

伊奈町役場新庁舎整備事業
設計・施工一括発注に伴う公募型プロポーザル

優先交渉権者選定基準

令和5年12月

伊奈町

(令和6年4月更新)

<目次>

第 1	審査の概要	1
第 2	参加資格要件の確認	4
第 3	共創対話の実施	4
第 4	技術提案書、提案時見積書及びV E 提案書の確認	4
第 5	技術対話の実施	4
第 6	改善された技術提案書及び提案時見積書の確認・評価	5
第 7	優先交渉権者の選定	8
第 8	提案内容の位置づけ	9
第 9	地域貢献点に対する不履行について	9

第1 審査の概要

1 優先交渉権者選定基準の位置付け

本優先交渉権者選定基準（以下、「本書」という。）は、伊奈町（以下、「発注者」という。）が伊奈町役場新庁舎整備事業（以下、「本事業」という。）の優先交渉権者を選定するに当たって、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

本事業は、現庁舎の運営を継続しながら現地に新庁舎を建設するため、民間における高度な技術を活用することを目的として、「技術提案・交渉方式」（設計・施工一括タイプ）により優先交渉権者を選定するため、「技術提案」と「価格」について総合的に評価を行う。

3 選定委員会の設置

発注者は、技術提案内容の審査に関して、「伊奈町役場新庁舎整備事業設計・施工一括発注に伴う公募型プロポーザル選定審査委員会」（以下、「選定委員会」という。また、選定委員会の委員を、以下、「選定委員」という。）を設置する。（図表1「選定委員会の選定委員」参照）

4 審査全体の流れ

参加資格確認申請書を提出した提案参加者に対して参加資格を満たすか等の確認を行う。発注者は、参加資格保有者には技術提案書等提出の要請を、参加資格を有することが確認できない場合には、当該提案参加者を失格とする旨をそれぞれ通知する。

技術提案書提出要請者は、技術提案書（VE提案を含む）・提案時見積書を提出することができる。VE提案の適否判断を行った後に、技術提案書の提案内容の理解を深めることと、提案の一部を改善することで優れた提案になり得るVE提案に対して改善を求めることを目的として、技術提案書提出者との技術対話を実施する。技術提案書提出者は、技術対話を踏まえて、改善された技術提案書・提案時見積書を提出することができる。

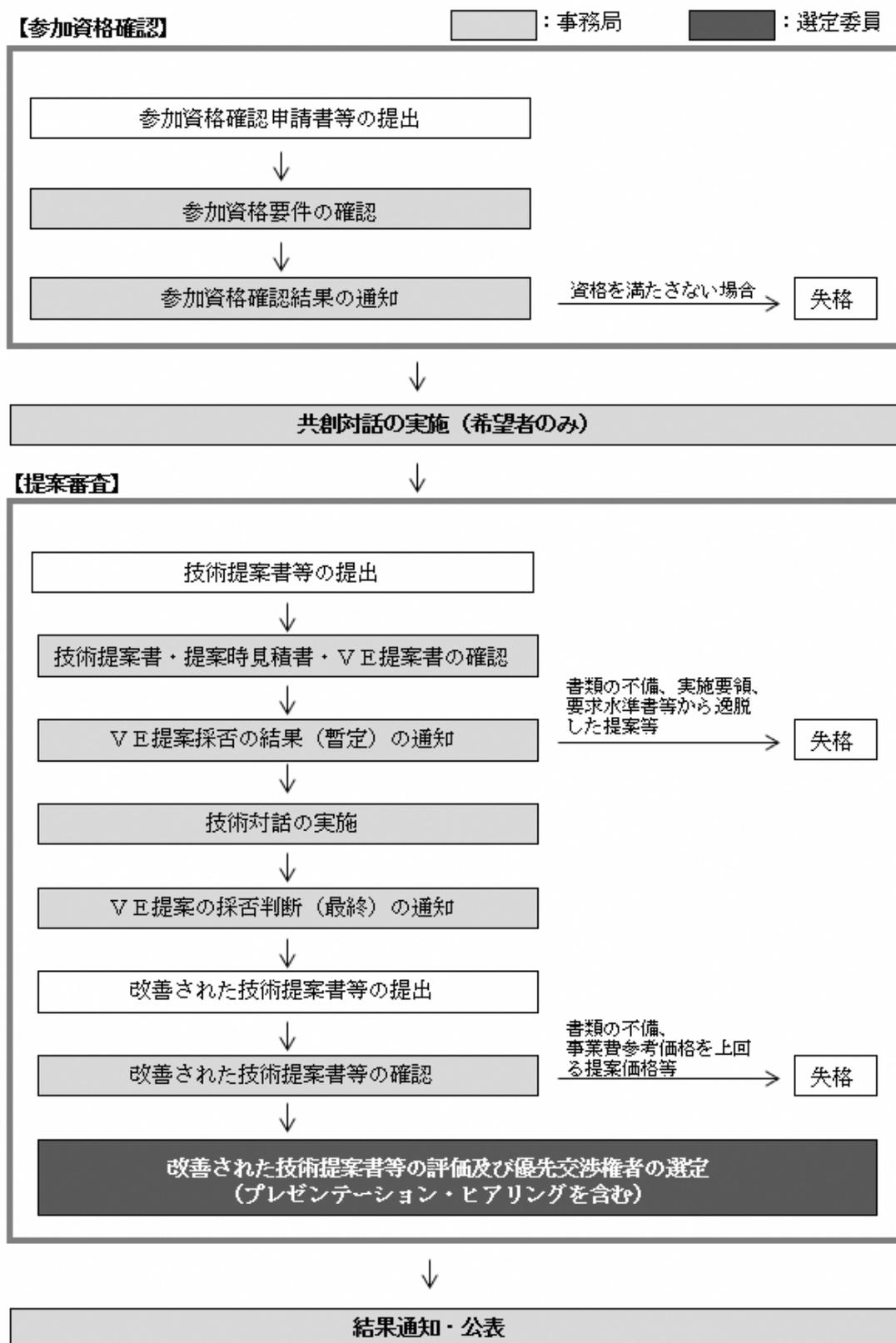
選定委員会は、改善された技術提案書・提案時見積書について、本書に基づき審査を実施する。（図表2「審査の流れ」参照）

図表 1 選定委員会の選定委員（敬称略・順不同）

委員名	職名	備考
上野 武	千葉大学 名誉教授	
勝又 英明	東京都市大学 名誉教授	
仲 綾子	東洋大学 福祉社会デザイン学部 人間環境デザイン学科 教授	
柳澤 要	千葉大学大学院 工学研究院 教授	
秋葉 宏和	伊奈町 副町長	
秋山 雄一	伊奈町 企画総務統括監	

参加者が本事業を目的として故意に選定委員に接触し、不正行為を行ったと認められる場合は、審査対象から除外することとする。

図表2 審査の流れ



第2 参加資格要件の確認

発注者は、参加資格確認申請書等をもとに、提案参加者が実施要領「5. 参加資格要件等」に記載された参加資格要件を満たすことを確認し、参加資格保有者には技術提案書等提出の要請を、参加資格を有することが確認できない場合には、当該提案参加者を失格とする旨をそれぞれ書面にて通知する。

なお、必要書類及び提出方法については実施要領「10. 参加資格確認申請書等の提出」による。

第3 共創対話の実施

技術提案書提出要請者に対して本事業に対する理解をより深め、創意工夫を引き出し、技術提案の検討の方向性や具体化への一助となることを目的に、本事業の提案に関する全般な事項を対象とする共創対話を、実施希望者に対して行う。なお、共創対話の内容は、評価の対象としないものとする。

詳細は、実施要領「12. 共創対話」による。

第4 技術提案書、提案時見積書及びVE提案書の確認

技術提案書提出要請者は、期限までに、発注者に技術提案書等を提出すること。提出書類及び提出方法については、実施要領「14. 技術提案書等の提出」による。

提出された技術提案書等について、以下の要領で確認を行う。

(1) 技術提案書等の内容確認

技術提案書提出要請者から提出された技術提案書及び提案時見積書等の内容を確認し、書類の不備や、実施要領及び要求水準書等から逸脱した内容が確認された場合には、当該技術提案書提出要請者を失格とする。

なお、技術提案書等に疑義がある場合には、技術提案書提出者に対して、技術対話を通じ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) VE提案の採否検討

VE提案について採否を検討し、検討した結果（暫定）を技術対話に先立って技術提案書提出者に書面にて通知する。

直ちに採否の判断が困難な項目や、提案の一部を改善することで優れた提案になると認められる項目等は、採否の判断を保留し、技術対話において、技術提案書提出者へ内容確認を行う。

第5 技術対話の実施

技術対話は、提案内容に対する理解を深めるとともに、提案されたVE提案のうち、事前に採否の判断を保留にした項目について内容を確認することを目的に実施するものであり、技術対話の内容は、評価の対象としないものとする。

第6 改善された技術提案書及び提案時見積書の確認・評価

技術提案書提出者は、技術対話を踏まえて、発注者と合意した内容のみ、期限までに技術提案書及び提案時見積書等の内容を改善し、再提出を行うことができる。提出書類及び提出方法については、実施要領「17. 改善された技術提案書等の提出」による。

再提出された技術提案書及び提案時見積書等について、内容を確認し、以下の要領で評価を行う。

(1) 技術提案書の評価

技術提案評価項目については、図表3「技術提案評価項目」に示す評価項目及び主な評価の視点に基づき、選定委員が改善された技術提案書の内容について図表4「得点化基準」に従って得点を付与する。

配点ごとに選定委員の平均点を算出し、それらの合計点を技術評価点とする。

なお、平均点を算出する際の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。

図表3 技術提案評価項目

No	評価項目	評価の着眼点	主な評価の視点 (各項目について提案の的確性、具体性、実現性、効果の視点から評価する)	配点	提案書枚数 (A3判)
1	業務の実施方針とプロジェクト取り組み体制 (設計・施工)	1-1 業務実施方針	・本事業推進における理解度 ・設計施工一括発注を生かした業務推進	6	1
		1-2 コミュニケーション能力	・事業パートナーとしての柔軟な対応力や調整力 ・ヒアリング等を通じた庁内関係者との合意形成		
		1-3 取り組み体制	・経験豊富な担当者配置 ・担当チームの特徴		
2	町民サービス、執務環境の向上に寄与する機能性・効率性の高い庁舎計画	2-1 機能性・効率性・柔軟性の高い庁舎機能	・町民のアクセスしやすさ・使いやすさ・プライバシーに配慮した庁舎の実現 (配置計画、機能配置等を含む) ・執務機能の効率化に配慮した庁舎の実現 ・将来の環境変化に対応できる配置や設備に配慮した庁舎の実現 (DX化に伴う可変性などを含む)	8	4
		2-2 複合化による町民サービスの向上	・機能の複合化により、町民サービスの向上と施設の合理化が図られた庁舎の実現 ・複合化された機能それぞれの利用条件に即した施設計画(動線計画・セキュリティ計画を含む) ・機能の複合化を踏まえて、町民等が日常的に利用したくなる庁舎及び複合化機能の実現(屋内外を含めた、日常からイベント時まで活用できる空間づくり)	12	
		2-3 「伊奈町らしさ」や居心地が良く親しみを感じられる空間・仕掛けづくり	・町の魅力や歴史・文化、地域の活力を発信できる空間づくり ・だれもが訪れたいような環境と、賑わいやコミュニティの創出に繋がる庁舎の実現 ・町の歴史や文化を踏まえた未来に繋がる庁舎のあり方 ・設計・建設プロセスにおける仕掛けづくり(町民参加型のワークショップ等、町民等を設計・建設プロセスに巻き込む提案を含む)	12	
3	防災・防犯拠点機能を備えた庁舎計画	災害対策・安全対策	・BCP対応等 ・災害時の防災拠点としての機能等 ・情報セキュリティの確保	7	1
4	環境に配慮した庁舎計画	4-1 LCC縮減	・建物の維持管理、省エネ対策等のLCC縮減 ・再生エネルギーの活用や、CASBEE、ZEB等の環境指標への対応 (定量的効果が得られる提案を評価する)	10	1
		4-2 脱炭素社会への取り組み	・SDGs・脱炭素化等、持続可能な社会への取り組み(工事段階、運用段階含む) ・木質化・木材利用の促進 (定量的効果が得られる提案を評価する)		
5	工程計画(設計・施工)	工程管理	・発注者の意思決定に配慮した適切な工程計画 ・工期短縮に向けた提案	5	1
6	施工計画	安全管理・近隣配慮	・合理的で実現可能性の高いローリング計画 ・既存敷地内での工事における安全性への配慮 ・既存庁舎までの来庁者の動線や駐車場の配慮 ・近隣住民や、周辺道路の交通状況への配慮	5	1
7	品質確保とコストコントロール	7-1 品質確保	・品質確保に向けた工事監理体制、施工管理体制等	5	1
		7-2 コストコントロール	・設計・工事期間を通じて、提案時の価格を維持する取り組み手法		
8	その他の提案		・「その他の自由提案」において、本事業において有益・有効と判断される応募者のノウハウ・固有技術を活用した具体的な提案が行われた場合に加点する	5	
小計				75	10

図表4 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、具体的提案ではない	配点×0.00

(2) 地域貢献点A

施工業務に当たる者の構成員に町内に本店を有する建設事業者を含めた場合に1点を付与する。

(3) 地域貢献点B

町内事業者へ直接発注する下請発注額及び資材発注額、町内建設事業者以外の業種への発注額（業務委託や物品購入等）の合計額について、以下の算定式に基づき評価する。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。

町内調達率 a (%) と地域貢献点Bとの関係は、以下の通りとする。

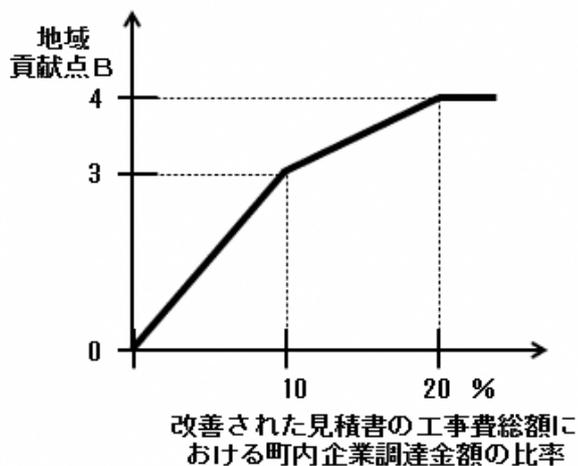
$$a (\%) = \frac{\text{町内事業者への発注提案金額}}{\text{改善された提案時見積書における工事費総額}}$$

$$a=0\sim 10\% \text{未満} : B=a \times 3/10$$

$$a=10\sim 20\% \text{未満} : B=3 + (a-10) \times 1/10$$

$$a=20\% \text{以上} : B=4$$

町内調達率と地域価格点のイメージは、以下の通りである。



- ・提案金額の算定範囲は、以下の通りとする。
 - ア 町内事業者に対する下請発注額
施工体制台帳に記載する全ての下請契約を対象とするが、町内下請事業者同士が重層関係にある場合は、上位層への発注額のみを対象とする。
 - イ 町内事業者に対する資材発注額
町内事業者に直接発注する建設資材のみを対象とする。
 - ウ 町内建設事業者以外の業種への発注額（業務委託や物品購入等）
- ・町内事業者とは、事業所（本店、支店、営業所、店舗など）が伊奈町の住所を有し、当該住所を確認できるものとする。
- ・特定建設工事共同企業体の元請受注額は対象外とする。
- ・「イ」「ウ」については、受注者が直接町内事業者に発注するものを対象とし、下請事業者が発注するものは含まない。
- ・算定の根拠として、発注を想定している町内事業者（特定建設工事共同企業体の構成員として想定している事業者を含む）が作成した**地域貢献関心表明書**（様式20）を提出することが望ましい。

（４） 提案時見積書の評価

技術提案書提出者から提案された価格について、発注資料で示す前提条件が正確に反映されているかを確認したうえで価格点を算出する。

価格点は、改善された提案時見積書の価格（総額）を次の算式により換算し、得点を付与する。

また、得点化の際の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。

なお、改善された提案時見積書による提案価格が、実施要領「3 事業費参考価格」に記載する価格を上回った場合は、失格とする。

当該技術提案提出者の価格点 $= 20 \times (\text{技術提案書提出者の最低価格} / \text{当該技術提案書提出者の価格})$
--

第7 優先交渉権者の選定

発注者は、技術評価点及び地域貢献並びに価格点の合計（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以上の場合、価格点が高い者を上位とし、価格点も同じ場合は、くじ引きにより優先交渉権者を選定する。参加者が1者のみの場合であっても審査を実施し、総合評価点満点の6割以上の場合、優先交

渉権者として本業務契約締結に向けた交渉を行う。

総合評価点の計算式は以下の通りとする。

総合評価点	=	技術評価点	+	地域貢献点 (A・B)	+	価格点
100点満点	=	75点満点	+	5点満点	+	20点満点

第8 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、契約上、要求水準書と同等の位置づけとする。ただし、施設計画に係る提案のうち、本施設の維持管理・運営に当たり支障が生じることが懸念される内容がある場合は、優先交渉権者の合意のもと、発注者は当該技術提案内容の一部を契約上、要求水準書と同等の位置づけとしない場合がある。

また、選定委員会において、技術提案書提出者からの提案内容に対して意見が出される場合がある。この場合、選定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発注者が判断し、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要求水準とする。

第9 地域貢献点に対する不履行について

地域貢献点において受注者から提案された町内事業者への発注提案金額について、受注者の責に帰すべき事由により、その金額を満足できない場合は、下記の算定式に基づく金額を受注者から徴収する。

受注者から徴収する金額	=	未達成金額 (税込金額) × 50%
-------------	---	--------------------