

泉区役所建替事業

審査基準

令和3年7月

令和3年10月28日修正

仙台市

泉区役所建替事業 審査基準

<目次>

第1	審査の枠組み	- 1 -
1.	審査基準の位置づけ	- 1 -
2.	事業者選定方式	- 1 -
3.	審査方法	- 1 -
4.	審査体制	- 1 -
第2	事業予定者の選定までの手順	- 3 -
1.	審査の手順	- 3 -
2.	参加資格審査	- 4 -
3.	提案書の確認	- 4 -
4.	要求水準の確認	- 4 -
5.	提案項目審査	- 4 -
6.	事業予定者の選定	- 4 -
第3	提案項目審査	- 5 -
1.	提案項目審査の大項目別配点	- 5 -
2.	提案価格以外に関する審査項目	- 6 -
3.	提案価格以外に関する審査項目の得点化方法	- 11 -
4.	提案価格の得点化方法	- 12 -

第 1 審査の枠組み

1. 審査基準の位置づけ

この泉区役所建替事業審査基準（以下「審査基準」という。）は、仙台市（以下「本市」という。）が泉区役所建替事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者の募集・選定を行うに当たって、公募型プロポーザルに参加しようとする者（以下「事業応募者」という。）に告知する公募要領と一体のものである。

審査基準は、優先交渉権者及び、次点交渉権者を選定するに当たって、事業応募者の提案を客観的に評価・選定するための方法及び、基準等を示し、事業応募者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

2. 事業者選定方式

ア 本事業への参加を希望する事業者を公募する。

イ 事業予定者の決定に当たっては、「公募型プロポーザル方式」を採用し、審査の結果、最も優れた提案を行った優先交渉権者を事業予定者として決定する。

※ 「公募型プロポーザル方式」…企画提案や技術提案を受け、対象業務に対する発想や解決方法等の提案、業務を行う上での人的構成や計画等を審査した上で最も優れた事業応募者を選び、その事業応募者を事業予定者として選定する方式。

ウ 事業予定者は、本市と基本協定を締結する。基本協定締結後は、事業予定者が事業者になる。

3. 審査方法

ア 審査は、原則として提案書等に基づいて行い、提案内容を総合的に審査する。

イ 選定委員会は審査の結果、評価が最も高かった優先交渉権者及び、次点交渉権者を選定する。

ウ 本市は、選定委員会の選定結果に基づき、事業予定者及び、次点交渉権者を決定する。

4. 審査体制

事業応募者から提出された提案書等の審査は、審査基準に従い、選定委員会が審査を行い、優先交渉権者及び、次点交渉権者を選定する。本市は、選定委員会の選定結果を受けて、事業予定者及び、次点交渉権者を決定する。

なお、選定委員会は、次の6名の審査委員で構成される。

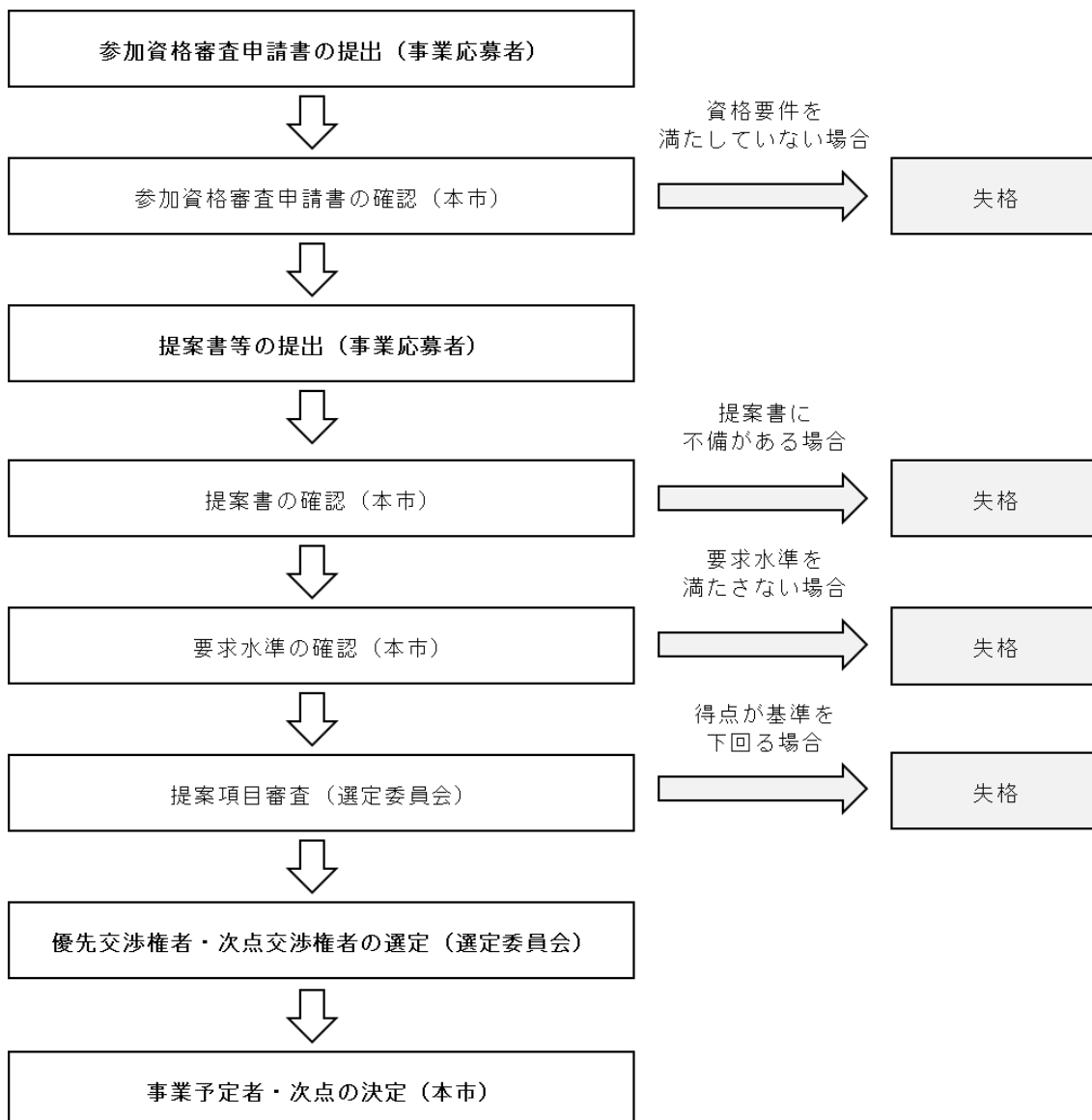
委員長	増田 聡	東北大学大学院経済学研究科教授
委員	倉林 千枝子	弁護士
委員	櫻井 康博	公認会計士
委員	鈴木 昭	仙台市泉区長
委員	高橋 直子	宮城県建築士会
委員	泊 尚志	東北工業大学工学部都市マネジメント学科准教授

(委員以下五十音順，敬称略)

第2 事業予定者の選定までの手順

1. 審査の手順

本事業における事業予定者の選定は、公募型プロポーザル方式に基づき、次の手順で実施する。



2. 参加資格審査

本市は、参加資格審査申請書から、公募要領に記載した事業応募者の参加資格要件等について確認し、その確認の結果を事業応募者に対して通知する。事業応募者が参加資格要件を満たしていないと確認した場合は、失格とする。

3. 提案書の確認

本市は、事業応募者に求めた提案書がすべてそろっていること、指定した様式に必要な事項が記載されていること、提案書の頁数が指定した頁数制限を超えていないこと等、書類に不備がないことを確認する。書類に不備がある場合には、失格とすることがある。

4. 要求水準の確認

本市は、事業応募者から提出された提案書の各様式に記載された内容が、要求水準を満たしていることを確認する。要求水準が満たされていない場合は、失格とすることがある。

5. 提案項目審査

選定委員会は、提案書に記載された提案価格以外の提案内容及び、価格提案書等に記載された提案価格について、提案項目審査として総合的に審査を行う。

提案価格以外の提案内容については、「第3 提案項目審査」の「3. 提案価格以外に関する審査項目の得点化方法」に従って、提案価格については、「第3 提案項目審査」の「4. 提案価格の得点化方法」に従って得点化する。選定委員会は、提案価格以外に関する審査項目の得点と提案価格における得点の合計（以下「総合点」という。）が最も高い提案をした事業応募者を優先交渉権者、次点の事業応募者を次点交渉権者として選定する。

ただし、提案価格以外の提案内容の合計得点が57点未満の場合、総合点によらず失格とする。

なお、総合点の合計が最も高い提案や次点の提案が2以上ある場合は、審査委員の協議により優先交渉権者及び、次点交渉権者を選定する。

6. 事業予定者の選定

本市は、選定委員会の提案項目審査の結果を踏まえて、事業予定者を決定する。

第3 提案項目審査

1. 提案項目審査の大項目別配点

提案項目審査における大項目・中項目別の配点は以下の通りである。

大項目	中項目	配点
提案価格以外に関する審査項目	事業計画	55 点
	施設整備計画	125 点
	地元への配慮	10 点
提案価格以外に関する審査項目合計		190 点
提案価格		60 点
合計		250 点

2. 提案価格以外に関する審査項目

提案価格以外に関する審査項目の詳細については、以下の通りである。

審査項目		審査の視点	配点	様式
事業計画	基本方針・ コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> 本事業の特徴及び、重要性を理解したうえで、整備基本計画、事業目的等を踏まえた魅力のある基本方針及び、コンセプトとなっているか。 他の提案項目と整合が取れているか。 	10点	第7号
	実施体制・ モニタリング	<ul style="list-style-type: none"> 代表企業・構成企業等について、役割分担・連携体制が明確化されているか。 各役割において経験豊富な技術者の配置が見込め、円滑な事業推進が可能な体制となっているか。 本事業の安定的かつ円滑な推進に資する実施体制が構築されているか。 本市を本事業を共に推進するパートナーと捉え、本市を支えるための体制が構築されているか。 基本方針及び、コンセプトの実現に寄与する体制が実績に裏付けられた形で構築されているか。 安定かつ円滑な推進に資する、セルフモニタリングの方法・内容が提案されており、その効果に期待ができるか。 	15点	第8号
	リスク分担	<ul style="list-style-type: none"> 本事業の安定的な進捗に影響を与える可能性のあるリスクが認識されているか。 当該リスクを顕在化させないためのリスク対応策（保険の付保等を含む）及び、顕在化した場合の対応について、具体的かつ効果的な提案がなされているか。 	10点	第9号

審査項目		審査の視点	配点	様式
	地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> 地域への貢献策について、具体的かつ有効な提案がなされているか。 地域の企業や人材の育成・活用について具体的な提案がなされているか。 	5点	第10号
	収支計画、資金調達、価格等の根拠	<ul style="list-style-type: none"> 資金調達の現実性が認められる提案となっているか。 具体性と実現性が備わった計画となっているか。 事業応募者が提案する施設買取価格・リース料について、その算定根拠が具体的に示されているか。 事業応募者が提案する民活用地に関する賃借料及び、売買価格について、その算定根拠が具体的に示されているか。 	15点	第11号 ～ 第14号
施設整備計画	共通	設計・建設計画	10点	第15号 第16号 図面1 ～ 図面8
		配置・外観計画		

審査項目		審査の視点	配点	様式
区民の財産としての新たな区役所の整備		<ul style="list-style-type: none"> ・ 日影・騒音・光害等，周辺敷地への配慮に関する提案がなされているか。 ・ 歩車分離による利用者の安全性を考慮した動線等の提案がなされているか。 ・ 本施設の建物間の連携について効果的・効率的な提案がなされているか。 ・ 本施設の配置計画が，泉区役所等の将来の建替えを想定した提案となっているか。 		
	環境配慮・防災機能の強化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業の整備・運営・維持管理・解体等全ての段階において，地球環境の保全，再生可能エネルギーの活用，省エネルギー，CO2 排出量削減に配慮した計画となっているか。 ・ 本施設の整備にあわせて，一体的かつ効果的な緑化を推進する計画になっているか。 ・ 本事業全体として，区民の安全・安心を守り，災害時の事業継続性を確保し，情報の収集や発信等に対応した計画となっているか。 	10 点	第 18 号
	執務空間の効率性・フレキシビリティ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 職員の利便性や各部門，諸室の特性に合わせたゾーニングとなっているか。 ・ 泉区役所等の利用者と職員の動線が明確に区分された計画となっているか。 ・ 業務の質や効率性の向上に寄与するような職場環境を創出し，職員の働きやすさを確保できる計画となっているか。 ・ 泉区役所等の諸室は，時と場合に応じて，多用途・多目的に利用できる提案となっているか。 ・ 泉区役所等は，将来的な区民のニーズや社会情勢の変化に伴い，改修やレイ 	10 点	第 19 号 ～ 第 22 号

審査項目		審査の視点	配点	様式
		アウトの変更が容易な、フレキシビリティのある提案となっているか。		
	維持管理費の削減、施設の長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 泉区役所等の維持管理費の低減に配慮した計画となっているか。 ・ 長寿命化及び、メンテナンス性に配慮した施設・設備計画となっているか。 ・ ZEB 等の環境面における基準を考慮し、断熱・気密性やエネルギー効率の高い建築物の提案となっているか。 	10 点	第 23 号
	プライバシー・セキュリティ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 相談窓口へ訪れる区民等のプライバシーや、個人情報のセキュリティに配慮された計画となっているか。 ・ 防犯上の観点から十分に配慮された施設計画となっているか。 	10 点	第 24 号
	利用者の利便性	<ul style="list-style-type: none"> ・ あらゆる人が使いやすく分かりやすい、ユニバーサルデザインに配慮した計画となっているか。 	10 点	第 25 号
回遊性の向上に にぎわいの創出に向けた都市機能の集積と駅を中心とした	機能集約型の都市づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賑わいや魅力を一層高めるための都市機能の強化・集積を図るべく、公共交通の利用促進や駅を中心とした回遊性の向上など、面的な都市空間の形成を推進する計画となっているか。 	5 点	第 26 号 図面 9
	導入用途	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の有効利用や高度利用を推進するため、まちのにぎわいや魅力を一層高める集客施設や業務・教育施設などを配置する計画となっているか。 	10 点	第 27 号 図面 10
	周辺施設・まちづくり団体等との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間施設等は、周辺の公共施設及び、ペDESTリアンデッキとの連携及び連続性に配慮した提案となっているか。 ・ 民間施設等の運営において、泉中央地区でまちづくり活動を行う各種団体との連携に配慮した提案となっているか。 	5 点	第 28 号

審査項目		審査の視点	配点	様式	
広域拠点にふさわしい交通環境による魅力の創出	交通環境改善 施設の整備	<ul style="list-style-type: none"> バスの円滑な運行・定時性確保による利便性向上や道路混雑緩和のために効果的な施設の整備等を行う提案になっているか。 	10点	第29号 図面11	
	駐車場の整備・運用	<ul style="list-style-type: none"> 民間施設等に必要となる台数に加え、区役所来庁者用、パークアンドライドの台数を確保したうえで、各々の駐車スペースを共用するなど、効率的な運用が図られる計画になっているか。 大規模集客イベント開催時には駐車場を利用可能とする等、来客の駐車場の確保と回遊性の向上に配慮した提案となっているか。 	5点	第30号	
	周辺交通環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 新たに整備する施設の集客や物流の影響を踏まえ、周辺の円滑な交通や安全な通行等が図られるよう配慮し、現状の周辺道路における混雑緩和につながる提案となっているか。 	5点	第31号	
	その他	独自提案	<ul style="list-style-type: none"> 上記の他に、独創的で魅力的な提案がなされているか。 	10点	第32号
		建替え敷地の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> (周辺地建替えの場合) 建替え敷地は区民の利便性等の観点から適切なものか。 	5点	第33号
地元への配慮		<ul style="list-style-type: none"> 仙台市内に本店が存する企業が参画しているか。 	10点	第C-1-2号	
合計				190点	

3. 提案価格以外に関する審査項目の得点化方法

提案価格以外に関する審査項目の審査では、各審査委員が各審査項目について審査を行い、以下の得点化方法に基づき得点を決定するものとする。その後、審査項目毎に審査委員が決定した得点の平均値を算出し、それを各審査項目における事業者の得点とする。なお、各審査項目の得点で、小数点第3位以下は切り捨てとする。

各審査項目について、原則次に示す5段階評価により採点するものとする。

評価	内容	得点化方法
A	提案は極めて良好である。	配点×1.00
B	提案は良好である。	配点×0.75
C	提案は普通である。	配点×0.50
D	要求水準は満たしているが、提案は不十分である。	配点×0.25
E	要求水準は満たしているが、提案は極めて不十分である。	配点×0.00

「その他、建替え敷地の妥当性」に関しては、以下の5段階評価により採点するものとする。なお、現地建替えの場合は、一律にC評価として得点化するものとする。

評価	内容	得点化方法
A	建替え敷地の評価は、現敷地と比べて総合的に優れており、劣っている点はほとんどない。	配点×1.00
B	建替え敷地の評価は、現敷地を比べて総合的に優れているが、劣っている点も多い。	配点×0.75
C	建替え敷地の評価は、現敷地と同程度である。	配点×0.50
D	建替え敷地の評価は、現敷地と比べて総合的に劣っているが、優れている点も多い。	配点×0.25
E	建替え敷地の評価は、現敷地と比べて総合的に劣っており、優れている点はほとんどない。	配点×0.00

「地元への配慮」に関しては、以下の2段階評価により得点化するものとする。

評価	内容	得点化方法
A	仙台市内に本店が存する企業が代表企業又は、構成企業として参画している。	配点×1.00
B	仙台市内に本店が存する企業が代表企業又は、構成企業として参画していない。	配点×0.00

4. 提案価格の得点化方法

提案価格の得点化にあたっては、次に示す式により算出するものとする。

$$\begin{aligned} & \text{(提案価格の得点)} = \\ & \text{(全応募者の中の最低提案価格)} \div \text{(各応募者の提案価格)} \times \text{(提案価格の配点)} \end{aligned}$$

また、事業応募者の提案価格は以下に示す式により算出するものとする。

$$\text{(提案価格)} = \text{(泉区役所等整備費用)} + \text{(解体価格)} - \text{(地代収入等)}$$

(泉区役所等整備費用) は、以下に示す式により算出するものとする。

【施設買取方式の場合】

$$\text{(施設売却価格)} + \sum_{k=1}^{50} \left[\text{(維持管理費)} \div (1 + \text{割引率})^k \right]$$

- ※ 維持管理費は、事業者が提案する泉区役所等の行政施設及び福利厚生施設（民間施設内に同様の機能を整備する場合は除く）の延床面積に、9,000円/㎡・年（本市類似施設実績値）を乗じて算出するものとする。
- ※ 割引率は1.92%として設定するものとする。

【リースバック方式の場合】

$$\sum_{k=1}^{50} \left[\text{(リース価格)} \div (1 + \text{割引率})^k \right]$$

- ※ リース価格は単年度当たりの金額（提案するリース価格（総額）をリース期間で割った金額）とする。
- ※ 割引率は1.92%として設定するものとする。

(地代収入等) は以下に示す式により算出するものとする。

$$\begin{aligned} & \sum_{k=1}^n \left[\text{(土地借地単価} \times \text{借地面積)} \div (1 + \text{割引率})^k \right] + \text{(土地買取単価} \times \text{買取面積)} \\ & + \text{(本市に残る土地の価値)} \end{aligned}$$

- ※ nは借地期間を表し、事業応募者の提案によるものとする。
- ※ 割引率は1.92%として設定するものとする。

(本市に残る土地の価値) は以下に示す式により算出するものとする。

$$(固定資産税路線価) \div 0.7 \times (民活用地における借地面積) \div (1 + 割引率)^n$$

- ※ 民活用地における借地面積には、リースバック方式の場合の庁舎敷地の面積を含まないものとする。
- ※ リースバック方式において、泉区役所等と民間施設を同一の敷地に整備する場合、民活用地における借地面積は、当該敷地における泉区役所等部分の延床面積と民間施設部分の延床面積で按分することで算出するものとする。
- ※ 固定資産税路線価は 196,000 円/㎡として設定するものとする。
- ※ n は借地期間を表し、事業応募者の提案によるものとする。
- ※ 割引率は 1.92%として設定するものとする。

受付窓口

仙台市財政局財政企画課

担当：佐々木，長谷川，若生

住所：〒980-8671 仙台市青葉区国分町3-7-1 市役所本庁舎4階

TEL：022-214-8068

FAX：022-262-6709

電子メールアドレス：zai003005@city.sendai.jp

仙台市ホームページアドレス：<https://www.city.sendai.jp/index.html>

財政局財政企画課ホームページアドレス：<https://www.city.sendai.jp/zaise-kokyo/izumiwardoffice/rebuilding.html>