

倉敷市庁舎等再編整備事業  
(行政ゾーン整備)  
優先交渉権者選定基準

令和4年8月31日

倉敷市

## 目次

---

第1 総則 .....	1
1 優先交渉権者選定基準の位置付け .....	1
2 審査の基本的な考え方 .....	1
3 審査体制 .....	1
(1) 選定委員会の構成 .....	1
(2) 選定委員会の役割 .....	2
4 審査の流れ .....	3
第2 審査の方法 .....	4
1 審査方法 .....	4
2 参加資格審査 .....	4
3 企画提案審査 .....	4
(1) 基礎審査 .....	4
(2) 選定委員会による審査 .....	5
4 最優秀提案者等の決定 .....	6
第3 優先交渉権者の決定及び公表 .....	7
別紙1 評価区分A・B 評価基準 .....	8

## 第1 総則

### 1 優先交渉権者選定基準の位置付け

この「倉敷市庁舎等再編整備事業（行政ゾーン整備）優先交渉権者選定基準（以下「優先交渉権者選定基準」という。）」は、倉敷市（以下「市」という。）が、倉敷市庁舎等再編整備事業（行政ゾーン整備）（以下「本事業」という。）の実施にあたって、市と事業契約を締結し、本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）の募集及び選定にあたり、応募しようとする者に交付する募集要項と一体のものである。

優先交渉権者選定基準は、公募型プロポーザル方式により優先交渉権者（最優秀提案者）を選定するための基準として示すものである。

### 2 審査の基本的な考え方

本事業を実施する事業者には、本事業の設計・建設業務等を通じて、市庁舎の防災・災害対応機能の強化、大規模災害時にも防災・災害対策業務のみならず、必要な行政機能が継続できる環境整備に向けた施設整備等を求めるものであり、応募者の幅広い事業実施能力を総合的に評価することが必要である。

したがって、事業者の選定にあたっては、応募者が募集要項に規定する応募に足る資格を有しており、かつ、応募者の提案内容が、各種業務に関して、募集要項及び要求水準書に規定する要件（以下「要求水準」という。）を満足することを前提として、提案価格、提案内容等について妥当性及び確実性を総合的に評価する。

### 3 審査体制

#### （1）選定委員会の構成

事業者の選定については、学識経験者等から構成する「倉敷市庁舎等再編整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」を設置して行う。

選定委員の構成は次のとおりである。

図表 選定委員一覧

専門分野	所属	氏名(敬称略)
地域防災・業務継続計画	香川大学創造工学部 特命准教授	磯打 千雅子
地域防災	くらしき防災士の会 会長	諏訪 幸子
社会基盤(土木・建築・防災)	岡山大学環境生命科学学域 准教授	樋口 輝久
建築計画・都市計画	岡山大学環境生命科学学域 准教授	堀 裕典
—	倉敷市 総務局 局長	木下 修
—	倉敷市 建設局建築部 部長	仁科 隆晴

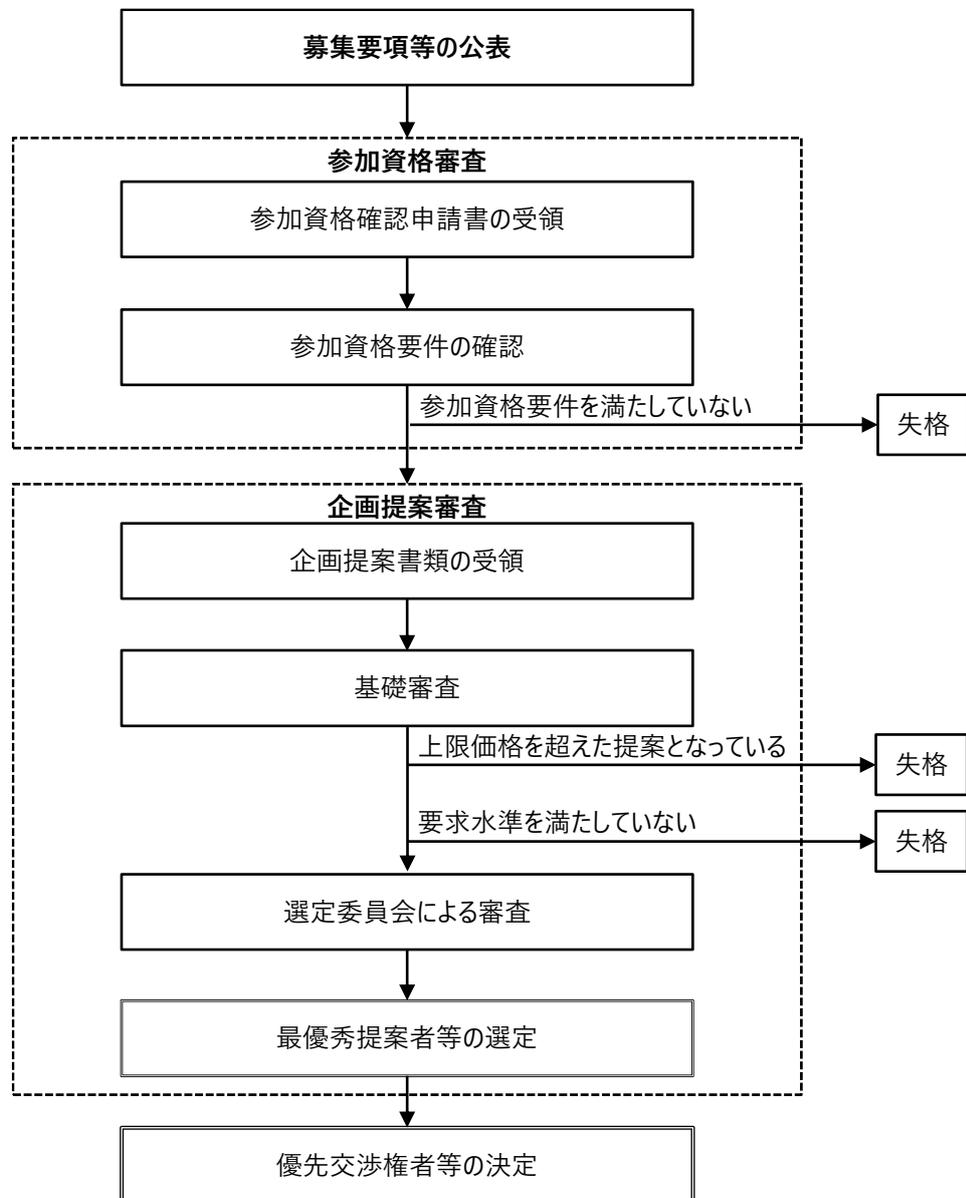
## (2) 選定委員会の役割

審査に際しての選定委員会の役割は次のとおりである。市は、選定委員会からの報告に基づき、優先交渉権者、次点交渉権者を決定する。

- ① 優先交渉権者選定基準の決定
- ② 応募者からの提出書類の審査・評価
- ③ 最優秀提案者、次点提案者の選定（ヒアリングを含む。）
- ④ 市への最優秀提案者、次点提案者選定の報告

#### 4 審査の流れ

審査の流れは、次のとおりである。



## 第2 審査の方法

---

### 1 審査方法

審査の方法は、「参加資格確認申請書」及び「提案書類」の内容を審査し、その審査結果を踏まえ、市が優先交渉権者を決定する。

審査は、二段階に分けて実施するものとし、参加資格の確認申請書類に基づき応募者の資格、実績等の事業遂行能力を評価する「参加資格審査」と、資格審査を通過した応募者の提出書類による提案内容等を審査する「企画提案審査」として実施する。

### 2 参加資格審査

市は、参加資格確認申請書（様式2-1～2-8、添付資料）により、募集要項に記載の参加者の備えるべき応募者の参加資格要件（以下「参加資格要件」という。）を満たしていることを確認する。

参加資格審査は、参加資格確認申請書の受付日付けでの審査とする。

ただし、参加資格確認後、優先交渉権者の決定までの期間に、応募者が応募者の備えるべき参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、原則として失格とする。

なお、優先交渉権者の決定以降、事業契約締結までの期間に、優先交渉権者の代表企業又は構成企業が応募者の参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、市は事業契約を締結しないことができる。

### 3 企画提案審査

#### (1) 基礎審査

市は、まず基礎審査として、次のア、イについて、応募者から提出された企画提案書類に記載された内容が、募集要項等に記載された条件を満たしているか否かを審査する。

##### ア 要求水準の確認

市は、応募者から提出された企画提案書類（様式3-1～3-15、図面集、その他添付資料）に記載された内容が、要求水準をすべて満たしているかを確認する。

要求水準を一つでも満たしていない場合は失格とする。

##### イ 提案価格の確認

価格提案書（様式4-1～4-2）に記載された提案価格（市が支払う費用の総額）が、市が設定した上限価格を超えていないことを確認する。

提案価格が上限価格を超えている場合は失格とする。

## (2) 選定委員会による審査

基礎審査において、合格とした応募者の企画提案書類について、選定委員会にて審査を行う。

### ア 評価区分と配点

企画提案書類に記載された内容について、次に示す「評価区分と配点」に従って評価し得点化する。

図表 評価区分と配点

評価区分	配点
A 事業者の実績	25 点
B 企画提案(事業実施体制、計画提案)	275 点
C 価格提案	100 点
合計	400 点

### イ 「A 事業者の実績」の評価基準

「A 事業者の実績」の評価基準及び得点化方法は別紙1のとおりである。

### ウ 「B 企画提案(事業実施体制、計画提案)」の評価基準

「B 企画提案(事業実施体制、計画提案)」の評価基準は別紙1のとおりである。

当該項目は、5段階により評価するものとし、次の得点化方法に基づき得点を算定する。

図表 得点化方法

評価	評価内容	得点化方法※
a	極めて優れた提案である	配点×1.00
b	優れた提案である	配点×0.75
c	評価できる提案である	配点×0.50
d	やや評価できる提案である	配点×0.25
e	評価できない提案である	配点×0.00

※得点は小数点以下第3位を四捨五入し、小数点第2位まで算出するものとする。

図表 評価項目の配点が30点の場合における得点

評価	評価内容	得点
a	極めて優れた提案である	30×1.00=30.00 点
b	優れた提案である	30×0.75=22.50 点
c	評価できる提案である	30×0.50=15.00 点
d	やや評価できる提案である	30×0.25=7.50 点
e	評価できない提案である	30×0.00=0.00 点

エ 「C 価格提案」の評価基準

価格提案においては、次に示す算定式により得点を算出する。

配点は 100 点を上限とし、小数点第 3 位を四捨五入し、小数点第 2 位まで算出するものとする。

【算定式】
価格提案の得点 = 100 点 × 最低提案価格 / 当該応募者の提案価格

※最低提案価格とは、全ての応募者の提案価格の内、最も低い提案価格をいう。

4 最優秀提案者等の決定

選定委員会は、A～Cの評価区分における得点の合計を総合点とし、総合点が最も高い応募者を最優秀提案者、2 番目に点数が高い応募者を次点提案者として選定する。

なお、総合点が最も高い応募者が複数ある場合は、Cの得点が最も高い応募者を最優秀提案者とする。この場合において、Cの得点が同点である応募者が複数あるときは、選定委員の投票により最優秀提案者を選定する。

### 第3 優先交渉権者の決定及び公表

---

市は、選定委員会の答申を受けて、最優秀提案者を優先交渉権者とし、次点提案者を次点交渉権者として決定する。

市は優先交渉権者及び次点交渉権者を決定したときは、各応募者に個別に通知するとともに、倉敷市ホームページ上において公表する。

また、審査結果の概要、審査講評についても併せて公表する。

なお、優先交渉権者との間で事業契約に関する協議が整わない場合には、市は、次点交渉権者との間で事業契約に関する協議を行う。

別紙 1 評価区分 A・B 評価基準

A 事業者の実績

大項目	小項目	評価内容	様式	配点	
A-1 : 企業の実績	設計企業	・延べ面積6,000㎡以上の「 <u>同種施設※4</u> 」における新築工事又は増築工事（増築の場合は増築部分が対象）に係る基本設計又は実施設計の実績(3.0点)	様式3-4	3	6
		・延べ面積6,000㎡以上の「 <u>類似施設※5</u> 」における上記実績(2.0点)			
		・延べ面積3,000㎡以上の「 <u>同種施設※4</u> 」における上記実績(1.5点)			
		・延べ面積3,000㎡以上の「 <u>類似施設※5</u> 」における上記実績(1.0点)			
		・延べ面積3,000㎡以上の建築物で、ZEB Ready以上の認証を取得した基本・実施設計実績		3	
	建設企業の代表企業	・延べ面積6,000㎡以上の「 <u>同種施設※4</u> 」における新築工事又は増築工事（増築の場合は増築部分が対象）に係る建設工事の実績(3.0点)	様式3-4	3	9
		・延べ面積6,000㎡以上の「 <u>類似施設※5</u> 」における上記実績(2.0点)			
		・延べ面積3,000㎡以上の「 <u>同種施設※4</u> 」における上記実績(1.5点)			
		・延べ面積3,000㎡以上の「 <u>類似施設※5</u> 」における上記実績(1.0点)			
		・延べ面積3,000㎡以上の建築物で、ZEB Ready以上の認証を取得した施工実績			
		・延べ面積3,000㎡以上の「 <u>同種施設※4</u> 」における執務並行改修工事の実績	3		
	工事監理企業	・延べ面積6,000㎡以上の「 <u>同種施設※4</u> 」における新築工事又は増築工事（増築の場合は増築部分が対象）に係る工事監理の実績(2.0点)	様式3-4	2	2
・延べ面積6,000㎡以上の「 <u>類似施設※5</u> 」における上記実績(1.5点)					
・延べ面積3,000㎡以上の「 <u>同種施設※4</u> 」における上記実績(1.5点)					
・延べ面積3,000㎡以上の「 <u>類似施設※5</u> 」における上記実績(1.0点)					
A-2 : 配置予定技術者の実績	設計管理技術者	・延べ面積6,000㎡以上の「 <u>同種施設※4</u> 」における新築工事又は増築工事（増築の場合は増築部分が対象）に係る基本・実施設計の実績(2.0点)	様式3-5	2	8
		・延べ面積6,000㎡以上の「 <u>類似施設※5</u> 」における上記実績(1.5点)			
		・延べ面積3,000㎡以上の「 <u>同種施設※4</u> 」における上記実績(1.5点)			
		・延べ面積3,000㎡以上の「 <u>類似施設※5</u> 」における上記実績(1.0点)			
	建設監理技術者	・延べ面積6,000㎡以上の「 <u>同種施設※4</u> 」又は「 <u>類似施設※5</u> 」における新築工事又は増築工事（増築の場合は増築部分が対象）に係る建設工事の実績(2.0点)	様式3-5	2	
		・延べ面積6,000㎡以上の建築物における上記実績(1.5点)			
		・延べ面積3,000㎡以上の「 <u>同種施設※4</u> 」又は「 <u>類似施設※5</u> 」における上記実績(1.5点)			
		・延べ面積3,000㎡以上の建築物における上記実績(1.0点)			
		・延べ面積3,000㎡以上の「 <u>同種施設※4</u> 」における執務並行改修工事の実績	2		
	工事監理管理技術者	・延べ面積6,000㎡以上の「 <u>同種施設※4</u> 」又は「 <u>類似施設※5</u> 」における新築工事又は増築工事（増築の場合は増築部分が対象）に係る工事監理の実績(2.0点)	様式3-5	2	
		・延べ面積6,000㎡以上の建築物における上記実績(1.5点)			
		・延べ面積3,000㎡以上の「 <u>同種施設※4</u> 」又は「 <u>類似施設※5</u> 」における上記実績(1.5点)			
・延べ面積3,000㎡以上の建築物における上記実績(1.0点)					
					25

- (※1) 設計企業、工事監理企業における実績は、募集要項等の公表日から起算して過去15年間に完了したもので元請け又は設計共同体の代表者として完了したものに限る。ただし、DB方式やDBO（DesignbuildOperate）方式、BTO（BuildTransferOperate）方式等の建設業務等を含む事業の場合は、特別目的会社や共同企業体の構成員としての実績も可とする。
- (※2) 建設企業における実績は、募集要項等の公表日から起算して過去15年間に竣工したもので元請け又は建設工事共同企業体（複数の企業が共同で建設業務を実施）の代表者として業務を完了したものに限る。ただし、DB方式やDBO方式、BTO方式等の建設業務以外の業務を含む事業の場合は、特別目的会社や共同企業体の構成員としての実績も可とするが、建設業務の代表者であるものに限る。
- (※3) 配置予定技術者の実績は、設計及び工事監理業務においては（※1）、建設業務においては（※2）の要件を満たした企業における業務実績を評価する
- (※4) 「同種施設」とは、国土交通省告示第98号 別表1-1 建築物の種類（別添二） 類型第四号の第2類の業務施設をいう。
- (※5) 「類似施設」とは、国土交通省告示第98号 別表1-1 建築物の種類（別添二） 類型第四号の第1類の業務施設をいう。

### B—1 事業実施体制

大項目	小項目	評価内容	様式	配点
B-1：事業実施体制	実施体制の構築	・統括責任者をはじめ、設計施工監理の各チームが一体的に機能する体制が構築されているか	様式3-8	32
		・発注者の要求する品質・コスト・工程を適切に管理することが可能な実施体制となっているか		
		・緊急時も含め、市との円滑かつ迅速な意思疎通が可能な体制となっているか		
	地元貢献	・構成企業又は協力企業に市内に本社をおく企業を配置し、倉敷市内の官民連携事業等の普及に寄与する体制となっているか	様式3-8	18
		・上記の他、資材発注、人材雇用等、地元経済への計画が提案されているか		
		・その他、事業者独自の工夫による提案があるか		
				50

B—2 計画提案

大項目	小項目	評価内容	様式	配点
B-2 : 計画提案	工程・施工 計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災棟が令和8年度から運用開始することを見据えた工程計画となっているか</li> <li>・本庁舎の改修が令和8年度末までに確実に終わられる工程計画となっているか</li> <li>・事業全体において、職員の業務継続や来庁者の来訪に配慮した工程計画・段階的工区設定等となっているか</li> <li>・庁舎利用者の安全性に配慮した仮設計画となっているか</li> </ul>	様式3-9	40
	敷地全体 (外構)の 計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・可能な限りの緑地の保全をはじめ「緑の中の市庁舎」に相応しいデザインコンセプトとなっているか</li> <li>・今後整備予定の市民交流ゾーンとの調和も含め、庁舎利用者や緊急時の車両動線に配慮した建物配置、付帯施設配置、動線計画となっているか</li> <li>・環境対策、景観、バリアフリー、ユニバーサルデザイン等に配慮した外構施設整備となっているか</li> </ul>	様式3-10、 3-14 ・ 図面集	30
	防災棟の 計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本庁舎と調和、環境対策に配慮した建物デザインとなっているか</li> <li>・巨大地震、浸水被害等への対策や本庁舎との機能連携が考慮された建物計画となっているか</li> <li>・大規模災害時に、円滑で柔軟な災害対応が可能な建物（周辺含む）計画となっているか</li> <li>・ZEB Ready以上の認証が取得可能な建物性能を確保するとともに、その他にも環境に配慮した工夫がなされているか</li> <li>・建物規模の抑制を行う一方で、平常時においても効率的で執務の円滑性に配慮し、また、将来的な利用ニーズの変化も想定した建物計画となっているか</li> <li>・ランニングコストの抑制や維持管理の容易性、長期間の使用に配慮した建物計画となっているか</li> </ul>	様式3-11、 3-14 ・ 図面集	60
	本庁舎の 改修計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浸水被害などの災害対策を想定した改修計画となっているか</li> <li>・改修後の運用にあたり、操作性や利便性に配慮した改修計画となっているか</li> <li>・維持管理の容易性に配慮した改修計画となっているか</li> <li>・長寿命化に配慮した改修計画となっているか</li> <li>・環境対策・維持管理コストに配慮した改修計画となっているか</li> </ul>	様式3-12、 3-14 ・ 図面集	50
	自由提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政ゾーン整備事業の魅力を高める提案があるか（本評価基準や要求水準書記載の項目以外の追加改修や対応、その他提案があるか）</li> </ul>	様式3-13、 3-14	20
	総合評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業への理解度や取り組み意欲、説明能力や対応能力など、提案書・プレゼンテーションの内容を総合的に評価</li> </ul>	-	25