

奈良市新斎苑等整備運営事業
事業者選定基準

平成 29 年 10 月

奈 良 市

目 次

1. 審査概要.....	1
1.1. 本書の位置づけ	1
1.2. 審査方式.....	1
1.3. 審査体制	1
2. 優先交渉権者決定の手順.....	2
2.1. 優先交渉権者決定までの流れ.....	2
2.2. 参加資格審査.....	2
2.3. 事業者提案審査	3
3. 優先交渉権者等の決定	5
4. 審査項目及び配点	5

1. 審査概要

1.1. 本書の位置づけ

本書は、奈良市（以下「市」という。）が奈良市新斎苑等整備運営事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を募集及び選定するに当たり、本事業に係る応募に参加する民間事業者（以下「応募者」という。）を対象に交付する募集要項と一体のものである。

また、本書は、事業者の選定において、応募者のうち最も優れた提案を行った者を客観的に評価し決定するための方法、基準等を示すものである。

1.2. 審査方式

本事業を実施する事業者には、本施設の設計・建設及び維持管理・運営を通じて、効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものである。したがって、事業者の選定においては、提案金額のほか、事業者の有する高度な能力やノウハウ等の金額以外の要素を加えて総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用する。

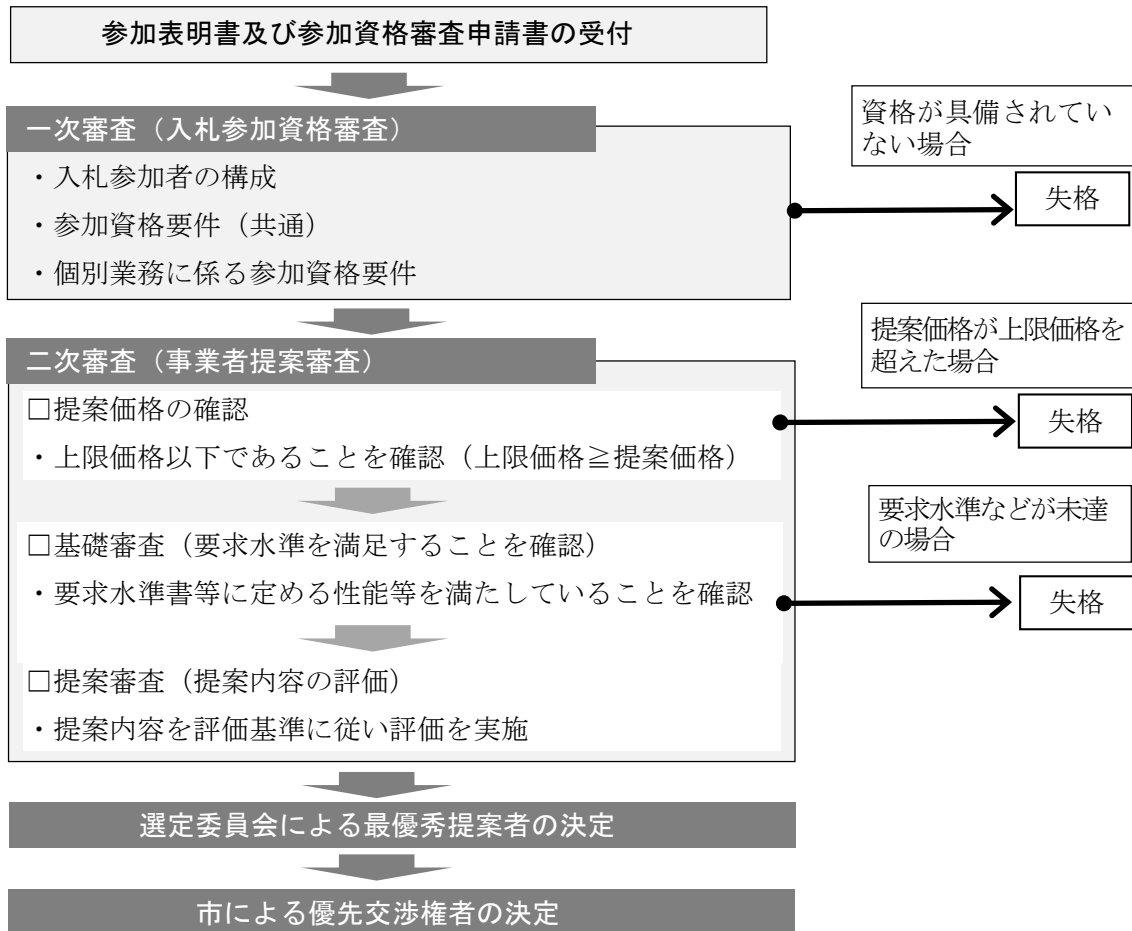
1.3. 審査体制

優先交渉権者の選定にあつては、学識経験者等で構成する「奈良市新斎苑等整備運営事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）で審査を行い、その結果を踏まえて、市が優先交渉権者を決定する。

2. 優先交渉権者決定の手順

2.1. 優先交渉権者決定までの流れ

優先交渉権者決定までの審査の流れは、下記のとおりとする。



2.2. 参加資格審査

市は、応募者から提出される参加表明書及び参加資格審査申請書等により、募集要項に記載した応募者が満たすべき参加資格要件について確認し、その結果を応募者に対し通知する。また、参加資格が確認できない場合は、失格とする。

2.3. 事業者提案審査

2.3.1. 提案価格の確認

市は、応募者の提案価格が市の支払総額の上限価格の範囲内であることを確認し、上限価格を超える場合は失格とする。

市の支払価格総額の上限価格		6,909,090,000円
内訳	施設整備費	4,646,363,000円
	維持管理・運営費	2,262,727,000円

※取引に係る消費税及び地方消費税を含まない金額とする。

※上限価格は現在価値換算前の額とする。

※総額の上限価格の他、内訳の施設整備費及び維持管理・運営費についても各々の上限額を超えないこととする。

※維持管理・運営費については物価変動及び税制度の変更による増減額を含まない額。

2.3.2. 基礎審査

市は、応募者から提出された提案書が要求水準書を満たしているか否かを確認する。要求水準書を満たさないことが確認された場合は失格とする。

なお、市はその結果に応募者に対し通知する。

2.3.3. 加点項目審査

選定委員会は、提案書に記載された提案内容について、2.3.4. 審査項目及び配点に示す項目毎に、評価に応じて得点を付与する。なお、提案内容の審査項目について、評価の視点ごとに、次の表に示す5段階評価に基づき各選定委員が個別に評価を行い、その平均値を得点として付与する。

評価	評価基準	得点化方法
A	特に秀でて優れた提案である	配点×1.00
B	特に優れた提案である。	配点×0.75
C	優れた提案である。	配点×0.50
D	要求水準をやや上回る提案である。	配点×0.25
E	要求水準通りの提案である。	配点×0.00

2.3.4. 審査項目及び配点

審査における配点は、以下のとおりとする。評価項目の詳細は、4. 審査項目及び配点のとおりとする。

評価項目	配点
加点項目審査	140点
1. 事業への理解	10点
2. 統括管理業務	20点
3. 設計業務	35点
4. 建設業務	25点
5. 工事監理業務	10点
6. 維持管理業務	20点
7. 運營業務	20点
提案価格審査	60点
総合評価合計	200点

施設整備については、今後、市民に長期にわたり利用されることを踏まえ、地域特性や環境に十分配慮した優れた空間構成及び配置となっている計画を高く評価することとする。

また、運営計画については、市民が安定的に質の高いサービスを受けられる計画となっていることを高く評価することとする。

2.3.5. 提案価格審査

加点項目審査の終了後、提案価格を以下の方法により得点に算定する。

□算定式

$$\text{提案価格の得点} = \frac{\text{最低提案価格}}{\text{応募者の提案価格}} \times 60 \text{点}$$

応募者の中で、最も低い提案価格を提示した応募者の提案が、価格点の満点が付与される。他の応募者の得点については、最も低い提案価格との比率により算定する。なお、得点は小数点以下三位を四捨五入した値とする。

2.3.6. 総合評価値の算定及び順位決定

選定委員会は、加点項目審査の得点と提案価格審査の得点の合計（総合評価値）が最も高い提案を行った応募者を1位とし、以下総合評価値の高い順に順位を決定する。

総合評価値が同じとなった応募者が2者以上いる場合、加点項目審査の得点が高い順に順位を決定する。それでも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。

なお、応募者が1者であった場合においても、事業者提案審査を実施し、事業者として適切と判断された場合において、当該応募者を最優秀提案者とする。

3. 優先交渉権者等の決定

市は、選定委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定し、優先交渉権者又は優先交渉権者との契約交渉が整わない場合は次点者と事業契約の交渉及び締結の手続きを行う。

4. 審査項目及び配点

大項目	評価項目	評価の視点	様式	配点
1. 事業への理解				10
①コンセプト	事業の理解	<ul style="list-style-type: none"> 市の基本方針を踏まえた適切な事業実施方針となっているか（奈良にふさわしい新斎苑の提案がされているか） 施設整備、維持管理・運営の各業務が市の基本方針と整合性のとれたコンセプトとなっているか 新斎苑として望ましい市民サービスの提供が期待できるか 社会情勢の変化等への対応策が具体的に示されているか 	I-1	4
②事業の実施方針	実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 事業が確実に実施できる体制となっているか（同種の業務実績を持つ有資格者が配置されているか） 事業の継続性が確保されているか（コストや工期の超過の恐れのある場合や維持管理・運営企業のバックアップ体制の構築など） SPC を設立しているか若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 	I-2	3
	リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> 事業全体の円滑で持続的な推進に対するリスクを評価する視点が適切であるか リスク対応の基本的な方針が、事業の特性を踏まえた内容となっているか 		
③地域経済への貢献	地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> 地元からの人材雇用、調達、下請、委託先等の方策が具体的であり、地域経済の振興に効果を期待できるものとなっているか 地域経済への効果を人数や金額等定量的に提案しているか 	I-3	3
2. 統括管理業務				20
①統括マネジメント業務	実施方針	<ul style="list-style-type: none"> 統括マネジメントは、本事業の内容に照らして適切であるか（市とのパートナーシップを構築するための考え方が有効で具体的に構築されているか） 代表企業及び各構成員の役割、関係性について適切な提案が示されているか（事業実施が確実な役割と補完体制が具体的に提案されているか） 事業の継続性が図られる体制が具体的に提案されているか（事業の継続性を担保できるバックアップ体制や補完体制が具体的に提案されているか） 	II-1	5

	実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・統括管理責任者は本業務の実施に十分な経験や資格を保有しているか ・事業の進捗に応じ業務を確実に遂行できる適切な人員配置となっているか（各業務の遂行に十分な実施体制や業務責任者の経験、資格となっているか） ・各段階における業務実施企業の体制は適切であるか（各企業の業務責任者へのバックアップ体制となっているか） 		
	リスク管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・事業全体の推進、継続の観点から、設計・建設・工事監理・維持管理・運営の各段階において考慮するリスクが具体的に整理されているか ・各段階のリスクの対応の考え方が適切か ・リスク対応における各段階間の効率的・効果的な連携等の提案があるか 	Ⅱ - 2 Ⅱ - 3	5
	工程・コスト管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・事業全体を見据えた各業務の工程が構築されているか ・工期厳守のための取組は、具体的で十分か（有効で具体的な各業務担当企業の支援体制や対応策の提案となっているか） ・事業全体を見据えた適切なコスト管理計画となっているか（業務毎、年度毎のコストの提案が適切か） 		
②総務業務	実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・財務管理方針の内容は、妥当性、実効性等を備えているか（事業の安定性を担保した提案となっているか） ・企業間の協定等は、妥当性、実効性等を備えているか（企業間の相互チェック体制は有効な提案となっているか） 	Ⅱ - 4 Ⅱ - 6	
	実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・安定した実施体制となっているか（透明性を確保した有効な提案となっているか） ・教育、訓練等の方策、体制は適切か（安定的に良好なサービスの提供が可能な体制の構築を提案しているか） 	Ⅱ - 7 Ⅱ - 8 Ⅱ - 9 Ⅱ - 10	5
	収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者の損益計算書及び資金収支計画が、本事業を安定的に実施するのに資するものとなっているか（適切な利益や配当を確保する提案となっているか） 	Ⅱ - 11	
③モニタリング業務	実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・セルフモニタリングに関する取組方針が明確であるか（透明性を確保する取組方針となっているか） 		5
	実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・セルフモニタリングに関する実施体制が適切か（企業間の相互モニタリングや実施者の配置等が現実的か） 		
	実施内容	<ul style="list-style-type: none"> ・セルフモニタリングの活用によるサービスの向上への取組が具体的か（PDCAサイクル等、具体的で有効な提案となっているか） ・市のモニタリングに対する支援・協力体制について、提案が示されているか（市の指摘等をフィードバックする仕組み等が提案されているか） 	Ⅱ - 5	

3. 設計業務			35		
①全体計画	基本方針	<ul style="list-style-type: none"> 事業全体をバランス良く計画するための方針が提案されているか（本業務を実施する上で有効な土木、建築の役割分担が具体的に提案されているか） 	Ⅲ - 1	5	
	実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 土木、建築等適切な人員を配置しているか（各業務に十分な経験と資格を有する技術者が配置されているか） 			
	モニタリング計画	<ul style="list-style-type: none"> セルフモニタリング及び市のモニタリングに対する支援・協力体制について、提案されているか（セルフモニタリングやレビューにおける建設企業の支援体制等、具体的に提案されているか） 			
	コンセプトゾーニング	<ul style="list-style-type: none"> 施設特性や利用者の心情に配慮した計画となっているか（奈良市の新斎苑の基本計画を実現するコンセプトとなっているか） 地域特性を踏まえ、環境に配慮した計画となっているか（奈良らしさを考慮した提案となっているか） 誰でも利用しやすい計画となっているか（バリアフリー等を十分考慮するコンセプトとなっているか） 	Ⅲ - 2	5	
	動線計画	<ul style="list-style-type: none"> 葬送の流れに適した効率的な動線計画となっているか（他の遺族等の動線と交錯せず、遺族の心理に配慮した合理的な動線計画となっているか） 来退場の車が交錯しないよう動線が工夫されているか（歩行者や動物の火葬のための動線と分離された円滑な動線計画となっているか） 	Ⅲ - 3		
外構計画	<ul style="list-style-type: none"> 誰でも使いやすい配慮された計画となっているか（乳幼児から高齢者まで、ストレスなく過ごせる空間の提案となっているか） 周囲の環境や景観に調和した計画となっているか（周辺への景観や環境への配慮がなされ、緑に包まれた計画となっているか） 土砂等の搬出を考慮した計画となっているか（周辺の交通安全や渋滞、騒音、粉塵等に配慮した計画となっているか） 	Ⅲ - 4			
②建築計画	コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> 施設特性を踏まえ、利用者の心情に配慮した計画となっているか（厳粛で静謐な雰囲気と快適に過ごすことができる空間を創出するコンセプトとなっているか） 普遍性と品格を備えた意匠を創出するコンセプトが提案されているか（特定の民族や宗教に偏らないコンセプトとなっているか） 施設特性を踏まえたバリアフリーに十分配慮したコンセプトとなっているか 	Ⅲ - 5		5
	ゾーニングと動線計画	<ul style="list-style-type: none"> 遺族数に対して各スペースの規模想定は妥当か（集中日においても、遺族等が快適に過ごすことが可能な空間が提案されているか） 告別ー待合ー収骨の流れに適した空間配置となっているか（遺族等に快適で無駄のない動線計画と従業員にとっても 	Ⅲ - 6		

		合理的な動線計画となっているか) ・遺族同士や動物炉利用者やサービス動線が交錯しないよう、施設内の動線が工夫されているか (他の遺族等や従業員の動線と交錯しない計画となっているか)		
	各室の構成	・利用者の心情に配慮した工夫がなされているか (十分な広さ、地域の素材、特徴的眺望の確保等が提案されているか) ・出入口、トイレ、待合室等、各部屋がバリアフリーに対応したものになっているか	Ⅲ - 7	5
	計画上の工夫	・高齢者や子供等、誰でもくつろいで過ごせる工夫が提案されているか ・建築計画において、施設が可能な限りコンパクトで効率的な施設となっているか (機能的でフレキシビリティのある合理的な提案となっているか) ・長寿命化やライフサイクルコスト削減の方策に具体性、実現性が見られるか (維持管理、大規模修繕費や光熱水費の削減に配慮した提案となっているか)	Ⅲ - 8	
③設備 計画	火葬炉設備	・高い安全性と信頼性及び十分な耐久性を有し、かつ、維持管理が容易なものとなっているか ・環境に配慮したものとなっているか (LCC02等の削減に配慮した具体的な目標値を含む提案となっているか) ・火葬需要の変化に十分対応できる施設であるか (需要変動等への対応に対応可能な提案となっているか) ・非常時の耐久性、運転の安定性が十分か (非常時における有効な運転体制、保守管理体制、火葬炉企業の支援体制等が提案されているか)	Ⅲ - 9	2
		・火葬炉の運転に係る各機器の制御、運転状況等の監視、記録等は、コンピューター等で一括して行い、記録したデータを市へ提出できるよう出力が可能となっているか ・危険防止及び操作ミス防止のためのシステムとなっているか	Ⅲ - 10	2
		・排出ガス等の基準が確実に遵守できる設備となっているか (環境基準を上回る自主基準の提案等、有効な提案となっているか) ・省エネルギーへの配慮が十分であるか (省エネルギーに対する有効な取組が提案されているか)	Ⅲ - 11	2
		・将来の更新への配慮、維持管理の効率性への配慮がされた提案がされているか (火葬炉の大規模修繕や更新に対し、有効な提案や維持管理の合理化の提案がされているか) ・火葬炉は、建築計画との整合性が十分に配慮されているか (計画、維持管理・運営期間を含めて建築、設備計画と整合の取れた合理的計画となっているか)	Ⅲ - 12	1
		・非常用電源は、施設内の重要負荷への停電時送電用として	Ⅲ - 13	1

		設置したうえで、火葬炉12基と火葬業務遂行のために最低限必要な施設を稼動できるものとなっているか		
		<ul style="list-style-type: none"> 各操作盤等は、安全に業務を遂行できるシステムとなっているか 非常の場合に手動で対応するなど不測の事態へ対応可能なシステムとなっているか 	Ⅲ - 14	1
		<ul style="list-style-type: none"> メンテナンスや消耗品を考慮した準備がなされているか 	Ⅲ - 15	1
	電気・機械設備等	<ul style="list-style-type: none"> 環境配慮の方策に具体性、実現性が見られるか（省エネに配慮したトップランナー型機器に採用等やLCCO2削減に配慮した計画となっているか） 敷地外の環境への負荷低減に対し具体的な提案がされているか （近隣周辺への環境負荷低減、良好な環境形成へ配慮された計画となっているか） 利用しやすく有効な運営支援システムが提案されているか 	Ⅲ - 16	5

4. 建設業務				25
①実施方針		<ul style="list-style-type: none"> 実施方針において、周辺地域への配慮、工期の短縮、安全確保への配慮等が地域性を反映された十分なものとなっているか 	Ⅳ - 1	5
②実施体制		<ul style="list-style-type: none"> 統括、土木、建築が連携し、本事業の円滑な実施が可能な適切な実施体制となっているか 	Ⅳ - 2	5
③施工計画	安全対策	<ul style="list-style-type: none"> 工事の安全性を確保した確実な施工計画や施工計画を実行するための具体的な方策が提案されているか 地域住民への交通や環境上の影響を低減するための施工計画となっているか 	Ⅳ - 3	5
	工程計画	<ul style="list-style-type: none"> 工程は厳守可能な提案となっているか 土木、建築等の工程の整合が図られているか 工期遅延の恐れがある場合の支援体制が確保されているか 	Ⅳ - 4	5
	環境配慮	<ul style="list-style-type: none"> 環境影響評価を踏まえた提案があるか 環境基準値以上の自主規制値を設定しているか 周辺地域への配慮がされた提案となっているか 	Ⅳ - 5	5
	モニタリング計画	<ul style="list-style-type: none"> 周辺地域への交通、環境に関する影響等のモニタリングに関し、具体的に有効な提案となっているか 施工時における市のモニタリングに対する支援・協力体制について、技術者の配置や対応などの具体的な提案が示されているか 		

5. 工事監理業務				10
	実施方針、 実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・工事監理の方針において、工事の品質管理及び工程管理、環境管理などへの配慮等が十分であるか ・工事内容に応じた資格や経歴を持つ人員配置となっているか 	V - 1	5
	監理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・会議体への出席、現場の確認、市への報告等が網羅されているか ・非常時等における企業のバックアップ体制などが提案されているか 	V - 2	5

6. 維持管理業務				20
①実施 方針	維持管理 方針	<ul style="list-style-type: none"> ・施設を適切に維持するための予防保全の考え方が適切であるか ・施設の改修履歴の保存等、データベースの活用など、効果的な提案がなされているか ・ライフサイクルコスト削減への配慮が十分になされているか ・省エネの観点から施設全体のエネルギーマネジメントについて継続的に実施可能な方策や体制について具体的に示されているか 	VI - 1	5
	リスク 管理方針	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理業務において想定したリスクとその対策が具体的か ・対策後の残存リスクの評価やその対応等の考え方が適切か ・災害発生時の施設・設備等の被害状況の確認や復旧の早期化等に向けた取組が具体的か ・日常的な維持管理の支障となる要因（火葬炉設備の故障等）の認識とその対策が、予防段階・応急対応段階・事後対応等の各段階において具体的か 		
	モニタリ ング計画	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の機能の維持・向上を図るための具体的なセルフモニタリングの方針や方法、評価指標等が提案されているか ・市が説明責任を果たしやすいモニタリングの指標や報告書の作成方針などの具体的な提案が示されているか 		
②実施体制		<ul style="list-style-type: none"> ・有資格者の配置や開業時間外の対応、最適な作業時期の工程など適切な維持管理業務の実施体制となっているか ・バックアップサービスの確保など維持管理業務における事業の継続性が確保される仕組みが提案されているか 	VI - 2	5
③実施 内容	維持管理 業務	<ul style="list-style-type: none"> ・建物、設備の性能及び状態を常時適切な状態にしておくための適切な長寿命化など保守管理計画が提案されているか ・火葬炉の性能を適切に維持し、火葬業務への影響を低減するための保守管理計画が提案されているか 	VI - 3	5

		<ul style="list-style-type: none"> ・施設全体の機能維持のための適切な修繕、更新計画や、大規模修繕や更新時の工事の影響を抑えるための提案がされているか ・事業期間終了時の維持管理業務の円滑な業務引継方策が的確に示されているか 		
	環境配慮等	<ul style="list-style-type: none"> ・環境基準値以上の自主規制値を設定し、遵守する仕組みが提案されているか ・施設全体のエネルギーマネジメントについて、その手法や効果的運用について具体的に示されているか ・多くのエネルギーを消費する施設のため、環境保全に配慮した資材購入など、LCC02削減の提案となっているか ・周辺地域に対し、施設の存在を感じさせない等、施設特性に応じた適切な業務内容となっているか 	VI - 4	5

7. 運営業務			20	
①実施方針	運営方針	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の心情へ配慮した優良なサービスを長期にわたり提供するための運営計画について具体的に提案されているか 	VII - 1	5
	リスク管理方針	<ul style="list-style-type: none"> ・運営業務において想定したリスクとその対策が具体的か ・対策後の残存リスクの評価やその対応等の考え方が適切か ・災害発生時の施設利用者・従事者等の被害軽減化等に向けた取組や、事業の早期復旧・再開に向けた体制等が具体的か ・日常的な運営において、タイムテーブルの遵守や利用者サービス提供等の支障となるリスク要因の認識とその対応・改善に向けた取組（マニュアルの策定・改訂や教育訓練等）が具体的か 		
	モニタリング計画	<ul style="list-style-type: none"> ・運営業務におけるセルフモニタリングの方針、体制、内容、頻度、改善方策、維持管理業務との連携方法、企業の支援体制、評価指標等について、効果的な提案が示されているか ・市民からの意見を取り入れ、業務を改善するための仕組みが提案されているか ・運営業務における市のモニタリングに対する支援・協力体制について、会議体の設置や対応方法などの具体的・効果的な提案が示されているか 		
②実施体制		<ul style="list-style-type: none"> ・運営業務の実施に関して、火葬需要に応じた効率的な人員配置の工夫や漏れのない適切な実施体制となっているか ・運営業務のバックアップサービサーの確保など運営業務の継続性が確保される提案となっているか 	VII - 2	5
③実施内容	サービス提供	<ul style="list-style-type: none"> ・遺族及び会葬者に配慮したサービスの提供が十分考えられているか ・高齢者から子供まで、様々な利用者が快適に過ごすための工夫が提案されているか ・物品販売の内容・方法について、利用者の利便性向上に効果的な提案が示されているか 	VII - 3	5
	運営業務支援等	<ul style="list-style-type: none"> ・火葬需要の変動に対応し、タイムテーブルの効率化が図られているか ・従業員に対する職員教育・研修について、具体的な提案が示されているか ・光熱水費や使用燃料の削減策について、具体的な提案が示されているか ・マニュアル等の引継ぎ等、事業期間終了後の円滑な運営業務の引継ぎ方策が的確に示されているか 	VII - 4	5