

玉東町役場庁舎建設事業  
優先交渉権者選定基準

令和4年7月11日

玉東町

## 1. 総則

玉東町役場庁舎建設事業優先交渉権者選定基準（以下、「優先交渉権者選定基準」という。）は、玉東町（以下、「本町」という。）が玉東町役場庁舎建設事業（以下、「本事業」という。）の実施にあたって、本事業を実施する事業者の募集・選定を行うに際して、本事業に参加する事業者に配付する募集要項と一体のものである。

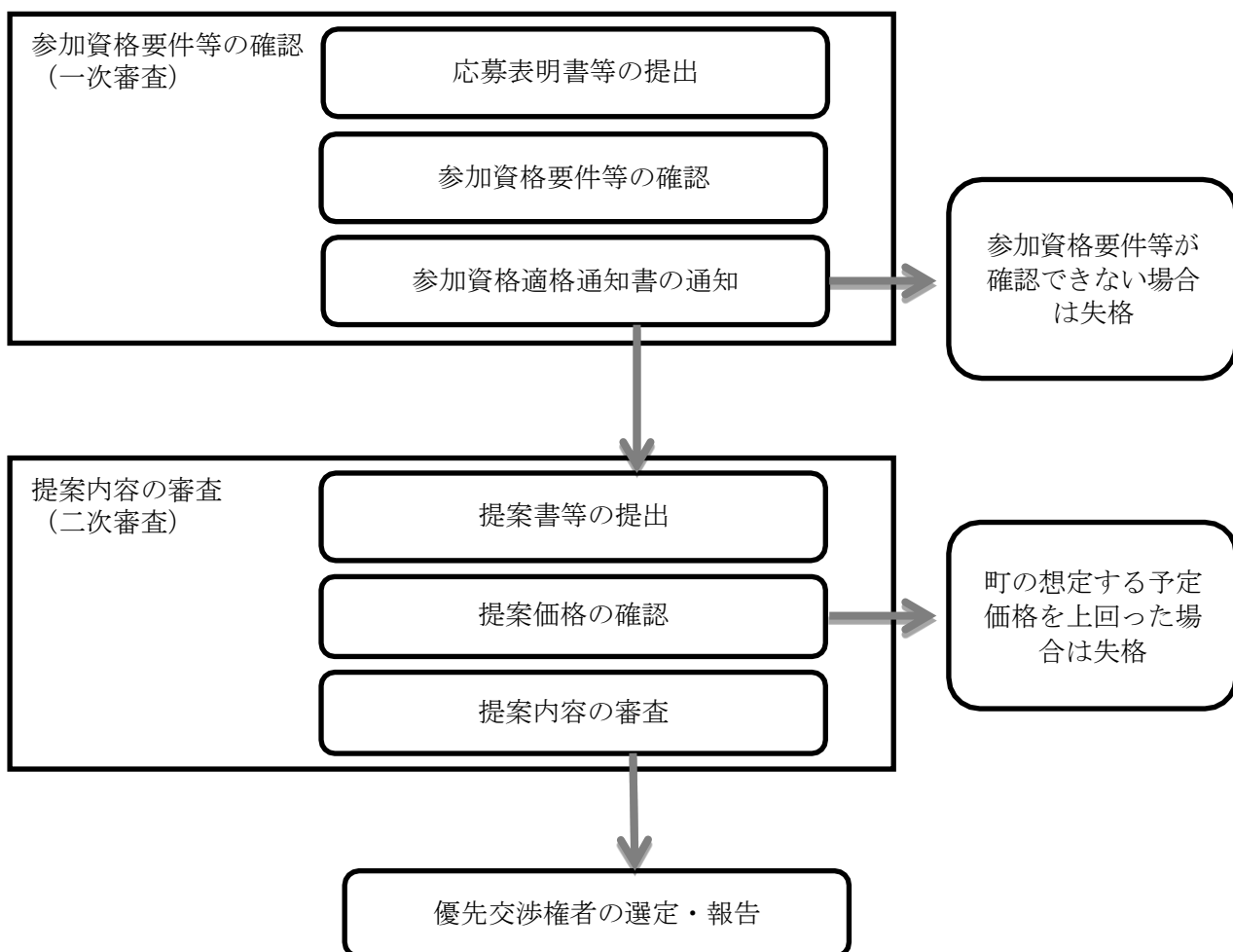
本事業においては、提案価格及び提案内容によって優先交渉権者を選定する「公募型プロポーザル方式」を採用する。

優先交渉権者選定基準は、優先交渉権者を選定するに当たって、最も優れた提案を行った応募者を選定するための方法及び評価基準等を示すものである。

なお、優先交渉権者選定基準で使用する用語の定義は、同一の名称によって募集要項において使用される用語と同一のものである。

## 2. 優先交渉権者選定までの流れ

優先交渉権者の選定に当たっては、参加資格要件等の確認を行い、次に提案価格の確認及び提案内容の審査を実施する。



### 3. 参加資格要件等の確認

参加資格要件等の確認は、募集要項に示す公募参加者が備えるべき参加資格要件を満たしているかを審査する。審査結果は、募集要項に示す期日までに、当該公募参加者へ合否を通知する。

### 4. 提案内容の審査

#### (1) 提案内容の審査の流れ

提案内容の審査は、次のとおり実施する。

##### ア 提案価格の確認

応募者が価格提案書（様式3）に記載した提案価格が、町の設定する予定価格の範囲内であることを確認する。なお、提案価格が予定価格を超える場合は失格とする。なお、提案書のうち、封入提出となる価格提案書の開札は玉東町総務課において行う。

##### イ 提案内容審査

「年度別受注計画」、「維持管理計画」、「事業計画」、「施設整備計画」、「什器備品計画」、「外構整備計画」、「省エネ計画」、「その他」の各評価事項について、町に設置される玉東町役場庁舎建設事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）において、提案内容の審査・評価を行う。

##### ウ 審査及び優先交渉権者の決定

審査委員会は、応募のあった提案内容の審査・評価を行い、各提案内容の評価項目毎に評価点を決定する。

また、後に示す方法で提案価格に対する価格点を決定し、価格点と評価項目の合計値（以下、「総合評価値」という。）を算出し、総合評価値の最も高い者を優先交渉権者とし、2位の者を次点交渉権者として、町に結果を報告する。

##### エ 審査結果の公表

審査結果は、優先交渉権者・次点交渉権者に決定した応募者の代表企業に速やかに連絡する。また、審査結果と審査講評は、町のホームページ上で公表する。

#### (2) 価格点の算定の方法

価格点は、満点を100点とする。

各提案価格の点数の計算は、下記の式により行う。なお、得点は小数点以下第3位を四捨五入して第2位まで求める。

##### 【算定式】

$$\text{価格点} = 100 \times \frac{\text{応募者全体の提案価格のうち最も低い価格}}{\text{それぞれの公募参加グループの提案価格}}$$

(3) 提案内容評価点の算定の方法

提案内容評価点は、満点を**100点**とする。

提案内容評価点の点数の計算は、下記のとおりとする。

①別表「提案評価項目と配点表」に示す各評価内容小項目について評価するものとし、項目毎に下表に示す3つの区分（AからC）で評価し採点する。

【評価区分】

区分	評価基準	評価点
A	具体的で特に優れた提案がある	審査項目の配点×100%
B	具体的な提案がある	審査項目の配点× 50%
C	具体的な提案がない	審査項目の配点× 0%

②最終的な各評価内容小項目の評価点は、各審査委員の評価点を合計した点数に審査委員の人数で除した平均値とする。なお、平均値を算出する際は、小数点以下第3位を四捨五入して第2位まで求める。

(4) 応募者が1者の場合の審査方法

応募者が1者の場合は、町の要求水準を満たすことを前提として加点式で審査し、あらかじめ審査委員会で設定する最低点をクリアした場合、優先交渉権者とするものとする。

また価格点は、価格が予定価格を下回っていることを前提に、満点の**100点**を付与する。

(5) 総合評価値

審査委員会は、総合評価値（価格点と提案内容評価点の合計値）の最高点を獲得した応募者を優先交渉権者、2位の者を次点交渉権者として町に報告し、町は、その結果を受けて、優先交渉権者、次点交渉権者を決定する。

別表

提案評価項目と配点表

評価項目		評価内容	評価内容小項目	配点				
様式	項目							
4-3	年度別受注計画	年度別受注計画の適切性	進捗に応じた請負額の妥当性	1				
4-11 4-12 4-13	維持管理計画	ランニングコスト 短期・長期における維持管理費用	維持管理費低減の工夫	2	5	5		
			大規模修繕費低減の工夫	2				
			維持管理費及び大規模修繕費積算の正確性、信頼性	1				
4-14	事業計画	実施体制 役割分担・メンバー	メンバーの役割の明確さ	1	3	5		
				責任体制の明確さ			1	
				町との協力体制の明確さ			1	
4-15	リスクの対応	リスク分担への理解	リスクの考え方の的確性	1	2		59	
				リスク対応方策の的確性				1
4-16	全体配置計画	事業計画への理解 民間テナント賑わい創出に向けた配慮	新庁舎建物	2	8			59
				外構（駐車場、車庫、他）		2		
				道路（敷地内通路）線形の適切性		2		
				民間テナント入居者、利用者、双方への配置上の配慮		2		
4-17	建物の躯体等	耐震・劣化・遮音・温熱環境に関する性能	耐震に関する性能	4	10	59		
				劣化対策に関する性能			2	
				遮音に関する性能			3	
				温熱環境に関する性能			1	
4-18	建物の外観	デザイン・色調	住棟の外観デザイン	4	7		59	
				庁舎としての適切性				1
				民間テナントに対する融通性		2		
4-19	施設整備計画	執務スペースの使いやすさ	課の配置の適切性	2	8	59		
				幅員、動線の適切性				2
				書庫、倉庫等収納スペースの確保				2
				その他執務上の利便性			2	
	建物の性能	来庁者スペースの使いやすさ	庁舎への入りやすさ	1	7		59	
				待合スペースの快適性				1
				展望フロアの快適性・使いやすさ		1		
				子育て世帯への配慮		1		
		高齢者への配慮	1	4	59			
		その他来庁者視点で見た魅力	2					
		執務スペース・来庁者スペース共通						
		プライバシーへの配慮	1	4		59		
		ゾーニングの適切性	1					
		トイレの位置、機能等	2					

			会議室、打合せ室の利便性	会議室、相談室等の数、広さ	2	4	
				会議室、相談室等の利便性（位置、防音、間仕切り）	1		
				会議室、相談室等の設備（机、椅子、音響、他）	1		
			災害時等、有事の機能性	災害対策本部が置かれる部屋の広さ、機能性	3	5	
				防災行政無線室の機能性	1		
				その他災害時加点要素	1		
			その他個室の機能性	町長室の位置、部屋の内容	1	4	
				ロッカー室の位置、機能性	1		
				シャワー室の位置、機能、内容	1		
				その他（給湯室、ゴミ捨て場等）	1		
議会棟とのアクセス	議会棟との連絡通路設置の工夫、機能	2	2				
4-20	什器備品計画	導入する什器備品	執務空間における什器備品の適切性	執務室の机・椅子の品質、機能性、使いやすさ	3	5	8
				会議室等の机・椅子の品質、機能性、使いやすさ	1		
				書架の機能、配置の適切性	1		
			来庁者スペースにおける什器備品の適切性	来庁者スペースの机・椅子の品質、機能性、デザイン	1	1	
新庁舎全体における什器備品導入に関する企画力	その他什器備品に関する加点要素	2	2				
4-21	外構整備計画	外構の整備内容	外構動線の適切性	外構の車両動線、歩行者動線、幅員の適切性	2	2	9
			駐車場、駐輪場の評価	公用車駐車場の機能	2	4	
				職員用駐車場の機能、駐車台数	1		
				駐輪場の機能、新庁舎へのアクセス性	1		
			町道新設への企画力・理解力	町道「役場・土生野」線の安全性、機能	2	2	
外構整備全体に関する企画力	その他、外構に整備に関する加点要素	1	1				
4-22	省エネ計画	Z E B に関する内容	環境への配慮	省エネ、創エネへの工夫	3	3	5
			事務面、資金面での負担軽減	補助金事務等の支援体制	2	2	
4-23 4-24	施工計画	施工計画・全体工程	施工計画の適切性	施工計画の適切性・周辺住民への配慮	2	2	5
			工程の適切性	事業期間に対する理解、補助金事務に応じた工程の適切性	1	1	
			安全対策、工事動線による業務等への影響	安全への配慮	1	2	
現庁舎業務、町営住宅入居者、社協業務への配慮	1						
4-25	その他	その他	上記項目以外での提案	上記項目以外での優れた工夫	3	3	3
				配点合計	100	100	100