

東海市庁舎改修における
設計・施工一括発注プロポーザル
審査基準書

令和6年5月

東 海 市

目次

1	審査基準書の位置づけ	1
2	審査方法の概要	1
	(1) 事業者の選定方法	1
	(2) 審査の流れ	1
	(3) 審査の体制	1
	(4) 審査の手順	2
3	参加資格審査（一次審査）	3
	(1) 参加資格要件の確認	3
	(2) 参加資格の評価	3
	(3) 一次審査合格者の決定	5
4	技術提案審査（二次審査）	6
	(1) 技術提案及び提案価格の確認	6
	(2) ヒアリング及びプレゼンテーションの実施	7
	(3) 審査委員会の意見の取り扱い	7
	(4) 技術提案及び提案価格の評価	7
5	評価点の算出	10
6	優先交渉権者等の選定及び決定	10

1 審査基準書の位置づけ

東海市庁舎改修における設計・施工一括発注プロポーザル審査基準書（以下「本書」という。）は、東海市（以下「市」という。）が、東海市庁舎改修事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者（以下「事業者」という。）の募集・選定にあたり、最も優れた提案を審査し選定するための手順、方法、評価基準等を示すもので、本事業の応募事業者を対象に公表する「実施要領」と一体として取り扱うものである。

2 審査方法の概要

(1) 事業者の選定方法

事業者の募集及び選定の方法は、競争性の担保及び透明性・公平性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式により行うものとする。事業者の選定にあたっては、設計及び施工に関する技術、事業遂行能力、提案価格等を総合的に評価し優先交渉権者を決定する。

(2) 審査の流れ

審査は、一次審査として参加資格の有無や実績等を評価する「参加資格審査」、二次審査として技術提案内容や提案価格を評価する「技術提案審査」により実施する。「技術提案審査」は、技術提案内容や提案価格が要求水準書等に示す内容を満足しているか否かを確認し、技術提案内容を様々な視点から評価し、優先交渉権者及び次点優先交渉権者候補者（以下「優先交渉権者等」という。）を選定する。

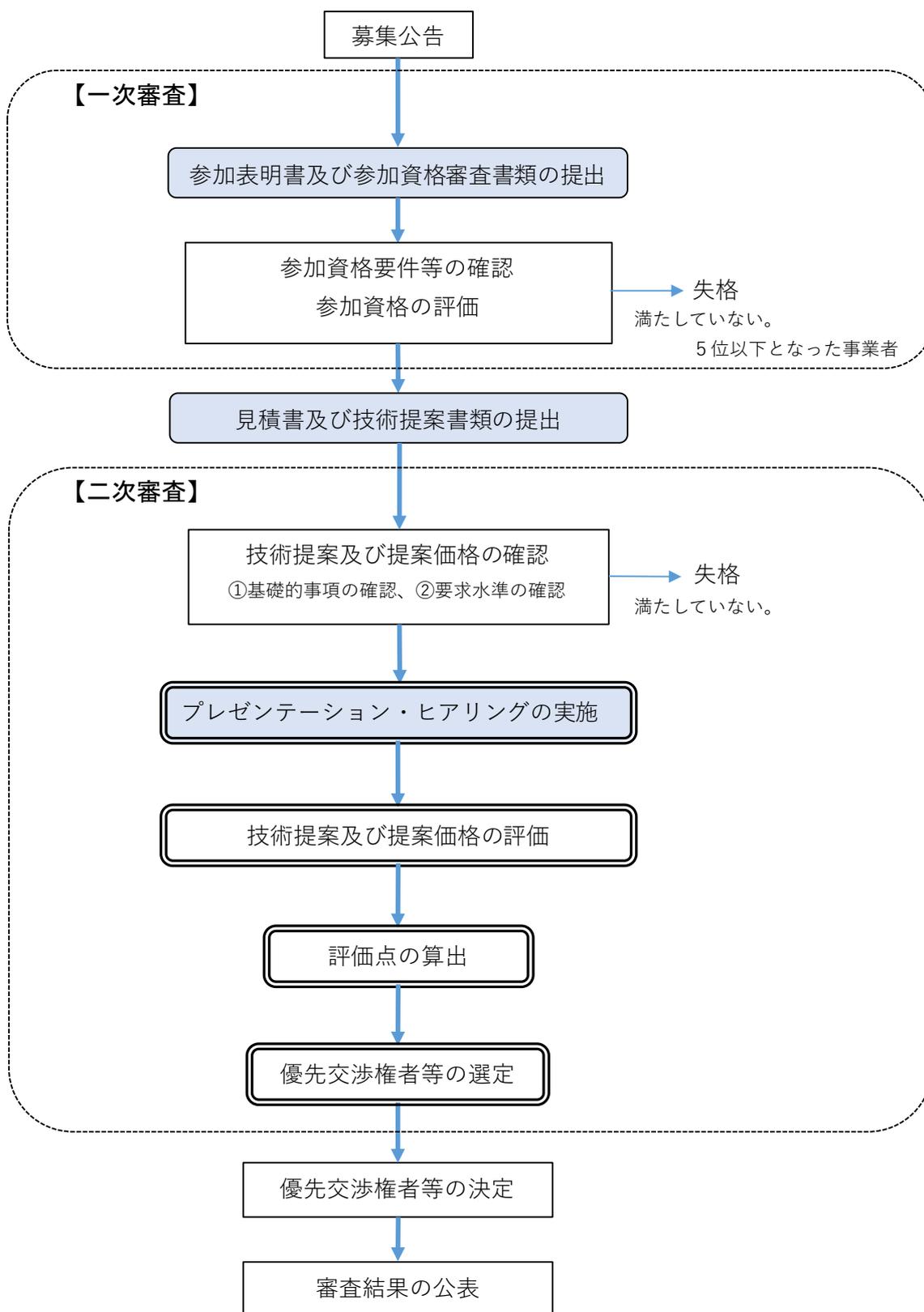
(3) 審査の体制

選定にあたっては、東海市庁舎改修における設計・施工一括発注プロポーザル審査委員会（以下、「審査委員会」という。）で行う。審査委員会は、参加資格審査、技術提案審査における審査基準の詳細にかかる検討並びに、技術提案及びプレゼンテーション・ヒアリングの審査を行う。

市は、審査委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉権者等を決定する。

なお、審査委員会及び審査委員は、会議の公平性の確保及び円滑な運営のため、非公開とする。

(4) 審査の手順



<凡例>



3 参加資格審査（一次審査）

(1) 参加資格要件の確認

参加資格審査では、参加を表明した者（以下、「応募事業者」という。）から提出された参加表明書はじめ参加資格を満たすことを証明するための必要書類（以下「資格審査書類」という。）を基に、実施要領で示した参加資格要件についての確認審査を行う。実施要領で示した参加資格要件を満たしていない応募事業者は失格とする。

(2) 参加資格の評価

資格審査書類をもとに応募事業者の実績等及び配置予定技術者の実績等の評価する。

ア 実績等の評価項目と配点

実績等の評価では、審査委員会において、次に掲げる評価項目により採点するものとし、配点は20点とする。

評価項目		配点
1	望ましい統括責任者の配置	4
2	望ましい設計業務管理技術者の配置	4
3	望ましい監理技術者の配置	4
4	会社が過去10年間に延床面積5,000㎡以上の建築物の新築・増築の実設計業務又は施工業務の契約履行実績	4
5	会社が過去10年間にZEBを実現した工事の設計及び施工実績	4
合計		20

イ 評価の視点及び評価方法等

(a) 「1 望ましい統括責任者の配置」

評価の視点	DB方式であることを踏まえて、望ましい統括責任者を配置できるか。	
評価方法	以下の規模の新築・増築において、統括責任者、設計業務管理技術者、現場代理人又は監理技術者の従事経験を有するもの。	
配点	4点	15,000 m ² 以上の官公庁
	3点	10,000 m ² 以上 15,000 m ² 未満の官公庁
	2点	5,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満の官公庁
	1点	5,000 m ² 以上の民間企業

(b) 「2 望ましい設計業務管理技術者の配置」

評価の視点	実施設計を行うのに望ましい設計業務管理技術者を配置できるか。	
評価方法	以下の規模の新築・増築において、実施設計業務の設計技術者としての従事経験を有するもの。	
配点	4点	15,000 m ² 以上の官公庁
	3点	10,000 m ² 以上 15,000 m ² 未満の官公庁
	2点	5,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満の官公庁
	1点	5,000 m ² 以上の民間企業

(c) 「3 望ましい監理技術者の配置」

評価の視点	施工を行うのに望ましい監理技術者を配置できるか。	
評価方法	以下の規模の新築・増築において、監理技術者、主任技術者又は現場代理人の従事経験を有するもの。	
配点	4点	15,000 m ² 以上の官公庁
	3点	10,000 m ² 以上 15,000 m ² 未満の官公庁
	2点	5,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満の官公庁
	1点	5,000 m ² 以上の民間企業

- (d) 「4 会社が過去10年間に延床面積5,000㎡以上の建築物の新築・増築の実
 施設計業務又は施工業務の契約履行実績」

評価の 視点	同等規模の建築物の実施設計業務又は施工業務の実績を持ち、本市が求める適切な業務ができるか。	
評価 方法	実績件数の累計	
配点	4点	8件以上
	3点	5～7件
	2点	2～4件
	1点	1件

- (e) 「5 会社が過去10年間にZEBを実現した工事の設計及び施工実績」

評価の 視点	環境配慮に取り組んでいるか。
評価 方法	実現したZEBの種類

【設計の実績】

配点	2点	ZEB
	1.5点	N e a r l y ZEB
	1点	ZEB R e a d y
	0.5点	ZEB O r i e n t e d
	0点	実績なし

【施工の実績】

配点	2点	ZEB
	1.5点	N e a r l y ZEB
	1点	ZEB R e a d y
	0.5点	ZEB O r i e n t e d
	0点	実績なし

※(e)については実績がない場合でも、失格にはならないもの。

ウ その他

実績については、全て平成 26 年（2014 年）4 月 1 日以降に契約し、完成したものに限る。

配置技術者ごとに、要求水準書において定められた要件を満足するよう注意すること。

(3) 一次審査合格者の決定

(2) の評価結果の上位 4 者を一次審査合格者とし、一次審査合格者は技術提案書を提出することとなる。

また、(2) の評価結果は技術提案審査（二次審査）に引き継ぐものとする。

4 技術提案審査（二次審査）

(1) 技術提案及び提案価格の確認

提案価格が市の上限提案価格の範囲内にあることを確認する。市の上限提案価格の範囲内にあることが確認された応募事業者は、基礎的事項の確認対象とし、範囲外の応募事業者は失格とする。

技術提案書に記載されている内容が、実施要領に規定する事項のほか、本事業の基本的条件、その他要求水準を充足していることを確認する。その結果、その要件に適合していない場合は、応募事業者に確認の上、失格とする。

ア 基礎的事項の確認

提出書類に記載された内容が、次に掲げる基礎的な事項に満たしていることを確認する。提出書類に不備がある場合は失格とする。

確認項目	確認内容
提出書類の確認	提出を求めている書類が全て揃っているか。また、指定した様式に必要な事項が記載されているか。
提案内容の矛盾・齟齬	技術提案書全体において、同一事項に関する提案に矛盾あるいは齟齬がないか。

イ 要求水準の確認

技術提案書に記載された内容が、市の要求する水準に適合していることを「要求水準書」に基づき確認する。技術提案書の内容に市の要求する水準及び性能に満たさない事項がある場合は失格とする。

(2) ヒアリング及びプレゼンテーションの実施

技術提案の審査にあたって、提案内容の確認のため、審査委員によるヒアリング（10分程度）及び応募事業者によるプレゼンテーション（20分以内）を行う。

(3) 審査委員会の意見の取り扱い

審査委員会では、応募事業者からの提案内容に対して意見が出される場合がある。その場合、請負契約の締結の段階で、審査委員会が提示した意見を踏まえて、提案内容を改善することが望ましいと市が判断し、優先交渉権者との間で合意した場合には、施工等の条件として加味する必要があることに留意すること。

(4) 技術提案及び提案価格の評価

審査委員会は、(1)の技術提案及び提案価格の確認を受け通過した応募事業者の提案内容を評価する。

ア 技術提案の評価項目と配点

技術提案審査では審査委員会において、下記の評価項目により評価及び採点する。本評価の合計点は80点とする。

評価項目		評価の視点	配点
事業全体に関する提案			30点
1	設計・施工に係る計画、体制、工程の妥当性	<ul style="list-style-type: none">・設計、施工や各種調整、検査等に要する時間や段取り等の事業計画について、具体的な工程が想定され、実行可能な工夫がされているか。・事業計画と十分に整合し、効率的・効果的に設計、施工、工事監理が遂行されるような実施体制が構築されており、役割分担が明示されているか。・執務したままでの施工が可能な計画となっているか。・設計・施工に伴い一時的な執務室等のレイアウト変更等を要する場合の動線計画等は、庁舎の機能が損なわれていないか。	10

		<ul style="list-style-type: none"> ・施工期間、曜日、時間帯は来庁者、職員等の動線及び執務等に与える影響に配慮されているか。 ・来庁者、職員及び近隣に対する騒音、振動、粉塵、臭気の影響に配慮し、安全性が確保されているか。 	
2	モニタリングの実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・要求水準や提案内容等を適切に遂行できるようセルフモニタリングの実施体制、方法が効果的、効率的に実施できるよう配慮、工夫がされているか。 ・来庁者や職員等の現場の声に対して、改善するなど適切に対応するための配慮や工夫がされているか。 	5
3	コスト増加を抑えるコストコントロール手法	<ul style="list-style-type: none"> ・コスト管理に関する具体的な考え方や手法、提案が示されているか。 ・人員及び資材確保等について、コスト増加を抑える考え方や手法、提案が示されているか。 ・DB方式の特性を踏まえ、施工を見据えた設計積算についての具体的な考え方や手法が示されているか。 	5
4	市内地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・市内事業者を活用する実施体制となっているか。 ・市内事業者の育成に配慮した業務内容、体制が構築されているか。 ・資材調達に関して市内生産者または市内事業者からの購入計画となっているか。 ・上記以外に、市内事業者等を活用するための配慮や工夫がされているか。 <p><u>※市内事業者を共同企業体の構成員とした場合は、満点とする。</u></p>	10
改修工事に関する提案			35点
1	市民ホール特定天井及び内装改修に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ・来庁者、職員等の動線及び執務等に与える影響が少なく、災害時の安全性が確保された天井脱落対策の工法が選定されているか。 ・木質化が図られ、庁舎正面玄関に相応しい内装の提案となっているか。 	5
2	空調設備改修に関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ・執務したままでの施工が可能となる空調方式等の提案が示されているか。 ・各諸室について、効率的、効果的な空調方式の提案が示されているか。（市民ホールと議場とそれ以外の諸室（執務エリアや会議室等）のエリア別に提案されているか。） ・機器選定の考え方や室内機、室外機等の配置（執務に影響がない位置や美観等）についての適切な提案が示されているか。 ・施設全体のエアバランスが保たれた方式（全熱交換器または外気処理エアコン等）及び機器の配置について適切な提案が示されているか。 	20

		<ul style="list-style-type: none"> ・エネルギーの価格や供給における安定性、環境負荷及びエネルギーコストの低減等の観点から適切なエネルギー種別を選択した提案が示されているか。 ・空調設備の操作（運転、停止、設定温度、風量等）、監視（運転、停止、設定温度、風量等）、スケジュール管理等の一括制御が可能であり、施工後の維持管理においてメンテナンスの手間が軽減でき、メーカーの長期保証付機器の採用等、突発的な支出やランニングコストの変動を抑えることが可能となる提案が示されているか。 	
3	1階トイレリニューアルに関する提案	<ul style="list-style-type: none"> ・障がい者、幼児連れの方等に配慮した考え方や工夫、提案が示されているか。 ・トイレ利用者が安心、安全に利用できる空間（各種設備、扉等）の配置となっているか。 	5
4	環境に配慮した提案	<ul style="list-style-type: none"> ・県産木材の積極的な利用につながる考え方や工夫、提案が示されているか。（県産木材の調達方法、使用率等） ・木材利用にあたって防火・耐火に対する安全面とコスト面での合理的な考え方や工夫、提案が示されているか。 ・現状に比べて空調設備や照明設備等が、省エネ対応（環境負荷の低減）された提案が示されているか。 ・省エネの観点から施工後に、空調や照明設備等が設計時に示された性能を満たしているか確認できる提案となっているか。 ・上記以外に、環境に配慮された内容が示されているか。 	5
その他の提案			15点
1	その他の提案	・自由提案：3項目まで	3×5

イ 技術提案の採点基準

技術提案に関する評価は、各項目において次のAからEの5段階の評価を行う。

評価	評価内容	得点化
A	極めて評価が高い	配点×1.0
B	評価が高い	配点×0.8
C	普通	配点×0.6
D	やや評価が低い	配点×0.4
E	評価が低い	配点×0.2

ウ 提案価格の評価

応募事業者の提案価格について、下記に基づいて評点する。

本評価の合計点は20点とする。

評価項目	評価の視点・算出方法	配点
提案価格の 総額（税抜）	提案価格の総額（税抜）について、以下の式により算出された評点を付与する。 $\text{評点} = 20 \text{ 点} \times (\text{最低の提案価格}) / (\text{提案価格})$	20

5 評価点の算出

分類及び評価の視点ごとの配点は、得点化に際して小数点第3位以下の端数がでた場合は、少数点第3位を四捨五入し、小数点2位までとする。評価点は120点満点となる。最終評価点は各審査委員の評価点を合計し、その平均値から算出する。

6 優先交渉権者等の選定及び決定

応募事業者から提出された提案書等を審査委員会が審査し、提案価格とともに総合的に評価点の合計点数が最も高い者を優先交渉権者に、次の高得点者を次点優先交渉権者にそれぞれ決定する。

なお、合計点数の最も高い者が2者以上ある場合は提案価格が最も低い者を優先交渉権者とする。また、提案価格も同額だった場合は、審査委員会により決定するものとする。

応募事業者が1者の場合においても、本プロポーザルは実施し、提案価格の評価点数を除いた100点の内、最低点60点以上であれば、優先交渉権者とする。

市は、審査委員会の審査結果を踏まえ、その結果を応募事業者に通知するとともに東海市ホームページ等で公表する。なお、選定に関する問合せや異議申し立ては一切受け付けないこととする。