

津山文化センター耐震補強及び大規模改修事業

公募型プロポーザル

優先交渉権者選定基準

平成29年7月

津山市

目 次

第 1	審査概要	1
1	本書の位置づけ	1
2	審査方式	1
3	審査体制	1
第 2	優先交渉権者決定の手順	2
1	参加資格審査	3
2	基礎審査	3
3	加点審査	4
4	優先交渉権者の決定.....	6
別紙 1	提案内容の審査項目及び評価ポイント	7

第1 審査概要

1 本書の位置づけ

本書は、津山市（以下「市」という。）が津山文化センターの耐震補強及び大規模改修事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を募集及び選定するにあたり、本事業に係る応募に参加する民間事業者（以下「応募者」という。）のうち最も優れた提案を行った者を客観的に評価し決定するための方法、基準等を示すものである。

また、本書は応募者を対象に交付する募集要項と一体のものである。

2 審査方式

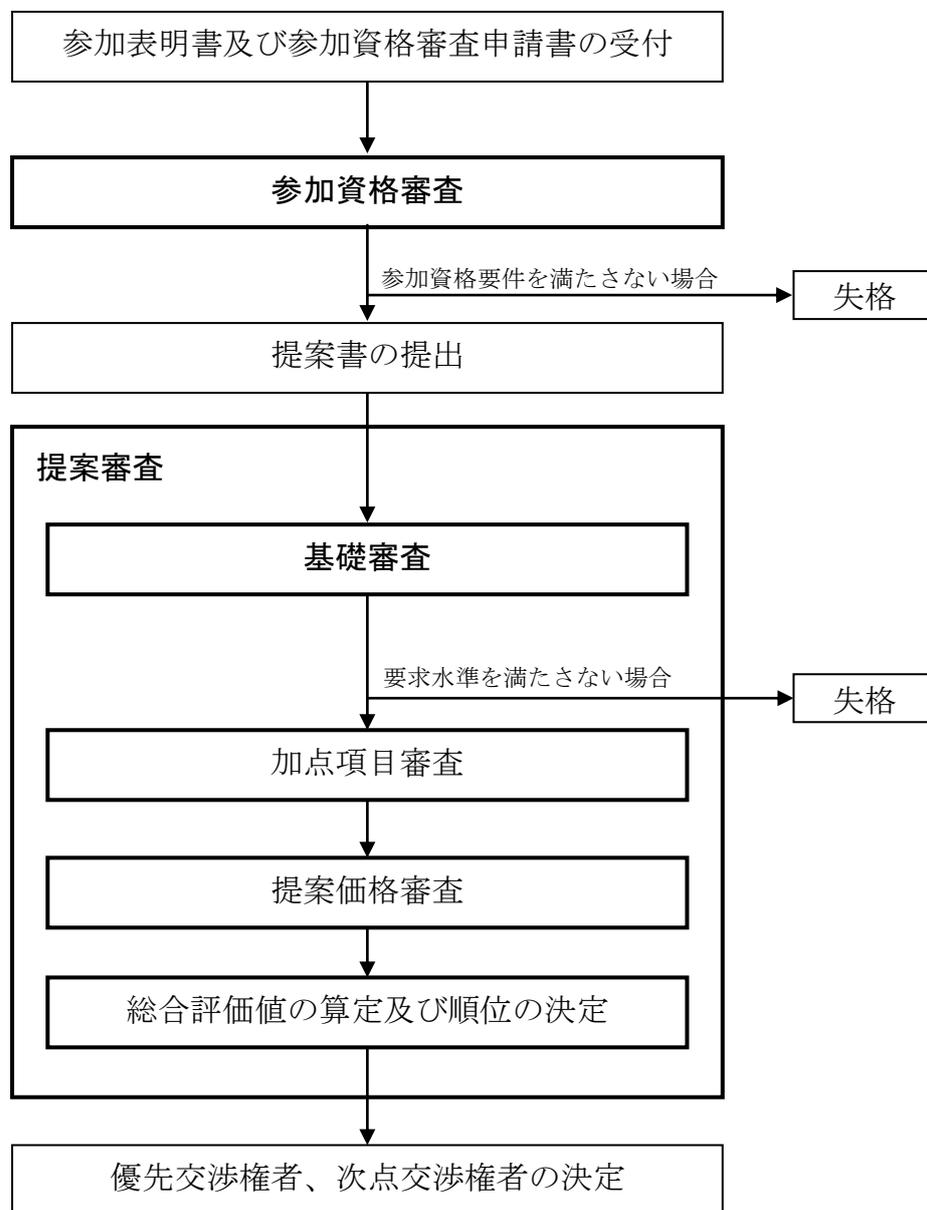
本事業を実施する事業者には、本施設の設計・建設を効率的・効果的かつ安全な実施を求めるものである。したがって、事業者の選定においては、提案金額のほか、事業者の有する高度な能力やノウハウ等の金額以外の要素を加えて総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用する。

3 審査体制

優先交渉権者の選定にあつては、学識経験者の意見を踏まえたうえで、「津山文化センター耐震補強及び大規模改修事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）で審査を行い、その結果を踏まえて、市が優先交渉権者を決定する。

第2 優先交渉権者決定の手順

優先交渉権者決定までの審査の流れは、次のフローに示すとおりである。



1 参加資格審査

市は、応募者から提出される参加表明書及び参加資格申請書類により、募集要項の第3に記載した応募者が満たすべき参加資格要件について確認し、市は、その結果に応募者に対し通知する。確認できない場合は失格とする。

2 基礎審査

(1) 基礎審査

市は、応募者から提出された提案書が次に示す基礎審査項目を満たしているか否かを審査する。基礎審査項目について1項目でも満たさないことが確認された場合は失格とする。全ての基礎審査項目を満たしていることが確認された場合、当該提案書について加点審査を行う。

なお、失格した場合は、市はその結果に応募者に対し通知する。

【基礎審査項目】

審査対象	基礎審査項目
共通事項	<ul style="list-style-type: none">提案書全体について、同一事項に対する2とおり以上の提案又は提案事項間の齟齬、矛盾等がないこと。提案書全体について、様式集に従った構成（項目の構成、枚数制限等）となっていること。
提案書	<ul style="list-style-type: none">当該提案に関する各様式（別添「様式集」参照）に対して記載された提案の内容が、要求水準を満たしていること。

3 加点審査

審査委員会は、応募者から提出された提案書について、基礎審査項目を全て満たしたもののについて、加点審査を実施する。

(1) 評価項目及び配点

審査委員会は、以下の評価項目に従い審査を行う。なお、詳細の評価の視点は別紙に記載する。

表1 加点審査の評価項目及び配点

評価項目		配点
1. 企業及び配置技術者に関する評価 (8.0 点)	①設計能力	6.0 点
	②施工能力	2.0 点
2. 施設計画・提案設計に関する評価 (35.0 点)	①取組み基本方針と計画概要	3.0 点
	②意匠の継承	4.0 点
	③大ホール改修 (特定天井改修)	4.0 点
	④増築+EV 新設	10.0 点
	⑤舞台設備・吊物機構他改修	4.0 点
	⑥環境負荷低減案	4.0 点
	⑦その他自由提案	8.0 点
3. 施工計画に関する評価 (7.0 点)	①安全管理・施工計画	2.0 点
	②地域経済への貢献	3.0 点
4. 価格評価 (50.0 点)	①設計・施工金額	50.0 点
合計		100.0 点

(2) 提案内容に関する評価方法

審査委員会は、提案書に記載された提案内容について、上記の表1に示す項目毎に、評価に応じて得点を付与する。なお、評価にあたっては、評価項目ごとに、次の表2に示す評価の判断基準に基づき各審査委員が個別に評価を行い、その平均値を得点として付与する。なお、小数点以下第3位以下を切捨てて算定する。

表2 提案内容に関する評価の判断基準

評価	判断基準	得点化方法
A	特に秀でて優れている	配点×1.00
B	秀でて優れている	配点×0.75
C	優れている	配点×0.50
D	やや優れている	配点×0.25
E	要求水準を満たしている	配点×0.00

(3) 企業及び配置技術者に関する評価方法

上記の表1に示す評価項目の内、「1. 企業及び配置技術者に関する評価」については、下記表3に示す評価項目毎に、評価基準を満たす実績がある場合には表に示す評点を付与する。

表3 企業及び配置技術者に関する評価についての評価項目及び評点

			配点	評価基準	評点	計
設計企業	企業	設計実績	1点	1000席以上の劇場の新築工事又は増築工事の実施設計業務実績あり	+1.0	6点
			1点	上記実績数3件以上	+1.0	
			1点	実績物件の受賞経歴及び実績における工夫について	※	
	配置技術者	設計実績	1点	1000席以上の劇場の新築工事又は増築工事の実施設計業務実績あり	+1.0	
			1点	上記実績数2件以上	+1.0	
			1点	実績物件の受賞経歴及び実績における工夫について	※	
建設企業	企業	施工実績	0.5点	1000席以上の劇場の新築工事又は増築工事の建設業務実績あり	+0.5	2点
			0.5点	実績物件の受賞経歴及び実績における工夫について	※	
	配置技術者	施工実績	0.5点	1000席以上の劇場の新築工事又は増築工事の建設業務実績あり	+0.5	
			0.5点	実績物件の受賞経歴及び実績における工夫について	※	

※「受賞経歴および実績における工夫について」の評価は相対評価とし、上記表2に示す評価の判断基準に基づき評価を行う。

(4) 提案価格に関する評価方法

審査委員会は、応募者の提案価格が、市の支払総額の上限価格の範囲内であることを確認するとともに、次の方法により得点を付与する。なお、応募者の提案価格が市の支払総額の上限価格を超えている応募者は失格とし、市は、その結果を応募者に対し通知する。

(算定式)

$$\text{提案価格の得点} = 50 \text{ 点} - 50 \text{ 点} \times \left(1 - \frac{\text{最も低い提案価格}}{\text{提案価格}} \right)$$

- ・ 応募者の中で、最も低い提案価格となった提案に対し、価格に関する配点の満点を付与する。
- ・ 他の応募者の提案については、上記計算式により算定し、小数点第3位以下は切捨てとする。
- ・ 募集要項にて示す見積上限額の80%未満の場合には、「様式8 設計・建設業務見積書」に積算根拠を添付すること。市は当該積算根拠について履行可能性を確認し、履行出来ないと判断した場合には失格とする場合がある。

(5) 総合評価値の算定及び順位決定

審査委員会は、加点審査項目の得点の合計が最も高い提案を行った応募者を1位とし、以下総合評価値の高い順に順位を決定する。

なお、総合評価値が同じとなった応募者が2人以上いる場合は、くじ引きにより順位を決定する。

4 優先交渉権者の決定

市は、審査委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定し、優先交渉権者と事業契約の交渉及び締結の手続きを行う。

別紙 1 提案内容の審査項目及び評価ポイント

審査項目	配点	評価のポイント
1. 企業及び配置技術者に関する評価（8点）		
(1) 設計能力	6.0	<ul style="list-style-type: none"> ・設計企業のホールの新築又は改修の設計実績 ・設計企業の受賞実績、その他実績における提案内容、工夫等 ・技術者のホールの新築又は改修の設計実績 ・技術者の受賞実績、その他実績における提案内容、工夫等
(2) 施工能力	2.0	<ul style="list-style-type: none"> ・建設企業（第1構成員、第2構成員、第3項構成員）のホールの新築又は改修の設計実績 ・建設企業（第1構成員、第2構成員、第3項構成員）の受賞実績、その他実績における提案内容、工夫等 ・技術者のホールの新築又は改修の設計実績 ・技術者の受賞実績、その他実績における提案内容、工夫等
2. 施設計画・提案設計に関する評価（33点）		
(1) 取り組み基本方針と計画概要	3.0	<ul style="list-style-type: none"> ・取り組み方針について ・計画概要について
(2) 意匠の継承	4.0	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁改修の工法（意匠性、耐久性）について ・内装改修方法について
(3) 大ホール改修（特定天井改修）	4.0	<ul style="list-style-type: none"> ・工法（耐震性・安全性）について ・意匠性に関する工夫について ・音響性能に関する工夫について
(4) 増築及びエレベータ新設	10.0	<ul style="list-style-type: none"> ・増築部分の仕様、意匠性、にぎわい創出を生む方法について
(5) 舞台設備改修・吊物機構他改修	4.0	<ul style="list-style-type: none"> ・音響設備の性能の確保について ・舞台照明設備の機能性、省エネ、安全性について ・舞台吊物機構の機能性・安全性について ・舞台前迫新設の機能性・安全性について
(6) 環境負荷低減提案	4.0	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱性能、省エネ機器・器具の選定等について ・自然エネルギーの活用について
(7) その他自由提案	8.0	<ul style="list-style-type: none"> ・その他自由提案（遊休スペースの活用方法、外構等）について
3. 施工計画に関する評価（5点）		
(1) 安全管理・施工計画	2.0	<ul style="list-style-type: none"> ・騒音震動対策、工事車両安全監理等の計画・体制について ・仮設計画、全体工程について
(2) 地域経済への貢献	3.0	<ul style="list-style-type: none"> ・市内企業活用、地場建材の活用等、地域経済への貢献について