

# 道の駅「（仮称）蔵王」整備事業

## 審査講評

令和3年7月21日

道の駅「（仮称）蔵王」整備事業者検討委員会

令和3年2月26日に「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）に準じて、公募いたしました『道の駅「（仮称）蔵王」整備事業』（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の選定に関する審査講評をここに公表いたします。

令和3年7月21日

道の駅「（仮称）蔵王」整備事業者検討委員会

委員長 高倉 正則

委員 畑口 和久

山口 範夫

渡邊 俊

伊藤 林也

田口 秀美

アドバイザー 近野 司郎

佐藤 慎也

家長 千恵子

道の駅「(仮称)蔵王」整備事業 審査講評  
目 次

1. 事業者選定の方法	1
2. 事業者選定の体制	1
3. 審査結果	2
3.1 基礎審査	2
3.2 加点審査	2
3.3 総合評価	4
4. 総評	4
添付資料 個別講評	5

## 1. 事業者選定の方法

本事業の事業者の選定方式は、公募型プロポーザル方式であり、事業者の選定は、資格審査及び提案審査により行った。

資格審査では、参加表明のあった応募グループ（以下「応募者」という。）の参加資格について山形市（以下「市」という。）が審査を行った。

提案審査では、応募者からの提案内容の審査を行った。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、要求水準書及び様式集（以下「募集要項等」という。）に示す条件を満たしているか否かを市が確認した。「総合審査」では、提案内容に対する加点審査及び価格審査により道の駅「（仮称）蔵王」整備事業者検討委員会（以下「検討委員会」という。）が総合的に審査し、最優秀提案を選定した。市は、検討委員会による審査結果を踏まえ、優先交渉権者を決定した。

加点審査については、応募者名（グループ名、代表企業名、構成員名及び協力企業名）を一切伏せて行った。

なお、本事業には1グループからの参加表明があり、グループ名を伏せるため、Rグループとして審査を行った。

## 2. 事業者選定の体制

提案審査を実施するにあたり、事業者の選定を公平かつ適正に実施するために市が設置した検討委員会にて、応募者から提出された提案書類の審査等を行い、最優秀提案を選定した。

検討委員会の構成は、以下のとおりである。

委員長	高倉 正則	山形市副市長
委員	伊藤 浩之	山形市企画調整部長（～R2.3）
	畑口 和久	山形市企画調整部長（R2.4～）
	山口 範夫	山形市商工観光部長
	櫻井 浩	山形市まちづくり政策部長（～R3.3）
	渡邊 俊	山形市まちづくり政策部長（R3.4～）
	渋谷 誠一	山形市都市整備部長（～R3.3）
	伊藤 林也	山形市都市整備部長（R3.4～）
	石井 真吾	山形河川国道事務所副所長（～R2.3）
	田口 秀美	山形河川国道事務所副所長（R2.4～）
アドバイザー	近野 司郎	山形財務事務所長
	佐藤 慎也	山形大学学術研究院教授
	家長 千恵子	玉川大学観光学部観光学科教授

（敬称略）

### 3. 審査結果

#### 3.1 基礎審査

応募者の提案内容が、基礎審査項目を満たしているかについて市が審査を行った。この結果、基礎審査項目を満たしていることが確認された。

なお、基礎審査項目は、以下のとおりである。

- 提案価格が上限価格を下回っていること
- 提案書類が募集要項等に示す条件を満たすこと

#### 3.2 加点審査

##### (1) 審査方法

基礎審査で適格とされた応募者の提案内容について、検討委員会において加点審査を行った。加点審査は、審査基準書の別紙「加点審査の評価項目及び配点」に示す評価項目について、判断基準に応じて得点（加点）を付与した。

##### 【加点審査の配点】

評価項目	配点
1. 事業実施、事業計画に関する事項	12点
2. 地域貢献に関する事項	17点
3. 設計・建設業務に関する事項	30点
4. 運営業務、開業準備業務に関する事項	15点
5. 維持管理業務に関する事項	6点
合計	80点

##### 【評価項目の判断基準及び点数化方法】

評価	判断基準	点数化方法
A	特に優れている	各項目の配点×1.00
B	優れている	各項目の配点×0.75
C	要求水準を満たす程度である	各項目の配点×0.50
D	要求水準を満たすが改善が必要である	各項目の配点×0.00

##### (2) 加点審査の結果

前項の審査方法に基づく加点審査の結果を以下に示す。

○総合評価結果

審査項目		配点	Rグループ
<b>加點審査</b>		<b>80点</b>	<b>59.58点</b>
1. 事業実施、事業計画に関する事項		12点	8.58点
	(1)事業全体に対する基本的な考え方	2点	1.58点
	(2)事業の実施体制等	2点	1.58点
	(3)収支計画	5点	3.33点
	(4)感染症対策	1点	0.71点
	(5)道路交通への影響	1点	0.63点
	(6)セルフモニタリング	1点	0.75点
2. 地域貢献に関する事項		17点	15.01点
(1)地域経済等への配慮	代表企業	2点	2.00点
	構成企業	2点	2.00点
	地元企業への発注金額・発注内容等	4点	3.67点
	山形市産材等の積極的活用等	2点	1.50点
	隣接地及び周辺施設等との連携等	5点	4.17点
	山形の伝統文化・伝統工芸の活用	2点	1.67点
3. 設計・建設業務に関する事項		30点	20.93点
(1)デザイン、動線計画等	景観や自然環境等への配慮	2点	1.42点
	動線の確保、利用者の誘導等	3点	2.00点
	積雪に配慮した施設計画	1点	0.71点
(2)施設計画	休憩機能	3点	1.38点
	情報発信機能	3点	2.25点
	地域連携機能	4点	2.83点
	交通結節機能	2点	1.50点
	防災機能	3点	2.50点
	子育て応援機能	2点	1.42点
	その他の機能	2点	1.50点
(3)環境への配慮	2点	1.33点	
(4)建設工事	市との連携、安全確保、騒音対策等	2点	1.42点
	管理技術者、現場代理人等の適切な選出	1点	0.67点
4. 運営業務、開業準備業務に関する事項		15点	10.68点
(1)開業準備		1点	0.75点
(2)施設の運営	地域資源や新しい観光スポット等の情報収集・共有及び施設利用者への周知	2点	1.50点
	山形及び周辺地域の特産物や地域資源等を活かした商品及びサービスの企画、販売・運営等	6点	4.50点
	山形及び周辺地域の地域資源等と連携した周辺地域への新たな人の流れの創出	3点	1.88点
(3)実施体制	サービス向上のための実施体制	2点	1.42点
	事故や災害等への対策や災害等が発生した場合の適切な対応	1点	0.63点
5. 維持管理業務に関する事項		6点	4.38点
(1)建築物等の保守管理及び修繕・更新		3点	2.25点
(2)清掃、警備、除排雪		3点	2.13点
<b>価格審査</b>		<b>20点</b>	<b>20点</b>
<b>計</b>		<b>100点</b>	<b>79.58点</b>

### 3.3 総合評価

検討委員会において加点審査点を決定した後、加点審査点に、提案価格から算定した価格審査点を合計した値を総合審査点とした。総合審査点を踏まえ、Rグループの提案を最優秀提案として選定した。

	配点	Rグループ
		得点
加点審査点	80点	59.58点
価格審査点	20点	20.00点
総合審査点	100点	79.58点

## 4. 総評

本事業には1グループから提案があった。Rグループの提案は、民間事業者ならではの創意工夫が随所に盛り込まれた評価できる内容であった。検討委員会として、提案書作成における努力に対してRグループに敬意を表するとともに、深く感謝申し上げたい。

Rグループの提案は、グループ企業全てが山形市内の企業で構成され、山形の地域資源や伝統文化などの地域特性を活かし、市内外の交流人口の拡大や地域経済への波及が期待できる点について高く評価された。また、隣接する商業施設と連携する特徴的な提案であり、当該施設とのすみ分けが図られている点についても評価された。

なお、評価項目ごとの講評については、個別講評として、添付資料にまとめた。

提案が採用された場合は、Rグループのノウハウを最大限に活かして、提案内容及びヒアリングで示した内容を確実に実現するとともに、交流人口の増加を目指し、賑わいの創出ができる地域に根差した道の駅となるよう、国や市をはじめ関係機関と協議を進め、更なる工夫に努めていただきたい。

また、その際は、特に以下の事項についての対応・工夫・配慮等を検討委員会として要望する。さらには、SDGsの視点を踏まえ、省エネ、フードロス、ごみ処理の利用者負担及び緑化などに取組むことも期待する。

- 設計にあたっては、市及び道路管理者（国土交通省・県・市）との協議時間を十分に確保し、協議結果を施設計画に反映すること。
- 駐車場は、大型車の軌跡を考慮した計画とするとともに、大型車の駐車マスは、安全面から前進駐車・前進発車が主流であるため、再検討すること。
- 駐車場から施設へ安全な人の動線を確保すること。特におもいやり駐車場から施設への動線には屋根を設置するなど、十分配慮すること。
- 山形市の伝統文化や伝統工芸の発信は、多言語に対応した文章による説明など、誰にでもわかりやすい案内を行うとともに、様々なツールを活用して、情報発信すること。
- 多目的ホールは、常時、賑わいを創出できるような運営計画とすること。
- 小さい子どもを持つ家庭（特に子どもが多い家庭）でも、家族全員が安心してくつろぐことができる場の創出について、留意すること。
- 蔵王の山並みなど良好な眺望環境を生かした施設計画とすること。
- 山形市公共施設緑化基準等を踏まえ、敷地際、駐車場、壁面や屋上など、可能な限り緑化に努めること。
- 利用者のごみ処理について、わかりやすい案内を行うとともに、社会のニーズにマッチした新たな有料サービス等の提供を検討すること。
- 設計段階から運営に至るまで、地域住民と対話を十分に重ね、地域に根ざした道の駅となるよう柔軟に対応すること。

## 添付資料 個別講評

審査項目		Rグループ
<b>加點審査</b>		
1. 事業実施、事業計画に関する事項		
(1)事業全体に対する基本的な考え方		山形と蔵王の魅力のコアに据え、多様な人々が訪れる「持続的発展空間」とする提案が評価された。
(2)事業の実施体制等		事業の円滑な遂行と供用開始が遅延しないようなスケジュール管理を行う体制が評価された。
(3)収支計画		運営企業との従業員の兼務による運営費縮減の提案、地域連携機能の運営収入や自主事業で収入を確保する提案が評価された。
(4)感染症対策		BCPの策定による感染症の他、自然災害にも迅速に対応する提案が評価された。
(5)道路交通への影響		駐車場における大型車の軌跡に配慮する点や駐車マス、安全対策について更なる工夫が求められた。
(6)セルフモニタリング		第三者委員会において、セルフモニタリング結果を審議する提案などが評価された。
2. 地域貢献に関する事項		
(1)地域経済等への配慮	代表企業	代表企業が山形市に本社を有する企業である提案が評価された。
	構成企業	グループ企業全てが山形市内の企業で構成されている提案が評価された。
	地元企業への発注金額・発注内容等	地元企業への発注金額及び発注内容が評価された。
	山形市産材等の積極的活用等	山形組子を取り入れ、地元企業との対話を図りながら進めていく点が評価された。
	隣接地及び周辺施設等との連携等	周辺施設とのすみ分けや連携を図り、山形の地域資産を高めるブランド構築に関する提案が評価された。
	山形の伝統文化・伝統工芸の活用	山形の伝統文化や伝統工芸を積極的に情報発信していく提案が評価された。
3. 設計・建設業務に関する事項		
(1)デザイン、動線計画等	景観や自然環境等への配慮	蔵王の山並みなど良好な眺望環境を生かした施設計画に更なる工夫を求められた。
	動線の確保、利用者の誘導等	おもいやり駐車場など、駐車場から施設への安全な動線計画に更なる工夫を求められた。
	積雪に配慮した施設計画	積雪のある地域性に配慮した施設計画が評価された。
(2)施設計画	休憩機能	駐輪スペースやロードバイク利用者へ配慮した計画に更なる工夫を求められた。
	情報発信機能	ニーズにあったもてなしができる総合案内サービスを設置した提案が評価された。
	地域連携機能	キッチンカーなどの利用による地域住民等が交流できる場や憩いの空間となる広場の提案が評価された。
	交通結節機能	利用しやすいバスの停留所や待合機能の提案が評価された。
	防災機能	自然災害等の非常時において、防災機能を担える提案が評価された。
	子育て応援機能	24時間利用可能な子育て応援機能の提案が評価された。
	その他の機能	インバウンドに対応する多言語表記やピクトサインを用いた表示・誘導の提案が評価された。
(3)環境への配慮		施設の緑化への対応に更なる工夫を求められた。
(4)建設工事	市との連携、安全確保、騒音対策等	定例会議等の開催による情報の共有や、近隣に配慮した提案が評価された。
	管理技術者、現場代理人等の適切な選出	本事業の目的、趣旨、内容を踏まえた人材の選出の提案が評価された。

4. 運営業務、開業準備業務に関する事項		
(1)開業準備		必要な教育訓練、ホームページやマスコミ対応など様々な情報発信の提案が評価された。
(2)施設の運営	地域資源や新しい観光スポット等の情報収集・共有及び施設利用者への周知	デジタルサイネージや大型ビジョンなど様々なコンテンツを活用した継続的な情報発信の提案が評価された。
	山形及び周辺地域の特産物や地域資源等を活かした商品及びサービスの企画、販売・運営等	隣接施設や高等教育機関との連携による本施設ならではのブランドを創出する提案が評価された。
	山形及び周辺地域の地域資源等と連携した周辺地域への新たな人の流れの創出	サイクルツーリズムや、山形の四季・伝統・文化を体験できる着地型旅行商品の提案が評価された。
(3)実施体制	サービス向上のための実施体制	定期的な研修や講習を実施しサービスの向上に努める提案が評価された。
	事故や災害等への対策や災害が発生した場合の適切な対応	事故や災害に対する体制の提案が評価された。
5. 維持管理業務に関する事項		
(1)建築物等の保守管理及び修繕・更新		合理的かつ効果的な維持管理計画の提案が評価された。
(2)清掃、警備、除排雪		施設の維持・向上や安全面の提案が評価された。