

「(仮称) 道の駅かみのかわ」整備事業
審査基準

令和 8 年 9 月
上三川町

目次

第 1 章 総則.....	1
第 2 章 審査の進め方.....	1
1. 評価の基本方針.....	1
2. 優先交渉権者の決定までの審査手順.....	1
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. 提案審査について.....	4
4. 価格審査について.....	4
別紙 1 提案審査の審査項目及び配点.....	5

第 1 章 総則

本書は、上三川町（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 8 年 9 月 14 日に特定事業として選定した「（仮称）道の駅かみのかわ」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）道の駅かみのかわ」PFI 事業者審査委員会（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

審査は、以下の手順で実施する。

(1) 一次審査(参加資格確認審査)

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本事業を遂行するにあたり必要な能力を有するかを審査する。一次審査は、二次審査のための提案を提出できる有資格者を選定するためのものであり、一次審査の結果は二次審査に影響しない。

(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」から構成される。

「基礎審査」では、本町が求めた提案書類に不備が無いかな否か、提案価格及び提案内容が募集要項等に示す条件（要求水準書に示す形式的な条件等）を満たしているかな否かを審査する。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、提案内容に対する提案審査及び価格審査により総合的に審査する。

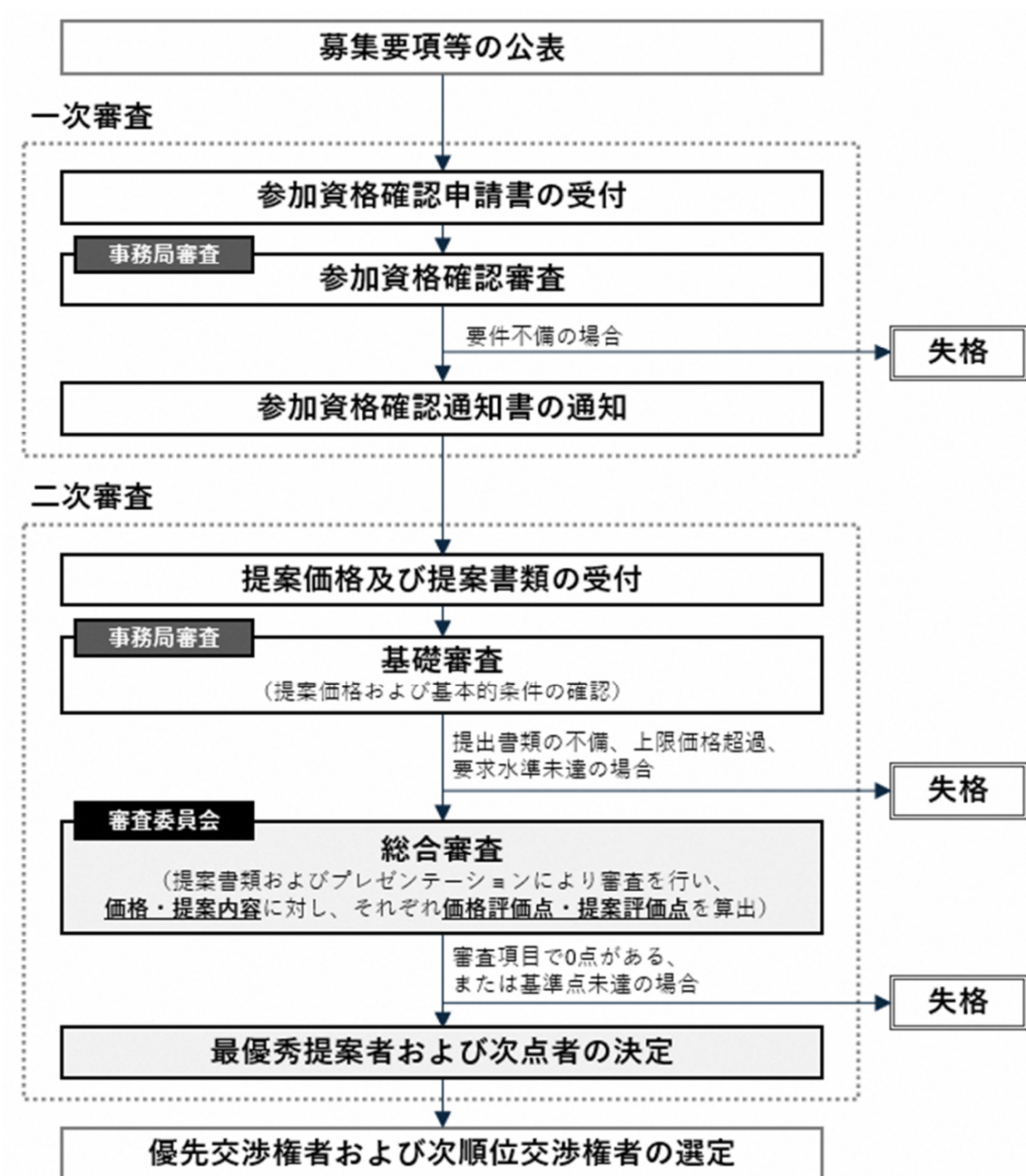
提案審査は、審査委員会が提案書類に記載された内容について審査を行い、審査項目ごとに点数を付与する。その際、提案審査点が基準点（480 点）を満たすことが出来なかった場合は失格とする。

価格審査は、審査委員会が提案価格に記載された金額について審査を行い、点数を付与する。なお、「基礎審査」及び「総合審査」における失格については、審査委員会の決議を経るものとする。

一次審査（参加資格確認審査）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。

(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、提案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の方法については、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。

審査項目及び配点は以下のとおりとする。

審査項目		配点
提案審査		800 点
1. 事業計画に関する事項		170 点
①事業目的・コンセプト等の理解度		30 点
②事業の実現性・安全性(収支・資金計画、リスク管理等)		50 点
③事業の実施体制		20 点
④地域経済への貢献		70 点
2. 設計・建設業務に関する事項		260 点
①設計・建設の全体方針(コンセプト・デザイン)		70 点
②全体配置計画・個別施設の計画		100 点
③動線・サイン計画		40 点
④設備計画・ライフサイクル		30 点
⑤施工・工程計画		20 点
3. 運営・維持管理業務に関する事項		370 点
①運営の全体方針		50 点
②各施設の運営計画		190 点
③その他任意提案		40 点
④維持管理の全体方針・計画		30 点
⑤独立採算施設の納付金		60 点
価格審査		200 点
合計		1,000 点

2. 総合審査の方法

- ア 本事業においては、事業提案の内容に関する「提案審査点」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。
- イ 提案審査点は、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、提案審査点における平均値の有効点数は、小数点以下第2位を四捨五入し、小数点以下第1位までとする。
- ウ 価格審査点は、小数点以下第2位を四捨五入し、小数点以下第1位までとする。
- エ 提案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。
- オ 一番高い得点を得た者が複数いる場合は、提案審査点が最も高い者を最優秀提案者とする。
- カ 一番高い得点を得た者が複数いる場合、かつ提案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. 提案審査について

(1) 提案審査の審査項目及び配点

提案審査の審査項目及び配点については、「別紙1 提案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

提案審査は、別紙「提案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。

項目		配点
A	要求水準を超える特に優れた提案	配点×1.00
B	要求水準を超える優れた提案	配点×0.80
C	要求水準を超えるやや優れた提案	配点×0.60
D	要求水準に照らし合わせて、若干の加点が可能な提案	配点×0.40
E	要求水準は満たしているが特に優れた提案が見当たらない	配点×0.20

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。

$$\text{価格審査点} = (\text{最低提案金額} / \text{当該提案金額}) \times 200 \text{ 点}$$

別紙 1 提案審査の審査項目及び配点

審査項目	審査の視点	配点
1. 事業計画に関する事項		170 点
①事業目的・コンセプト等の理解度	- 本事業の背景や事業目的、上位計画等を十分に理解し、町の課題解決に資する具体的な提案があるか。 - 事業のコンセプト及び事業全体の実施方針について具体的な提案があるか。	30 点
②事業の実現性・安全性(収支・資金計画、リスク管理等)	- 確実に資金調達が可能な計画となっているか(資金調達の根拠資料があるか)。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。 - 利用者数等需要・売上・経費等の見込みは妥当か(妥当性を示す根拠が十分に示されているか)。利用減、コスト増等、収支が想定を下回った場合の適切な対応策が想定されているか。 - 本事業の特性を踏まえ、各事業リスクについて、具体的かつ適切な管理方針、関係者間の分担、対応策等が提案されているか。	50 点
③事業の実施体制	- 代表企業による応募グループの全体統括方針、指揮命令系統が明確であるか。代表企業、構成員、協力企業の役割(専門性・経験を踏まえた業務分担・連携・補完体制)が明確であるか。 - 施設整備期間・運営段階の業務実施体制について、具体的かつ適切な人員配置、町との連絡体制等が提案されているか。	20 点
④地域経済への貢献	- 町内企業の参画及び町内からの調達(委託、町内企業の設立等)に関して具体的な提案があるか。 - 本施設の運営を通じた町民の雇用促進、地域社会(地域経済・町民サービス)の活性化に関して、具体的な提案があるか。 - 本施設の運営を通じた町内の商業・農業振興に関して、具体的な取組み(地元商品の販売を除く)の提案があるか。	70 点

審査項目	審査の視点	配点
2. 設計・建設業務に関する事項		260 点
①設計・建設の全体方針(コンセプト・デザイン)	- 折り紙の要素を意匠に取り込むなど、上三川町らしさを連想させる設計コンセプト及び意匠となっているか。 - 施設、外部空間の工夫により、利用者の再訪や、長時間滞在を促す魅力的な建築・ランドスケープデザインになっているか。 - 国道・県道からの視認性、及び周辺の田園風景等の景観に十分配慮した計画となっているか。	70 点
②全体配置計画・個別施設の計画	【全体配置計画】建築物及び外構施設(駐車場等)の配置計画について、当該施設に期待される機能の発揮に配慮した利用者にわかりやすく利便性が高い土地利用計画となっているか。 【事業コンセプトを反映した個別施設の計画】事業コンセプトを踏まえ、想定されるターゲットやサービス内容等、各施設の計画について具体的な提案があるか。 【有効利用を考慮した計画】農産物直売所・おさかな市場、及び屋外広場・イベント広場は、効率的かつ利便性の高い計画となっているか。 【防災施設】非常時に有効に機能し、利用者・一時避難者の安全を十分に確保可能な防災施設・設備の計画となっているか。その他の施設・設備は災害時の被害を抑制し、または迅速な復旧が可能な計画となっているか。	100 点
③動線・サイン計画	- 駐車場入口及び場内の動線計画が効率的かつ安全性が高く、周辺道路の交通渋滞対策に配慮した計画となっているか。 - 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施設・設備の提案があるか。各施設間の移動の利便性や安全性を重視した動線計画・サイン計画が提案されているか。	40 点
④設備計画・ライフサイクル	- 施設の維持管理のための清掃、保守、点検等を効率的かつ安全に行うことができる設備計画となっているか。 - 耐久性や省エネルギーに配慮した材料を活用するなど、施設のライフサイクルコストの削減を図る提案があるか。	30 点
⑤施工・工程計画	- 業務を円滑に進める方策、町との連携、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。 - 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。工程管理等に関する的確かつ具体的な提案があるか。	20 点

審査項目	審査の視点	配点
3. 運営・維持管理業務に関する事項		370 点
①運営の全体方針	- 施設利用者への高品質で利便性の高いサービスの提供のための創意工夫がなされているか。 - プロモーション活動の展開やイベントの開催等、積極的な集客対策が提案されているか。 - 関係団体、町内各種関係団体等との連携、及びインターパーク等周辺施設との連携について具体的な提案があるか。	50 点
②各施設の運営計画	【農産物直売所】年間及び時間帯を通じて、安定して町内及び県内産を中心とした農産物及び農産物加工品、地元商品等の販売が可能な運営計画となっているか。仕入・販売について地元農家、商業者などとの協力体制に関する提案があるか。 【おさかな市場】販売形態及び仕入先について、魅力的な水産物の販売に関する具体的な提案があるか。 【レストラン・カフェ】持続性の高く魅力的な店舗の形態及び町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。 【非収益の屋内施設】折り紙教室・地域デザインセンター、日産名車展示の運営について、町の観光資源の発信及び地域活性化に資する活用の提案があるか。 【屋外施設】イベント広場、屋外広場、その他の屋外施設の運営について、集客に資するイベントや長時間滞在を促す仕掛けがあるか。 【屋外施設】調整池の底面利用に関する提案があるか。	190 点
③その他任意提案	【任意提案施設】任意で整備する施設について、必須施設との相乗効果があり本事業に資する機能提案がなされているか。 【任意提案施設】大型アスレチック、屋内遊び場に関する提案があり、必須施設やその他任意提案施設と相乗効果のある運営に関する提案がなされているか。 【自主提案事業】必須施設を利用して独自に行う事業について、本施設の価値を高め、経済効果、にぎわい創出につながる内容となっているか。	40 点
④維持管理の全体方針・計画	- 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。 - 各業務の項目について計画的かつ効果的に遂行することができる維持管理計画(実施体制及び責任の所在を含む)となっているか。 - 災害発生時、施設の故障等の緊急時の対応方策について、具体的かつ優れた提案がなされているか。	30 点
⑤独立採算施設の納付金	- 物販施設の売上に関する納付金の割合・金額はいくらか。 - 飲食施設の売上に関する納付金の割合・金額はいくらか。	60 点