

**(仮称) 道の駅しろいし整備事業**

**審査講評**

**令和6年7月2日**

**(仮称) 道の駅しろいし整備運営事業者選定委員会**

(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。)は、(仮称)道の駅しろいし整備事業(以下「本事業」という。)に関して、審査基準(令和6年2月13日修正公表)に基づき、提案内容等の審査を実施したので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和6年7月2日

(仮称)道の駅しろいし整備運営事業者選定委員会

委員長 金谷 隆正

## 内容

|   |              |   |
|---|--------------|---|
| 1 | 審査会について..... | 3 |
| 2 | 審査の方法.....   | 4 |
| 3 | 審査結果.....    | 6 |
| 4 | 審査講評.....    | 9 |

## 1 審査会について

### (1) 審査会の設置

提案書等の審査は、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（仮称）道の駅しろいし整備運営事業者選定委員会設置要綱に基づき審査会を設置した。

### (2) 審査会の体制

審査会の委員は以下のとおりである。

| 役職   | 氏名             | 団体等                                  |
|------|----------------|--------------------------------------|
| 委員長  | 金谷 隆正          | 東洋大学大学院 公民連携専攻客員教授                   |
| 副委員長 | 菊地 正昭          | 白石市副市長                               |
| 委員   | 田邊 信之          | (一社)不動産証券化協会 フェロー<br>(元宮城大学事業構想学群教授) |
| 委員   | 小野田 泰明         | 東北大学大学院 工学研究科教授<br>(東北大学災害科学国際研究所教授) |
| 委員   | 大泉 隆是<br>須藤 隆之 | 白石市建設部長 (～令和5年3月)<br>同上 (令和5年4月～)    |

### (3) 審査会の開催経過

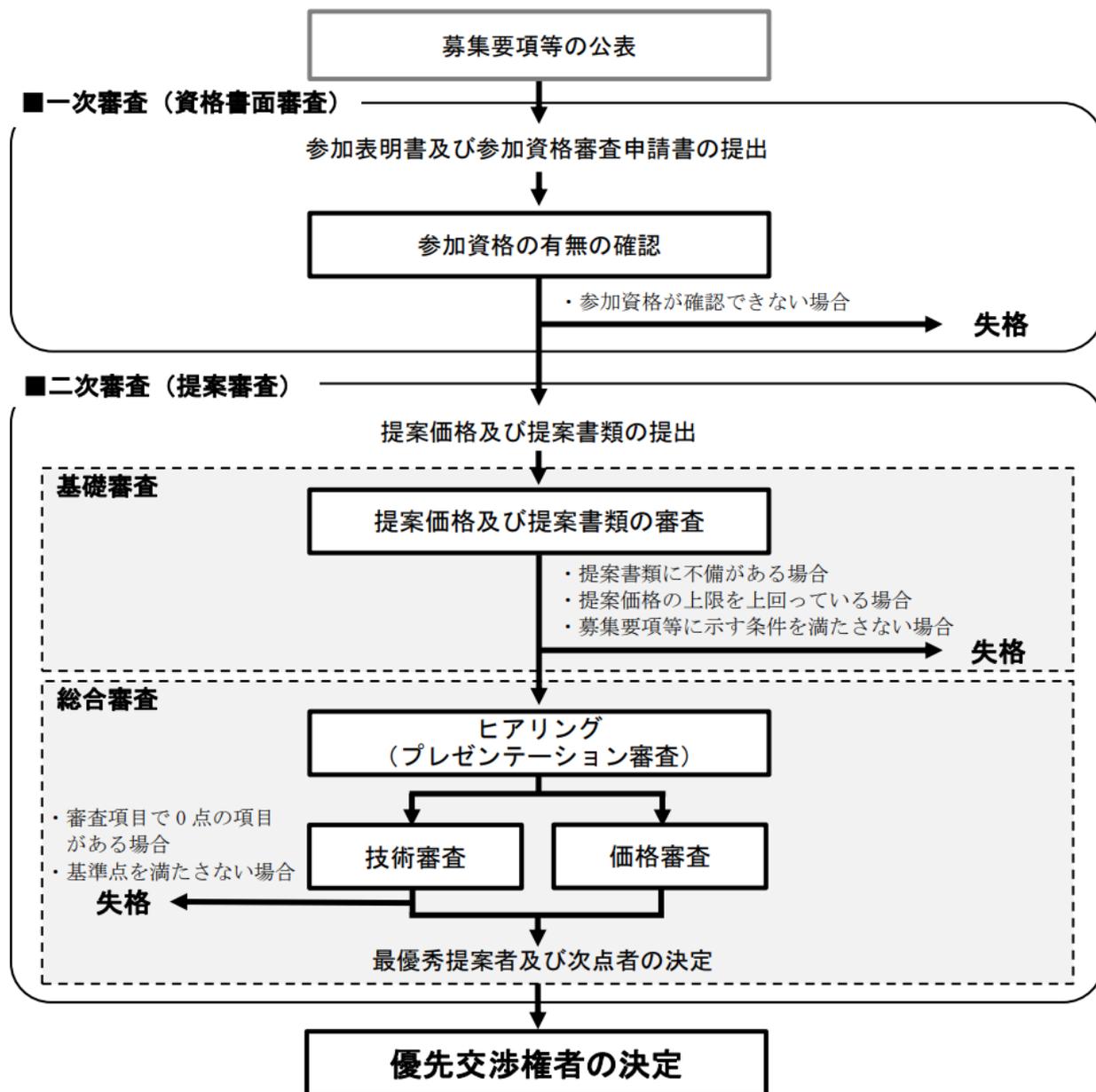
審査会は計6回開催した。開催日及び審議内容は以下のとおりである。

| 日時            | 会議名        | 主な議題                             |
|---------------|------------|----------------------------------|
| 令和5年1月18日(水)  | 第1回<br>審査会 | ・実施方針(案)及び要求水準書(案)について           |
| 令和5年8月4日(金)   | 第2回<br>審査会 | ・実施方針(案)及び要求水準書(案)について           |
| 令和5年10月31日(火) | 第3回<br>審査会 | ・審査基準書(案)について                    |
| 令和5年12月7日(木)  | 第4回<br>審査会 | ・特定事業の選定(案)について<br>・募集要項(案)等について |
| 令和6年5月30日(木)  | 第5回<br>審査会 | ・提案書評価に対する意見交換                   |
| 令和6年6月19日(水)  | 第6回<br>審査会 | ・プレゼンテーション審査<br>・最優秀提案者の決定について   |

## 2 審査の方法

### (1) 審査の流れ

審査は、次に示すフローのとおり実施した。



## (2) 審査の内容

### ア 一次審査（資格書面審査）

市は、応募者から提出される参加表明書等により、募集要項に記載した参加資格要件に応募者が満たしているかを審査する。

### イ 二次審査（提案審査）

#### (ア) 基礎審査

市は、応募者から提出された提案書類について、提案価格及び提案内容が募集要項等に示す条件を満たしているか否かを審査する。

#### (イ) 技術審査

審査会は、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について審査を行う。また、技術審査点の審査にあたっては、応募者に対するヒアリングを実施する。

#### 【審査方法】

審査基準の別紙に示す審査項目ごとの審査の視点により評価を行い、下記基準により点数を付与し、その合計点を技術審査点とする。

#### 【評価の判断基準及び点数化方法】

| 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 |

※ 技術審査点は、各委員の評価結果を点数化し、項目ごとに平均値を求め、全項目の平均値の合計を採用した。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。

#### (ウ) 価格審査

審査会は、応募者から提出された提案価格書に記載された提案価格について審査を行い、次の算出方法に基づき得られた値を価格審査点として付与する。

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

※ 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。

### 3 審査結果

#### (1) 一次審査（資格書面審査）

令和5年12月25日（月）に募集要項等の公表を行い、令和6年2月15日（木）から2月26日（月）まで参加表明書等を受け付けたところ、4者より申請があった。

市は、応募者から提出された参加表明書等について募集要項に記載した参加資格要件を応募者が満たしているかを審査した結果、4者とも参加資格を有すると認め、令和6年3月5日（火）に一次審査（資格書面審査）結果の通知を行った。

なお、審査にあたっては、公平性を確保するため、グループ名や企業名を伏せることとし、応募グループの呼称は「Aグループ」、「Bグループ」、「Cグループ」、「Dグループ」とした。

#### (2) 二次審査（提案審査）

令和6年4月4日（木）から5月10日（金）まで提案書類を受け付けたところ、一次審査（資格書面審査）を通過した4者のうち、Dグループを除く3者から提出があった。最優秀提案者の決定のため、次の審査を行った。

##### ア 基礎審査

###### (ア) 提案価格の確認

応募者から提出された提案価格が、提案上限額の範囲内であることを確認した。

###### (イ) 提案書類の確認

応募者から提出された提案書類が、募集要項等に記載する全ての条件を満たしていることを確認した。

以上から、市は、提案書類が要件を満たすことを確認し、基礎審査を合格とした。

##### イ 技術審査

技術審査を行う上で、応募者の提出した提案書類の記載内容を明確にする為に、令和6年6月19日（水）、応募者に対して提案内容についてのプレゼンテーション及びヒアリングを実施した。その後、審査会にて十分な議論を行った上で、審査基準に基づき各委員が評価を行い、その平均値を技術審査点として付与した。

##### ウ 価格審査

応募者の提案価格について、審査基準に基づき価格審査点を付与した。

### (3) 最優秀提案者及び次点者の決定

総合評価点の算定結果は、以下に示すとおりである。

| 審査項目  | Aグループ  | Bグループ  | Cグループ  |
|-------|--------|--------|--------|
| 総合審査点 | 144.00 | 170.23 | 159.96 |

以上により、審査会はBグループを最優秀提案者、Cグループを次点者として決定した。なお、審査結果の詳細は以下のとおりである。

#### < 附帯意見 >

上記、最優秀提案者は次の附帯意見を付した上での選定とした。

- ・市と密接に連携して、提案内容の確実な履行とその更なる充実に努めること。
- ・「しろいし commons」の開設等により、市民の意向を十分踏まえて事業を実施すること。
- ・本事業の特色である地域に根差した道の駅と防災公園の一体的整備運営を効果的に行うなどして、本事業による地域活性化を実現すること。

### (4) 最優秀提案者及び次点者の概要

#### ア 最優秀提案者

| グループ名／代表企業                                   | 構成企業 (◎) 及び協力企業 (○)   |
|--|---|
| サンアメニティグループ<br>【Bグループ】<br>(代表企業:株式会社サンアメニティ) | ◎株式会社サンアメニティ<br>◎株式会社鴻池組<br>◎株式会社阿部和工務店<br>◎東亜道路工業株式会社東北支社<br>◎株式会社乃村工藝社<br>◎株式会社ナショナルトラスト<br>◎株式会社ミュゼグラム<br>◎お茶の井ヶ田株式会社<br>◎株式会社 Food Innovators Japan<br>◎株式会社ハミングバード・インターナショナル<br>○特定非営利活動法人みやぎ・せんだい子どもの丘<br>○白石興産株式会社<br>○有限会社ナスカ<br>○株式会社建設技術研究所東北支社 |

イ 次点者

大和リース株式会社仙台支社グループ

【Cグループ】

(代表企業：大和リース株式会社仙台支社)

■ 審査結果

| 審査項目                                     | 配点   | Bグループ   |
|--|------|---------|
| 1. 事業計画に関する事項                            | 40点  | 35.50点  |
| 2. 道の駅の設計や建設業務に関する事項                     | 30点  | 26.00点  |
| 3. 道の駅の運営や維持管理業務に関する事項                   | 35点  | 26.75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  | 26.00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  | 27.00点  |
| 技術審査点                                    | 170点 | 141.25点 |
| 価格審査点                                    | 30点  | 28.98点  |
| 総合審査点                                    | 200点 | 170.23点 |

## 4 審査講評

本事業は、令和2年10月に事業化された(仮称)白石中央スマートインターチェンジに隣接する敷地を活用して、市として、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・運営し、人々が交流する拠点としてだけではなく、都市防災、中心市街地との連携などにも寄与する中核的な場の形成を目指すため、市として初めて、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に基づき官民連携で行うものである。

当審査会においては、募集要項等の策定や審査方法の決定、最優秀提案者の決定に至るまで、各委員の専門知識や経験などをもとに、多角的な視点から検討と意見交換を重ねながら、審査を行ってきたところである。

この度の公募に参加した応募者による提案については、本事業の目的や趣旨を深く理解し、また事業者独自のノウハウを踏まえた創意工夫が盛り込まれるなど、実施への意気込みを十分に感じさせるものであった。提案に至るまでの事前調査、関係者との調整、提案書類の作成等において払われたであろう多大のご努力に対して、審査会として深く敬意と感謝の意を表すものである。

提案内容の評価及び最優秀提案者の選定にあたっては、公表した募集要項や要求水準書等に基づき、提案内容について客観的かつ公正な審査を実施し、最優秀提案者としてBグループ、次点者としてCグループを選定したところである。

今後、Bグループは優先交渉権者として、市と基本協定及び事業契約を締結するための協議を実施するものと見込まれるが、市と真摯に協議を進めていただくようお願いする。

最優秀提案者として選定したBグループの提案に関する技術審査についての概評は、次のとおりである。

まず、「事業計画に関する事項」に関しては、「育む」というオリジナルの的確なコンセプトを基に食・農・体験・交流・地域活性化等、市が重視する各種テーマへの具体的取組みを提起している点や、道の駅と防災公園の一体感のある整備・運営について配慮されている点が高く評価された。また、豊富な同種業務経験を有する代表企業を中心に、各事業分野を担う高い専門性を持つ企業が参画する実施体制や、「しろいしコモンズ」の開設等市民意向の事業への反映をめざした提案についても高く評価された。

「道の駅の設計や建設業務に関する事項」に関しては、八角形の特徴的な道の駅建物を中心に大屋根広場や中庭、周囲を囲む広場など多様な使い方ができる空間が確保されている点等が、賑わい創出や利用者の利便性確保の観点から高く評価された。また、日常から災害時への円滑な転用が可能なフェーズフリーの地域防災拠点

づくりを目指す具体的な提案等も評価された。

「道の駅の運営や維持管理業務に関する事項」に関しては、物品販売施設・飲食施設では、代表企業はじめ参加企業の地域におけるネットワークや道の駅の運営経験等に基づく通年での安定した品揃えや地元食材を活用した商品開発や食事の提供、観光案内では、多様な情報受発信機能の活用による市民を巻き込んだプロモーション活動等、地域経済の活性化に資する提案が高く評価された。また、子育て支援施設では、市内既存施設と差別化し、屋内外問わず感性を育む運営プログラムが用意されていることが評価された。

「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」に関しては、本事業の特色でもある道の駅と防災公園の一体整備に対応した施設の配置やデザインに係る提案、整備地ならではの魅力を取り入れ周辺の景観にも配慮した提案、多様なニーズに対応し全世代が楽しめる機能・施設の配置に配慮した提案等が高く評価された。

「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」に関しては、利用者のニーズに合わせたイベントプログラムの企画・検討や道の駅から防災公園への的確かつ円滑な誘導、様々な世代が様々な利用・体験する場所が周到に用意されている点、ドローンの活用をはじめ本事業ならではの独創的、先導的取組みについて、市の将来を見据え検討している点などが評価された。

技術審査に関する総評は、次のとおりである。

この度、本事業に関する提案書類を提出された3者の提案は、何れも極めて質の高い提案であったが、中でも、最優秀提案者に選定したBグループからは、本事業に関する要求水準書等に示した要件を満たした上で、事業コンセプトや事業の趣旨を的確に捉えた多岐にわたる具体的かつ魅力的な提案があった。特に、本提案については、道の駅を核とした地域活性化への取組み、道の駅と防災公園の円滑な一体的整備運営に資する取組み、「しろいレコモنز」の開設等本事業を市民とともに育てる取組みなど、本事業に相応しい市の明るい未来を期待させる未来志向の提案であることが高く評価されたところである。

次点者のCグループの提案は、これまでのPFI事業の実績や知見を活かした実現可能で具体的な提案が多数なされている点が評価された。

また、Aグループにおいては、地域を熟知した地元企業グループによる地域活性化に向けた熱意あふれる提案が評価された。

最後に、最優秀提案者に選定されたBグループにおかれては、市と緊密に連携のうえ、提案内容の確実な実施やその更なる向上を通じて、市の未来を拓く本事業に真摯に取組み、地域の皆様から長く愛され、親しまれる道の駅・防災公園とするために尽力されることを強く期待するところである。