

遊佐パーキングエリアタウン管理運営等事業  
(道の駅 鳥海 移転整備に伴う指定管理候補者公募)

審査講評

令和5年11月

遊 佐 町

遊佐パーキングエリアタウン（新道の駅）の指定管理候補者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、遊佐パーキングエリアタウン管理運営等事業（以下「本事業」という。）に関して、審査基準（令和5年5月26日公表）に基づき、最優秀提案の選定を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和5年11月

遊佐パーキングエリアタウン（新道の駅）の指定管理候補者選定委員会

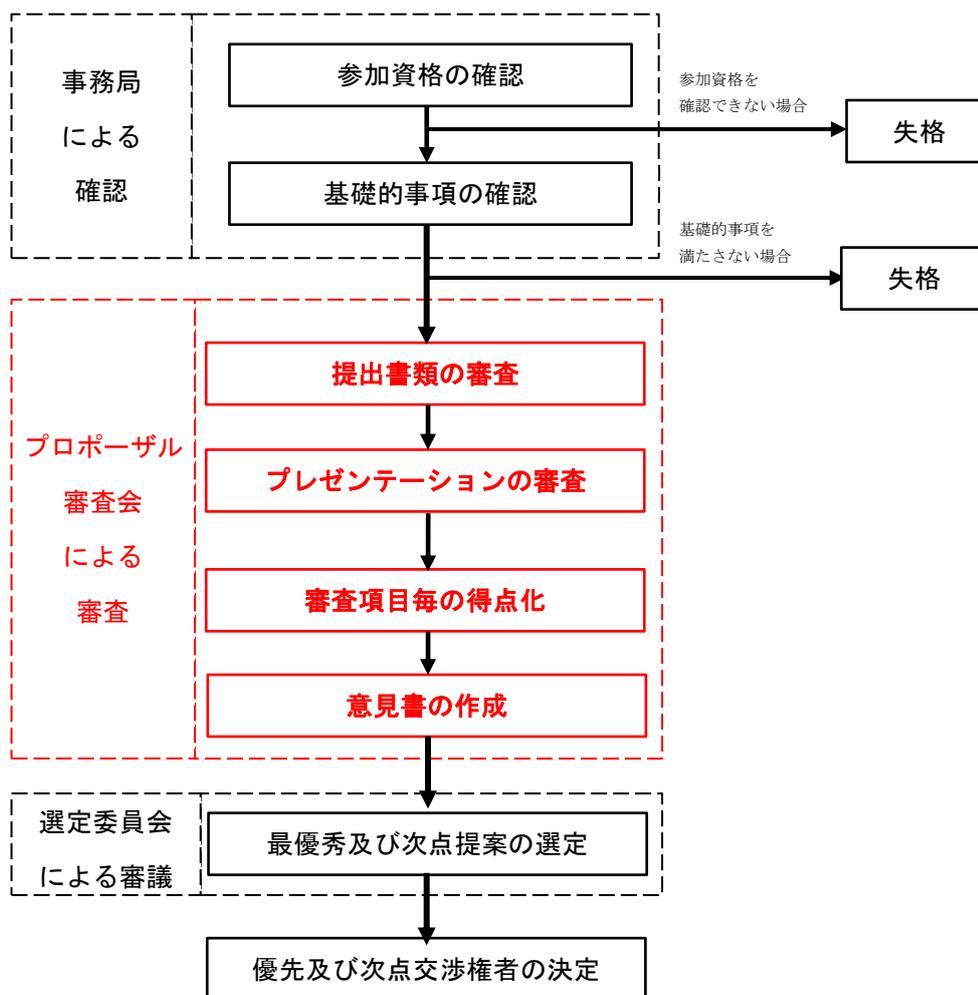
## 目 次

第 1	審査の手順	1
第 2	事務局による確認	2
第 3	プロポーザル審査会による審査	3
第 4	選定委員会による審議	8

## 第1 審査の手順

- ・ 本事業における審査は、事務局による応募要件の充足の確認（応募書類、応募資格及び個別要件）、プロポーザル審査会における審査及び選定委員会による審議に分けて実施した。
- ・ 審査の手順は、「(図1) 審査の手順」に示すとおりである。

(図1) 審査の手順



## 第2 事務局による確認

### 1 参加資格の確認

- ・ 「(表1) 参加表明書等の提出者」に示すとおり、2グループから参加表明書等の提出があった。
- ・ 本町は、参加表明時に提出された資料に基づき、募集要項に記載した応募者が満たすべき参加資格要件について確認した結果、いずれのグループも参加資格を有していることから、その結果を代表企業に対して通知した。

(表1) 参加表明書等の提出者

グループ名	
①	登録受付番号2
②	登録受付番号4

### 2 基礎的事項の確認

- ・ 参加表明書等の提出者のうち、1グループ（登録受付番号2）から提案書類の提出があった。
- ・ 本町は、応募者から提出された提案書関連書類が、「(表2) 事務局による基礎的事項確認項目」に示す事項に該当していないことを確認した。なお、1グループ（登録受付番号4）からは、辞退届の提出があった。

(表2) 事務局による基礎的事項確認項目

項目
様式集に定めた提出書類（附属資料として求めているものを含む。）に遺漏のあるもの
募集要項に定める方法において作成されていないもの（ただし、誤字・脱字等提案内容への影響が軽微なものを除く。）
提案が法令又は条例違反に該当し、修正・差替え等では回復不可能と認められるもの。
提案が、募集要項等に定める各種の要求事項を明らかに満足していない場合や禁止事項に該当している提案と認められるもので、修正・差替え等では回復不可能と認められるもの。
設計支援業務及び開業準備業務の見積内容に著しい不整合があり、修正・差替え等では回復不可能と認められるもの。
指定管理に係る収支予算の見積内容に著しい不整合があり、修正・差替え等では回復不可能と認められるもの
指定管理料の提案金額が、本町が示した参考価格から大幅に逸脱しており、かつその根拠が明示されていないもの。

### 第3 プロポーザル審査会による審査

#### 1 提案審査（提案書類・プレゼンテーション）

- ・ 提案審査では、提出のあった登録受付番号2の提案に対し、提案書類とプレゼンテーションによる審査を行った。
- ・ 評価項目の得点化は、各審査項目に対し「(表3) 審査項目毎の得点化」に基づいて評価を行い、それに応じて計算される得点を付与した。

(表3) 審査項目毎の得点化

評価	評価内容	得点化
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	(管理運営基準等を満たしているものの) 優れている点が認められない。	配点×0.00

- ・ また、「(表4) 審査会開催実績」に示すとおり、審査会を開催した。

(表4) 審査会開催実績

回数	日程	主な議題
第1回	令和5年1月23日	・ プロポーザル審査会について ・ 実施方針、要求水準書(案)について
第2回	令和5年4月26日	・ 募集要項等(案)の確認・報告 ・ 事業者選定方法の審議 ・ 審査基準(案)の審議(評価項目等)
第3回	令和5年10月6日	・ 基礎的事項の確認 ・ 提案審査の進め方の審議
第4回	令和5年10月18日	・ プレゼンテーション ・ 審査項目毎の得点化 ・ 第一位提案の決定

## 2 審査結果

(表5) 審査結果

審査項目	配点	登録受付番号2
(1) 事業計画に関する事項		
事業コンセプト	10点	7.50点
実施体制等(駅長選定含む)	5点	5.00点
マーケティング戦略	10点	10.00点
店舗開発・営業計画	10点	5.00点
ジオコンテンツの活用・観光情報の発信	10点	7.50点
地域連携・地域貢献	10点	7.50点
(2) 施設の管理運営に関する提案		
指定管理候補者として実施する行為	5点	2.50点
運営業務	5点	2.50点
維持管理業務	5点	3.75点
(3) 業務委託に関する提案		
設計支援業務	2点	2.00点
開業準備業務	3点	1.50点
(4) 収支計画等に関する提案		
事業収支・資金繰り計画	7点	3.50点
リスク管理	3点	1.50点
指定管理料	5点	2.50点
納付金	3点	1.50点
業務委託料	2点	1.00点
(5) その他		
独自性に関する提案	5点	2.50点
合計	100点	67.25点
審査結果		第一位提案

### 3 審査項目毎の評価

(表6) 審査項目ごとの評価

評価項目	評価内容
(1) 事業計画 に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業コンセプトについて、青の水平線から青の稜線までをイメージした「オールブルー環島海事業」とした点が評価された。一方、歴史・文化的な背景への理解を深めながら、より具体的な検討を進めるべきとの意見が示された他、他施設との連携については、本施設の独自性を出しつつ、進めていくべきとの意見があった。</li> <li>・ 実施体制について、代表企業・構成企業2者（維持管理・アクティビティ）ともにオール庄内企業によるグループ構成となった点が評価された。</li> <li>・ マーケティング戦略については、代表企業の運営施設実績を踏まえた戦略であることが評価された。一方、立地等の違いもあることから、今後より具体的な検討を進めるべきとの意見があった。</li> <li>・ 店舗開発・営業計画については、専門プロデューサーの活用について評価された。一方、従来の道の駅のイメージに留まっており、本道の駅ならではの新たな取り組み等に関する具体性に乏しいとの意見があった。</li> <li>・ ジオコンテンツの活用等については、本町を熟知するアクティビティ企業の参画による事業展開が評価された。一方、ジオパークの拠点機能としての具体的な提案が欠けており、今後の検討が必要との意見があった。</li> <li>・ 地元連携・地元貢献については、様々な提案があるものの、実現性等について不明瞭な点も多く、今後検討を進めるべきと評価された。</li> </ul>
(2) 施設の管理運営 に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指定管理候補者として実施する行為については、事業者先行選考型である今回の事業の枠組みを活かした具体的な取り組みの説明が不足しているとの意見があった。</li> <li>・ 運営・維持管理業務については、この分野を専門とする庄内地域に根付いた企業の参画により、適切な管理運営が期待できる点が評価された。</li> </ul>
(3) 業務委託 に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計支援業務にあたっては、代表企業、道の駅プロデューサー、建築家、食のコーディネーターによる助言体制の構築が評価されたが、加えて、運営の現場の声を反映できる体制も検討すべきとの意見があった。</li> <li>・ 開業準備業務については、一般的な提案であると評価された。</li> </ul>
(4) 収支計画等 に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業収支・資金繰り計画については、黒字が確実に確保される点について評価された一方、一般的な提案にとどまっており、売上予測等を含め、指定管理候補者として今後精査を進めるべきとの意見があった。</li> <li>・ リスク管理について、評価の視点で求めていた事業者内におけるリスク分担のあり方に関する具体的な提案に欠けていた。</li> <li>・ 業務委託料・指定管理料については、町の提示条件を満たしてはいるが、町の財政負担の軽減に向けた具体的な提案は見られなかった。</li> <li>・ 納付金については、一般的な提案であると評価された。</li> </ul>
(5) その他（独自性 に関する提案）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地元ラジオ局との連携について、対外プロモーション・地元とのコミュニケーションの点で期待できると評価された。一方、高瀬小の活用提案は事業としての実現性に課題があるため、町との協議を踏まえて検討を進めるべきとの意見があった。</li> </ul>

## 4 評価の総評

登録受付番号：2「ジオ鳥海パートナーズ（代表企業：株式会社庄交コーポレーション）」の提案は、遊佐町の地域特性について理解する方々を中心にオール庄内のチームが組成されており、熱意も感じられた。グループ企業のノウハウや強みを踏まえた創意工夫が盛り込まれており、運営事業を行う候補者として基本構想・基本計画の内容を具体化する提案が示されていた。プロポーザル審査会として、提案書作成における努力に対して敬意を表するとともに、深く感謝申し上げたい。

プロポーザル審査会では、審査基準に則り、各審査項目について厳正かつ公正に審査を行った結果、第一位提案として選定した。

今後、ジオ鳥海パートナーズは、選定委員会による最優秀提案としての選定及び町による優先交渉権者としての決定後、町と基本契約の締結に向けた協議を行うこととなるが、町の要求事項のみならず、提案された内容、ヒアリングで示した内容を確実に履行することが求められる。

その上で、本事業をさらに充実したものとするため、特に、以下の事項について、町と十分な協議を行い、積極的な対応を期待する。

### ① 【ターゲット】

収益をあげるためには観光客をどれだけ呼び込めるかという点は大事だが、これまで道の駅鳥海「ふらっと」で培われてきたように、町民や庄内の地元の方々にも日常的に来ていただけるような道の駅となるよう準備を進めること。

### ② 【検討を深めていく視点】

遊佐はこれまで「素材を供給する町」であったが、新しい道の駅開業を契機として、素材を加工し、消費し、享受する行い、つまり、そこから「文化が育まれる町」になることを期待したい。本町には様々な素材（伝統文化・自然・食など）は豊富にあるものの、その良さを気づけずにいるということもあるので、外の目でよく観察し、活かし、それにより地域が活性化できるような、地域課題の解決に繋がるような道の駅となるよう、柔軟な発想を求める。

### ③ 【需要の見極め】

提案書段階では、町が示した将来交通量推計の資料をもとに将来需要を整理しているが、実際の開業に向けては、更なるマーケティング分析等を行い、損益計算書等の計数資料の精度を高め、準備を進めること。なお、マーケティング分析結果や損益計算書等の更新結果については、建築基本設計者との協議において重要な資料となるため、町を交えながら適切に整理を進めること。

### ④ 【道の駅のあり方】

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、検討・準備を進めること。

また、提案書の内容は収益事業に関する事柄が中心であるが、公共施設である道の駅として、地域への還元を十分に意識すること。

⑤ **【ジオパーク×アクティビティへの取り組み】**

ジオパーク×アクティビティといった要素を積極的に取り組んだ道の駅は、全国でも先駆的な事例になると思われる。ジオパークやアドベンチャーツーリズムの拠点としての整備も意識し、鳥海山・飛島ジオパーク推進協議会ともコミュニケーションを取り、準備を進めること。

## 第4 選定委員会による審議

### 1 最優秀提案の選定

- ・ 選定委員会は、プロポーザル審査会の意見書を踏まえ、審議を行った結果、「(表7) 最優秀提案の選定」に示すとおり、登録受付番号2の提案を最優秀提案として選定した。

(表7) 最優秀提案の選定

グループ名	企業名
ジオ鳥海パートナーズ	株式会社庄交コーポレーション（代表企業）
	クリーンサービス株式会社
	有限会社とがしスポーツ

### 2 結びに ―地域に豊かさをもたらすスーパー道の駅として―

- ・ 本町では、遊佐パーキングエリアタウンと銘打ち、道の駅を単なる集客施設と捉えるのではなく、地域に豊かさをもたらすスーパー道の駅にしたいと考えている。山形県の北のゲートウェイとして、道の駅による波及効果が遊佐町内に収まるのではなく、オール庄内という考え方、また、ジオパークは環鳥海であり、秋田県側とも繋がりが深いといった視点も踏まえたうえ、地域の定義はより広く考えて準備を進めて頂きたい。

遊佐パーキングエリアタウン（新道の駅）の  
指定管理候補者選定委員会 委員長 池田 与四也