

# 大和郡山市清浄会館再整備・管理運営事業

## 優先交渉権者決定基準

令和6年8月

大和郡山市

## 目次

1	審査の概要	1
1. 1	優先交渉権者決定基準の位置付け	1
1. 2	審査方法	1
1. 3	選定委員会の設置	1
1. 4	審査全体の流れ	1
2	第一次審査の内容と方法【参加資格審査】	2
3	第二次審査の内容と方法【技術提案書審査】	2
3. 1	第二次審査の内容	2
3. 2	提案内容の位置付け	3
3. 3	技術提案書及び見積書の審査	3
4	優先交渉権者の決定	8
5	次点優先交渉権者候補者について	8

## 1 審査の概要

### 1. 1 優先交渉権者決定基準の位置付け

優先交渉権者決定基準は、大和郡山市（以下、「市」という。）が大和郡山市清浄会館再整備・管理運営事業（以下、「本事業」という。）の優先交渉権者を決定するに当たり、最も優れた提案を選定するための手順、方法、評価基準等を示したものであり、公募型プロポーザルに参加しようとする者（以下、「プロポーザル参加者」という。）に交付する募集要項等と一体のものとして扱う。

### 1. 2 審査方法

本事業を実施する事業者は、専門的な知識やノウハウ（設計技術力、建設技術力、維持管理運営技術力等）を有することが不可欠である。このため、優先交渉権者の選定に当たっては、公平性、競争性及び透明性の確保に配慮したうえで、各プロポーザル参加者からの技術提案書の提案内容等（以下、「提案内容」という。）及び本事業の実施に係る対価（以下、「見積価格」という。）を総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用する。

### 1. 3 選定委員会の設置

市は、提案内容の審査に関して、公平性、競争性及び透明性を確保したうえで、幅広い専門的見地からの意見を参考とするために、大和郡山市清浄会館再整備・管理運営事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）を設置する。なお、選定委員会の会議は非公開とする。

### 1. 4 審査全体の流れ

審査全体の流れを図1に示す。

審査は、プロポーザル参加希望者の資格、実績といった参加資格要件について審査する「第一次審査」と、第一次審査を通過したプロポーザル参加者の提案内容を審査する「第二次審査」の二段階に分けて実施する。

なお、第一次審査における審査は、第二次審査のための技術提案書を提出できる有資格者を選定するためのものであり、第一次審査の結果は第二次審査に影響しない。

第二次審査では、選定委員会が公平性、透明性及び客観性を確保したうえで、提案内容や見積価格について総合的に評価し、優先交渉権者及び次点優先交渉権者候補者（以下、「優先交渉権者等」という。）の候補を選定する。

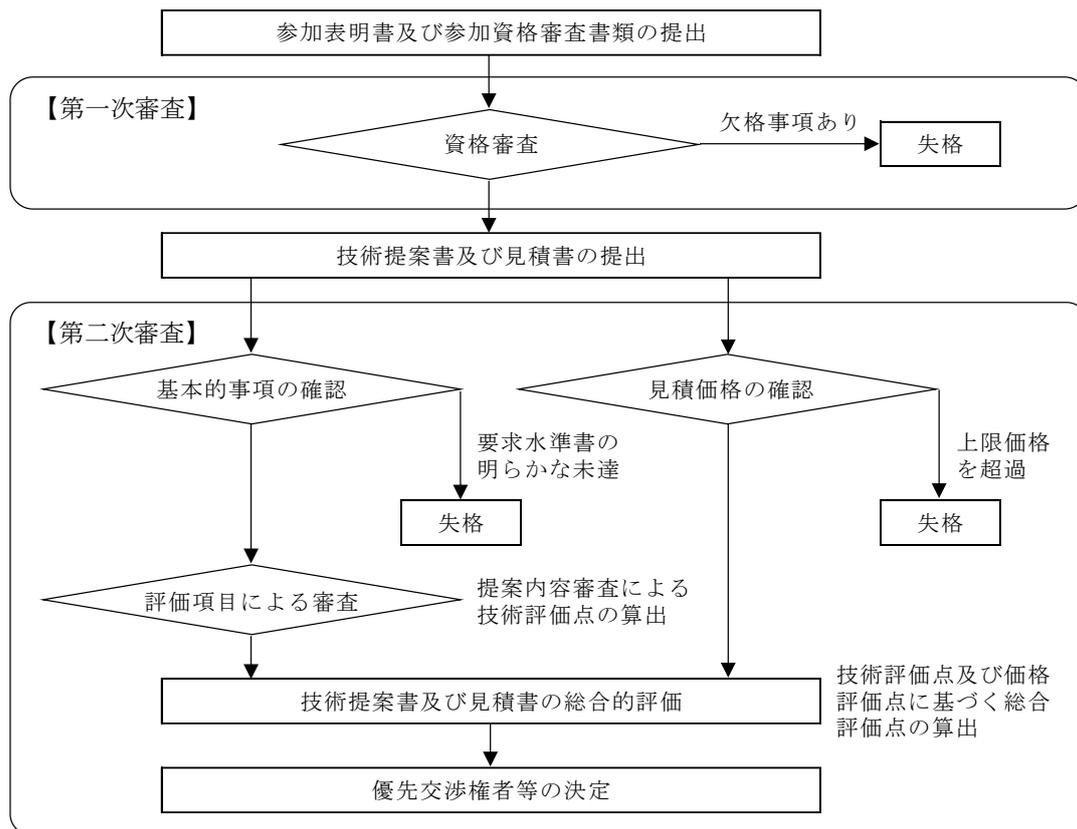


図1 審査全体の流れ

## 2 第一次審査の内容と方法【参加資格審査】

市は、プロポーザル参加希望者が、募集要項の「応募者の備えるべき参加資格要件」に規定した事項を満たしているか否かについて、参加資格審査に関する提出書類に基づき審査する。資格不備の場合は失格とする。

## 3 第二次審査の内容と方法【技術提案書審査】

### 3.1 第二次審査の内容

#### 3.1.1 基本的事項の確認

市は、提案内容が要求水準書で定める各要求水準を満たしているかどうかについて、技術提案書への記載事項を確認する。

提案内容が、要求水準書を充足していない場合には失格とする。ただし、その内容が軽微で提案内容及び見積価格に大きな影響を及ぼすものでない場合は、この限りでない。

また、要求水準書を満たしているか否かについて、提案内容から客観的に読み取れない場合は、市は、当該提案を行ったプロポーザル参加者に直接確認することができる。

### 3. 1. 2 見積価格の確認

市は、プロポーザル参加者が提示する見積価格が上限価格以下であることについて確認する。  
上限価格を超える見積価格を提示したプロポーザル参加者は、失格とする。

### 3. 2 提案内容の位置付け

#### 3. 2. 1 評価項目に基づく審査の取扱い

評価項目に基づく審査については、要求水準書以上の提案が具体的に行われている内容に対して評価を行う。原則として、優先交渉権者が提案した提案内容が、契約で定める業務水準となり、契約者は提案内容に拘束される。

ただし、市は、優先交渉権者との間で協議のうえ、諸事情を考慮し、優先交渉権者の提案内容のうち要求水準書以上の提案について、その一部または全部を契約で定める業務水準とはしないとの決定をすることができ、優先交渉権者は係る市の決定に拘束されることに留意すること。

#### 3. 2. 2 選定委員会の意見の取扱い

選定委員会においては、プロポーザル参加者からの提案内容に対して意見が出される場合がある。この場合、契約締結の段階で、選定委員会が提示した意見を踏まえて、提案内容を改善することが望ましいと市が判断し、優先交渉権者との間で合意した場合には、施工等の条件として加味する場合があることに留意すること。

### 3. 3 技術提案書及び見積書の審査

#### 3. 3. 1 審査の基本方針

技術提案書に対する各審査項目と評価点については、市が本事業において期待する事項の重要性等を勘案して設定したことから「技術に関する項目」の評価の比重が高くなっている。なお、市は、本事業に対して民間の技術的能力を活用することで、公共サービス水準の向上とともに、財政負担の軽減を図ることを期待している。

#### 3. 3. 2 評価点の算定

プロポーザル参加者の提案見積価格により「価格評価点」を算出し、技術提案書に基づき選定委員会で審査した結果により「技術評価点」を算出する。なお、最終的な「総合評価点」の配点は、以下に示すとおりとする。

審査項目（大項目別）	評価点（満点）
技術	70点
価格	30点
合計	100点

総合評価点 = 技術評価点（70点）+ 価格評価点（30点）

### 3. 3. 3 価格評価点の算定方法

プロポーザル参加者の中で、最も低い提案見積価格を提示した参加者の提案に、価格評価点の満点を付与する。他の参加者の価格評価点については、最も低い提案見積価格との比率により算定する。なお、価格評価点は、小数点以下第三位を四捨五入した値とする。

※ 算定式 価格評価点 = (最低提案見積価格 / 提案見積価格) × 30 点

### 3. 3. 4 技術評価点の算定方法

選定委員会は、表1に示す点数化方法により、表2に示す技術提案項目等に基づき、提案内容において具体的かつ優れた提案がなされているかについて審査する。技術評価点の算定は、各選定委員が個別に評価を行い、その結果の平均値を技術評価点として付与する。

なお、プロポーザル参加者から提出された技術提案書に疑義がある場合には、プロポーザル参加者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合がある。

表1 技術提案の点数化方法

区分	評価基準	点数化方法
A	当該評価項目において、要求水準書を十分に理解した具体的な提案であり、非常に大きな効果が期待できる。	配点×1.00
B	当該評価項目において、要求水準書を十分に理解した具体的な提案であり、大きな効果が期待できる。	配点×0.75
C	当該評価項目において、要求水準書を十分に理解した具体的な提案であり、一定の効果が期待できる。	配点×0.50
D	当該評価項目において、要求水準書を十分に理解した具体的な提案であり、一部効果が期待できる。	配点×0.25
E	当該評価項目において、要求水準書を理解した程度であり、提案内容の効果がそれほど期待できない。	配点×0.00

表2 技術評価項目(1)

審査項目	配点	評価のポイント
	14	—
事業計画に関する事項	4	市が掲げる事業の目的や施設の基本方針等を踏まえた提案者独自の施設像が示され、これを実現するための事業コンセプトとなっているか。
	4	事業を遂行するにあたって、各構成企業の役割が適切に構築され、責任の所在が明確に定められた提案となっているか。
		S P Cを設立しているか。もしくは、同等の安定した業務の遂行が期待できる実施体制を構築しているか。
	2	施設整備・維持管理・運営の各業務ごとに、想定されるリスクにどのように対応するのか、その体制や指揮命令系統、責任の所在等について、整理された提案となっているか。
災害時の体制・指揮命令系統等、業務継続計画に関して検討されているか。 事業の特性を踏まえた保険付保について適切な提案となっているか。		

地域経済への貢献	2	市内企業への請負及び資材・備品調達、県産材の積極的な活用、市内在住者の雇用等、地域経済への貢献が期待できる提案となっているか。
地域住民への対応	2	地元住民説明会の開催等、地域住民に配慮した提案となっているか。

表2 技術評価項目(2)

審査項目		配点	評価のポイント		
施設整備業務に関する事項	配置・動線計画	38	—		
		外部動線計画	3	<p>霊柩車・遺族及び会葬者・動物火葬利用者・会館関係者等、目的の異なる来場者を考慮した明瞭な動線計画が提案されているか。</p> <p>来場者の安全に配慮した動線計画が提案されているか。</p>	
	ゾーンニング・内部動線計画	3	<p>エントランスゾーン・待合ゾーン・トイレ等の配置について、それぞれの利用者が施設内で迷わぬよう、適切なゾーンニングや内部動線計画が提案されているか。</p> <p>多数の会葬者があつた場合にも混乱なくスムーズに会葬の運営ができるよう、会葬者の流動を考慮した適切な動線計画が提案されているか。</p> <p>遺族控室と給湯室・シャワールームや、授乳室とキッズコーナー等、利用者・利用シーンの関連性にも配慮した施設配置が提案されているか。</p> <p>管理者ゾーンの集約化、管理動線の整理等、管理のしやすいゾーンニング・動線計画が提案されているか。</p>		
			外観	2	<p>建物の外観や植栽・外構について華美を避け、風土や周辺環境との調和に十分配慮し、最後のお別れの場にふさわしい計画となっているか。また、維持管理を考慮した提案となっているか。</p> <p>施設に近接し、施設を見下ろす位置に位置する周辺住宅に配慮した外観の提案となっているか。</p>
			諸室の厳肅性・快適性・機能性	2	<p>厳肅性のある空間構成や内装、仕上げ等の室内意匠について、人生の終焉の場所に相応しい効果的な提案となっているか。</p> <p>明るい雰囲気でありながらも、会葬者等が落ち着きと安らぎを感じられる、快適性に配慮した施設、設備、備品等が提案されているか。</p> <p>利用者や施設運営者の快適性や利便性に資するための、提案者独自の特色ある方針やアイデアが盛り込まれた提案となっているか。</p>
	施設計画	運営設備	2	<p>少人数でも効率的で適切な施設管理運営ができる設備が提案されているか。</p> <p>時間外における告別ゾーン及び待合ゾーンの使用を想定した具体的な提案となっているか。</p>	
		省エネルギー・環境負荷低減	2	<p>コージェネレーションシステムによる発電・給湯やガス空調設備の導入による電力ピークの軽減について検討のうえ、施設のライフサイクルコストの低減や環境負荷の軽減について考慮された具体的な提案となっているか。</p> <p>建物屋根等への大規模な太陽光パネルの設置等、周辺住民への視覚的・心理的影響等の弊害を伴う提案となっていないか。</p> <p>イニシャルコスト・ランニングコストの検討を適切に行い、将来的に負担とならない合理的な環境負荷低減が提案されているか。</p>	
				メンテナンス性	2

	ユニバーサルデザイン	2	高齢者や、障害者、幼児等を含むすべての利用者が、安全かつ快適に施設内を移動できる計画となっているか。また、すべての利用者が利用しやすい諸室の構造・設備が提案されているか。
			施設内外のサインや時間外の誘導サイン等の設置計画について、利用者の目に留まりやすく、判読・理解がしやすく、かつ、美観に優れた提案となっているか。
	外構計画	2	囲障、植栽等の遮蔽物をもって視線を適度に遮断することにより、利用者・周辺住民のプライバシー保護に配慮した提案となっているか。
			音・光・排気等による周辺地域への直接的な影響のほか、施設の外観等が第三者に及ぼす視覚的・心理的な影響等も含めて、周辺環境と調和し、地域住民の心情にも十分に配慮した提案となっているか。
火葬炉設備計画	火葬炉の性能	4	火葬炉周辺設備について、施設耐用年数経過までの期間を通じて、定められた時間内に所定の件数の火葬を適切に執行できる燃焼、排気、集塵、防臭、冷却等の性能と、耐久性を十分に供えた設備が整備される提案となっているか。
			高温ガスの処理や集塵等、有害物質や臭気の除去について、求められる基準を満たす提案となっているか。
	火葬炉の特色	3	市が掲げる事業の目的や施設の基本方針等を踏まえ、安全性、耐久性、経済性、メンテナンスの容易性、安定的な運転の確保等において、特に優れた特色ある提案となっているか。
	運転操作性・メンテナンス性	3	運転操作性、修繕・交換の容易性、経済性を十分に考慮した提案となっているか。
			火葬炉設備の大規模修繕や、大型機器の交換・修繕等が容易に行える機器配置計画となっているか。また、機械室に大規模な開口部や作業スペースを設ける等、大型機器の搬出入や組み立てを想定した建物構造が提案されているか。
	安全対策・非常時の対応	2	炉内温度、炉内圧力、排気温度、その他火葬設備の運転状況をモニタリングし、異常発生時においても、状況を正確に把握し、適切に対処できる体制が整えられた計画となっているか。また、その他利用者や従業者の安全と施設の保全に留意した提案となっているか。
		燃焼装置や排気装置、制御装置等の機能に異常が発生した場合であっても、適宜手動操作やバイパス回路・装置等への切替え、予備機器への交換等により、最後まで安全かつ適正に火葬を継続できる提案となっているか。	
		大規模災害発生時等を想定し、停電時においても、環境基準に適合しながら、要求水準書に定める件数の火葬を適正に執行できる提案となっているか。	
施工計画	仮設施設・工事中の運用	2	仮設通路や仮設建物、仮設水道設備等の敷設について、火葬設備利用者の利用に支障が生じないように、適切に計画されているか。
			工事期間中を通じて火葬設備や周辺設備を運用し続けることから、各施設利用者・従業者・その他関係者の安全の確保や、告別・収骨に訪れる遺族に対する配慮について、検討されているか。
			部分的な供用をするにあたり必要となる法的な条件を考慮した構造・工事計画が提案されているか。

		施工計画・ 実施体制・ 人員配置等	4	<p>工程管理・工法について、経済性・効率性・実現性に配慮した適切かつ具体的な提案となっているか。</p> <p>工事期間中において、周辺地域に対する騒音、振動等への配慮について具体的な提案となっているか。</p> <p>監理技術者、主任技術者のほか、工事を円滑に遂行する実施体制、人員配置が提案されているか。</p> <p>統括管理責任者が現場で生じる各種課題や市からの求めに対応し、施設整備業務を行う各企業を指揮監督する権限を行使し、適切なセルフモニタリングを行う具体的な提案となっているか。</p>
--	--	-------------------------	---	--

表2 技術評価項目(3)

審査項目		配点	評価のポイント	
維持管理業務に関する事項	実施体制	実施体制・ 人員配置等	10	—
			4	維持管理業務責任者のもと、業務を円滑に遂行する実施体制、人員配置が提案されているか。
				火葬炉設備のほか、施設運営に必要な設備等に異常があり、緊急の対応が必要となった場合に、必要な技術・能力を備えた技術者が速やかに対処し、機能回復を図ることができる体制が整えられる提案となっているか。
	適切なセルフモニタリングを行う具体的な提案となっているか。			
	維持管理計画	建築・設備の維持管理計画	2	施設の維持管理計画について、計画的な点検等により不具合や故障箇所を早期に発見し、対処するための具体的で実効性のある提案となっているか。
				建築物・建築設備等の保守管理情報を一元管理するための具体的な提案となっているか。
		火葬炉の維持管理計画	2	火葬炉設備の性能を維持するための、合理的、効率的で実現性の高い保守管理計画が提案されているか。
	設備の計画的な点検・整備等を行う際に、一部の火葬炉を休止する期間の短縮や、施工の時期及び時間等に配慮し、利用者への影響を最小限に留めることができる維持管理計画・修繕計画となっているか。			
	長期修繕計画・引渡し	2	施設の耐用年数を考慮した具体的で実効性のある長期修繕計画が提案に含まれているか。定期的に使用頻度や損耗状況を反映した長期計画の見直しが提案に盛り込まれているか。	
			業務期間終了後の引継ぎに伴う市との事前協議、損耗個所の修繕・更新、検査、引継書類の整理・作成、時期修繕提案書の作成等の方策が、適切に盛り込まれた提案になっているか。	

表2 技術評価項目(4)

審査項目		配点	評価のポイント
運営業務に関する事項	実施体制	8	—
		4	運営業務責任者のもと、業務を円滑に遂行する実施体制、人員配置が提案されているか。
			繁忙期や不測の事態により配置人員に一時的な不足が生じた場合であっても、必要な資格・能力・経験を有する代替人員を臨時に補填し、適切に業務を遂行できる体制を速やかに整えられる提案となっているか。
	適切なセルフモニタリングを行う具体的な提案となっているか。		
	運営計画	4	業務が持続的かつ適正に執行される提案となっているか。
			会葬者の心情に配慮し、業務に支障のない範囲で柔軟な対応を行い、サービス向上に努める運営方針となっているか。
			職員への教育研修体制が十分に整えられているか。
			市との意思疎通が十分に図られ、市の意向を施設運営に積極的に反映することができる具体的な提案となっているか。
			遺骨の取違い等、運営上のミスやトラブルを防止する措置が十分に採られた提案となっているか。
			災害時に初動対応を適切に執ることができるよう、緊急時におけるマニュアル整備、指揮命令システムの整理、施設利用者の避難誘導體制、職員教育・訓練等が適切に整えられた提案となっているか。
利用者や葬祭事業者等の関係者から寄せられた意見等を組織的に把握・整理し、市とも共有し、積極的に業務に反映させることができる提案となっているか。			

#### 4 優先交渉権者の決定

選定委員会は、プロポーザル参加者の技術提案内容及び見積価格における総合評価点に基づき、優先交渉権者等の候補を選定する。

なお、総合評価点の最高得点者・次点得点者が複数ある場合には、技術評価点が高い者を選定するものとする。それでもなお順位が決定しない場合は、くじ引きにより順位を決定する。

#### 5 次点優先交渉権者候補者について

優先交渉権者の都合により契約を締結しない場合、又は参加資格要件を欠く事態が生じたことにより優先交渉権者との間で契約が締結できない場合には、市は、次点優先交渉権者候補者と契約交渉を行うものとする。

その場合、募集要項等における「優先交渉権者」に対する各規定は全て「次点優先交渉権者候補者」に読み替えて、各規定を適用する。