

附属資料 2

栃木県市町村総合事務組合所有地活用整備事業
優先交渉候補者決定基準

令和 5 年 1 1 月

栃木県市町村総合事務組合

目次

1 総則	2
2 優先交渉候補者決定の概要	2
(1) 優先交渉候補者の決定方法	2
(2) 審査の進め方	2
(3) 評価体制	2
3 資格審査.....	4
4 提案審査	4
(1) 一次審査	4
(2) 二次審査（評価）	6
5 優先交渉候補者の決定	10

1 総則

この優先交渉候補者決定基準（以下「本基準」という。）は、栃木県市町村総合事務組合（以下「組合」という。）が「栃木県市町村総合事務組合所有地活用整備事業」（以下「本事業」という。）を実施するに当たり、総合評価点（実績の評価点、技術評価項目の評価点及び提案価格の評価点を合計したものをいう。）の最も高いものを優先交渉候補者として決定するための方法や評価項目等を定めるものである。また、本基準は本事業の事業者募集（以下「本募集」という。）に参加しようとする者に交付する募集要項と一体のものとする。

2 優先交渉候補者決定の概要

（1）優先交渉候補者の決定方法

本事業の優先交渉候補者の決定方法は、事業者に対し技術提案を求め、提案内容と提案価格を総合的に評価して優先交渉候補者を決定する公募型プロポーザルとする。優先交渉候補者は、本基準に基づき、資格審査及び提案審査を行った上で、総合評価点の最も高いものをもって決定する。

（2）審査の進め方

優先交渉候補者決定に係る審査に当たっては、資格審査書類に不備等がないか、また、参加資格を有しているかを確認する「参加資格審査」を行う。その後、参加資格審査を通過した応募者より提出された技術提案書及び価格提案書に不備等がないか、また、事業遂行能力及び基礎的事項等を確認する「一次審査」を行い、条件を満たしている応募者の提案内容と提案価格について本基準に則り総合的に評価する「二次審査（評価）」を行う。（図表1参照）

（3）評価体制

技術提案書の提案内容に関する審査は、組合が設置した「栃木県市町村総合事務組合所有地活用整備事業技術審査委員会（以下「技術審査委員会」という。）」において行う。

技術審査委員会は、以下5名の委員で構成される。（敬称略、五十音順）

委員 小崎 正浩（栃木県町村会会長町副町長（茂木町副町長））

委員 島 裕（帝京大学 経済学部地域経済学科 教授）

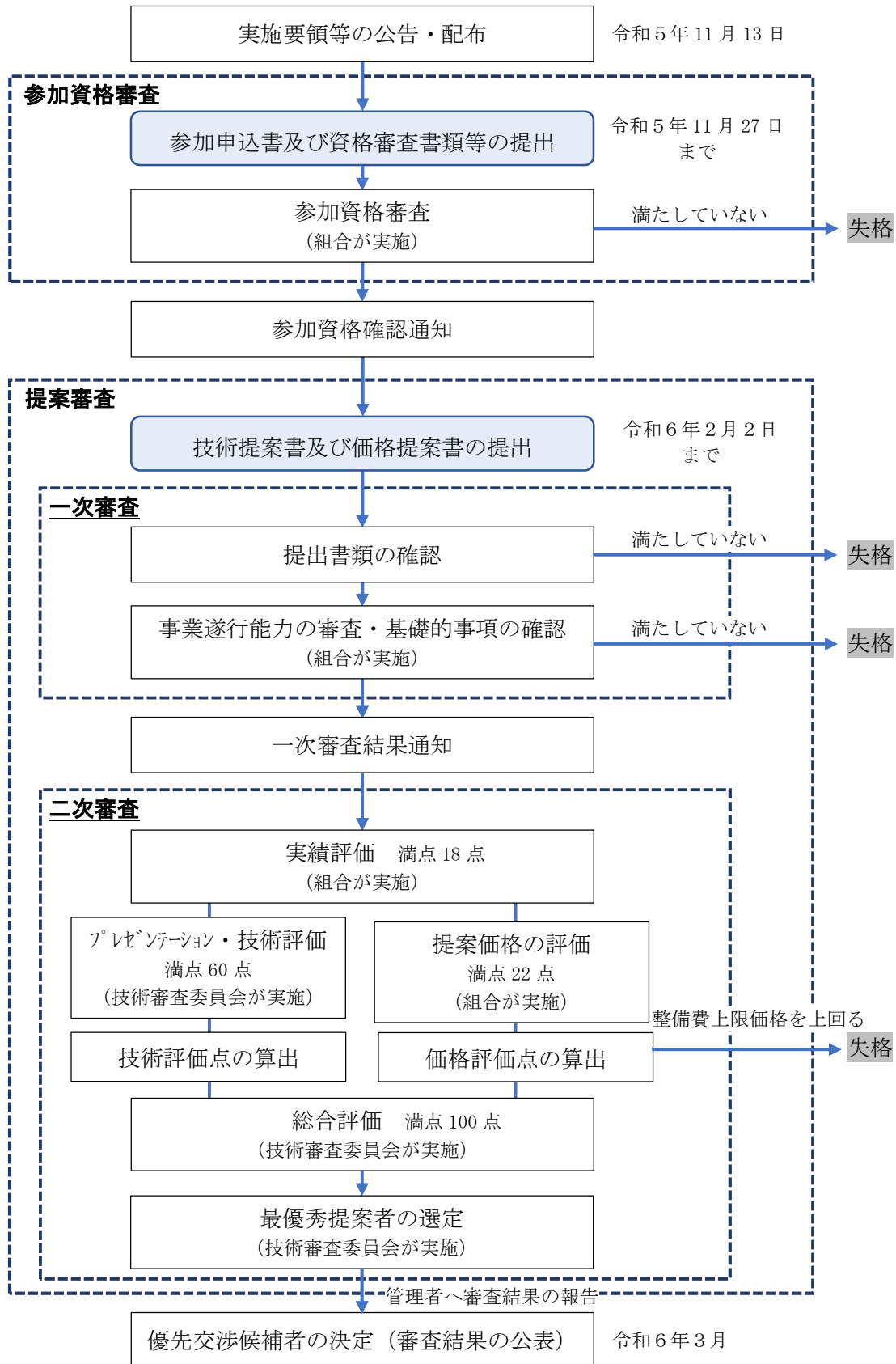
委員 東 智徳（栃木県市長会会長市副市長（宇都宮市副市長））

委員 三橋 伸夫（宇都宮大学 地域デザイン科学部建築都市デザイン学科 名誉教授）

委員 渡邊 美樹（足利大学 工学部創生工学科教授（建築・土木分野））

なお、応募者が、優先交渉候補者決定までに、技術審査委員会の委員に対し、接触等の働きかけを行った場合は応募者を失格とする。

図表1 優先交渉候補者決定までの流れ



3 資格審査

資格審査では、応募者からの参加申込書及び資格審査書類をもとに、提出された書類について不備等の確認及び参加資格要件の具備の確認を組合において実施する。

資格審査の結果、提出書類の不備及び参加資格要件を充足していない応募者は、原則として失格とする。

なお、資格審査に係る参加要件は、募集要項に示す。

4 提案審査

(1) 一次審査

一次審査では、資格審査の通過者からの技術提案書及び価格提案書について以下の確認を行う。

ア 提出書類の確認

提出書類について不備等がないか確認を行う。なお、確認項目は図表2のとおり。提出書類が確認項目を明らかに満たしていない応募者は、原則として失格とする。

図表2 提出書類の確認項目

確認項目	確認内容
提出書類の確認	提出を求めている書類が全て揃っているか。また、指定した様式に必要な事項が記載されているか。
提案内容の矛盾・齟齬	技術提案書全体において、同一事項に関する提案に矛盾あるいは齟齬がないか。

イ 事業遂行能力の確認

応募者が本事業を実施するに当たり、事業遂行能力に問題がないか、資格審査書類及び技術提案書に基づいて審査する。

事業遂行能力の審査項目は図表3のとおり。

図表3 事業遂行能力の審査項目

審査項目	判断指標	審査内容
資力	事業キャッシュフロー 総キャッシュフロー	既存の事業活動中で資金が生み出されているか。なお、次のいずれかの場合は失格、又は技術提案において代替信用補完措置が必要となる。 1) 事業キャッシュフローが3期連続で総額がマイナス値 2) 総キャッシュフローが3期連続で総額がマイナス値

審査項目	判断指標	審査内容
信用力	経常収支 自己資本金	過去の経営状況を反映した総合的な信用力があるか。なお、次のいずれかの場合は失格、又は技術提案において代替信用補完措置が必要となる。 1) 経常収支が3期連続で赤字 2) 自己資本金が債務超過
債務返済能力	利払能力 有利子負債比率	債務を負担し得る能力があるか。なお、次のいずれかの場合は失格、又は技術提案において代替信用補完措置が必要となる。 1) 利払能力の最近期の値が1.0未満 2) 有利子負債比率の最近期の値が100%以上
代替信用補完措置	個々の補完措置につき判断	代替信用補完措置が必要である場合、技術提案において第三者による履行保証（保険を含む。）等の代替信用補完措置が付されているか。

(判断指標の算出根拠)

審査項目	判断指標	算出根拠
資力	事業キャッシュフロー	事業利益－支払利息及び割引料＋減価償却費 (事業利益＝営業利益＋受取利息＋配当金)
	総キャッシュフロー	当期純損益－配当及び賞与＋減価償却費
信用力	経常収支	経常利益
	自己資本金	純資産の部合計
債務返済能力	利払能力	(事業損益＋減価償却費) ÷ 支払利息及び割引料
	有利子負債比率	有利子負債 ÷ 使用総資本 (使用総資本＝流動資産＋固定資産＋繰延資産＋割引譲渡手形)

ウ 基礎的事項の確認

技術提案書に記載された内容が、組合の要求する水準及び性能に適合していることを「要求水準書」に基づき確認する。技術提案書の内容に組合の要求する水準及び性能を満たさない事項がある場合は失格とする。

なお、技術提案書に特段の記載がない事項については、要求水準を満たすものとして判断する。

(2) 二次審査（評価）

二次審査では、一次審査を通過した応募者の技術提案書及び価格提案書について以下の評価を行う。

ア 実績評価

応募者及び配置技術者の実績を加点評価する。また、本事業における県内事業者の参加機会を促進するため、組織体制についても加点評価する。

更に、本募集に先駆けて、組合は「栃木県自治会館建替えに伴う敷地利用に関する対話型市場調査（サウンディング調査）」を行っているが、市場調査の参加事業者においては、労力と時間を費やしながらか調査協力をしたことから、サウンディング調査に参加し提案書類の提出を行った応募者については、本事業への貢献度があるものと判断し評価点を加算する。

実績評価点は、図表4に示す評価点を項目ごとに加点する。

図表4 評価項目ごとの採点基準

区分	審査項目		配点	
事業者の実績	仮称 新自治会館と同等規模の建物の設計又は施工の実績 ※公共・民間問わず、2件まで		2.0	最大 4.0
	ZEBの認証を取得した施設の設計又は施工業務の実績 ※公共・民間問わず、2件まで		2.0	
技術者の実績	総括管理技術者	業務実績	2.0	最大 6.0
	管理技術者	業務実績	1.5	
	監理技術者	業務実績	1.5	
	主任技術者	配置	1.0	
地域貢献	県内事業者の参加促進	県内事業者が単独又は代表法人	3.0	1.0
		県内事業者が構成員として参加	2.0	～
		県内事業者が協力会社として参加	1.0	3.0
本事業への貢献		サウンディング調査への参加	5.0	5.0

イ プレゼンテーション

提案内容の評価を行うため、一次審査を通過した応募者によるプレゼンテーション及び技術審査委員による質疑応答を実施する。

ウ 技術評価

図表5に基づき、応募者の提案内容について評価し、技術評価点を付与する。なお、満点は60点とする。

技術評価点は、各審査委員の評価点の平均とし、算出された評価点の小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までの数値とする。

なお、「図表6 技術評価の評価項目 4 技術提案（民間施設の建設・運営）」の技

術評価点において、評価点（計16点）が4割に満たない場合は、失格とする。

図表5 評価項目ごとの採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	特に優れている提案	配点×1.00
B	優れている提案	配点×0.80
C	やや優れている提案	配点×0.60
D	標準的な提案	配点×0.40
E	物足りない提案	配点×0.20

技術評価の評価項目は図表6のとおりとする。

図表6 技術評価の評価項目

評価項目・評価の視点	配点	記載様式
1 事業実施方針		
(1) 事業遂行に向けた基本方針・実施体制	4	13-2-1
① 所有地活用整備計画を十分に理解し、本事業の特性を踏まえた、魅力的で実現性の高い基本方針が提案されているか。		
② 会館施設整備業務及び民間施設整備運営業務が確実かつ円滑に実施できる体制が構築されているか。		
③ 代表法人及び各構成員等の役割と責任の範囲が明確となっているか。		
④ 本事業を確実に実施するに足る十分な実績があり、そのノウハウを本事業に活用することが期待できるか。		
⑤ その他、優れた提案が含まれているか。		
(2) 業務工程計画	4	13-2-2
① 所有地活用整備計画を十分に理解し、実現可能性の高いスケジュールが具体的に提案されているか。		
② その他、優れた提案が含まれているか。		
(3) 地域経済への配慮	3	13-2-4
① 県産出材などについて、具体的な活用が提案されているか。		
② 県内で機材、備品、消耗品などの調達や、県内での雇用など地域貢献に配慮しているか。		
③ その他、優れた提案が含まれているか。		

2 全体施設計画		
(1) 全体配置計画 ① 会館施設、民間施設などが無理なく、効率的に配置され、対象地が有効的に活用されているか。 ② 来館者の交通手段に配慮しながら、会館施設及び民間施設への安全な歩行者動線が確保されているか。 ③ 道路に接する敷地の後退や出入り口の安全性の配慮など、周辺道路における交通影響の抑制を図った駐車場配置や車両動線計画がされているか。 ④ その他、優れた提案が含まれているか。	5	13-3-1
(2) 施工計画 ① 会館施設の建設について事業者が得意とする工法等が提案され、実現性の高い計画とされているか。 ② 建設工事時の騒音対策やほこりなどの飛散防止など、周辺宅地へ配慮した環境対策を特に意識した施工計画が提案されているか。 ③ DB方式のメリットを最大限に活用するなど、的確な工期短縮などが図られた施工計画が提案されているか。 ④ 組合との施工状況の共有方法について具体的な提案がされているか。 ⑤ その他、優れた提案が含まれているか。	4	13-3-4
3 技術提案（会館施設の建設）		
(1) 施設計画 ① 入居団体や執務関係者が、快適に利用しやすい執務環境に配慮された施設計画が提案されているか。 ② 施設計画において施設の構造や、多様化する人権の配慮やユニバーサルデザインへの配慮など、全ての利用者が平等に利用でき、快適性と安全性に配慮された計画が提案されているか。 ③ ICTの進歩等に対応可能な柔軟かつ効率的な空間計画や、宇都宮市が掲げる「自転車のまち推進計画」等に即した端末交通など利用環境に配慮した施設計画が提案されているか。 ④ 街なかの賑わい・憩い・交流の創出などに寄与するよう、公開空気を意識した施設配置の工夫が提案されているか。 ⑤ 会館建物の外観等において、宇都宮市の定める「景観条例」や「色彩景観ガイドライン」に基づき、建物の外観や色調など良好な街並みの演出など、周辺環境の調和に配慮した提案がされているか。 ⑥ 公共施設として災害時などの一時避難所としての活用も想定し、公開空地やエントランスホールなどの機能等について工夫されているか。 ⑦ その他、優れた提案が含まれているか。	5	13-3-2

<p>(2) 諸室計画</p> <p>① 職員や来館者に分かりやすく使い勝手の良い諸室・共有部の配置などと共に、公共施設としての公開空地の創出など、諸室配置や歩行動線の工夫がされているか。</p> <p>② エントランス等の共有部や壁面などは、将来にも誇れるデザインとするなど、魅力的で潤いのある空間創出が計画されているか。</p> <p>③ その他、優れた提案が含まれているか。</p>	4	13-3-2
<p>(3) 外構計画・駐車場計画</p> <p>① 施設的美観や周辺の良い環境に配慮した外構計画が提案されているか。</p> <p>② 地球温暖化防止の観点と宇都宮市の「緑の基本計画」などを踏まえ、プレイスメイキングなどを意識した公開空地等において十分な緑化を図ることで、潤いと憩いの空間が創出された提案がされているか。</p> <p>③ 非常時における緊急車両が会館建物に接しながら停車できるなど、災害時対応まで配慮した提案がされているか。</p> <p>④ その他、優れた提案が含まれているか。</p>	4	13-3-2
<p>(4) 設備計画</p> <p>① 日常の維持管理、運営、修繕等のしやすさや、本施設の ZEB 化にあたり、快適な室内環境を保ちながら、エネルギー消費の削減とエネルギーの創出を図るための具体的な提案があり、ZEB Ready 以上の施設となるよう計画されているか。</p> <p>② その他、優れた提案が含まれているか。</p>	4	13-3-2
<p>(5) 建設コストの抑制・環境配慮</p> <p>① 諸室以外の共有部等において、潤いや憩い空間としての会館エントランスや、誰もが安全・安心に利用できる共有部の創出や、環境への配慮に伴う部材の高品質化など事業費増加に対し、創意工夫などにより建設コストの抑制について、具体的な提案がされているか。</p> <p>② 省エネ性、耐久性に優れ、メンテナンスコストの低減や、省資源化等によるライフサイクルコストの縮減を図るなど、低コスト化の具体的な提案がされているか。</p> <p>③ その他、優れた提案が含まれているか。</p>	4	13-3-2
<p>4 技術提案（民間施設の建設・運営）</p>		
<p>(1) 施設計画</p> <p>① 用途地域や周辺施設の立地状況を考慮するとともに、要求水準書に示す基本方針等を踏まえた施設計画となっているか。</p> <p>② 民間施設建設予定地は、浸水想定エリアが含まれることから、非常時における浸水対策など具体的に配慮した提案がされているか。</p> <p>③ 周辺の住宅環境に配慮し、誰もが利用することのできる潤いや憩いの公開空地の創出や、宇都宮市が定める「緑の基本計画」「景観条例」及び「色彩景観ガイドライン」等に基づき、緑化や建物等の色彩を配慮されているか。</p>	5	13-3-3

	④ その他、優れた提案が含まれているか。		
	(2) 運営計画		
	① 周辺環境への配慮や要求水準書に示す基本方針等を踏まえた運営計画となっているか。	6	13-3-3
	② 民間施設を活用した周辺住民の歓談の機会や、日常的な人的交流の創出など民間施設が周辺自治に親しまれる提案などがされているか。		
	③ 所有地活用整備計画や募集要項を踏まえ、借地地代など優れた提案がされているか。		
	④ 組合所有地活用による民間施設であることから、会館との機能的、有機的な公民連携についての提案がされているか。		
	⑤ 災害時に周辺などへの協力支援策や災害対応のソフト事業の提案、一時避難場所として活用できる公開空地などの創出などの提案がされているか。		
	⑥ その他、優れた提案が含まれているか。		
	(3) 継続的な運営に向けた計画		
	① 提案事業が安定的に継続されるための方策について具体的な提案がされているか。	5	13-3-3
	② 協力事業者の事業撤退など予期せぬ事態への対応策など、提案事業の継続に係る提案がされているか。		
	③ その他、優れた提案が含まれているか。		
4	プレゼンテーション及び質疑応答		
	(1) 提案事業の熟慮		
	① 限られた時間の中で、分かりやすい提案がなされたか。または、質問に対して明確に説明がされていたか。	3	

エ 提案価格の確認

組合は、価格提案書に記載された金額が仮称 新会館整備事業費上限金額以下であることを確認する。事業費上限金額を超えた応募者は、失格とする。

オ 価格評価

仮称 新会館整備事業費及び民間施設土地賃借料に関する提案価格に対して、以下の式に基づいて得点化を行う。なお、満点は22点とし、算出された得点の小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までの数値とする。

図表 7 価格評価点の配点

評価内容	配点
仮称 新会館整備事業費に関する提案価格	12点
民間施設土地賃借料に関する提案価格	10点
合計	22点

図表 8 価格評価点算出式

仮称 新会館整備事業費に関する価格評価点算出式	
評価点 = 12点 ×	$\frac{\text{応募者中の最低提案価格}}{\text{当該応募者の提案価格}}$

民間施設土地賃借料に関する価格評価点算出式	
評価点 = 10点 ×	$\left[\sum_{k=1}^n \frac{\text{(応募者中の最高提案価格)}}{\text{((1 + 割引率) } ^{(k-1))}} \right] \div \left[\sum_{k=1}^n \frac{\text{(当該応募者の提案価格)}}{\text{((1 + 割引率) } ^{(k-1))}} \right]$
※ n : 事業提案期間年数	
k : 事業提案の一年毎の年次	
割引率 : 提案事業期間(30年、50年)に応じた、将来のキャッシュフローを現在価値に割り引く時のリスクプレミアム※2	
※2 リスクプレミアム: 提案事業種による建物の減価償却期間等に配慮し想定した割引率。国が示す長期国債レートや現状公共事業等の評価に用いられている割引率、外部鑑定機関からの参考情報などから総合的に判断し、事業系(30年)2.6%、住居系(50年)4.2%とする。	

カ 総合評価

実績評価点（最大18点）と技術評価点（60点満点）、価格評価点（22点満点）を合計して総合評価点（100点満点）を算出する。

図表 9 総合評価点算出式

総合評価点	
総合評価点 (100点満点)	= 実績評価点 (最大18点) + 技術評価点 (60点満点) + 価格評価点 (22点満点)

5 優先交渉候補者の決定

技術審査委員会は、総合評価点が高い提案を行った応募者を最優秀提案者として選定するとともに、その他の応募者の順位を決定する。ただし、総合評価点が高い応募者が複数ある場合には、技術評価点が高い提案を行った応募者を最優秀提案者として選定し、技術評価点が高同点の場合は、当該応募者がくじ引きを行い、最優秀提案者を選定する。

組合は、技術審査委員会の選定結果を受け、最優秀提案者を優先交渉候補者として決定し、その結果を応募者全員に対し通知するとともに、応募者全ての評価点、評価内容

を事業者名は伏せて公表する。

なお、最優秀提案者が優先交渉候補者決定時から事業契約締結までに、次の事由に該当した場合は失格とする。

- (1) 栃木県との契約に関して私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）第3条、第8条第1項第1号若しくは第19条に違反し、公正取引委員会から排除措置命令若しくは課徴金納付命令を受けたとき、又は同法に違反する犯罪容疑で公正取引委員会から告発されたとき。
- (2) 組合との契約に関して賄賂、談合等著しく組合との信頼関係を損なう不正行為の容疑により個人若しくは法人の役員等又はその使用人が逮捕され、又は逮捕を経ないで公訴を提起されたとき。
- (3) 栃木県が行う契約等からの栃木県暴力団排除条例（平成22年栃木県条例第30号）第6条、第7条に基づく排除措置を受けたとき。

優先交渉候補者の事由により、事業契約及び定期借地権設定契約の締結に至らなかった場合は、総合評価の上位の者から順に契約交渉を行う。