
旧宮内職員寮活用事業
優先交渉権者決定基準書

川崎市 財政局 資産管理部 資産運用課

目 次

I	審査方法	3
1	審査のフロー	3
2	審査体制	4
3	参加資格確認審査	4
4	基礎審査	4
5	提案審査	5
5-1	(1) 提案内容審査	5
5-2	(2) 提案価格審査	5
6	最優秀提案の選定	5
7	優先交渉権者の決定	5
II	審査方法	6
1	審査項目及び評価の視点	6
2	提案内容審査の得点化方法	7
3	提案価格審査	8
4	総合評価	8

■本書の位置付け

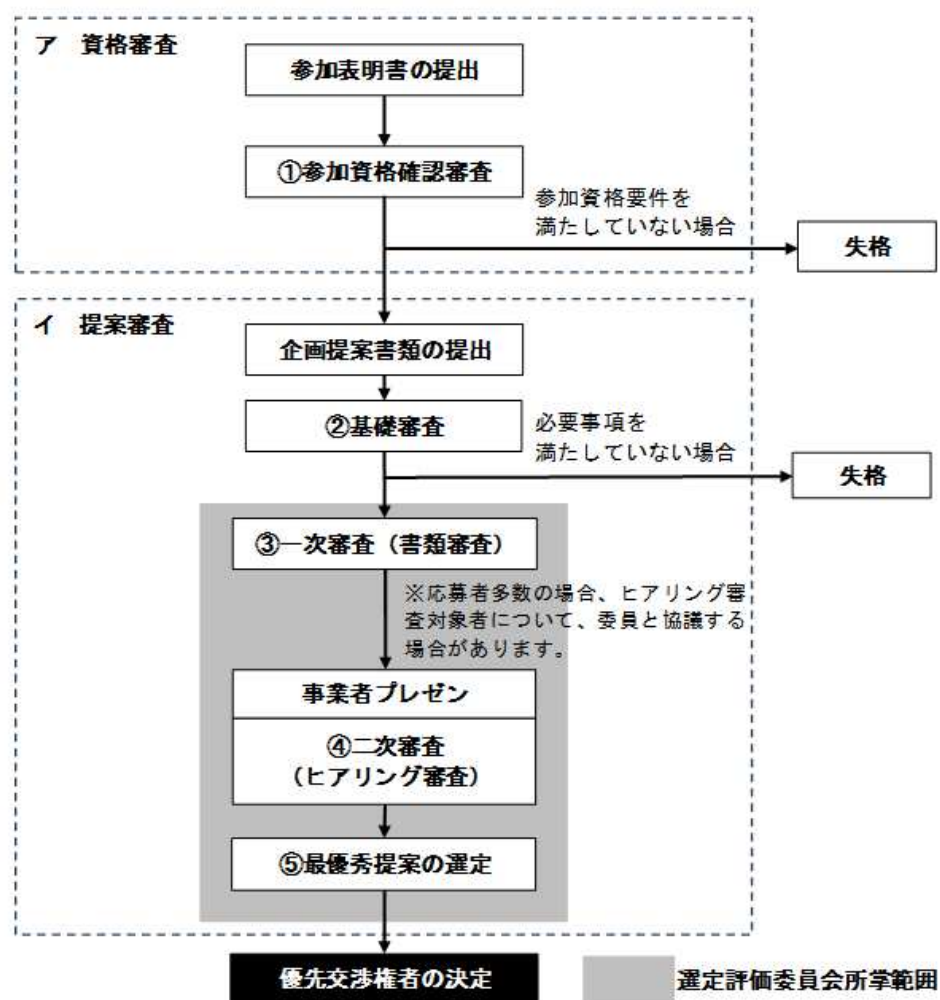
「旧宮内職員寮活用事業 優先交渉権者決定基準書」（以下「本書」という。）は、川崎市（以下「市」という。）が旧宮内職員寮活用事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業実施者」という。）を選定するにあたり、本事業に応募した民間事業者（以下「応募者」という。）のうち、最も優れた応募者を選定するための方法及び基準等を示したものであり、募集要項と一体のものとしします。

I 審査方法

事業実施者には、民間事業者の資金及びノウハウを活用した実現性の高い提案が求められるため、公募型プロポーザル方式を採用し、本事業の総合計画、施設の設計・整備、維持管理及び運営等に関する提案内容と建物の貸付料（以下「貸付料」という。）の提案価格を総合的に評価します。

1 審査のフロー

審査は、参加資格の有無等を判断する「資格審査」、提案内容を評価する「提案審査」により実施します。「提案審査」の前段で、提案内容が要求水準書等に示す内容を満たしているかを確認する「基礎審査（書類審査）」を行い、「基礎審査（書類審査）」の結果、適格の場合は、提案内容の水準と提案価格を評価する「一次審査」、「二次審査」を行い、点数を付与するものとします。



2 審査体制

優先交渉権者の決定にあたり、公平性、透明性及び客観性を確保するため、川崎市の附属機関である「財政局民間活用事業者選定評価委員会」（以下「選定評価委員会」という。）が審査を行います。選定評価委員会は、応募者から提出された書類について、本書に従って提案審査を行います。

選定評価委員会の委員は次のとおりです。（敬称略・五十音順）

	所属／役職	氏名
1	文教大学経営学部経営学科／教授	石田 晴美
2	アンダーソン・毛利・友常法律事務所	伊藤 麻里
3	東京都市大学都市生活学部都市生活学科／准教授	中島 伸
4	東洋大学大学院経済学研究科公民連携専攻／教授	中村 郁博
5	法政大学法学部政治学科／教授	名和田 是彦

3 参加資格確認審査

市は、参加表明書類から、募集要項に示した資格要件、構成員の制限等に基づき確認します。

参加資格確認審査の結果は、参加表明書類の提出を行った者（グループの場合は代表企業）に対して書面により通知します。参加資格確認審査の結果、参加資格を有すると認められる応募者は、企画提案書類を提出することになります。

4 基礎審査

市は、企画提案書類の内容が、募集要項に示した条件及び要求水準を充足しているかどうかについて確認します。その結果、条件等を充足していない場合は、失格とします。要求水準への適合確認は、応募者から提出された企画提案書類の各様式に記載された内容が、要求水準書に示す要件を満たしているかどうかを確認します。なお、市は、提出された企画提案書類を確認したうえで必要があると判断した場合は、応募者に文書で質問し、回答を求めることがあります。

貸付料の審査は、募集要項において市が設定する貸付料に関する条件に対して、応募者の提案がその条件を満たしているかどうかを確認します。

5 提案審査

5－（１）提案内容審査

選定評価委員会は、企画提案書類に記載された提案内容について、評価を行います。

評価にあたっては、企画提案書類による書面審査（一次審査）のほか、応募者によるプレゼンテーション及びこれに対する質疑応答を行うヒアリング審査（二次審査）を実施します。

5－（２）提案価格審査

市は、あらかじめ定めた算定式によって貸付料の審査を行います。その結果を選定評価委員会が承認します。

6 最優秀提案の選定

選定評価委員会は、提案内容審査結果と提案価格審査結果を総合的に評価し、最優秀提案を選定します。

なお、いずれの応募者も提案内容審査における得点（８００点満点）が２００点未満であった場合は、最優秀提案を選定しないこととします。

7 優先交渉権者の決定

市は、選定評価委員会の審査結果を踏まえて、優先交渉権者を決定します。最優秀提案が２つ以上ある場合は、提案内容審査結果が最も高いものを最優秀提案とし、さらに同点の場合は、くじにより優先交渉権者を決定します。

結果は応募者に通知するとともに、市のホームページにて公表します。

Ⅱ 審査方法

1 審査項目及び評価の視点

審査項目、評価の視点及び配点は表 1 に示すとおりです。

表 1 審査項目、評価の視点及び配点

審査項目		評価の視点	配点 (点)	主な 提案様式
①地域貢献			210	
	提案事項のコンセプト・内容	・本施設の既存建物特性及び地域特性を踏まえ、事業コンセプトが明確かつ合理的に提案されているか。 ・提案事項と同様または類似業務の実績はあるか。	50	様式 8-2
	地域の魅力向上・地域交流の促進（公益性を備えたスペースとしての活用）	・市の計画・施策（川崎市総合計画第 4 期実施計画における区のまちづくりの方向性、川崎市都市計画マスタープラン中原区構想等）における地域の特性等を踏まえ、地域の魅力向上、地域の交流促進等に資する機能（地域コミュニティの推進、地域包括ケアシステムの推進、地域の防災力強化等）が提案されているか	70	様式 8-2 様式 8-8
	イベント・プログラム	・地域の魅力向上や地域の交流促進に関するイベント・プログラム等について、提案内容に独自性や魅力があり、地域への波及効果及び地域活性化への貢献が期待できるか。 ・実施するイベント・プログラム等について、防災、防犯及び安全確保に配慮されているか。また、実施内容、実施体制及び地域への効果が具体的であり、継続的に実現可能なものとして示されているか。 ・同様又は類似するイベント・プログラム等の実施実績、実施ノウハウが示され、確実に実施できる見込みがあるか ※施設内でのイベント実施や施設開放の頻度に限らず、本施設外で実施される取組も評価対象とし、提案事項の性質に応じて総合的に評価する。	90	様式 11-3
②全体計画			320	
	事業実施体制・事業マネジメント方針	・本事業の適切な実施や想定されるリスクに対応したセルフモニタリングの仕組みや、モニタリング結果の事業への反映方法等、事業マネジメント方針について優れた提案がなされているか ・事業運営に関する自主的・意欲的な KPI（重要業績評価指標）が提案されているか	50	様式 8-3
	地域経済の活性化に資する取組	・市内事業者の活用等、地域経済の活性化に寄与する具体的な取組があるか	50	様式 8-3
	施設利用の安定性・継続性	・提案事項の施設利用者像が明確であり、長期利用、継続利用又は安定的な施設利用について、具体的根拠に基づき、事業期間を通じて安定的な利用者確保が期待できるか。	80	様式 8-4
	事業収支計画	・具体的かつ説得力のある根拠に基づき、安定的で実現性の高い事業収支計画・資金計画が提案されているか	70	様式 8-5 様式 8-6
	事業リスクや事業継続に対する対応策	・本事業の事業期間を通して、想定されるリスク認識と対応策が具体的に提案されているか ・本事業の事業目的の達成に向けて、事業推進状況や社会環境の変化等も踏まえた柔軟な事業計画の見直しについて具体的かつ有効な方策が提案されているか	70	様式 8-7

審査項目	評価の視点	配点 (点)	主な 提案様式
③施設整備計画		150	
施設全体の空間構成	・導入機能とその配置等が効果的な配置となっているか	50	様式9-2 図面集
施工計画・施工マネジメント	・本施設の早期供用開始に向けて、施工会社との事前協議等、昨今の社会環境も踏まえた合理的で実現性が高い改修スケジュールが計画されているか ・設計、施工、工事監理等に係る各担当者等の役割分担及び責任体制が明確であり、品質確保、安全確保、工程遵守、工事費管理等を確実に実施できる具体的な手順及び課題発生時の対応策が示されているか。	50	様式8-7 様式9-2 様式9-3 図面集
施工体制・近隣対応	・設計、施工、工事監理、品質管理、安全管理、工程管理、コスト管理等について、実績及び専門性を有する者を含む適切な実施体制が構築されているか。 ・施工にあたり、近隣住民及び周辺環境への影響に配慮した具体的な対応策が示されているか。	50	様式9-2 様式9-3
④維持管理・運営		120	
維持管理	・施設について、事業期間を通じて安全かつ良好な状態を維持し、常時適切に利用できるよう、施設の適切な維持管理に向けた方針や具体的な計画が提案されているか	60	様式11-2
運営	・施設利用者の良好な利用環境の確保及び周辺住環境との調和を図りつつ、事業期間を通じて安定的かつ継続的に施設機能を発揮できる運営体制が提案されているか。 ・利用者からの意見、課題発生時の改善対応等により、提案事項の質を継続的に高める仕組みが示されているか。	60	様式11-2
提案価格		200	
合計		1,000	

提案内容審査では、表1に示す審査項目ごとに、表2のAからEまでの5段階で評価を行い、次のとおり得点化（800点満点）します。なお、得点は小数点第3位以下を切り捨てます。

表2 評価の段階

評価	評価内容	得点化
A	特に優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.75
C	一定程度優れている	配点×0.50
D	優れている点が少ない	配点×0.25
E	要求水準を上回る提案がない	配点×0.00

3 提案価格審査

提案価格審査の評価内容及び配点は表3に示すとおりです。なお、得点は小数点第3位以下を切り捨てます。

表3 提案価格審査の評価内容及び配点

審査項目	評価内容	配点
貸付料	最も高い応募者を200点とし、他の応募者については次の式にて算定します。 (応募者の貸付料÷最も高い応募者の貸付料)×200点	200点
合計		200点

4 総合評価

提案内容審査及び提案価格審査の得点を合計して総合評価点とし、最優秀提案を選定します。最優秀提案を行った者を最優秀提案者とします。

表4 審査項目及び総合評価点

審査項目	配点
提案内容審査	800.00
提案価格審査	200.00
総合評価点	1000.00