資料３

かつらぎ町役場
庁舎建替及び賑わいの創出に係る官民連携事業

事業者選定基準書

令和８年２月５日

かつらぎ町

目　次

第１ 事業者選定基準の位置付け 1
第２ 審査の概要 1
1.　審査の方法 1
2.　審査の体制 2
3.　審査等の手順 3
第３ 審査基準 4
1.　資格審査 4
2.　提案審査 4
第４ 優先交渉権者の選定 12
第５ 優先交渉権者の決定 12

第１　事業者選定基準の位置付け

かつらぎ町役場庁舎建替及び賑わいの創出に係る官民連携事業事業者選定基準（以下「選定基準」という。）は、かつらぎ町（以下「町」という。）がかつらぎ町役場庁舎建替及び賑わいの創出に係る官民連携事業（以下「本事業」という。）の優先交渉権者を決定するに当たって、最も優れた応募者を選定するための方法、手順、審査基準等を示すものである。

第２　審査の概要

1. 審査の方法

本事業を実施する事業者の選定方法は、各応募者からの提案書の提案内容（以下「提案内容」という。）並びに PFI 事業の実施に係る対価（以下「提案価格」という。）を総合的に評価する公募型プロポーザル方式により行う。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「資格審査」と、提案内容及び提案価格に関する「提案審査」による 2 段階で実施するものとし、提案審査においては、提案内容に関するプレゼンテーション及び応募者に対するヒアリングを実施する。

（1）参加資格審査

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する。

（2）提案審査

提案審査は、参加資格審査において適格とされた応募者の提案内容を対象として、提案内容の定性的事項の評価（以下「定性的審査」という。）並びに、提案価格の確認において適格とされた提案価格の定量的事項の評価（以下「定量的審査」という。）により行うものとする。

2. 審査の体制

町は、審査に関して、学識経験者及び関係行政機関の職員等で構成される「かつらぎ町役場庁舎建替及び賑わいの創出に係る官民連携事業に関する事業者選定委員会」（以下「事業者選定委員会」という。）を設置した。

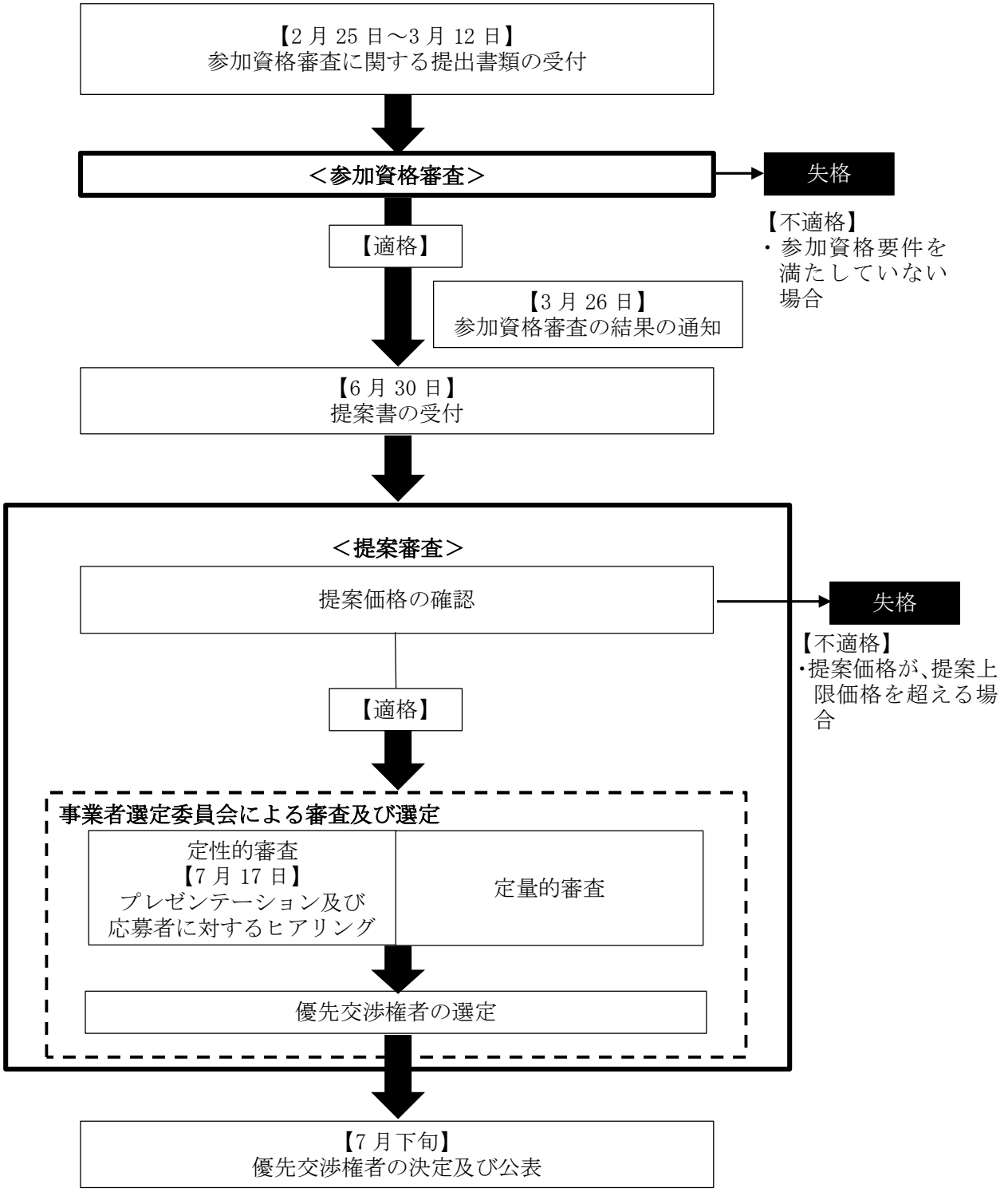
事業者選定委員会は、提案内容について選定基準に定める審査基準に基づき評価を行い、優先交渉権者を選定する。町は、この結果を踏まえ、本事業の優先交渉権者を決定する。

なお、事業者選定委員会の委員は次のとおりである。

分　類	氏　名	所　属
学識経験者	佐久間　康　富	和歌山大学システム工学部教授（都市計画・官民連携）
専門的知識を有する者	松　本　兼　一	和歌山県建築住宅防災センター理事長
副町長	南　　典　昌	副町長
町の職員	藤　上　勝　海	参事（総務・厚生担当）
	小　迫　拓　宏	技監兼検査長
その他町長が認める者	中　前　光　雄	庁舎建設検討委員会委員長

3. 審査等の手順

審査等の手順は、以下のとおりである。



第３　審査基準

1. 資格審査

募集要項において示す応募者の備えるべき参加資格要件（応募者の構成、応募者の参加資格要件、応募者の業務遂行能力に関する資格要件）の適格性について審査を行う。参加資格要件を満たしていない場合は失格とする。

2. 提案審査

（1）定性的審査

提案書の内容について、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、定性的審査を行う。

定性的評価点の配点は 155 点とし、小数点第１位まで算出するものとする。

評価区分は下表に示す５段階とし、評価点は、評価内容に従い各審査項目の配点に、対応する評価区分の評価率を乗じて算出する。

評価点は、事業者選定委員会の各委員の評価点の平均(小数点第２位以下を四捨五入し、小数点第１位まで算出する。）とする。

評価	判断基準	得点化方法
A	当該審査項目において特に優れている	各項目の配点×1.00
B	当該審査項目において優れている	各項目の配点×0.75
C	当該審査項目において標準的である	各項目の配点×0.50
D	当該審査項目において標準をやや下回っている	各項目の配点×0.25
E	当該審査項目において加点対象と認められない	各項目の配点×0.00

項目	配点
1. 事業方針に関する事項	【30 点】
(1)本事業に対する基本的な考え方	10 点
(2)事業実施体制	5 点
(3)資金調達・事業計画	5 点
(4)リスク管理・セルフモニタリング	5 点
(5)地域経済等への貢献	5 点
2. 設計・建設業務に関する事項	【100 点】
(1)設計・建設の方針、工程・施工計画	10 点

項目		配点
	(2)設計業務	80 点
	① 施設配置及び動線計画、意匠計画	(20 点)
	② すべての人が利用したくなる、集まりたくなる庁舎	(15 点)
	③ 機能的で柔軟性のある庁舎	(15 点)
	④ 安心・安全な庁舎	(10 点)
	⑤ 環境に配慮した庁舎	(10 点)
	⑥ 利用しやすい議会施設	(10 点)
	(3)建設業務・工事監理業務	10 点
3. 維持管理業務に関する事項		【10 点】
	(1)長寿命化	5 点
	(2)維持管理業務の DX 化	5 点
4. 民間収益事業に関する事項		【15 点】
	(1)商業施設等の整備運営	10 点
	(2)イベント等の実施及び誘致	5 点

項目		審査の視点	配点	様式
1．事業方針に関する事項			【30 点】	
	(1) 本事業に対する基本的な考え方	・単に「庁舎を建設する」という視点ではなく、庁舎建設をまちづくりの手段として捉え、人々が集い新たな賑わいの創出を目指すための基本的な考え方が示されているか。 ・紀の川水系紀の川洪水浸水エリアに位置することを踏まえ、災害発生時には迅速な応急対応・復旧・復興を図るための災害対策の拠点として重要な役割を果たすための基本的な考え方が示されているか。 ・「かつらぎ町新庁舎建設基本構想」を踏まえ、事業コンセプト及び基本的な考え方を的確に理解した上で、PFI 手法による設計・建設・維持管理の一括発注（性能発注を含む）の特性を踏まえ、事業者の創意工夫、経験及びノウハウを活用した本事業に対する基本的な考え方が具体的に示されているか。	10 点	4-3
	(2) 事業実施体制	・代表企業、構成企業、協力企業の役割や責任分担が適切になされており、本事業を推進するための企業体制及び実施体制が適切に示されているか。 ・事業全体の円滑な推進を実現するため、事業全体を通じて、全体マネジメントする責任者が魅力的であり、各段階及び業務の全体マネジメントの方策・内容が具体的に示されているか。 ・町との適切な連絡及び協力体制が構築されており、緊急時や不測の事態が発生した場合でも、本事業を実施できる体制が示されているか。	5 点	4-4

項目		審査の視点	配点	様式
	(3) 資金調達・事業計画	・本事業の内容や期間等を踏まえ、適切かつ確実性の高い資金調達の条件が具体的に示されているか。 ・収支の根拠が明確かつ妥当となっているか。 ・事業期間を通じて確実かつ安定的に事業を推進できる事業計画となっているか。 ・町の実質負担の低減に寄与する事業計画や補助金等の適用が示されているか。	5点	4-5
	(4) リスク管理・セルフモニタリング	・金利確定、物価変動、地下埋設物、災害発生等の主要リスクについて、適切に把握した上で、リスク発生時における本事業の実施及び行政サービスへの影響を最小限に抑えるための有効な対策（予防策、低減策、移転策）並びに保険等の措置が、具体的かつ実効性のある形で示されているか。 ・本事業の要求水準を維持及び向上するための設計建設期間及び維持管理期間におけるセルフモニタリングの方針、体制、内容、頻度について示されているか。	5点	4-6
	(5) 地域経済等への貢献	得点＝価格評価の配分点×（当該応募者の建設業務の町内発注率）／（提案のうち最も高い建設業務の町内発注率）	5点	4-7

項目		審査の視点	配点	様式
２．設計・建設業務に関する事項			【100 点】	
	(1)設計･建設の方針､工程･施工計画	･設計建設のコンセプト（デザインコンセプトも含む）が示されているか。 ･設計内容に町民の意見を適切に取入れる具体的な計画・方針が示されているか。 ･建設 DX（BIM 等の 3D モデルの活用、建設計画・工程管理への連携、維持管理情報の一元管理等）を推進し、効果的かつ効率的な設計･建設の方針が具体的に示されているか。 ･庁舎に係る直営業務と密な連携を図り、庁舎の全体事業を推進する効果的な方針が示されているか。 ･確実な供用開始に向け、本事業の設計・建設の品質管理、効率的な工事の実施を踏まえた適切な工期設定が示されているか。	10 点	4-13
	(2)設計業務		80 点	
	①施設配置及び動線計画、意匠計画	･町及び事業用地の特性を理解した優れた意匠計画となっているか。 ･来庁する車両や歩行者等の利用者からみて機能的で分かりやすく、紀の川水系紀の川洪水浸水エリアに位置することを踏まえた施設配置及び動線計画となっているか。 ･新庁舎、保健福祉センター、都市空間及び駐車場･駐輪場がスムーズに連携しやすく一体となった配置計画及び動線計画となっているか。	(20 点)	4-14
	②すべての人が利用したくなる、集まりたくなる庁舎	･行政サービスの拠点として、バリアフリー化やユニバーサルデザインを取り入れた空間となっているか。 ･来庁者並びに職員の利便性、快適性及び居心地等の向上に資する計画となっているか。 ･利用者の年齢や目的に関わらず自由に利	(15 点)	4-15

項目		審査の視点	配点	様式
		用したくなる空間となっているか。 ・利用者の滞留・活動・交流を促進させる空間となっているか。		
	③機能的で柔軟性のある庁舎	・職員の業務効率及び利便性の向上に資する執務環境（執務空間、窓口・会議・バックヤードの配置、職員動線等）が、具体的かつ合理的に計画されているか。 ・多様化する行政需要に対応できる機能（相談・窓口・会議・災害対応等）を備えるとともに、将来の組織改編や業務内容の変化に柔軟に対応できる計画が示されているか。 ・ICT 活用及びペーパーレス化の進展を見据え、配線・電源・ネットワーク等の拡張性、収納・書庫計画の見直し方針、ワークスタイルの変化に対応可能な計画が示されているか。	(15 点)	
	④安心・安全な庁舎	・来庁者や職員等が安心して利用できる防犯性・安全性を備えた庁舎として工夫が示されているか。 ・災害発生時にはかつらぎ町業務継続計画を踏まえ、災害拠点としての機能を発揮するとともに、災害発生後も行政機能を維持出来る機能を備えることを考慮した計画となっているか。 ・洪水発生時の想定浸水深を考慮し、災害時の避難動線の確保や浸水を想定した設備配置、外構部を含む防災設備の整備等に工夫が示されているか。 ・洪水発生時の被害を最小限に留め、速やかな業務再開を可能とするため、水防設備等を適切に設置し、洪水発生後の速やかな業務再開が可能となる工夫が示されているか。	(10 点)	

項目		審査の視点	配点	様式
	⑤環境に配慮した庁舎	・省エネルギー化や省資源化等の環境負荷低減対策、再生可能エネルギー等を通じて脱炭素化への取組み、ZEB への取組みが示されているか。 ・町の気候風土を踏まえ、積極的に自然光や風などの自然エネルギーを取り入れた快適性と省エネルギー性能を両立させた室内環境となっているか。 ・防水性・耐久性・維持管理性に優れた仕上によるライフサイクルコストの縮減や長寿命化への工夫が示されているか。 ・かつらぎ町木材利用方針や和歌山県木材利用方針などに沿った、地域材の積極的に取り込んだ木質化が示されているか。	(10 点)	
	⑥利用しやすい議会施設	・議会運営が円滑に実施できるような動線及び建築計画、付帯諸室の配置及び運用が合理的に計画されているか。 ・バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮し、傍聴を含む利用しやすさを確保した計画となっているか。 ・通常時の議会運営以外にも、委員会や審議会等の会議利用も想定した施設計画となっているか。 ・ペーパーレス化、配信・記録等の ICT 活用を見据え、電源・配線・機器スペース・更新性及び冗長性を含む将来対応力が確保されているか。	(10 点)	
	(3) 建設業務・工事監理業務	・建設期間中の安全確保、環境保全（騒音・振動・粉じん等）、災害時の対応、代替駐車場・バス停等の確保を含め、工事の各段階において来庁者及び周辺利用者の安全な動線を確保し、周辺施設・交通への影響を最小限に抑えるための具体的かつ実効性のある施工計画が示されているか。 ・まちづくりの手段として重要な事業であ	10 点	4-16

項目		審査の視点	配点	様式
		ることを踏まえ、建設期間中の事業の PR や情報発信の工夫が示されているか。 ・工事監理において、建設期間中の町への適切な情報共有等により、工事の品質管理が可能な計画・体制となっているか。		

項目		審査の視点	配点	様式
３．維持管理・運営業務に関する事項			【10 点】	
	(1) 長寿命化	・新庁舎の長寿命化を考慮し、新庁舎の特性に応じた性能及び機能を維持する維持管理の方針及び具体的な対策方法等が示されているか。 ・事業終了後の要求性能を見据えた長期的な視点による点検保守や直営事業である修繕等の提案が示されているか。	5 点	4-17
	(2) 維持管理業務の DX 化	・効率的かつ効果的な業務内容が示されているか。 ・本事業及び直営事業として維持管理業務の DX 化を円滑かつ実効性を持ち推進できる提案が示されているか。	5 点	4-18

項目		審査の視点	配点	様式
４．民間収益事業に関する事項			【15 点】	
	(1) 商業施設の整備運営	・町の特徴や町民及び職員のニーズを踏まえ、魅力的な事業内容（業態、提供サービス、営業時間、価格帯等）及び運営体制が具体的で、実現可能性の高い商業施設提案となっているか。 ・新庁舎や都市空間等と一体的な空間及び活用、それに伴う新庁舎の利用促進並びに地域活性化に資する事業内容、施設計画が示されているか。	10 点	4-19

	(2) イベント等の実施及び誘致	・地域との連携及び庁舎利用の促進を図るためのイベント等の企画・実施又は誘致に関する積極的な方針及び計画が示されているか。 ・イベント計画は、商業施設との相互作用があり、新庁舎の利用促進並びに地域活性化に資する内容であるか。	5 点	

（2）提案価格の確認

応募者の提案価格が、町が示す上限価格を超えていないことを確認する。提案価格が上限価格を超える場合は失格とする。

（3）定量的審査

定量的審査は、提案価格を対象とし、下表に示す算定式により定量的評価点を算出する。

定量的審査の配点は 45 点とし、小数点第 2 位以下を四捨五入し、小数点第 1 位まで算出するものとする。

$$\text{提案価格に対する価格評価点} = 45\text{点} \times \frac{\text{最低の提案価格}}{\text{提案価格}} = \text{定量的評価点}$$

第４　優先交渉権者の選定

事業者選定委員会は、定性的評価点と定量的評価点の合計を総合評価点とし、総合評価点が最も高い応募者を優先交渉権者として選定する。

なお、総合評価点が最も高い応募者が複数ある場合は、定性的評価点が最も高い応募者を優先交渉権者とする。この場合において、定性的評価点が同点である応募者が複数あるときは、くじにより優先交渉権者を選定する。

ただし、提出された提案書の定性的評価点（配点 155 点）が 77.5 点（50%）を下回る場合は優先交渉権者に選定しない。

$$\underset{\text{（配点 200 点）}}{\text{総合評価点}} = \underset{\text{（配点 155 点）}}{\text{定性的評価点}} + \underset{\text{（配点 45 点）}}{\text{定量的評価点}}$$

第５　優先交渉権者の決定

町は、事業者選定委員会による優先交渉権者の選定結果を踏まえ、優先交渉権者を決定

する。また、町は、事業者選定委員会における総合評価点が優先交渉権者に次いで高い応募者を次点交渉権者に決定する。（総合評価点が最も高い応募者が複数あった場合は、定性的評価点が優先交渉権者に次いで高い応募者を次点交渉権者に決定する。くじにより優先交渉権者を選定した場合は、優先交渉権者以外のくじに参加した応募者からくじにより次点交渉権者を決定する。）