資料３

# （仮称）道の駅「くまがや」整備事業
# 審査基準

令和５年４月

熊 谷 市

目　次

第１　総則 ..... 1

第２　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

第３ 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　技術審査の評価項目及び配点** ..... 6

# 第１　総則

本書は、熊谷市（以下「本市」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４月１７日に特定事業として選定した「(仮称) 道の駅「くまがや」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「(仮称) 道の駅「くまがや」整備事業審査会」(以下「審査会」という。)において行う。

# 第２　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）

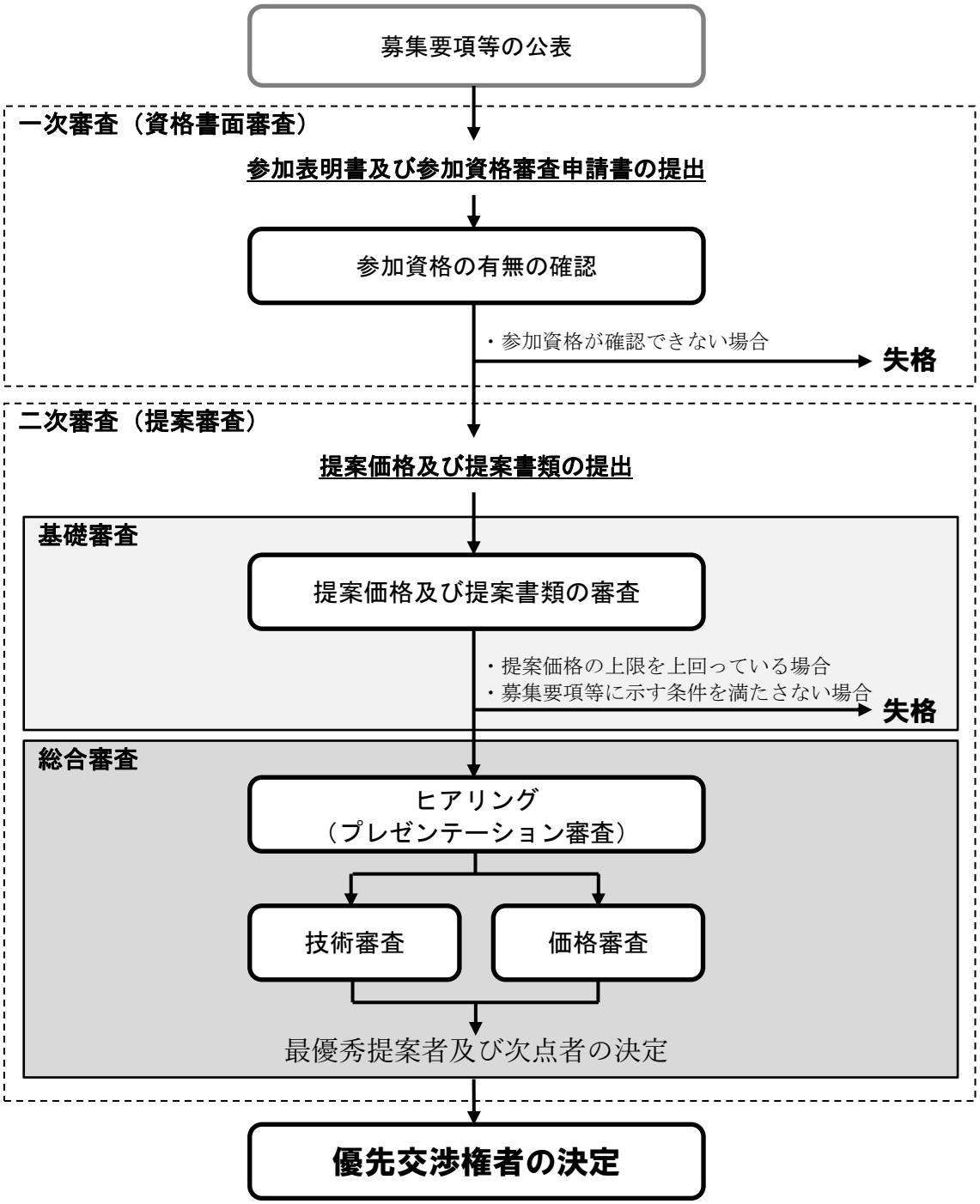
一次審査において参加資格を有すると認められた応募者からの提案内容を審査する。審査は「基礎審査」と「総合審査」から構成され、「基礎審査」では、提案価格及び提案内容が募集要項等に示す条件を満たしているか否かを審査する。その際、条件を満たすことができないと判断される場合は失格とする。「総合審査」では、提案内容に対する技術審査及び価格審査により総合的に審査する。

一次審査（資格書面審査）及び二次審査の基礎審査は本市が行うものとし、二次審査の総合審査については、審査会が実施する。審査会は、本書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。本市は、審査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 SPC を設立し、本市と 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市と行うものとする。

（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 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、本市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** | | **80 点** |
| 1. 事業計画に関すること | | 18 点 |
| ⑴目的の理解度 | | 3 点 |
| ⑵提案の具体性や実現性 | | 5 点 |
| ⑶地元企業の育成・地域経済への貢献 | | 5 点 |
| ⑷事業の実施体制 | | 2 点 |
| ⑸産業拠点の形成 | | 3 点 |
| 2. 設計や建設業務に関すること | | 25 点 |
| ⑴コンセプト・デザイン | | 5 点 |
| ⑵集客性や継続性 | | 5 点 |
| ⑶防災機能 | | 2 点 |
| ⑷暑さ対策 | | 3 点 |
| ⑸環境への配慮 | | 3 点 |
| ⑹安全性や使いやすさ | | 5 点 |
| ⑺施工や品質 | | 2 点 |
| 3. 維持管理や運営業務に関すること | | 37 点 |
| ⑴維持管理業務 | | 5 点 |
| ⑵質の高いサービスの提供 | | 2 点 |
| ⑶効率性や安定性 | | 3 点 |
| 地域活性化の提案 | ⑷農水産物等直売所・加工品販売所 | 4 点 |
| | ⑸飲食施設 | 4 点 |
| | ⑹農産物加工・流通施設 | 3 点 |
| | ⑺観光総合案内窓口 | 2 点 |
| | ⑻屋内遊び場 | 4 点 |
| | ⑼緑地 | 3 点 |
| | ⑽提案施設 | 5 点 |
| ⑾防災機能 | | 2 点 |
| **価格審査** | | **20 点** |
| **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、各選定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、かつ技術審査点が同点の場合は、くじにより最優秀提案者を選定する。

## 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４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 | 具体性のある特に優れた提案がある | 各項目の配点×1.00 |
| B | 具体性のある優れた提案がある | 各項目の配点×0.75 |
| C | 優れた提案がなされているが、具体性にかける | 各項目の配点×0.50 |
| D | 標準的な提案である | 各項目の配点×0.25 |

## 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（２０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（４，６６１，０００，０００円）の１%とする。**

# 別紙　技術審査の審査項目及び配点

| 審査項目 | 審査の視点 | 審査項目の考え方 | 配点 |
|---|---|---|---|
| 1. 事業計画に関すること | | | １８ |
| 目的の理解度 | ・事業の目的及び事業全体の基本方針を達成するために具体的な提案となっているか。 | 本事業のコンセプト等を理解し、提案に反映されているかを審査の視点とした。 | 3 |
| 提案の具体性や実現性 | ・確実に資金調達が可能な計画となっているか。<br>・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。 | 提案が計画的に進められるようなものであるか、資金計画がしっかりしているかを審査の視点とした。 | 5 |
| 地元企業の育成<br>地域経済への貢献 | ・市内企業が参加することに関して具体的な提案があるか。<br>・市民の雇用促進に関して、具体的な提案があるか。<br>・地域社会の活性化について具体的な提案があるか。 | 地域活性化のために、市内事業者をどのような形で事業に参加させるのか、また市民の雇用に関しての提案があるかなど地域への貢献についてを審査の視点とした。 | 5 |
| 事業の実施体制 | ・代表企業、構成員、協力企業の役割（役割・連携・補完体制、指揮命令系統、リスク分担など）が明確であるか。 | 事業を確実に進めることができる体制であるかなどを審査の視点とした。 | 2 |
| 産業拠点の形成 | 魅力的な産業拠点を形成するために地区外の農地等を活用した具体的な提案があるか。 | 産業拠点形成に寄与する地区外での取り組みがあるかを審査の視点とした。 | 3 |

| 審査項目 | | 審査の視点 | 審査項目の考え方 | 配点 |
|---|---|---|---|---|
| 2.設計や建設業務に関すること | | | | ２５ |
| コンセプト<br>デザイン | | ・建物の外観は、周辺景観と調和し、熊谷らしさを連想させる意匠となっているか。<br>・内部及び外部仕上げに、木材を活用した魅力的なデザインとなっているか。なお、木材の活用に当たっては、県産木材を積極的に採用する提案となっているか。<br>・本事業の設計コンセプトを踏まえた機能及び施設内容が提案されているか。 | 建物の外装や内装などの意匠は、施設を訪れる人々にとって、まず目に入ってくるものでもあるため、熊谷らしさを連想させる魅力的な建物となるよう、事業者の創意工夫が発揮される部分である。また要求水準書では単に必須施設として各施設に必要な機能を示したが、本事業の設計コンセプトが「食×子ども」ということを踏まえた計画とした施設内容の提案となっているかを審査の視点とした。 | ５ |
| 集客性や継続性 | 全体 | ・施設の活性化、集客性を考慮した配置計画となっているか。 | 全体としては配置計画に関する提案、個別としては、「食×子ども」の子どもに係る部分で屋内遊び場を挙げ、子どもや保護者の視点に立った配置計画や子ども達にとって様々な遊びや学びが可能となるような施設となっているかは、創意工夫を発揮する部分であるため、審査の視点とした。 | ５ |
| | 屋内遊び場 | ・子育て支援に資する年齢に応じた配置計画とした具体的な提案となっているか。<br>・多様な遊びの形態が可能な施設とし、子ども達の想像力・冒険心を育むなど具体的な提案となっているか。 | | |
| 防災機能 | | ・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。 | 本施設は、防災機能に関しては、国土交通省より公表されている「防災道の駅の選定要件」を満足する機能を有することを求めており、また、近年、異常気象などによる自然災害も増加していることから、防災機能の項目を設け、適切な防災施設の配置に関する提案を審査の視点とした。 | ２ |
| 暑さ対策 | | ・施設利用者に配慮し、経済性も考慮した暑さ対策の提案となっているか。 | 本市には、全国に先駆けて取り組んできた様々な暑さ対策があることから、それらの活用や経済性も考慮した独創的な暑さ対策に関する具体的な提案を求めるため、暑さ対策の項目を設けた。 | ３ |
| 環境への配慮 | | ・省エネ、再エネに配慮し、ランニングコスト削減を考慮した提案となっているか。 | 本市は、２０５０年までに二酸化炭素排出実質ゼロを目指す「ゼロカーボンシティくまがや」宣言を行ったことから、省エネ、再エネに配慮し、ランニングコストの削減を考慮しているかを審査の視点とした。 | ３ |
| 安全性や使いやすさ | | ・施設利用者が屋内で快適に過ごすことができる提案となっているか。<br>・子どもや高齢者、障害者、外国人等、全ての施設利用者が安心、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。<br>・各施設間の移動の利便性や安全性を重視した動線計画が提案されているか。<br>・分かりやすい案内サインを適宜配置する提案となっているか。 | 施設利用者が本施設全体をいかに快適かつ、安全に過ごすことができるような提案がされているかを審査の視点として４項目を挙げた。 | ５ |
| 施工や品質 | | ・業務を円滑に進める方策、市との連携、近隣への周知、安全・品質の確保、騒音対策等について、具体的な提案があるか。<br>・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。 | 建設工事について契約締結から施設引渡しまでの整備スケジュールや工事期間中の様々な対応について、問題なく進めることができる提案となっているかを審査の視点として２項目を挙げた。 | ２ |

| 審査項目 | | | 審査の視点 | 審査項目の考え方 | 配点 |
|---|---|---|---|---|---|
| 3.維持管理や運営業務に関すること | | | | | ３７ |
| 維持管理業務 | 建物等の保守管理・清掃、植栽管理 | | ・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。<br>・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。<br>・業務体制について具体的な提案があるか。 | 本施設の利用者や従業員が安全かつ快適に利用してくためには、期間中を通して、計画的な維持管理が必要になってくることから、維持管理業務では、審査の視点として２項目を挙げた。 | 5 |
| 運営業務 | 質の高いサービスの提供 | | ・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並びに運営業務責任者及び運営マネジメントの選出について具体的な提案となっているか。 | 継続して集客を図っていくためには、利用者の方への高品質なサービスの提供が重要となってくるため、審査の視点とした。 | 2 |
| | 効率性や安定性 | | ・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。<br>・イベント開催や社会科見学など、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。 | 本施設の開業準備の段階から事業期間終了時まで継続的に集客を図り、賑わいを創出していくことについて具体的な運営計画となっているかを審査の視点とした。 | 3 |
| | 地域活性化の提案 | 農水産物等直売所・加工品販売所 | ・年間及び時間帯を通じて、安定して市内及び県内産を中心とした農水産物及び農産物加工品の販売が可能な提案となっているか。<br>・県内の名産品及び全国の物産品の販売を行うための具体的な提案があるか。<br>・地元農家との協力体制に関する提案があるか。<br>・市の財政負担の軽減に寄与する納付金に関する提案があるか。 | 地域活性化のためには、本事業のコンセプトである「日本を代表する“食”のテーマパーク」を実現するために運営面での創意工夫を提案してもらいたい施設に関して審査の視点を設けた。ここに挙げた施設は、コンセプト実現のために掲げた３つのビジョンである、農業振興拠点、情報発信拠点、地域交流拠点の形成に当たり必要な施設であることから審査の視点とした。 | 4 |
| | | 飲食施設 | ・市内及び県内産の農産物を使用した食事のメニューについて提案があるか。<br>・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。<br>・市内事業者との連携に向けた、今後の取組みについて具体的な提案があるか。<br>・市の財政負担の軽減に寄与する納付金に関する提案があるか。 | | 4 |
| | | 農産物加工・流通施設 | ・市内の農産物等を活用した独自の商品開発や販売促進を目的とした具体的な提案があるか。<br>・施設利用者が製造過程を見学できるよ等、食を身近に感じられるような提案があるか。<br>・市の財政負担の軽減に寄与する納付金に関する提案があるか。 | | 3 |
| | | 観光総合案内窓口 | ・本市の観光情報の効果的な発信・提供に向けた具体的な提案があるか。 | | 2 |
| | | 屋内遊び場 | ・「食×子ども」の実現に向け、食育や知育の要素を取り入れた遊び場の構築に向けた具体的な提案があるか。 | | 4 |
| | | 緑地 | 魅力的な緑地の活用方法についての提案があるか。 | 緑地及び提案施設について、各拠点以外のプラスアルファの部分で民間事業者の創意工夫により本事業の賑わいの創出及び地域活性化に資するような提案となっているかを、審査の視点とした。 | 3 |
| | | 提案施設 | ・道の駅の魅力向上に寄与する提案があるか。<br>・市の財政負担の軽減に寄与する納付金に関する提案があるか。 | | 5 |
| 防災機能 | | | 災害発生時の市との協力内容が具体的に提案されているか。 | 設計や建築におけるハード面の提案に対し　、本項目では、協力内容などのソフト面に関することについてを審査の視点とした。 | 2 |