

道の駅「来夢とごうち」再整備事業 審査基準（案）

令和 5 年 9 月 1 日
令和 5 年 10 月 20 日修正
令和 5 年 12 月 15 日修正

安芸太田町

目次

第1章 総則	1
第2章 審査の進め方	1
1 優先交渉権者の決定までの審査手順の概要.....	1
(1) 一次審査（資格書面審査）	1
(2) 二次審査（提案審査）	1
(3) 審査のフロー.....	2
第3章 総合審査について	3
1 総合審査の配点.....	3
2 総合審査の方法.....	4
3 技術審査について.....	5
(1) 技術審査の審査項目及び配点.....	5
(2) 審査項目の点数化方法.....	5
4 価格審査について.....	5
別紙 技術審査の審査項目及び配点	6

第1章 総則

本書は、安芸太田町（以下「本町」という。）が「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）第7条に基づき、令和5年6月5日に特定事業として選定した道の駅「来夢とごうち」再整備事業（以下「本事業」という。）についての募集・選定を行うにあたって、応募者を対象に交付する募集要項と一体のものである。

本審査基準は、最優秀提案者を選定するにあたって、応募者のうち最も優れた提案を行った者を客観的に評価・選定するための方法及び基準等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

最優秀提案者の選定にあたっての審査は、公平性及び透明性を確保するとともに、客観的な評価等を行うために設置している安芸太田町 PFI 事業等審査委員会（以下「審査委員会」という。）において行う。

第2章 審査の進め方

1 優先交渉権者の決定までの審査手順の概要

審査は、以下の手順で実施する。

(1) 一次審査（資格書面審査）

二次審査のための事業提案を行う応募者として適正な資格と必要な能力があると認められるのに値する実績を有するかを審査する。

(2) 二次審査（提案審査）

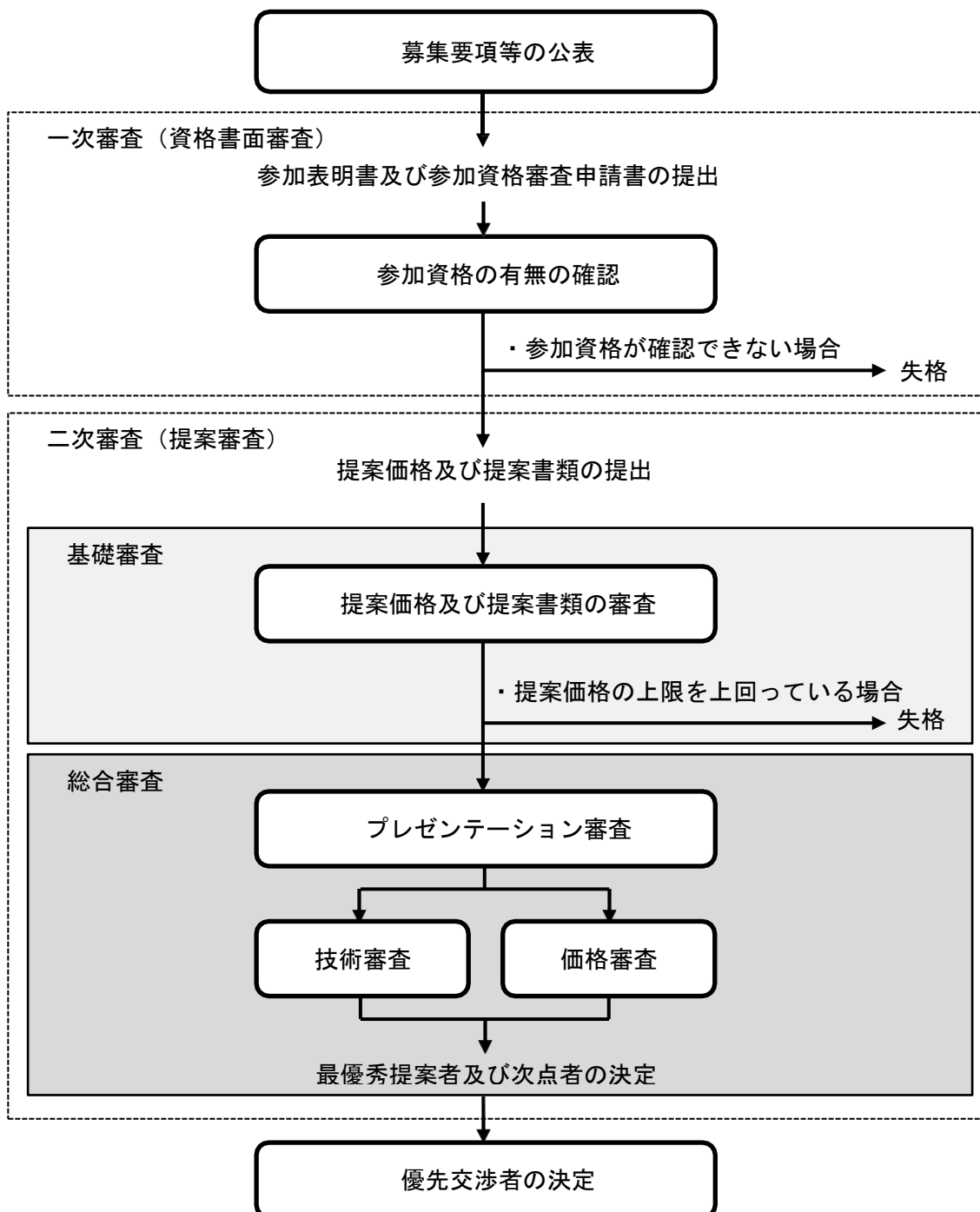
一次審査において参加資格を有すると認められた応募者からの提案内容を審査する。審査は「基礎審査」と「総合審査」から構成され、「基礎審査」では、提案価格及び提案内容が募集要項等に示す条件を満たしているか否かを審査する。その際、条件を満たすことができないと判断される場合は失格とする。「総合審査」では、提案内容に対する技術審査及び価格審査により総合的に審査する。

一次審査（資格書面審査）及び二次審査の基礎審査は本町が行うものとし、二次審査の総合審査については、審査委員会が実施する。審査委員会は、本町の基準に基づいて提案内容の審査を行い、最優秀提案者及び次点者を決定する。本町は、審査委員会による審査結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

優先交渉権者は、事業の仮契約締結までに町内に SPC を設立し、本町と SPC の事業契約締結により、本事業における PFI 事業者として決定する。なお、優先交渉権者は決定から仮契約までの間に、契約に向けた様々な調整を本町と行うものとする。

(3) 審査のフロー

審査の進め方は以下のとおりとする。



第3章 総合審査について

1 総合審査の配点

総合審査は、技術審査及び価格審査により実施することとし、その配点及び得点化方法については、本町が本事業に対して民間の創意工夫を期待する度合いを勘案して設定したものである。

審査項目は以下のとおり。

審査項目	配点
技術審査	90点
1. 事業計画に関すること	14点
(1) 目的の理解度	4点
(2) 提案の具体性や実現性	2点
(3) 地元企業の育成・地域経済・町財政への貢献	6点
(4) 事業の実施体制	2点
2. 設計や建設業務に関すること	31点
(1) 設計コンセプト・デザイン	12点
(2) 安全性や使いやすさ	5点
(2) 集客性や継続性	4点
(3) 防災機能	2点
(4) 天候対策	2点
(5) 環境への配慮	3点
(6) 施工や品質	3点
3. 維持管理や運営業務に関すること	15点
(1) 維持管理業務	5点
(2) 質の高いサービス・広報	5点
(3) 効率性や安定性	3点
(4) 防災機能	2点
4. 地域活性化の提案に関すること	25点
(1) 地域商社が運営する観光案内所・情報提供施設への連携・支援業務	3点
(2) 飲食施設	3点
(3) 地域商社が運営する特産品・加工品販売所・農産物直売所への連携・支援業務	3点
(4) 子育て支援スペース	3点
(5) 屋内施設	2点
(6) 屋外施設	2点
(7) 交通機能	3点
(8) 南側敷地及び上殿さくら公園	3点
(9) 提案施設・自主運営事業	3点
5. その他	5点
(1) PFI事業者の独自提案	5点
価格審査	10点
合計	100点

2 総合審査の方法

- (1) 本事業においては、事業提案の内容に関する「技術審査点」と事業全体の価格に関する「価格審査点」による審査を行う。
- (2) 技術審査点は、各審査会委員の評価結果を点数化し、平均値を取るものとする。
なお、技術審査点における平均値の有効点数は、小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までとする。
- (3) 価格審査点は、小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までとする。
- (4) 技術審査点と価格審査点の和を総合審査点とし、一番高い得点を得た者を最優秀提案者、二番目に高い得点を得た者を次点者とする。
- (5) 一番高い得点を得た者が複数いる場合は、技術審査点が最も高い得点を得た者を最優秀提案者とする。
- (6) 一番高い得点を得た者が複数いる場合、かつ技術審査点と同点の場合は、くじにより最優秀提案者を選定する。
- (7) 二番目に高い得点を得た者が複数いる場合、(5)、(6)と同様の方法により次点者を選定する。

3 技術審査について

(1) 技術審査の審査項目及び配点

技術審査の審査項目及び配点は、別紙「技術審査の審査項目及び配点」を参照すること。

(2) 審査項目の点数化方法

技術審査は、別紙「技術審査の審査項目及び配点」に示す項目ごとに行い、次に示す5段階評価により点数を付与する。

評価	判断基準	点数化方法
A	各評価項目に関して特に優れている	各項目の配点×1.00
B	AからCの間	各項目の配点×0.75
C	各評価項目に関して優れている	各項目の配点×0.50
D	CからEの間	各項目の配点×0.25
E	要求水準書を満たす程度	各項目の配点×0.00

4 価格審査について

価格審査については、提案金額を以下の方法で点数化する。

価格審査点=配点（10点）－（当該提案金額－最低提案金額）／1点あたりの金額

※1点あたりの金額を提案上限額（2,150,000,000円）の2%とする。

別紙 技術審査の審査項目及び配点

1. 事業計画に関すること（配点14点）

審査項目	審査の視点	配点
(1) 目的の理解度	<ul style="list-style-type: none"> ● 本施設の魅力向上に向けた取組方針を踏まえ、町の玄関口及び多目的ハブ機能として、町内外のモノとヒトをつなぎ、地域経済の活性化をもたらす「町の観光・産業のエンジン」として生まれ変わるために具体的な提案となっているか。 ● 本町の魅力を伝えるプレゼンテーションの場として、最新情報を発信し続ける拠点としての提案となっているか。 ● 観光・飲食・宿泊・アクティビティ等の関係施設や人をつなげる本町のショールームとなるために具体的な提案となっているか。 	4点
(2) 提案の具体性や実現性	<ul style="list-style-type: none"> ● 確実に資金調達が可能な計画となっているか。 ● 事業期間を通して健全で安定した事業遂行を行うことが可能な計画となっているか。 	2点
(3) 地元企業の育成・地域経済・町財政への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ● 町内に本社・支社・営業所を有する地元企業の参加に関して具体的な提案があるか。 ● 雇用の人材不足を解決できる具体的な提案があるか。 ● 新生道の駅の目標とする売上額（年間6億円）を達成するための戦略及び地域経済への貢献度について、具体的な提案があるか。 ● 事業期間中を通して、地域経済への貢献、地域活性化の取組みが実施されているかどうか、セルフモニタリングを実施する仕組みが提案されているか。 ● 本施設の運営（提案施設維持管理運営事業、自主運営事業を含む）について、町への一定の収益還元が期待できるか。 ● 町内事業者の出店及び町民利用にも配慮した利用料の設定になっているか。 	6点
(4) 事業の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ● 代表企業、構成企業（構成員）、協力企業の役割・連携・補完体制、指揮命令系統、リスク分担が明確であり、確実に事業を進めることができる体制であるか。 	2点

2. 設計や建設業務に関すること（配点 31 点）

審査項目	審査の視点	配点
(1) 設計コンセプト・デザイン	<ul style="list-style-type: none"> ● 国道及び戸河内 IC からの誘導性・安全性を考慮した設計となっているか。 ● 道の駅のシンボルとなる「もの」や「こと」が考慮されており、本施設の付加価値を高めるものが提案されているか。 ● 長い期間利用でき、メンテナンスがしやすい構造・デザインを基本としているか。 ● 合理的な設計コンセプトの提案に基づき必須施設が構成されており、各施設が連携して効果的に活用できる配置計画が提案されているか。 ● 安芸太田町らしい外観デザインが提案されているか。 ● 施設によって使い方が決まるのではなく、使い方によって施設が変化するという考え方のもと、機能や空間に柔軟性を持たせる多様な空間構成が可能な計画となっているか。 ● (例) 可動間仕切りや季節によって転用・移動が容易な什器、自由な配線が可能なフロアなど。 ● 広島県産の木材が利用されているか。 	12点
(2) 安全性や使いやすさ	<ul style="list-style-type: none"> ● 利用者が繰り返し施設に訪れ長く滞在したくなるようなランドスケープデザインとなっているか。 ● 施設利用者が屋内・屋外で快適に過ごすことができる提案となっているか。 ● 子どもや高齢者、障がい者、外国人等、あらゆる施設利用者が安心、安全かつ快適に利用できるようにユニバーサルデザインに配慮した提案となっているか。 ● 歩行距離や動線の円滑化、歩行者の利便性・安全性に配慮されているか。 ● 施設利用者や従業員の車両、物品等の搬出入車両、ごみの搬出車両、バスの車両動線を考慮し、歩道と車道を明確に分離して、安全を確保した施設配置となっているか。 ● 適切なサイン計画が提案されているか。 ● 工事中の安全対策が検討されているか。 	5点
(3) 集客性や継続性	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業予定地における各エリア（北側敷地、南側敷地、上殿さくら公園）の相乗効果が図れるよう、各施設の配置が工夫されているか。 ● 紅葉時期等の行楽期において本施設の車両出入口における車両滞留等により、国道 191 号、国道 186 号及び中国自動車道戸河内 IC 入口等で渋滞発生が起きないような計画となっているか。 ● 新生道の駅の目標とする利用者数（年間 100 万人）を達成し、継続的に集客するための具体的な施設配置、設計が提案されているか。 	4点
(4) 防災機能	<ul style="list-style-type: none"> ● 自然災害等の非常時において、本施設が担う防災機能が適切に発揮される施設配置の提案となっているか。 ● 避難経路は簡明なものであり、施設利用者の避難に配慮した提案となっているか。 	2点
(5) 天候対策	<ul style="list-style-type: none"> ● 暑さや雨の天候対策に加え、安芸太田町の天候特性（降雪）を考慮した提案となっているか。 	2点
(6) 環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ● 省エネ、再エネ等地球環境に配慮した提案となっているか。 ● 景観に配慮した建物の素材と外観、サインについて提案されているか。 	3点
(7) 施工や品質	<ul style="list-style-type: none"> ● 建設工事期間中において、施工業務を円滑に進める方策、本町との連携、近隣への周知、安全・品質の確保、騒音対策等に関する具体的な提案があるか。 ● 事業契約締結から施設引渡しまでの具体的な工程が示されており、確実に施設整備を実施できるスケジュールになっているか。 ● 工事中でも、既存の店舗等が継続営業できるよう、配置計画、工程計画が組まれているか。 	3点

3. 維持管理や運營業務に関すること（配点15点）

審査項目	審査の視点	配点
(1) 維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業期間を通して、各業務の項目について計画的に遂行することができる提案となっているか。 ● 施設利用者が本施設を安全かつ快適に利用できるような提案となっているか。 ● 業務体制は具体的な提案があるか。 ● 営業時間中の日常の場内点検及びパトロール、夜間の機械警備などを効果的に実施する計画提案となっているか。 ● LCCに基づいた定期的なメンテナンス計画の提案があるか。 	5点
(2) 質の高いサービスの提供・広報	<ul style="list-style-type: none"> ● 施設利用者に対して高品質なサービスを提供するための従業員の教育及び研修を行う提案になっているか。 ● 駅長の人物像や配置予定時期について具体的な提案となっているか。 ● 本施設の周知・PRや集客・販売のためのマーケティング手法について、具体的な提案があるか。 ● 利用者満足度の把握、運営改善への反映方法、セルフモニタリング等が計画されているか。 ● 町内産農産物、食、地域の歴史、文化の情報発信や、地域ブランド化（土産品、伝統、芸能、産業）の推進が提案されているか。 	5点
(3) 効率性や安定性	<ul style="list-style-type: none"> ● 施設の目的や機能に即し、また施設利用者に配慮した施設開館日及び開館時間の提案となっているか。 ● 事業期間終了時まで、イベント開催等を通して、継続的に集客し賑わいを創出するような具体的な提案となっているか。 ● DXの活用による生産性向上の仕組みづくり、省力化について提案があるか。 	3点
(4) 防災機能	<ul style="list-style-type: none"> ● 災害発生時の本町との協力体制について、具体的な提案があるか。 ● 道路情報と合わせて、災害・防災の情報が確認・発信できる提案がされているか。 ● 災害時に一時的な避難場所として活用できるように考慮し、食糧・飲料水、毛布、燃料等を備えた場所とする提案がされているか。 ● 災害時・非常時の対応について、防犯・防災マニュアルを作成し、効果的に運用できる提案となっているか。 	2点

4. 地域活性化の提案に関すること（配点25点）

審査項目	審査の視点	配点
(1) 地域商社が運営する観光案内所・情報提供施設への連携・支援	<ul style="list-style-type: none"> ● 交流人口拡大や町内各地への観光誘致を目的とする地域商社との連携・支援について具体的な提案がされているか。 ● 地域商社との役割分担を明確にしたうえで、密に情報連携を行う仕組みづくりについて、具体的な提案となっているか。 ● 移住・定住の取り組みや道路情報など、地域情報（町内サービス・店舗・通行規制等）の情報提供に関して、効果的な連携・支援の提案があるか。 	3点
(2) 飲食施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 食材の地産地消に努め、物販施設（主に農産物直売所）と連携して食材を調達する等の創意工夫があるか。 ● 飲食施設の誘客促進・魅力向上のため、出店事業者同士の連携や相乗効果を生むための仕組みがあるか。 ● 観光客だけでなく町民利用も促進できる具体的な提案があるか。 ● 賑わいを創出し続けるための取組みについて具体的な提案があるか。 	3点
(3) 地域商社が運営する特産品・加工品販売所・農産物直売所への連携・支援	<ul style="list-style-type: none"> ● PFI事業者の経験・ノウハウを活かし、町内産品の活用促進や魅力的なサービス提供につながる具体的な連携・支援への提案があるか。 ● 年間及び時間帯を通じて、農産物及び農産物加工品の安定供給を可能とする具体的な連携・支援への提案があるか。 	3点
(4) 子育て支援スペース	<ul style="list-style-type: none"> ● 子育て世代にとって魅力的な提案となっているか。 ● 機能性、利便性、快適性・安全性等についての優れた提案があるか。 	3点
(5) 屋内施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 各施設間の利便性や安全性を重視した活用の計画が提案されているか。 ● 道の駅の付加価値を高めるための多様な用途を想定し、フレキシブルな施設活用の提案があるか。 	2点
(6) 屋外施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 利用者が快適に過ごせるよう、各施設間の利便性や安全性を重視した活用の計画が提案されているか。 ● 遊具施設は、町内の子育て世帯はもとより、町外からも家族連れが安心して集える、多くの利用者でにぎわう効果的な活用計画が提案されているか。 	2点
(7) 交通機能	<ul style="list-style-type: none"> ● 路線バス等の運行車両の適切な動線が確保されているか。 ● 乗り場はわかりやすく、待合場所からの歩行動線に配慮し、子どもや高齢者、障がい者、外国人等、あらゆる施設利用者にとって利用しやすい計画となっているか。 ● その他二次交通の交通結節機能強化策について具体的な提案があるか。 	3点
(8) 南側敷地及び上殿さくら公園	<ul style="list-style-type: none"> ● 賑わい創出及び地域活性化を図るために、敷地を活用し易くする工夫があるか。 	3点
(9) 提案施設・自主運営事業	<ul style="list-style-type: none"> ● PFI事業者独自のノウハウやアイデアを活かした、地域活性化に寄与する提案があるか。 	3点

5. その他（配点5点）

審査項目	審査の視点	配点
(1) PFI事業者の独自提案	<ul style="list-style-type: none"> ● 道の駅の魅力向上及び町の観光・産業振興に資するPFI事業者独自のアイデア、強み、差別化技術等による優れた提案があるか。 	5点