

御嵩町新庁舎等整備事業
優先交渉権者選定基準

令和7年2月

御嵩町

1 優先交渉権者選定基準の位置付け

「御嵩町新庁舎等整備事業優先交渉権者選定基準」(以下「選定基準」という。)は、御嵩町(以下「町」という。)が、御嵩町新庁舎等整備事業(以下「本事業」という。)の実施に当たって、町と事業契約を締結し、本事業を実施する民間事業者(以下「事業者」という。)を選定するための基準を示すものである。

選定基準は、優先交渉権者を決定するに当たって、最も優れた提案を行った提案者(以下「最優秀提案者」という。)を選定するための方法及び評価項目等を示し、本事業の公募型プロポーザルに応募する者(以下「応募者」という。)の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

2 事業者選定方式

事業者には、本事業の設計及び建設並びに維持管理等の各業務を通じて、効率的、安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるものであり、応募者の幅広い能力・ノウハウ・実績等を総合的に評価することが必要である。したがって、事業者の選定に当たっては、応募者が「御嵩町新庁舎等整備事業公募型プロポーザル募集要領」(以下「募集要領」という。)に規定する参加資格を有しており、かつ、応募者の提案内容が、設計及び建設並びに維持管理等に関して、募集要領及び「御嵩町新庁舎等整備事業要求水準書」(以下「要求水準書」という。)に規定する要件を満足することを前提として、提案金額に加えて、提案内容等について総合的に評価する、公募型プロポーザル方式により行う。

3 審査体制

事業者の選定については、学識を有する者等から構成する「御嵩町新庁舎等整備事業プロポーザル評価委員会(以下「評価委員会」という。)」を設置して行う。

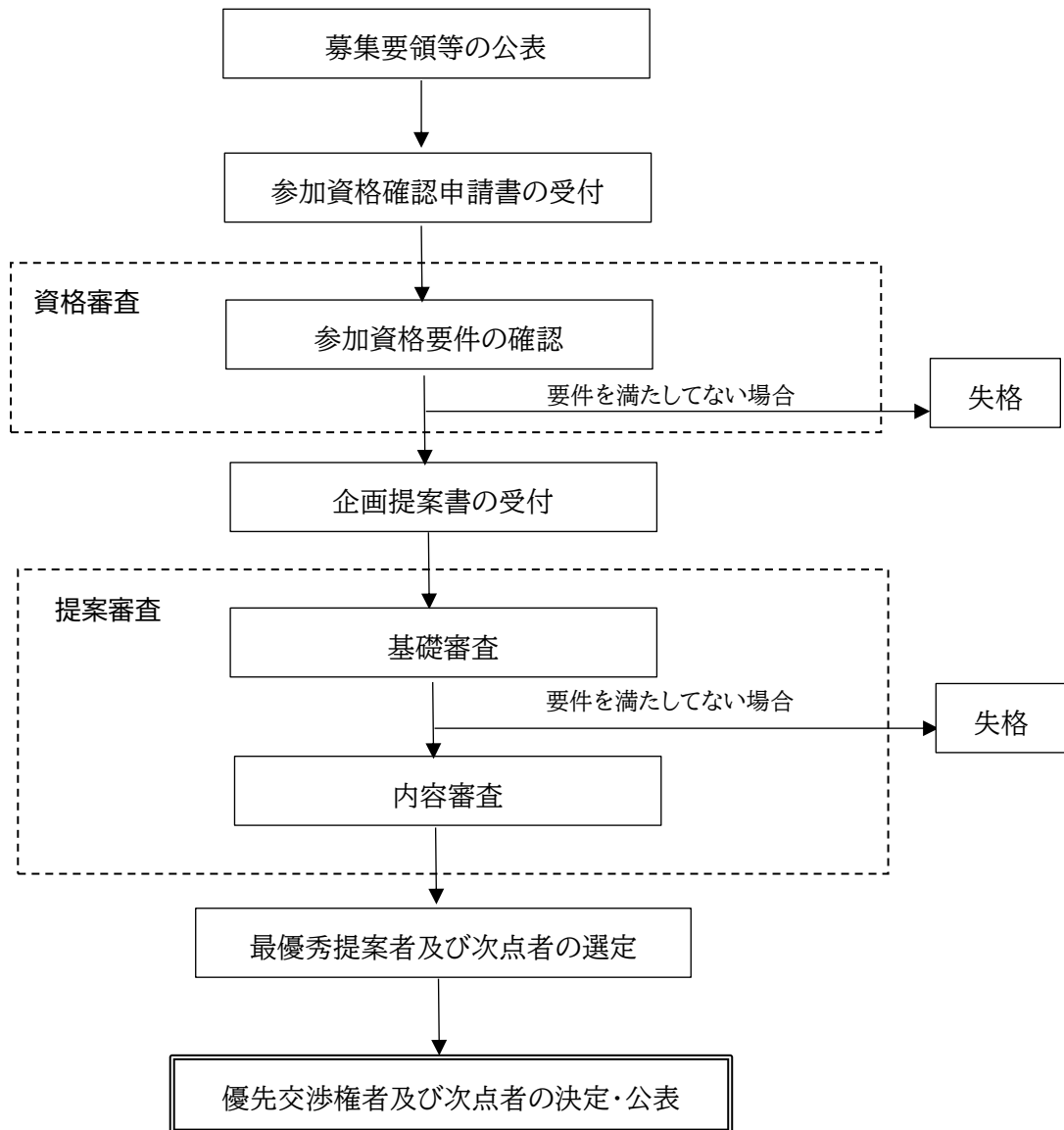
なお、審査に際しての評価委員会の役割は次のとおりであり、評価委員会からの報告に基づき、町が優先交渉権者を決定する。

- ① 応募者からの企画提案書類の審査、評価
- ② 最優秀提案者及び次点者の選定
- ③ 町への最優秀提案者及び次点者の報告

4 審査の流れ

審査の流れは、次のとおりである。

図1 募集要領等の公表から優先交渉権者の決定までの流れ



5 審査方法

審査の方法は、「参加資格確認申請書」及び「企画提案書」の内容を事務局及び評価委員会が審査し、その審査結果を踏まえ、町が優先交渉権者を決定する。審査は、参加資格確認申請書に基づき応募者の資格、実績等の事業遂行能力を評価する「資格審査」と、企画提案書による事業提案内容等を審査する「提案審査」を実施する。

6 資格審査

(1) 参加資格要件の確認

事務局は、参加資格確認申請書により、募集要領に記載の応募者が備えるべき参加資格要件(以下「参加資格要件」という。)を満たしていることを確認する。

ただし、参加資格要件確認後、優先交渉権者の決定までの期間に、応募者が参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、失格とする。なお、優先交渉権者の決定以降、事業契約締結までの期間に、優先交渉権者の構成員が参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、契約を締結しない場合もある。

(2) 事業遂行能力の確認

事務局は、応募企業又は応募グループの構成員が本事業の各業務を担当し、本事業を実施するに当たり、事業遂行能力に問題がないか審査する。

7 提案審査

(1) 基礎審査

事務局は、応募者から提出された企画提案書に記載された内容が、要求水準書等のすべてを満たしているかを審査する。なお、基礎審査の結果に対する点数の配分は行わないものとする。

ア 提出書類の確認

提出書類の確認項目は表1のとおりとする。

表1 提出書類の確認項目

確認項目	確認内容
提出書類の確認	提出を求めている書類が全て揃っているか。また、指定した様式に必要事項が記載されているか。
提案内容の矛盾・齟齬	企画提案書全体において、同一事項に関する提案に矛盾あるいは齟齬がないか。

イ 提案価格の確認

提案価格書に記載された金額が上限価格の範囲内にあることの確認をする。上限価格を超える応募者は、失

格とする。

ウ 基礎的事項の確認

企画提案書に記載された内容が、町の要求する水準及び性能に適合していることを「要求水準書」及び表2に基づき確認する。企画提案書の内容に、明らかに町の要求する水準及び性能に満たない事項がある場合は失格とする。

表2 基礎的事項の確認項目

評価項目	評価内容	様式
1 事業計画に関する事項		
(1) 本事業に関する基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の目的及び基本方針の内容が満たされた事業コンセプトが提案されている。 ・本事業の特殊性等を踏まえた視点が提案されている。 	20
(2) 事業執行体制	<ul style="list-style-type: none"> ・代表企業、各構成員の役割分担、自己モニタリング体制が提案されている。 ・町との報告・連絡体制、町職員等との協議の仕組みが提案されている。 ・想定されるリスク、リスクの低減・防止策及びリスクへの対応策、加入を義務づける保険が提案されている。 	21
(3) 地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・地域経済への貢献に資する事業・業務計画が提案されている。 	22
2 施設整備計画に関する事項		
(1) 配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・施設配置、施設利用者動線、外観デザイン、外構等が提案されている。 	24
(2) 建築計画	<ul style="list-style-type: none"> ・諸室配置、施設利用者動線、諸室計画、外部・内部仕上が提案されている。 	25
(3) 構造・設備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・構造計画、設備計画が提案されている。 ・躯体及び配管スペースについて提案されている。 	26
(4) 施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ローリング計画を踏まえた施工計画が提案されている。 ・施工方法、施工計画が提案されている。 ・品質管理について提案されている。 	27
(5) 環境配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・建設工事における資源リサイクル等の環境負荷低減について 	28

		提案されている。 ・建設工事における周辺の生活環境、道路交通への影響に関する工夫、対策、連絡・協議体制が提案されている。	
3 維持管理計画に関する事項			
	維持管理計画	・各業務の実施内容が提案されている。 ・事業終了時の施設性能水準の確保について提案されている。 ・修繕内容及び修繕費が明記され、長期修繕計画が提案されている。	30
4 任意提案に関する事項			
	任意提案事業	・各事業の実施内容が提案されている。 ・採算性、安定性及び継続性の確保について提案されている。 ・任意提案事業の実施内容が提案されている。 ※提案があった場合	32
合計点			—

(2) 内容審査

評価委員会は、事業提案者の審査に当たり提案内容の確認のためプロポーザル評価審査会を開催し、基礎審査を通過した応募者全員からのプレゼンテーションを受け、ヒアリングを実施する。

ア 提案価格の評価【100点】

提案者の提案価格に対して、以下の考え方に基づいて得点化を行う。なお、算出された得点の小数点以下第2位を四捨五入し、小数点以下第1位までの数値とする。

$$\text{提案価格評価点} = 100 \times (\text{最も低い価格の提案を行った提案者の提案価格} / \text{当該提案者の提案価格})$$

イ 提案内容の評価【400点】

提案者の提案内容については、評価委員会の委員が各評価項目に対して絶対評価により5段階で評価し、得点化を行う。なお、各評価項目の配点及び採点基準について表3、表4に示す。

表3 提案内容の評価項目

	評価項目	評価内容	様式	配点
1 事業計画に関する事項				100
	本事業に関する基本的な	・本事業の目的及び基本方針を十分に理解し、事業コ	20	20

考え方	<p>コンセプトが明確であるか。</p> <p>・本事業の特性等を把握し、独自の視点が明確であるか。</p>		
事業執行体制	<p>・事業期間を通じて、本事業を統括する企業、責任者が明確で、事業実施体制が適切であるか。</p> <p>・代表企業、各構成員及び協力会社の役割分担が明確で、自ら業務内容の確認・補正・改善を図る自己モニタリング体制がとられているか。</p> <p>・町との報告・連絡体制を常に整え、各業務において、町職員等と十分に協議し、意見を汲み入れるなどの積極的かつ柔軟な対応が期待できるか。</p> <p>・想定されるリスクの分析が的確になされ、リスクの低減・防止策及びリスクへの具体的かつ効果的な対応策（保険付保を含む。）が備えられているか。</p>	21	40
地域経済への貢献	<p>町内企業との連携・協力、町産資材の活用など、地域経済への貢献に資する事業・業務計画となっているか。</p>	22	40
2 施設整備計画に関する事項			200
(1) 配置計画	<p>・施設配置は、合理的で、機能性及び効率性を有する計画となっているか。</p> <p>・施設配置及び施設利用者動線（自動車、歩行者）は、安全性及び利便性を有する計画となっているか。</p> <p>・施設配置及び外構等は、自動車の渋滞緩和に配慮し、来場者数の変動（時間帯、曜日、季節）に対応できる計画となっているか。</p> <p>・外観デザイン及び外構等は、周辺的生活環境、景観等に配慮した計画となっているか。</p>	24	50
(2) 建築計画	<p>・諸室配置及び施設利用者動線は、合理的で、機能性及び効率性を有する計画となっているか。</p> <p>・諸室配置及び施設利用者動線は、安全性を有し、来場者数の変動（時間帯、曜日、季節）に対応できる計画となっているか。</p> <p>・諸室計画は、利便性、快適性及びセキュリティー性能</p>	25	50

	<p>を有する計画となっているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・諸室配置及び諸室計画は、すべての人に優しく、プライバシーに配慮した計画となっているか。 ・外部・内部仕上は、長寿命化、耐久性、メンテナンス性に配慮した仕上計画となっているか。 		
(3) 構造・設備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・構造・設備計画は、安全性、耐震性、防災性及び防犯性を有する計画となっているか。 ・設備計画は、エネルギー消費量の削減、ライフサイクルコストの縮減に配慮した計画となっているか。 ・躯体及び配管スペースは、耐久性、フレキシビリティ及びメンテナンス性を有する計画となっているか。 ・調達済みの町産木材の有効活用が図れているか。 	26	60
(4) 施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ローリング計画を踏まえ、課題や問題点を把握し、工期を遵守するとともに無理のない施工計画となっているか。 ・町の業務継続に配慮した施工方法、施工計画となっているか。 ・施設利用者の安全性、利便性に配慮した施工方法、施工計画となっているか。 ・品質管理は、具体的かつ効果的な手段・方法等となっているか。 	27	20
(5) 環境配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・建設工事において、資源リサイクル等の環境負荷低減を図るための工夫がみられるか。 ・建設工事において、周辺の生活環境、道路交通への影響を最小限に抑える工夫、対策、連絡・協議体制が講じられているか。 	28	20
3 維持管理計画に関する事項			60
維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・各業務の実施内容は、具体的かつ適切で、町職員等の生産性向上に資する内容となっているか。 ・各業務の内容は、施設利用者の安全性、利便性及び快適性に資する内容となっているか。 ・点検・保守・修繕は、事業終了時の施設性能水準の確 	30	60

		保を視野に入れた内容となっているか。 ・予防保全による品質維持、長寿命化を図るとともに、 修繕費の将来的なトータルコストの低減を図る長期修繕計画となっているか。		
4 任意事業に関する事項				40
任意提案事業		・町の求める提案に沿った内容になっているか。 ・各事業の実施内容は、適切で、施設利用者のサービス水準向上に資する内容となっているか。 ・採算性、安定性及び継続性の確保のための方策が講じられているか。 ・任意提案事業の実施内容は、適切かつ有用で、施設利用者のサービス水準向上に資する内容となっているか。 ※提案があった場合評価する。	32	40
合計点				400

表4 評価項目ごとの採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	独自性のある極めて優れた提案である	配点×1.00
B	優れた提案が多く認められる	配点×0.80
C	優れた提案が認められる	配点×0.60
D	具体的な提案はあるが、優れた提案は認められない	配点×0.40
E	要求水準を満たす程度であり、具体的な提案が認められない	配点×0.20

ウ 得点の算出

評価委員会の各委員の得点は、提案価格の評価による点数(100点満点)と提案内容の評価に関する点数(400点満点)を合計して算出するものとする。

$$\text{各委員の得点(500点満点)} = \text{価格評価点数(100点満点)} + \text{内容評価点数(400点満点)}$$

エ 最優秀提案の選定

委員毎に合計得点の高い提案者から順に順位点を付す。全委員の順位点を合算し合計順位点を、全委員の得

点を合算し総合評価点をそれぞれ算出する。合計順位点が最も高い提案者を最優秀提案者として選定する。なお、合計順位点が同点の場合は、総合評価点の高い方を上位とする。総合評価点が同点の場合は、内容評価点の高い方を上位とする。内容評価点も同点の場合は、評価委員会においてくじ引きをし、上位を決定する。なお、総合評価点が全体の60%に満たない場合、事業者として選定しないこととする。

順位点は下表のとおり、基準点を越えた提案者で合計得点の高い順から点を付します。

順位	1位	2位	3位	4位以下
順位点	3点	2点	1点	0点

なお、合計得点と同じである者が複数いる場合は、当該順位及びその下位に当たる空位の合計点数を当該順位となった提案者の数で除して得られる点数とします。

例：委員5名、応募者4者の場合

	応募者A	応募者B	応募者C	応募者D
委員1	453 (3点)	435 (2点)	417 (0点)	423 (1点)
委員2	422 (3点)	398 (0点)	402 (1点)	410 (2点)
委員3	414 (3点)	400 (2点)	390 (0点)	399 (1点)
委員4	394 (2点)	401 (3点)	365 (0点)	385 (1点)
委員5	444 (3点)	395 (0点)	415 (1点)	426 (2点)
総合評価点	2127/2500	2029/2500	1989/2500	2043/2500
合計順位点	14点	7点	2点	7点

最優秀提案者

次点者

8 優先交渉権者の決定

評価委員会は、最優秀提案者及び次点者を選定し、町へ報告する。町は、評価委員会による審査結果を踏まえ、最優秀提案者を優先交渉権者として決定し、その結果を全提案者に通知するとともに、以下の内容を町ホームページにおいて公表する。なお、提案者が2者の場合、ウは公表しない。

ア 優先交渉権者の名称及び評価点（※）

イ 全提案者の名称(申込順)

ウ 全提案者の評価点(得点順)(2位以下の提案者の名称は非公表。)（※）

エ 優先交渉権者の選定理由

オ 評価委員会構成員の氏名

※ 価格評価点及び提案価格も公表