

③

(仮称)道の駅「八千穂高原IC」

整備事業

審査基準書

令和4年8月  
佐久穂町

## 目 次

|                          |   |
|--------------------------|---|
| 第1章 総則.....              | 1 |
| 第1節 選定方針 .....           | 1 |
| 第2節 審査 .....             | 1 |
| 第2章 事業者の選定方法.....        | 1 |
| 第1節 審査の流れ .....          | 1 |
| 第2節 審査体制 .....           | 2 |
| 第3節 審査の手順 .....          | 3 |
| 別表1 審査項目、評価の視点及び評価点..... | 5 |

## (仮称)道の駅「八千穂高原IC」整備事業審査基準書

(仮称)道の駅「八千穂高原IC」整備事業審査基準書(以下「審査基準書」という。)は、佐久穂町(以下「町」という。)が、(仮称)道の駅「八千穂高原IC」整備事業(以下「本事業」という。)の実施にあたり、本事業を実施する民間事業者等(以下「事業者」という。)を募集及び選定する上で、本事業提案に参加しようとする者に配布する募集要項及び業務要求水準書と一体をなすものである。

### 第1章 総則

#### 第1節 選定方針

「道の駅」は、道路利用者のための「休憩機能」、道路利用者や地域の方々への道路情報、地域情報の提供を行う「情報発信機能」、地域の特色を取り入れた活力ある地域づくりを行う「地域連携機能」の3つの機能を併せ持つ施設であり、町は「新たなコミュニティを生み出す拠点」「観光の拠点」「アウトドア活動の拠点」を目指して整備する。

選定にあたっては、業務要求水準書の「第1章 第2節 2. 事業コンセプト」に沿った企画提案を重視しながら、収支計画やスケジュールを含めた事業全体の計画、施設整備に関する業務、維持管理に関する業務、運営及び財務に関する業務の各項目を評価していく。

なお、各項目の評価の視点は、別表1のとおりである。

#### 第2節 審査

審査は、学識経験者等の外部委員と町職員とで構成する「(仮称)道の駅「八千穂高原IC」整備事業に係る事業者等選定委員会」(以下「選定委員会」という。)を設置し、本事業に参加しようとする者(以下「応募者」という。)から提出された企画提案書を総合的に審査した上で、最も優れた提案を行った応募者を選定するものである。

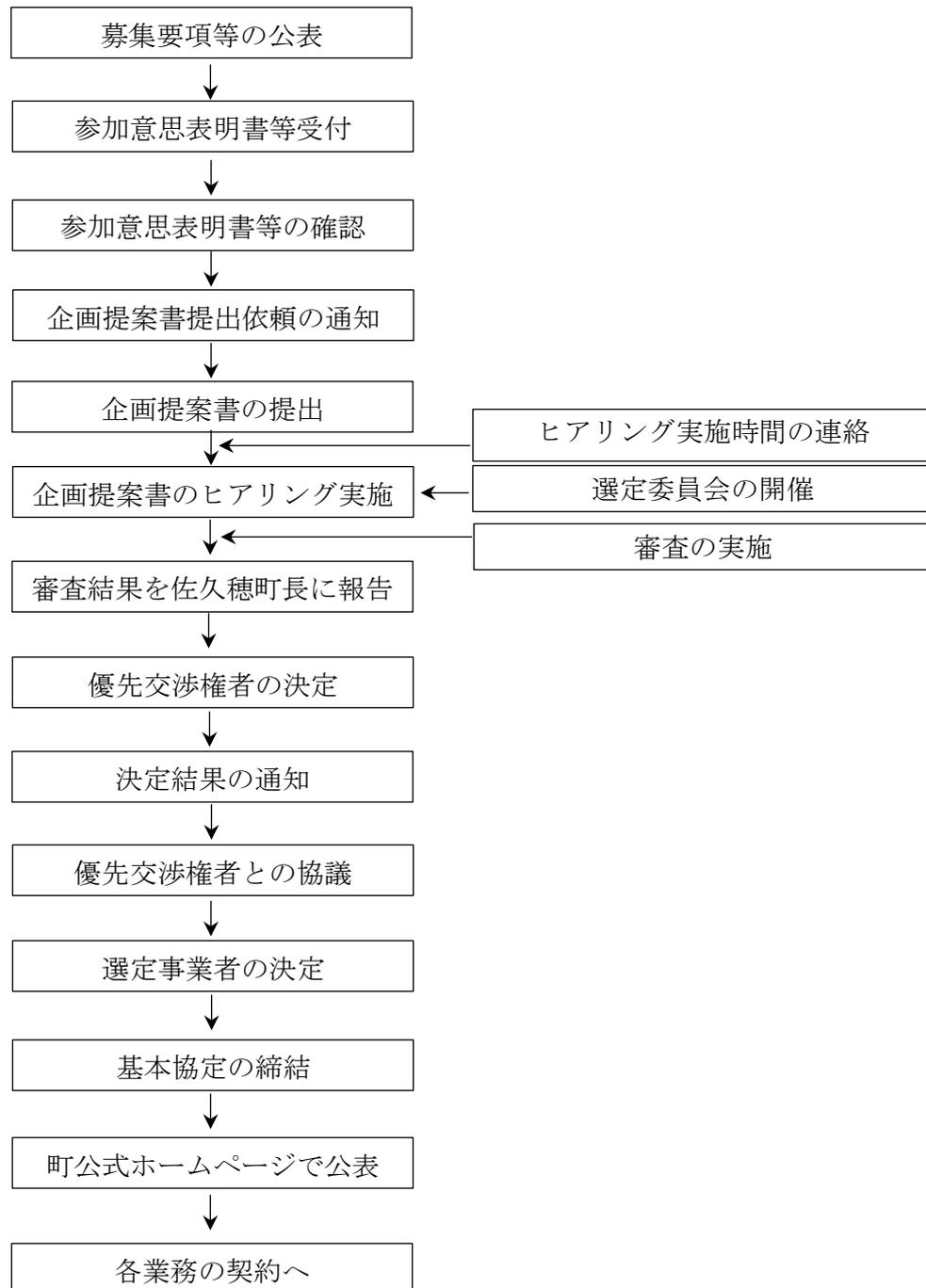
### 第2章 事業者の選定方法

#### 第1節 審査の流れ

審査においては、応募者の資格を確認するとともに、選定委員会では応募者から提出された企画提案書を審査し、優先交渉順位と優先交渉権者を選定する。

なお、審査の流れ(フロー)は、次に示すとおりである。

## 審査の流れ



## 第2節 審査体制

選定委員会は、学識経験者3名、佐久穂町建設工事請負人等選定委員会の委員長及び委員7名の合計11名で組織する。

## 第3節 審査の手順

### 1. 参加資格確認

町は、応募者から提出された参加意志表明書及び添付書類等をもとに、本事業の募集要項に示した参加資格要件を満たしているかを確認し、満たしていない応募者は失格とする。

参加資格要件を満たした応募者には、企画提案書の提出を求める旨の通知を発送する。

### 2. 企画提案書審査

#### (1) ヒアリングの実施

選定委員会は、応募者に対し、提出された企画提案書に関するヒアリングを実施する。

#### (2) ヒアリングの進め方

- ① 応募者は、企画提案書の内容を50分以内で説明すること。
- ② その後、選定委員による質疑を30分以内で行うこととする。
- ③ 応募者は、代表事業者及び構成事業者を含め4名以内の参加とし、運營業務責任者（駅長、マネージャー等）の候補者が決まっている場合は、必ず出席すること。
- ④ 企画提案説明は、プロジェクター等の利用も可能とするが、企画提案書に沿った内容で説明すること。

町は、プロジェクター1台、HDMIケーブル、D-sub15ピンケーブル及びスクリーンを用意し、パソコンは応募者が用意すること。

#### (3) 評価方法

企画提案書の審査項目、評価の視点及び評価点は、別表1のとおりである。

なお、選定委員一人あたりの合計評価点は300点とする。

各審査項目に対して、次に示す評価の考え方にに基づき5段階評価を行い、それに応じて各審査項目の得点を算出し、その合計得点を応募者の得点とする。

| 評価ランク | 評価内容                     | 得点       |
|-------|--------------------------|----------|
| A     | 要求水準以上の効果が確実な提案内容        | 評価点×1.00 |
| B     | 要求水準以上の効果が期待できる提案内容      | 評価点×0.75 |
| C     | 要求水準充足が可能と考えられる提案内容      | 評価点×0.50 |
| D     | 要求水準充足に一部課題が残ると考えられる提案内容 | 評価点×0.25 |
| E     | 要求水準充足が困難と考えられる提案内容      | 評価点×0.00 |

(4) 優先交渉権者の決定

選定委員の合計得点を平均し、150点以上に達した応募者のうち、得点が高かった応募者順に優先交渉順位を定め、優先交渉権者を選定する。

選定委員会は、選定の結果を佐久穂町長（以下「町長」という。）に報告し、町長はその報告をもとに優先交渉権者となる事業者を決定する。

(5) 結果の通知

優先交渉権者が決定した後は、応募者（グループの場合は代表事業者）に文書にて結果を通知する。

(6) 基本協定の締結

町は、選定等の結果、優先交渉権者となった応募者と本事業の実施に係る協議を行い、協議が整った場合は、選定事業者として決定し、基本協定を締結する。

また、基本協定を締結した事業者を、町公式ホームページを通じて公表することとする。

(7) その他

基本協定の締結後、町と選定事業者との契約内容に関する協議が成立しない場合、又は契約締結までに選定事業者若しくはその構成事業者のいずれかの者が事業参加の要件を欠いた場合、町は審査結果の次点の応募者と順次協議を行うことができるものとする。

別表1 審査項目、評価の視点及び評価点

(【 】内のページ番号は、業務要求水準書の該当ページである。)

| 大項目  | 中項目               | 評価の視点  | 評価点      |
|--|-------------------|--|----------|
| <b>(1) 応募者に関する財務事項</b>   |                   |  | 小計<br>10 |
| ①  | 応募者の財務の安定性        | <ul style="list-style-type: none"> <li>本事業を長期間にわたり実施する上で、事業のリスクを主体的に負担する安定的な財務基盤及び支援体制を有しているかを、参加資格確認書(様式2-4)に添付する「財務諸表」等により、事前に評価する。</li> </ul>   | 10       |
| <b>(2) 事業全体計画に関する事項(様式4-1)</b><br>施設整備、維持管理、運営及び財務に関する業務(業務要求水準書第2、3、4章 P12~54)を意識しながら、事業全体の企画提案の考え方、要点、特色等を端的にまとめること。 |                   |  | 小計<br>30 |
| ①  | 応募者の事業方針、特色ある事業計画 | <ul style="list-style-type: none"> <li>募集要項、業務要求水準書の内容を十分に理解し、応募者の事業方針、コンセプト及び事業計画等が、町の考えに沿った内容となっているか。</li> <li>町や南佐久地域の特徴ある自然環境や、地域の魅力を活かした特色ある提案が示されているか。</li> <li>南佐久地域の玄関口としての役割など、多様な目的にあった提案が示されているか。</li> <li>関連する様々な計画や過疎対策などを踏まえ、地域の活性化に寄与する提案となっているか。</li> </ul>        | 15       |
| ②  | 事業実施体制            | <ul style="list-style-type: none"> <li>本事業を実施するにあたり、十分な組織体制となっているか。</li> <li>複数の事業者で構成する場合、責任の分担が明確に示され、円滑に実施するための連携体制が取られているか。</li> <li>事業継続が困難とならぬよう、リスク管理が示された提案となっているか。</li> <li>町内事業者との積極的な連携を図り、民業圧迫等に配慮した体制構築を目指した提案となっているか。</li> <li>これらを裏付ける実績等が明確な場合は、高く評価する。</li> </ul> | 15       |

| (3) 運營業務に関する事項 (様式4-2)                                       |   | 小計  |
|--|---|-----|
| 業務要求水準書第4章【P37~54】(ただし、事業者の自由提案による自主運營業業は除く)に関する企画提案をまとめること。 |   | 120 |
| ①  | 施設運営基本方針<br>災害発生時の対応方針<br>(4章1・2節、3節<br>1・2・4・5・6<br>【P37~43のうち、P41<br>中段「3. 実施体制」<br>を除く内容】) | 15  |
| ②  | 運営体制<br>(4章3節3)<br>【P41中段】  | 10  |
| ③  | 情報発信施設、<br>ビジターセンターの<br>運営<br>(4章4節3(1))<br>【P44、45】  | 10  |
| ④  | 地域振興施設の運営<br>(4章4節3(2))<br>【P45~47】   | 30  |

- 施設利用者へ高品質で利便性の高いサービス提供のための創意工夫がなされているか。
  - 年間の開業日数、開業時間等について検討がされ、施設全体の利用促進及び機能連携が期待できる提案となっているか。
  - 災害発生時の町との協力内容が具体的に示され、その内容が公共施設の災害対応として適しているか。
  - 開業日までに什器・備品等を整える計画が、具体的に示されているか。
- 町や南佐久地域に開かれた施設にするための人員配置が示され、優れた企画販売及び高品質なサービスを提供する運営体制となっているか。
  - 持続的かつ安定的に運営する上で、十分な運営体制となっているか。
  - これらを裏付ける実績等が明確な場合は、高く評価する。
- 各施設の役割区分を明確にし、利用者が必要とする情報をどのような形態、方法で提供するかが具体的に示されているか。
  - ビジターセンターを「道の駅」に設置することの趣旨を理解した提案となっているか。
- 【図示提案含む ⇒ 要求水準書46ページ参照】**
- 要求水準書16ページ「表2-4：各施設の面積」にある地域連携機能B棟「直売所、テナント」の面積664㎡に概ね収まるよう提案すること。その際は「直売所、テナント」の動線を考慮し、通路等共用部分の面積を変更する場合は、その趣旨を説明すること。
- 直売所について、年間を通して持続的で安定的な運営を行い、地域生産者等の利益につながる特色ある提案がなされているか。
  - テナントの運営について、地域の特性を考慮した具体的な提案となっているか。
  - 近隣類似施設との差別化が図られた商品やサービスが提案されているか。
  - アウトドア活動拠点施設との相乗効果を図った商品やサービス、運営コンセプトなどが提案されているか。
  - 地域住民の生活に役立つ提案がなされているか。

|   |  |   |    |
|---|--|---|----|
| ⑤ | その他の地域振興施設の運営、イベントの実施、移動販売車等<br>(4章4節3(2)ウ・エ(3))<br>【P47、48】 | <ul style="list-style-type: none"> <li>屋外交流イベント広場等の利用方法が示されているか。</li> <li>事業者が自ら行うイベント等が示されているか。</li> <li>自動販売機、移動販売車等を有効に活用した物販等の促進計画が示されているか。</li> </ul>  | 10 |
| ⑥ | 交流促進施設の運営<br>(4章4節3(4))<br>【P48】                             | <p><b>【図示提案含む ⇒ 要求水準書48ページ参照】</b></p> <p>要求水準書16ページ「表2-4：各施設の面積」にある地域連携機能B棟「交流促進施設(2階フロア)」を一時避難場所として開放する一方、普段は道路利用者や地域住民等の憩いの場として活用するための諸室の構成、配置、利用方法を示すこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平時は子育て世帯が屋内でゆっくりと過ごせる環境を実現させながら、有事の際は150人程度の方が一時避難できる仕組みの提案が具体的かつ実現性ある内容となっているか。</li> <li>地域連携機能B棟1階フロア(直売所、テナント等)との動線や連携したサービスが提案されているか。</li> </ul> | 25 |
| ⑦ | 広報業務<br>(4章4節3(5))<br>【P48～50】                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>効率よく、幅広い年齢層に向けた宣伝、広報の方策の提案が、具体的かつ実現性ある内容で示されているか。</li> <li>集客につながる特色ある広報戦略や効果的な営業活動手法が、具体的に示されているか。</li> </ul>   | 10 |
| ⑧ | 総務業務、安全管理・警備業務<br>(4章4節3(6)(7))<br>【P50～52】                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>利用者の満足度や意見等を分析し、その結果を施設運営に反映させる提案がなされているか。</li> <li>想定されるクレーム、事故、災害等に関するリスクを十分に検討し、その対応策が具体的かつ実現性ある内容で示されているか。</li> <li>日常作業の中でのAIの活用について検討されているか。</li> </ul>  | 10 |

|                                   |   |   |    |
|-----------------------------------|---|---|----|
| <b>(4) 自主運営事業に関する事項(様式4-3)</b>    |   |   | 小計 |
| 事業者の自由提案による自主運営事業に関する企画提案をまとめること。 |   |   | 15 |
| ①                                 | 自主運営事業<br>(3章3節7<br>4章4節3(8))<br>【P35、53】 | <ul style="list-style-type: none"> <li>本事業や関連する計画の目的に適した内容で、町の活性化やにぎわいの創出に寄与する提案がなされているか。</li> <li>自主運営事業の実施方針、事業実施体制、経営責任等が明確に示されているか。</li> <li>事業実施に伴う効果、維持管理費を含めた採算性が具体的に示されているか。</li> </ul> | 15 |

| (5) 維持管理業務に関する事項 (様式4-4)<br>業務要求水準書第3章【P27~36】に関する企画提案をまとめること。 |  |   | 小計<br>40 |
|--|--|---|----------|
| ①  | 実施体制<br>(3章2節・4節)<br>【P28、35、36】   | <ul style="list-style-type: none"> <li>施設全体を効率よく維持管理する体制となっているか。</li> <li>維持管理を高い水準で継続して行えるノウハウや工夫を提案しているか。</li> <li>これらを裏付ける実績等が明確な場合は、高く評価する。</li> <li>町内事業者を積極的に活用できているか。</li> <li>町外事業者を選定する理由が明確に示されているか。</li> </ul> | 20       |
| ②  | 建物保守管理、<br>設備保守管理、<br>清掃、敷地内の維持<br>管理業務<br>(3章3節3・4・<br>5・6)<br>【P31~35】 | <ul style="list-style-type: none"> <li>主要な業務項目について、業務実施方法及び作業内容が明確に示されているか。</li> <li>継続した業務の品質確保とライフサイクルコストの低減に向けた具体的な方策が示されているか。</li> </ul>  | 20       |

| (6) 実施設計への技術協力・建設業務に関する事項 (様式4-5)<br>(3) 運營業務に関する事項 (様式4-2) と (5) 維持管理業務に関する事項 (様式4-4) の企画提案内容を踏まえ、業務要求水準書第2章第5節、第6節【P20~26】に関連する下記の項目について企画提案をまとめること。 |   |   | 小計<br>50 |
|--|---|---|----------|
| ①  | (技術協力)<br>実施設計とのすり合わせ<br>(4章5節(1))<br>【P21】         | <ul style="list-style-type: none"> <li>設計事業者との円滑な調整に向けた体制が具体的に示されているか。</li> <li>実施設計作成に向けた検討事項を把握し、具体的な提案が示されているか。</li> <li>その提案は、計画変更をした場合の影響を考慮した上で合理性があり、実績に基づく又は実例等のある提案となっているか。</li> </ul>                                   | 10       |
| ②  | (技術協力)<br>実施設計中間案作成<br>段階<br>(4章5節(2))<br>【P21】     | <ul style="list-style-type: none"> <li>施工時の課題となる事項を抽出し、その対応策が具体的に提案されているか。</li> <li>各種環境(施工)条件が整理され、その対応策が示された提案となっているか。</li> <li>施工費や維持管理費の縮減に向けての課題が整理され、実現性のある対応策が示されているか。</li> <li>施工期間の短縮につながる手法や効果が、明確に提案されているか。</li> </ul> | 10       |
| ③  | (技術協力)<br>実施設計図書原案作<br>成段階<br>(4章5節(3))<br>【P21、22】 | <ul style="list-style-type: none"> <li>施工計画や工程計画立案に関連した提案が具体的に示されているか。</li> <li>施工計画立案上の課題が整理され、その対応策に説得力、合理性が十分に示されているか。</li> </ul>  | 10       |

|   |                            |  |    |
|---|----------------------------|--|----|
|   |                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 工程計画立案上の課題が整理され、その対応策に説得力、合理性が十分に示されているか。</li> </ul>  |    |
| ④ | 建設業務<br>(4章6節)<br>【P22～26】 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 事業の実施体制、役割区分を十分考慮した提案となっているか。</li> <li>• 工期を厳守する工夫やノウハウが具体的に示されているか。</li> <li>• 町が開く関係者協議会に率先して協力する体制が示されているか。</li> </ul> | 20 |

|                                    |        |   |    |
|------------------------------------|--------|---|----|
| <b>(7) 事業収支に関する事項 (様式5)</b>        |        |   | 小計 |
| 開業後の事業収支(10年分)に関する推計を「様式5」にまとめること。 |        |   | 20 |
| ①                                  | 事業収支計画 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 適切な需要予測や収支見込に基づいた収支計画となっているか。</li> <li>• 運営業務に係る売上金や本施設を利用させる場合の利用料金が、企画提案に沿った内容で計上されているか。</li> <li>• 維持管理費及び運営費のランニングコスト抑制に向けた創意工夫が反映されているか。</li> <li>• 維持管理費及び運営費の積算根拠が適正に示されているか。</li> <li>• 費用対効果を高める方策が提案されているか。</li> </ul> | 20 |

|                                 |          |  |    |
|---------------------------------|----------|--|----|
| <b>(8) 事業スケジュールに関する事項 (様式6)</b> |          |  | 小計 |
| 開業までの事業スケジュールを「様式6」にまとめること。     |          |  | 15 |
| ①                               | 事業スケジュール | <ul style="list-style-type: none"> <li>• スケジュールを規定する区切りの手続きや要素を抽出し、各種申請等の期間を踏まえた適切な工程となっているか。</li> <li>• 開業に向けて適切な役割分担のもとで、計画性を確保したスケジュールが示されているか。</li> <li>• 開業前の準備期間を適切に確保できているか。</li> </ul> | 15 |