

新「道の駅むらやま」（仮称）
管理運営事業

審査基準

令和6年12月

村 山 市

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	審査委員会による審査	4
第5	選定審査会による審議	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

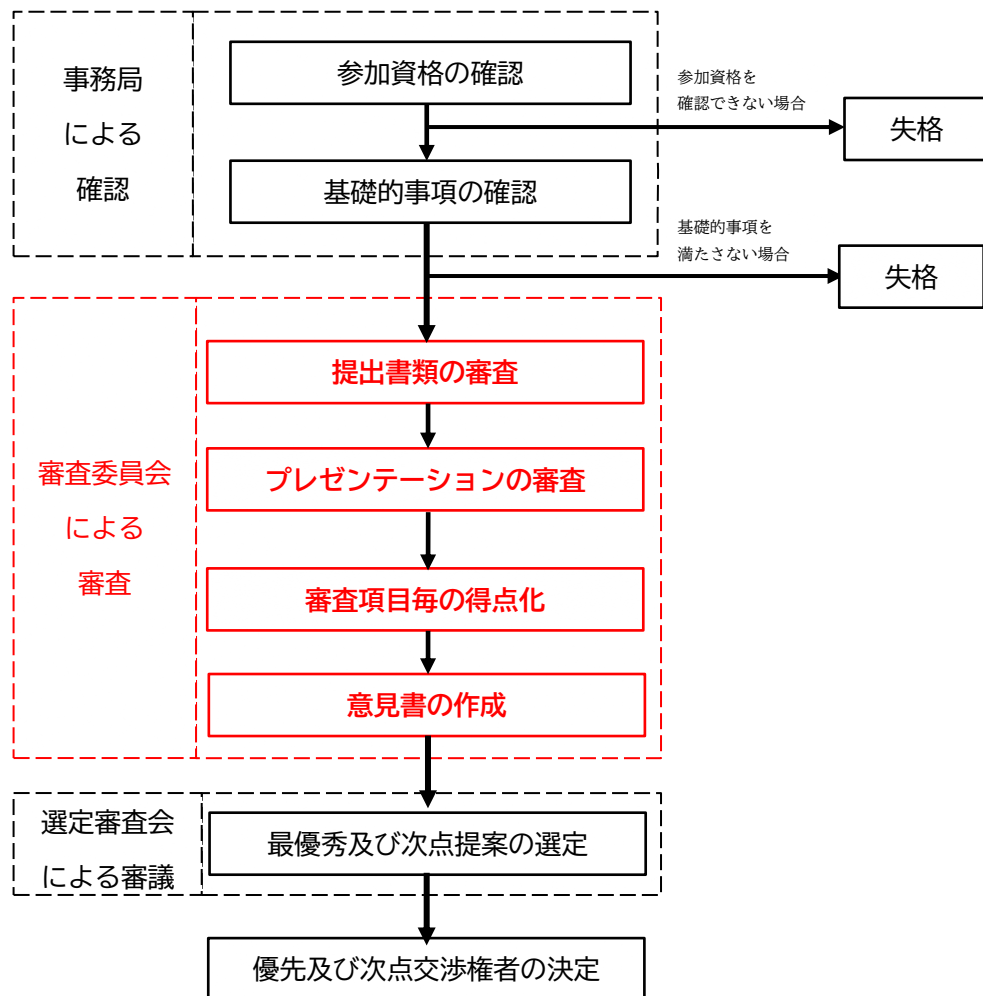
第1 本書の位置づけ

- ・ 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、本市職員及び有識者で構成する新「道の駅むらやま」（仮称）運営事業者プロポーザル審査委員会（以下、「審査委員会」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、審査委員会における審査及び選定審査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

- ・ 本市は、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、基礎的事項の確認に進めず、失格とする。

2 基礎的事項の確認

- ・ 本市は、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、審査委員会による審査及び選定審査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。
設計者選定支援業務、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、本市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 審査委員会による審査

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。
- ・ 新「道の駅むらやま」（仮称）運営事業者プロポーザル審査委員会における委員及びオブザーバーは、「(表2) 審査委員会 委員名簿」に示すとおりである。

(表2) 審査委員会 委員名簿

区 分	氏 名	所属団体の名称及び役職名
委 員 長	原田 和浩	村山市副市長
委 員	松村 茂	東北芸術工科大学 企画構想学科 教授
委 員	飯野 直	山形銀行 北村山ブロック統括店長 兼 北村山営業部長
委 員	高橋 春實	新「道の駅」整備基本計画検討市民会議 会長
オブザーバー	佐藤 正	東北地方整備局 山形河川国道事務所 副所長
委 員	高橋 准一	村山市総務課長
委 員	西塚 仁	村山市政策推進課長
委 員	齋藤 武	村山市財政課長
委 員	竹川 博昭	村山市まち整備課長

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。
- ・ グループ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、代表団体は必須とし、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外とする。

(1) 実施予定日時と場所

- ・ プレゼンテーションの実施予定日は、決定次第、別途公表する予定である。
- ・ また、各応募者の集合・開始時刻、実施予定場所等の詳細については、各応募者に個別に連絡する。

(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、提案書とは別途となる資料を作成する場合は、19部印刷資料として用意し持参すること。また、プレゼンテーションの際、資料の投影を希望する場合には、必要な機器（パソコン等）を応募者にて準備すること。なお、その他投影に必要な大型モニター（55インチ）及びHDMI端子ケーブルは本市が準備したものを使用することができる（予め必要な機材を報告しておくこと）。

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。

(表3) 審査項目と配点

審査項目		配点	
(1) 事業戦略に関する提案			
ビジョン・コンセプト		5点	15点
マーケティング戦略		10点	
(2) 事業計画に関する提案			
店舗開発・営業計画等		10点	25点
地域連携・地域貢献策		5点	
実施体制等		10点	
(3) 施設の管理運営等に関する提案			
設計支援等		5点	25点
事前広報・誘客等		5点	
運営業務		10点	
維持管理業務		5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		3点	
納付金		5点	
業務委託料		2点	
(5) 独自性に関する提案			
独自性に関する提案		15点	15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とする。

第5 選定審査会による審議

1 最優秀提案及び次点提案の選定

- ・ 選定審査会は、審査委員会の意見書を審議における前提条件とし、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提案として選定しないこととする。

第6 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定

- ・ 本市は、選定審査会による最優秀提案及び次点提案の選定結果を踏まえ、指定管理予定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、本市ホームページにて公表する。

大項目	中項目	配点	小項目	評価の視点
(1) 事業 戦略	ビジョン・ コンセプト	5	村山市に対する視点	村山市の魅力や現状・課題に対する事業者による認識が的確か。
			本事業に対するビジョン	事業者が本事業で目指すべきビジョンは、村山市の将来にとって望ましい内容となっているか。
			事業コンセプト	基本計画を踏まえた「食に特化した道の駅」として魅力的な提案となっているか。
	マーケティング 戦略	10	目標設定	売上高や入込客数、村山市への効果などの目標設定について、根拠・実現性が確認でき、期待できる内容となっているか。 段階的に成長していくなど時間軸を持った提案となっているか。
			ターゲットと打ち手	目標を実現するためのターゲットや施策・戦略の考え方が明確で、期待できる内容となっているか。
			冬の対応	村山市の冬の状況を理解した上で、本事業における閑散期（冬季）の考え方が明確で、期待できる内容となっているか。
			その他独創性	その他、マーケティング戦略全般に対して独創性があり、かつ具体的に考えられているか。
(2) 事業 計画	店舗開発・ 営業計画等	10	施設開発計画	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。
				事業者の責にて運営する地域振興施設（飲食）の開発計画（第三者のリーシング含む）について、具体的に考えられているか。
				地域振興施設の開発計画等を踏まえた、予定建築物や予定屋外施設（ハード）に関する意見について、現時点における考え方が考えられているか。
			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。
				「道路利用者に選ばれる休憩施設」としての工夫や考え方について語られており、魅力的な提案となっているか。
	地域連携・ 地域貢献策	5	地域連携（稼ぐ）	地元農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。
			地域交流（繋ぐ）	「村山市の観光情報や魅力を知ってもらうための取り組み」の工夫や考え方について語られており、魅力的な提案となっているか。 （コンシェルジュサービス提供業務や情報発信コンテンツ制作・発信業務の実施を踏まえた、観光情報発信施設（ハード）に関する意見についても合わせて評価する。）
			地域貢献（潤す）	市内からの積極的な雇用や、地元企業との関係性構築などを計画しているか。
	実施体制等	10	組織体制	各企業の役割分担が明確で、事業全体のマネジメントが適切に行われる体制となっているか。
			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（同種施設の運営実績を踏まえた代表団体内の体制など）。
			実施工程	R11 年度の開業に向けて、契約締結以降の活動イメージについて具体的に示されているか。
			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。

大項目	中項目	配点	小項目	評価の視点
(3) 施設の 管理 運営等	設計支援等	5	実施方針・業務体制	設計支援業務や設計者選定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、E0I 方式を踏まえた具体的かつ妥当性の高い提案がなされているか。
			設計者との協議調整の工夫	同種施設の運営における経験等を踏まえた設計者との協議調整の工夫に関する具体的かつ有効性の高い業務の提案がなされているか。
	事前広報・誘客等	5	事前広報・誘客	事前広報・誘客について、指定管理予定者として実施する行為と業務委託で実施する内容の整理等を踏まえた、具体的かつ有効性の高い提案がなされているか。
			その他準備行為及び開業準備委託	その他、指定管理予定者として実施する行為と開業準備業務委託についての業務内容等の提案が適宜あり、具体的かつ有効性のある提案がなされているか。
	運営業務	10	全体統括	様々な要素が混在する道の駅をマネジメントし、目標とする売上や入込を達成するよりよい施設運営を実現するための工夫や考え方が具体的に考えられているか。
			イベント計画	緑地広場等賑わい創出業務として求めている緑地広場等を活用した多様なイベントについて積極的な計画があり、期待できる内容となっているか。 (管理運営基準書にて示した期待内容を踏まえた事業者提案について、恒常的な賑わい創出に向けた実施手法・頻度等についても合わせて評価する。)
			認知度向上に資する運営の実施	村山市の認知度の向上に資する運営計画（観光情報発信を含む広報・PR 活動等）についての具体的な提案があり、期待できる内容となっているか。
			幸福度向上に資する運営の実施	市民・従業員の幸福度・満足度の向上に資する運営計画（子どもの遊び場の運営計画を含む）についての具体的な提案があり、期待できる内容となっているか。
	維持管理業務	5	衛生・清潔感の実現	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。
			適切なメンテナンスの実施	施設を永く使うための適切なメンテナンスの観点からの保守管理（修繕等を含む）に関する提案があり、具体的かつ有効性のある提案がされているか。
			その他維持管理に関する提案	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入れなどは適切か。
(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、確実性と安定性の高い資金繰り計画の提案がなされているか。
			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予備的資金の確保等、本事業の特性を踏まえた対応策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	3	指定管理料	適切な指定管理料の提案がなされており、市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	5	納付金	適切な自治体納付金の提案が市への還元の観点から評価でき、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	適切な業務委託料の提案がなされており、市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) 独自性に関する提案		15	事業者独自の提案	本事業に対するビジョンやコンセプトや事業者が有する強み等を踏まえた特色ある企画や自由提案業務、デジタル実装による新たな取り組みなど、他の道の駅との差別化を図り、特徴を強化するための取組みについて、具体的かつ有効性が高く、期待できる内容があるか（1～4までの提案と重複可）。
合 計		100		