
旧計量検査所活用事業
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)	提案内容審査	5
5- (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	7
4	総合評価	7

■ 本書の位置付け

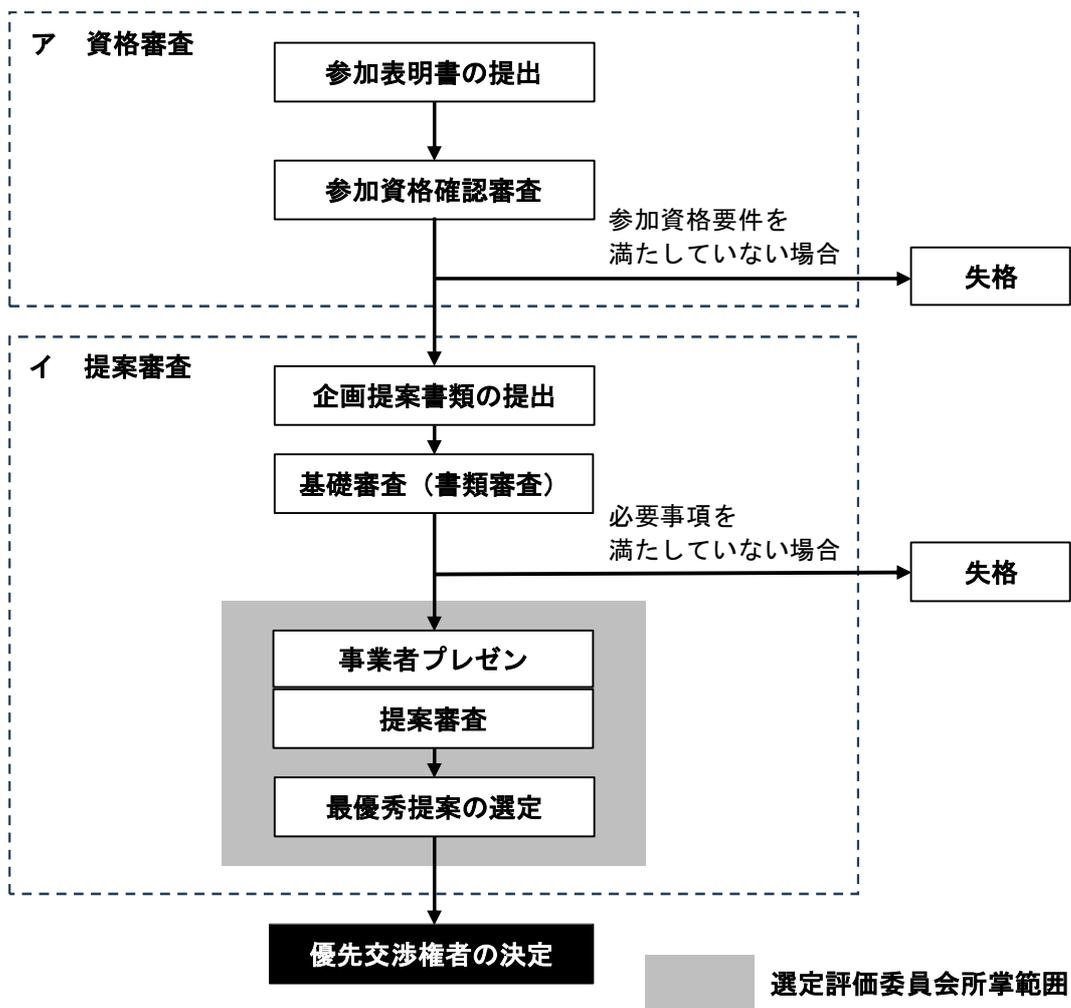
「旧計量検査所活用事業 優先交渉権者決定基準書」（以下「本書」という。）は、川崎市（以下「市」という。）が旧計量検査所活用事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業実施者」という。）を選定するにあたり、本事業に応募した民間事業者（以下「応募者」という。）のうち、最も優れた応募者を選定するための方法及び基準等を示したものであり、募集要項と一体のものとして示します。

I 審査方法

事業実施者には、施設の設計・整備、工事監理、維持管理及び運営の専門的な知識や技術、ノウハウが求められるため、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「参加資格確認審査」、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「提案審査」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、企画提案書類の書面での審査のほか、選定評価委員会が応募者に対してヒアリング審査（応募者によるプレゼンテーション、質疑応答等）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（950点満点）が475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事業方針		200	
事業全体の方針 (地域の魅力向上・ 住環境の向上)	<ul style="list-style-type: none"> ● 市の計画・施策（川崎市総合計画第3期実施計画川崎区計画、川崎市都市計画マスタープラン川崎区構想等）における地域の特性等を踏まえ、地域の魅力向上や住環境の向上につながる機能が提案されているか 	200	様式8-2 様式8-7
②全体計画		300	
事業実施体制・事業 マネジメント方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	100	様式8-3
	<ul style="list-style-type: none"> ● 市内事業者の活用等、地域経済の活性化に資する具体的な取組があるか 	70	様式8-3
事業収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	60	様式8-4 様式8-5
事業リスクや事業継続 に対する対応策	<ul style="list-style-type: none"> ● 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8-6
③施設整備計画		200	
施設全体の空間構成	<ul style="list-style-type: none"> ● 導入機能とその配置等が効果的な配置となっているか 	100	様式9-2 図面集
体制・施行計画	<ul style="list-style-type: none"> ● 施設的设计、整備等の業務について、適切な実施体制が提案されているか ● 本施設の早期併用開始に向けて、施工会社との事前協議や具体的な実施体制の構築等、昨今の社会環境も踏まえた合理的で実現性が高い事業スケジュールが計画されているか 	100	様式8-7 様式9-5 図面集
④維持管理・運営		250	
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ● 施設利用者等にとって安全な状態を維持し、常時適切な状態で利用できるよう、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 	100	様式11-2
運営	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺住民等のコミュニケーションの促進に繋がるような、地域の交流促進や、賑わい創出に関するイベント・プログラム等に関する提案がなされているか ● 実施するイベント・プログラム等について、防災性、防犯性、安全性への配慮は十分か 	150	様式11-2
合計		950	

2 提案内容審査の得点化方法

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（950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	優れた提案である	配点×0.75
C	やや優れている	配点×0.50
D	具体的かつ適切な提案が少ない	配点×0.25
E	具体性や実現性について、懸念される点がある	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50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)×50点	50点
合計		50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	950.00
提案価格審査	50.00
総合評価点	1000.00