

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)

審査基準

令和5年5月

遊 佐 町

## 目 次

第 1	本書の位置づけ	1
第 2	事業者選定フロー	2
第 3	事務局による確認	3
第 4	プロポーザル審査会による審査	4
第 5	選定委員会による審議	8
第 6	優先交渉権者及び次点交渉権者の決定	8
別紙	審査基準（詳細版）	9

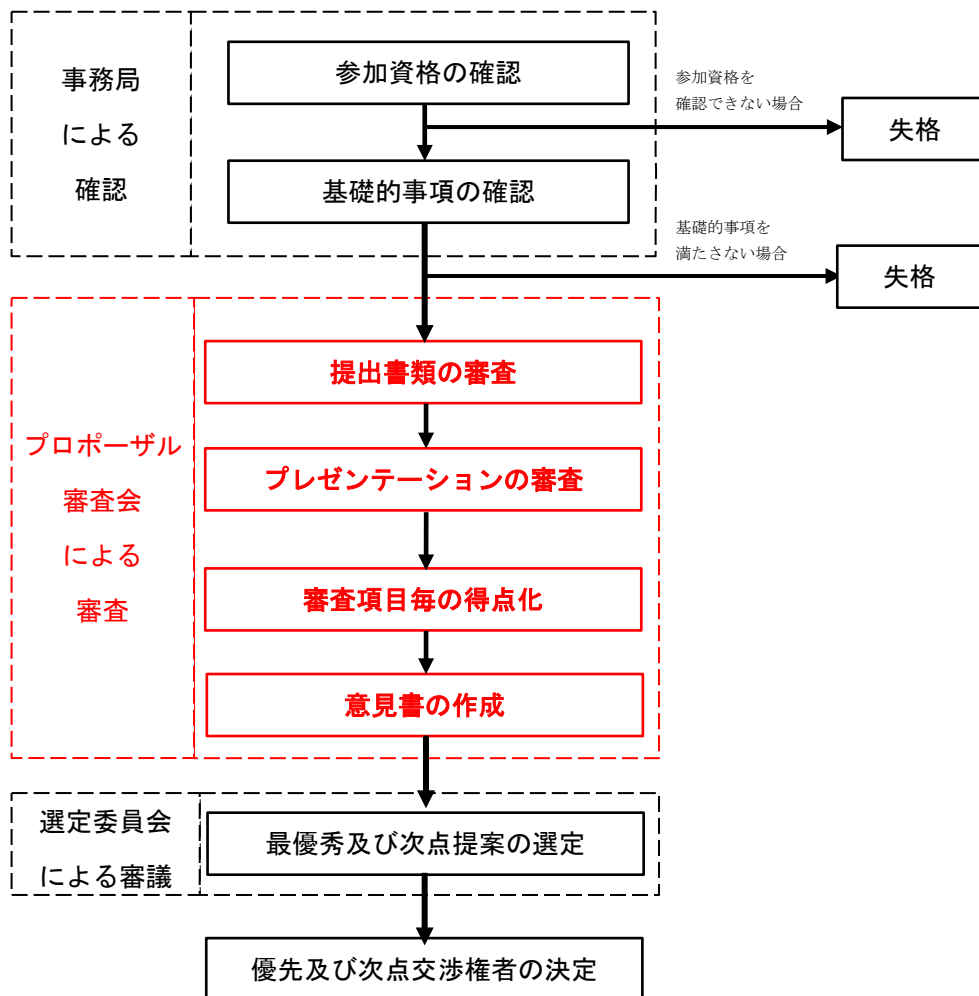
## 第1 本書の位置づけ

- ・ 本審査基準は、募集要項と一体のものであり、本事業の優先交渉権者等の選定のため、本町職員及び有識者で構成する「遊佐パーキングエリアタウン（新道の駅）の指定管理候補者プロポーザル審査会（以下、「プロポーザル審査会」という。）」が行う審査について、その方法や基準等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

## 第2 事業者選定フロー

- ・ 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）と、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より、最優秀提案及び次点提案を選定する。
- ・ 審査の手順は、「(図1) 審査の手順」に示すとおり。

(図1) 審査の手順



### 第3 事務局による確認

#### 1 参加資格の確認

- ・ 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、確認の結果を応募者（グループによる応募の場合は代表団体）に対して通知する。
- ・ 確認の結果、要件を満たさない応募者は提案関連書類を提出できません。

#### 2 基礎的事項の確認

- ・ 本町は、応募者から提出された提案書関連書類が、「(表1) 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する。
- ・ 確認の結果、一つでも該当する事項があれば、当該応募者は、プロポーザル審査会による審査及び選定委員会による審議に進めず、失格とする。

(表1) 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4 プロポーザル審査会による審査

### 1 提案審査

- ・ 事務局における基礎的事項の確認を通過した応募者の提案について、プロポーザル審査における審査を行う。
- ・ 提案審査では、提案書類とプレゼンテーションによる審査を行う。
- ・ 遊佐パーキングエリアタウン（新道の駅）の指定管理候補者プロポーザル審査会における委員は、「(表2) プロポーザル審査会 委員名簿」に示すとおりである。

(表2) プロポーザル審査会 委員名簿

委員長	温井 亨	東北公益文科大学 教授
委員	池田 久	遊佐町総務課長
委員	池田 与四也	遊佐町副町長
委員	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
委員	館内 ひろみ	遊佐町産業課長
委員	根岸 毅	日本政策金融公庫 酒田支店長
委員	宮原 育子	宮城学院女子大学 教授

### 2 プレゼンテーションの実施方法

- ・ プレゼンテーションは、「(表3) 審査項目と配点」に記載する各評価項目の評価の確認等のために実施する。
- ・ 共同事業体により公募に参加した場合、プレゼンテーションへの参加企業は、代表企業は必須とし、質問に対し回答できる体制とすること。
- ・ プレゼンテーションそのものは評価の対象としません。

#### (1) 実施予定日時と場所

- ・ 実施予定時期は、令和5年10月18日（水）を予定する。
- ・ 実施予定場所は、遊佐町役場議場とする。
- ・ 各提案者の実施日及び開始時刻等の詳細については、公募受付終了後に電子メール及び電話等により各事業者連絡する。

#### (2) タイムスケジュール

- ・ 提案者による説明（25分以内）
- ・ 質疑応答（25分程度）

#### (3) プレゼンテーション内容

- ・ 提案書に則したプレゼンテーションを実施すること。

#### (4) 留意事項

- ・ プレゼンテーション実施に係る人数は4名までとする。

- ・ プレゼンテーションは、提案書の内容の範囲内で行うものとし、提案内容の修正や追加提案は認めない。
- ・ プレゼンテーションに際し、特に資料を作成する場合は 12 部用意し持参すること。

### 3 審査項目及び配点

- ・ 応募者から提出された提案書類の各様式に記載された内容が、それぞれの審査項目において、評価基準に適う優れた提案であると評価される場合に得点を付与する。
- ・ 応募者の提案内容について、「(表 3) 審査項目と配点」に示す各審査項目の評価基準に応じ定量化し得点を付与する。
- ・ なお、現施設の指定管理者である「遊佐町総合交流促進施設株式会社」との業務連携等については事業者提案事項となるが、本町が出資する第三セクターであることを踏まえ、評価の公平性の観点から、業務連携等の有無及びその内容については、審査の対象としません。

(表3) 審査項目と配点

審査項目		配点	
(1) 事業計画に関する事項			
事業コンセプト	10点	55点	
実施体制等(駅長選定含む)	5点		
マーケティング戦略	10点		
店舗開発・営業計画	10点		
ジオコンテンツの活用・観光情報の発信	10点		
地域連携・地域貢献	10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	15点	
運營業務	5点		
維持管理業務	5点		
(3) 業務委託に関する提案			
設計支援業務	2点	5点	
開業準備業務	3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	20点	
リスク管理	3点		
指定管理料	5点		
納付金	3点		
業務委託料	2点		
(5) その他			
独自性に関する提案	5点	5点	
合計		100点	



#### 4 審査項目毎の得点化

- ・ 評価項目の得点化は、各審査項目に対し「(表4) 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する。
- ・ 得点は、小数点第3位を四捨五入し求める。

(表4) 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

#### 5 意見書の作成

- ・ 審査項目毎の得点化による合計得点を算出し、合計得点が最も高い提案を第一位提案、以下、合計得点順に順位付けを行い、合計点が2番目に高い提案を第二位提案とする意見書を作成する。
- ・ ただし、合計得点が配点の50%を下回った場合、当該提案は第一位提案又は第二位提案とはしないことがある。

## 第5 選定委員会による審議

### 1 最優秀提案及び次点提案の選定

- ・ 選定委員会は、プロポーザル審査会の意見書を踏まえ、最優秀提案及び次点提案として選定する。
- ・ ただし、合計得点が配点の50%を下回った場合、当該提案は最優秀提案及び次点交渉権者として選定しないことがある。

## 第6 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定

- ・ 本町は、選定委員会による最優秀提案及び次点提案の選定結果を踏まえ、指定管理候補者の優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。
- ・ 決定した結果は、応募者に個別に通知するほか、本町ホームページにて公表する。

大項目	中項目	配点	評価の視点（例）	（参考具体例）
1. 事業計画等  配点：55点	事業コンセプト	10	コンセプトの評価	「鳥海山のふもとまち」という思想を踏襲した、明確で分かりやすい事業コンセプトが提案されているか。
				町で整備を予定している様々な公共施設機能の考え方に沿った事業コンセプトが提案されているか。
			町の意図を汲みとっているか	建築基本設計に先立って本施設の管理運営等を行う事業者を先行して募集・選定する意義を理解した取組方針となっているか。
	実施体制等 （駅長選定含む）	5	各企業の役割分担	事業全体のマネジメント方策に関する考え方が明確で、構成する各企業の専門性や実績等を活かした役割分担が提案されているか。
			駅長の考え方	駅長の役務を明確に語ったうえで、その選定についての考え方が具体的に考えられているか。
			実施体制	組織体制、勤務体制、責任体制が確立されているか。
			人材育成	職員の指導育成・研修体制の具体的な考え方が提案されているか。
	マーケティング戦略	10	ターゲットと打ち手	ターゲットが明確に定められており、そのターゲット別にリーチするような打ち手（取り組み）が具体的に考えられているか。
			目標達成のための戦略性	目標とする売上（客単価）や利用者数を実現するための戦略的なアイデアが具体的に考えられているか。
			その他独創性	その他、利用者の満足度を高めるためのアイデアについて、独創性があり、かつ具体的に考えられているか。
	店舗開発・営業計画	10	施設開発計画	運営事業者の責にて運営する地域振興施設（産直・物販）の開発計画について、具体的に考えられているか。
				運営事業者の責にて運営する地域振興施設（飲食）の開発計画（テナントリーシング含む）について、具体的に考えられているか。
			施設営業計画	地域振興施設の営業計画（営業時間・営業品目等）について、具体的に考えられているか。
	ジオコンテンツの活用・観光情報の発信	10	ジオの活用・独創性	鳥海山・飛島ジオパークにおけるツーリズムの拠点として魅力的かつ独創的な施設利用計画が提案されているか。
施設営業計画			情報発信・地方創生加速化拠点施設の営業計画（営業時間・営業品目等）について、具体的に考えられているか。	
賑わいを町全体に広げるアイデア			モデルツアーの企画など、観光客を道の駅に留めず町全体に広げていくためのアイデアについて、具体的に考えられているか。	
ジオの魅力発信・情報発信			ジオパークの魅力発信・情報発信の考え方について、一般社団法人鳥海山・飛島ジオパーク推進協議会との連携策も含め、具体的に考えられているか。	
地域連携・地域貢献	10	地域プロデュース活動	地元農産物・水産物出荷者や商工業者との連携に関する具体的な取り組みのアイデアについて、意欲的かつ現実的な提案がなされているか。	
			地域の関係団体等との交流・連携・協働による、道の駅の外に広がるような事業展開のアイデアについて、現実的で魅力的な提案がなされているか。	
		地域貢献の度合い	町内からの積極的な雇用を計画しているか。	
2. 施設の管理運営  配点：15点	指定管理候補者として実施する行為	5	提案の実現性	本プロポーザルで提案した内容を具体化するため指定管理候補者として実施する具体的な活動内容について、意欲的かつ現実的な提案がなされているか。
			事前広報・誘客（事業者実施分）	本施設の集客拡大及び収益確保のために資する取り組みについて、事前広報・誘客（業務委託分）との役割分担も考慮した具体的な提案がなされているか。
	運営業務	5	運営業務体制	運営業務を円滑に行うための業務体制やアイデアについて、具体的かつ妥当性の高い提案がなされているか。
			テナント統括管理	よりよい施設運営を実現するためのテナント事業者の統括管理や再募集等の取り組みに関するアイデアが具体的に考えられているか。
			道路休憩施設の日常管理	本施設の設置目的や、道の駅としての位置づけを踏まえた道路休憩施設の日常管理に関するアイデアが具体的に考えられているか。
			賑わい創出（イベントの実施）	外構・イベント広場・多目的広場を活用した賑わい創出に関するアイデア（イベントの実施等）が具体的に考えられているか。
	維持管理業務	5	維持管理業務体制	維持管理業務を円滑に行うための業務体制やアイデアについて、具体的かつ妥当性の高い提案がなされているか。
			清掃業務	「道路利用者には選ばれる休憩場所」となるよう衛生・清潔感のあるトイレ施設となるような具体的かつ有効性の高い提案となっているか。
保守管理業務			施設の保守管理全般の考え方について、具体的かつ有効性の高い提案がなされているか。	
その他業務			施設の警備計画や個人情報保護、情報管理は適切であるか。災害時の避難者の受け入れなどは適切か。	

大項目	中項目	配点	評価の視点（例）	（参考具体例）
3. 業務委託	設計支援業務	2	実施方針・業務体制	候補者として設計支援業務を円滑に行うための実施方針・業務体制について、具体的かつ妥当性の高い提案がなされているか。
	開業準備業務	3	実施方針・業務体制	候補者として開業準備業務を円滑に行うための実施方針・業務体制について、具体的かつ妥当性の高い提案がなされているか。
事前広報・誘客（業務委託分）			開業準備業務として実施する事前広報・誘客計画について、指定管理候補者として実施する行為との役割分担も考慮した <b>独創性のある提案</b> がなされているか。	
4. 収支 計画等	事業収支・ 資金繰り計画	7	各収入予測の算定根拠	各収入の算定根拠（マーケティング戦略に基づく利用者数予測、売上又は販売手数料等の想定）について、具体的かつ妥当な計画が提案されているか。
			各支出予測の算定根拠	各費用の算定根拠（運営業務・維持管理業務計画を踏まえた費用の想定）が明確であり、具体的かつ妥当な計画が提案されているか。
			初期・追加投資への対応	現時点で想定する初期投資・追加投資について、 <b>確実性と安定性の高い資金繰り計画の提案</b> がなされているか。
			予備的資金の確保等	不測の資金需要及び経済情勢等の激変による需要変動に対する <b>予備的資金の確保等、本事業の特性を踏まえた対応策</b> が措置されているか。
	リスク管理	3	各種リスクの想定	本事業の特性を踏まえた、事業実施におけるリスクが網羅的かつ具体的に想定され、それに応じた適切な管理方針が示されているか。
			適切なリスク分担の設定	事業者が負担するリスクについて、構成員、協力企業等に適切なリスク分担が図られ、また、確実なリスク負担が期待できる提案となっているか。
			収入・費用リスク	各収入が想定を下回った場合、事業期間中の費用が想定を上回った場合のリスクについて、対応策が効果的なものとなっており、適切な準備が示されているか。
			その他	その他想定されるリスクについて、対応策が効果的なものとなっており、適切な準備が示されているか。
	指定管理料	5	指定管理料	<b>適切な指定管理料の提案</b> がなされており、町の財政負担の軽減の観点から、評価できるものとなっているか。
	納付金	3	納付金	町への収益還元として <b>納付金の提案</b> がなされており、かつその考え方は収支計画・資金繰り計画上、現実的で妥当なものであるか。
業務委託料	2	業務委託料	<b>適切な業務委託料の提案</b> がなされており、町の財政負担の軽減の観点から、評価できるものとなっているか。	
5. その他	独自性に 関する提案	5	他道の駅との差別化	特色ある企画や自主事業など、他の道の駅との差別化を図る <b>取組み</b> に関する具体的な提案があるか。
合 計		100		