

## 茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地活用事業 審査事項に係る評価の方法

### 1. 提案書の審査方法

#### (1) 審査事項の評価水準と点数化の方法

本事業者選定委員会の評価対象は、基礎審査により最低限の評価水準（応募要件）を満たした提案書であることから、加点方式による評価（採点）が適切である。

評価水準の段階及び点数化の方法は、以下の2通りが考えられる。

（3段階以下の評価水準は、段階の差が大きいため、除外する。）

#### ◆ パターン① 4段階

提案評価にあたっては、評価基準を A から D までの4段階とし、段階ごとの点数化の方法により得点を算出し、集計する。

評価	評価水準	点数化方法	点数化例 (10点の場合)
A	特に優れた提案である	各項目の配点×1	10.00点
B	優れた提案である	各項目の配点×2/3	6.67点
C	標準的な提案である	各項目の配点×1/3	3.33点
D	物足りない提案である	各項目の配点×0	0.00点

#### ◆ パターン② 5段階

提案評価にあたっては、評価基準を A から E までの5段階とし、段階ごとの点数化の方法により得点を算出し、集計する。

評価	評価水準	点数化方法	点数化例 (10点の場合)
A	特に優れた提案である	各項目の配点×1	10.00点
B	優れた提案である	各項目の配点×3/4	7.50点
C	やや優れた提案である	各項目の配点×1/2	5.00点
D	標準的な提案である	各項目の配点×1/4	2.50点
E	物足りない提案である	各項目の配点×0	0.00点

上記2つのパターンのメリット・デメリットを以下に整理する。

	メリット	デメリット
パターン① 4段階	段階の選択肢が一つ少ない分、評価水準が簡潔であり、優劣のメリハリが付きやすい。	点数化にあたり、小数点第2以下の端数が生じ、各評価水準間の点数差が等しくないため不合理となる。
パターン② 5段階	段階の選択肢が一つ多い分、精度の高い評価が可能である。	評価が中央のCに集まりやすい。

#### ★ 採用する方法（案）

合理的な点数化及び精度の高い評価が可能である5段階を採用。（パターン②）

## (2) 委員による審査事項評価の分担について

事業者選定基準の審査事項は、多岐にわたるため、加点評価の方法として、以下の2通りが考えられる。

### ◆ パターン① 全事項評価方式 (委員全員が全事項を評価)

審査事項 (例)	評価の視点 (例)	配点 (例)
I. 事業計画に関する事項	(1) 本事業の基本的な考え方 (2) . . .	300
II. 施設計画に関する事項	(1) 意匠計画の考え方 (2) . . .	200
III. 建設等に関する事項	(1) 建設業務に係る事項 (2) . . .	100
. . .	. . .	. . .

### ◆ パターン② 担当分担評価方式 (委員の専門分野に応じて審査事項を分担)

審査事項 (例)	評価の視点 (例)	配点 (例)	評価担当分野 (例)					
			公民連携	建築	不動産	金融	財務	地域
I. 事業計画に関する事項	(1) 本事業の基本的な考え方 (2) . . .	300	○		○	○	○	
II. 施設計画に関する事項	(1) 意匠計画の考え方 (2) . . .	200	○	○				
III. 建設等に関する事項	(1) 建設業務に係る事項 (2) . . .	100	○	○	○			○
. . .	. . .	. . .	. . .	. . .	. . .	. . .	. . .	. . .

上記の2パターンのメリット、デメリットを以下に整理する。

	メリット	デメリット
パターン① (全項目評価)	全委員の意見を踏まえた総合的な視点から評価できる。	専門外の分野についても評価する必要があり、評価の質にばらつきが生じる可能性がある。
パターン② (担当分担評価)	各委員の専門的な視点を活かした評価が行える。	専門性に特化し、評価すべき一般的な視点が欠落することが懸念される。

### ★ 採用する方法 (案)

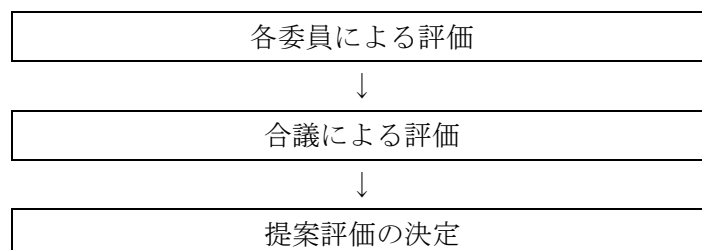
本事業では様々な提案が想定されるので、全委員の意見を踏まえた総合的な視点を重視し、各委員が全事項を評価する方式を採用。(パターン①)

### (3) 提案評価の決定過程について

当然ながら、各委員の評価には差が生じる。事業者選定委員会による提案評価の決定過程について、以下の3通りが考えられる。

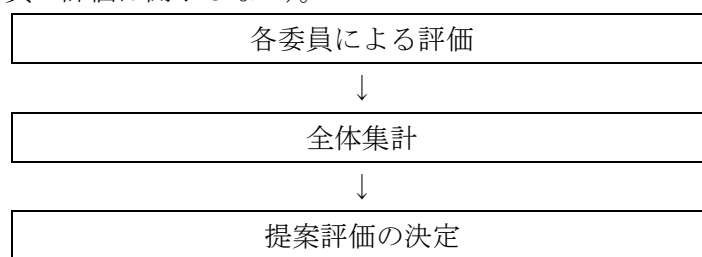
#### ◆ パターン① 合議方式

委員の合議により、委員会として1つの評価を決定する方式。



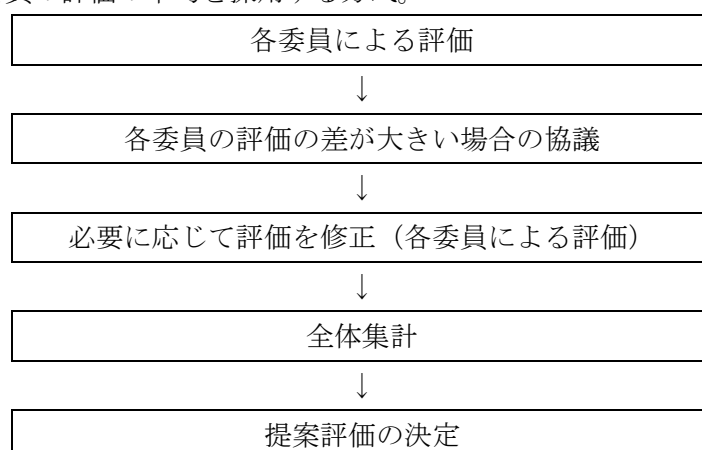
#### ◆ パターン② 個別評価方式

各委員個別の評価を集計し、全委員の評価の平均を採用する方式（提案評価の決定まで各委員の評価は開示しない）。



#### ◆ パターン③ 合議を取り入れた個別評価方式

各委員個別評価の後、開示し、各委員の評価の差が大きい場合等には意見交換、合議を行い、自身の評価を補正する機会を設ける。最終的に各委員個別の評価を集計し、全委員の評価の平均を採用する方式。



前項の3パターンのメリット、デメリットを以下に整理する。

	メリット	デメリット
パターン① (合議方式)	評価すべき視点の欠落防止が図れる。委員会の総意としての結果となる。	合議に時間がかかり、また、評価がまとまらない怖れがある。
パターン② (個別評価方式)	各委員個人の評価が、直接的に反映される。	他の委員の評価を考慮しないため、重要な視点が欠落する怖れがある。
パターン③ (合議を取り入れた個別評価方式)	評価すべき視点の欠落防止が図れる。各委員の評価が反映される。	他の委員の評価に影響を受け、特定の評価に偏る可能性がある。

★ 採用する方法(案)

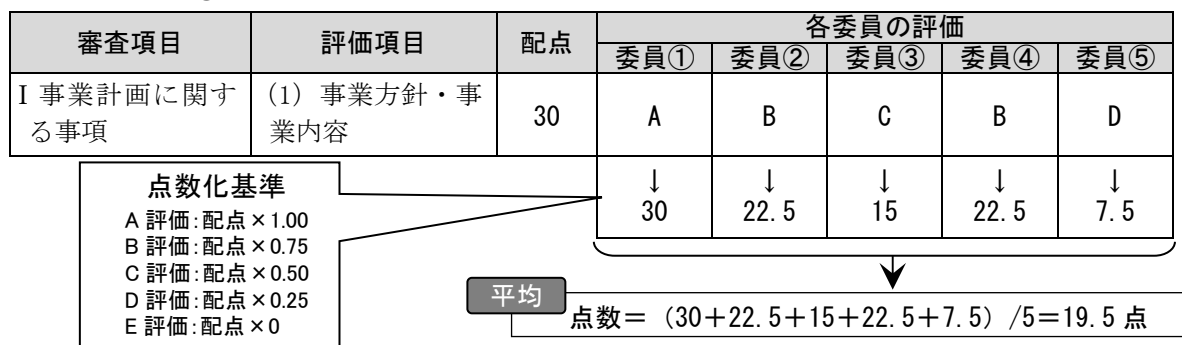
協議の実施により提案への理解が深められる合議を取り入れた個別評価方式を採用。(パターン③)

(4) 集計方法の整理 (提案評価の決定過程②・③を採用した場合)

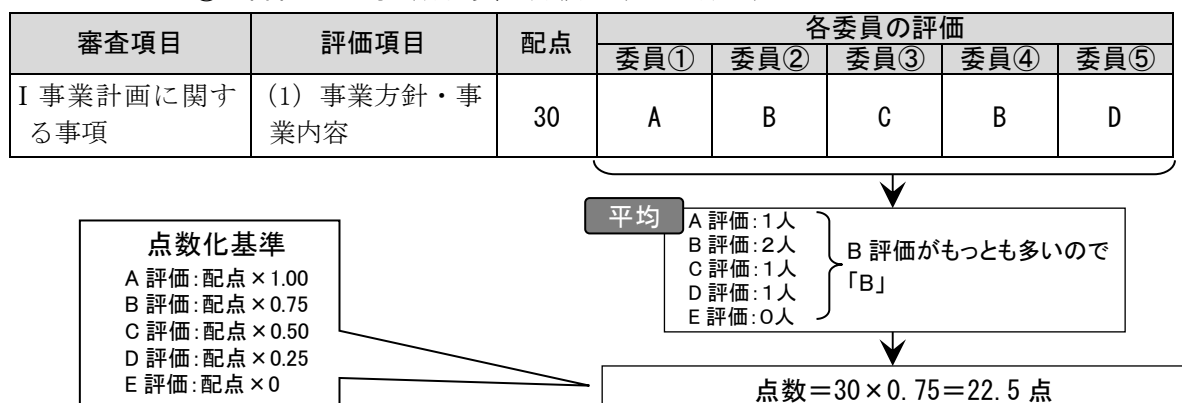
優秀提案者の選定は、応募者ごとの全委員の評価を平均した点数を用いて行うことを予定している。

得点の集計・平均の方法は、次の2つがある。

◆ パターン① 点数の平均 (各委員の評価の点数の算術平均を採る)



◆ パターン② 評価の平均 (各委員の評価の平均を採る)



上記の2パターンのメリット、デメリットを以下に整理する。

	メリット	デメリット
パターン① 点数の平均	各委員の評価の差がより細かく得点差に反映する。	算出過程を明確にするには、各委員の評価結果の公表が必要となる(本来、各委員の評価結果の公表は必須ではない)。
パターン② 評価の平均	評価(A~D又はA~E)と得点結果の関係が加算比率基準表に一致するため、(各委員の評価結果を公表しなくても)算出過程が明確である。	評価の多数決であるため、各委員の評価の差が得点差に十分反映しない。最多数の評価が同数となった場合、どの評価を採用するのか判断が難しい。

★ 採用する方法 (案)

合議を取り入れた個別評価方式を採用する場合、各委員の評価の差がより細かく得点差に反映する点数の平均の採用が適切 (パターン①)。

## (5) 提案書評価のための提案内容の要約資料作成について

提案評価のための提案書要約資料（※注）の必要性について、以下の2通りが考えられる。

- ◆ パターン① 提案書のみで評価（事務局による要約資料作成は不要である）
- ◆ パターン② 提案書に加え、事務局が作成する提案内容の要約資料を参考にする

※ 全提案書の提案内容要点を審査事項ごとに整理し、対照表とする資料。

上記の2パターンのメリット、デメリットを以下に整理する。

	メリット	デメリット
パターン① (提案書のみ)	バイアス（先入観）なく、評価できる。	要点整理及び各提案の比較対照に時間、労力がかかり、委員の負荷が大きい。
パターン② (要約資料追加)	評価に係る委員の負荷が軽減され、効率的に評価できる。	事務局作成の資料がバイアス（先入観）を生む可能性がある。

### ★ 採用する方法（案）

事業者の提案書に加え、提案内容の要約資料を事務局が作成した上で、各委員に評価いただく方法を採用（パターン②）。

## (6) 提案書審査時点における企業名の取扱いについて

提案書審査における提案企業名の取り扱い方法として、以下の2通りが考えられる。

- ◆ パターン① 企業名を伏せて審査（提案書に記載させない。もしくは、記載箇所を黒塗りする。）
- ◆ パターン② 企業名を伏せずに審査

上記の2パターンのメリット、デメリットを以下に整理する。

	メリット	デメリット
パターン① (匿名審査)	企業に関する先入観を排除し、提案内容を純粹に評価できる。	提案企業に関する周辺情報を含めて審査することができない。
パターン② (記名審査)	提案書に記載されない提案企業に関する周辺情報を含めて審査することができる。	企業に関するイメージに左右され、提案内容の評価への影響が懸念される。

### ★ 採用する方法（案）

本事業は長期にわたる事業であることから、企業に関する先入観を排除し、提案内容を評価することを重視するため、匿名審査を採用。（パターン①）

## (7) 事業者からのヒアリング方法について

委員が提案書を正確に理解し、もしくは理解を深めることを目的に、事業者からのヒアリングを予定している。ヒアリング方法として以下の2通りが考えられる。

- ◆ **パターン① 事業者からのプレゼンテーション実施**（プレゼンテーションを受けたうえで、ヒアリングを実施）
- ◆ **パターン② 事業者へのヒアリングのみを実施**（事業者提案に対する疑問点、実現方法などについてヒアリングのみを実施）

上記の2パターンのメリット、デメリットを以下に整理する。

	メリット	デメリット
パターン① (プレゼンテーション +ヒアリング)	プレゼンテーションにより事業者自らが説明するため、提案内容への理解を深めることができる。	プレゼンテーションの準備に事業者の時間、費用がかかり、負荷が大きい。
パターン② (ヒアリングのみ)	事前準備に係る事業者の負荷が軽減される。	提案内容の要点に対する説明がないため、提案内容の理解が深まらない可能性がある。

### ★ 採用する方法（案）

事業者から直接説明を聞くメリットは大きく、事業者からのプレゼンテーションを受けた上で、ヒアリングを行う方法を採用。（パターン①）

なお、プレゼンテーションは、提案書類に記載された内容（パワーポイント、パネル等）に限定し、CG、模型などの追加的な提案は認めないこととする（事業者の負担が大きいこと、追加提案のクオリティに評価が左右される恐れがあるため）。

事業者からのプレゼンテーション・ヒアリング時間（1グループの所要時間）は、1社50分程度（プレゼンテーション20分、ヒアリング20分、準備・入替等10分）を想定する。