループ（Bグループ）」には、市と契約を締結し、本事業を実施するに当たり、提案内容を踏まえ、市と協議の上、市の意向を十分に尊重することを要望する。また、選定委員会が評価した具体的な提案内容を確実に実行することは当然のこと、本事業をさらにより良いものとするため、今後、市と十分な協議を行い、特に、以下の点について、配慮されることを要望する。

また、選定委員会からは、茅ヶ崎市と神奈川県に対する要望がなされたため、その内容も併せて記載する。

＜選定委員会からの付帯事項＞

最優秀提案者に対して

- 本事業の遂行にあたっては、市や道路施設の管理者である神奈川県、交通管理者等の各主体の意見を踏まえた計画とすること。
- 本事業の遂行にあたっては、提案内容を確実に履行し、茅ヶ崎らしさ、魅力向上に資する運営を行うこと。
- 地域振興施設の運営にあたっては、駅長・副駅長をはじめ運営を担う人材の確保と教育をしっかりと行い、運営内容に支障をきたさないようにすること。
- 渋滞対策、交通安全に配慮すると共に、周辺施設との関係性を考慮し、更なる施設利用者の利便性・安全性を確保できるように努めること。
- 施設利用者が安全安心に利用できるよう迷惑駐車、迷惑行為の対策を確実に実施すること。
- 提案内容の市民雇用、市内企業への発注、市内製品の活用を確実に実施し、市内経済の活性化に努めること。
- 地震、火災、洪水等災害時の対応マニュアルの作成や体制等の計画・対策を定めて実行できる体制を整えること。

市及び神奈川県に対して

- 独立採算型や収益施設という本事業の特性を踏まえた、事業モニタリングを適切に実施すること。
- 道路施設の維持管理・運營業務に関して令和8年度以降も継続した施設利用者のサービス水準の維持と向上に向け事業を実施すること。