

桑名市消防庁舎等再編整備事業  
優先交渉権者選定基準書

令和3年11月30日

桑名市

## 目 次

1	本書の位置付け.....	1
2	事業者選定の概要.....	1
	（1）事業者の選定方式.....	1
	（2）事業者の選定方法.....	1
	（3）事業者の選定体制.....	1
3	審査の手順.....	2
	（1）参加資格審査.....	3
	（2）提案審査.....	3
4	優先交渉権者の決定.....	6

## 1 本書の位置付け

「桑名市消防庁舎等再編整備事業優先交渉権者選定基準書」（以下「選定基準」という。）は、桑名市（以下「市」という。）が、桑名市消防庁舎等再編整備事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の募集及び選定を行うにあたり、本事業のプロポーザル応募者を対象に交付する「募集要項」と一体のものである。

本書は、本事業の優先交渉権者を決定するに当たり、最も優れた応募者（以下「最優秀提案者」という。）を客観的に評価・選定するための方法及び審査基準等を示し、応募者の行う提案に具体的な指針を示すものである。

## 2 事業者選定の概要

### （1）事業者の選定方式

本事業を実施する事業者は、施設整備、立体駐車場の運営等の各業務に関して、広範囲かつ専門的な技術・能力やノウハウを保有し、効率的かつ効果的に遂行することが求められる。

したがって、事業者の選定にあたっては、提案金額及び提案内容等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。

### （2）事業者の選定方法

事業者の選定は、参加資格審査と提案審査の2段階で実施する。参加資格審査は、応募者の参加資格の有無を確認する。

提案審査は、参加資格審査を通過した応募者から提出された提案金額及び提案書類に基づいて、「基礎審査」「加点審査（性能点）」「価格審査（価格点）」「総合評価値の算定」を行い、最優秀提案者を選定する。

### （3）事業者の選定体制

最優秀提案者の選定は、「桑名市消防庁舎等再編整備事業者選定委員会条例（令和3年3月23日）」に基づいて、市が設置した「桑名市消防庁舎等再編整備事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において行う。

選定委員会は、下表記載の5名の委員により構成し、審査は非公開とする。

(敬称略)

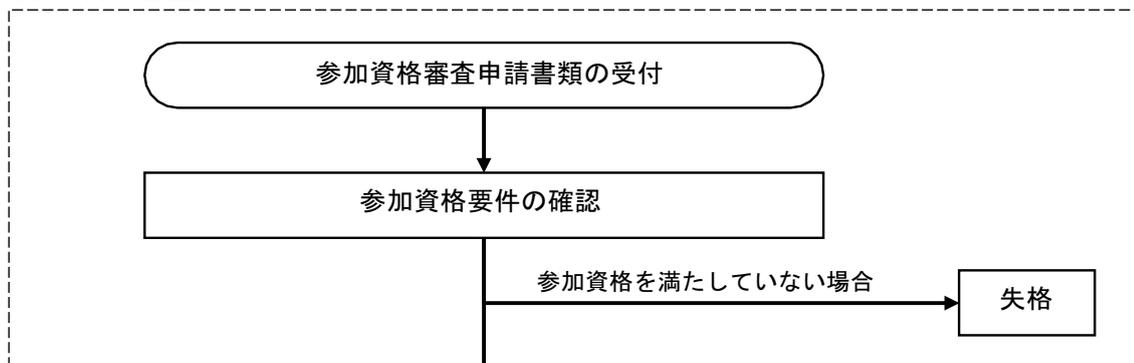
役職	氏名	役職
委員長	岩崎 恭典	四日市大学 学長
委員	大野 暁彦	名古屋市立大学大学院 芸術工学研究科 准教授
委員	渡辺 雅洋	一般財団法人 消防防災科学センター 研究開発部兼防災研修センター 上席主任研究員
委員	橋本 貴子	三重県桑名市大山田東地区民生委員児童委員協議会 民生委員児童委員
委員	森 智典	株式会社百五銀行 ソリューション営業部 ストラクチャードファイナンス課長

応募者が、選定委員会の委員に対し、事業者の選定に関して自己に有利になることを目的に接触等の働きかけを行った場合、当該応募者は失格とする。

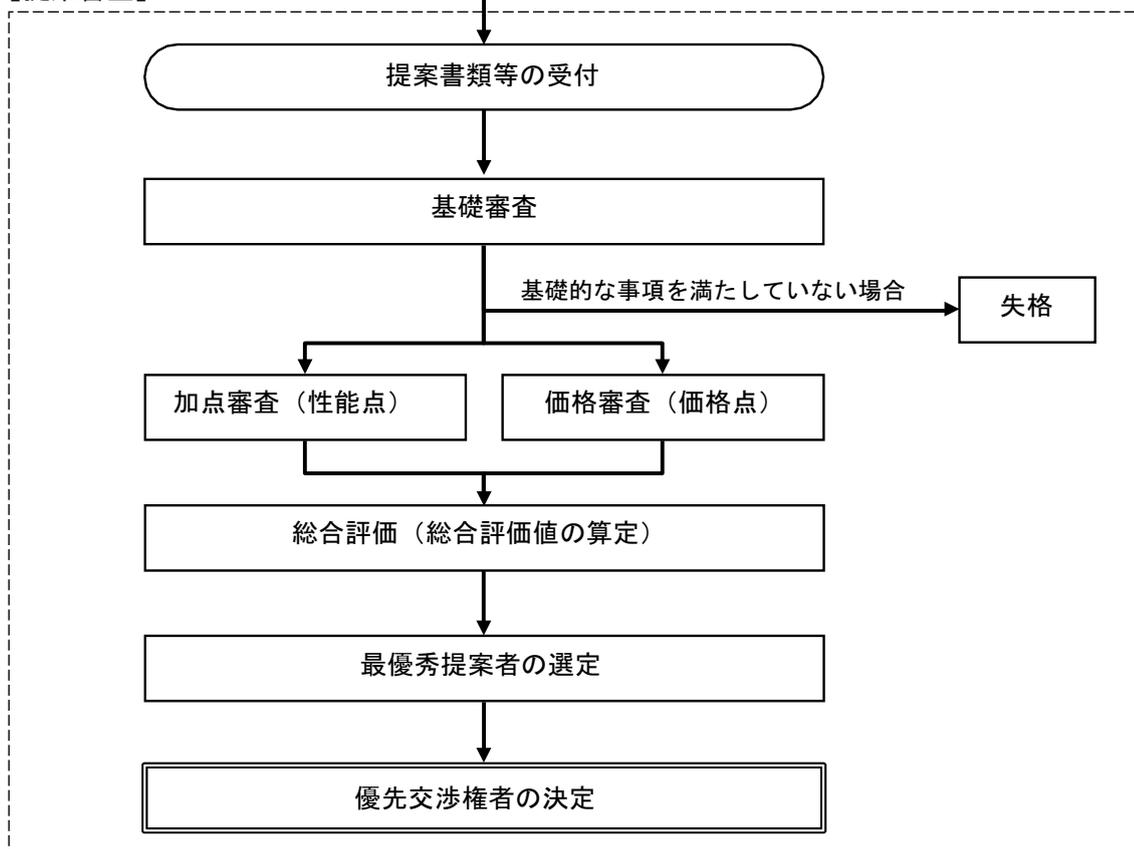
### 3 審査の手順

本事業の優先交渉権者は、以下に示す審査手順により決定する。

#### 【参加資格審査】



#### 【提案審査】



## (1) 参加資格審査

市は、応募者から提出された参加資格審査申請書類に基づいて、募集要項に示す応募者の参加資格要件を満たしていることを確認し、参加資格を満たしていない場合は、失格とする。

なお、参加資格審査の結果は、提案審査における評価に反映しないこととする。

## (2) 提案審査

### ①提案金額及び提案書類の確認

市は、応募者から提出された提案金額及び提案書類について、募集要項等の指定通りに必要書類が形式上全て揃っていることを確認し、不備・不足がある場合は、失格とする。

### ②基礎審査

市は、提案書類の記載内容が基礎的な事項（募集要項及び様式集等に示す提案書類の作成条件に違反事項がないこと、様式集に示す必要事項に未記載がないこと、募集要項に示す必要事項や仕様書に示す内容に対して未達事項がないこと）を満たしていることを確認し、満たしていない場合は、失格とする。

### ③加点審査

選定委員会は、提案書類の記載内容について、「審査基準表」（P 4 参照）に基づき、「審査基準表」の「加点審査項目」に示す評価項目ごとに点数化を行う。

性能点は 750点満点（本事業の基本方針・実施体制：130点、施設整備：445点、立体駐車場の運営 55点、独自の提案：120点）とし、評価基準は 5 段階評価とする。

### ④価格審査

市は、様式 6 - 1（提案価格見積書）に記載された金額について、「提案金額の点数化方法」（P 6 参照）に基づき、点数化を行う。価格点は 250点満点とする。

### ⑤総合評価及び最優秀提案者の選定

選定委員会は、加点審査における性能点と価格審査における価格点の合計点（総合評価値）が最も高い応募者を最優秀提案者として選定する。

ただし、総合評価値が最も高くても、特定の評価項目の点数が著しく低い場合（「E 要求水準を満たさない（評価に値しない）」に相当する場合）には、当該応募者を最優秀提案者とししない。（提案が任意となっている「民間収益施設」「余剰施設活用事業」「コミュニティプラザ東側地域活性化事業」は除く）

総合評価値が同点の応募者が複数いる場合は、加点審査における性能点が最も高い者を最優秀提案者として選定する。この場合において、加点審査における性能点も同点の場合は、当該応募者によるくじ引きにより最優秀提案者を決定する。

$$\text{総合評価値} = \text{性能点 (750点満点)} + \text{価格点 (250点満点)}$$

< 審査基準表 >

区分	評価項目	主な評価の視点	配点		対応様式※
本事業の基本方針・実施体制	本事業の基本方針、実施体制（構成員等の役割分担、企業の実績や強み、責任者の配置）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設の目的・背景や上位計画を理解し、「本施設整備の基本コンセプト」を実現するための基本方針が適切に提案されているか。</li> <li>・基本方針を実現させるための実施体制及びマネジメント体制が適切に提案されているか。</li> <li>・構成員等の類似施設実績、関連業務実績は豊富か。本事業で活かせるノウハウを保有しているか。</li> <li>・市との連絡・協議体制が具体的に提案されているか。</li> </ul>	65	130	様式8-2
	リスク対策、セルフモニタリング	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の特徴を踏まえたリスク対策（リスク負担方法・分担方法等）が講じられているか。</li> <li>・リスクが顕在した場合の有効な方策が具体的に提案されているか。</li> <li>・実効性のあるセルフモニタリング方法が具体的に提案されているか。</li> <li>・セルフモニタリングは市が実施するモニタリングに配慮されているか。</li> </ul>	25		様式8-3
	提案価格の妥当性・経済合理性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共施設（消防施設・コミュニティ施設）として相応しい金額となっているか</li> <li>・近年の類似事業等を踏まえて、各業務の提案内容に経済合理性があるか。</li> <li>・費用対効果の高い提案がなされているか。</li> </ul>	40		様式6-1 様式6-2 様式8-4
【性能点】 施設整備（設計業務・建設業務・工事監理業務）	施設整備の基本方針、実施体制、技術者の配置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設整備の基本方針は、本事業の特徴や事業者が重視している点を明確に反映した内容になっているか。</li> <li>・設計業務・建設業務・工事監理業務に配置する技術者は類似施設・業務等に関して豊富な実績を有しているか。</li> <li>・設計期間中の市との効果的な連絡・協議方法が具体的に提案されているか。</li> <li>・消防施設の設計業務特有の事項（消防システム、無線システムの設置に係る市との協議方法等）に関して、優れた提案がなされているか。</li> </ul>	40	445	様式9-2
	建物配置計画・動線計画・断面計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の目的（消防機能の拡充・行政サービス充実・コミュニティ活性化）に合致する提案であるか。</li> <li>・来庁舎や近隣住民、周辺施設利用者（車両を含む）にとって、安全で、かつ、ゾーン間・周辺施設等との相乗効果（防災啓発含む）が発揮できる提案となっているか。</li> <li>・ゾーニング計画が明確でわかりやすい計画となっているか。</li> <li>・公共施設等総合管理計画を踏まえた合理的な規模で計画されているか。</li> <li>・周辺への影響抑制に配慮された提案となっているか。</li> </ul>	70		様式9-3
	施設計画（内部計画・施設機能） <テーマ①> 消防施設機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「本施設整備の基本コンセプト」や、消防施設の機能を理解した提案となっているか。</li> <li>・災害拠点として機能（迅速かつ機動的な災害対応）するための建物構造・設備・諸室配置について優れた提案がなされているか。</li> <li>・消防職員の迅速な出動について優れた提案がなされているか。</li> <li>・消防職員の能力向上と働きやすさについて優れた提案がなされているか。</li> <li>・防火・防災啓発機能について効果的な提案がなされているか。</li> </ul>	70		様式9-4
	施設計画（内部計画・施設機能） <テーマ②> 新地域コミュニティ施設・新郵便局等の機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「本施設整備の基本コンセプト」や、新地域コミュニティ施設・新郵便局等の機能を理解した提案となっているか。</li> <li>・コミュニティ施設・避難所施設として機能するための建物構造・設備・諸室配置について優れた提案がなされているか。</li> <li>・来庁者や職員の利便性・快適性に配慮した優れた提案がなされているか。</li> <li>・時代の変化への対応に配慮した効果的な提案がなされているか。</li> <li>・避難所施設としての機能について優れた提案がなされているか。</li> </ul>	70		様式9-5
	立体駐車場・平面駐車場・防災広場の計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立体駐車場の駐車マスの配置や、施設内動線は、利用者の利便性や安全性、運營業務に配慮して計画されているか。</li> <li>・平面駐車場や外構は、来庁者の利便性や安全性に配慮して計画されているか。</li> <li>・防災広場は、平常時は憩いの場として、災害時は避難スペースとして有効に機能する提案がなされているか。</li> </ul>	40		様式9-6
	設備計画・備品計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設の特性に配慮した提案がなされているか。</li> <li>・各室の機能向上や、来庁者・職員の利便性、快適性に配慮した提案がなされているか。</li> <li>・更新・耐久性やメンテナンスに配慮した提案がなされているか。</li> </ul>	30		様式9-7
	景観への配慮、ユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の外観デザインは、周辺環境及び景観との調和に配慮されているか。</li> <li>・誰もが使いやすい施設となっているか。サイン計画、色彩計画等は適切な計画となっているか。</li> </ul>	25		様式9-8
	環境負荷軽減、ライフサイクルコスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ライフサイクルコストの削減に配慮した優れた提案がなされているか。</li> <li>・維持管理の効率化につながる有効な提案が具体的に示されているか。</li> <li>・本施設（建築、設備）での実消費エネルギー（本施設での消費エネルギー使用量から再生可能エネルギーでの発電量を控除したもの）の低減が図れているか。</li> </ul>	25		様式9-9
	施工計画（安全かつ確実な計画）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計・施工スケジュール及び工程管理計画が詳細かつ具体的に提案されているか。</li> <li>・着工から引渡しまでの無理のないスケジュールが適切に立案されているか。</li> <li>・工期短縮が図られているか。現地域コミュニティ施設の来庁者への影響の抑制が図られているか。</li> <li>・工程管理方法が適切に提案されているか。</li> </ul>	35		様式9-10
	建設期間中の品質管理・安全対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設業務に関する品質管理・安全管理計画が具体的に提案されているか。</li> <li>・建設期間中の市との効果的な連絡・協議方法が具体的に提案されているか。</li> <li>・近隣等への悪影響（騒音、振動、交通事故、渋滞等）を抑える方策が具体的に提案されているか。</li> </ul>	40		様式9-11

区分	評価項目	主な評価の視点	配点		対応様式※	
【性能点】	立体駐車場の運営	立体駐車場の運営の基本方針・実施体制（緊急時含む）	・立体駐車場の運営の基本方針について、本事業に適した提案がなされているか。 ・採用する事業方式の特性を踏まえ、市とのリスク分担、市のリスク軽減策が適切に提案されているか。 ・業務を円滑かつ効率的に遂行できる体制、指揮命令系統が具体的に提案されているか（緊急時を含む）。	15	55	様式10-2
		立体駐車場の運営内容（駐車マスの区分、駐車場運営システム含む）	・立体駐車場の利用者ニーズに合致した優れた提案がなされているか。 ・一般利用分について近隣ニーズを踏まえた提案がなされているか。 ・駐車料金の設定方法（金額・単位時間など）は適切か。	25		様式10-3
		立体駐車場の運営業務に係る利用促進策・トラブル対策・事業収支計画	・利用促進策や事故防止策・トラブル対策が考慮されているか。 ・市のリスクや財政負担を軽減する効果的な取組が提案されているか。 ・事業収支計画は適切に立案されているか。	15		様式10-4 様式10-5
	独自の提案	市の社会・経済への貢献、市の関連計画を踏まえた提案	・市の社会・経済への貢献が考慮されているか（市内事業者の活用・育成、市内調達等） ・市の関連計画を意識した具体的な提案がなされているか（桑名市総合計画、SDGs、デジタルファースト宣言等）	30	120	様式11-2
		民間収益施設	・民間収益施設の目的に合致し、事業者等の実績・ノウハウに基づいた実行性のある提案がなされているか。 ・まちづくりや地域活性化に寄与する提案がなされているか。 ・市に支払われる対価（家賃等）は妥当か。 ・市及び事業者のリスク対策は適切か。継続かつ安定的に実施できる計画か。	30		様式11-3
		余剰施設活用事業	・事業の目的に合致し、事業者等の実績・ノウハウに基づいた実行性のある提案がなされているか。 ・まちづくりや地域活性化に寄与する提案がなされているか。 ・市に支払われる対価（家賃等）や、市が支払う事業費は妥当か。 ・市及び事業者のリスク対策は適切か。継続かつ安定的に実施できる計画か。	30		様式11-4
		コミュニティプラザ東側地域活性化事業	・事業の目的に合致し、事業者等の実績・ノウハウに基づいた実行性のある提案がなされているか。 ・まちづくりや地域活性化に寄与する提案がなされているか。 ・市に支払われる対価（家賃等）や、市が支払う事業費は妥当か。 ・市及び事業者のリスク対策は適切か。継続かつ安定的に実施できる計画か。	30		様式11-5
小計（【性能点】の合計）		—	750	750	—	
【価格点】		—	250	250	—	
【総合評価値】		—	1000	1000	—	

※提案書類の図面集は、評価項目に関係するものを適宜参照する。

< 加点審査（性能点）の評価基準 >

評価	評価基準	点数化の方法
A	特に優れた提案となっている	配点×1.00
B	優れた提案となっている	配点×0.75
C	やや優れた提案となっている	配点×0.50
D	要求水準を満たす程度の提案となっている	配点×0.25
E	要求水準を満たさない（評価に値しない）	配点×0.00

< 提案金額の点数化方法 >

$$\text{価格点} = 250\text{点} \times (\text{最低価格} / \text{当該提案価格})^6$$

※応募者のうち、提案価格が最低となった者を第1位として、価格点の満点（250点）を付与する。

※その他の応募者の価格点は、第1位の提案価格（最低価格）と当該提案者の提案価格（当該提案価格）との比率（6乗したもの）により算出（小数点以下第3位を四捨五入）する。

※立体駐車場の運営期間が、事業者の提案によって異なる場合があることから、価格点の評価（点数化）に用いる提案価格は、様式6-1「提案価格見積書」の金額ではなく、施設整備費に立体駐車場の運営業務に係る市の負担額（10年相当分）を加算して算出する価格点評価用の提案価格（様式6-2「提案価格内訳書」参照）とする。

#### 4 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会の審査結果を踏まえて、優先交渉権者を決定する。優先交渉権者の決定結果は、市のホームページに公表する。