

議案第34号

道の駅あいさい及び花はす公園の指定管理者の指定について

道の駅あいさい及び花はす公園の指定管理者を下記のとおり指定するものとする。

令和6年5月27日提出

愛西市長 日 永 貴 章

記

- 1 施 設 の 名 称 道の駅あいさい及び花はす公園
- 2 指定管理者となる団体 東京都新宿区西新宿3丁目2番26号
F u n S p a c e 株式会社
- 3 指 定 の 期 間 令和7年4月1日から
令和17年3月31日まで

提案理由

この案を提出するのは、道の駅あいさい及び花はす公園の指定管理者を指定するにあたり、地方自治法第244条の2第6項の規定に基づき、議会の議決に付する必要があるからである。

道の駅あいさい及び花はす公園指定管理者候補者選定結果

- 1 施設の名称及び所在地
道の駅あいさい及び花はす公園
愛西市森川町
- 2 指定の期間
令和7年4月1日から令和17年3月31日まで（10年間）
- 3 募集方法
公募
- 4 道の駅周辺整備事業に基づき整備する施設における指定管理者選定委員会

区 分	氏 名	役 職
委 員 長	岩崎 恭典	四日市大学 学長
副委員長	篠又 慶次	税理士
委 員	倉田 英司	四日市大学 特任准教授
委 員	土屋 薫	中部ブロック「道の駅」経営指導相談役
委 員	岡田 善行	弁護士
- 5 指定管理者指定応募者数
4グループ
- 6 募集及び選定の経過

指定管理者選定委員会（第1回）	令和5年 7 月 4 日（火）
指定管理者選定委員会（第2回）	令和5年 9 月 25日（月）
募集要項等の公表	令和5年10月23日（月）
募集要項等に関する質問の受付期限	令和5年11月10日（金）
募集要項等に関する質問回答	令和5年11月24日（金）
参加表明書等の受付期限	令和5年12月 8 日（金）
参加資格審査結果の通知	令和5年12月15日（金）
対話の実施（第1回）	令和5年12月19日（火）
対話の実施（第2回）	令和5年12月21日（木）
技術提案書の受付期限	令和6年 1 月15日（月）
指定管理者選定委員会（第3回）	令和6年 2 月 6 日（火）
指定管理者選定委員会（第4回）	令和6年 3 月 7 日（木）

7 選定審査の方法

(1) 参加資格確認

参加表明書等の受付期限である令和5年12月8日までに、4グループから参加表明書等の提出があった。市は、参加資格審査の結果、全グループについて募集要項に記載の参加資格要件を満たしていることを確認した。なお、審査に当たっては、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、各応募者の登録受付番号を、「15」、「35」、「43」、「56」とした。

(2) 技術提案書の受領

技術提案書の受付期限である令和6年1月15日までに、参加資格審査を通過した応募者のうち、3グループから技術提案書の提出があった。「15」グループについては、応募辞退届の提出があった。

(3) 提案審査

ア 提案価格の確認

市は、3グループから技術提案書に記載された提案価格が、募集要項に示す提案上限額を超えていないことを確認した。

イ 基礎審査

市は、3グループ全てが、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）に関する主要な項目を全て満たしていることを確認した。

ウ 提案内容の定量化審査（プレゼンテーション及びヒアリング）

審査基準において設定した評価項目と評価の視点から、各委員が評価項目ごとにA～Eの5段階評価に基づき、評価した。評価したもののうち、評価に差があるもの等については委員間の協議により、A～Eの5段階評価の中から一つの評価を決め、それ以外については、平均点を評価点として算出した。

実施日 令和6年3月7日（木）

場 所 愛西市役所 北館3階 災害対策本部兼会議室1

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。 	10

<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	
(6) 地域等との連携	
<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
(7) 個人情報保護に対する対応	
<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
(1) 維持管理業務の体制、取組方針	
<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
(2) 植栽維持管理業務の取組方針	
<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
(3) 清掃業務・警備業務の取組方針	
<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
(4) 計画修繕・更新業務の取組方針	
<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. 運営業務に関する事項	60
(1) 運営業務の体制、取組方針	5

<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。 	
<p>(2) 供用開始準備業務の取組方針</p> <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
<p>(3) 地域振興等のためのイベント企画・運営、情報発信</p> <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
<p>(4) 防災や緊急時の体制・対応</p> <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
<p>(5) 農産物直売所運營業務の取組方針</p> <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、新たな製品の創出に寄与する提案がなされているか。 	15
<p>(6) 道の駅内の飲食施設運營業務の取組方針</p> <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。 	10

<ul style="list-style-type: none"> 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。 	
<p>(7) 観光拠点施設内の飲食施設運營業務の取組方針</p> <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
<p>(1) 指定管理料</p> <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

エ 提案価格の定量化審査

審査基準に基づき、提案価格の定量化審査を実施した。価格点は、審査基準にも記載している以下の式により算定した。得点は、審査基準のとおり小数第二位（小数第三位以下切捨て）まで算定した。

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

8 選定結果

(1) 指定管理者候補者

F u n S p a c e 株式会社

(2) 選定理由

基礎審査点、内容点、価格点を合計した総合評価点が、応募者の中で最も高く、かつ、満点の60%を超えたため、指定管理者候補者として適当であると判断した。

・項目別理由

F u n S p a c e 株式会社は、次の項目において高い評価を得た。

- ① 「事業全体の実施体制」において、単一企業で道の駅と都市公園の一体的な管理を行うことの意味決定プロセスが単純かつ明快である点を評価した。また、全国で本事業と同様の機能を有する複合施設の運営実績を複数有している点も評価した。

- ② 「事業収入計画の妥当性」において、他運営施設の実績に基づくコストの積み上げと売上予測が示されている点や経費節減のための工夫が具体的に提案されている点を評価した。

・総括理由

単一企業による意思決定プロセスの明確化が本施設の特徴を踏まえた的確な提案であったこと、指定管理者制度の留意点等を深く理解した上で本社専門部署によるサポートや豊富な複合施設の運営実績に基づいた工夫等が各提案内容に盛り込まれており、実現性が強く期待される提案であったことから、指定管理者候補者として適当であると判断した。

【選定審査結果】

指定管理者候補者 F u n S p a c e 株式会社

306.54点（配点400点）