

双葉町仮設庁舎整備
優先交渉権者決定基準

令和3年2月12日

双葉町

目 次

第1 審査の概要	2
1 優先交渉権者決定基準の位置づけ	2
2 基本的な考え方	2
3 技術提案書審査委員会の設置	2
4 審査全体の流れ	2
第2 一次審査(参加資格審査)の内容と方法	4
第3 二次審査(基礎審査・価格審査・実績審査)の内容と方法	4
1 基礎審査	4
2 価格審査・実績審査	4
第4 三次審査(技術提案審査)の内容と方法	5
第5 定性的評価点の算出方法	5
第6 優先交渉権者の選定	5
第7 提案内容の位置づけ	5

第1 審査の概要

1 優先交渉権者決定基準の位置づけ

本優先交渉権者決定基準は、双葉町（以下、「町」という。）が双葉町仮設庁舎整備（以下、「本事業」という。）の優先交渉権者を決定するにあたって、最も優れた者を選定するための手順、方法、評価基準等を示したものであり、本事業に係る実施要領及び要求水準書等と一体のものとして扱う。

2 基本的な考え方

優先交渉権者の選定方法は、本事業の実施に係る対価（以下、「価格」という。）のほか、基本設計・実施設計、工事監理、建設に関する技術やノウハウが求められることから、技術提案書の内容（以下、「技術提案内容」という。）について総合的に評価するプロポーザル方式を採用する。

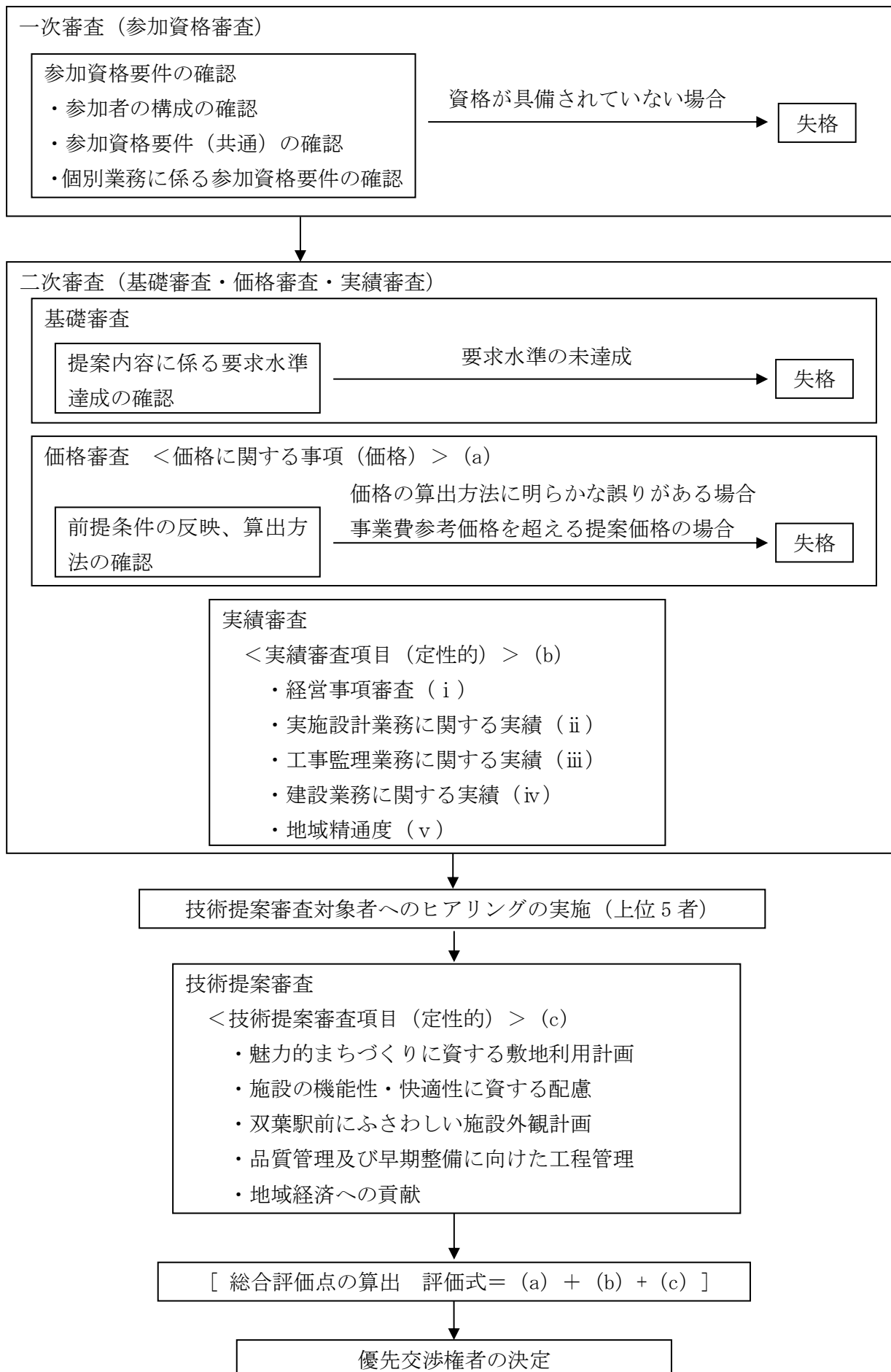
3 技術提案書審査委員会の設置

町は、技術提案内容の審査に関して、公平性、競争性及び透明性を確保したうえで、幅広い専門的見地からの意見を参考とするために、町役場職員及び外部委員により構成される「双葉町仮設庁舎整備技術提案書審査委員会」（以下、「審査委員会」という。また、技術提案書審査委員会の委員を、以下、「審査委員」という。))を設置した。

4 審査全体の流れ

一次審査として、全ての参加者に対して資格要件の審査を実施する。一次資格審査通過者に対し、二次審査として、基礎審査を経て価格及び実績に係る審査を実施する。三次審査対象者の選定を経た後、三次審査として、技術提案内容に係る審査を実施する。（図表1参照）

図表1 審査の流れ



第2 一次審査（参加資格審査）の内容と方法

町は、参加者が参加資格要件を備えているか否かを、参加資格確認申請書等の参加資格審査に関する提出書類を基に確認する。

資格不備の場合は、当該参加者を失格とする。

第3 二次審査（基礎審査・価格審査・実績審査）の内容と方法

1 基礎審査

町は、提案内容が要求水準を満たしているかについて確認する。確認の結果、要求水準を満たしている場合は適格とし、明らかに満たしていないと確認される場合には失格とする。

要求水準の達成確認を行うにあたり、一次審査通過者から提出された提案書類に疑義がある場合には、一次審査通過者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合がある。

2 価格審査・実績審査

（1）価格の確認

ア 価格算出方法等の確認

（ア）確認方法

一次審査通過者から提案された価格について、実施要領等で示す前提条件が正確に反映されているか、また、計算上の誤りがないかについて次項に定める内容を確認する。価格の算出方法に明らかな誤りがある場合及び実施要領で示した事業費参考価格を超える提案価格の場合は、失格とする。

（イ）確認項目及び内容

確認項目及び内容は以下のとおりである。

項 目	内 容
前提条件の反映に関する確認	・消費税及び地方消費税を除いた額で計算されているか
算出方法の確認	・設計、工事監理及び建設の各業務で見積もられている費用を基に適正に算出されているか

イ 価格点の算出方法

価格点は、参加資格審査通過者の価格を以下の算式により換算し、得点を付与する。
なお、得点化の際は、小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までを求める。

$$\begin{aligned} & \text{参加資格審査通過者Aの価格評価点（価格点）} \\ & = 50 \times (\text{参加資格審査通過者中の最低価格} / \text{参加資格審査通過者Aの価格}) \end{aligned}$$

(2) 実績の確認

実績審査項目については、図表3「実績審査項目」に基づき、参加資格審査通過者の過去10年（基準日は、参加表明書の提出日とする。）の実績を審査し、得点を付与する。

共同企業体における企業及び管理技術者、現場代理人の実績については、各業務（設計業務、工事監理業務、建設業務）について参加資格要件を全て満たす1社のみの実績とする。

(3) ヒアリング対象者の選定

参加者が多数の場合は、事前に要求水準の達成確認に併せて、上記のとおり、価格及び実績を評価し順位づけを行い、三次審査対象者を上位5者選定する。なお、同点により5者以上となった場合は、当該者全てを選定するものとする。

ヒアリングにおいてはプロジェクターを使用しての説明を認めるが、技術提案書の内容説明にとどめ、技術提案書に記載の無い新たな提案は認めない。

第4 三次審査（技術提案審査）の内容と方法

技術提案審査項目については、図表4「技術提案審査項目」に示す審査項目及び主な評価の視点に基づき、審査委員が参加資格審査対象者の技術提案内容を審査し、図表2「得点化基準」に従い得点化する。なお、得点化にあたっては、各審査委員が付与した得点について、審査委員の得点を平均化することにより算出する。また、有効桁数は小数点以下第2位とし、小数点以下第3位を四捨五入する。

第5 定性的評価点の算出方法

定性的評価点は、実績審査項目の得点と、技術提案審査の得点の合計により算出する。

第6 優先交渉権者の選定

町は、定性的評価点及び価格点の合計（総合評価点）が最も高い者を優先交渉権者として選定する（総合評価点が高い者が2人以上あるときは、価格提案の安価な者を優先交渉権者とする。）。

総合評価点の計算式は以下のとおりとする。

総合評価点	=	定性的評価点	+	価格点
(280点)	=	(230点)	+	(50点)

優先交渉権者と協定締結に至らなかった場合は次点の者を優先交渉権者とする。

第7 提案内容の位置づけ

原則として、優先交渉権者が提案した技術提案内容は請負契約で定める業務水準となるが、本施設の維持管理・運営にあたり支障を来すことが懸念される内容である場合は、優先交渉権者の合意のもと、町は当該技術提案内容の一部を請負契約で定める業務水準としない場合がある。

また、審査委員会において、技術提案審査対象者からの技術提案内容に対して意見が出される場合がある。この場合、契約締結の段階で、審査委員会が提示した意見を踏まえて、技術提案内容を改善することが不可欠であると町が判断し、優先交渉権者との間で合意した場合には、改善した技術提案内容を業務水準とする。

図表 2 得点化基準

評価	評価の意味	得点化方法
A	具体的な提案があり、かつ内容が特に優れている	配点×1.00
B	具体的な提案があり、かつ内容が優れている	配点×0.70
C	具体的な提案があり、特に優れた内容ではない	配点×0.40
D	要求水準は満たしているが、具体的提案や優れた提案はない	配点×0.00

図表 3 実績審査項目

審査項目	評価基準	配点
1 経営事項審査（i）		（5）
（1）建設企業の総合評定値（P点）	建築一式工事の総合評点が1,500点以上	5
	建築一式工事の総合評点が1,100点以上、1,500点未満	3
2 設計業務に関する実績（ii）		（20）
（1）企業の実績	庁舎等の新築工事に係る実施設計業務の実績が2件以上。	15
	庁舎等に係る実施設計業務の実績が1件以上。	10
	事務所等の新築工事に係る実施設計業務の実績が1件以上。	5
	上記実績のいずれにも該当しない。	0
（2）管理技術者の実績	公的機関が発注する公共的建築物の新築工事に係る実施設計業務において管理技術者として従事した実績が1件以上。	5
	一棟の延べ床面積が500㎡以上の建物の新築工事に係る実施設計業務において管理技術者として従事した実績が1件以上。	3
	上記実績のいずれにも該当しない。	0
3 工事監理業務に関する実績（iii）		（20）
（1）企業の実績	庁舎等の新築工事に係る工事監理業務の実績が1件以上。	15
	事務所等の新築工事に係る工事監理業務の実績が2件以上。	10
	一棟の延べ床面積が500㎡以上の建物の新築工事に係る工事監理業務の実績が1件。	5
	上記実績のいずれにも該当しない。	0
（2）管理技術者の実績	公的機関が発注する公共的建築物に係る工事監理業務において管理技術者として従事した実績が1件以上。	5
	一棟の延べ床面積が500㎡以上の建物の新築工事に係る工事監理業務において管理技術者として従事した実績が1件以上。	3
	上記実績のいずれにも該当しない。	0
4 建設業務に関する実績（iv）		（20）
（1）企業の実績	庁舎等の新築工事に係る建築一式工事の実績が2件以上。	15
	庁舎等の新築工事に係る建築一式工事の実績が1件。	10
	一棟の延べ床面積が500㎡以上の建物の新築工事に係る建築一式工事の実績が1件以上。	5
	上記実績のいずれにも該当しない。	0

(2) 監理技術者又は 現場代理人の実績	公的機関が発注する公共的建築物に係る建築一式工事で監理技術者 又は現場代理人として従事した実績が1件以上。	5
	一棟の延べ床面積が500㎡以上の建物の新築工事に係る建築一式工 事で監理技術者又は現場代理人として従事した実績が1件以上。	3
	上記実績のいずれにも該当しない。	0
5 地域精通度 (v)		(15)
(1) 東北3県における施 工実績	東北3県（岩手県、宮城県、福島県）における庁舎・事務所等の新 築工事に係る建築一式工事の施工実績が3件以上。	15
	東北3県（岩手県、宮城県、福島県）における庁舎・事務所等の新 築工事に係る建築一式工事の施工実績が2件。	9
	東北3県（岩手県、宮城県、福島県）における庁舎・事務所等の新 築工事に係る建築一式工事の施工実績が1件。	4
	上記実績のいずれにも該当しない。	0
合計点		80

図表 4 技術提案審査項目

審査項目	主な評価の視点	配点
1 施設計画に関する事項		
(1) 新しいまちづくりを 牽引・サポートする 施設計画	・双葉町の現状やまちづくりの狙いを理解し、駅西側地区やまちなか再生ゾーンを含む双葉町全体の復興の中に役場庁舎整備を位置づけるコンセプト、計画となっているか。 ・庁舎機能と商業機能、また双葉町コミュニティーセンター等の周辺施設と連携し、人々が一体的に利用することができる空間づくりとなっているか。 ・双葉駅自由通路や、陸前浜街道、駅西側地区と東口を結ぶ跨線橋等から徒歩でアクセスしやすい動線を確保し、街全体の回遊性向上に寄与し、住民や来庁者、来街者、職員等の相互の交流機会確保や賑わい創出に資する配置・動線計画となっているか。	30
(2) 施設の機能性・快適性への配慮	・執務空間としての機能性、快適性を向上させ、来庁者がわかりやすく利用しやすい平面計画となっているか。 ・来庁者や職員等が相互に交流しやすく、かつ子育て世代や高齢者など多様な世代にとって利用しやすい空間となっているか。 ・庁舎の特性や計画地の環境特性を考慮した温熱環境、光環境、省エネルギー等の有効な提案及び防災上の機能確保への配慮に係る提案がなされているか。	30
(3) 双葉駅前にふさわしい施設外観計画	・双葉町の玄関口、かつ双葉町に集う多様な人が行き交い、人々を寄せ付けやすい外観計画となっているか。 ・周辺の景観や建物ボリュームに配慮し、空間として調和のとれた親しみの持てる計画となっているか。	30
2 施工計画に関する事項		
(1) 品質管理及び早期整備に向けた工程管理	・品質確保に向けた具体的な手段や方法、施工管理体制が示されているか。 ・工期が遵守できる具体的な提案となっているか。 ・工期短縮による最終引き渡し時期の前倒し提案があるか。	30
(2) 地域経済への貢献	・地元企業への発注や地元資材の調達について、積極的かつ具体的な提案がなされているか。 ・地元企業が共同企業体として参加するなど、地域経済への貢献的な取組みは提案されているか。	30
合計点		150

- ・1(1)において本施設以外も含めた計画の提案を受けるが、本業務にて施工する範囲は町役場庁舎及びこれに付属する駐車場、駐輪場等となる。
- ・1(1)において本施設以外に検討しているのは、商業施設棟（想定約500㎡）と、カーシェアや次世代モビリティ等を導入するための用地（平面駐車5台程度）である。

- ・庁舎の必要諸室は、諸元表【添付 B 1-1】による。
- ・主な評価の視点にとらわれず魅力的庁舎とすべき内容は積極的に提案願いたい。
- ・1（1）～（3）、2（1）はそれぞれA 4 2枚、2（2）はA 4 1枚で提案すること