

大熊町大野駅西商業施設整備事業

優先交渉権者決定基準

令和5年6月1日

大 熊 町

目 次

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

1 審査の概要

(1) 優先交渉権者決定基準の位置付け

本優先交渉権者決定基準は、町が本事業の優先交渉権者を決定するに当たって、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

優先交渉権者の選定方法は、本事業の実施に係る価格のほか、基本設計、実施設計、工事監理及び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、「提案内容」という。）について総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用する。

(3) 審査委員会の設置

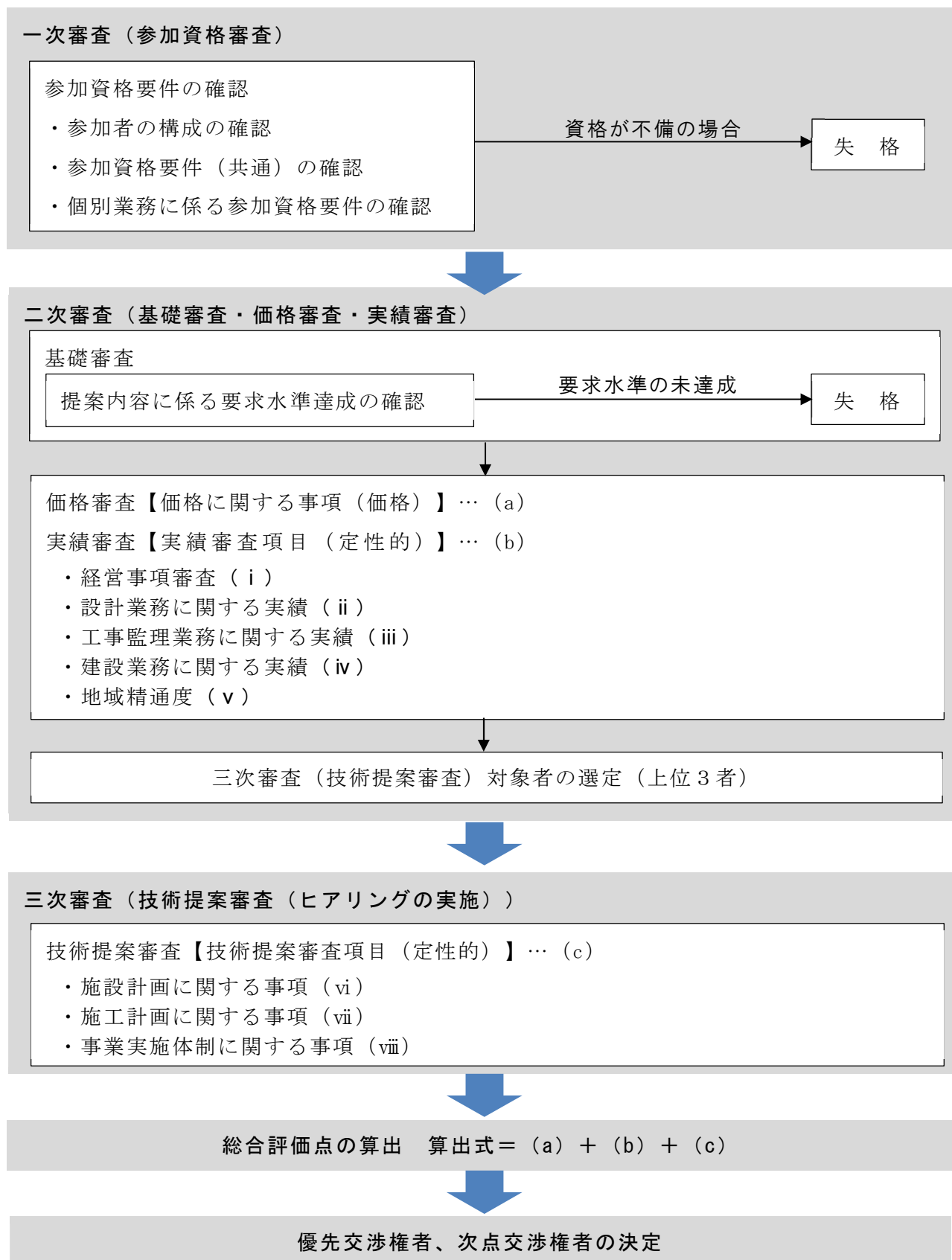
技術提案内容の審査に関して、公平性、競争性及び透明性を確保したうえで、幅広い専門的見地からの意見を参考とするために、町は、外部有識者等を含む7名の委員（以下「審査委員」という。）により構成される「大熊町大野駅西商業施設整備事業公募型プロポーザル審査委員会」を設置し、技術提案書の審査を行う。

(4) 審査全体の流れ

一次審査（参加資格審査）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。一次審査通過者に対しては、二次審査（基礎審査・価格審査・実績審査）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。

さらに、二次審査通過者に対しては、三次審査（技術提案審査）として、技術提案に係る審査を実施する（図1参照）。

■ 図 1 審査の流れ



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一次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。

3 二次審査（基礎審査・価格審査・実績審査）

（1）基礎審査

町は、提出された二次審査及び三次審査書類の記載内容について、本事業の基本的条件及び要求水準を充足しているか確認する。その結果、充足していないと判断される場合は、当該提出書類の提出者に必要に応じて確認のうえ、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

ア 価格の確認

（ア）価格算出方法等の確認

a. 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。

価格の算出方法に誤りがあることが明らかな場合は、内容を確認のうえ、失格か否か判断する。

b. 確認項目及び内容

確認項目及び内容は次のとおりである。

■表1 価格審査の確認項目

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	・基本設計、実施設計、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、一次審査通過者の価格を次の算式により換算し、得点を付与する。得点化の際は、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。

■価格点の算出式

$$\begin{aligned} & \text{一次審査通過者Aの価格評価点（価格点）} \\ & = 60 \times (\text{一次審査通過者中の最低価格} / \text{一次審査通過者Aの価格}) \end{aligned}$$

イ 実績の確認

実績審査では、表3「実績審査項目」に基づき、一次審査通過者の過去10年（基準日は、公募開始時の令和5年6月1日（木）とする。）の実績を審査し、得点を付与する。

（3）三次審査（技術提案審査）対象者の選定

上記の通り、価格及び実績を評価し順位づけを行い、二次審査通過者上位3者を選定する。なお、同点により3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。

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、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、審査委員が二次審査通過者の技術提案内容をヒアリングにて審査し、表2「得点化基準」に従い得点化する。

■表2 得点化基準

評価区分	評価区分の考え方	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

なお、得点化にあたっては、各審査委員が付与した得点を平均化することにより算出する。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。

ただし、三次審査の得点は72点を最低基準点とし、最低基準点を満たさない提案者は選定の対象としない。

また、本審査においてはパワーポイントの使用は可能とするが、アニメーションは使用せず静止画像での説明とし、提出資料に掲載のない事項のプレゼンテーションを行うこと、提出資料に掲載のない写真等を用いてプレゼンテーションを行うことは禁止とする。

ヒアリング審査の実施時期については、令和5年8月23日（水）に大熊町役場（福島県双葉郡大熊町大川原南平1717）での実施を予定している。詳細の時間・場所は令和5年8月10日（木）以降に通知する。ただし、予期せぬ理由等により、開催方法、開催日時を変更する場合がある。

ヒアリング審査当日のプレゼンテーション時間、出席人数、機器等の準備については、開催日時の通知と合わせて別途通知する。

なお、採点・審査・講評は非公表とする。

5 定性的評価点の算出方法

定性的評価点は、3の（2）イにおける実績審査による得点と、4の三次審査の得点の合計により算出する。

定性的評価点	=	実績審査による得点	+	技術提案審査による得点
240点満点	=	60点満点	+	180点満点

6 総合評価点の算出方法

総合評価点は、5 定性的評価点及び3 (2) ア (イ) で算定した価格点の合計により算出する。

総合評価点	=	定性的評価点	+	価格点
300点満点	=	240点満点	+	60点満点

7 優先交渉権者、次点交渉権者の選定

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、三次審査による得点が最も高い者を優先交渉権者とし、これも同点の場合には来庁のうえ該当者によるくじ引きにより優先交渉権者を選定する。

なお、町と優先交渉権者との間で事業実施協定書の合意に関する交渉が整わない場合に、優先交渉権者の次に優れた提案を行った者と交渉を行うため、次点交渉権者を選定する。

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・運営にあたり支障が生じることが懸念される内容がある場合は、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、一次審査通過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、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。

■表3 二次審査（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）
総合評定値（P点）	1,900点以上	5
	1,700点以上、1,900点未満	3
	1,500点以上、1,700点未満	1
	1,300点以上 1,500点未満	0
2. 設計業務に関する事項（ii）		（10）
(1) 企業の実績	下記①及び②の実績を有する。 ①公募開始日までの過去10年以内に設計が完了した、店舗用途等（※）を含む建築物又は公的機関 ^{注4）} が発注する建築物で延べ床面積1,000㎡以上の建築物の基本設計及び実施設計の実績 ②公募開始日までの過去10年以内に設計が完了した、5,000㎡以上の敷地面積を有する店舗用途等を含む建築物又は公的機関 ^{注4）} が発注する建築物の基本設計及び実施設計の実績 ※店舗用途等とは、不特定多数の来訪者及び来客者に対しての物品販売、飲食提供やサービス等を提供する用途	5
	上記①に該当する実績を有する。	3
	公募開始日までの過去10年以内に設計が完了した延べ床面積1,000㎡以上の建築物の基本設計及び実施設計の実績を有する。	1
(2) 管理技術者の実績	下記①及び②の実績を有する。 ①公募開始日までの過去10年以内に設計が完了した、店舗用途等を含む建築物又は公的機関 ^{注4）} が発注する建築物で延べ床面積1,000㎡以上の建築物の基本設計及び実施設計業務において管理技術者として従事した実績 ^{注1）} ②公募開始日までの過去10年以内に設計が完了した、5,000㎡以上の敷地面積を有する店舗用途等を含む建築物又は公的機関 ^{注4）} が発注する建築物の基本設計及び実施設計業務において管理技術者として従事した実績 ^{注1）}	5
	上記①に該当する実績を有する。	3
	公募開始日までの過去10年以内に設計が完了した延べ床面積1,000㎡以上の建築物の基本設計及び実施設計業務において管理技術者として従事した実績 ^{注1）}	1
3. 工事監理業務に関する事項（iii）		（10）
(1) 企業の実績	下記①及び②の実績を有する。 ①公募開始日までの過去10年以内に工事が完了した、店舗用途等を含む建築物又は公的機関 ^{注4）} が発注する建築物で延べ床面積1,000㎡以上の建築物の新築工事に係る工事監理業務を受注し完了した実績 ②公募開始日までの過去10年以内に工事が完了した、5,000㎡以上の敷地面積を有する店舗用途等を含む建築物又は公的機関 ^{注4）} が発注する建築物の新築工	5

	事に係る工事監理業務を受注し、完了した実績	
	上記①に該当する実績を有する。	3
	公募開始日までの過去10年以内に工事が完了した延べ床面積1,000㎡以上の建築物の新築工事に係る工事監理業務を受注し、完了した実績を有していること。	1
(2) 管理技術者の実績	下記①及び②の実績を有する。 ①公募開始日までの過去10年以内に工事が完了した、店舗用途等を含む建築物又は公的機関 ^{注4)} が発注する建築物で延べ床面積1,000㎡以上の建築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 ^{注1)} ②公募開始日までの過去10年以内に工事が完了した、5,000㎡以上の敷地面積を有する店舗用途等を含む建築物又は公的機関 ^{注4)} が発注する建築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 ^{注1)}	5
	上記①に該当する実績を有する。	3
	上記実績1件を有する。公募開始日までの過去10年以内に工事が完了した延べ床面積1,000㎡以上の建築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 ^{注1)} を有する。	1
4. 建設業務に関する事項 (iv)		(10)
(1) 企業の実績	下記①及び②の実績を有する。 ①公募開始日までの過去10年以内に工事が完了した、店舗用途等を含む建築物又は公的機関 ^{注4)} が発注する建築物で延べ床面積1,000㎡以上の建築物の新築工事に係る建築一式工事の施工実績 ②公募開始日までの過去10年以内に工事が完了した、5,000㎡以上の敷地面積を有する店舗用途等を含む建築物又は公的機関 ^{注4)} が発注する建築物の新築工事に係る建築一式工事の施工実績。	5
	上記①に該当する実績を有する。	3
	公募開始日までの過去10年以内に工事が完了した延べ床面積1,000㎡以上の建築物の新築工事に係る建築一式工事の施工実績を有する。	1
(2) 監理技術者又は現場代理人の実績 ^{注3)}	下記①及び②の実績を有する。 ①公募開始日までの過去10年以内に工事が完了した、店舗用途等を含む建築物又は公的機関 ^{注4)} が発注する建築物で延べ床面積1,000㎡以上の建築物の監理技術者または現場代理人として従事した実績 ②公募開始日までの過去10年以内に工事が完了した、5,000㎡以上の敷地面積を有する店舗用途等を含む建築物又は公的機関 ^{注4)} が発注する建築物の監理技術者または現場代理人として従事した実績	5
	上記①に該当する実績を有する。	3
	公募開始日までの過去10年以内に工事が完了した延べ床面積1,000㎡以上の建築物の監理技術者または現場代理人として従事した実績を有する。	1

5. 地域精通度に関する事項（v）		(25)
地域における企業の施工実績①	公募開始日までの過去10年以内に双葉郡における福島第一原子力発電所構内を除く建築物（住宅用途は除く）の新築工事に係る建築一式工事の施工実績を有する。	5
	上記実績を有さない。	0
地域における企業の施工実績②	公募開始日までの過去10年以内に双葉郡における福島第一原子力発電所構内を除く建築物で店舗用途等を含む建築物の新築工事に係る建築一式工事の施工実績を有する。	5
	上記実績を有さない。	0
地域における企業の設計実績①	公募開始日までの過去10年以内に双葉郡における福島第一原子力発電所構内を除く建築物（住宅用途は除く）の新築工事に係る建築一式工事の設計実績を有する。	5
	上記実績を有さない。	0
地域における企業の設計実績②	公募開始日までの過去10年以内に双葉郡における福島第一原子力発電所構内を除く建築物で店舗用途等を含む建築物の新築工事に係る建築一式工事の設計実績を有する。	5
	上記実績を有さない。	0
まちづくりの計画の実績	公募開始日までの過去10年以内に双葉郡内における公的機関 ^{注4)} が発注したまちづくり計画を完了した実績を有する。	5
合計点		60

- 注1) 管理技術者の実績については、管理技術者と同等に業務全体を管理・統括する役割を果たした実績も対象とできるものとする。
- 注2) 配置予定の技術者として複数の候補技術者の資格及び施工実績を記載することも出来る。(ただし、配置予定の技術者ごとに配置予定技術者の評価を行い、合計点の最も低い者の得点を予定技術者に係る評価点とする。)
- 注3) 監理技術者と現場代理人をそれぞれ別の者が従事する場合には、個別に記載すること。監理技術者と現場代理人をそれぞれ別の者が従事する場合には2者の平均を評価点とする。
- 注4) 公的機関について、国、地方公共団体、独立行政法人及び公益社団法人とする。

■表4 三次審査（技術提案審査）項目

大分類	小分類	主な評価の着眼点・評価基準	配点	
1. 施設計画に関する事項 (vi)				
(1) 本事業に対する理解度	共通	<ul style="list-style-type: none"> 大野駅西地区の役割についての理解度 整備方針・全体計画の的確性 	<ul style="list-style-type: none"> 大熊町の復興における大野駅西地区の役割および町の歴史や地域の文脈について理解した提案となっているか。 本事業の内容を十分に理解し、施設に求められる地域・地区での役割や機能を的確に捉えた整備方針・全体計画が示されているか。 	15
(2) 施設計画	共通	<ul style="list-style-type: none"> 施設の配置、構成の妥当性 周辺の空間、施設との連携・調和 まちづくりの進展を見据えた計画の適応性 	<ul style="list-style-type: none"> 大野駅西地区全体の土地利用・配置イメージ、機能構成等が十分に理解された施設計画となっているか。 大野駅西地区の初期整備施設として、大野駅西地区の場と調和するシンボリックな建築計画が示されているか。 将来の大野駅西地区全体のまちづくりに向けて、周辺に建設予定の産業交流施設や社会教育複合施設等との連携、相互アクセスの利便性等に配慮した計画が提案されているか。 	35
	共通	<ul style="list-style-type: none"> 施設の機能性・快適性 各空間、機能の考え方の合理性・的確性 	<ul style="list-style-type: none"> 全ての人々にとって、安全で、利用しやすく、わかりやすい施設となっているか。 それぞれの空間が適切な位置・規模で配置され、機能相互の連携に配慮した計画となっているか。 地域住民や来訪者並びに働く人の快適性・回遊性に配慮した計画となっているか。 入居テナントや利用者、施設管理者等のそれぞれの立場から見た多様なニーズに応じることが可能な、柔軟性や可変性のある計画となっているか。 将来の町に発展に合わせた商業施設の増築等に対する配慮及び当面の実用性等も兼ね備えた計画となっているか。 	35
(3) 建物性能及び維持管理	共通	<ul style="list-style-type: none"> 施設の建物性能、設備計画の合理性・的確性 	<ul style="list-style-type: none"> 省資源、省エネルギー、自然エネルギー利用等、環境負荷低減や光熱水費削減、CO2排出量抑制について、有効な提案がなされているか。 	35
	商業施設		<ul style="list-style-type: none"> 確実なNearly ZEBの達成に向けて、効果的で実現性の高い方策が提案されているか。 	
	共通	<ul style="list-style-type: none"> 施設の維持管理・運営面への配慮 	<ul style="list-style-type: none"> イニシャルコスト、維持管理コスト（LCC）の縮減やメンテナンス性への配慮について有効な提案となっているか。 中長期的な更新及び修繕等にかかるコスト抑制、低減に有効な提案となっているか。 	

2. 施工計画に関する事項 (vii)				
(1) 品質管理及び工程管理	共通	・ 品質管理及び工程管理の具体性・実現性	・ より高い水準の品質・性能の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。	30
			・ 作業員の労働環境に配慮しつつ、無理がなく、工期が遵守できる具体的な提案となっているか。	
			・ 地元からの雇用や地元企業への発注、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。 ・ その他の具体的な地域貢献策の提案があるか。	
3. 事業実施体制に関する事項 (viii)				
(1) 本事業に対する実施体制の構築	共通	・ 実施体制の信頼性、明確性、適切性	・ 信頼性のある事業推進体制が提案されているか。 ・ 代表企業及び構成員の役割・責任の明確性、適切性が明らかな提案となっているか。 ・ 確実な報告・連絡など町との情報共有体制が構築されているか。	10
		・ 管理運営主体との連携力、調整力	・ 施設の維持管理・運営を行う指定管理予定者の意向に配慮した施設とするため、十分な連携・調整が可能な業務実施体制、スケジュールとなっているか。 ・ 管理運営主体との具体的な協議・調整方法が提案されているか。	20
合計点				180