

(仮称) 道の駅しろいし整備事業 審査基準

令和 5 年 12 月

白 石 市

目 次

第1章 総則	1
第2章 審査の進め方	1
1. 評価の基本方針	1
2. 優先交渉権者の決定までの審査手順の概要	1
(1) 一次審査（資格書面審査）	1
(2) 二次審査（提案審査）	1
(3) 審査のフロー	2
第3章 総合審査について	3
1. 総合審査の配点	3
2. 総合審査の方法	4
3. 技術審査について	4
(1) 技術審査の審査項目及び配点	4
(2) 審査項目の点数化方法	4
4. 価格審査について	4
別紙 技術審査の審査項目及び配点	5

第1章 総則

本書は、白石市（以下「本市」という。）が「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）第7条に基づき、令和5年12月20日に特定事業として選定した「（仮称）道の駅しろいし整備事業」（以下「本事業」という。）についての募集・選定を行うにあたって、応募者を対象に交付する募集要項と一体のものである。

本審査基準は、最優秀提案者を選定するにあたって、応募者のうち最も優れた提案を行った者を客観的に評価・選定するための方法及び基準等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

最優秀提案者の選定にあたっての審査は、公平性及び透明性を確保するとともに、客観的な評価等を行うために設置している「（仮称）道の駅しろいし整備運営事業者選定委員会」（以下「審査会」という。）において行う。

第2章 審査の進め方

1. 評価の基本方針

事業提案の評価においては、次に示す方針を重視するとともに、審査項目の各項目のバランスにも配慮しつつ、総合的な評価を行う。

<評価の方針>

- ・道の駅と防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）を一体的に整備・運営する本事業の特性を十分に踏まえ、効率的な施設整備、魅力的で良質なサービス提供の実現及び利用促進等が最大限発揮できる提案を高く評価する。
- ・本市らしいウェルビーイングの実現に向けて、農や食、運動を通じた健康増進や、多世代の交流を促進し、本市内外の利用者が繰り返し施設を訪れ、長く滞在したくなるような取り組みの提案を高く評価する。
- ・本事業及び自主提案事業における取り組みにより、地域経済への還元や、本市中心市街地等との連携による地域で稼ぐ仕組みの構築、地域資源・産品、地域人材、地域企業の活用など、地域経済の活性化への貢献につながる提案を高く評価する。

2. 優先交渉権者の決定までの審査手順の概要

審査は、以下の手順で実施する。

（1）一次審査（資格書面審査）

二次審査のための事業提案を行う応募者として適正な資格と本事業を遂行するにあたり必要な能力を有するかを審査する。一次審査は、二次審査のための提案を提出できる有資格者を選定するためのものであり、一次審査の結果は二次審査に影響しない。

（2）二次審査（提案審査）

一次審査において参加資格を有すると認められた応募者からの提案内容を審査する。審査は「基礎審査」と「総合審査」から構成される。

「基礎審査」では、本市が求めた提案書類に不備が無いかな否か、提案価格及び提案内容が募集要項等に示す条件（要求水準書に示す形式的な条件等）を満たしているかな否かを審査する。その際、条件を満たすことができないと判断される場合は失格とする。

「総合審査」では、提案内容に対する技術審査及び価格審査により総合的に審査する。

技術審査は、審査会が提案書類に記載された内容について審査を行い、審査項目ごとに点数を付与する。その際、審査項目で0点の項目がある場合、あるいは技術審査点が基準点（100点）を満たすことが出来なかった場合は失格とする。

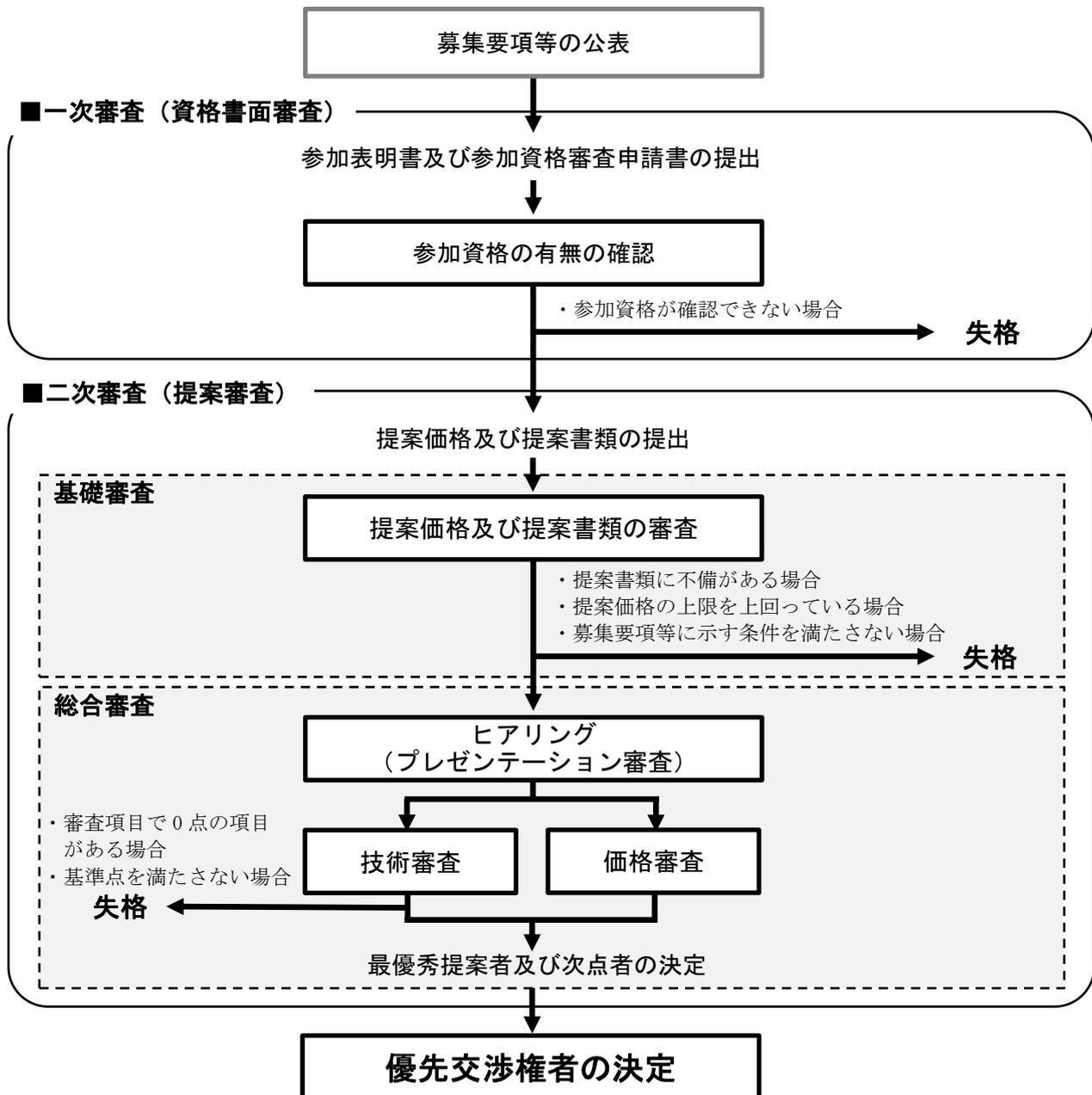
価格審査は、審査会が提案価格に記載された金額について審査を行い、点数を付与する。

なお、「基礎審査」及び「総合審査」における失格については、審査会の決議を経るものとする。

一次審査（資格書面審査）及び二次審査の基礎審査は本市が行うものとし、二次審査の総合審査については、審査会が実施する。審査会は、本書の基準に基づいて提案内容の審査を行い、最優秀提案者及び次点者を決定する。本市は、審査会による審査結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

(3) 審査のフロー

審査の進め方は以下のとおりとする。



第3章 総合審査について

1. 総合審査の配点

総合審査は、技術審査及び価格審査により実施することとし、その配点及び得点化の方法については、本市が本事業に対して民間の創意工夫を期待する度合いを勘案して設定したものである。

審査項目及び配点は以下のとおりとする。

審査項目	配点
技術審査	170点
1. 事業計画に関する事項	40点
(1) 事業目的・コンセプト等の理解度	10点
(2) 道の駅と防災公園の一体的な整備・運営	10点
(3) 事業の実現性・安全性（収支・資金計画等）	10点
(4) 事業の実施体制・リスク管理	10点
2. 道の駅の設計や建設業務に関する事項	30点
(1) 景観・デザイン、安全性や使いやすさ、施工や品質	10点
(2) 集客性や持続性	10点
(3) 防災や環境への配慮	10点
3. 道の駅の運営や維持管理業務に関する事項	35点
(1) 質の高い魅力的なサービスの提供	10点
(2) 地域活性化に向けた取組み、創意工夫、提案等	20点
①物品販売施設、飲食施設	(10)
②観光案内、子育て支援施設	(5)
③提案施設	(5)
(3) 維持管理業務	5点
4. 防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の設計や建設業務に関する事項	30点
(1) 景観・デザイン、安全性や使いやすさ、施工や品質	10点
(2) 集客性や持続性	10点
(3) 防災や環境への配慮	10点
5. 防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の運営や維持管理業務に関する事項	35点
(1) 質の高い先導的・独創的なサービスの提供	10点
(2) 基本ゾーンに関する提案	5点
(3) ゾーンに寄らず配置するエリア・施設に関する提案	5点
(4) 自主提案事業（提案施設）	10点
(5) 維持管理業務	5点
価格審査	30点
計	200点

2. 総合審査の方法

- (1) 本事業においては、事業提案の内容に関する「技術審査点」と事業全体の価格に関する「価格審査点」による審査を行う。
- (2) 技術審査点は、各選定委員の評価結果を点数化し、平均値を取るものとする。なお、技術審査点における平均値の有効点数は、小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までとする。
- (3) 価格審査点は、小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までとする。
- (4) 技術審査点と価格審査点の和を総合審査点とし、一番高い得点を得た者を最優秀提案者とする。
- (5) 一番高い得点を得た者が複数いる場合は、技術審査点が最も高い者を最優秀提案者とする。
- (6) 一番高い得点を得た者が複数いる場合、かつ技術審査点と同点の場合は、くじにより最優秀提案者を選定する。

3. 技術審査について

(1) 技術審査の審査項目及び配点

技術審査の審査項目及び配点は、別紙「技術審査の審査項目及び配点」を参照すること。

(2) 審査項目の点数化方法

技術審査は、別紙「技術審査の審査項目及び配点」に示す項目ごとに行い、次に示す4段階評価により点数を付与する。なお、明らかに要求水準書の示す基準を満たしていないと認められる項目がある場合は点数を付与せず、その項目は0点とする。

評価	判断基準	点数化方法
A	具体性のある特に優れた提案である	各項目の配点×1.00
B	具体性のある優れた提案である	各項目の配点×0.75
C	要求水準をわずかに上回る提案である	各項目の配点×0.50
D	要求水準を満たす程度の提案である	各項目の配点×0.25

4. 価格審査について

価格審査については、提案金額を以下の方法で点数化する。

$$\text{価格審査点} = \text{最低提案金額} \div \text{当該提案金額} \times 30 \text{ 点}$$

別紙 技術審査の審査項目及び配点

審査項目	審査の視点	配点
1. 事業計画に関する事項		40
(1) 事業目的・コンセプト等の理解度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業の背景や事業目的、コンセプトを十分に理解しているか。コンセプトを踏まえた全体方針について具体的な提案があるか。 ・ 本市らしいウエルビーイングの実現に向けて、食や農の体験、運動を通じた健康増進や、多世代の交流を促すような具体的な提案があるか。 ・ 日常的な利用に加え、周辺の地域資源と相乗効果をもたらす、道の駅を核とした新しい滞在・体験型の観光について具体的な提案があるか。 ・ 事業収益の地域経済への還元や、本市中心市街地との連携等による地域経済波及の導出、地域資源・産品、地域人材、地域企業の活用など、地域経済活性化に寄与する具体的な提案があるか。 	10
(2) 道の駅と防災公園の一体的な整備・運営	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道の駅と防災公園（スポーツレクリエーション施設）を一体的に整備・運営する本事業の特徴を踏まえ、相乗効果をもたらす施設配置や、魅力的で良質なサービス提供の実現に向けた具体的な提案があるか。 ・ 利用者の長時間滞在やリピート利用を促す創意工夫がなされているか。 ・ 本防災公園（スポーツレクリエーション施設）ならではの憩いの空間や農体験の場の創出、本市の新たな魅力となるニュースポーツ等の施設整備・運営など、道の駅の活性化や事業全体の魅力向上にも繋がる具体的な提案があるか。 	10
(3) 事業の実現性・安全性（収支・資金計画等）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資本金の額、出資構成は適切か。 ・ 金融機関からの確約書、関心表明書等、資金調達の確実性を示す根拠が示されているか。 ・ 事業期間中、予期せぬ事態の発生等に伴う緊急の資金需要について適切な対応策が想定されているか。 ・ 事業期間を通して健全で安定した事業遂行を行うことが可能な収支計画となっているか。 ・ 利用者数等需要・売上・経費等の見込みは妥当か。また、妥当性を示す根拠が十分に示されているか。 ・ 利用減、コスト増等、収支が想定を下回った場合の適切な対応策が想定されているか。 	10

<p>(4) 事業の実施体制・ リスク管理</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・代表企業、構成員、協力企業等の専門性や経験等を活かした役割分担、人員配置、連携・協力・補完体制、指揮命令系統等が提示されているか。 ・全体マネジメント業務等の実施に資する統括管理業務責任者やマネジメント体制に係る提案があるか。 ・事業の円滑な継続ためのマネジメントやセルフモニタリングに係る具体的実施策が提案されているか。 ・市との連携、報告・連絡について、随時、迅速かつ確実に実施できる方策が提案されているか。 ・本事業の特性を踏まえ、各事業リスクについて、具体的かつ適切な管理方針、関係者（保険会社を含む）間の分担、対応策等が提案されているか。 	<p>10</p>
-------------------------------	---	-----------

審査項目	審査の視点	配点
2. 道の駅の設計や建設業務に関する事項		30
<p>(1) 景観・デザイン、安全性や使いやすさ、施工や品質</p>	<p><景観・デザイン></p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設、外部空間及びその配置等の工夫により、利用者の再訪や、長時間滞在を促す魅力的な建築・ランドスケープデザインになっているか。 ・インターの出口、国道からの見え方、周辺の田園風景等の眺望に十分配慮した計画となっているか。 ・「南東北のへそ」「県南の玄関口」である立地特性を活かし、観光拠点や歴史・文化の発信拠点として、周辺エリアのポテンシャルを高めつつ多くの人に親しまれる外観となっているか。 ・内部及び外部仕上げについて、未来の世代にも優しく安全な自然素材を採用した提案となっているか。 <p><安全性や使いやすさ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該施設に期待される機能（駐車場配置、アプローチ、防災機能）の発揮に配慮した利用者にわかりやすく利便性が高い計画となっているか。 ・高齢者や障がい者等を含むすべての人々が、安全安心かつ快適に利用でき、ユニバーサルデザインにも配慮した施設となっているか。 ・多様な利用者（子育て世帯の利用者、住民、観光客など）の利用を想定し、各施設間の移動の利便性や安全性を重視した動線計画が提案されているか。 <p><施工や品質></p> <ul style="list-style-type: none"> ・整備を円滑に進める方策、市との連携、近隣への周知、安全・品質の確保、騒音対策、ライフサイクルコストの低減等について、具体的な提案があるか。 ・事業契約締結から施設引渡しまでの的確かつ具体的な工程が示されており、確実に施設整備を実施できるスケジュールになっているか。 	10
<p>(2) 集客性や持続性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・事業コンセプトを踏まえた機能及び施設内容が提案されているか。また防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）との相乗効果を見込めるような配置計画となっているか。 ・物販販売や飲食等の施設は、農産品のブランド化・PRなど地場産品消費の推進を図ることが期待でき、その実現に相応しい魅力ある空間となっているか。 	10

	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援施設や飲食施設等において、外部空間及びその配置等の工夫により、施設内外の一体性を有する魅力的な空間となっているか。 ・社会環境やニーズの変化、提供するサービスの変化・改善等に柔軟に対応できるような継続性・成長性のある施設計画となっているか。非日常におけるイベント開催等多様なニーズに対応しうる施設計画となっているか。 ・施設の維持管理のための清掃、保守、点検等を効率的かつ安全に行うことができるよう配慮されているか。 	
<p>(3) 防災や環境への配慮</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・自然災害等の非常時において、本施設が担う地域防災拠点機能が適切に発揮される施設配置・機能が提案されているか。平常時から災害時への施設機能の円滑なシフトにつき創意工夫がなされているか。 ・自然エネルギーの有効活用、省資源設備による水のリサイクルの推進など、省エネ、再エネに取り組むとともに、ランニングコスト削減にも配慮した提案となっているか。 	<p>10</p>

審査項目	審査の視点	配点
3. 道の駅の運営や維持管理業務に関する事項		35
(1) 質の高い魅力的なサービスの提供	<ul style="list-style-type: none"> ・施設利用者への高品質で利便性の高いサービスの提供のための創意工夫がなされているか。 ・施設全体の利用促進や機能連携、防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）との一体的な利用が期待できる提案となっているか。 ・施設の目的や機能に即し、また施設利用者に配慮した施設開館日及び開館時間の提案となっているか。 ・中心市街地、白石城などの文化財や温泉地、その他観光名所等の周辺地域との連携を促すサービスの提案があるか。 ・白石市ならではの独創的かつ具体的なサービスの提供についての提案があるか。 ・年間を通じて安定的な集客を図りつつ収益力を高める工夫について具体的な提案があるか。 ・地域住民が日常的に訪れやすい工夫や観光客の再訪を促す魅力的なサービスの提供など、リピーターの獲得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。 ・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。 ・利用者のニーズを施設運営に的確に反映させる取組みについて提案されているか。 ・関係団体、市内各種関係団体等との連携等について具体的な提案があるか。 	10
(2) 地域活性化に向けた取り組み創意工夫、提案等	<p data-bbox="603 1514 826 1547"><物品販売施設></p> <ul style="list-style-type: none"> ・販売する物品、運営業務の内容等に関する提案について、地域活性化や利用者増につながる創意工夫がなされているか。 ・年間及び各時間帯を通じて、安定して市内及び県内品を中心とした農水産物及び特産品・名産品等を販売し得る提案となっているか。 ・市内の農産物等を活用した独自の商品開発や販売促進を目的とした具体的な提案があるか。 ・物販・飲食事業における地域事業者や市民の参画に配慮した提案がなされているか。 	10

		<ul style="list-style-type: none"> ・市の財政負担の軽減に寄与する納付金に関する提案があるか。 <p><飲食施設></p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設規模、メニュー、食事の提供形態、運営体制・内容等の提案について、地域活性化や本施設の利用者増に資する創意工夫がなされているか。 ・高品質な本市の名物を使用した地産地消及び健康をテーマとした食事メニューについて具体的な提案があるか。 ・市の財政負担の軽減に寄与する納付金に関する提案があるか。 	
	② 観光案内、 子育て支援 施設	<p><観光案内></p> <ul style="list-style-type: none"> ・道の駅の総合的な情報案内施設としての機能の発揮や、本市の観光情報の効果的な発信・提供等について本施設及び本市における集客増につながる具体的な提案があるか。 ・本市や市内関係機関等と連携した地域情報発信業務について具体的な提案があるか。 <p><子育て支援施設></p> <ul style="list-style-type: none"> ・本市内の子育て世帯はもとより、本市外からも家族連れが安心して集い、多くの利用者でにぎわう屋内遊び場について具体的な提案があるか。 	5
	③ 提案施設	<ul style="list-style-type: none"> ・道の駅の魅力向上や利用者の利便性向上、地域活性化に寄与する独自の提案があるか。 ・本市の特性を踏まえた魅力的かつ独創的で、実現可能な提案となっているか。 ・市の財政負担の軽減に寄与する納付金に関する提案があるか。 	5
(3) 維持管理業務		<ul style="list-style-type: none"> ・各業務について、業務実施方法・内容が明確で、業務の品質確保・維持についての確かつ計画的に遂行することができる提案となっているか。 ・施設利用者が本施設を安全かつ快適に利用できるような提案となっているか。 ・業務体制について、総合的管理により施設全体で効率よく業務を遂行し得る提案となっているか。 ・ライフサイクルコストの低減等について具体的な提案があるか。 ・災害発生時の市との協力内容が具体的に提案されているか。 	5

審査項目	審査の視点	配点
4. 防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の設計や建設業務に関する事項		30
(1) 景観・デザイン、安全性や使いやすさ、施工や品質	<p><景観・デザイン></p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業区域全般に渡る景観のコンセプトをもって、建築計画、植栽計画、照明計画等個別のデザインを行い、全体として調和がとれた景観形成が図られているか。 ・建築意匠や舗装などの工夫により道の駅と一体となる景観デザインとなっているか。 ・周辺の独立丘陵及び田園風景を取り入れる景観軸を位置付けた視点上の配置、ゾーン間のシーケンスを意識した連続性のある景観づくりについて提案があるか。 ・園路、広場などが適切に配置されているか。 ・公園全体で年間を通じて四季折々に緑が楽しめる植栽計画となっているか。 <p><安全性や使いやすさ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共交通機関や自家用車など、想定されるすべての交通手段の利便性に配慮されているか。 ・歩行者の安全に配慮し、管理動線と園路の兼用をできるだけ避ける計画となっているか。 ・園路、自動車専用道路を分離し、それぞれの利用者の安全が確保される計画となっているか。 ・屋内外ともに災害時の避難動線を確保し、利用者の安全を確保するとともに、緊急車両の動線や寄り付けに配慮された計画となっているか。 ・分かりやすい施設構成及び視認性に優れたサインを適切に配置するなど、利用しやすい施設となっているか。 <p><施工や品質></p> <ul style="list-style-type: none"> ・整備を円滑に進める方策、市との連携、近隣への周知、安全・品質の確保、騒音対策、ライフサイクルコストの低減等について、具体的な提案があるか。 ・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おり、確実に施設整備を実施できるスケジュールになっているか。 	10
(2) 集客性や持続性	<ul style="list-style-type: none"> ・事業コンセプトを踏まえた機能及び施設内容が提案されているか。また、道の駅との相乗効果を見込めるような配置計画となっているか。 	10

	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業地ならではの憩いの空間や農体験の場、本市の新たな魅力となるニュースポーツ等の施設、子どもからお年寄りまでが健康づくりを楽しみ親子間や多世代の交流を促す施設等が提案されているか。 ・防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の各ゾーンや子どもの遊び場エリア等はその配置等の工夫により、一体性を有する魅力的な空間となっているか。 ・社会環境やニーズの変化、提供するサービスの変化・改善等に柔軟に対応できるような継続性・成長性のある施設計画となっているか。非日常におけるイベント開催等多様なニーズに対応しうる施設計画となっているか。 ・施設の維持管理のための清掃、保守、点検等を効率的かつ安全に行うことができるよう配慮されているか。 	
<p>(3) 防災や環境への配慮</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・防災機能の配置においては、防災機能配置方針に留意した提案となっているか。 ・自然災害等の非常時において、本施設が担う地域防災拠点機能が適切に発揮される施設配置・機能が提案されているか。平常時から災害時への施設機能の円滑なシフトについて創意工夫がなされているか。 ・自然エネルギーの有効活用、省資源設備による水のリサイクルの推進など、省エネ、再エネに取り組むとともに、ランニングコスト削減を配慮した提案となっているか。 	<p>10</p>

審査項目	審査の視点	配点
5. 防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の運営や維持管理に関する事項		35
(1) 質の高い先導的・独創的なサービスの提供	<ul style="list-style-type: none"> ・施設利用者への高品質で利便性の高いサービスの提供のための創意工夫がなされているか。 ・農業体験などの地形、景観や地域の特性を活かしたサービスの提案があるか。 ・施設全体の利用促進や機能連携、道の駅との一体的な利用が期待できる提案となっているか。 ・施設の目的や機能に即し、また施設利用者に配慮した施設開館日及び開館時間の提案となっているか。 ・年間を通じて安定的な集客を図りつつ収益力を高める工夫について具体的な提案があるか。 ・地域住民が日常的に訪れやすい工夫や観光客の再訪を促す魅力的なサービスの提供など、リピーターの獲得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。道の駅も含めた本施設や本市への来訪者増に資する食や農をはじめとした本公園ならではの健康増進に資する体験型・滞在型プログラム等、独創的かつ効果的な集客方策が提案されているか。 ・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。 ・利用者のニーズを施設運営に的確に反映させる取組みについて提案されているか。 ・関係団体、市内各種関係団体等との連携等について具体的な提案があるか。 	10
(2) 基本ゾーンに関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ・広場やスポーツ施設の運営業務の内容等に関して具体的な提案があるか。 ・ニュースポーツ施設の運営業務の内容等に関して具体的な提案があるか。 ・年間及び各時間帯を通じて、安定した施設の稼働や集客が可能な提案となっているか。 ・市の財政負担の軽減に寄与する納付金に関する提案があるか。 	5

<p>(3) ゾーンに寄らず配置するエリア・施設に関する提案</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本市内の子育て世帯はもとより、本市外からも家族連れが安心して集い、多くの利用者でにぎわう屋外遊び場について具体的な提案があるか。 ・健康遊具や休憩施設の設置など、防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の魅力向上や利用者の利便性向上に寄与する提案があるか。 	<p>5</p>
<p>(4) 自主提案事業（提案施設）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の魅力向上や利用者の利便性向上、地域活性化に寄与する独自の提案があるか。 ・本事業及び本市の特性を踏まえた魅力的かつ独創的で、実現可能な提案となっているか。 ・市の財政負担の軽減に寄与する納付金に関する提案があるか。 	<p>10</p>
<p>(5) 維持管理業務</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・各業務について、業務実施方法・内容が明確で、業務の品質確保・維持についての確かつ計画的に遂行することができる提案となっているか。 ・施設利用者が本施設を安全かつ快適に利用できるような提案となっているか。 ・業務体制について、総合的管理により施設全体が効率よく業務を遂行し得る提案となっているか。 ・ライフサイクルコストの低減等について具体的な提案があるか。 ・災害発生時の市との協力内容が具体的に提案されているか。 	<p>5</p>