

道の駅あつみ移転整備事業

落札者決定基準

令和5年5月

山 形 県 鶴 岡 市

目 次

1. 本書の位置づけ	1
2. 事業者選定の概要	1
(1) 事業者選定方式	1
(2) 事業者の選定方法と選定の体制	1
3. 審査の手順	3
4. 入札参加資格審査	4
5. 入札書類審査	4
(1) 入札書類の確認	4
(2) 基礎項目審査	4
(3) 加点項目審査（性能評価点の算定）	4
(4) 価格評価点の算定	5
(5) 優秀提案の選定	5
6. 落札者の決定	5

添付資料

別紙1 基礎項目審査の評価基準

別紙2 加点項目審査の評価基準

1. 本書の位置づけ

道の駅あつみ移転整備事業落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）は、DBO方式により道の駅あつみ移転整備事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の募集・選定を行うに際し、入札参加希望者に配付する入札説明書と一体のものである。

落札者決定基準は、落札者を決定するにあたって、最も優れた提案を行った入札参加グループを選定するための方法及び評価基準等を示し、入札参加グループの行う提案等に具体的な指針を示すものである。

2. 事業者選定の概要

(1) 事業者選定方式

本事業を実施する事業者には、施設を整備し、その後の維持管理及び運営業務を通じて、効率的かつ効果的に、併せて安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力及び経営ノウハウ等を総合的に評価して選定することが必要である。そこで、事業者の選定に当たっては、入札価格に加え、本市の要求するサービス水準との適合性並びに維持管理及び運営業務における遂行能力や事業計画の妥当性、更にリスク負担能力等を総合的に評価し、落札者を決定する総合評価一般競争入札方式により行う。

(2) 事業者の選定方法と選定の体制

事業者の選定は、入札参加資格審査及び入札書類審査により行う。

入札参加資格審査においては、入札参加者の参加資格について鶴岡市（以下「本市」という。）が審査を行う。なお、入札参加資格審査の結果は、入札書類審査の対象となる入札参加者の資格要件のみを審査し、入札書類審査における評価には反映させないこととする。

入札書類審査においては、基礎審査項目の充足の有無の審査を本市が行い、本事業の各業務に関する具体的な提案内容の審査は、本市が設置した学識経験者等で構成する道の駅あつみ移転整備事業DBO民間事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）が入札参加グループから提出された入札書類（事業提案書）の加点項目審査を行い、優秀提案を選定し、本市に選定結果を報告する。

本市は、選定委員会からの報告を受けて、落札者を決定する。

選定委員会の委員は、次頁のとおりである。

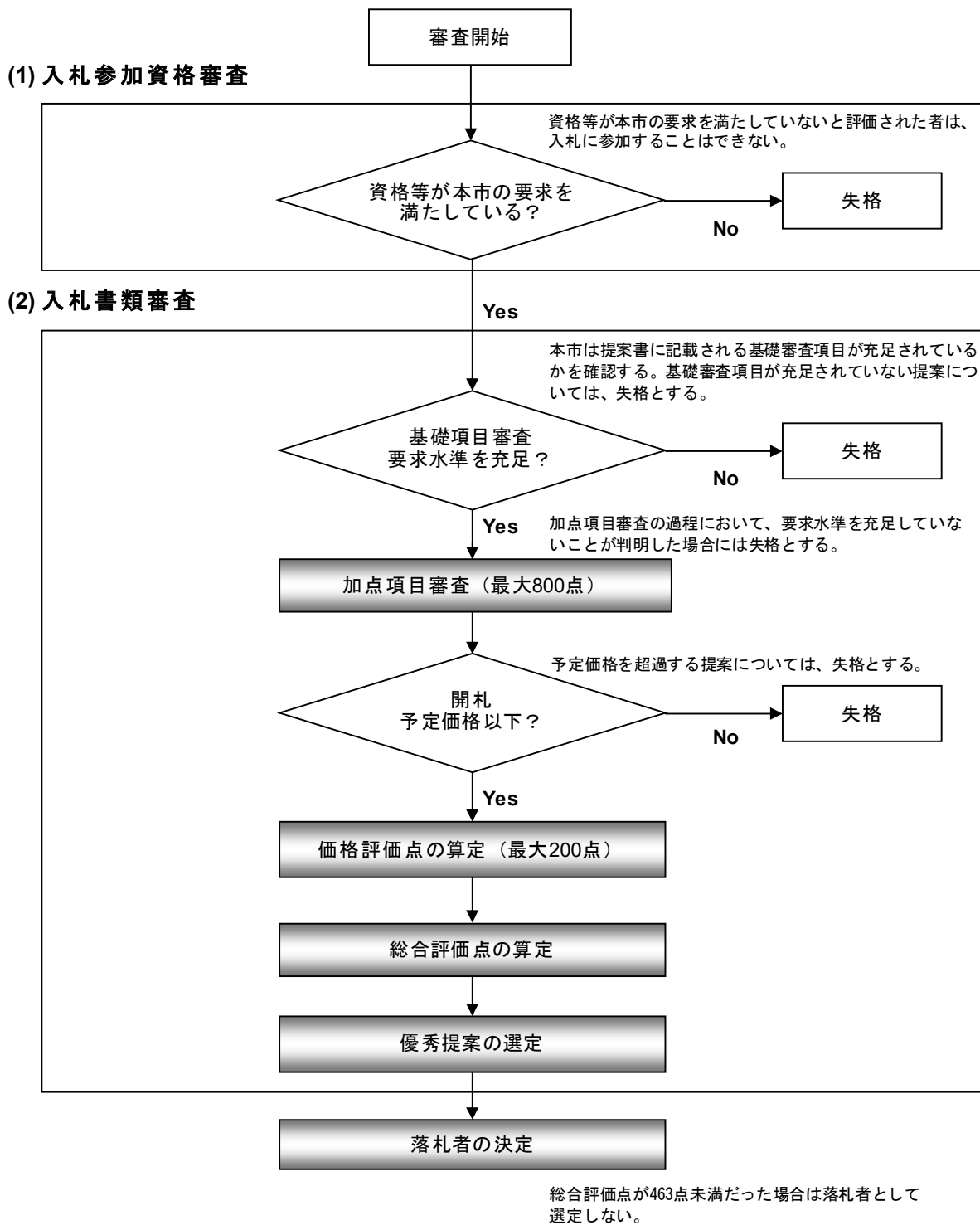
【選定委員会 委員】

(敬称略)

	氏名	所属
委員長	阿部 真一	鶴岡市副市長
委員	安達 明久	新潟産業大学 経済学部 教授
委員	青木 孝弘	宮城大学 事業構想学群 准教授
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（道路）
委員	森屋 健一	鶴岡市総務部長
委員	坂井 正則	鶴岡市建設部長
委員	阿部 知弘	鶴岡市商工観光部長
委員	佐藤 龍一	鶴岡市農林水産部長
委員	粕谷 一郎	鶴岡市温海庁舎支所長

3. 審査の手順

審査の手順は、次のとおりとする。



4. 入札参加資格審査

入札参加グループの代表企業、構成企業、協力企業が、入札説明書に示す参加資格の要件を満たしているかどうかを審査し、要件の未達項目があれば失格とする。

5. 入札書類審査

(1) 入札書類の確認

提出された入札書類がすべて入札説明書の指定どおりに揃っているかを本市において確認する。

(2) 基礎項目審査

入札参加グループの提案内容が、「別紙1 基礎項目審査の評価基準」に掲げる基礎審査項目を充足しているかについて本市が審査を行う。基礎審査項目を充足している場合は適格とし、充足していない場合は失格とする。

(3) 加点項目審査（性能評価点の算定）

基礎項目審査において適格とみなされた提案について、選定委員会において性能評価として加点項目審査を行う。加点項目審査は、入札参加グループの提案内容について、以下に示す加点審査項目について加点基準に応じて得点（加点）を付与する。加点項目審査は最大800点とし、その内訳は「別紙2 加点項目審査の評価基準」に示す。なお、加点項目審査に基づく性能評価点の計算にあたり、小数点以下がある場合は第2位を四捨五入するものとする。

また、その過程において、要求水準を充足していないことが判明した場合には失格とする。

加点審査項目	配点	備考
① 事業計画に関する事項	100	配点の割合：最大800点中12.5%
② 設計業務に関する事項	190	” 23.8%
③ 建設・工事監理業務に関する事項	40	” 5.0%
④ 維持管理業務に関する事項	90	” 11.3%
⑤ 運営業務に関する事項	250	” 31.3%
⑥ 入札者独自の提案に関する事項	130	” 16.3%
合計	800	

【加点基準】

評価	評価内容	採点基準
A	特に優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.67
C	やや優れている	配点×0.33
D	優れている点はない（要求水準と同程度）	配点×0.00

(4) 価格評価点の算定

総合評価点を算定する際の価格評価点については、入札書に記載された入札価格で行うものとし、入札価格に対して、次式により価格評価点を算定する。

価格評価点の計算にあたっては、小数点以下第2位を四捨五入し、価格評価点の上限を200点とする。

$$\text{価格評価点} = \frac{\text{最低の提案価格}}{\text{提案価格}} \times 200$$

(5) 優秀提案の選定

性能評価点と価格評価点を、次式に基づいて加算した値を総合評価点とし、これが最大となった提案を優秀提案として選定する。

$$\text{総合評価点} = \text{加点項目審査（最大800点）} + \text{価格評価点（最大200点）}$$

6. 落札者の決定

本市は、入札書類審査の結果に基づいて選定委員会により選定された優秀提案を踏まえ、落札者を決定する。ただし、優秀提案が複数ある時（総合評価点と同点の時）は、性能評価点が最も高い者を落札者とする。

なお、総合評価点が463点未満であった場合は、落札者として選定しない。

別紙1 基礎項目審査の評価基準

基礎審査項目	審査基準	主な対応様式
I. 事業計画	・ 実現可能な事業工程となっているとともに、事業条件が満たされていること	・ 提案書（事業計画全般に関する事項、事業スケジュール）
	・ 特別目的会社の出資内容が明記され、出資条件が満たされていること	・ 提案書（事業収支等提案書類）
	・ 提案価格の算定方法に誤りがなく、支払条件が満たされていること	・ 提案書（事業収支等提案書類、提案価格等提案書類）
	・ 事業者が義務づけている保険が付保され、必要な費用が収支計画に算入されていること	・ 提案書（事業計画全般に関する事項、事業収支等提案書類、提案価格等提案書類）
	・ 収支計画全体の計算に誤り等がないこと	・ 提案書（事業収支等提案書類）
	・ 各種発生費用の項目及び算定方法に誤りがなく、市場価格と極端に乖離していないこと	・ 提案書（提案価格等提案書類）
	・ 年度ごとの資金不足がないこと	・ 提案書（事業収支等提案書類）
II. 設計及び建設・工事監理業務	・ 要求水準を満たしていること	・ 提案書（設計業務に関する事項、建設・工事監理業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール表）、基礎審査項目チェックシート
III. 維持管理業務	・ 要求水準を満たしていること	・ 提案書（維持管理業務に関する事項、事業スケジュール表）、基礎審査項目チェックシート
IV. 運営業務	・ 要求水準を満たしていること	・ 提案書（運営業務に関する事項、事業収支等提案書類、事業スケジュール表）、基礎審査項目チェックシート
V. 提案施設（任意）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提案施設整備に当たっての基本的考え方について、本体事業の趣旨、目的を踏まえていること。また公共施設としての役割を充足する機能等を有していること。 ・ 安定的、効果的な運営を行う上で、適切な事業実施体制、事業計画が示されていること。 	・ 提案書（応募者独自の提案に関する事項）
VI. 付帯事業（任意）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 付帯事業実施に当たっての基本的考え方について、本体事業の趣旨、目的を踏まえていること。 ・ 安定的、効果的な運営を行ううえで、適切な事業実施体制、事業計画、資金計画、収支計画が示されていること。 ・ 付帯事業における事故等の発生を想定し、保険等の適切な備えがなされていること。 ・ 付帯事業の実施状況について、市が逐次状況を把握できるような仕組みが提案されていること。 	・ 提案書（応募者独自の提案に関する事項）

別紙2 加点項目審査の評価基準

加点審査項目		配点	評価視点	主な対応様式
I 事業計画全般に関する事項	(1) 本事業への基本的な考え方	40		入札書類審査に関する提出書類、提案書(事業計画全般に関する事項、事業収支等提案書類、提案価格等提案書類、事業スケジュール表)
	① 目的・基本理念の考え方	(15)	本事業の背景及び目的並びに基本理念等を理解し、事業者独自のノウハウやアイデアを取り入れた事業実施の基本方針及び計画が練られているか	
	② 業務遂行体制・セルフモニタリングの考え方	(25)	本事業を確実かつ効果的に実現できる適切な業務遂行体制が確立されているか 本事業が長期契約となるDBO事業であることを踏まえ、事業全体(設計、建設・工事監理、維持管理、運営を含む)を適切にマネジメントするための工夫が提案されているか 各構成員等の役割設定、セルフモニタリングの方法等において、事業の継続性確保に寄与する工夫がされているか	
	(2) 事業収支計画	30	料金収入や各費用の算定根拠が明確であり、地域特性や近隣施設の状況等を踏まえた妥当な計画が提案されているか 資金計画の安定化方策の提案、運転資金の不足に対する対応策、その他事業安定のための独自の工夫が提案されているか	
	(3) リスク管理	30		
	① リスク管理方針と対策	(20)	各業務の履行に係るリスクが適切に想定されており、それらのリスクに対するリスクマネジメント策が構築されているか リスクファイナンスについて、追加的な付保等のリスク緩和措置が工夫されているか	
② 事業継続の方策	(10)	各参画企業の業績不振時におけるバックアップ体制等の方策が工夫されているか 参画企業のモチベーションの維持に関する方策が工夫されているか		
小 計		100		配点の割合：最大800点中12.5%
II 設計業務に関する事項	(1) 設計業務の進め方	10	設計業務を進める上で市及び関係者との円滑な合意形成を図る工夫が提案されているか	提案書(設計業務に関する事項、計画図面等提案書類)
	(2) 維持管理企業及び運営企業との連携	10	PFIC的手法であるDBO方式を用いて行う事業であることの効果を最大限に活かすため、設計段階においても維持管理企業及び運営企業が関わる仕組みが工夫されているか 施設の設計に反映する維持管理企業及び運営企業の具体的なノウハウが提案されているか	
	(3) 意匠計画の考え方	130		
	① 全体配置・ゾーニング・施設配置・動線計画	(20)	地域特性や敷地全体のバランス、維持管理・運営の方法及びセキュリティ対策を考慮に入れ、均衡のとれた死角の少ない施設の全体配置計画となるよう工夫されているか 気軽に立ち寄ることができ、繰り返し施設を訪れ、長く滞在したくなるような、粗造成を活かした魅力的なランドスケープデザインが提案されているか 屋内と屋外がゆるやかにつながり、施設利用者の利便性や施設間の相乗効果に配慮したゾーニングとなっているか サービス車両出入口位置の適切性や歩車分離の明確化など利用者・居住者の安全性が確保された計画となっているか 施設の魅力を高め、利便性・わかりやすさに加え、購買行動を促すことに留意した諸室配置・構成となっているか 施設の目的を達成するために必要十分な諸室規模が確保されているか	
	② 仕上計画・ユニバーサルデザイン	(10)	衛生面や安全面について十分配慮された仕上計画となっているか(床、壁面、動線上の出入口、窓、搬出入口、など) ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物等の化学物質を削減する方策、建設時における環境汚染防止等について提案しているか 塩害や漏水防止、結露やカビ防止、断熱や建物の長寿命化等について工夫されているか 鶴岡産木材を多用するなど潤いと安らぎのある空間となるよう工夫されているか 事業期間中に大規模修繕が極力生じないよう、修繕費の低減に向けた具体的なアイデアが提案されているか 施設計画及びサイン計画等が子どもから高齢者・障がい者、外国人等を含むすべての利用者にとって、安心・安全かつ快適に利用できるよう工夫されているか	
	③ 24hトイレ、道路・観光情報コーナー、子育て支援施設、防災施設(国施設)	(20)	利用者が安全かつ快適に過ごせる空間となるよう配慮されているか 観光情報コーナーは、魅力的なディスプレイ方法やDX(デジタルトランスフォーメーション)等により、効果的に最新の情報を提供できるよう工夫されているか 維持管理・運営面にも配慮した施設計画となっているか	
④ トイレ(地域振興施設)	(10)	いつでも安心して快適に利用できる施設となるよう工夫されているか 駐車場や他施設との動線に配慮した、利用しやすい施設計画となっているか		

⑤ 農林水産物・物販施設、フードコート、荷捌き室(地域振興施設)	(35)	鼠ヶ関を中心に、温海、鶴岡、庄内、山形、東北、及び新潟下越北部エリアの地場産品を充実させ、グルメによるおもてなしを実現させ、購買行動を促すための工夫がみられるか
		利便性、快適性及び衛生管理など、維持管理・運営面に配慮した計画となっているか
		屋内と屋外がゆるやかにつながり、誰でも気軽に利用することができ、グルメによるおもてなしをメインとして、魅力的で集客・購買が期待できる施設計画となっているか
⑥ 子ども休憩スペース(地域振興施設)	(25)	幼児や児童が安全にのびのびと遊べる開放的な空間となるよう工夫されているか
		明るく温かみのある空間づくりなど、気軽に安心して利用できる工夫がなされているか
		周囲や保護者からの視認性やスペース間の動線が確保され、安全・快適に利用できる工夫がなされているか
⑦ イベント広場	(10)	地域の交流や活性化に寄与する施設計画が具体的に提案されているか
		日常的な憩いの場として魅力的な空間となるよう工夫がされているか
		イベント開催等の一時的な占用利用に柔軟に対応できる施設計画となっているか
(4) 周辺環境・地球環境への配慮	5	本市の自然環境に配慮するとともに、地域及び事業予定地周辺との調和を図りつつ、地域に親しまれる景観となるよう工夫がされているか 施設・設備機器等に関して騒音・振動及び臭気対策の提案がされているか 環境負荷低減に向け、設備を含め、省エネルギー、省資源に寄与する具体的なアイデアが提案されているか
(5) 構造計画の考え方	10	
① 耐震安全性の確保	(5)	構造体に対し、適切な耐震安全性を確保する計画となっているか 非構造部材や設備の耐震性確保において工夫がされているか
② 被害軽減対策	(5)	設備機器・什器・備品・家具等の転倒防止策等(壁の設え等)、地震発生時に備えた被害軽減策が講じられているか
(6) 設備計画の考え方	15	
① 更新性・メンテナンス性の配慮	(5)	設備の更新性・メンテナンス性について、具体的な方策を提案しているか
② ランニングコスト、利便性向上に向けた工夫	(10)	光熱水費や修繕費等のランニングコストの低減に向けた具体的なアイデアが提案されているか 設備計画に当たって、利便性(施設の管理、制御、情報ネットワーク、など)向上に向けた工夫が施されているか 事業期間中に大規模修繕が極力生じないよう、修繕費の低減に向けた具体的なアイデアが提案されているか
(7) 防災安全計画の考え方	10	地震等の自然災害発生時や非常時における安全性の高い施設とするための提案(強風対策、落雷対策等)がされているか
		火災時の避難安全対策について工夫しているか
		吹抜け部分や共用部分のガラス面等、利用者、特に子供や高齢者への安全性(衝突安全性、落下防止等)に十分に配慮した対策について提案しているか
		防犯上有効な照明設備や警備システム(監視システム等)について具体的に提案しているか
小計	190	配点の割合：最大800点中23.8%

III 建設・工事監理業務に関する事項	(1) 維持管理企業及び運営企業との連携	10	PFI的手法であるDBO方式を用いて行う事業であることの効果を最大限に活かすため、建設・工事監理段階においても維持管理企業及び運営企業が関わる仕組みが工夫されているか 施設の建設・工事監理に活かす維持管理企業及び運営企業の具体的なノウハウが提案されているか	提案書(建設・工事監理業務等に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール表)
	(2) 建設業務全般に係る事項	20	着工前の手続から施設引渡しまでのスケジュール計画について工夫が凝らされているか 不測の事態が生じた場合にスケジュールを遵守するための信頼できる対策等が提案されているか 十分な安全対策に関する提案がされているか 建設工事に伴い想定される騒音、振動、悪臭、粉塵、交通渋滞等については、周辺の自然環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の対応を講じて影響を最小限に抑えるための工夫を行っているか 廃棄物抑制、リサイクル材利用、CO2発生抑制等、地球環境保全に配慮した建設計画が提案されているか 事業予定地及び事業予定地周辺での各事業(市道中道奥田線、鼠ヶ関川親水護岸、高速道路、粗造成、国道7号及び国道345号)との連携・調整を行う上での留意点や進め方が提案されているか	
	(3) 工事監理業務全般に係る事項	10	工事監理業務について具体的なアイデアが提案されているか(工事監理のチェックポイント等) 確実な品質管理に向け、設計者の意図を正確かつ確実に伝えられるような実施体制が提案されているか	
小計		40		配点の割合：最大800点中5%
IV 維持管理業務に関する事項	(1) 施設整備関連企業との連携	10	PFI的手法であるDBO方式を用いて行う事業であることの効果を最大限に活かすため、維持管理段階においても施設整備関連企業が継続的な関わりを実現できる体制が提案されているか 施設の維持管理に活かす施設整備関連企業の具体的なノウハウが提案されているか	提案書(維持管理業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール表)
	(2) 建築物保守管理業務に係る事項	10	予防保全を基本とし、維持管理コストの低減に向けた工夫が提案されているか	
	(3) 建築設備等保守管理業務に係る事項	10	建築物の性能及び状態を常に最良な状態に保つための方策が具体的に提案されているか	
	(4) 外構等維持管理業務に係る事項	10	外構等の性能及び状態を常時適切な状態にしておくための方策が具体的に提案されているか	
	(5) 環境衛生・清掃業務に係る事項	10	環境衛生・清掃業務の管理項目・作業内容・頻度等に関する適切な業務遂行計画及び方策が具体的に提案されているか	
	(6) 警備保安業務に係る事項	10	日頃から事故・犯罪・火災・災害等の未然防止に向けた工夫が提案されているか 緊急時に速やかに現場に急行し、本市及び関係機関へ通報・連絡を行えるための体制が提案されているか	
	(7) 修繕業務に係る事項	30	大規模修繕を見据えた事業期間全体の修繕(保全)計画は適切に検討されているか(事業期間終了後の修繕計画も考慮しているか) 建築物、建築設備、外構等の長期修繕(保全)及び更新計画は、事業期間中に大規模修繕が極力生じなく、魅力的な施設であり続けるために効果的な内容となっているか 大規模修繕や設備等の更新時に本施設の運営に与える影響を最小限に留めるような工夫があるか	
小計		90		配点の割合：最大800点中11.3%
V 運営業務に関する事項	(1) 運営計画・運営業務実施体制	20	効率的で効果的な運営を行うための具体的な運営計画の提案がされているか(運営業務を円滑に進めるためのチェックポイント等) 運営業務を確実かつ効果的に実現できる適切な業務遂行体制が確立されているか 災害時の運営体制の構築や事業継続計画(BCP)・危機管理対策マニュアルの作成、避難誘導訓練の実施等について、具体的な提案がなされているか	提案書(運営業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業収支等提案書類、事業スケジュール)
	(2) 施設使用料	20	施設使用料のうち地域振興施設運営業務及び提案施設の運営業務(収益を伴う事業を実施する場合)による年間売上額の一部について、納付方法や納付額、確実性の具体的な提案があるか	
	(3) 統括管理業務	40		
	①統括マネジメント業務	(20)	総括マネジメント業務について具体的なアイデアが提案されているか(事業を円滑に進めるための体制整備やチェックポイント等)	
②事業評価業務	(20)	地域への還元や地域で稼ぐ仕組み等の本事業及び付帯事業における取り組みによる効果について、独自の評価方法を設ける等、具体的な本事業の実施効果の評価が提案されているか		
(4) 運営管理業務	20	本公共施設の周知・PR や集客のための宣伝方法、地域・広域観光情報等の発信方法、利用者満足度の把握・運営改善への反映方法について具体的な提案がなされているか ICT等の活用による利用者に分かりやすく施設の案内等をするための優れた工夫や、インターネットホームページの更新やSNS活用等、常に最新の情報がお客様に届くための工夫等が見られるか 利用者にとってわかりやすく、魅力的な施設運営について効果的な提案がなされているか プレオープンイベント及び利用者向けのオープンイベントについて効果的に本公共施設の周知・PRに寄与する具体的なアイデアが提案されているか		

	(5) 地域振興施設運営業務	100		
	①農林水産物・物販施設、フードコート の運営	(60)	農林水産物・物販施設の運営業務の内容を理解するとともに、具体的な提案がなされているか 地域資源活用のための工夫及び、市内で生産、製造された品目の取扱を向上させるための具体的な提案がなされているか リピーター確保、売上向上及び販路拡大への具体的な提案がなされているか 飲食施設(フードコート)の運営業務の内容を理解するとともに、地場産品を活用したメニュー等の具体的な提案がなされているか	
	②子ども休憩スペースの運営	(40)	乳幼児・児童の安全確保・衛生管理についての具体的な提案がなされているか 幼児・児童を持つ子育て家族が繰り返し訪れたいような魅力的な施設運営の工夫が提案されているか	
	(6) 地域振興業務	30	市の農林水産業・観光等による地域振興や交流活動による地域活性化のための具体的な方策が提案されているか 継続的に多くのイベントを開催するための施設運営の具体的な工夫がなされているか	
	(7) イベント広場の活用	20	屋内施設及び鼠ヶ関川親水護岸との一体的な利用も含め、運営業務におけるイベント広場の具体的な活用方策が提案されているか	
	小 計	250		配点の割合：最大800点中31.3%
VI 入札者独自の提案に関する事項	(1) 入札者独自のノウハウやアイデア (提案施設の運営及び付帯事業に係る提案)	30	本事業の主旨に沿った内容で、設計、建設・工事監理、維持管理、運営業務以外の事業者独自のノウハウやアイデアについて具体的に提案されているか 提案施設の運営及び付帯事業(自主運営事業及び付帯施設整備運営事業)の実施方針、事業実施体制、経営責任等の基本方針が明確に計画された提案がなされているか 提案施設の運営及び付帯事業(自主運営事業及び付帯施設整備運営事業)について、本施設と一体的な連携が可能で、相乗効果がある提案となっているか 提案施設の運営及び付帯事業(自主運営事業及び付帯施設整備運営事業)に係るリスクが適切に想定されており、それらのリスクに対するリスクマネジメント策が構築されているか	提案書(入札者独自の提案に関する事項、計画図面等提案書類)
	(2) 地域への還元	80	地域(温海地域、特に鼠ヶ関地区周辺)にお金が落ち、地域へ還元、地域で稼ぐ仕組みの構築など、地域経済の活性化に寄与する具体的な提案がなされているか 長年にわたり継続的に地域経済の活性化に寄与する具体的な仕組みや取組みが提案されているか	
	(3) 地域社会・経済への貢献(地元雇用、地元企業の参画等の地域経済への貢献 等)	20	地産地消や、地域住民の雇用及び人材育成等、地元企業の参画等の地域経済への貢献について具体的な方策が提案されているか	
	小 計	130		配点の割合：最大800点中16.3%
	合 計	800		