

# 館山市「食のまちづくり拠点施設」整備事業 審査基準書

(令和3年3月19日改正版)

令和3年2月1日

館山市



## 目次

- 1 位置づけ…1
- 2 審査の概要…1
- 3 審査体制…1
- 4 審査の手順…2
- 5 審査結果の公表…2
- 6 審査基準…2
  - (1) 資格審査…2
  - (2) 提案審査…3
    - ①基礎審査…3
    - ②定性審査・価格審査…4
- 7 総合評価点…15
- 8 優先交渉権者の選定…15
- 9 選定事業者の決定…15

## 1 位置づけ

館山市「食のまちづくり拠点施設」整備事業（以下「本事業」）において、事業者の選定は、提案書の内容及び提案価格により総合評価した提案審査結果に基づき決定する「公募型プロポーザル方式」を採用する。

本審査基準書は、事業者を選定するための方法及び基準を示したものであり、応募者は、本書を踏まえて、本事業に参加すること。

## 2 審査の概要

選定事業者の選定は、応募者の備えるべき参加資格要件等に関する「資格審査」と、応募者からの提案の内容に関する「提案審査」による2段階で実施する。

資格審査は、応募者の参加資格審査の適格性を審査するために行う。

提案審査は、資格審査を通過した者より提出された提案書等を対象とし、提案書の内容の評価により評価点を算出し審査する。なお、提案審査に進む応募者が多数の場合は、提案審査の前に、提案書等による書類審査を行い、選定委員会による審査に進む応募者を選定する可能性がある。

## 3 審査体制

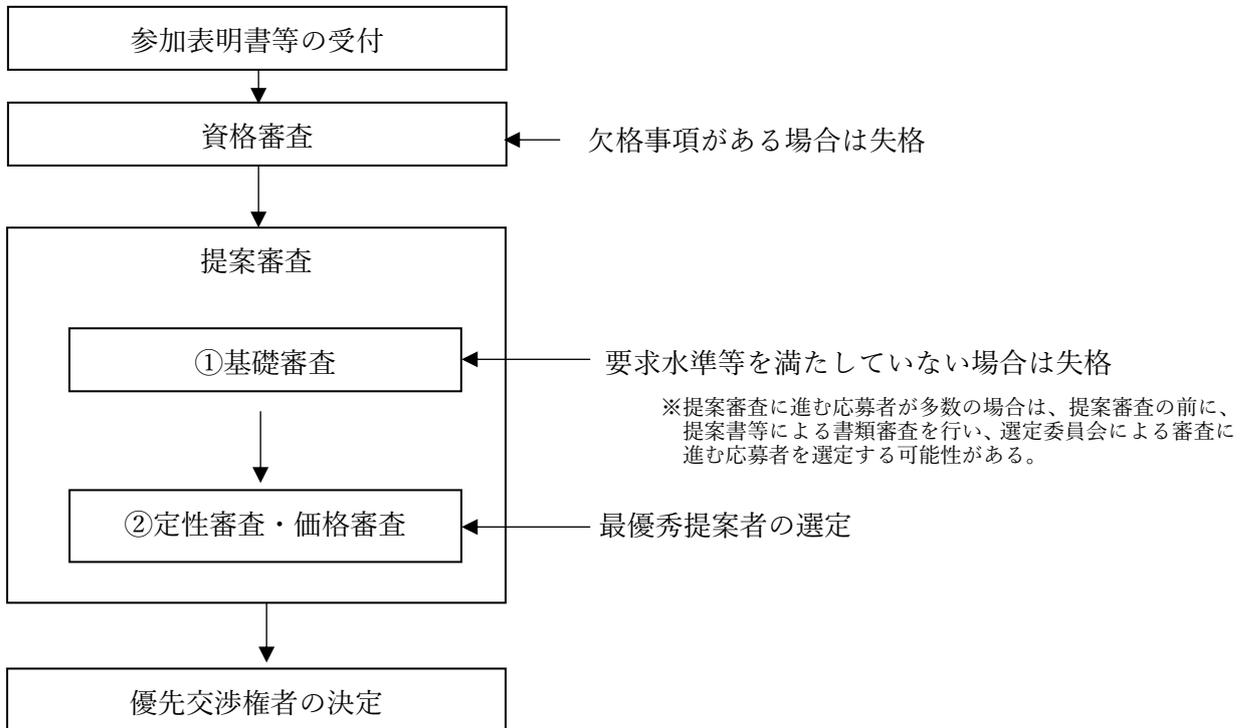
公正性及び透明性を確保することを目的に選定委員会を設置する。

選定委員会は、本審査基準書に定める審査基準に基づき評価を行い、最優秀提案を選定する。館山市長は、選定委員会からの報告をもとに、本事業の優先交渉権者を決定するものとする。

なお、選定委員会の委員は以下のとおりとし、変更となる場合がある。

- ・外部有識者等（4名）
- ・市職員（5名）

## 4 審査の手順



## 5 審査結果の公表

資格審査の結果は、各応募者に個別に通知する。

提案審査の結果については、各応募者へ個別に通知するほか、本プロポーザルに参加した各応募者名や評価点数など、結果の概要を「館山市公式ホームページ」を通じて公表する。

なお、審査結果に対する異議申立ては受理しないものとする。

## 6 審査基準

### (1) 資格審査

募集要項「2 (7) 応募者の参加資格要件」において示す参加資格要件の具備について審査する。参加資格を満たしていない場合は失格とする。

## (2) 提案審査

### ①基礎審査

市は、応募者から提出された提案内容について、以下の点を確認する。明らかに満たしていないと確認される場合は失格とする。

ただし、その内容が軽微で意図したものではなく、かつ、提案内容及び提案価格に大きな影響を及ぼすものではなく、かつ、当該内容のみにより失格とすることは、却って公平性を欠くと認められる場合には、当該提案を行った応募者に対して参加の希望を確認し、当該応募者が提案価格の変更を行わずに、当該箇所について、条件を満たすことが確認できた場合において、当該応募者を失格としないことがある。

確認項目	内容
提案価格	<ul style="list-style-type: none"><li>・施設整備費に関する提案について以下を確認する。 募集要項に示す上限金額内であること。 ※上限金額を超える場合は、事業者負担となるため、その旨を積算内訳に明記すること。</li><li>・指定管理料に関する提案について以下を確認する。 募集要項に示す上限金額内であること。</li><li>・納入金に関する提案がなされていることを確認する。</li></ul>
要求水準	<ul style="list-style-type: none"><li>・要求水準書「2 (2) 各機能に関する要求水準」における各機能について提案がなされていることを確認する。</li><li>・要求水準書「10 運營業務（自主事業）に関する要求水準」における①～⑤の自主事業について提案がなされていることを確認する。</li></ul>

## ② 定性審査・価格審査

### < 定性審査 >

提案書の内容について、以降に示す項目を評価の視点に基づき評価を行い、以下の採点基準により採点し、その各審査員の合計得点の平均点によって審査する。なお、各審査員の合計得点の最高得点と最低得点は含めないものとする。

なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位まで算定する。

#### 【採点基準】

評価	評価内容	採点基準
A	提案内容が特に優れている	配点×1.0
B	提案内容が優れている	配点×0.8
C	提案内容がやや優れている	配点×0.6
D	提案内容が中庸である	配点×0.4
E	提案内容が劣っている	配点×0.2
F	提案されていない	配点×0

【定性審査の評価項目】

1) 事業計画に関する事項

	項目	評価の視点	配点	主たる対象様式
1	事業コンセプト・基本的な考え方	<input type="checkbox"/> 事業の目的・コンセプトを理解した提案となっているか。 <input type="checkbox"/> 館山市の食のまちづくりを理解した提案となっているか。 <input type="checkbox"/> 事業期間を通じて、市のパートナーとして、誠実に本事業を実施していくことが期待できるか。 <input type="checkbox"/> その他、優れた提案が含まれているか。	100	様式 7-1
2	食まち拠点施設の機能概要	<input type="checkbox"/> 食のまちづくり拠点施設として必要な機能が備わっているか。 <input type="checkbox"/> 本施設を核として、食のまちづくりの推進が図られるような位置づけや機能となっているか。 <input type="checkbox"/> 事業者の優れたノウハウやアイデアが活かされているか。 <input type="checkbox"/> 本施設のサービス向上や集客力向上など創意工夫がなされているか。 <input type="checkbox"/> 「”渚の駅”たてやま」、周辺の道の駅との連携が期待できる提案となっているか。 <input type="checkbox"/> その他、優れた提案が含まれているか。		様式 7-1
3	新規性・独自性	<input type="checkbox"/> 地域の特色が生かされた提案となっているか。 <input type="checkbox"/> 他の道の駅と差別化できる新規性・独自性のある提案となっているか。 <input type="checkbox"/> その他、優れた提案が含まれているか。		様式 7-1
4	地域振興への貢献	<input type="checkbox"/> 積極的な地域との関りや連携が期待できる提案となっているか。 <input type="checkbox"/> 本事業を通じて、地域産業に貢献することが期待できる提案となっているか。 <input type="checkbox"/> その他、優れた提案が含まれているか。		様式 7-1
5	事業実施体制	<input type="checkbox"/> 本事業と類似した要素を持つ事業実績を有しており、そこでのノウハウを活用することが期待できるか。 <input type="checkbox"/> 長期間にわたり事業を安定的に実施する財務基盤及び支援体制を有しているか。 <input type="checkbox"/> 市と円滑なコミュニケーションが図られる体制となっているか。 <input type="checkbox"/> 市内事業者の参加の有無。(単独又はグループ事業者として) <input type="checkbox"/> その他、優れた提案が含まれているか。		様式 7-1
6	事業スケジュール	<input type="checkbox"/> 現実的な事業スケジュールが示されているか。		様式 10
7	収支計画の妥当性	<input type="checkbox"/> 収支計画における売上・経費等の推計の妥当性を示す根拠が提示されているか。		様式 9

		<input type="checkbox"/> 現実的で達成可能な収支計画となっているか。 <input type="checkbox"/> 費用対効果の優れた提案となっているか。 <input type="checkbox"/> その他、優れた提案が含まれているか。		
--	--	---	--	--

2) 設計、建設工事、工事監理、什器・備品等の調達設置に関する事項

	項目	評価の視点	配点	主たる対象様式
1	基本的な考え方	<input type="checkbox"/> 事業の目的・コンセプトを理解した提案となっているか。 <input type="checkbox"/> 本施設への集客や地域産業の振興への貢献が期待できる提案がされているか。 <input type="checkbox"/> 想定されるターゲットやサービス内容等に応じた具体的な提案となっているか。 <input type="checkbox"/> その他、優れた提案が含まれているか。	100	様式 7-2
2	実施体制	<input type="checkbox"/> 本事業と類似した要素を持つ事業実績を有している等、ノウハウを活用することが期待できる人員となっているか。 <input type="checkbox"/> 市と円滑なコミュニケーションが図られる体制となっているか。 <input type="checkbox"/> 維持管理・運営業務担当事業者の意向が十分に反映できる体制となっているか。 <input type="checkbox"/> 市内事業者の事業への参画や市内事業者との連携など市内事業者との協働についての提案が含まれているか。 <input type="checkbox"/> その他、優れた提案が含まれているか。		様式 7-2
3	施設計画 ・食まち施設全体のイメージ ・建築物のイメージ ・施設内のイメージ ・配置計画 ・基盤整備計画 ・建築計画 ・設備計画 ・構造計画 ・施工計画 ・主な什器・備品 ・スケジュール	<input type="checkbox"/> 事業コンセプトや基本的な考え方を踏まえ、地域に親しまれ、周辺の田園景観や自然環境などと調和したデザインとなっているか。 <input type="checkbox"/> 建築コストや維持管理コストの削減が図られた提案となっているか。 <input type="checkbox"/> 市が想定する施設規模と乖離はないか。 <input type="checkbox"/> 想定されるターゲットやサービス内容等に応じた具体的な提案となっているか。 <input type="checkbox"/> 建築物の配置計画について優れた提案がなされているか。 <input type="checkbox"/> 台風、地震等の災害に対する安全性の確保及び機能保持を実現できる提案がされているか。 <input type="checkbox"/> メンテナンス性を高める工夫がされているか。 <input type="checkbox"/> ユニバーサルデザインへ配慮した提案となっているか。 <input type="checkbox"/> 環境・省エネルギーへ配慮した提案となっているか。 <input type="checkbox"/> 施設利用者が活用しやすい提案がされているか。		様式 7-2 様式 8 計画図面等

		<input type="checkbox"/> 費用対効果を踏まえた什器・備品となっているか。 <input type="checkbox"/> 道の駅登録に必要な施設配置、駐車場台数、トイレ基数が確保されているか。 <input type="checkbox"/> 建設工事の品質確保について、優れた提案がされているか。 <input type="checkbox"/> 工事期間中における安全確保の適切な処置が提案されているか。 <input type="checkbox"/> 工事に伴う周辺への影響（騒音、振動、粉塵、交通渋滞等）の低減に関する適切な処置が提案されているか。 <input type="checkbox"/> 現実的な事業スケジュールが示されているか。 <input type="checkbox"/> その他、優れた提案が含まれているか。	
4	施設整備費	<input type="checkbox"/> 建築コストや維持管理コストの削減が図られた提案となっているか。 <input type="checkbox"/> 費用対効果の優れた提案となっているか。 <input type="checkbox"/> 具体的な算定方法が示されているか。 <input type="checkbox"/> 算出の妥当性を示す根拠が十分に示されているか。	様式 8 様式 9

3) 維持管理に関する事項

	項目	評価の視点	配点	主たる対象様式
1	基本的な考え方	<input type="checkbox"/> 事業の目的・コンセプトを理解した提案となっているか。 <input type="checkbox"/> 事業期間にわたり合理的かつ効率的な維持管理に関する考え方が整理されているか。 <input type="checkbox"/> ライフサイクルコストの低減が期待できる提案がされているか。 <input type="checkbox"/> その他、優れた提案が含まれているか。	50	様式 7-3 様式 9
2	実施体制	<input type="checkbox"/> 本事業と類似した要素を持つ事業実績を有している等、ノウハウを活用することが期待できる人員となっているか。 <input type="checkbox"/> 市と円滑なコミュニケーションが図られる体制となっているか。 <input type="checkbox"/> 維持管理・運營業務担当事業者の意向が十分に反映できる体制となっているか。 <input type="checkbox"/> 市内事業者の事業への参画や市内事業者との連携など市内事業者との協働についての提案が含まれているか。 <input type="checkbox"/> その他、優れた提案が含まれているか。		様式 7-3
3	建築物・建築設備等の保守管理計画	<input type="checkbox"/> 実施方法や内容が明確に示されており、適切な保守管理が期待できる提案となっているか。 <input type="checkbox"/> 建築物や建築設備の長寿命化を図るための事業期間における適切な保守・点検業務が提案されているか。 <input type="checkbox"/> 具体的な実施スケジュールが提案されているか。 <input type="checkbox"/> その他、優れた提案が含まれているか。		様式 7-3
4	外構・植栽等の保守管理計画	<input type="checkbox"/> 実施方法や内容が明確に示されており、適切な保守管理が期待できる提案となっているか。 <input type="checkbox"/> 外構・植栽等の長寿命化を図るための事業期間における適切な保守・点検業務が提案されているか。 <input type="checkbox"/> 具体的な実施スケジュールが提案されているか。 <input type="checkbox"/> その他、優れた提案が含まれているか。		様式 7-3
5	什器・備品の保守管理計画	<input type="checkbox"/> 実施方法や内容が明確に示されており、適切な保守管理が期待できる提案となっているか。 <input type="checkbox"/> 具体的な実施スケジュールが提案され		様式 7-3

		<p>ているか。</p> <p><input type="checkbox"/> その他、優れた提案が含まれているか。</p>		
6	長期修繕・更新計画	<p><input type="checkbox"/> 実施方法や内容が明確に示されており、適切な保守管理が期待できる提案となっているか。</p> <p><input type="checkbox"/> 長寿命化を図るための事業期間における適切な保守・点検業務が提案されているか。</p> <p><input type="checkbox"/> 具体的な実施スケジュールが提案されているか。</p> <p><input type="checkbox"/> その他、優れた提案が含まれているか。</p>		様式 7-3
7	その他（清掃・警備業務）計画	<p><input type="checkbox"/> 施設利用者等が安全に利用できる提案となっているか。</p> <p><input type="checkbox"/> 良好な環境・衛生状態に維持し、常に快適な空間を保つための提案となっているか。</p> <p><input type="checkbox"/> 具体的な実施スケジュールが提案されているか。</p> <p><input type="checkbox"/> その他、優れた提案が含まれているか。</p>		様式 7-3

4) 運営（基幹事業・自主事業）に関する事項

	項目	評価の視点	配点	主たる対象様式
1	基本的な考え方	<input type="checkbox"/> 事業の目的・コンセプトを理解した提案となっているか。 <input type="checkbox"/> 他の道の駅と差別化できる新規性・独自性のある提案となっているか。 <input type="checkbox"/> 集客向上が期待できる提案がされているか。 <input type="checkbox"/> 地域に親しまれる拠点施設となることが期待できる提案がされているか。 <input type="checkbox"/> 「”渚の駅”たてやま」、周辺の道の駅との連携が期待できる提案となっているか。 <input type="checkbox"/> その他、優れた提案が含まれているか。	150	様式 7-4
2	運営体制	<input type="checkbox"/> 本事業と類似した要素を持つ事業実績を有している等、ノウハウを活用することが期待できる人員となっているか。 <input type="checkbox"/> 市と円滑なコミュニケーションが図られる体制となっているか。 <input type="checkbox"/> 地域住民の雇用が創出される提案となっているか。 <input type="checkbox"/> 市内事業者の事業への参画や市内事業者との連携など市内事業者との協働についての提案が含まれているか。 <input type="checkbox"/> その他、優れた提案が含まれているか。		様式 7-4
3	地域産業・地域活性化への貢献	<input type="checkbox"/> 本事業を通じて、農水産業をはじめとした地域産業への貢献が期待できる提案がされているか。 <input type="checkbox"/> 地域の生産者や事業者との積極的な関わりや連携が期待できる提案となっているか。 <input type="checkbox"/> 市内事業者の事業への参画や市内事業者との連携など市内事業者との協働についての提案が含まれているか。 <input type="checkbox"/> 地域の生産者など食のまちづくりの担い手の育成などに配慮した提案となっているか。 <input type="checkbox"/> その他、優れた提案が含まれているか。		様式 7-4
4	開業準備計画	<input type="checkbox"/> 実施方法や内容が明確に示されており、開業に向けて施設内外を含めた十分な準備計画となっているか。 <input type="checkbox"/> 物販施設等、地域内出荷者の確保が期		様式 7-4

		<p>待できる提案がされているか。</p> <input type="checkbox"/> 本施設の認知度向上や集客向上が期待できる提案がされているか。 <input type="checkbox"/> 地域に親しまれる拠点施設となることが期待できる提案がされているか。 <input type="checkbox"/> その他、優れた提案が含まれているか。	
5	情報発信機能の提案	<input type="checkbox"/> 実施方法や内容が明確に示されており、館山市の魅力を認知させることができる提案がされているか。 <input type="checkbox"/> 地域に親しまれる拠点施設となることが期待できる提案がされているか。 <input type="checkbox"/> 事業コンセプト「食のライブファクトリー」を踏まえた創意工夫やノウハウが活かされた提案がなされているか。 <input type="checkbox"/> その他、優れた提案が含まれているか。	様式 7-4
6	農水産物等の地域資源の活用	<input type="checkbox"/> 豊富な農水産物をはじめ地域の産業・歴史・文化など多様な地域資源の活用がなされた提案となっているか。 <input type="checkbox"/> 地域の農水産物などを将来にわたり安定的に活用できるような提案がされているか。 <input type="checkbox"/> その他、優れた提案が含まれているか。	様式 7-4
7	地域振興施設の提案 ・物販、飲食、加工、その他	<input type="checkbox"/> 実施方法や内容が明確に示されており、安定的な集客及び売上高が期待できる提案がされているか。 <input type="checkbox"/> 地域産業の振興への貢献に期待できる提案がされているか。 <input type="checkbox"/> 年間、時間帯を通じて安定した販売が可能な提案となっているか。 <input type="checkbox"/> 地域産品を活用した加工品の開発が期待できる提案がされているか。 <input type="checkbox"/> 地域に親しまれる拠点施設となることが期待できる提案がされているか。 <input type="checkbox"/> 適切な販売手数料の提案がなされているか。 <input type="checkbox"/> その他、優れた提案が含まれているか。	様式 7-4
8	自主事業 ・地域内流通システムの構築に関する提案 ・地域外への販売に関する提案 ・プロフェッショナル人材の育成に関する提案 ・地場産ジビエの	<input type="checkbox"/> 市の課題を踏まえ、地域貢献、課題解決が期待できる提案がされているか。 <input type="checkbox"/> 実施方法や内容が明確に示された提案となっているか。 <input type="checkbox"/> 目標年度を定め具体的なスケジュールが提案されているか。 <input type="checkbox"/> 事業性や公共性のある提案がされているか。 <input type="checkbox"/> 自主事業に係る経費が収支計画に適切に見込まれているか。	様式 7-4 様式 9

	振興に関する提案 ・一次産業の振興 や観光振興等に関 する提案			
--	--	--	--	--

<価格審査>

価格審査は、提出された「施設整備費見積書(様式8)」及び「全体収支計画書(様式9)」に記載された提案価格を基に審査するものとする。

価格審査の配点は100点満点とし、以下の区分ごとに、計算式に基づき提案価格から価格評価点を算出する。区分ごとに小数点第3位以下を四捨五入し、小数点第2位までを算出したものを、合計するものとする。

ただし、①施設整備費について、選定事業者の負担となる部分については、価格評価には含めないものとする。

(価格評価点の計算式)

区分	計算式等
①施設整備費 (10点満点)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・評価の基となる提案価格は、各種申請支援業務、設計業務、建設業務及び工事監理業務に係る施設整備費の合計額とする。</li> <li>・提案審査に進んだ全応募者のうち、提案価格が最低額であるものを1位とし、満点である10点を付与する。</li> <li>・他の応募者の価格評価点は、1位の提案価格(最低提案価格)と当該応募者の提案価格(当該提案価格)の比率により算出する。</li> <li>・価格評価点 = <math>\{(最低提案価格) / (当該提案価格)\} \times 10</math> 点</li> </ul>
②指定管理料 (40点満点)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・評価の基となる提案価格は指定管理料の20年間の合計額とする。</li> <li>・価格評価点 = <math>\{1 - (当該提案価格) / 4 \text{ 億円}\} \times 40</math> 点</li> </ul> <p>※ただし、令和5年度以前分の指定管理料については、提案された事業スケジュールにより、平均月額に12を乗じて年額に換算して計算することとする。なお、計算の結果、マイナスになる場合は、0点とする。</p>
③納入金 (50点満点)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・評価の基となる提案価格は納入金の20年間の合計額とする。</li> <li>・提案審査に進んだ全応募者のうち、提案価格が最高額であるものを1位とし、満点である50点を付与する。</li> <li>・他の応募者の価格評価点は、1位の提案価格(最高提案価格)と当該応募者の提案価格(当該提案価格)の比率により算出する。</li> <li>・価格評価点 = <math>\{(当該提案価格) / (最高提案価格)\} \times 50</math> 点</li> </ul>
合計(100点満点)	

## **7 総合評価点**

「6 (2) ②定性審査 (400 点満点)・価格審査 (100 点満点)」の合計を総合評価点とする。

## **8 優先交渉権者の選定**

選定委員会は最も総合評価点の高い提案を、最優秀提案として選定し、2 番目に高い提案を次点として選定する。なお、同点となった場合は、定性審査点の高い方の提案を最優秀提案とし、それでもなお同点の場合は、選定委員会の協議により最優秀提案を選定するものとする。

市は、選定委員会の選定結果をもとに、優先交渉権者及び次点優先交渉権者を選定する。

## **9 選定事業者の決定**

市は優先交渉権者との協議の上、基本契約締結時をもって、本事業の選定事業者とする。