

門真市庁舎エリア整備に係る PDO 事業
事業者選定基準

令和 6 年 1 月 9 日

門真市

目次

1	事業者選定基準の位置づけ	1
2	受注候補者及び次点候補者の選定の手順	1
3	参加資格の確認・審査	2
4	基礎的事項の確認	2
5	提案審査	2

<別添書類>

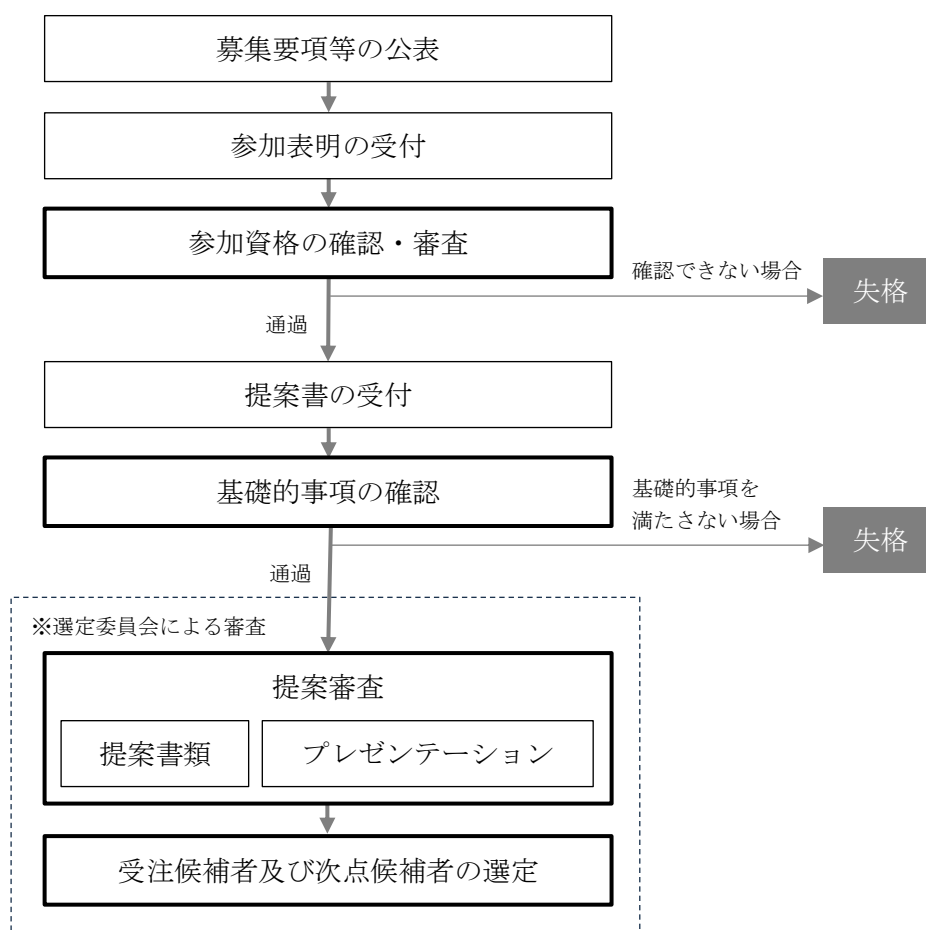
別紙：評価項目における評価の視点等

1 事業者選定基準の位置づけ

本事業者選定基準（以下、「本基準」という。）は、門真市（以下、「市」という。）が門真市庁舎エリア整備事業（以下、「本事業」という。）の受注候補者及び次点候補者を選定するための手順、審査基準等を示したものであり、募集要項の一部とする。

2 受注候補者及び次点候補者の選定の手順

本事業における受注候補者及び次点候補者は、次の手順で提案内容を評価して選定する。



図：受注候補者及び次点候補者の選定の手順

3 参加資格の確認・審査

市は、参加表明時に提出された資料に基づき、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の適格性について審査を行う。

なお、参加資格要件を満たしていない応募者は、失格とする。

4 基礎的事項の確認

市は、応募者から提出された提案書関連書類が、次表に示す基礎的事項に該当していないことを確認する。

確認の結果、基礎的事項について疑義等が生じた場合は、応募者に対して提案内容の解釈等に関する確認を書面で依頼し、それに対する回答(回答に伴う提案書類の訂正も含む。)を受け付けるものとする。

なお、基礎的事項の一つでも該当事項がある応募者は、失格とする。

表：基礎的事項

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・様式集に定めた提出書類に遺漏のあるもの。・募集要項等に定める方法において提案が作成されていないもの(ただし、誤字・脱字等提案内容への影響が軽微なものを除く。)・提案が法令又は条例違反に該当し、修正や差替え等では、回復できないもの。・提案が募集要項等に定める各種の与条件を明らかに満足していない場合や、禁止事項に該当していると認められるもので、修正や差替え等では、回復できないもの。・基本計画策定業務の価格提案が、募集要項に定める限度額を上回るもの。・設計業務、工事監理業務、エリアオープン準備業務、運營業務の参考見積の考え方に著しい不整合があり、修正や差替え等では、回復できないもの。 |
|--|

5 提案審査

(1) 提案審査

門真市庁舎エリア整備事業委託事業者選定委員会(以下、「選定委員会」という。)は、基礎的事項の確認を通過した応募者の提案内容に対して、提案書類とプレゼンテーションによる審査を行い、審査項目に応じた「評価点」及び、有効な独自提案に対する「加算点」を付与する。

(2) 評価点

評価点は750点満点とする。

次表に示す応募者の創意工夫の発揮を期待する度合いを勘案して設定した評価項目及び配点に基づき採点を行う。

評価項目毎の「評価の視点」及び、「評価様式(別冊3「門真市庁舎エリア整備に係るPDO事業様式集」)」は、「別紙：評価項目に対する評価の視点等」を参照すること。

表：評価点における評価項目及び配点

評価項目	配点
1 庁舎エリアの実現に向けた体制等	150
（1）本事業に関する基本的な考え方	60
（2）事業実施・マネジメント体制	60
（3）事業の安定性の確保	30
2 PDO 事業の特性を活かした庁舎エリアの運営	300
（1）庁舎エリアの運営方針、実施計画及びスキーム	120
（2）市民及び市内事業者等の参画・協働・連携プロセス及び機運醸成	60
（3）エリア価値向上拠点の整備・運営	90
（4）運営フェーズにおける経済性への配慮	30
3 PDO 事業の特性を活かした庁舎エリアの整備	300
（1）庁舎エリアの整備方針、土地利用及び施設配置	60
（2）構想の基本的な考え方を踏まえた新庁舎及び広場の整備計画	150
（3）景観及びデザインの考え方	60
（4）施設整備フェーズにおける経済性への配慮	30
合計	750

（3）評価点の点数化方法

評価点の評価区分は、下表に示す5段階とする。

評価点は、各評価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。

なお、評価点は、選定委員会の各委員による採点の合計とする。

表：評価点における評価区分

評価区分	判断基準	評価率
A	特に秀でて優れている	1.0
B	秀でて優れている	0.8
C	優れている	0.6
D	わずかに優れている	0.4
E	与条件を満たす程度	0.2

（3）加算点

加算点は60点満点とする。

加算点は、募集要項に記載がないものの、選定委員会が認める有効な独自性を備えた応募者の提案内容に対して点数を付与するものである。

応募者の提案内容に有効な独自性が認められない場合は、加算点を付与しない。

（4）加算点の点数化方法

評価区分は、下表に示す5段階とする。

加算点は、加算点の満点（60点）に対応する評価区分の評価率を乗じて算出する。

なお、加算点は、選定委員会の各委員による採点の合計とする。

表：加算点における評価区分

評価区分	判断基準	評価率
イ	特に秀でて優れている	1.0
ロ	秀でて優れている	0.8
ハ	優れている	0.6
ニ	わずかに優れている	0.4
ホ	有効な独自性が認められない	0.0

(5) 受注候補者及び次点候補者の選定

評価点（750 点満点）と加算点（60 点満点）の採点結果を合計して総合点（810 点満点）を算出する。

表：総合点の算定式

$$\text{総合点（810 点満点）} = \text{評価点（750 点満点）} + \text{加算点（60 点満点）}$$

総合点が最も高い提案を行った応募者を受注候補者として、2 番目に高い提案を行った応募者を次点候補者として選定する。

総合点が最も高い提案が複数あった場合は、評価項目「3（2）構想の基本的な考え方を踏まえた新庁舎及び広場の整備計画」の評価点が高い提案を行った応募者を受注候補者として、2 番目に高い提案を行った応募者を次点候補者として選定する。

ただし、評価点が満点の 60%（450 点）を下回る提案を行った応募者は、受注候補者及び次点候補者として選定しないものとする。

別紙：評価項目に対する評価の視点等

評価項目	評価の視点	評価様式	配点
1 庁舎エリアの実現に向けた体制等			150
(1) 本事業に関する基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・「門真市庁舎エリア整備基本構想」や「門真市庁舎エリアみらいコンセプトブック」の内容を踏まえた上で、応募者の創造性、独創性等が発揮できる提案となっているか。 ・応募者が考える PDO 方式による事業実施のメリットが明確に示されているか。 	様式 6-1-1	60
(2) 事業実施・マネジメント体制	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業を実施する各事業者間の連絡、連携、役割分担、責任分担等のマネジメント体制が構築されているか。 ・各業務にバックアップサービサーを配置するなど、緊急時や不測の事態が生じた場合でも、本事業を遂行できる体制が構築されているか。 ・各業務に有効な KPI を設定するなど、セルフモニタリングの仕組み示されているか。 	様式 6-1-2	60
(3) 事業の安定性の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・主要な潜在リスクを抽出し、それらを最小化するための有効な対策が、適切に示されているか。 ・リスク発生時において、影響を最小限に低減する方策が示されているか。 	様式 6-1-3	30
2 PDO 事業の特性を活かした庁舎エリアの運営			300
(1) 庁舎エリアの運営方針、実施計画及びスキーム	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎エリアのめざすべき方向性を理解し、基本的な考え方を実現するための運営内容が示されているか。 ・運営事業者のノウハウを最大限活かし、従来の価値観にとらわれない、新しい運営の視点や方策、具体的なイメージが示されているか。 ・運営事業者のノウハウに基づく運営実施計画やスキームが提案されているか。 ・多様な連携・協創等が期待できる運営が提案されているか。 ・提案内容に具体性かつ実現性が担保されているか。 	様式 6-2-1	120
(2) 市民及び市内事業者等の参画・協働・連携プロセス及び機運醸成	<ul style="list-style-type: none"> ・エリアマネジメントの視点による運営や、門真市駅周辺・古川橋駅周辺等との連携、市民及び市内事業者との連携等による相乗効果を発揮できるか。 ・市内事業者の参画機会、地域雇用の創出等、地域経済の活性化を図る具体的な提案がされているか。 ・庁舎エリアのオープンに向けて実施する社会実験等の効果的な取組みが提案されているか。 	様式 6-2-2	60

評価項目	評価の視点	評価様式	配点
(3) エリア価値向上拠点の整備・運営	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎エリアや新庁舎との関係や、地域ニーズ、周辺エリアとの連携等に配慮した、エリア価値を向上する拠点が提案されているか。 ・来訪者や周辺地域の方々が気軽に利用できるとともに、利便性や満足度の高いサービスの提供が示されているか。 ・公民連携により実現する持続的なスキームや運営計画が提案されているか。 	様式 6-2-3	90
(4) 運営フェーズにおける経済性への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・持続的な事業・収支計画の立案など、経済性に対する配慮が示されているか。 	様式 5-1 5-2 6-2-4	30
3 PDO 事業の特性を活かした庁舎エリアの整備			300
(1) 庁舎エリアの整備方針、土地利用及び施設配置	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎エリアにおける諸条件、コンセプト、基本的な考え方を踏まえた土地利用や各施設の配置が提案されているか。 ・庁舎エリアに隣接する総合体育館や門真はすはな中学校との一体性、周辺を含めた来訪者の利便性や回遊性の向上に資するウォークアブルな空間形成の視点などが盛り込まれているか。 	様式 6-3-1	60
(2) 構想の基本的な考え方を踏まえた新庁舎及び広場の整備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・構想で示された4つの基本的な考え方「多様な利用を促す開かれた拠点」「新たな働き方と公民連携」「防災・持続可能性」「周辺との連携・波及」を踏まえた上で、応募者の創造性、独創性等が発揮できる新庁舎及び広場の整備計画が提案されているか。 	様式 6-3-2	150
(3) 景観及びデザインの考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・門真の魅力エントランス拠点としてふさわしい景観及びデザインが提案されているか。 ・周辺道路や高架上を走行する京阪電車からの見え方に留意する等、周辺地域との調和が図られているか。 ・職員の働きやすさにも配慮されたデザインが提案されているか。 	様式 6-3-3	60
(4) 施設整備フェーズにおける経済性への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・イニシャルコストに加え、維持管理、運営管理、修繕への配慮や、ランニングコストの低減など、ライフサイクルコストを見据えた、将来的な経済性に対する具体的な配慮が示されているか。 ・「門真市庁舎エリア整備基本構想」記載の「事業費のイメージ」を踏まえた整備内容が示されているか。 	様式 5-1 5-2 6-3-4	30

※「様式7：図面集」は各評価項目の評価様式の1つとして取り扱うものとする。