

北の江の島拠点施設
(仮称) 道の駅「かもめ島」整備事業
審 査 基 準 書

令和 7 年 2 月 2 8 日
北海道 江差町

目 次

第 1	本書の位置づけ	1
第 2	審査の概要	1
1	審査の方法	1
2	審査体制	2
3	審査手順	2
4	審査結果の公表	3
第 3	審査基準	3
1	資格審査	3
2	提案審査	3
第 4	最優秀提案の選定	9
第 5	優先交渉権者の決定	9

第1 本書の位置づけ

本審査基準書は、江差町（以下「町」という。）が実施する「北の江の島拠点施設（仮称）道の駅「かもめ島」整備事業（以下「本事業」という。）」において、最も優れた提案（以下「最優秀提案」という。）を行った民間事業者を（以下「優先交渉権者」という。）として選定するための方法及び基準等を示したものである。

第2 審査の概要

1 審査の方法

最優秀提案を選定するための審査の方法は、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、応募者の参加資格要件の適格性を審査するため事務局が実施し、その結果については、以降の提案審査には持ち越さないものとする。

提案審査は、基礎審査（要求水準を満たしているか等）を通過した者より提出された提案書を対象とし、北の江の島拠点施設（仮称）道の駅「かもめ島」整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において、提案書の内容の定性的な評価（以下「定性審査」という。）により定性評価点を算出、提案価格の定量的な評価（以下「価格審査」という。）により価格評価点を算出し、それらの合計点（以下「総合評価点」という。）を算定するものとする。

なお、定性評価点が210点未満の場合は当該応募者を失格とする。

$$\text{総合評価点} = \text{定性評価点} + \text{価格評価点}$$

総合評価点は、「600点」を満点とし、定性審査、価格審査の配点について以下に示す。

<定性審査・価格審査の配点>

提案審査内容	配点
定性審査（定性評価点）	420点
価格審査（価格評価点）	180点

2 審査体制

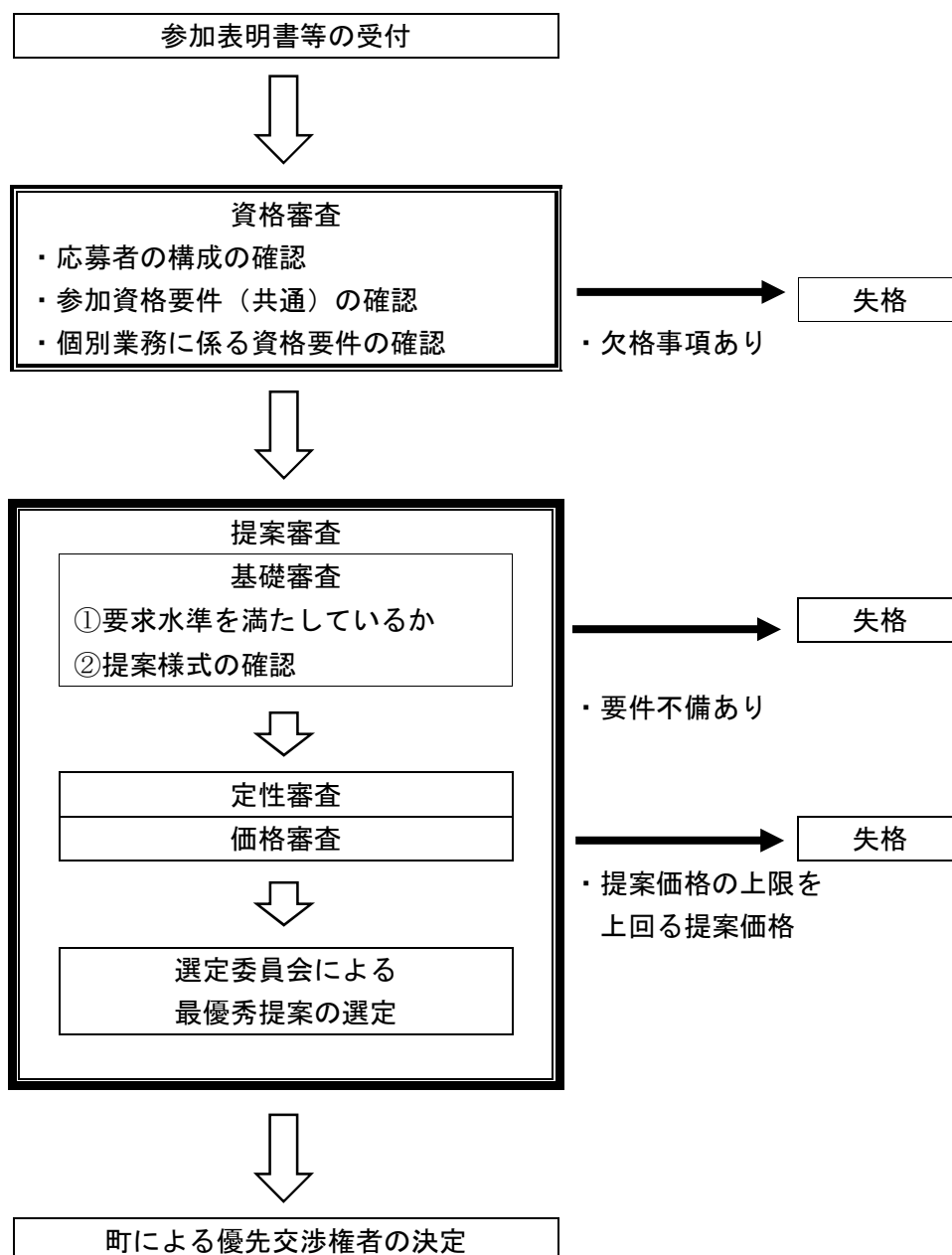
町は、本事業における最優秀提案の選定において、公平かつ適切に実施することを目的に、選定委員会を設置する。

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。

町は、この結果を踏まえ、本事業の「優先交渉権者」を決定するものとする。

3 審査手順

審査手順は、以下のとおりである。



4 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、結果の概要・審査講評を町ホームページを通じて公表する。

第3 審査基準

1 資格審査

募集要項の「第3 応募者の備えるべき参加資格要件」において示す参加資格要件（応募者の構成等、応募者の参加資格要件）の具備について、事務局において審査を行う。参加資格要件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

町は、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。

ア 提案内容が要求水準書に示す要求水準を満たしているか。

提案書において提案されている内容のうち、要求水準書においてサービス・機能の仕様を定めている事項を対象に、その水準を満たしているか否かを確認する。

イ 提案価格の算定が募集要項等で示す前提条件に従っているか。

(ア) 確認方法

- ・ 応募者から提案された提案価格が、募集要項等に示した前提条件を正確に反映しているか、また、計算上の誤りがないかを確認する。
- ・ 提案価格の算出方法に誤りがあることが明らかな場合は、内容を確認の上、失格か否かの判断を行う。

(イ) 確認項目

確認項目及び内容は次のとおりである。

確認項目	内容
前提条件に関する確認	物価変動を見込まずに計算をしているか。
	消費税及び地方消費税を含めた額で計算しているか。
算出方法の確認	提案価格を業務ごとに見積り、提案価格を算出しているか。

確認の結果、上記ア～イまでの条件を満たしている場合は「適格」とし、明らかに満たしていないと確認される場合には、「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。

(2) 定性審査

ア 採点方法、採点基準

各委員は、提案書の内容について、次頁以降に示す項目ごとに、評価の視点に基づき評価する。定性審査の採点基準は、以下に示す5段階によるものとし、評価に従い各項目の配点に採点基準の係数を乗じて算出するものとする。

なお、点数化の際は、小数点第3位以下を四捨五入し、小数点第2位まで算定する。

また、委員会としての点数は、全委員の点数の平均とし、小数点第3位以下を四捨五入し、小数点第2位まで算定する。

定性審査における採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	提案内容が優れている	配点×1.00
B	提案内容がやや優れている	配点×0.75
C	提案内容が中庸である	配点×0.50
D	提案内容がやや劣っている	配点×0.25
E	提案内容が劣っている	配点×0.00

イ 評価項目及び配点

(ア) 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	①事業の目的及び各業務の基本方針を十分に理解した提案となっている。 ②事業目的を達成するため、事業者独自の視点を持ち、明確な考え方が示されている。 ③町民や施設利用者にとって魅力的な施設となるような具体的な提案がなされている。 ④その他、優れた提案が含まれている。	25	様式 18-1
2)	事業実施体制等	①事業期間中、提案のあった事業を確実かつ円滑に実施できる体制が構築されている。 ②事業実績が豊富で円滑な実施が期待できる。 ③役割分担が適正で、着実な事業実施が期待できる。 ④町との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。 ⑤開業に向けて、適切な準備期間が設定されている。 ⑥その他、優れた提案が含まれている。	10	様式 18-1 様式 20
3)	収支計画	①事業の安定性を確保するための方針が明確になっている。 ②持続可能な経営に向けたマーケティングの考え方（ターゲットを明確にした収支予測等）が立案されている。 ③実績に基づく収支計画が立案されている。 ④プロフィットシェア等に関し、町の財政負担が軽減される提案になっている。 ⑤その他、優れた提案が含まれている。	35	様式 18-1 様式 18-2 様式 18-3 様式 18-4 様式 18-5 様式 19
4)	リスク管理	①想定される事業リスクを明確に整理し、対応策及びリスク分担が考慮されている。 ②事業継続が困難になった場合の措置やリスク回避に係る基本的な考え方が示されている。 ③その他、優れた提案が含まれている。	10	様式 18-1
5)	集客向上に向けた取組	①集客が期待できる魅力ある施設及び機能を備えた提案となっている。 ②年間を通じて安定的な集客や売上高の確保を図る提案となっている（効果的な広報、閑散期対策等）。 ③町の財政負担軽減に配慮した提案となっている。 ④その他、優れた提案が含まれている。	20	様式 18-1
	小計		100	

(イ) 設計・建設に関する事項

	項目	評価の視点	配点	主たる対象様式
1)	施設整備の基本的な考え方	①本事業のコンセプトを踏まえた整備方針が明確に示されている。 ②各施設について、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。 ③その他、優れた提案が含まれている。	20	様式 21 様式 27-1
2)	施設配置計画	①休憩・情報発信機能、地域連携機能等について、適切な配置計画となっている。 ②施設利用者や搬入動線等の利便性や安全性に配慮した配置計画となっている。 ③その他、優れた提案が含まれている。	20	様式 21 様式 27-1
3)	施設内計画	①施設内部について、施設利用者の利便性等や分かりやすさに配慮した計画となっている。 ②職員等の業務効率性、セキュリティを考慮した計画となっている。 ③その他、優れた提案が含まれている。	10	様式 21 様式 27-1
4)	環境への配慮	①採光、通風、温熱環境等について、施設利用者の快適性を高める計画となっている。 ②ライフサイクルコストの低減、省資源及び省エネルギーなど環境に配慮した建築材料や設備機器が具体的に提案されている。 ③その他、優れた提案が含まれている。	10	様式 21 様式 27-1
5)	外構計画	①開陽丸記念館や江差港マリーナ等周辺施設と連携した緑地空間や広場空間が確保できている。 ②歩者分離を考慮した充分な駐車スペースが確保できている。 ③その他、優れた提案が含まれている。	10	様式 21 様式 27-1
6)	地域性、景観への配慮	①外装及び内装について、地域性及びいにしえ街道等の周辺の歴史的景観に配慮したデザインとなっている。 ②近接する一般国道 228 号からの視認性等、集客向上に資する提案となっている。 ③その他、優れた提案が含まれている。	10	様式 21 様式 27-1
7)	施工計画	①安全かつ確実な工程及び施工計画への配慮がなされている。 ②工事期間中の騒音・振動等周辺環境への配慮や付近の通行者の安全確保等について具体的な方法が提案されている。 ③品質の確保について具体的な方法が提案されている。 ④その他、優れた提案が含まれている。	10	様式 20 様式 21 様式 27-1
	小計		90	

(ウ) 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)	維持管理の 基本的な考 え方	①本施設における維持管理業務の内容が十分に理解 され、合理的かつ効率的な業務管理の考え方が示 されている。 ②維持管理業務の実施体制や連絡体制、バックアッ プ体制等が具体的に提案されている。 ③ライフサイクルコストの低減を図る方策が提案さ れている。 ④その他、優れた提案が含まれている。	10	様式 22 様式 18-2 様式 18-3 様式 18-4
2)	建築物、建 築設備の保 守・点検業 務	①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。 ②具体的な実施スケジュールが提案されている。 ③その他、優れた提案が含まれている。	10	様式 22 様式 18-2 様式 18-3 様式 18-4
3)	外構（駐車 場、広場等） の維持管理 業務	①外構（駐車場、広場等）の長寿命化を図るための事 業期間における適切な維持管理業務が提案されて いる。 ②具体的な実施スケジュールが提案されている。 ③その他、優れた提案が含まれている。	10	様式 22 様式 18-2 様式 18-3 様式 18-4
	小計		30	

(エ) 運営に関する事項

	項目	評価の視点	配点	主たる 対象様式
1)	運営の基本 的な考え方	①施設利用者へ高品質で利便性の高いサービス提供 のための創意工夫がなされている。 ②地域の特性を生かした魅力的な運営内容が提案さ れている。(町内の魅力向上) ③集客向上に資する運営内容が提案されている。 ④運営業務の実施体制や連絡体制、バックアップ体 制等が具体的に提案されている。 ⑤その他、優れた提案が含まれている。	35	様式 23 様式 18-2 様式 18-3 様式 18-4
2)	地域連携機 能に係る施 設の運営	①物販・飲食スペース等について、安定的な集客及び 売上高の確保を期待できる具体的な提案となっ ている。 ②年間、時間帯を通じて安定的な販売が可能な提案 となっている。 ③その他、優れた提案が含まれている。	35	様式 23 様式 18-2 様式 18-3 様式 18-4
3)	その他	①隣接する開陽丸記念館及び江差港マリーナについ て、一体的に管理運営する提案となっている。	30	様式 23
	小計		100	

(オ) 地域振興に関する事項

	項目	評価の視点	配点	主たる 対象様式
1)	情報提供の 効率化 [運営段階]	①交通情報や地域・観光情報の効果的な発信・提供に向けた具体的な提案となっている。 ②町の魅力を発信する具体的な提案となっている。 ③その他、優れた提案が含まれている。	10	様式 24
2)	町の活性化 [運営段階]	①町の活性化に配慮した提案となっている。 ②町における各種団体（商工団体、農業団体、漁業団体等）との連携について具体的な提案が示されている。 ③既存市街地へ人の流れを促進する提案となっている。 ④その他、優れた提案が含まれている。	35	様式 24
3)	地元産品の 活用、地元 雇用	①地元産品の活用等、具体的な提案となっている。 ②地元企業の活用や地元雇用に関する具体的な提案がある。 ③その他、優れた提案が含まれている。	35	様式 24
	小計		80	

※例：地域経済への貢献

- ・ 構成員（運営 S P C を設置する場合は構成員及び協力企業）に、町内に本社を置く企業が含まれているか。
- ・ 各業務の実施に当たり、必要な資機材、従業員用等の飲食物及び消耗品等の調達や人材の雇用に際して、地元事業者及び地元人材の活用等の提案がされているか。

(カ) 自主運営事業に関する事項

	項目	評価の視点	配点	主たる 対象様式
1)	自主運営の 事業の内容	①本事業の目的を踏まえた魅力的な提案となっている。 ②自主事業の内容が明確で、事業実施の確実性が高い提案となっている。 ③自主事業の実施体制、連絡体制、バックアップ体制等が具体的に提案されている。 ④その他、優れた提案が含まれている。	20	様式 25 様式 18-4
	小計		20	

(3) 価格審査

以下の計算式に基づき、提案価格から価格評価点を算出する。価格審査の配点は 180 点とし、小数点第 3 位以下を四捨五入し、小数点第 2 位まで算出するものとする。

＜価格評価点の計算式＞

$\text{価格評価点} = 180 \text{ 点} \times (\text{提案上限価格} - \text{当該提案価格}) / (\text{提案上限価格} - \text{最低提案価格})$
・提案審査に進んだ全応募者のうち、提案価格が最低であるものを 1 位とし、価格評価点の満点を付与する。 ・他の応募者の価格評価点は、当該提案価格及び最低提案価格の提案上限価格との差の比率により算出する。

第 4 最優秀提案の選定

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、2 番目に高い提案を次点として選定する。

なお、最も高い総合評価点を得た提案が複数ある場合は、価格評価点の最も高い提案を最優秀提案とする。この場合において、価格評価点が同点である提案が複数あるときは、定性評価点のうち、運営に関する事項と地域振興に関する事項の和が高い提案を最優秀提案とする。

第 5 優先交渉権者の決定

町は、選定委員会における最優秀提案及び次点の選定結果をもとに、優先交渉権者及び次点事業者を決定する。