

貝塚市新庁舎整備事業  
優先交渉権者選定基準

平成31年4月

貝塚市



## 【目次】

<b>第1</b>	<b>優先交渉権者選定基準の位置付け</b> .....	<b>1</b>
<b>第2</b>	<b>審査の概要</b> .....	<b>1</b>
1.	審査の方法 .....	1
(1)	資格審査 .....	1
(2)	提案審査 .....	1
2.	審査の体制 .....	1
3.	審査等の手順 .....	2
<b>第3</b>	<b>審査基準</b> .....	<b>3</b>
1.	資格審査 .....	3
2.	提案審査 .....	3
(1)	基本的事項の確認 .....	3
(2)	定性的審査 .....	3
(3)	提案価格及び付帯事業の提案価格の確認 .....	9
(4)	定量的審査 .....	9
<b>第4</b>	<b>優先交渉権者の選定</b> .....	<b>10</b>
<b>第5</b>	<b>優先交渉権者の決定</b> .....	<b>10</b>

## 第1 優先交渉権者選定基準の位置付け

貝塚市新庁舎整備事業優先交渉権者選定基準（以下「選定基準」という。）は、貝塚市（以下「市」という。）が貝塚市新庁舎整備事業（以下「本事業」という。）の優先交渉権者を決定するに当たって、最も優れた応募者を選定するための方法、手順、審査基準等を示したものであり、募集要項の一部として扱う。

## 第2 審査の概要

### 1. 審査の方法

本事業を実施する事業者の選定方法は、各応募者からの提案書の提案内容（以下「提案内容」という。）並びに本体事業の実施に係る対価（以下「提案価格」という。）及び民間収益事業（付帯事業）の地代に対する提案金額（以下「付帯事業の提案価格」という。）を総合的に評価する公募型プロポーザル方式により行う。審査の方法は、応募者の備えるべき参加資格要件に関する「資格審査」と、提案内容及び提案価格に関する「提案審査」による2段階で実施するものとし、提案審査においては、提案内容に関するプレゼンテーション及び応募者に対するヒアリングを実施する。

#### （1）資格審査

資格審査は、参加表明を行った者の参加資格要件の適格性を審査するために行うものとする。

#### （2）提案審査

提案審査は、資格審査において適格とされた応募者の提案内容を対象として、基本的事項の確認において適格とされた提案内容の定性的事項の評価（以下「定性的審査」という。）並びに、提案価格の確認において適格とされた提案価格及び付帯事業の提案価格の定量的事項の評価（以下「定量的審査」という。）により行うものとする。

### 2. 審査の体制

市は、審査に関して、学識経験者及び関係行政機関の職員で構成される「貝塚市新庁舎整備事業に係る事業者選定委員会」（以下「事業者選定委員会」という。）を設置した。

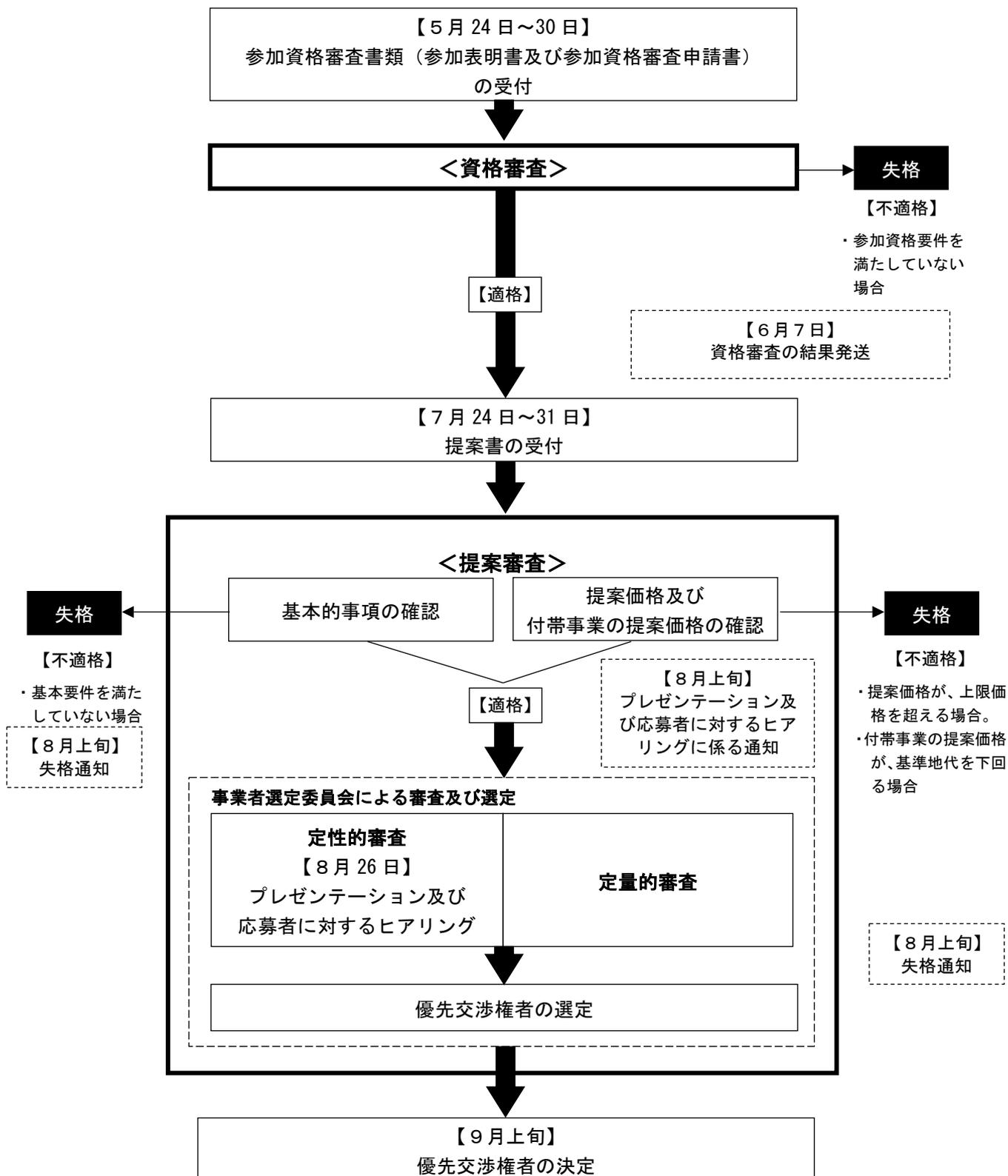
事業者選定委員会は、提案内容について選定基準に定める審査基準に基づき評価を行い、優先交渉権者を選定する。市は、この結果を踏まえ、本事業の優先交渉権者を決定する。

なお、事業者選定委員会の委員は次のとおりである。

委員長	三好 庸隆	武庫川女子大学	教授
副委員長	若本 和仁	大阪大学大学院	准教授
委員	中務 正裕	弁護士法人中央総合法律事務所	弁護士
委員	清水 和也	東陽監査法人	公認会計士
委員	田中 利雄	貝塚市副市長	
委員	石崎 隆弘	貝塚市副市長	
委員	鈴木 司郎	貝塚市教育長	

### 3. 審査等の手順

審査等の手順は、以下のとおりである。



図：審査の手順

### 第3 審査基準

#### 1. 資格審査

募集要項において示す応募者の備えるべき参加資格要件（応募者の構成、応募者の参加資格要件、応募者の業務遂行能力に関する資格要件）の適格性について審査を行う。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) 基本的事項の確認

提案内容について、「基本的事項のチェックリスト」（貝塚市新庁舎整備事業募集要項別紙3 貝塚市新庁舎整備事業様式集 様式 63）に示す基本要件を満たしていることを確認できたものを適格とする。提案書の内容が基本要件を満たしていないと確認される場合は失格とする。

##### (2) 定性的審査

提案書の内容について、次頁以降に示す審査項目ごとに評価の視点に基づき評価し、定性的審査を行う。

定性的評価点の配点は150点とし、小数点第1位まで算出するものとする。

評価区分は下表に示す5段階とし、評価点は、評価内容に従い各審査項目の配点に、対応する評価区分の評価率を乗じて算出する。ただし、「7 その他の提案業務（任意）」については、応募者の提案がない場合は、当該項目への加点は行わないものとする。

評価点は、事業者選定委員会の各委員の評価点の平均（小数点第2位以下を四捨五入し、小数点第1位まで算出する。）とする。

表：「I 提案内容に関する評価」の区分

評価区分	評価の度合	評価率
A	優れている	1.0
B	やや優れている	0.8
C	普通である	0.6
D	やや劣る（要求水準は満たしている）	0.4
E	劣る（要求水準は満たしている）	0.2

表：定性的審査項目及び配点

審査項目		配点
<b>1</b>	<b>事業計画（基本的な考え方及び資金計画等）</b>	<b>23 点</b>
(1)	本事業に関する基本的な考え方	5 点
(2)	事業実施体制 セルフモニタリングに関する提案	8 点
(3)	資金計画 事業の安定性の確保	5 点
(4)	地域経済等への貢献	5 点
<b>2</b>	<b>施設計画</b>	<b>80 点</b>
(1)	土地利用及び配置計画 平面及び断面計画	20 点
(2)	誰もが利用しやすい庁舎に関する提案	10 点
(3)	市民交流の場となる庁舎に関する提案	10 点
(4)	市民を支える安全・安心な庁舎に関する提案	10 点
(5)	環境にやさしい庁舎に関する提案	10 点
(6)	柔軟で機能的な庁舎に関する提案	10 点
(7)	施工計画	10 点
<b>3</b>	<b>新庁舎開庁準備計画</b>	<b>5 点</b>
	什器備品の調達及び設置に関する提案	5 点
	移転及び市への引渡しに関する提案	
<b>4</b>	<b>維持管理計画</b>	<b>15 点</b>
(1)	建築物及び建築設備、外構施設、植栽維持管理に関する提案 駐車場維持管理に関する提案	10 点
(2)	清掃及び環境衛生管理に関する提案 警備及び非常時の対応に関する提案	5 点
<b>5</b>	<b>運営計画</b>	<b>10 点</b>
	庁舎総合案内及び電話交換、市民福祉センター運営に関する提案	10 点
	広告機器（デジタルサイネージ等）の設置及び運営に関する提案	
<b>6</b>	<b>付帯事業</b>	<b>10 点</b>
	民間収益業務に関する提案	10 点
	庁舎内売店及び自動販売機等の運営に関する提案	
<b>7</b>	<b>その他の提案業務（任意）</b>	<b>7 点</b>
(1)	本体事業に関するその他の提案	5 点
(2)	付帯事業に関するその他の提案	2 点
合計		150 点

表：定性的審査項目及び評価の視点

審査項目	評価の視点	様式	配点	
1	事業計画（基本的な考え方及び資金計画等）	様式 21	23 点	
(1)	本事業に関する基本的な考え方	・本事業の目的及び「貝塚市庁舎計画」等の内容を踏まえ、民間の創意工夫や経験、ノウハウを生かした、本事業に関する基本的な考え方が示されているか。	様式 22	5 点
(2)	事業実施体制	・市との適切な連絡体制が示されているか。 ・代表企業による事業全体の統括やマネジメント及び本事業を実施するための構成企業、民間収益事業者間の役割や責任分担等の事業実施体制が示されているか。 ・緊急時や不測の事態が生じた場合でも、本事業を実施できる体制が構築されているか。	様式 23	8 点
	セルフモニタリングに関する提案	・本事業の事業契約書に定める要求水準を維持するためのセルフモニタリングの方針、体制、内容、頻度について示されているか。 ・セルフモニタリング結果のフィードバックによるサービスの維持及び向上の方法について具体的に示されているか。	様式 24	
(3)	資金計画	・本事業の内容や期間等を踏まえ、適切かつ確実性の高い資金調達の方策が示されているか。 ・財務の健全性や安定性を考慮した収支計画が示されているか。	様式 25	5 点
	事業の安定性の確保	・主要な潜在リスクを抽出し、それらを最小化するための有効な対策が、適切に示されているか。 ・リスク発生時において、本事業の実施や行政サービスへの影響を最小限に抑えるための方策が示されているか。	様式 26	
(4)	地域経済等への貢献	・地元企業の活用や地域人材の雇用、地域産材の採用等、地域経済に貢献する提案が示されているか。	様式 27	5 点

審査項目		評価の視点	様式	配点
2	施設計画		様式 28	80 点
(1)	土地利用及び配置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業用地全体における土地利用や、新庁舎、駐車場、市民広場、民間収益施設等の配置計画について、周辺環境や景観、来庁者のアクセス、安全性等の面から、総合的に優れた提案が示されているか。</li> </ul>	様式 29	20 点
	平面及び断面計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・諸室配置及び動線計画について、市民の利便性、諸室間の連携、業務の効率化、運営形態等を踏まえた提案が示されているか。また、休日及び夜間の利用も想定し、セキュリティに配慮された管理区分が示されているか。</li> <li>・諸室の特性に応じ、快適性や合理性を考慮した断面計画（階高設定等）となっているか。</li> </ul>	様式 30	
(2)	誰もが利用しやすい庁舎に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「ワンストップサービスを考慮した窓口レイアウト」「わかりやすくていねいな案内」「来庁者のプライバシーに配慮したオープンカウンターと相談室」「来庁者にとって快適な窓口環境」「駐車場の整備と活用」を実現する提案が示されているか。</li> </ul>	様式 31	10 点
(3)	市民交流の場となる庁舎に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「複合する施設の特性に配慮した新庁舎整備」「市民交流の場となるスペースの整備」「市民に開かれた議会スペース」を実現する提案が示されているか。</li> </ul>	様式 32	10 点
(4)	市民を支える安全・安心な庁舎に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「災害発生時により迅速に対応できる機能・設備を備えた庁舎」「耐震性能が確保され災害時に業務継続が可能な庁舎」「セキュリティの機能を向上した庁舎」を実現する提案が示されているか。</li> </ul>	様式 33	10 点
(5)	環境にやさしい庁舎に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「自然エネルギーの有効活用と省エネルギー化の推進」「ライフサイクルコストの低減と長寿命化」「シビックコアの形成や地域性に配慮したデザイン」を実現する提案が示されているか。</li> </ul>	様式 34	10 点

審査項目		評価の視点	様式	配点
(6)	柔軟で機能的な庁舎に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「来庁者にもわかりやすい開放的な執務空間」「事務効率向上のための ICT 化への対応」「文書管理と情報公開への対応」「使いやすい会議室や打合せスペースの整備」を実現する提案が示されているか。</li> </ul>	様式 35	10 点
(7)	施工計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業実施スケジュールに沿った新庁舎整備実現に向け、効率的な工事の実施、適切な工期設定等の提案が示されているか。</li> <li>・施工品質の確保に向けた具体的な提案が示されているか。</li> <li>・施工中の安全確保、環境保全、災害時の対策等について十分な対応が示されているか。</li> <li>・工事の各段階において、来庁者の安全な動線確保や、周辺施設への影響（騒音、振動等）を低減するための提案が示されているか。</li> <li>・工事期間中における代替の駐車場やコミュニティバスのバス停等について、来庁者の動線に配慮した配置計画が示されているか。</li> </ul>	様式 36	10 点
3	新庁舎開庁準備計画		様式 37	5 点
	什器備品の調達及び設置に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各諸室の特性に応じた什器備品の選定及び調達の計画が示されているか。</li> <li>・執務空間では、机や書棚等が効率的に配置され、業務効率を高める提案が示されているか。</li> </ul>	様式 38	5 点
	移転及び市への引渡し業務に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新庁舎へのスムーズな移転を実現するための具体的な提案が示されているか。</li> <li>・新庁舎の供用開始にあたり、来庁者がスムーズに施設を利用できる方策について提案が示されているか。</li> </ul>	様式 39	

審査項目		評価の視点	様式	配点
4	維持管理計画		様式 40	15 点
(1)	建築物及び建築設備、外構施設、植栽維持管理に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物維持管理、建築設備維持管理、外構施設維持管理、植栽維持管理について、施設の特性に応じた性能及び機能を維持する具体的な提案が示されているか。</li> <li>・長期修繕計画において、建築及び設備に対する適切な修繕の内容が示されているか。</li> <li>・修繕を行う際、施設の利用を妨げないような実施方法が示されているか。</li> <li>・事業終了後の庁舎の状態を見据えた点検や修繕等の提案が示されているか。</li> </ul>	様式 41	10 点
	駐車場維持管理に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・来庁者の安全性及び利便性に配慮した提案が示されているか。</li> <li>・緊急時（事故、事件、利用者間のトラブル、機器の故障等）の具体的な対応が示されているか。</li> <li>・各ゾーンに分かれた駐車場における効率的な運営についての提案が示されているか。</li> </ul>	様式 42	
(2)	清掃及び環境衛生管理に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日常清掃、定期清掃、外構清掃、防虫防鼠等の環境衛生について、施設及び敷地の状態を衛生的に保つための具体的な実施内容が示されているか。</li> </ul>	様式 43	5 点
	警備及び非常時の対応に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・来庁者の安全を守り、火災や盗難等の予防を図るための具体的な提案が示されているか。</li> <li>・非常時の対応が適切に示されているか。</li> </ul>	様式 44	
5	運営計画		様式 45	10 点
	庁舎総合案内及び電話交換、市民福祉センター運営に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・来庁者のニーズに応じたきめ細やかな対応を実現するとともに、行政サービスの質の向上を図る提案が示されているか。</li> <li>・情報共有等の相互連携により、効率的かつ効果的な運営業務を実施するための提案が示されているか。</li> </ul>	様式 46	10 点
	広告機器（デジタルサイネージ等）の設置及び運営に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎案内や行政情報等、来庁者のニーズに合わせたコンテンツを提供できる提案が示されているか。</li> <li>・効果的な広告効果を発揮し、市の歳入確保に資する提案が示されているか。</li> </ul>	様式 47	

審査項目		評価の視点	様式	配点
6	付帯事業		様式 48	10 点
	民間収益業務に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新庁舎及びその周辺施設との関係や地域ニーズ、地域特性に配慮した施設計画が示されているか。</li> <li>・来庁者や市民が気軽に利用することができ、利便性や満足度の高いサービスを提供できる計画が示されているか。</li> <li>・新庁舎及びその周辺施設との調和や、景観、意匠、環境に配慮された施設計画が示されているか。</li> </ul>	様式 49	10 点
	庁舎内売店及び自動販売機等の運営に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提供する商品の工夫等により、来庁者や職員の利便に資する提案が示されているか。</li> </ul>	様式 50	
7	その他の提案業務（任意）		様式 51	7 点
(1)	本体事業に関するその他の提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業用地を含む地域の賑わい創出に寄与する確で実現性のある提案が示されているか。</li> <li>・事業及びその進捗状況等を広く対外的に PR するための提案が示されているか。</li> </ul>	様式 52	5 点
(2)	付帯事業に関するその他の提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・来庁者や職員、市民の利便性が向上するサービスの提供など、確で実現性のある提案が示されているか。</li> </ul>	様式 53	2 点

### (3) 提案価格及び付帯事業の提案価格の確認

応募者の提案価格が、市が示す上限価格を超えていないことを確認する。提案価格が上限価格を超える場合は失格とする。

また、付帯事業の提案価格が、市が示す基準地代以上であることを確認する。付帯事業の提案価格が基準地代を下回る場合は失格とする。

### (4) 定量的審査

定量的審査は、提案価格及び付帯事業の提案価格を対象とし、下表に示す算定式により定量的評価点を算出する。

定量的審査の配点は 50 点とし、小数点第 2 位以下を四捨五入し、小数点第 1 位まで算出するものとする。

表：定量的評価点の算定式

$$\begin{aligned} \text{提案価格に対する価格評価点} &= 45 \text{ 点} \times \frac{\text{最低の提案価格}}{\text{提案価格}} \\ \text{付帯事業の提案価格に対する価格評価点} &= 5 \text{ 点} \times \frac{\text{付帯事業の提案価格}}{\text{最高の付帯事業の提案価格}} \\ \text{提案価格に対する価格評価点} + \\ \text{付帯事業の提案価格に対する価格評価点} &= \text{定量的評価点} \end{aligned}$$

#### 第4 優先交渉権者の選定

事業者選定委員会は、定性的評価点と定量的評価点の合計を総合評価点とし、総合評価点が最も高い応募者を優先交渉権者として選定する。

なお、総合評価点が最も高い応募者が複数ある場合は、定性的評価点が最も高い応募者を優先交渉権者とする。この場合において、定性的評価点が同点である応募者が複数あるときは、くじにより優先交渉権者を選定する。

ただし、提出された提案書の定性的評価点（配点 150 点）が 90 点を下回る場合は優先交渉権者を選定しない。

表：総合評価点の算定式

$$\begin{aligned} \text{総合評価点} &= \text{定性的評価点} + \text{定量的評価点} \\ (\text{配点 200 点}) & \quad (\text{配点 150 点}) \quad (\text{配点 50 点}) \end{aligned}$$

#### 第5 優先交渉権者の決定

市は、事業者選定委員会による優先交渉権者の選定結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

また、市は、事業者選定委員会における総合評価点が優先交渉権者に次いで高い応募者を次点交渉権者に決定する。（総合評価点が最も高い応募者が複数あった場合は、定性的評価点が優先交渉権者に次いで高い応募者を次点交渉権者に決定する。くじにより優先交渉権者を選定した場合は、優先交渉権者以外のくじに参加した応募者からくじにより次点交渉権者を決定する。）