

双葉駅西地区複合的福祉サービス拠点整備事業
優先交渉権者決定基準

令和 7 年 3 月 24 日

双葉町

目 次

第1 審査の概要.....	1
1 優先交渉権者決定基準の位置づけ.....	1
2 基本的な考え方.....	1
3 技術提案書審査委員会の設置.....	1
4 審査全体の流れ.....	1
第2 一次審査(参加資格審査・実績審査)の内容と方法.....	3
(1) 参加資格審査.....	3
(2) 実績審査.....	3
(3) 一次審査通過者の選定.....	3
第3 二次審査(基礎審査・価格審査)の内容と方法.....	3
1 基礎審査.....	3
2 価格審査.....	3
(1) 価格の確認.....	3
(2) 三次審査対象者の選定.....	4
第4 三次審査(技術提案審査)の内容と方法.....	4
第5 総合評価点の算出方法.....	4
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。）が双葉駅西地区複合的福祉サービス拠点整備事業（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項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、施工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「双葉駅西地区複合的福祉サービス拠点整備事業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。))を設置する。

4 審査全体の流れ

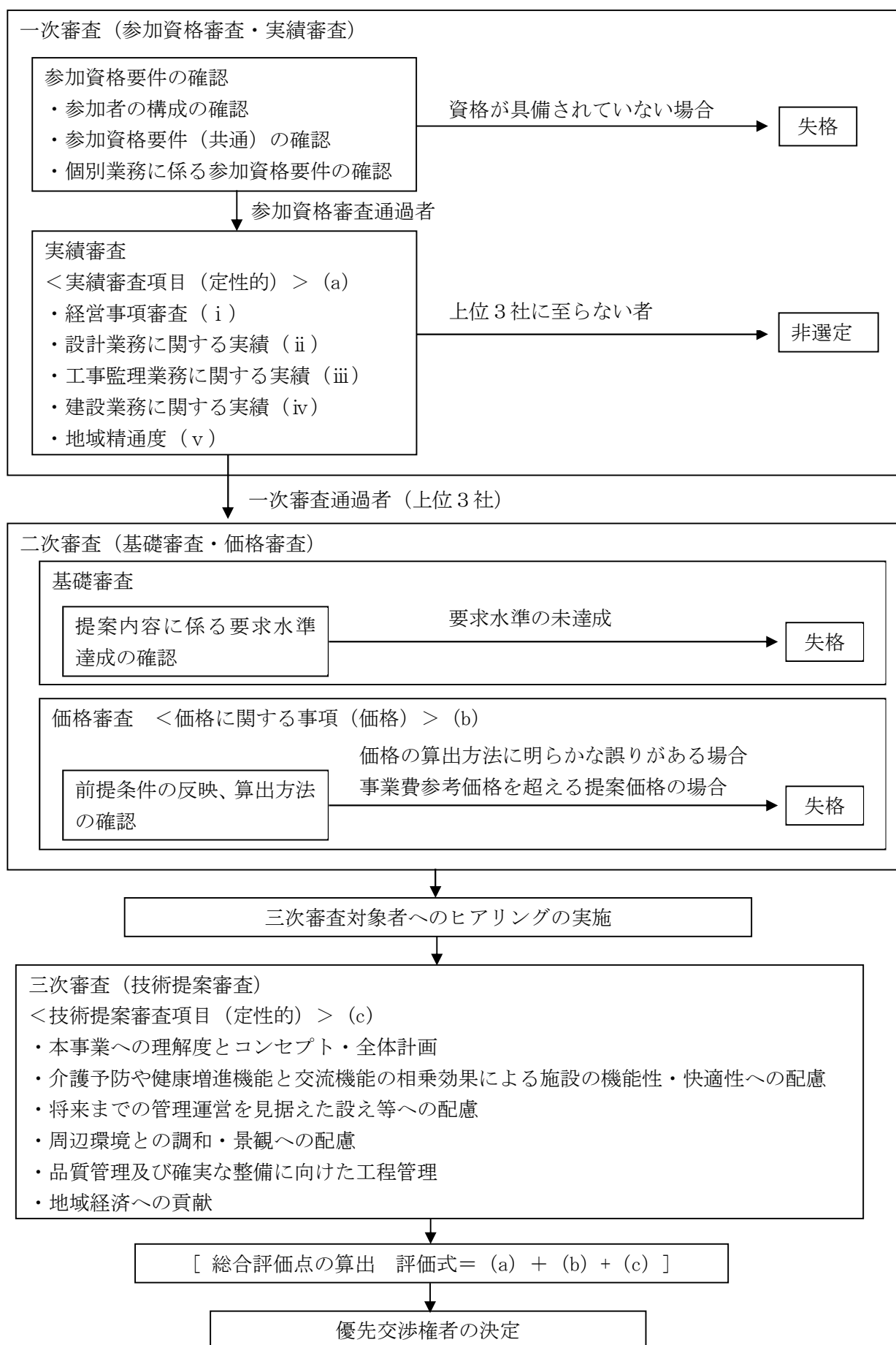
一次審査として、全ての参加者に対して参加資格要件の審査を実施する。併せて、参加資格審査通過者に対し、実績審査を実施し、一次審査通過者を選定する。

二次審査として、一次審査通過者に対し、基礎審査及び価格審査を実施し、三次審査対象者を選定する。

三次審査として、三次審査対象者へのヒアリングを実施し、技術提案審査を実施する。

実績審査、価格審査、技術提案審査を踏まえ、総合評価点を算出し、優先交渉権者を決定する。（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・実績審査）の内容と方法

（1）参加資格審査

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。

（2）実績審査

実績審査項目については、図表2「実績審査項目」に基づき、一次審査通過者の平成27年度以降（平成27年4月1日から参加表明書提出期限日までに完了したもの）の実績を審査し、得点（以下、「実績点」という。）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社のみの実績を審査の対象とし、地域精通度の実績については、共同企業体のうち構成員の実績であれば、審査の対象とする。

（3）一次審査通過者の選定

町は、参加資格審査通過者のうち、実績点に応じた上位3社を一次審査通過者として選定する。

ただし、参加資格審査通過者が3社以内の場合には、順位づけは行わず、参加資格審査通過者全てを一次審査通過者として選定する。

第3 二次審査（基礎審査・価格審査）の内容と方法

1 基礎審査

一次審査通過者から提出された提案書類について、町は、提案内容が本事業の基本的条件及び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

（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、町は、実施要項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（イ）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項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の事業費参考価格を超えていないか

イ 価格点の算出方法

価格点は、一次審査通過者から提案された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。

$$\begin{aligned} & \text{一次審査通過者Aの価格点（価格点）} \\ & = 50 \times (\text{一次審査通過者中の最低価格} / \text{一次審査通過者Aの価格}) \end{aligned}$$

(2) 三次審査対象者の選定

町は、基礎審査・価格審査にて、提案内容の具備が確認された者を、三次審査対象者に選定し、各対象者に通知する。

ヒアリングの日時・方法等の詳細も、併せて通知することとするが、ヒアリングにおいては、技術提案書の内容の説明にとどめ、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、審査委員が三次審査対象者の技術提案内容を審査し、図表3「得点化基準」に従い得点（以下、「技術提案点」という。）を付与する。

なお、技術提案点は、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 総合評価点の算出方法

総合評価点は、実績点、価格点、技術提案点の合計により算出する。

$$\begin{aligned} \text{総合評価点} &= \text{実績点} + \text{価格点} + \text{技術提案点} \\ (300 \text{ 点}) &= (80 \text{ 点}) + (50 \text{ 点}) + (170 \text{ 点}) \end{aligned}$$

第6 優先交渉権者の選定

町は、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。総合評価点が最も高い者が2以上あるときは、提案価格の安価な者を優先交渉権者とする。提案価格においても同額の場合はくじにて選定する。

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各業務の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、三次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 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) 建設企業の総合評価値 (P点)	建築一式工事の総合評価点が 1,500 点以上	5
	建築一式工事の総合評価点が 1,100 点以上、1,500 点未満	3
2 設計業務に関する実績 (ii)		(30)
(1) 企業の実績	a 及び b に係る実施設計業務の実績が各々 1 件 (合計 2 件) 以上。 a 主要用途が通所介護又は特別養護老人ホームである建築物の新築工事 b 延べ床面積 1,000 m ² 以上の複合施設の新築工事	20
	a 及び b に係る実施設計業務の実績が各々 1 件 (合計 2 件) 以上。 a 主要用途が福祉施設である建築物の新築工事 b 延べ床面積 1,000 m ² 以上の複合施設の新築工事	10
	a に係る実施設計業務の実績が 2 件以上もしくは b に係る実施設計業務の実績が 2 件以上。 a 主要用途が福祉施設である建築物の新築工事 b 延べ床面積 1,000 m ² 以上の複合施設の新築工事	5
	a 又は b に係る実施設計業務の実績が 1 件以上。 a 主要用途が福祉施設である建築物の新築工事 b 延べ床面積 1,000 m ² 以上の複合施設の新築工事	0

(2) 管理技術者の実績	a 又は b に係る実施設計業務において、業務の過半に従事した実績が各々 1 件（合計 2 件）以上。 a 主要用途が通所介護又は特別養護老人ホームである建築物の新築工事 b 延べ床面積 1,000 m ² 以上の複合施設の新築工事	10
	a 又は b のいずれかに係る実施設計業務において、業務の過半に従事した実績が 2 件以上。 a 主要用途が福祉施設である建築物の新築工事 b 延べ床面積 1,000 m ² 以上の複合施設の新築工事	5
	a 又は b のいずれかに係る実施設計業務において、業務の過半に従事した実績が 1 件以上。 a 主要用途が福祉施設である建築物の新築工事 b 延べ床面積 1,000 m ² 以上の複合施設の新築工事	0
3 工事監理業務に関する実績 (iii)		(10)
(1) 企業の実績	a 及び b に係る工事監理業務の実績が各々 1 件（合計 2 件）以上。 a 主要用途が通所介護又は特別養護老人ホームである建築物の新築工事 b 延べ床面積 1,000 m ² 以上の複合施設の新築工事	7
	a 及び b に係る工事監理業務の実績が各々 1 件（合計 2 件）以上。 a 主要用途が福祉施設である建築物の新築工事 b 延べ床面積 1,000 m ² 以上の複合施設の新築工事	5
	a 又は b のいずれかに係る工事監理業務の実績が 2 件以上。 a 主要用途が福祉施設である建築物の新築工事 b 延べ床面積 1,000 m ² 以上の複合施設の新築工事	3
	a 又は b のいずれかに係る工事監理業務の実績が 1 件以上。 a 主要用途が福祉施設である建築物の新築工事 b 延べ床面積 1,000 m ² 以上の複合施設の新築工事	0
(2) 管理技術者の実績	a 又は b に係る工事監理業務において、業務の過半に従事した実績が各々 1 件（合計 2 件）以上。 a 主要用途が通所介護又は特別養護老人ホームである建築物の新築工事 b 延べ床面積 1,000 m ² 以上の複合施設の新築工事	3
	a 又は b のいずれかに係る工事監理業務において、業務の過半に従事した実績が 2 件以上。 a 主要用途が福祉施設である建築物の新築工事 b 延べ床面積 1,000 m ² 以上の複合施設の新築工事	1
	a 又は b のいずれかに係る工事監理業務において、業務の過半に従事した実績が 1 件以上。 a 主要用途が福祉施設である建築物の新築工事 b 延べ床面積 1,000 m ² 以上の複合施設の新築工事	0
4 建設業務に関する実績 (iv)		(20)

(1) 企業の実績	a 及び b に係る建築一式工事の実績が各々 1 件（合計 2 件）以上。 a 主要用途が通所介護又は特別養護老人ホームである建築物の新築工事 b 延べ床面積 1,000 ㎡以上の複合施設の新築工事	15
	a 及び b に係る建築一式工事の実績が各々 1 件（合計 2 件）以上。 a 主要用途が福祉施設である建築物の新築工事 b 延べ床面積 1,000 ㎡以上の複合施設の新築工事	10
	a 又は b のいずれかに係る建築一式工事の実績が 2 件以上。 a 主要用途が福祉施設である建築物の新築工事 b 延べ床面積 1,000 ㎡以上の複合施設の新築工事	5
	a 又は b のいずれかに係る建築一式工事の実績が 1 件以上。 a 主要用途が福祉施設である建築物の新築工事 b 延べ床面積 1,000 ㎡以上の複合施設の新築工事	0
(2) 監理技術者の実績	a 及び b に係る建築一式工事の実績で監理技術者又は現場代理人として業務の過半に従事した実績が 2 件以上。 a 主要用途が通所介護又は特別養護老人ホームである建築物の新築工事 b 延べ床面積 1,000 ㎡以上の複合施設の新築工事	5
	a 又は b のいずれか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業務の過半に従事した実績が 2 件以上。 a 主要用途が福祉施設である建築物の新築工事 b 延べ床面積 1,000 ㎡以上の複合施設の新築工事	3
	a 又は b のいずれか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業務の過半に従事した実績が 1 件以上。 a 主要用途が福祉施設である建築物の新築工事 b 延べ床面積 1,000 ㎡以上の複合施設の新築工事	0
5 地域精通度（v）		(15)
(1) 福島県における施工実績	双葉郡（広野町、楡葉町、富岡町、川内村、大熊町、双葉町、浪江町及び葛尾村）における建築物の新築工事に係る建築一式工事の施工実績が 2 件以上。	15
	福島県における福祉施設又は複合施設の新築工事に係る建築一式工事の施工実績が 1 件。	10
	上記実績のいずれにも該当しない。	0
合計点		80

図表 3 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 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) 本事業への理解度とコンセプト・全体計画	・双葉町の現状やまちづくりの狙いを理解し、双葉駅周辺や双葉町全体の復興に寄与する本施設のコンセプトとなっているか。 ・介護予防や健康増進、交流機能等のほか、周辺に整備される予定の施設も含めた関係性・連携の考え方が示されており、外構を含む配置計画が工夫されているか。 ・人が主役の歩きやすいまちづくりに寄与し、あらゆる住民等が通いやすい動線計画となっているか。	30
(2) 介護予防や健康増進機能と交流機能の相乗効果による施設の機能性・快適性への配慮	・介護予防、健康増進、交流機能の相乗効果による機能性、快適性等が提案されているか。 ・年齢や障がいの有無等に関わらない全ての人の通いやすい施設として、機能性・快適性等に配慮した各機能の空間構成・設え等が提案されているか。 ・新旧の町民同士や多様な人々の緩やかな交流機会が創出されるような仕掛けが提案されているか。	40
(3) 将来までの管理運営を見据えた設え等への配慮	・汎用性や耐久性の高い部材を使用するなど、維持管理のしやすさに配慮した提案となっているか。 ・将来のニーズの変化が想定されており、レイアウトや設備の変更等がしやすい可変性・柔軟性の考え方が提案されているか。 ・省エネ、創エネ等の環境負荷軽減及びライフサイクルコストの低減に配慮した提案となっているか。	30
(4) 周辺環境との調和・景観への配慮	・周辺の駅西住宅の景観や建物ボリュームに配慮し、周辺住民が親しみの持てる外観計画となっているか。 ・駅東エリアを含む駅周辺の一体性に配慮しつつ、面的な賑わいの広がりにも寄与する工夫が提案されているか。	20
2 施工計画に関する事項		
(1) 品質管理及び確実な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。	30
(2) 地域経済への貢献	・双葉郡※の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。 ・双葉郡※の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。	20
合計点		170

- ・本施設の必要諸室は、諸元表【添付 B 1】による。
- ・主な評価の視点にとらわれず魅力的な施設とするための積極的な提案を期待する。

※双葉郡の定義は、「図表 2 実績審査項目」における定義と同義とする。