

大熊町福祉施設整備
優先交渉権者決定基準

平成 30 年 11 月 19 日

大熊町

目 次

第1 審査の概要	2
1 優先交渉権者決定基準の位置づけ	2
2 基本的な考え方	2
3 技術提案書審査委員会の設置	2
4 審査全体の流れ	2
第2 一次審査(参加資格審査)の内容と方法	4
第3 二次審査(基礎審査・価格審査・実績審査).....	4
1 基礎審査	4
2 価格審査・実績審査	4
第4 三次審査(技術提案審査)の内容と方法	5
第5 定性的評価点の算出方法	5
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、大熊町（以下、「町」という）が大熊町福祉施設整備（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対価（以下、「価格」という。）のほか、実施設計、工事監理、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、「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。

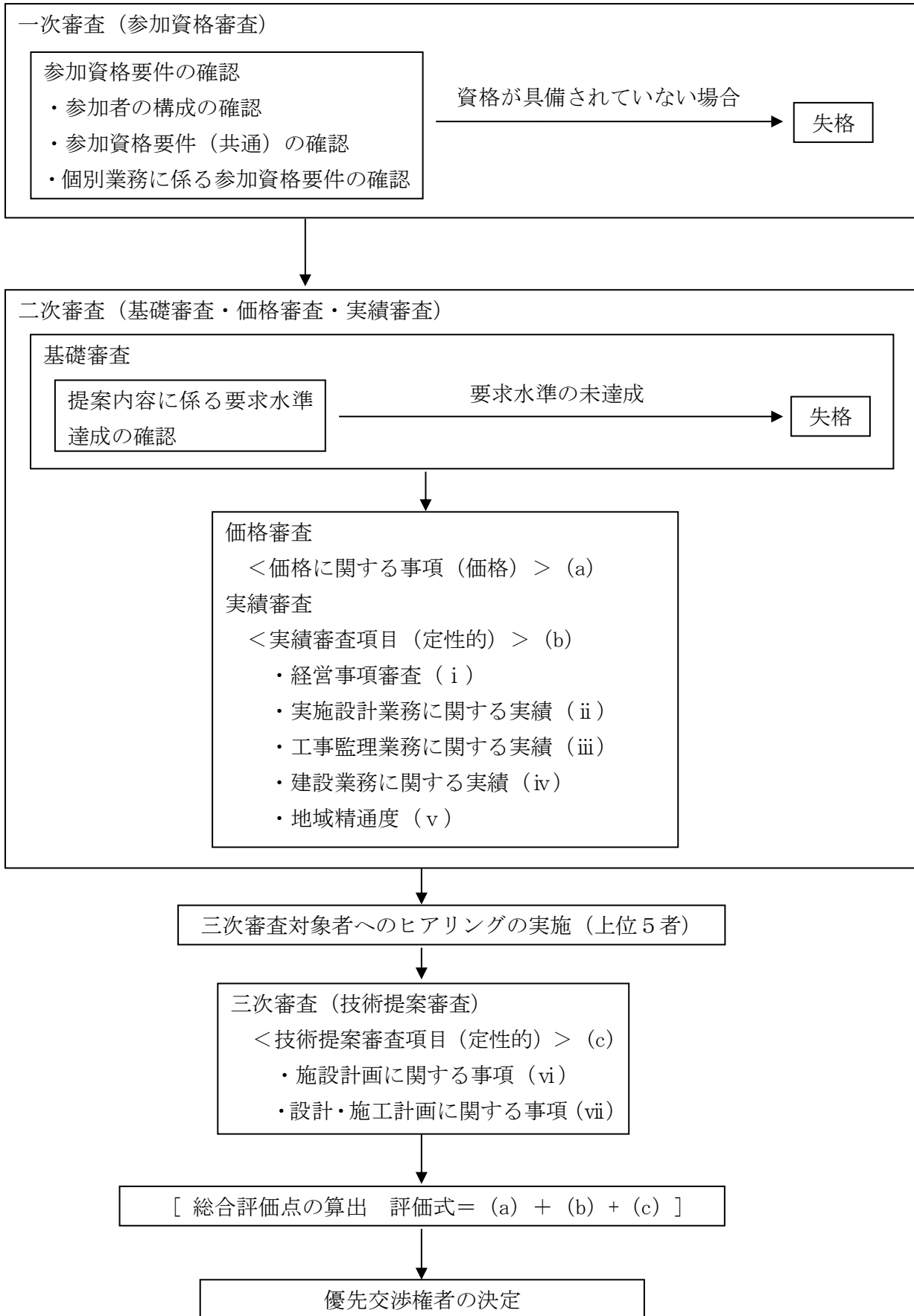
3 技術提案書審査委員会の設置

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、学識経験者等により構成される「大熊町福祉施設整備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。）を設置した。

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、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。一次審査通過者が多数の場合は三次審査対象者の選定を経た後、三次審査（技術提案審査）として、技術提案内容に係る審査を実施する。（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）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（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。

第3 二次審査（基礎審査・価格審査・実績審査）

1 基礎審査

町は、提案内容が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、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

（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、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。

（イ）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。

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。

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。

$$\begin{aligned} & \text{一次審査通過者Aの価格評価点（価格点）} \\ & = 120 \times (\text{一次審査通過者中の最低価格} / \text{一次審査通過者Aの価格}) \end{aligned}$$

（2）実績の確認

実績審査項目については、図表3「実績審査項目」に基づき、一次審査通過者の過去15

年（基準日は、実施要領3（4）による。）の実績を審査し、得点を付与する。

共同企業体における企業の実績については、各業務（実施設計業務、工事監理業務、建設業務）それぞれについて1社のみの実績とする。

（3）ヒアリング対象者の選定

一次審査通過者が多数の場合は、町は二次審査に際し、事前に要求水準の達成確認に併せて、上記の通り、価格及び実績を評価し順位づけを行い、三次審査対象者を上位5者選定する。なお、同点により5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。

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2「得点化基準」に従い得点化する。なお、得点化にあたっては、各審査委員が付与した得点について、最高点及び最低点（いずれも1名分）を除いた3名の審査委員の得点を平均化することにより算出する。なお、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 定性的評価点の算出方法

定性的評価点は、実績審査項目の得点と、技術提案審査の得点の合計により算出する。

第6 優先交渉権者の選定

町は、定性的評価点及び価格点の合計（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（総合評価点最も高い者が2以上あるときは、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。）。総合評価点の計算式は以下の通りとする。

$\begin{array}{rcccl} \text{総合評価点} & = & \text{定性的評価点} & + & \text{価格点} \\ (300 \text{ 点}) & & (180 \text{ 点}) & & (120 \text{ 点}) \end{array}$

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請負契約で定める業務水準となるが、施設計画にかかる提案のうち、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、三次審査対象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。

図表2 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3 実績審査項目

審査項目	評価基準	配点
1 経営事項審査 (i)		(15)
(1) 建設企業の総合評定値 (P点)	建築一式工事の総合評点が1,900点以上	15
	建築一式工事の総合評点が1,700点以上、1,900点未満	9
	建築一式工事の総合評点が1,500点以上、1,700点未満	4
	建築一式工事の総合評点が1,300点以上、1,500点未満	0
2 実施設計業務に関する実績 (ii)		(15)
(1) 企業の実績	介護保険法又は老人福祉法で規定される「特別養護老人ホーム」、又は「認知症高齢者グループホーム」(以下、「特別養護老人ホーム等」という。)の新築工事に係る実施設計業務の実績が3件以上。	8
	特別養護老人ホーム等の新築工事に係る実施設計業務の実績が2件。	5
	上記のいずれにも該当しない。	0
(2) 管理技術者の実績	特別養護老人ホーム等の新築工事に係る実施設計業務において管理技術者として従事した実績が3件以上。	7
	特別養護老人ホーム等の新築工事に係る実施設計業務において管理技術者として従事した実績が2件。	4
	上記のいずれにも該当しない。	0
3 工事監理業務に関する実績 (iii)		(15)
(1) 企業の実績	特別養護老人ホーム等の新築工事に係る工事監理業務の実績が3件以上。	8
	特別養護老人ホーム等の新築工事に係る工事監理業務の実績が2件。	5
	上記のいずれにも該当しない。	0
(2) 管理技術者の実績	特別養護老人ホーム等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が3件以上。	7
	特別養護老人ホーム等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が2件。	4
	上記のいずれにも該当しない。	0

4 建設業務に関する実績 (iv)		(15)
(1) 企業の実績	特別養護老人ホーム等の新築工事に係る建築一式工事の施工実績が3件以上。	8
	特別養護老人ホーム等の新築工事に係る建築一式工事の施工実績が2件。	5
	上記のいずれにも該当しない。	0
(2) 監理技術者又は現場代理人の実績	特別養護老人ホーム等の新築工事に係る建築一式工事において監理技術者又は現場代理人として従事した実績が3件以上。	7
	特別養護老人ホーム等の新築工事に係る建築一式工事において監理技術者又は現場代理人として従事した実績が2件。	4
	上記のいずれにも該当しない。	0
5 地域精通度 (v)		(10)
(1) 東北3県における施工実績	東北3県(岩手県、宮城県、福島県)における特別養護老人ホーム等の新築工事に係る建築一式工事の施工実績が3件以上。	10
	東北3県(岩手県、宮城県、福島県)における特別養護老人ホーム等の新築工事に係る建築一式工事の施工実績が2件。	7
	東北3県(岩手県、宮城県、福島県)における特別養護老人ホーム等の新築工事に係る建築一式工事の施工実績が1件。	4
	上記のいずれにも該当しない。	0
合計点		70

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 (vi)		(50)
(1) 維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・将来の維持管理の容易さに対する配慮。 ・管理運営に対する配慮。 ・中長期的な更新及び修繕等に対する配慮。 	10
(2) コスト縮減	<ul style="list-style-type: none"> ・具体の根拠を示した上での、イニシャルコスト及び維持管理コスト(LCC)の縮減策。 ・具体の根拠を示した上での、中長期的な更新及び修繕等にかかるコスト抑制、低減に資する方策。 	40
2 設計・施工計画に関する事項 (vii)		(60)
(1) 品質管理及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・品質・性能確保に向けた具体の手段、方法。 ・人員、資材確保、構成員等との連携・協力等を含めた、設計・施工・工事監理に係る具体の実施体制。 	20
(2) 工程管理及び早期整備	<ul style="list-style-type: none"> ・工期短縮による最終引渡し時期の前倒し提案。 ・工期遵守、工期短縮に資する具体的で実現性のある方策 	40
合計点		110