

酒田港整備事業費
東ふ頭交流施設改修・運営業務委託

審査結果及び審査講評

令和3年9月

酒田港整備事業費東ふ頭交流施設改修・
運営業務委託に係る事業者選定委員会

令和3年8月3日に公募要領を公表した「酒田港整備事業費東ふ頭交流施設改修・運營業務」（以下「本業務」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結果及び審査講評をここに公表する。

令和3年9月27日

酒田港整備事業費東ふ頭交流施設改修・
運營業務委託に係る事業者選定委員会

委員長	温井	亨
委員	森田	有一
委員	齋藤	俊勝
委員	佐々木	好信
委員	渡辺	満

酒田港整備事業費東ふ頭交流施設改修・運營業務委託 審査講評

目次

1	事業者の選定方法の概要	1
(1)	事業者選定方式	1
(2)	事業者選定の体制	1
(3)	審査の手順	1
2	審査結果	2
(1)	第一次審査（参加資格審査）	2
(2)	第二次審査	3
ア	基礎審査	3
イ	提案審査	3
(ア)	審査方法	3
(イ)	審査結果	5
ウ	価格審査	6
(3)	総合評価	6
3	講評	7
(1)	審査項目ごとの個別講評	7
(2)	総評	8

1 事業者の選定方法の概要

(1) 事業者選定方式

本事業の実施する事業者には、設計、建築（改修）、維持管理及び運営の各業務において、効率的かつ効果的なサービスの提供を求めることから、事業者の選定に当たっては、事業者のノウハウや創意工夫を総合的に評価することが必要である。

このため、山形県（以下「県」という。）では、事業者の選定について、見積価格に加え、県の要求するサービス水準との適合性や、設計、建築（改修）、維持管理及び運営に関する能力、事業の継続性・安定性等を総合的に評価して最優秀提案者を決定する公募型プロポーザル方式により行うこととした。

(2) 事業者選定の体制

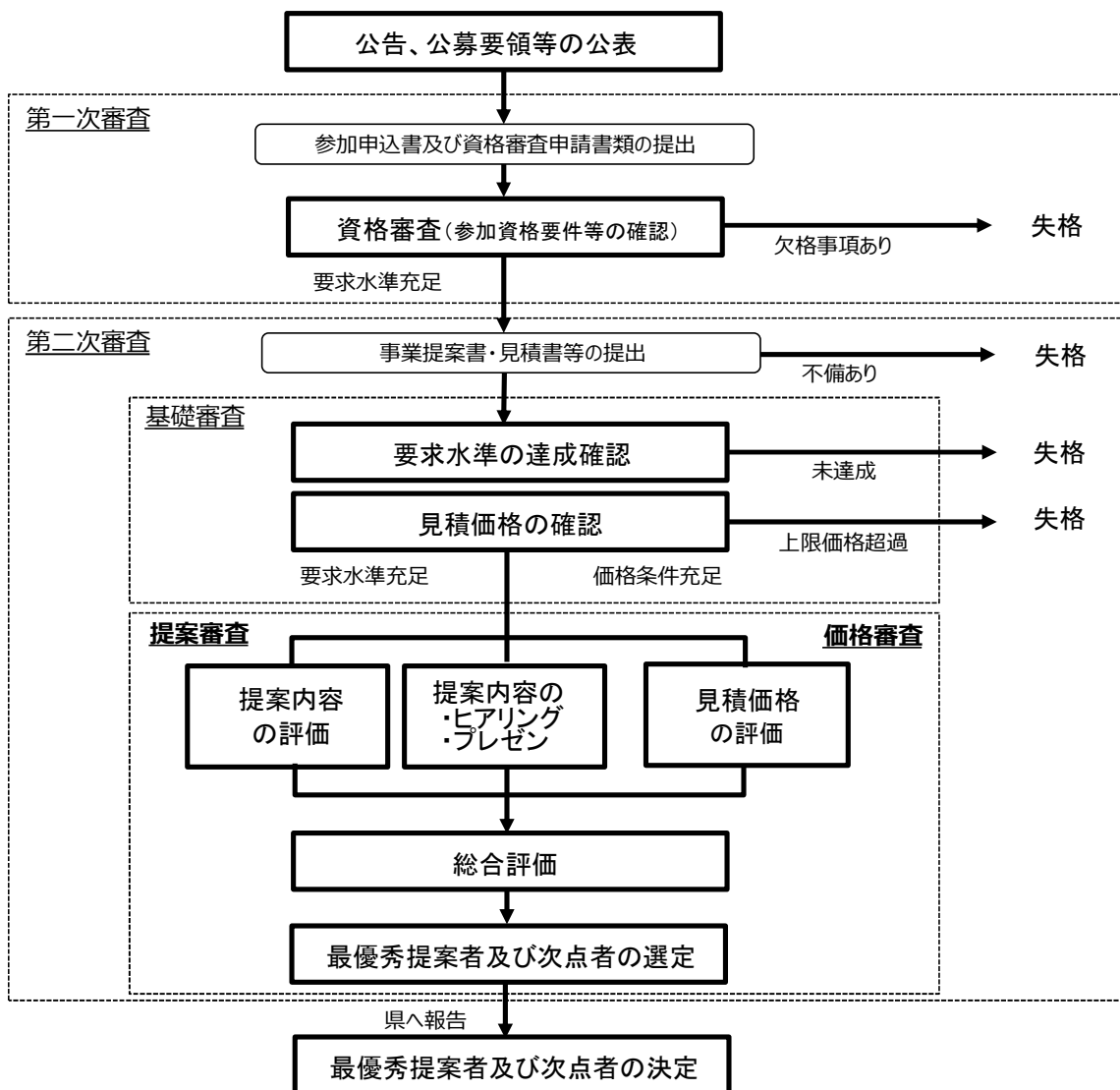
公募型プロポーザルを実施するに当たり、県が設置した学識経験者等で構成する「酒田港整備事業費東ふ頭交流施設改修・運營業務委託に係る事業者選定委員会」（以下「委員会」という。）において、応募者から提出された提案書類の審査等を行い、最優秀提案者を選定した。

(敬称略)

委員会役職	氏名	所属・職名
委員長	温井 亨	東北公益文科大学 教授
委員	森田 有一	国土交通省東北地方整備局酒田港湾事務所長
委員	齋藤 俊勝	山形県企業振興公社 評議員（公認会計士）
委員	佐々木 好信	酒田市 地域創生部長
委員	渡辺 満	山形県県土整備部 港湾事務所長

(3) 審査の手順

審査は、以下の手順のとおり二段階に分けて実施し、応募者の参加資格について、県が公募要領に示す応募資格要件に基づき書類審査を行う第一次審査と、第一次審査を通過した応募者の提案内容等を審査する第二次審査を実施した。



2 審査結果

(1) 第一次審査（参加資格審査）

応募者から提出された参加資格審査書類について、公募要領に基づき審査した結果、参加資格を有していることを確認した。

○応募者

応募者	種別	企業名
GOOD LIFE ISLAND 合同会社	代表企業	GOOD LIFE ISLAND 合同会社
	協力企業	株式会社伊藤建築設計事務所
	協力企業	林建設工業株式会社
	協力企業	クリーンサービス株式会社

(2) 第二次審査

ア 基礎審査

応募者から提出された提案書類及び見積書の内容について、県が要求する要求水準を充足しているか、及び見積価格が県が設定する上限額を超過していないかについて県が審査を行った。その結果、当該事業者の提案は、これを満たしていることを確認した。

イ 提案審査

(ア) 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、委員会において加点審査を行った。提案審査は、以下に示す審査項目について採点基準に応じて得点を付与し、選定委員の合計点数により評価を行った。

○審査項目

番号	審査項目	配点
1	事業実施に係る項目	25点
2	設計・建築（改修）に係る項目	15点
3	維持管理に係る項目	20点
4	運営に係る項目	40点
合計		100点

○採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	非常に優れている	配点×1.00
B	やや優れている	配点×0.75
C	標準的な提案である	配点×0.50
D	やや劣っている	配点×0.25
E	劣っている	配点×0.00

また、応募者が1者のみのため、評価の点数合計が50点以上であって、かつ各項目について、以下に示す「基準となる点数」以上であることを確認した。「基準となる点数」の算出に当たっては、審査項目ごとの選定委員の点数を平均（小数点以下第2位を切り捨て）し算出した。

○基準となる点数

番号	審査項目	基準となる点数
1	事業実施に係る項目	12.5点
2	設計・建築（改修）に係る項目	7.5点
3	維持管理に係る項目	10点
4	運営に係る項目	20点
合 計		50点

(イ) 審査結果

(ア) の審査方法に基づく提案審査の結果を以下に示す。

No	評価項目	配点	基準となる 点数	合計	平均点
1 事業実施に係る項目					
1-1	本事業実施における基本方針	5	/	17.5	/
1-2	リスク認識と対策	5		15	
1-3	資金計画及び収支計画	5		12.5	
1-4	モニタリング	5		15	
1-5	地域経済・社会への貢献	5		17.5	
小計		25	12.5	77.5	15.5
2 設計・建築(改修)に係る項目					
2-1	基本方針・実施体制	5	/	17.5	/
2-2	品質・工程管理	10		37.5	
小計		15	7.5	55	11
3 維持管理に係る項目					
3-1	維持管理業務の取組方針及び体制	5	/	17.5	/
3-2	利用者の快適性の確保	5		13.75	
3-3	安全・安心の確保	5		16.25	
3-4	修繕計画	5		13.75	
小計		20	10	61.25	12.2
4 運営に係る項目					
4-1	運營業務の取組方針及び体制	10	/	35	/
4-2	館内サービス水準の確保	15		48.75	
4-3	運営日数・運営時間等	5		16.25	
4-4	利用料金の設定	5		13.75	
4-5	安全・安心の確保	5		15	
小計		40	20	128.75	25.7
合計		100	50	322.5	64.5

ウ 価格審査

応募者から提出された見積価格について、以下の方法で点数化し、選定委員の合計点数により評価を行った。

価格点＝最も低い見積価格／当該応募者の提案する見積価格×20点

見積価格	69,750,000円	
価格点	合計 100点	平均点 20点

(3) 総合評価

委員会において提案点を決定した後、提案点と価格点を合計した値を総合評価点とし、かつ、各審査項目について「基準となる点数」以上となった者を最優秀提案者として選定した。

区分	審査項目	配点／人	基準となる 点数	得点合計	平均点
提案点	事業実施に係る項目	25点	12.5点	77.5点	15.5点
	設計・建築(改修)に係る項目	15点	7.5点	55点	11点
	維持管理に係る項目	20点	10点	61.25点	12.2点
	運営に係る項目	40点	20点	128.75点	25.7点
	合計	100点	50点	322.5点	64.5点
価格点		20点		100点	20点
総合評価点		120点		422.5点	84.5点

3 講評

(1) 審査項目ごとの個別講評

No	評価項目	講評
1 事業実施に係る項目		
1-1	本事業実施における基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設の基本的な考え方や酒田港本港地区におけるまちづくりの基本的な考え方を理解した基本方針となっている点が評価できる。 ・本施設が所在する「みなとオアシス酒田」は飛島への発着所となっており、本施設が飛島とつながる場所であることを具体的に示した点が評価できる。
1-2	リスク認識と対策	<ul style="list-style-type: none"> ・リスクが顕在化した場合の対応策が網羅されており、運営に対するリスク意識が高い点は評価できるが、やや具体性に欠けるため、事業の展開に当たっては、より具体的なリスク対応策を講じることが求められる。
1-3	資金計画及び収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・応募者に対する出資法人の経営状況が良好であり、資金計画に安定感がある点が評価できる。 ・20年間の運営を想定した売上とコストの見込みが具体性に欠けるため、事業の展開に当たっては、より具体的な収支計画を練り直すことが求められる。
1-4	モニタリング	<ul style="list-style-type: none"> ・PDCAサイクルの実施については、施設の管理・運営を行う事業者だけでなく出店者にも徹底し、確実に実施されるようチェックすることが求められる。
1-5	地域経済・社会への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・出店者やイベント企画について、地元企業の参画を促進する点が評価できる。 ・スタッフが長く働き続けられる労働環境をつくることにより、スタッフの地元定着を図ろうとしている点が評価できる。
2 設計・建築（改修）に係る項目		
2-1	基本方針・実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・設計、建築（改修）業務を的確に実施するための適切な人員配置がなされている点が評価できる。
2-2	品質・工程管理	<ul style="list-style-type: none"> ・的確な工程計画の提案、工期遵守のための適正な工程管理方法の提案がなされている点が評価できる。
3 維持管理に係る項目		
3-1	維持管理業務の取組方針及び体制	<ul style="list-style-type: none"> ・設備の長寿命化と修繕コストの削減を計画している点が評価できる。
3-2	利用者の快適性の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設は集客施設であるため、事業の展開に当たっては、利用者に不快を感じさせないよう、提案どおり施設の快適性を確保することが求められる。

No	評価項目	講評
3-3	安全・安心の確保	・日常の巡回点検について、「点検マニュアル」を定めるなど具体的な提案がなされている点が評価できる。
3-4	修繕計画	・事業期間以降も見通した中・長期的な視野に立った修繕計画を立案する点が評価できる。 ・事業の展開に当たっては、施設の不具合箇所が発生した場合は小まめに修繕することで、施設の快適性を確保することが求められる。
4 運営に係る項目		
4-1	運営業務の取組方針及び体制	・周辺施設と連携したイベントを毎月実施する点が評価できる。 ・事業の展開に当たっては、特に冬場の来館者が落ち込むことが想定されるため、来館者の確保につながる効果的な取組みを実施することが求められる。
4-2	館内サービス水準の確保	・観光客だけでなく、地域住民や周辺企業で働く人のニーズも想定した店舗運営を想定している点が評価できる。
4-3	運営日数・運営時間等	・仕事帰りの地域住民もターゲットとして開館時間を設定している点が評価できる。
4-4	利用料金の設定	・市内の同様の施設の家賃設定を踏まえて利用料金を設定している点が評価できる。
4-5	安全・安心の確保	・新型コロナウイルス対策に係る具体的な提案がなされている点が評価できる。

(2) 総評

本業務については、酒田港本港地区において、港ならではの景観、歴史や文化、食の魅力等を生かし、地域住民や観光客が集い、憩い、楽しみ、また、交流する場を設けることにより、更なる賑わいを創出しようとするものである。県では、PFI方式の導入により、飲食ブースや交流・展示スペースを備えた新たな賑わい創出を目指しており、民間ノウハウの活用による集客やサービスの提供、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるような施設・設備の品質、水準等を保持する効果的な提案を、応募者に対して特に期待していた。

応募者からの提案は、観光客だけでなく、地域住民のニーズを想定した運営の提案や周辺施設と連携した集客イベントの提案などが盛り込まれた意欲的なものとなっており、評価できる内容であった。限られた期間の中、提案書類の作成

に努力いただいたことに敬意を表するとともに、深く感謝申し上げたい。

委員会では、事業者選定基準に基づき、厳正かつ公正に審査を行い、その結果、総合的に見て当該応募者を最優秀提案者に選定した。以下に総評を述べる。

ア 本事業実施における基本方針等について

本施設の基本的な考え方や酒田港本港地区におけるまちづくりの基本的な考え方を理解した基本方針となっている点、本施設が飛島とつながる場所であることを具体的に示した点、出店者やイベント企画について、地元企業の参画を促進する点などが評価された。

事業の展開に当たっては、より具体的な収支計画の練り直しやリスク対応策の構築を求める。

イ 設計・建築（改修）業務について

業務を的確に実施するための適切な人員配置や、工期遵守のための適正な工程管理方法の提案がなされている点が評価された。

ウ 維持管理業務について

日常の巡回点検についての具体的な提案がなされている点、事業期間以降も見通した中・長期的な視野に立った修繕計画を立案する点が評価された。

事業の展開に当たっては、飲食を提供する施設であるため、特に清潔な環境の確保に最大限の注意を払うとともに、施設の不具合箇所については、小まめに修繕することで、施設の快適性を確保することを求める。

エ 運営業務について

観光客だけでなく、地域住民のニーズを想定した運営の提案がなされている点、周辺施設と連携した集客イベントを実施する点などが評価された。

事業の展開に当たっては、特に冬場の来館者が落ち込むことが想定されるため、来館者の確保につながる効果的な取組みを求める。

最優秀提案者として選定された応募者においては、そのノウハウを最大限に生かして提案内容を確実に実現するとともに、地域住民に長く愛される魅力ある施設となるよう、応募者及び協力企業が一体となって取り組んでいただきたい。

また、応募者からの提案については、委員会において、本業務をより良いものとするために、さらに詳細な検討が必要な点も挙げられた。特に以下の事項について配慮し、県や酒田市、周辺施設や関係者と十分な協議を行い実現するよう、委員会として応募者に要望する。

- 新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大により、飲食業界や観光業界をはじめとした地域経済は大打撃を受けてしまったが、コロナ後を見据えて、本施設には地域の産業振興、賑わいづくりを先導する新たな交流拠点施設としての役割を期待している。これまでにない新しい視点で、地域住民が繰り返し利用し、観光客も立ち寄りたくなるような本施設にしかない魅力を作り上げていただきたい。
- 本施設にしかない魅力に、最上川に面し日本海を望む水辺で、夕焼けを眺めながら食事し、コーヒーを飲めるテラスが挙げられる。港町酒田と言いながら、これまでこうした場所がなかったのは、産業一辺倒だった時代を今に至るまで引き摺ってきたからである。地域住民が水辺を取り戻し、そこに観光客も集う 21 世紀の港町酒田を実現していただきたい。
- 応募者は、衰退が目立つ酒田の中心市街で、北前横丁屋台村という地域住民が集い観光客も立ち寄る施設を実現、成功させた実績を持つ。また、今それに続く複数の施設を計画中であるとも聞いている。そこに本施設が加われば、これまで実現できなかった中心市街の回遊性を生み出すことが可能になると期待される。点に終わらせず、線につなげる仕掛けとして本業務に取り組んでいただきたい。
- また、応募者は飛島でも様々な取組みを行っている。その挑戦が成功するには島だけでは難しく、発着点である酒田港での本業務が成否を握っているだろう。応募者に期待する所以である。そして酒田港にとっても、海の向こうに目的地がくっきりとイメージされることは必要だと思われる。
- 遊佐や加茂、鼠ヶ関といった沿岸エリアとも連携し、海の魅力、港の魅力を十分に伝える施設を実現し、地域全体の集客増加につなげていただきたい。
- 不確実な時代を見通した具体的な収支計画を練り直していただきたい。
- P D C A サイクルを出店者とも共有し、確実に実施されるようチェックしていただきたい。
- 飛島で実施してきたクリーンアップ作戦等の環境保全への取組み実績を本施設で紹介するとともに、海の資源を守る活動の実施など、S D G s（持続可能な開発目標）に沿った取組みを実施していただきたい。
- 使用する電力は再生可能エネルギーを選択するなど、脱炭素の取組みやリサイクルの取組みも実行していただきたい。
- ハンディキャップを持った人も快適に過ごすことのできる施設としていただきたい。