

愛西市
道の駅及び都市公園の
指定管理者募集

審査基準

令和5年10月

愛西市

目 次

1.	審査基準の位置づけ.....	2
2.	指定管理者候補者の選定方法.....	2
(1)	事業者の選定.....	2
(2)	審査の方法.....	2
(3)	選定委員会.....	2
(4)	審査等の流れ.....	3
3.	参加資格確認.....	4
4.	応募提案書類の審査.....	4
(1)	提案価格の確認.....	4
(2)	基礎審査.....	4
(3)	提案内容及び提案価格の定量化審査.....	5
(ア)	提案内容評価項目の採点基準.....	5
(イ)	提案内容の定量化審査.....	5
(ウ)	提案価格の定量化審査.....	9
(エ)	ヒアリングの実施.....	9
5.	指定管理者候補者の選定.....	9

1. 審査基準の位置づけ

本審査基準は、愛西市（以下「市」という。）が、道の駅及び都市公園の維持管理・運営を行う指定管理者を募集及び選定するにあたり、最も優れた提案を行った最優秀提案者を選定するための方法及び評価基準等を示すものであり、応募しようとする者（以下「応募者」という。）を対象に公表する「募集要項等」と一体のものである。その他、本審査基準で使用する用語の定義については、募集要項等に準ずるものとする。

2. 指定管理者候補者の選定方法

(1) 事業者の選定

本事業を実施する事業者には、本事業の統括管理、維持管理及び運営に関する専門的な知識やノウハウが求められる。

このため、事業者の選定方法は、提案価格のほか、維持管理・運営計画の提案内容、資金計画及びリスク管理を含む本事業全体に関する共通事項の妥当性・確実性等、多面的な判断が必要であることから、提案価格及び提案内容を総合的に評価する。

(2) 審査の方法

審査は、参加資格確認及び提案審査（提案価格の確認、基礎審査、定量化審査）により実施する。

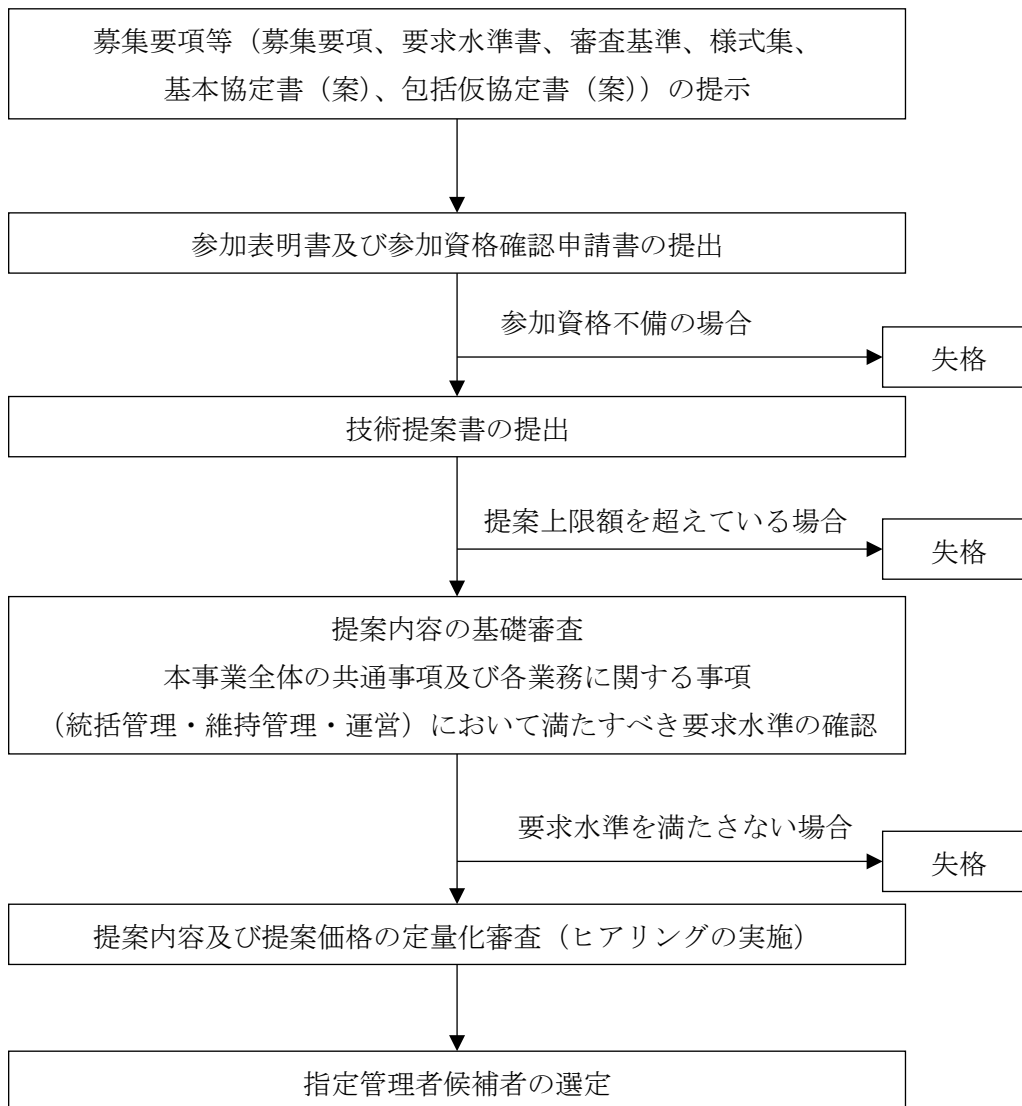
(3) 選定委員会

市は、指定管理者候補者の選定に関し、適切かつ客観的な評価を行うため、学識経験者等の外部委員により構成される指定管理者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置している。

選定委員会は、応募者からの提案内容を総合的に評価し、指定管理者候補者を選定する。なお、選定委員名は、募集要項を参照すること。

(4) 審査等の流れ

審査等の流れは以下のとおりである。



3. 参加資格確認

応募者から提出された参加表明書及び参加資格確認申請書により、募集要項に示す応募者の備えるべき参加資格を満たしていることを確認し、資格不備の場合は失格とする。

なお、確認結果は、応募者の代表団体に対して通知する。

4. 応募提案書類の審査

(1) 提案価格の確認

市は、応募者から提出された提案書類に記載された提案価格（事業期間中の市の支払額の合計をいう）が提案上限額を超えていないことを確認し、提案価格が提案上限額を超えている場合は、失格とし、定量化審査の対象としない。失格とした場合、応募者の代表団体に対して通知する。

提案上限額については、募集要項を参照すること。

(2) 基礎審査

市は、応募者から提出された提案書類の内容が、本事業全体の共通事項及び各業務に関する事項（統括管理・維持管理・運営）について、募集要項等に示す要件を全て満たしていることを確認し、応募者は募集要項等に示される要件を満たすことを記した誓約書を提出する。基礎審査において、様式集「(様式 4-4) 基礎審査において応募者が満たすべき主要な項目確認書」に示す項目を 1 項目でも満たしていない場合は失格とし、定量化審査の対象としない。ただし、同様式に示す応募者が満たすべき主要な項目に限らず、提案内容が要求水準を満たさないことが合理的に判断される場合にも失格とし、定量化審査の対象としない。失格とした場合、応募者の代表団体に対して通知する。

なお、基礎審査を通過した応募者には 200 点を付与する。

(3) 提案内容及び提案価格の定量化審査

(ア) 提案内容評価項目の採点基準

選定委員会は、基礎審査において、全ての要件を満たした提案について定量化審査を行う。提案内容の定量化審査は、まず各選定委員が、評価項目の細項目別に以下に示す5段階評価による採点基準により得点を付与する。選定委員会は各選定委員の得点に基づき審議を行い、最終的な得点の付与を決定する。なお、得点は、小数第二位まで算定する。

評価	評価の内容	得点
A	特に優れている。	配点×1.00
B	AとCの中間程度である。	配点×0.80
C	優れている。	配点×0.60
D	CとEの中間程度である。	配点×0.40
E	要求水準を満たしているが、特に優れている点が認められない。	配点×0.20

(イ) 提案内容の定量化審査

定量化審査においては、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が、本事業全体の共通事項、各業務に関する事項（統括管理・維持管理・運営）、及び提案価格のそれぞれについて、以下の表に示す審査の評価項目毎に得点を付与する。

評価項目別の評価の視点、提案内容と提案価格の配点については、市が本事業に期待する事項の必要性又は重要性を勘案して設定した。

なお総合評価点は、基礎審査点200点、内容点、価格点の合計とする。

総合評価点（400点満点）＝ 基礎審査点（200点）＋内容点（140点満点）＋価格点（60点満点）
--

表 評価項目と評価の視点

評価項目と評価の視点	配点
1. 本事業全体に関する事項	50
<p>(1) 事業全体の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業の目的等を踏まえ、指定管理者の果たす役割や責任についての考え方が示されているか。 ・ 年少者、高齢者、障がい者等への配慮及び本施設の利用者に対する平等な利用の確保ができる計画となっているか。 ・ 道の駅と都市公園の連携を図るような方針が示されているか。 	10
<p>(2) 事業全体の実施体制</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 応募者の構成が事業目的、事業内容等を踏まえた合理的な内容となっているか。 ・ 市との円滑な報告・連絡・相談を図るための方策が具体的に提案されているか。 ・ 構成員及び協力団体同士の協力・連携を図るための方策が具体的に示されているか。 ・ 施設利用者からの苦情や来園者間のトラブル発生時に速やかに対応できる体制となっているか。 ・ 施設利用者の満足度向上等に資する職員の教育・研修の実施が提案されているか。 	8
<p>(3) 事業の安定性・リスク管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 構成員及び協力団体間の適切なリスク分担がなされているか。 ・ 具体的なリスクを想定し、かつ適切なリスク管理方針が提案されているか。 ・ 事業の安定性を図るための方策（例：SPC（特別目的会社）の設立など）が具体的に提案されているか。 	5
<p>(4) 効果的なセルフモニタリング</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 効果的なセルフモニタリングが実施できる体制を構築しているか。 ・ セルフモニタリングの実施方針や計画は適当なものか。 	5
<p>(5) 事業収支計画の妥当性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 収支計画が提案内容と整合しており、具体的かつ合理的であるか。 ・ 収入及び費用の算出根拠が明確であり、妥当な収支計画となっているか。 ・ 急な資金需要や収入の減少への対応として、資本金の積み立てや融資を受けられる体制を構築しているか。 ・ 経費節減のための工夫が具体的に示されているか。 ・ 市への利益還元割合が適切に設定されているか。 	10
<p>(6) 地域等との連携</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本施設を核として、地域の活性化が期待できる提案となっているか。 ・ 農福連携の推進に資する地元企業や地元の農家、福祉施設等と連携した具体的な提案となっているか。 	7
<p>(7) 個人情報保護に対する対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 個人情報の適切な保護が図られる体制になっているか。 	5

2. 維持管理業務に関する事項	30
<p>(1) 維持管理業務の体制、取組方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業における維持管理業務の目的・内容を十分に理解し、合理的な取組方針が示されているか。 ・ 予防保全の考え方にに基づき適正な保守管理等、ライフサイクルコストの削減につながる提案が示されているか。 ・ 効果的に維持管理業務を実施することができる体制が示されているか。 ・ 市との円滑な報告・連絡・相談について実効性の高い提案が示されているか。 ・ 事故発生時の措置や体制について実効性の高い提案が示されているか。 	8
<p>(2) 植栽維持管理業務の取組方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設全体の植栽及び芝生等について、清潔な状態を維持し、施設利用者が快適に利用できるような管理が想定されているか。 ・ 「はす見の丘」について、事業目的の達成等の観点から四季を感じられる植栽管理の考え方が提案されているか。 	7
<p>(3) 清掃業務・警備業務の取組方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 清掃業務の計画において、常に敷地内の美観、衛生環境を保ち、施設利用者の安全と快適な利用環境を保つための適切な頻度・方法が示されているか。 ・ 警備業務の計画において、施設利用者の安全と快適な利用環境を保つための適切な方策が示されているか。 	5
<p>(4) 計画修繕・更新業務の取組方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本施設が安全かつ快適に利用されるために必要となる修繕・更新の具体的かつ効果的な内容、頻度等が提案されているか。 	10

3. 運營業務に関する事項	60
(1) 運營業務の体制、取組方針 <ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業における運營業務の目的・内容を十分に理解し、合理的な取組方針が示されているか。 ・ 事業期間にわたり、魅力的なサービスを施設利用者に提供できる体制が示されているか。 ・ 市との円滑な報告・連絡・相談を図るための方策が具体的に提案されているか。 ・ 社会経済や多様な施設利用者ニーズの変化に対応できる柔軟な体制が提案されているか。 	5
(2) 供用開始準備業務の取組方針 <ul style="list-style-type: none"> ・ 供用開始日から業務を円滑に行えるような、市と連携した農産物直売所等の運営準備、従業員教育等の計画となっているか。 ・ 市民等にとって魅力的な開業イベントの計画となっているか。 ・ 市外への知名度向上や来訪者等の増加に資する効果的なPRの提案がなされているか。 ・ 市が調達・貸与する備品等に対する要望について、具体的な考え方が示されているか。 	8
(3) 地域振興等のためのイベント企画・運営、情報発信 <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設利用者の増加、市外への知名度向上に向けた継続的な広報・PR方策が具体的に示されているか。 ・ イベント広場や多目的広場、屋根付きステージを利用した、地域活性化に寄与する提案がなされているか。 	7
(4) 防災や緊急時の体制・対応 <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設利用者等の安全確保に配慮した、災害発生時の体制・考え方が示されているか。 ・ 市等が行う災害対策に対する協力の考え方（BCP計画を含む）が示されているか。 	5
(5) 農産物直売所運營業務の取組方針 <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設利用者のニーズを踏まえた品揃えの確保を行うための具体的な提案がなされているか。 ・ 農作物の供給が困難な状況に対しての対策が提案されているか。 ・ 市内で生産・加工される農作物等の種類や数量の充実、新たな商品の創出に寄与する提案がなされているか。 	15
(6) 道の駅内の飲食施設運營業務の取組方針 <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業目的を踏まえ、多様な世代のニーズに配慮したメニューや商品の開発について提案されているか。 ・ 提供方法、価格設定等について、業務の目的を踏まえた提案がなされているか。 ・ 施設利用者の増加、施設利用者の利便性向上につながる運営について、具体的な提案がなされているか。 	10
(7) 観光拠点施設内の飲食施設運營業務の取組方針 <ul style="list-style-type: none"> ・ 地元食材を活用したメニューや商品の開発について提案されているか。 ・ 提供方法、価格設定等について、業務の目的を踏まえた提案がなされているか。 ・ 地産地消の推進、地域の魅力についてPRするための具体的な提案がなされているか。 ・ 市の活性化に寄与することを目的としたサービス方針となっているか。 	10
内容点 合計	140
4. 提案価格	60
(1) 指定管理料 <ul style="list-style-type: none"> ・ 市の負担額をどの程度軽減できているか。 	60
価格点	60
基礎審査点	200
総合評価点	400

(ウ) 提案価格の定量化審査

提案価格の価格点については、実額での比較を行うこととし、以下の式により算定した点数とする。得点は、小数第二位（小数第三位以下切捨て）まで算定する。

$$\text{価格点} = \text{提案価格の配点 (60 点)} \times \left(1 - \frac{\text{応募者の提案価格}}{\text{提案上限額}} \right)$$

(エ) ヒアリングの実施

選定委員会は、基礎審査を通過した応募者について、提案内容についてのヒアリングを実施する。ヒアリングの実施要領については、別途応募者の代表団体に通知する。

5. 指定管理者候補者の選定

選定委員会は、提案書の内容について各評価項目に対し、評価の理由を明らかにした上で得点化し、総合評価点が最も高い提案を行った応募者を指定管理者候補者として選定する。

さらに、総合評価点が次いで高い提案を行った応募者を次点候補者として選定する。

なお、総合評価点において、同点が2者以上あった場合は、本事業の技術提案書の内容点が高い応募者を上位とし、さらに同点の場合は、くじにより選定する。