

# 国分寺市旧庁舎用地利活用事業事業者選定 公募型プロポーザル審査基準

令和 7 年 4 月 1 日

国 分 寺 市

## 【事務局】

国分寺市 政策部 公共施設マネジメント課

担 当：公共施設マネジメント担当

住 所：〒185-8501 東京都国分寺市泉町二丁目 2 番 18 号

電 話：042-325-0114

F A X：042-325-1380

E-mail：ko\_mg@city.kokubunji.tokyo.jp

## 目次

|     |                       |    |
|-----|-----------------------|----|
| 1   | 審査基準の位置付け.....        | 1  |
| 2   | 事業者選定の方法 .....        | 1  |
| (1) | 選定方法の概要.....          | 1  |
| (2) | 審査委員会の設置 .....        | 1  |
| (3) | 審査の手順 .....           | 2  |
| 3   | 審査内容.....             | 3  |
| (1) | 参加資格審査.....           | 3  |
| (2) | 技術提案審査.....           | 3  |
| 4   | 事業者の選定.....           | 7  |
| 別紙1 | 企業の実績評価項目・配点表.....    | 8  |
| 別紙2 | 配置技術者の実績評価項目・配点表..... | 9  |
| 別紙3 | 技術提案の審査項目・配点表.....    | 10 |

## 1 審査基準の位置付け

本審査基準は、国分寺市（以下「市」という。）が、国分寺市旧庁舎用地利活用事業（以下「本事業」という。）を官民連携事業として実施するに当たり、本事業を実施する事業者を選定するための手順、方法及び審査の基準を示すものであり、本事業の実施要領等と一体のものである。

## 2 事業者選定の方法

### (1) 選定方法の概要

本事業を実施する事業者には、広範囲かつ高度なノウハウの活用と、効果的かつ効率的な事業実施能力が求められるため、公募型プロポーザル方式を採用し、実績、技術提案内容及び提案金額等を総合的に評価する。

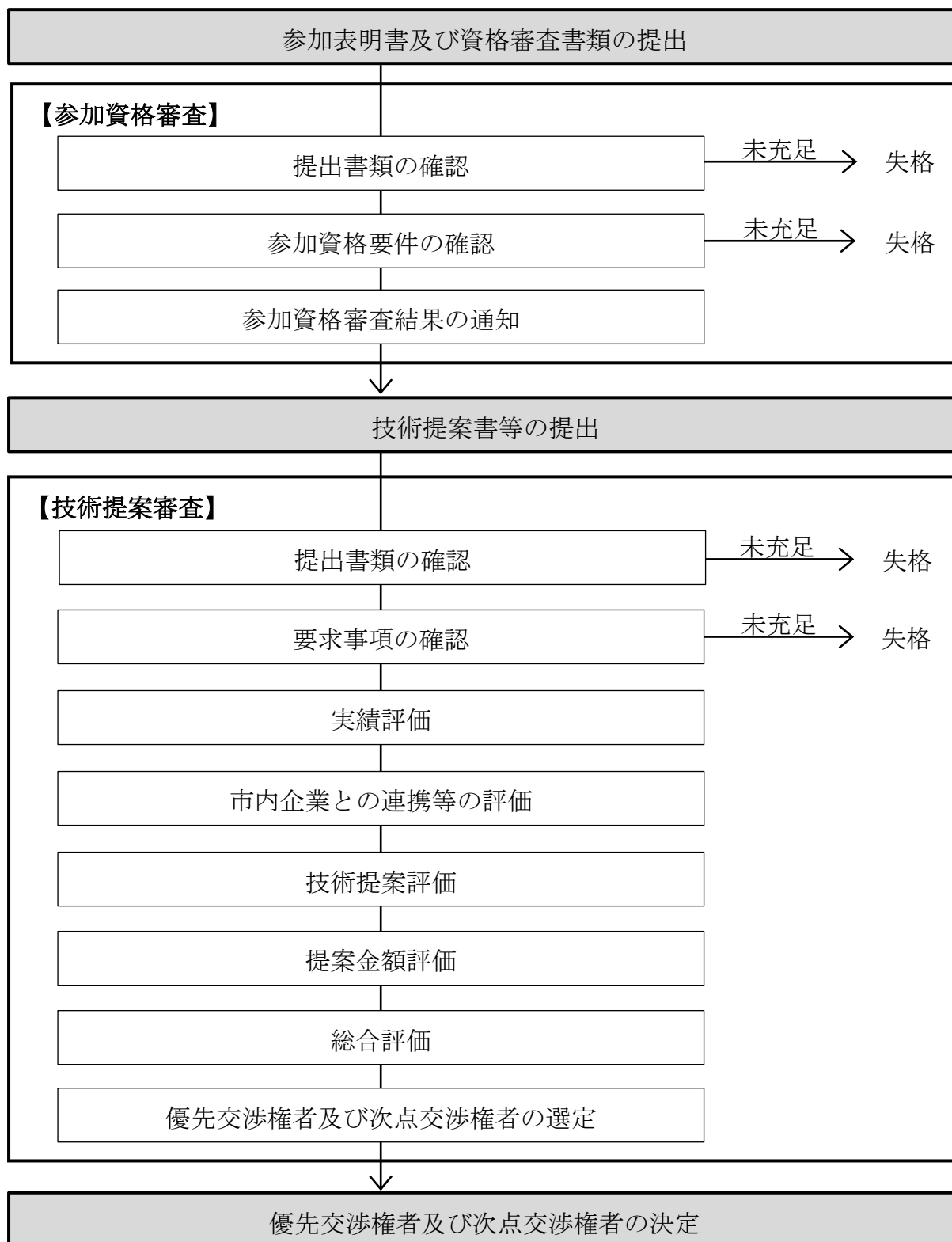
### (2) 審査委員会の設置

市は、事業者の募集及び選定に当たり、公正性及び公平性を確保するため「国分寺市現庁舎用地利活用事業事業者選定審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置する。

### (3) 審査の手順

優先交渉権者及び次点交渉権者を決定するまでの手順は、以下のとおりとする。

図：審査の手順



### 3 審査内容

#### (1) 参加資格審査

##### ① 提出書類の確認

市は、参加者から提出された参加表明書及び資格審査書類について不備等がないか確認を行う。

##### ② 参加資格要件の確認

市は、参加者から提出された参加表明書及び資格審査書類に基づき、参加者が実施要領に示す参加資格要件を全て満たしているか確認を行う。

市は、審査を円滑に行うため、参加者に対して追加の資料提出や内容説明等を求める場合がある。

##### ③ 参加資格審査結果の通知

市は、参加資格審査結果通知書を、参加者の代表企業に対し、電子メール及び書面により通知する。

なお、参加資格審査の結果、提出書類に明らかな不備がある場合及び参加資格要件を満たしていない場合は原則として失格とする。ただし、不備の内容が軽微で意図したものではない場合はこの限りではない。

#### (2) 技術提案審査

##### ① 提出書類の確認

市は、参加資格審査の通過者から提出された技術提案書等について不備等がないか確認を行う。

なお、提出書類に明らかな不備がある場合及び参加資格要件を満たしていない場合は原則として失格とする。ただし、不備の内容が軽微で意図したものではなく、また提案内容に大きな影響を及ぼすものでない場合はこの限りではない。

##### ② 要求事項の確認

市は、参加者から提出された技術提案書等が実施要領等に定める基本的な要求事項を全て満たしているか確認を行う。要求事項を満たしていない場合は失格とする。確認する事項は、以下のとおりである。

ア 提案金額のうち複合公共施設整備事業の事業費が実施要領に示す上限額以下であること。

- イ 提案金額のうち民間活用事業の土地の貸付料（㎡単価）が実施要領に示す下限金額以上であること。
- ウ 要求水準書を充足する内容が提案されていること（特段の記載が無い事項については要求水準書を満たすものと判断する。）。
- エ 技術提案書等において重大な計算又は数値の誤りがないこと。

### ③ 実績評価（配点：35 点）

#### ア 企業の実績評価（配点：15 点）

参加者の企業の実績について、「別紙1 企業の実績評価項目・配点表」に基づき評価を行う。該当する実績がない場合、評価点は0点とするが「失格」とはならない。

#### イ 配置技術者の実績評価（配点：20 点）

配置技術者の有する実績について、「別紙2 配置技術者の実績評価項目・配点表」に基づき評価を行う。該当する実績がない場合、評価点は0点とするが「失格」とはならない。

### ④ 市内企業との連携等の評価（配点：10 点）

市内企業との連携等に応じ、評価を行う。

#### ア 複合公共施設整備事業に係る市内企業との連携（配点：4 点）

市内企業を複合公共施設整備事業の設計、建設及び工事監理業務を担う事業者で結成する共同企業体の構成員とし、かつ当該市内企業の合計出資比率が下記の条件に該当する場合に点数を与える。

表：市内企業との連携に係る配点

| 合計出資比率        | 配点  |
|---------------|-----|
| ・ 20%以上 30%未満 | 2 点 |
| ・ 30%以上       | 4 点 |

※ア において、市内企業とは、市と契約する本店、支店又は営業所の所在地が、市内にあるものとし、市内における本店については、本プロポーザルの実施の公表時において1年以上、市内における支店及び営業所においては3年以上、契約締結の権限を有する代表者または代理人を置いていることとする。

## イ 地域貢献金額評価（配点：6点）

市内企業への発注等を地域貢献金額とし、提案金額が最も高い参加者を満点である6点とし、それ以下の参加者は、以下の計算式にて評価点を算出する。なお、小数点以下第3位を四捨五入して算出する。また、評価点を基に、提案の実現性を加味して評価し、実現性がないと判断した場合には、評価点を0点とする。なお、評価点が0点の場合でも「失格」とはならない。

$$\text{地域貢献金額評価点} = \frac{\text{参加者の提案金額}}{\text{最高提案金額}} \times \text{配点（6点）}$$

※イ において、市内企業とは、本店、支店、営業所又は販売店等の所在地が、市内にあるものとする。

## ⑤ 技術提案評価（配点：220点）

審査委員会は、「別紙3 技術提案の審査項目・配点表」に基づき、参加者から提出された技術提案書等の内容について評価する。評価点は、220点を満点とし、得点化に際しては、以下の得点化基準に従い、各審査委員により採点を行い、各審査委員の採点結果を合算して得た数値を、審査委員数で除した平均点（小数点以下第3位を四捨五入する。）を用いる。

なお、技術提案評価を行うに当たり、技術提案書等の内容について参加者によるプレゼンテーション及び審査委員によるヒアリングを行い、その結果を踏まえて評価を行う。

表：提案内容に関する審査の得点化基準

| 評価    | 評価水準                     | 加算割合   |
|-------|--------------------------|--------|
| 極めて良好 | 具体的な提案の的確性・実現性が極めて良好である。 | 配点×1.0 |
| 良好    | 具体的な提案の的確性・実現性が良好である。    | 配点×0.8 |
| 適切    | 具体的な提案の的確性・実現性が適切である。    | 配点×0.6 |
| やや不十分 | 具体的な提案の的確性・実現性がやや不十分である。 | 配点×0.4 |
| 不十分   | 具体的な提案の的確性・実現性が不十分である。   | 配点×0.2 |

⑥ 提案金額評価（配点：35 点）

提案金額評価は、参加者から提出された提案金額見積書（様式 6－1）に基づき、複合公共施設整備事業の事業費と民間活用事業の土地の貸付料（㎡単価）を以下の通り評価する。

ア 複合公共施設整備事業の事業費（配点：25 点）

複合公共施設整備事業の事業費は、実施要領に示す上限金額の 90% 以下の提案金額は全て満点とし、それ以上の提案金額については、以下の式で得点化し、提案金額評価点を定める。なお、小数点以下第 3 位を四捨五入して算出する。

$$\text{提案金額評価点} = 25 \times \frac{\text{最低提案価格}}{\text{参加者の提案金額}}$$

イ 民間活用事業の土地の貸付料（㎡単価）（配点：10 点）

民間活用事業の土地の貸付料（㎡単価）は、以下の式で得点化し、提案金額評価点を定める。なお、小数点以下第 3 位を四捨五入して算出する。

$$\text{提案金額評価点} = 10 \times \frac{\text{参加者の提案金額}}{\text{最高提案価格}}$$

#### ⑦ 総合評価（配点：300 点）

実績評価点、市内企業との連携等の評価点、技術提案評価点及び提案金額評価点の合算により、総合評価点を決定し、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定する。同点である参加者が2者以上となった場合は、技術提案評価点の高い順に順位付けし、技術提案評価点も同点である場合は、技術提案評価点のうち、「複合公共施設整備事業（設計業務）に関する事項」の評価点の高い順に順位付けする。それでも同点の場合は、提案金額評価点の高い順に順位付けし、提案金額評価点も同点である場合は、複合公共施設整備事業の事業費の提案金額評価点の高い順に選定する。

優先交渉権者及び次点交渉権者は、ともに得点が総合評価点の配点の6割以上であることを条件とする。

表：審査項目の配点

| 審査項目          | 配点    |
|---------------|-------|
| 実績評価点         | 35 点  |
| 市内企業との連携等の評価点 | 10 点  |
| 技術提案評価点       | 220 点 |
| 提案金額評価点       | 35 点  |
| 総合評価点         | 300 点 |

## 4 事業者の選定

市は、審査委員会での審査結果を受け、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定し、参加者の代表企業に対し、書面により通知するとともに、市のホームページにて公表する。

なお、審査委員会による審査の結果、全ての応募者の総合評価点が配点の6割を下回る場合は、優先交渉権者及び次点交渉権者の該当者はなしとする。

## 別紙1 企業の実績評価項目・配点表

### 1 設計業務の実績評価（配点：最大5点）

| 審査項目    | 評価項目                                                                                         | 配点   | 該当様式   |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|
| 設計業務の実績 | ・延床面積 2,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満の複合公共施設（2つ以上の異なる用途を含む公共施設）の実施設計業務を行った実績 | 2.5点 | 様式 2-5 |
|         | ・延床面積 5,000 m <sup>2</sup> 以上の複合公共施設（2つ以上の異なる用途を含む公共施設）の実施設計業務を行った実績                         | 5点   |        |

### 2 建設業務の実績評価（配点：最大5点）

| 審査項目    | 評価項目                                                                                       | 配点   | 該当様式   |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|
| 建設業務の実績 | ・延床面積 2,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満の複合公共施設（2つ以上の異なる用途を含む公共施設）の建設業務を行った実績 | 2.5点 | 様式 2-6 |
|         | ・延床面積 5,000 m <sup>2</sup> 以上の複合公共施設（2つ以上の異なる用途を含む公共施設）の建設業務を行った実績                         | 5点   |        |

### 3 民間活用事業の実績評価（配点：最大5点）

| 審査項目      | 評価項目                                    | 配点   | 該当様式   |
|-----------|-----------------------------------------|------|--------|
| 民間活用事業の実績 | ・民間活用事業に係る提案内容と同等又は類似の業務に係る実績を1件有している   | 2.5点 | 様式 2-8 |
|           | ・民間活用事業に係る提案内容と同等又は類似の業務に係る実績を2件以上有している | 5点   |        |

## 別紙2 配置技術者の実績評価項目・配点表

### 1 統括代理人の実績評価（配点：最大5点）

| 審査項目         | 評価項目                                                                                       | 配点       | 該当様式   |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------|
| 統括代理人<br>の実績 | ・延床面積 2,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満の複合公共施設（2つ以上の異なる用途を含む公共施設）の設計実績又は建設実績 | 2.5<br>点 | 様式 2-9 |
|              | ・延床面積 5,000 m <sup>2</sup> 以上の複合公共施設（2つ以上の異なる用途を含む公共施設）の設計実績又は建設実績                         | 5 点      |        |

### 2 設計管理技術者の実績評価（配点：最大5点）

| 審査項目           | 評価項目                                                                                 | 配点       | 該当様式    |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|
| 設計管理技<br>術者の実績 | ・延床面積 2,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満の複合公共施設（2つ以上の異なる用途を含む公共施設）の設計実績 | 2.5<br>点 | 様式 2-10 |
|                | ・延床面積 5,000 m <sup>2</sup> 以上の複合公共施設（2つ以上の異なる用途を含む公共施設）の設計実績                         | 5 点      |         |

### 3 現場代理人の実績評価（配点：最大5点）

| 審査項目         | 評価項目                                                                                 | 配点       | 該当様式    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|
| 現場代理人<br>の実績 | ・延床面積 2,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満の複合公共施設（2つ以上の異なる用途を含む公共施設）の建設実績 | 2.5<br>点 | 様式 2-11 |
|              | ・延床面積 5,000 m <sup>2</sup> 以上の複合公共施設（2つ以上の異なる用途を含む公共施設）の建設実績                         | 5 点      |         |

### 4 監理業務管理技術者の実績評価（配点：最大5点）

| 審査項目                 | 評価項目                                                                                   | 配点       | 該当様式    |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|
| 監理業務管<br>理技術者の<br>実績 | ・延床面積 2,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満の複合公共施設（2つ以上の異なる用途を含む公共施設）の工事監理実績 | 2.5<br>点 | 様式 2-12 |
|                      | ・延床面積 5,000 m <sup>2</sup> 以上の複合公共施設（2つ以上の異なる用途を含む公共施設）の工事監理実績                         | 5 点      |         |

### 別紙3 技術提案の審査項目・配点表

#### 1 全体計画に関する事項（配点：60点）

| 審査項目           | 評価基準                                                                                                                                                                                                   | 配点  | 該当様式                   |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------------|
| 実施方針           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の目的、期待する効果及びコンセプトを十分に理解した方針が提案されているか。</li> <li>・恋ヶ窪駅周辺のにぎわい創出や多世代の交流促進に向けた方針が提案されているか。</li> </ul>                                                           | 10点 | 様式 5-5                 |
| 事業実施体制         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業が確実かつ円滑に実施できる体制となっているか。</li> </ul>                                                                                                                          | 5点  | 様式 5-6                 |
| 事業スケジュール       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・実現可能性の高い事業全体スケジュールが提案されているか。</li> </ul>                                                                                                                        | 5点  | 様式 5-7                 |
| リスク管理に関する考え方   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業にて想定されるリスクを明確にし、有効的な管理方策やリスクが生じた際の対応策が講じられているか。</li> </ul>                                                                                                  | 5点  | 様式 5-8                 |
| 事業収支計画         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の実現性・安定性・健全性が確保された適切な資金計画・事業収支計画となっているか。</li> </ul>                                                                                                         | 5点  | 様式 5-9<br>～<br>様式 5-11 |
| 全体施設計画         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の目的、期待する効果及びコンセプトを踏まえ、施設全体の一体的な整備方針が提案されているか。</li> <li>・利用者や近隣住民等の安全性・快適性に配慮した全体の動線計画や歩行者空間が計画されているか。</li> <li>・市道北 59 号線の整備計画について具体的な提案がされているか。</li> </ul> | 10点 | 様式 5-12                |
| 全体の意匠<br>・景観計画 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域振興拠点の顔として市民に永く親しまれ、恋ヶ窪駅周辺にふさわしい街並みの形成につながるような、周辺環境に調和した魅力的なデザインとなっているか。</li> <li>・各施設が一体感のあるデザインとなっているか。</li> </ul>                                          | 10点 | 様式 5-13                |

| 審査項目            | 評価基準                                   | 配点   | 該当様式    |
|-----------------|----------------------------------------|------|---------|
| ユニバーサルデザイン等への配慮 | ・ユニバーサルデザイン等について十分に配慮されているか。           | 5 点  | 様式 5-14 |
| 環境配慮            | ・本敷地内や周辺への環境配慮及び環境保全が十分に図られた計画となっているか。 | 5 点  | 様式 5-15 |
| 小計              |                                        | 60 点 |         |

## 2 複合公共施設整備事業（設計業務）に関する事項（配点：45 点）

| 審査項目          | 評価基準                                                                                                                                                                | 配点   | 該当様式                    |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------|
| 施設計画          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・基本方針、基本計画及び市がこれまで実施したワークショップの結果を十分に理解し、誰もが利用したくなる施設となるよう施設計画が提案されているか。</li> <li>・ライフサイクルコストの縮減に十分に配慮した計画となっているか。</li> </ul> | 10 点 | 様式 5-16                 |
| 配置・動線計画       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・複合用途の特性を考慮し、全ての利用者が安全・安心に利用しやすい快適な空間構成が提案されているか。</li> <li>・多世代の交流が生まれるような配置・空間構成等が提案されているか。</li> </ul>                      | 10 点 | 様式 5-17                 |
| 環境配慮          | ・環境負荷低減に十分に配慮した計画となっているか。                                                                                                                                           | 5 点  | 様式 5-18                 |
| オープンスペースの整備計画 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・人が集まり活動や交流が生まれるような整備計画となっているか。</li> <li>・多種多様なイベント等が実施可能な工夫が提案されているか。</li> </ul>                                            | 10 点 | 様式 5-19                 |
| 独自性・付加提案      | ・上記の他、本事業の目的や内容を踏まえ、より魅力的な複合公共施設とするため、事業者独自の工夫や提案、先進的な取組が示されているか。                                                                                                   | 10 点 | 様式 5-16<br>～<br>様式 5-19 |
| 小計            |                                                                                                                                                                     | 45 点 |                         |

### 3 複合公共施設整備事業（建設業務）に関する事項（配点：10点）

| 審査項目 | 評価基準                                             | 配点  | 該当様式    |
|------|--------------------------------------------------|-----|---------|
| 施工計画 | ・ 民間施設整備と合わせた安全かつ確実な施工計画や工程管理、品質・コスト管理が提案されているか。 | 5点  | 様式 5-20 |
| 周辺配慮 | ・ 工事期間中の周辺環境や安全への配慮、地域貢献、情報発信等について具体的な提案がされているか。 | 5点  | 様式 5-21 |
| 小計   |                                                  | 10点 |         |

### 4 複合公共施設整備事業（工事監理業務）に関する事項（配点：5点）

| 審査項目   | 評価基準                                             | 配点 | 該当様式    |
|--------|--------------------------------------------------|----|---------|
| 工事監理計画 | ・ 本事業における工事監理業務の業務内容を十分に理解した具体的な工事監理計画が提案されているか。 | 5点 | 様式 5-22 |
| 小計     |                                                  | 5点 |         |

## 5 民間活用事業に関する事項（配点：100 点）

| 審査項目          | 評価基準                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 配点   | 該当様式    |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------|
| 民間施設の<br>施設計画 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業の目的及び期待する効果等を踏まえた施設コンセプトや公共施設との連携による相乗効果が期待される方策が提案されているか。</li> <li>・ 駐車場や、ぶんバスのバス停留所及びバス通行路の配置について、安全性及びアクセス性に十分に配慮した計画となっているか。</li> <li>・ 周辺地域の商店等との調和及び相互補完関係並びに交通対策について配慮されているか。</li> </ul>                                                            | 20 点 | 様式 5-23 |
| 民間施設の<br>施設内容 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市民の多様なニーズに応え、市民生活の質を高める機能について具体的に提案されているか。</li> <li>・ 鉄道駅及び広域幹線道路近隣という立地のポテンシャルを活かし、人々が集まり、滞留が生まれることで、安定した人の流れを創出できる機能について具体的に提案されているか。</li> <li>・ 市が抱える行政課題に応え、市の施策推進に資する機能について具体的に提案されているか。</li> <li>・ 地域の特性に合致し、周辺地域との調和が可能な機能について具体的に提案されているか。</li> </ul> | 20 点 | 様式 5-24 |
| にぎわい創<br>出の取組 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 多世代が集い、交流が生まれるようなにぎわい創出（イベント等）の持続的な取組が提案されているか。</li> <li>・ 地域資源の活用や地域住民、周辺商店、市内事業者等との連携等を通じて、本敷地周辺への波及効果や回遊性が促進されるよう工夫が提案されているか。</li> <li>・ 地域の魅力発信やエリアマネジメント等について提案されているか。</li> </ul>                                                                        | 30 点 | 様式 5-25 |

| 審査項目          | 評価基準                                                                                                                                                        | 配点    | 該当様式                    |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------|
| 民間施設の<br>運営計画 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業期間にわたる安定した事業継続のための方策や災害時の対応について具体的に提案されているか。</li> <li>・民間施設の運営等に当たり、市内企業の活用や市内雇用の促進について具体的な提案が示されているか。</li> </ul> | 10 点  | 様式 5-26                 |
| 独自性・付加<br>提案  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・上記の他、本事業の目的や内容を踏まえ、より魅力的な民間施設とするため、事業者独自の工夫や提案が示されているか。</li> </ul>                                                  | 20 点  | 様式 5-23<br>～<br>様式 5-26 |
| 小計            |                                                                                                                                                             | 100 点 |                         |