

佐原広域交流拠点改修運営等事業

審査講評

令和6年11月25日

香取市

「佐原広域交流拠点改修運営等事業」（以下「本事業」という。）に関して、「佐原広域交流拠点改修運営等事業事業者選定審査委員会」（以下「選定審査委員会」という。）にて、提案内容等の審査を行ったので、審査結果及び審査講評をここに報告する。

令和6年11月25日

佐原広域交流拠点改修運営等事業事業者選定審査委員会

目次

第1章 事業者の選定方法.....	1
1 委員会の設置.....	1
2 事業者の選定方法.....	1
3 選定審査委員会の開催実績.....	1
4 優先交渉権者決定までの審査手順の概要.....	2
5 提案審査における点数化方法.....	3
第2章 審査結果.....	9
1 資格審査.....	9
2 提案審査.....	9
第3章 審査講評.....	12
1 加點審査項目別の講評.....	12
2 審査の総評.....	14

第1章 事業者の選定方法

1 委員会の設置

提案審査は、事業者の選定を公平かつ適正に実施するために設置した「佐原広域交流拠点改修運営等事業事業者選定審査委員会」において行った。

選定審査委員会の設置要綱による所掌事項は次のとおりであり、選定審査委員会は非公表とした。

- (1) 事業者の選定に関すること
- (2) 前号に掲げるもののほか、事業者の選定に関し必要な事項

2 事業者の選定方法

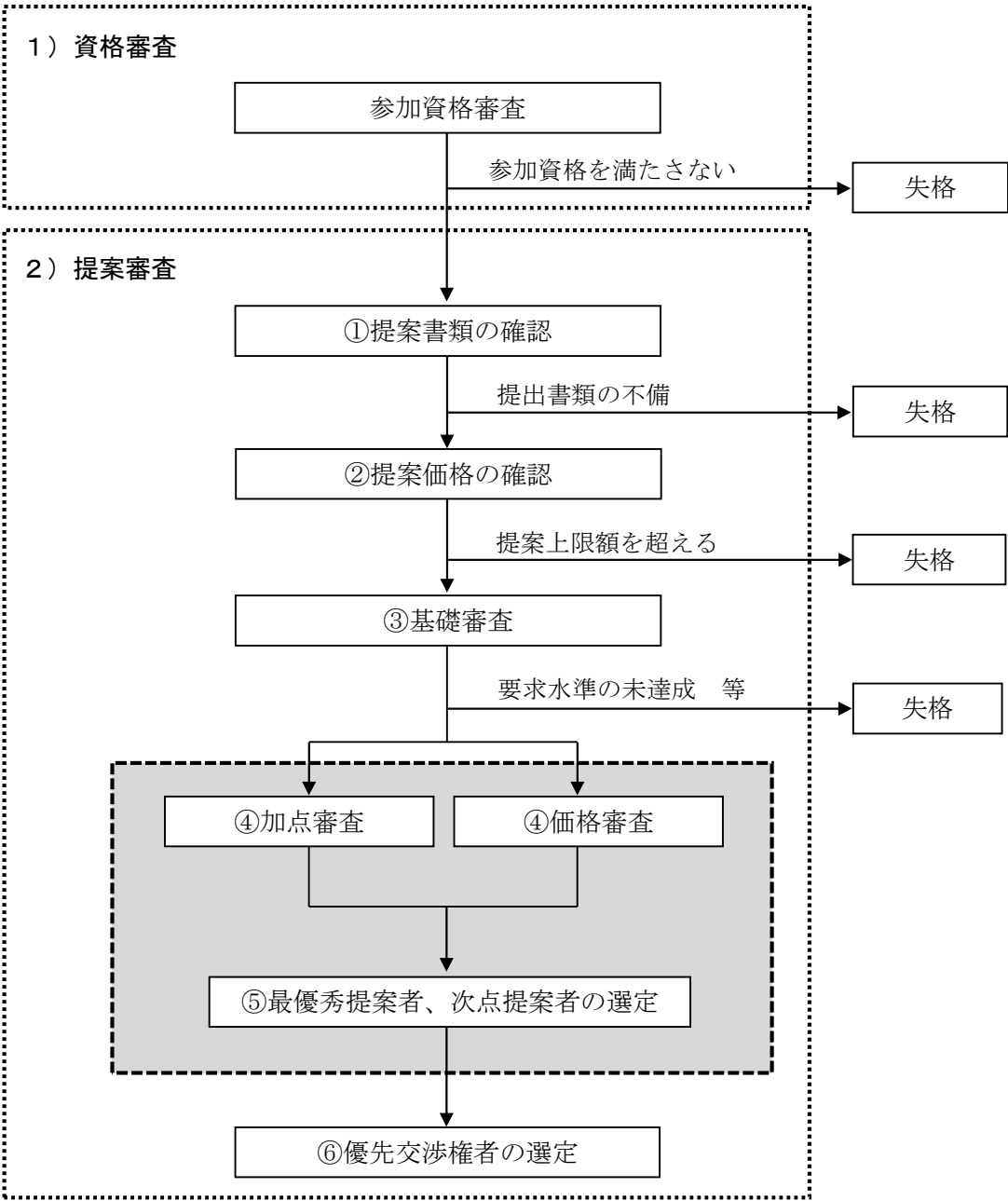
本事業は、設計・建設段階から維持管理・運営段階までの各業務を通じて、事業者の効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定する必要がある。そのため、事業者の選定にあたっては、香取市（以下「市」という。）へ提案されるサービス内容、財政負担額をはじめ、設計内容、建設能力、維持管理能力、運営能力、経営能力等を総合的に評価するため、公募型プロポーザル方式にて行った。

3 選定審査委員会の開催実績

回	日時	主な議事
第1回	令和6年3月22日（金）	①委員会の設置 ②委員会スケジュールについて ③事業の概要、要求水準書、募集要項、実施方針及び要求水準書（案）に関する質問回答について ④優先交渉権者選定基準及び審査の方法について
第2回	令和6年10月10日（木）	①事業の経過報告について ②事業者選定審査の進め方について ③提案内容の確認
第3回	令和6年10月18日（金）	①事業者ヒアリング ②加点審査 ③最優秀提案者の決定 ④審査講評

4 優先交渉権者決定までの審査手順の概要

提案審査は、加点審査及び価格審査により実施した。



 選定審査委員会所掌範囲

5 提案審査における点数化方法

(1) 提案審査の配点

提案審査は、応募書類等の確認後、加點審査及び価格審査により実施することとし、その配点及び点数化方法については、市が本事業に対して応募者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		配点 (点)
加點審査		80
1. 総括事項 (20 点)		
(1) 全体計画	①実施方針について	5
	②実施体制について	
(2) 施設の連携	①事業の一体性・施設の連携について	5
	②地域活性化への貢献について	
(3) 収支計画	①料金設定や収入予測等について	5
	②収益の還元について	
(4) 将来的に発生し得る事象 の予測・対処	①適切なリスク管理について	5
	②事業期間終了時の処理について	
2. 設計・工事監理・改修等工事業務 (20 点)		
(1) 設計計画及び施工計画	①設計計画について	10
	②施工計画について	10
3. 維持管理業務 (10 点)		
(1) 維持管理計画	①業務の実実施計画及び実施体制について	10
	②保守管理計画について	
	③修繕・更新計画について	
4. 運營業務 (30 点)		
(1) 運営計画	①業務の実実施計画及び実施体制について	5
(2) 各施設の運営計画	①水辺交流センター（川の駅）の運営について	8
	②地域交流施設（道の駅）の運営について	8
	③河川環境施設（利用ゾーン・佐原河岸）の 運営について	4
	④その他施設・業務の運営について	
(3) 付帯事業	①付帯施設運営事業・施設について	5
価格審査		20
合計		100

(2) 加點審査の点数化方法

価格審査は、評価項目について、次の方法で点数化した。

① 加點審査の項目及び配点

評価項目		評価の視点		配点 (点)	対応 様式
1. 総括事項	(1) 全体計画	①実施方針について	・本事業の背景と目的、コンセプトを理解しているか。その上で、適切な実施方針が提案されているか。 ・本施設の特徴（市の計画における本施設の位置づけ、周辺施設や立地特性、利用者層、個々の施設の内容や規模など）を理解しているか。その上で、本事業のターゲットが適切に設定されているか。 ・河川区域の災害対策施設であることの特性を踏まえた、災害時と平常時双方の機能の両立について方針が提案されているか。	5	6-1
		②実施体制について	・構成企業間の役割分担、連携、補助などの相互関係が適切に提案されており、本事業の事業目的、事業内容を踏まえた合理的なものとなっているか。 ・市担当者や円滑な報告・連絡・相談が可能な窓口となる責任者及び連絡体制が構築されているか。 ・従業員に対する教育、研修、情報の周知が徹底されているか。		
	(2) 施設の連携	①事業の一体性・施設の連携について	・本施設を構成する個々の施設・機能について理解しているか。その上で、個々の施設が相乗効果を生み、また、問題や支障が発生した際は相互に補うことにより、全体として本施設の魅力やサービス水準が高まるような提案がされているか。 ・本施設の認知度の向上に資する、効果的な情報発信・広報戦略が提案されているか。 ・本事業においては、事業費の財源に「デジタル田園都市国家構想交付金 地方創生拠点整備タイプ」の活用を見込んでいるため、デジタル技術の持続的な事業への活用及び普及等の推進する取組が施設整備等に含まれた提案となっているか。	5	6-2
		②地域活性化への貢献について	・積極的な市内業者の参画による、本事業を通じた市内業者の育成・成長戦略について提案がされているか。 ・その他、市民の雇用促進など地域内経済循環への貢献や佐原地域の都市再生への貢献について、優れた提案がなされているか。		
	(3) 収支計画	収入予測等について	・各施設及びイベント等の利用料金は本事業の趣旨やコンセプトを勘案した配慮がされているか。 ・特産品直売所、飲食施設（眺望レストラン・カフェ）について、事業期間を通じた経営の安定性が確認できる、具体的な根拠に基づく適切な収入予測及び収支計画が提案されているか。 ・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等を構築しているか。	5	6-3-1 6-3-2 9-1-2

評価項目		評価の視点		配点 (点)	対応 様式
		② 収益の還元について	再投資の基本的な考え方として、本事業の収益還元の趣旨に合致した実現性の高い堅実な再投資計画の内容及び再投資の実施にあたり、市と綿密に協議する姿勢が提示されているか。		
	(4) 将来的に発生し得る事象の予測・対処	① 適切なリスク管理について	- 本事業で想定し得る固有のリスクが明示されているか。その上で、本事業で想定し得る固有のリスクについて、適切なリスクマネジメント（リスクの回避・転嫁・軽減等）が提案されているか。 - 特別目的会社（SPC）の設立又はその他の方法により、各業務間における管理調整を行い事業遂行における一体性の確保を図る提案がなされているか。 - 個人情報の保護を徹底するために、具体的な対策が提案されているか。 - その他、犯罪や不可抗力の発生、傷病人の発生や避難住民の受け入れといった緊急事態について、適切な対応策及び市や関係各所への連絡・協力体制が提案されているか。	5	6-4
		② 事業期間終了時の処理について	- 要求水準書に定める適正な状態で本施設を市に明け渡すために、適切な工夫や配慮がされているか。 - 事業期間終了時に、本事業を引き継ぐ者に対して適切な引き継ぎが行える提案がされているか。 - 事業期間満了後の維持管理業務のしやすさに配慮されているか。		
	小計			20	
2. 設計・工事監理・改修等工事業務	(1) 設計計画及び施工計画	① 設計計画について	- 効率的な維持管理・運営、そして利用者の安全性を確保するために、管理動線と利用動線の錯綜の回避に配慮した配置計画が提案されているか。 - 利根川の景観と調和するとともに、佐原地区の魅力を高める広域交流拠点としてふわさしい施設とするためのデザイン面や設計協議プロセスの工夫が提案されているか。 - バリアフリー、ユニバーサルデザイン、多言語対応の視点から魅力的な計画が提案されているか。 - エネルギー消費や維持管理の省力化などライフサイクルコストや環境負荷の低減に資する計画となっているか。	10	7-1-1
		② 施工計画について	工程及び施工計画の適切な設定や仮設売り場の設置等によって各施設の営業休止期間を最小限に抑え、利用者の買い物の場や出荷者の販売の場がない状態が可能な限り発生しないよう配慮されているか。	10	7-1-2 7-1-3
	小計			20	

評価項目		評価の視点		配点 (点)	対応 様式
3. 維持管理業務	(1) 維持管理計画	①業務の実施計画及び 実施体制について	・業務への取組方針、人員配置状況が示され、質の高い維持管理業務を継続するための工夫が提案されているか。 ・非常時における支援体制についての適切な提案がされているか。 ・環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生防止に努めるとともに、省資源、省エネルギーに寄与するような提案がされているか。エネルギー消費や環境負荷の低減に資する計画となっているか。 ・既存の植栽や地形を活かした魅力的な空間となっているか。	10	8-1-1 8-1-2 8-1-3
		②保守管理計画 について	・現施設の状態を踏まえ、点検等の業務内容（項目・頻度・内容等）について適切な提案があるか。 ・本施設の良い施設水準を保つための具体的な対策について適切な提案がされているか。 ・設備機器の故障等による業務に対する支障を最小限にする具体的な対策について適切な提案がされているか。		
		③修繕・更新計画について	・現状の施設の状態及び改修等工事を踏まえ、具体的（項目・時期・根拠等）かつ適切な修繕・更新計画となっているか。 ・市が負担するコストの削減に寄与するような修繕・更新計画が示されているか。 ・事業期間後も考慮し、事業期間後に過度な修繕・更新が発生しない具体的（項目・時期・根拠等）かつ適切な修繕・更新計画となっているか。 ・企業のノウハウや合理的な理由に基づく適切な修繕・更新計画の提案がされているか。 ・長期修繕計画書において、本施設の修繕・更新に対する市の財政支出について平準化を図る適切な提案がされているか。 ・利便性・衛生面・施工性等に配慮した提案がされているか。		
	小計			10	
4. 運営業務	(1) 運営計画	①業務の実施計画 及び実施体制について	・本事業における運営業務の目的・内容を十分に理解した適切な取組方針が提案されているか。 ・事業期間中の社会経済や市民・利用者ニーズの変化に対応できる柔軟な体制等の工夫が提案されているか。 ・国工事の実施後に市が実施予定の改修等項目の実施に対する対応方針及び柔軟な運営計画が提案されているか。	5	9-1-1 9-1-3 9-1-4

評価項目		評価の視点		配点 (点)	対応 様式
	(2) 各施設の運営計画	①水辺交流センター（川の駅） の運営について	・飲食施設（眺望レストラン）の運営計画が店舗コンセプト、席数、メニュー、想定顧客、営業方針など、具体性があり、創意工夫され、利用者にとって魅力的な運営計画の提案となっているか。 ・事業期間(15年)にわたって飲食施設（眺望レストラン）を継続的に運営するための方針及び変更が必要になった場合の優れた対策が提案されているか。 ・佐原河岸における水面利用や利用ゾーン（親水）における自然環境学習等の促進に寄与する具体的な運営方針についての提案が優れているか。 ・香取市の観光政策と連携した総合案内所の運営についての提案が優れているか。 ・施設内に設置するデジタルサイネージの活用方法やコンテンツの定期的な更新計画が具体的に提案されているか。	8	9-1-3 9-1-4 9-2-1
		②地域交流施設（道の駅） の運営について	・物販施設の運営計画が、基本コンセプトや地元産品の販売促進計画など具体性があり、販売手数料が運営上適切な設定となっているか。また地元農林水産物の出荷を促進するとともに出荷者協議会との積極的な交流を図る提案となっているか。 ・物販施設について、キャッシュレス決済やセルフレジの導入等を踏まえた適切な運営計画が提案されているか。 ・現用途からの転換について、利用者への影響を最小限に留める工夫が提案されているか。 ・事業期間(15年)にわたって物販施設、飲食施設（喫茶）を継続的に運営するための方針及び変更が必要になった場合の優れた対策が提案されているか。 ・エントランス広場をはじめとする屋外スペース等を活用した積極的なイベント等開催計画及び開催方針が具体的に提案されているか。 ・交通安全施設について、24時間開放である特性を踏まえた利用者の利便性、安全管理に対する提案が優れているか。また、子育て世代や乳幼児連れの利用促進・利便性向上に繋がる優れた提案がなされているか。 ・交通安全施設内に設置するデジタルサイネージの活用方法やコンテンツの定期的な更新計画が具体的に提案されているか。	8	9-1-3 9-1-4 9-2-2
		③河川環境施設（利用ゾーン・佐原河岸） の運営について	・河川区域内に立地する川の駅等の複合施設であることや河川空間のオープン化を踏まえ、利根川の親水利用を促進する取組方針や具体的な提案がなされているか。 ・スケートボードパークやバスケットゴールなど、スポーツを楽しめる施設の設置等の提案がなされているか。	4	9-1-3 9-2-3

評価項目		評価の視点		配点 (点)	対応 様式
		④その他施設・業務の運営について	・安全管理業務や広報業務、総務業務等について利用者の利便性向上・安全性確保に資する具体的な提案がなされているか。		
	(3) 付帯事業	①付帯施設運営事業について	・本施設と一体的な相乗効果を生み利用促進やあ創出に繋がる魅力的な付帯施設運営事業・付帯施設が提案されているか。 ・国施設を活用して行う事業の提案がなされているか。 ・河川区域内に立地する川の駅等の複合施設であることや河川空間のオープン化を踏まえ、河川空間の積極的な活用を図る付帯事業が提案されているか。 ・事業の実施体制、実施時期、資金調達・収支計画や経営責任等が具体的に計画されており、実施の確実性が確認できる提案となっているか。	5	9-3
	小計			30	
合計				80	

② 評価項目の点数化

加算審査は、①加算審査の項目及び配点 に示す項目ごとに行い、次に示す5段階評価により得点を付与した。

評価の点数は、小数点第三位を切り捨て、小数点第二位まで取り扱った。

評価	判断基準	点数化方法
A	非常に優れている。	各項目の配点×1.00
B	優れている。	各項目の配点×0.75
C	やや優れている。	各項目の配点×0.50
D	要求水準を上回る程度である。	各項目の配点×0.25
E	要求水準を満たす程度である。	各項目の配点×0.00

(3) 価格審査の点数化方法

価格審査は、提案価格を次の方法で点数化した。

評価の点数は、小数点第三位を切り捨て、小数点第二位まで取り扱うこととした。

$$\text{価格審査点} = (\text{最も低い提案価格} / \text{当該提案価格}) \times \text{配点 (20点)}$$

第2章 審査結果

1 資格審査

(1) 参加資格審査結果の通知

市は、1 者の応募者から参加資格審査に関する書類の提出を受け、各々が募集要項に示す参加資格要件について満たしていることを確認した。

なお、選定審査委員会は、審査の公平性を確保するため、最優秀提案者を選定するまで、企業名を匿名にし、提案者番号により審査を行った。

2 提案審査

(1) 提案書類の確認

市は、応募者から提出された提案書類がすべて揃っていることを確認した。

(2) 提案価格の確認

市は、応募者から提出された提案書類に記載された提案価格について、提案上限額の範囲内であることを確認した。

(3) 基礎審査

市は、応募者の提案について、次の基礎審査項目を満たしていることを確認した。

- ① 要求水準書の要求水準に未達の無いこと
- ② 募集要項及び様式集に示す提案書の作成に関する条件について違反の無いこと

(4) 加点審査

選定審査委員会が実施した加点審査における評価結果は次のとおりである。

審査項目		配点 (点)	得点 (点)
1. 総括事項			
(1) 全体計画	①実施方針について	5	3.13
	②実施体制について		
(2) 施設の連携	①事業の一体性・施設の連携について	5	3.33
	②地域活性化への貢献について		
(3) 収支計画	①料金設定や収入予測等について	5	2.50
	②収益の還元について		
(4) 将来的に発生し得る事象の予測・対処	①適切なリスク管理について	5	2.92
	②事業期間終了時の処理について		
2. 設計・工事監理・改修等工事業務			
(1) 設計計画及び施工計画	①設計計画について	10	3.75
	②施工計画について	10	5.42
3. 維持管理業務			
(1) 維持管理計画	①業務の実施計画及び実施体制について	10	6.25
	②保守管理計画について		
	③修繕・更新計画について		
4. 運営業務			
(1) 運営計画	①業務の実施計画及び実施体制について	5	2.92
(2) 各施設の運営計画	①水辺交流センター（川の駅）の運営について	8	4.67
	②地域交流施設（道の駅）の運営について	8	5.00
	③河川環境施設（利用ゾーン・佐原河岸）の運営について	4	2.00
	④その他施設・業務の運営について		
(3) 付帯事業	①付帯施設運営事業・施設について	5	2.71
合計		80	44.58

(5) 価格審査

価格審査における評価結果は次のとおりである。

配点（点）	得点（点）
20	20

(6) 総合評価及び最優秀提案者の選定

加算審査と価格審査の得点を加算した総合評価点は次のとおりとなった。

評価項目	得点（点）
加算審査	44.58
価格審査	20
総合評価点	64.58

以上より、選定審査委員会は「提案者番号1」グループを最優秀提案者として選定した。

提案者番号	構成	企業名
1	代表企業	東洋建設株式会社
	構成企業	株式会社相和技術研究所 千葉事務所
		前田建設工業株式会社 千葉営業所
		常総開発工業株式会社 佐原支店
		株式会社水郷電機
		株式会社クリーンアンドグリーン
		株式会社ファイブ
		水郷ボートサービス株式会社
		株式会社エヌアイデイ
		東和総合警備保障株式会社

第3章 審査講評

1 加點審査項目別の講評

審査項目		講評
1. 総括事項		
(1) 全体計画	①実施方針について	・現状の施設利用状況及び課題を踏まえて設定されたコンセプト及び実施方針が評価された。 ・事業実施にあたっての役割分担や従業員教育、研修についての実施体制の具体的な提案が評価された。
	②実施体制について	
(2) 施設の連携	①事業の一体性・施設の連携について	・周辺のまちと本施設の連携が期待できるデジタル技術を活用した情報発信方法の具体的な提案が評価された。 ・複数の市内業者が参画するグループであることや、市内団体・施設との連携やビジネスアイデアの実践支援についての具体的な提案が評価された。
	②地域活性化への貢献について	
(3) 収支計画	①料金設定や収入予測等について	・第1期事業の実績を踏まえた堅実な収支計画が評価された。 ・有益な再投資を行うための具体的な検討・協議プロセスについての具体提案が評価された。
	②収益の還元について	
(4) 将来的に発生し得る事象の予測・対処	①適切なリスク管理について	・適切なリスク想定に基づく具体的なマネジメント方策の提案が評価された。 ・特別目的会社（SPC）を設立し事業遂行の一体性を確保する提案が評価された。
	②事業期間終了時の処理について	
2. 設計・工事監理・改修等工事業務		
(1) 設計計画及び施工計画	①設計計画について	・効率的な維持管理運営や利用者の安全性確保に資する設計計画が評価された。 ・営業休止期間を抑えた工程計画や利用者の利便性確保に配慮した工事動線の計画が評価された。
	②施工計画について	
3. 維持管理業務		
(1) 維持管理計画	①業務の実施計画及び実施体制について	・経験や現施設の状態を踏まえた具体的かつ堅実な維持管理実施計画及び実施体制が評価された。 ・省資源・省エネルギー、環境負荷低減に関する具体的な提案が評価された。
	②保守管理計画について	
	③修繕・更新計画について	

4. 運営業務		
(1) 運営計画	①業務の実施計画及び実施体制について	・経験や実績が反映された具体的かつ堅実な取組方針や、社会・ニーズ等の変化への対応方針が評価された。
(2) 各施設の運営計画	①水辺交流センター（川の駅）の運営について	・飲食施設（眺望レストラン）の運営計画や、施設内に設置するデジタルサイネージの掲載情報及びコンテンツに関する具体的な提案が評価された。
	②地域交流施設（道の駅）の運営について	・出荷者協議会との積極的な交流計画や出荷促進方策、運営継続に向けた方策に関する具体的な提案が評価された。
	③河川環境施設（利用ゾーン・佐原河岸）の運営について	・利根川の親水利用の促進が期待できる具体的な実施企画の提案が評価された。
	④その他施設・業務の運営について	・経験や実績に基づいた安全管理や広報の実施方法に関する具体的な提案が評価された。
(3) 付帯事業	①付帯施設運営事業・施設について	・国施設の活用や河川空間の積極的な活用を含む、複数の付帯施設運営事業・付帯施設の具体的な実施提案が評価された。

2 審査の総評

選定審査委員会では、優先交渉権者選定基準に則り、各審査項目について厳正かつ公正に審査を行った結果、東洋建設株式会社を代表企業とする「提案者番号1」グループを最優秀提案者として選定した。「提案者番号1」グループは、各構成企業の経験やノウハウに根差した堅実な全体計画、周辺施設との連携や地域貢献に関する提案、地域交流施設（道の駅）の丁寧な運営計画等が加点審査にて高い評価を得た。限られた期間でこのような優れた提案をいただいたことに対し敬意を表するとともに、深く感謝申し上げたい。

事業実施にあたっては、市の要求事項のみならず、提案書に記載した内容、ヒアリングや質疑回答で示した内容を確実に履行することが求められる。その上で、本事業をより一層充実したものとし4つの拠点機能の維持・向上を実現するため、事業者及び市、並びに国においては、次の事項に留意しながら事業期間を通じて連携を図ることを望む。

- ア 事業者は、事業実施に向けて各提案事項を具体化するにあたり、検討・協議を行うことを提案した箇所についてそのプロセスを具体的に構築し、進捗状況や結果を市と逐一確認しながら進め、確実に事業計画へ反映すること。また、事業期間終了時の準備や引き継ぎについては、本事業開始の段階で、第1期事業の課題及び改善点を整理し、本事業終了時の計画に適切に反映すること。
- イ 道の駅と川の駅が隣接する利点と、防災学習や自然学習の場としての利用促進等、両施設の特徴を活かしながら一体として相乗効果を発揮できるよう、事業者、市及び国の三者が丁寧に連携・調整を図りながら施設運営を実施すること。
- ウ 事業者は、利用者の利便性及び快適性を高め、滞在時間の延長、ひいてはリピーターの増加に繋がる魅力的な施設運営を実現するべく、事業期間を通して社会のトレンドや市民・利用者のニーズを汲み取り運営計画に反映すること。収支計画については、積極的な事業への再投資計画も含め、さらなる利用者増加及び売上増加を目指す積極的な事業を実施すること。
- エ 本事業において設置される大屋根は、本施設の更なる魅力向上を図るために重要であることから、事業者は、利根川への眺望の確保及び景観との調和、採光や動線確保の観点等を総合的に勘案して設計内容を精査し、活発な利用がなされるような魅力的な空間の創出を図ること。その上で、市や国と連携したイベントの企画等、利用方法についても積極的に工夫を行うこと。
- オ 事業者は、水辺空間の活用にあたっては、異なる利用形態が交錯しないようすみわけを適切に図るなど、安全確保に十分配慮すること。また、アクティビティ利用にとどまらず自然環境学習の場としての水辺空間の利用を促進すること。
- カ 駐車場の増設をはじめ、実施時期等の調整を要する改修等工事内容については、当初の実施予定時期から大幅な遅延等が生じることのないよう、事業者は市及び国等の関係者間の協議を支援すること。