

鳥取県西部総合事務所新棟・
米子市役所糶町庁舎整備等事業
優先交渉権者決定基準

令和2年8月7日

鳥取県・米子市

目 次

I. 本書の位置づけ	1
II. 審査の概要	1
1 審査の方法	1
2 審査の体制	2
3 審査の手順	3
III. 審査基準	4
1 参加資格審査	4
2 提案価格の確認	4
3 提案書審査	4
IV. 最優秀提案の選定	10
V. 優先交渉権者の決定	10

I. 本書の位置づけ

本優先交渉権決定基準は、鳥取県（以下「県」という。）及び米子市（以下「市」という。）が「鳥取県西部総合事務所新棟・米子市役所糶町庁舎整備等事業（以下「本事業」という。）」を実施する民間事業者を募集及び選定するにあたり、提案募集に参加しようとする者（以下「応募者」という。）に交付する令和2年8月7日に公表された募集要項及び募集要項の別紙要求水準書、事業契約書（案）、本協定書（案）、優先交渉者決定基準、様式集、その他募集要項と合わせて公表又は配布された資料（公表後の変更を含む。）並びにそれらの公表後に受け付けられた質問に対して県及び市が行った回答及び回答とともに公表又は配布された資料（以下「募集要項等」という。）と一体のものである。

本事業を実施する民間事業者の選定に当たっては、提案価格及び提案書の内容を総合的に評価した提案審査結果に基づき優先交渉者を決定する公募プロポーザル方式を採用する。

本優先交渉権者決定基準は、優先交渉権者を決定するに当たり最も優れた提案（以下「最優秀提案」という。）を選定するための方法及び審査基準等を示したものである。

なお、本優先交渉権者決定基準に使用する用語の定義は、募集要項等において使用される用語と同一のものである。

II. 審査の概要

1 審査の方法

最優秀提案を選定するための審査の方法は、応募者の備えるべき参加資格要件に関する「参加資格審査」及び提案の内容に関する「提案審査」の二段階で実施する。

参加資格審査は、参加表明を行った者の参加資格要件の適格性を審査するために行うものとし、その結果については、以降の提案審査には持ち越さない。

提案審査は、参加資格審査により参加資格要件を満たしているとされた者から提出された応募書類（提案書）を対象とし、提案価格の確認及び基礎審査を経て適格とされた提案について、応募書類の内容の性能的な評価（以下「性能審査」という。）により性能評価点を算出し、提案価格の定量的な評価（以下「価格審査」という。）により価格評価点を算出して、それらの合計点（以下「総合評価点」という。）を算定するものとする。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点} + \text{価格評価点}$$

総合評価点は1,000点とし、性能審査、価格審査の配点について以下に示す。

<提案審査の配点>

審査内容	配点
性能審査	600点
価格審査	400点

2 審査の体制

県は、公募プロポーザル方式を採用するに当たり、提案内容の審査に関して、幅広い専門的見地からの意見を参考とするため、学識経験者等で構成される鳥取県公募型プロポーザル方式受注者選定等審査会（西部総合事務所新棟整備等事業）（以下「審査会」という。）を設置した。

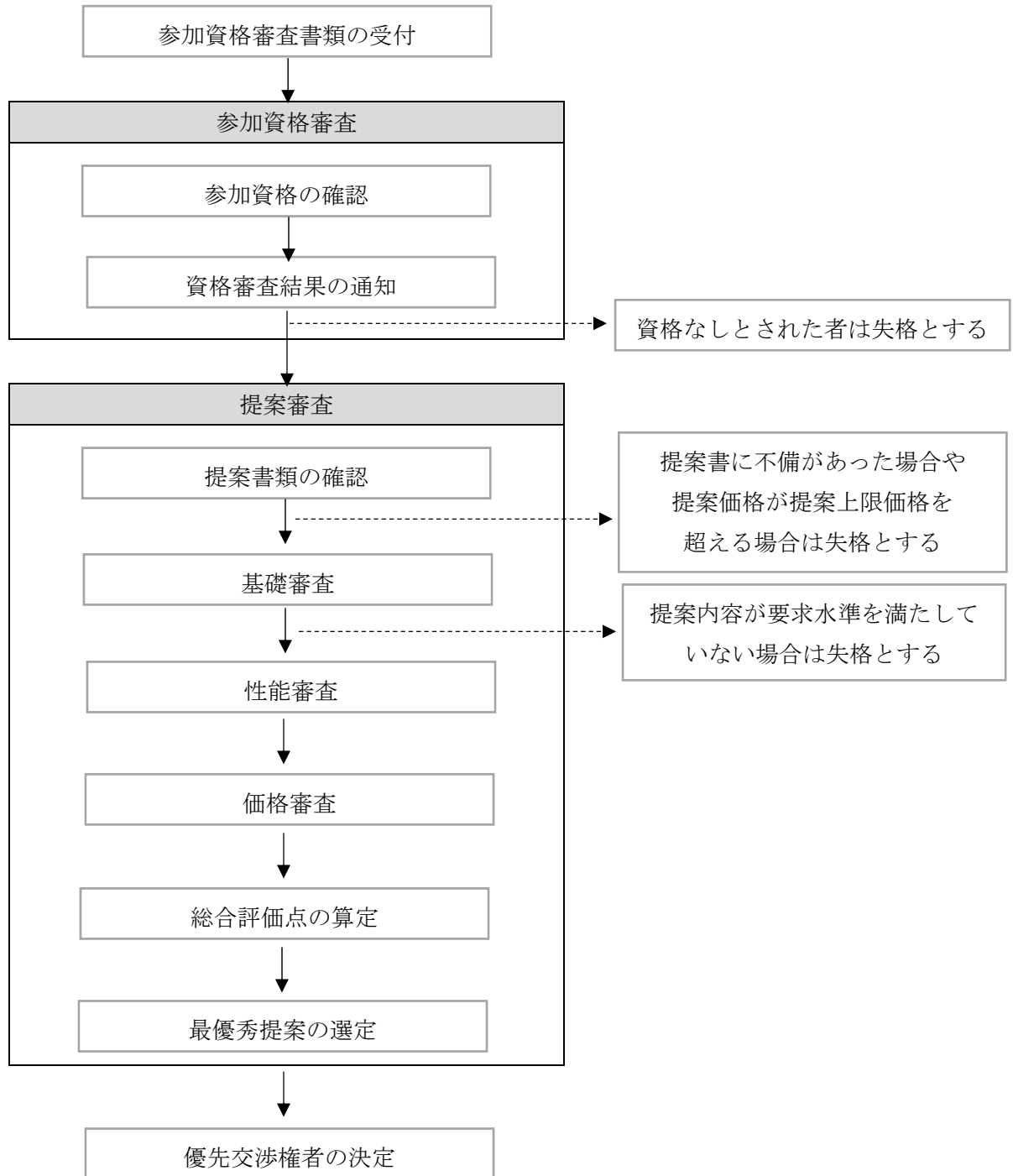
審査会は、提案について本優先交渉権者決定基準に定める審査基準に基づき評価を行い、最優秀提案を選定する。県及び市は、この結果を踏まえ、本事業の優先交渉権者を決定するものとする。

なお、審査会委員は以下のとおりである。

区分	氏名	役職等
委員長	入江 道憲	公認会計士・税理士
委員	浅井 秀子	鳥取大学工学部准教授
	亀井 一賀	鳥取県総務部長
	辻 佳枝	米子市総務部長
	中山 実郎	鳥取環境大学経営学部教授

3 審査の手順

審査の手順は以下のとおりである。



Ⅲ 審査基準

1 参加資格審査

募集要項において示す参加資格要件の具備について審査を行う。参加資格要件を満たしていることを確認できない場合は失格とする。

2 提案価格の確認

本事業に対する提案者の提案価格が、県及び市の提案上限価格の制限の範囲内であることを確認する。提案価格が制限の範囲外の場合は失格とする。

3 提案書審査

(1) 基礎審査

応募書類の内容について、主として「様式集」(募集要項の添付資料)の「様式 11-2 基礎審査チェックリスト」に基づいて、基礎審査項目を満たしていることが確認されたものを適格とし、当該提案書について性能審査を行う。また、応募書類の内容が基礎審査項目を満たしていないことが確認された場合は失格とする。

ただし、その内容が軽微で意図したものではなく、提案内容及び提案価格に大きな影響を及ぼすものでない場合、かつ、当該内容のみにより失格とすることはかえって公平性を欠くと認められる場合には、当該提案を行った応募者に対して応募の意思を確認し、当該応募者が提案価格の変更を行わずに当該箇所について要求水準が満たされることを条件に、当該応募者を失格にしないことがある。

(2) 性能審査

応募書類の内容について、次頁以降に示す審査項目ごとに、評価の視点に基づき評価し、加点を行う。

性能審査の加点の付与基準は、以下に示す五段階評価とし、評価に従い各審査項目の配点に対応する係数を乗じて加点を算出するものとする。

<加点付与基準>

評価区分	評価内容	係数
A	特に優れた提案である	1.0
B	AとCの間の評価	0.75
C	評価できる提案である	0.5
D	CとDの間の評価	0.25
E	要求水準以上の提案がない	0

<性能審査項目及び配点>

審査項目		配点
1 事業全般に関する計画		170
(1)	事業実施の基本方針	20
(2)	事業実施体制	20
(3)	資金計画・収支計画	30
(4)	事業の安定性の確保	20
(5)	地域社会及び地域経済への配慮	80
2 PFI事業の施設整備計画		290
(1)	施設整備業務の実施体制	20
(2)	土地利用・動線・外構計画	60
(3)	平面・動線・断面計画	30
(4)	外観デザイン・内外装計画	20
(5)	安全・防災・防犯計画	20
(6)	環境配慮・設備計画	40
(7)	ユニバーサルデザイン計画	10
(8)	ライフサイクルコストの削減	30
(9)	諸室計画	20
(10)	施工計画	40
3 PFI事業の維持管理計画		130
(1)	維持管理業務の実施体制・取組方針	20
(2)	各保守管理業務	20
(3)	修繕更新業務	30
(4)	清掃・環境衛生管理業務	20
(5)	警備業務・非常時の対応	20
(6)	植栽等管理業務	20
4 民間収益事業の事業計画		10
	事業内容・経営計画	10
合計		600

<性能審査項目ごとの評価の視点>

1 事業全般に関する計画

審査項目	評価の視点	配点	様式
(1) 事業実施の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の目的及び基本方針、施設整備や維持管理、民間収益事業等の各業務の基本方針を踏まえ、民間事業者の創意工夫や経験、ノウハウを生かした事業運営の方針・目標が示されているか 	20	6-2
(2) 事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・代表企業による事業全体の優れた統括やマネジメントが期待され、かつ、本事業を確実に実施するための構成員・協力企業間の明確な役割・責任分担、事業実施体制が構築されているか ・県及び市との連絡・調整が適切かつ確実に実施されるための有効な取組方針及び体制が示されているか ・構成員、協力企業に不測の事態が生じた場合でも、本事業の実施や県及び市の行政事務に影響を及ぼさないための体制面での工夫や配慮がされているか ・緊急時等において、本事業の実施や県及び市の行政事務への影響を最小限に抑えるための体制面での工夫や配慮がされているか 	20	6-3
(3) 資金計画・収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・収支計画が、本事業を安定的に実施するため、財務の健全性や安定性の確保などを考慮したものとなっているか ・本事業の内容や期間等を踏まえて、事業の安定性及び確実性の確保のため、適切かつ確実性の高い資金調達の工夫や配慮がされているか 	30	6-4
(4) 事業の安定性の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業に係るリスクについて、網羅的かつ具体的に想定がなされるとともに、リスク発生の抑制策や適切な対応方針が準備されているか ・リスク発生時において、本事業の実施への影響を最小限に抑える工夫や配慮がされているか ・任意事業である民間収益事業がPFI事業の継続の安定性に与える影響が十分に勘案されているか 	20	6-5
(5) 地域社会及び地域経済への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・「鳥取県PPP/PFI手法導入にかかる県内事業者参画に向けた配慮方針」を踏まえ、県内事業者の活用や地域の人材雇用など、地域経済の振興に資する提案がされているか ・「代表企業を県内事業者が務める」「出資比率や構成員数の割合において、県内事業者が多数を占める」など、事業において県内事業者が主体的な役割を担っているか ・構成員に専門工事業種を含む県内事業者が参画しているか ・SPCからの県内事業者への発注が十分に確保されているか ・SPCへの融資者に県内事業者が参画しているか 	80	6-6

2 PFI事業の施設整備計画

審査項目	評価の視点	配点	様式
(1) 施設整備業務の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・事業内容を十分に理解し、業務遂行に適切な実施体制が確保されているか ・構成員及び協力企業の役割分担が明確となっているか 	20	7-2
(2) 土地利用・動線・外構計画	<ul style="list-style-type: none"> ・新棟及び民間施設用地の配置について、事業用地内において今後想定される既存棟（本館及び新館）の建替え及び民間による用地活用を考慮した計画となっているか ・既存棟と新棟の配置は職員や来庁者の移動に配慮した計画となっているか ・敷地全体の効率的な活用に向けて、構内通路や駐車場の配置の見直しが提案されているか ・駐車場は、十分な台数及びスペースが確保されるとともに、歩車分離や来客用・公用車の分離、安全性、利便性などを考慮した配置・動線計画となっているか 	60	7-3
(3) 平面・動線・断面計画	<ul style="list-style-type: none"> ・諸室配置計画、動線計画は、来庁者の利用しやすさ・わかりやすさ、諸室間の連携や業務の効率化、施設毎の運営形態等を踏まえた明確な管理区分や防犯・安全性に配慮した提案となっているか ・諸室の特性に応じた快適性や合理性を備えた階高設定、断面計画となっているか ・建築設備の再配置にあたり、無駄がなく効率的な平面計画となっているか。 	30	7-4
(4) 外観デザイン・内外装計画	<ul style="list-style-type: none"> ・華美な仕上げや装飾を抑えたシンプルな庁舎施設としてふさわしい外観デザインとなっているか ・素材感や色合いの工夫など、内部空間の機能性や快適性を向上させる内装デザインが提案されているとともに、特に相談者などに対応する諸室の内装について、配慮がなされているか ・長寿命で耐久性に優れ、かつ、清掃・経常修繕等の維持管理に配慮した仕上げ材が選定されているか ・内装材に県産材や県内産の和紙を使用するなど、県産品の使用に配慮がなされているか 	20	7-5
(5) 安全・防災・防犯計画	<ul style="list-style-type: none"> ・地形、地質、気象等の自然的条件による災害を防ぐため、建築構造部材、非構造部材、設備機器等の総合的な安全性が確保されているか ・施設機能に支障をきたさないような浸水対策が十分に講じられているか ・災害時のライフラインの遮断時の庁舎機能維持を考慮した提案となっているか ・不法侵入の防止や、危険の予防・検知、避難の観点から安全管理に配慮した提案となっているか 	20	7-6
(6) 環境配慮・設備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・設備機器等の採用について、省エネルギー機器や新エネルギー設備等の積極的な導入が提案されているか ・熱源確保について、庁舎全体の効率性を勘案した提 	40	7-7

	<p>案となっているか</p> <ul style="list-style-type: none"> ・快適な執務空間環境を実現できる設備計画となっているか 		
(7) ユニバーサルデザイン計画	<ul style="list-style-type: none"> ・建物へのアプローチ及び建物内は、高齢者や障害者を含め、全ての利用者が安全で円滑に移動でき、快適に利用できるよう配慮されているか ・分かりやすく統一されたサイン計画が提案されているか 	10	7-8
(8) ライフサイクルコストの削減	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の長寿命化などの施設整備から維持管理を通じたライフサイクルの視点による機能や美観の保持が考慮されているか ・施設・設備のメンテナンス性、消耗品交換、清掃等の維持管理に配慮されているか ・施設・設備の更新性や拡張性、諸室の用途変更・改修などの可変性に配慮されているか ・施設におけるライフサイクルでのエネルギーコストの縮減に配慮されているか 	30	7-9
(9) 諸室計画	<ul style="list-style-type: none"> ・諸室の目的や特性に合わせて、機能性、快適性、利便性を高める具体的な提案がなされているか ・採光・通風・温熱環境等、快適で居心地の良い空間や仕上げとなっているか ・事務室の執務空間では、OAフロア対応や協議スペースの確保などオフィスとしての業務効率性を高める工夫が提案されているか ・将来の変化や更新に対応できるフレキシビリティの高い計画となっているか ・職員が質の高いサービスを提供できるよう、諸室や設備の提案がなされているか 	20	7-10
(10) 施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ・施設性能の実現性について、品質確保の具体的な提案が示されているか ・施工中の安全確保、環境保全、災害時等の対応が十分考慮されているか ・施工中の県の業務にできるだけ支障のない計画が提案されているか ・県及び市の事務室等移転スケジュールを考慮した具体的な施工計画が提案されているか ・効率的な工事の実施、適切な工期設定及び工期短縮の提案が示されているか。特に既存棟の空調関係について、来庁者や職員に配慮した施工時期となっているか ・工事の各段階において、職員、来庁者の安全な動線が確保されているか ・解体撤去工事について、適切な工法を採用し、周辺への影響（騒音、振動、粉塵等）を軽減できる計画となっているか ・工事の各段階において、周辺への影響（騒音、振動、臭気、粉塵、工事車両運行等）の低減に配慮されているか 	40	7-11

3 PFI事業の維持管理計画

審査項目	評価の視点	配点	様式
(1) 維持管理業務の実施体制・取組方針	<ul style="list-style-type: none"> ・事業内容を十分に理解し、業務遂行に適切な実施体制が確保されているか ・庁舎施設の維持管理業務の内容を十分に把握し、具体的かつ優れた取組方針が提案されているか 	20	8-2
(2) 各保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・建物保守管理業務、設備保守管理業務、外構保守管理業務について施設の特性を考慮した具体的な実施内容が提案されているか ・各業務のセルフモニタリングについて、モニタリング方法や項目等が具体的に提案されているか ・利用者の利便性や安全性に配慮した適切な計画が提案されているか ・緊急時（事故、事件、利用者間のトラブル、機器の故障等）の対応において適切な提案となっているか 	20	8-3
(3) 修繕更新業務	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画における建築・設備の必要な修繕更新の内容について、適切な計画が提案されているか ・施設利用にできるだけ支障のない修繕更新の実施が提案されているか ・事業終了後の庁舎施設の状態に関して考慮された提案がされているか 	30	8-4 8-5-1 8-5-2
(4) 清掃・環境衛生管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・日常清掃、定期清掃、外構清掃及び防虫防鼠等の衛生環境について、施設利用を考慮した具体的な実施内容が提案されているか ・各業務のセルフモニタリングについて、モニタリング方法や項目等が具体的に提案されているか 	20	8-6
(5) 警備業務・非常時の対応	<ul style="list-style-type: none"> ・施設利用者の安全を守り、施設サービスの提供に支障のない提案となっているか ・非常時の対応において適切な提案となっているか 	20	8-7
(6) 植栽等管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・植栽や駐車場の管理業務について、具体的な実施内容が提案されているか 	20	8-8

4 民間収益事業の事業計画

審査項目	評価の視点	配点	様式
事業内容・経営計画	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎施設と調和のとれた施設整備計画となっているか ・立地条件、市場動向等を踏まえた実現可能性・継続性の高い提案となっているか ・安定的な運営の実現など、具体的な方針が示されているか ・民間収益事業の経営が悪化した際の対応策が十分に想定されているか ・庁舎利用者等の利便性の向上や地域振興に寄与する施設が提案されているか 	10	9-2 9-3 9-4 9-5

(3) 価格審査

次の算定式に基づき、提案価格（税抜）から価格点を算定する。

他の応募者のPFI事業に関する価格点は、最低提案価格と当該応募者の提案価格との比率により、以下に示す算定式に基づき算出する。なお、点数は、小数点第3位以下を四捨五入した値とする。

また、価格審査の配点は400点とする。

<算定式>

$$\text{価格点} = 400 \text{点} \times (\text{最低提案価格}) / (\text{当該提案価格})$$

IV. 最優秀提案の選定

審査会は、最も高い総合評価点を得た提案を最優秀提案として選定する。

なお、最優秀提案が複数ある場合は、当該提案者によるくじ引きにより最優先提案を選定する。

V. 優先交渉権者の決定

県及び市は、審査会による選定結果を踏まえ、最優秀提案を行った者を優先交渉権者として決定する。