神奈川県警察本部事務所借上げ事業に係る
物件選定基準

令和７年５月

物件選定委員会

1　はじめに

本物件選定基準は、神奈川県警察本部事務所借上げ事業（以下「本事業」という。）の物件選定を行うに当たり、選定に必要な基準を定めたものである。

2　基本的な考え方

本事業は、警察本部庁舎の狭隘化により、警察本部庁舎外に事務所を借上げることを目的としているため、その事務所は警察本部により近いことが求められる。

また、事務所延床面積は現在の想定勤務人数が基になるものの、警察事象の変化に伴う増員も想定されることから、ゆとりのある面積が確保できる物件が望ましい。

そこで、本物件選定基準では、参加者からの提案物件について、歳出額（賃借料）のみならず、提案物件と警察本部庁舎の距離と、物件の延床面積が十分であるかについても、重点を置いて評価する。

3　評価の手順

本事業における評価手順については、下図のとおりである。

①公募
警察本部ホームページ上で公募するとともに、参加者から提案書を受領する。

↓

②参加要件の審査
参加者が下記４に定めた要件を満たしているか。
有していない → 失格

↓ 有している

③提案物件審査
提案価格が予定価格以下であるか。
予定価格以上 → 失格

↓ 予定価格以下

④提案物件審査（必須項目）
必須項目の要件を満たしているか。
満たしていない → 失格

↓ 満たしている

⑤提案物件審査（必須項目以外の項目）
採点作業を各幹事で実施し、幹事会を開催し、総合評価点を算出する。

基礎点のみの項目	又は	相対評価項目	＝	技術点※1

※1 幹事５人の合計点を５で除したもの（小数点第２位未満は切り捨て）を技術点とする。

技術点	＋	価格点※2	＝	総合評価点

※2 価格点 ＝（１－提案価格÷予定価格）×1,000点

↓

⑥情報通信部門の意見聴取
事務局が情報通信部門から物件決定に関する意見聴取を実施する。
再評価の意見有 → 再評価

↓ 意見なし

⑦幹事会による事前調整
事務局が情報通信部門からの意見聴取結果を幹事会に報告し、委員会への付議を決定する。

↓ 意見なし

⑧委員会の開催
物件決定に係る審議を行う。
異議有 → 再審査

↓ 意見なし

⑨物件の決定

4　公募参加要件等

(1) 公募に参加することができない（契約を締結できない）者

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の４の規定に該当する者。

イ 県税を完納していない者。

ウ 県内に事業所を有しない者。

エ 仕様書に示す内容を履行できない者。

(2) 契約を締結することができない者

神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号）第２条第２号から第５号に該当する者及びこれらの者と密接な関係を有する者。

5　評価項目について

(1) 必須項目

必須項目は、別添「神奈川県警察本部事務所借上げ事業仕様書」に示した「４借上げ物件の要件」とし、本物件選定基準（別紙「物件評価基準表」参照）において、仕様書に記載の要求要件を全て満たしている場合に基礎点を与え、満たさない場合は失格とする。

また、必須項目のうち、本物件選定基準（別紙「物件評価基準表」参照）において、数値で評価できる立地、延床面積、駐車台数は「絶対評価項目」、それ以外の項目は「相対評価項目」とする。

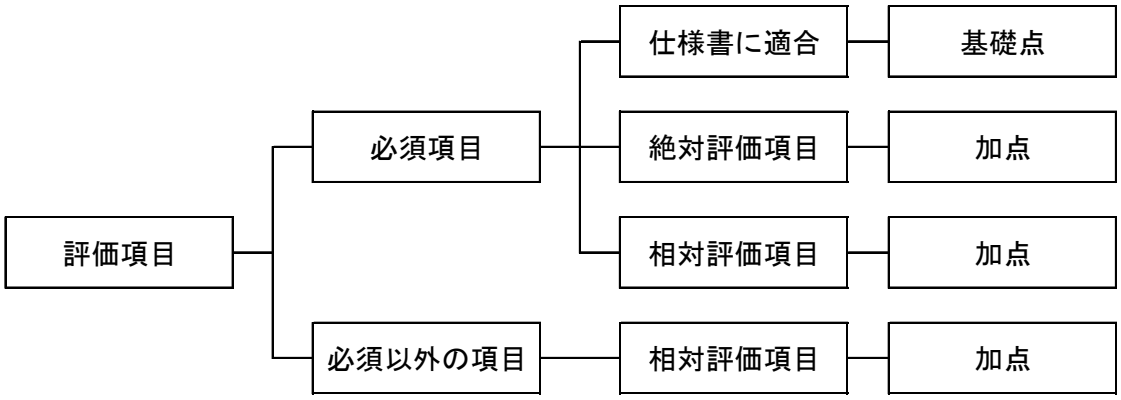
「相対評価項目」として設定した項目については、参加者の提案内容に応じて、下記６(3)「技術点の算出方法」の方法により、加点する。

(2) 必須以外の項目（加点項目）

本物件選定基準（別紙「物件評価基準表」参照）において、上記(1)の必須項目と設定した項目以外で「相対評価項目」として設定した項目は、本事業への必要度、重要度に照らし合わせて設定した項目であり、この要求要件を満たした参加者の提案内容に応じて、 下記６(3)「技術点の算出方法」の方法により、加点する。

(3) 評価項目等の相関図等

上記(1)及(2)の相関等については、下図のとおりである。



6　評価点について

(1) 評価点の構成

評価点は、価格点と技術点を合算したものとし、その割合については、本事業において、歳出が低廉、かつ、利便性が高い物件が求められることから、価格点と技術点の得点配分を同等の１：１と設定した。

※総合評価点（2,000点）＝価格点（1,000点）＋技術点（1,000点）

(2) 価格点の算出方法

本事業は、神奈川県警察本部が物件を借上げ賃借料を支払う事業であることから、提案価格が予定価格より低廉であればあるほど高得点となるので、

価格点＝（１－提案価格÷予定価格）×1,000点（小数点第２位未満は切り捨て）

と設定した。

(3) 技術点の算出方法

技術点は、基礎点及び加点の得点を合計した値とする。

ア　基礎点

上記５(1)において、必須と示したものについて、要求要件を全て満たしている場合に基礎点を付与する。

イ　加点

本物件選定基準により「絶対評価」としたものは、その数値を基づき点数を算出する。

「相対評価」と設定した項目については、提案内容を以下の表に示す評価の基準に基づいて評価ランクを決定し、評価ランクに応じた乗数を配点に掛け合わせた点数を付与する。

評価ランク	提案内容に対する評価基準	乗数
S	提案内容が特に優れている。	100%
A	提案内容が優れている。	50%
B	標準的な提案内容である。	25%
C	内容が不十分である、又は記載がない。	0%

ウ　重点度及び配点

各評価項目に対し、次表のとおり、重要度及びその配点を設定する。

区分	内　　容	配点
重要度高	他の項目と比べ、重要性又は必要性が特に高い項目に対し設定する。	200
重要度中	他の項目と比べ、重要性又は必要性が平均的な項目に対し設定する。	100

7　選定条件等

(1) 提案価格が予定価格以下であること。

(2) 別紙「物件評価基準表」で必須とした項目を全て満たしていること。

(3) 総合評価点が最も高い者と契約する。

(4) 総合評価点が同点の場合は、価格点が最も高い者を落札者とする。

(5) 総合評価点が同点かつ価格点が同点の場合には、くじ引きにより決定する。

8　情報通信部門の位置付け

情報通信部門は、専門的な知見から提案物件に関する意見を求めることに留め、採点作業は行わせない。