

吉富町
多世代交流型複合施設整備事業

事業者選定基準

令和8年9月

吉富町

目 次

第 1 章	審査基準の位置付け.....	2
第 2 章	事業者選定の概要.....	2
第 3 章	評価項目及び配点.....	3
第 4 章	最優秀提案の選定.....	6
第 5 章	優先交渉権者の決定	6

第1章 審査基準の位置付け

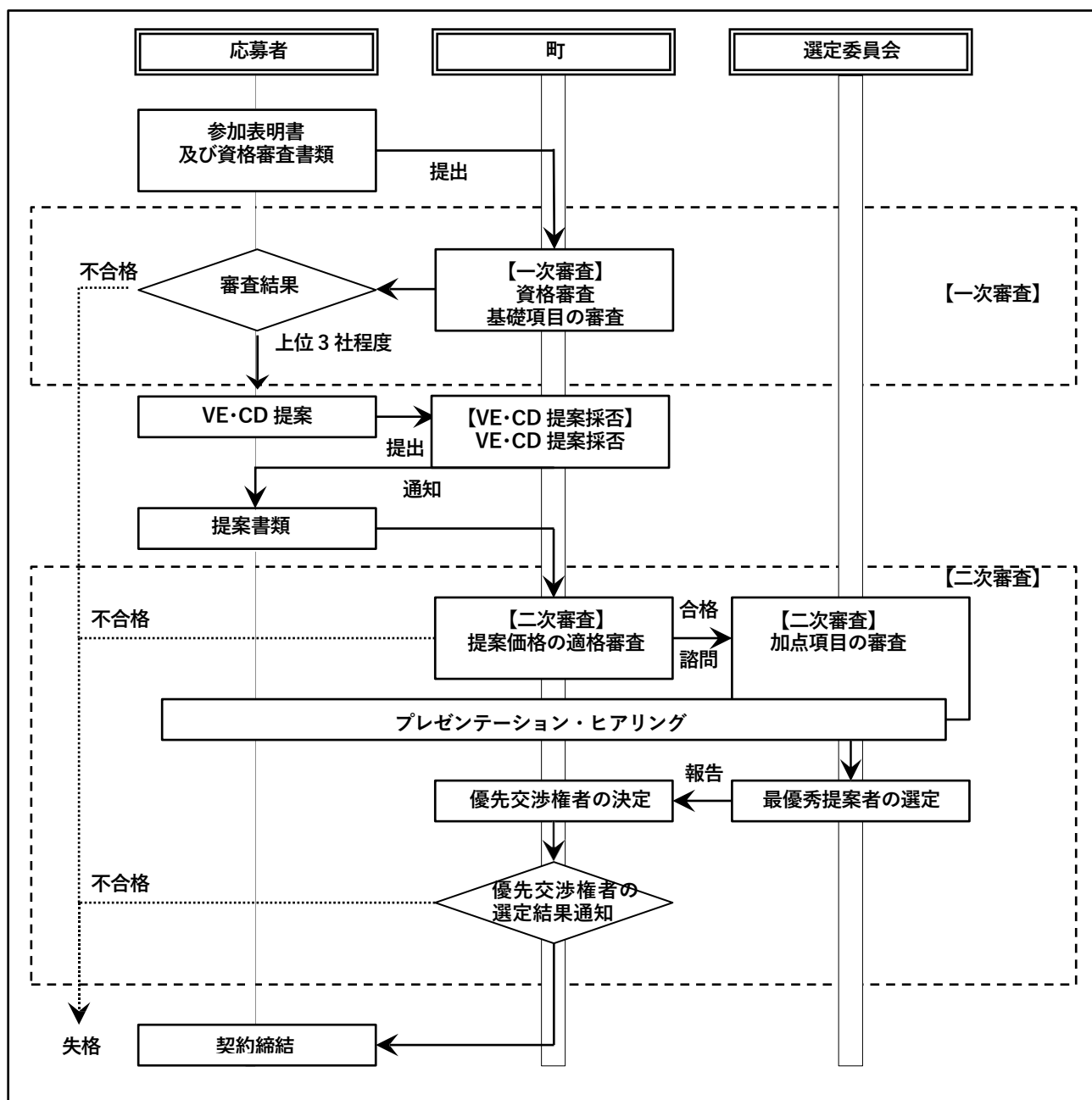
この審査基準は、吉富町（以下、「町」という。）が多世代交流型複合施設整備事業（以下、「本事業」という。）を実施する事業者（以下、「事業者」という。）を公募型プロポーザル方式（以下、「本公募」という。）により選定するための方法及び基準を示すものであり、実施要領等と一体のものである。

本事業では、設計、建設の各業務を通じて、事業者の幅広い能力とノウハウを最大限に活用し、効率的かつ効果的な事業実施が求められることから、事業者の選定にあたっては、一次審査として事務局による参加資格審査の他、吉富町多世代交流型複合施設整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）により、二次審査として技術提案審査、プレゼンテーション・ヒアリング及び価格審査を行う。一次審査の参加資格の評価内容は、二次審査へ得点として持ち越さない。

第2章 事業者選定の概要

(1) 事業者選定の手順

事業者選定に当たっての手順は、次のとおりとする。



(2) 審査の方法

事業者選定にあたっては、一次審査として参加資格審査を行い、一次審査通過者上位 3 者程度に対し VE・CD 提案を受け付け、その採否を決定した後、二次審査として提案審査を行う。

一次審査では、参加資格要件の確認に加え、企業の規模・実績及び履行能力、配置予定技術者の実績・能力、地域貢献並びにフォローアップ体制等を客観的に評価し、評価点の高い順に上位 3 者程度を二次審査対象者として選定する。

VE・CD 提案の採否決定は、当該 VE・CD 提案を二次審査の提案書類に反映することの可否を決定するために行うものであり、この段階では技術評価点の付与を行わない。

二次審査では、提案価格及び提案内容の適格審査、採用可又は条件付採用可とされた VE・CD 提案を含む加点項目の審査、プレゼンテーション・ヒアリング並びに総合評価点の算定を行う。

VE・CD 提案の採否決定においては、応募者から提出された VE・CD 提案について、基本設計の設計意図、要求水準、機能・品質、安全性、法令適合性、施工性、工事費縮減効果、維持管理性等を確認し、「採用可」又は「採用不可」を決定して応募者に通知する。

応募者は、「採用可」とされた VE・CD 提案に限り、二次審査に提出する技術提案書、価格提案書、設計図面、工程表その他の提案書類に反映することができる。

二次審査では、提案価格及び提案内容の適格審査、採用された VE・CD 提案を含む加点項目の審査、プレゼンテーション・ヒアリング、価格評価並びに総合評価点の算定を行う。VE・CD 提案に関する評価及び得点化は、二次審査において、他の技術提案と一体的に行う。

また、参加資格を有する応募者が 1 者のみの場合であっても、本プロポーザルは成立するものとし、選定委員会は、本選定基準に基づき当該応募者の提案内容等を審査する。審査の結果、最低基準点を満たし、かつ、本事業を適切に遂行できると認められる場合に限り、当該応募者を優先交渉権者として選定する。

(3) 審査の体制

審査にあたっては、一次審査を事務局、二次審査を町が設置した選定委員会において行う。

第3章 評価項目及び配点

(1) 一次審査(参加資格審査)

応募者が備えるべき参加資格の要件（募集要項に規定されている要件）を満たしているかどうかの確認審査を事務局にて行う。1 項目でも当該要件を満たしていない場合は、失格（参加資格がない）とする。

参加資格要件を満たす応募者について、下表の評価項目及び配点により一次審査を行う。一次審査評価点の高い順に上位 3 者程度を二次審査対象者として選定する。一次審査評価点は二次審査へ持ち越さない。

1) 一次審査の評価方法

各評価項目は、A、B、C、D 及び E の 5 段階で評価し、A = 1.0、B = 0.8、C = 0.6、D = 0.4、E = 0 とし、配点に乗じる。各選定委員の得点の平均値を一次審査評価点とする。

第 3 位に同点者が複数ある場合は、「履行能力」、「配置予定技術者の実績・能力」及び「実施体制」の合計得点が高い者を上位とし、なお同点の場合は「企業の実績」の得点が高い者を上位とする。それでも同点の場合は、選定委員会の審議により決定する。

表 1 一次審査の評価項目と配点

評価項目	評価の視点	配点
企業の規模・経営基盤	経営規模、経営状況、組織体制、技術職員数その他の企業基盤が、本事業を安定的かつ確実に遂行する上で十分か。事業者グループの場合は、構成企業間の役割分担及び責任分担が明確か。	4
企業の実績	公共施設の DB 事業、設計・施工一括事業、同種又は類似施設の設計、工事監理、建設、解体その他の実績が十分か。	4
履行能力	設計、工事監理、施工、解体、許認可、コスト、工程、品質及び安全を一体的に管理し、要求水準書に定める業務を期間内に履行できるか。財務状況及び手持ち業務量等は妥当か。	4
配置予定技術者の実績・能力	統括責任者、設計責任者、工事監理責任者、施工責任者、監理技術者その他の配置予定技術者が、必要な資格、同種・類似実績及びマネジメント能力を有するか。手持ち業務量は妥当か。	4
実施体制	各責任者、指揮命令系統、企業間連携、町との協議窓口、意思決定及び緊急時対応の体制が明確かつ実効的か。	3
町に対する理解	吉富町の地域特性、景観、周辺環境、住民ニーズ及び未来都市としての取組を理解しているか。	4
地域貢献	町内・近隣企業の活用、町内調達、地域雇用、地域活動及び九州管内におけるボランティア活動等の実績又は方針が適切か。	3
フォローアップ体制	引渡し後の性能確認、点検、補修、メンテナンス、契約不適合及びクレーム等へ迅速に対応できる体制を有するか。	4
合計		30

(2) 二次審査(提案審査)

事業者選定基準に関する審議並びに応募者より提出された提案書類の審査を選定委員会にて行い、最優秀提案者を選定する。

2) 提案価格及び提案内容の適格審査

提案書に記載された提案価格が、提案上限価格と下限価格の範囲内であることを確認する。上限価格を超える場合又は下限価格を下回る場合は、失格とする。

3) 加点項目の審査

提案価格の適格審査に合格した提案審査書類について審査し、審査結果を技術評価点として定量化する。技術評価点は 140 点満点とし、「表 2 二次審査の評価項目と配点」に示す評価項目、審査の視点及び配点に従い、応募者の技術提案書の内容について加点評価し、技術評価点として得点化する。なお、得点化に際しては、「表 2 各審査項目の得点化基準」により、得点を付与する。

各評価項目の得点は、各選定委員の得点の平均値とし、全評価項目の得点の合計を技術評価点とする。技術評価点が 70 点未満の場合、選定の対象としない。

① 二次審査の評価項目と配点

表 2 二次審査の評価項目と配点 (1)

大項目	評価項目	審査の視点	配点	対象様式
1 事業計画	(1) 事業実施方針	I. 基本計画及び基本設計の趣旨・設計意図を踏まえ、本事業の目的、要求水準及び町が重視する事項を的確に理解した実施方針となっているか。 II. 基本設計の設計意図及び要求性能を確実に継承しつつ、VEにより、機能性、品質、施工性、維持管理性、ライフサイクルコスト等の観点から、事業価値の向上を図るための基本方針が具体的かつ明確に示されているか。	8	様式 5 - 2
	(2) 事業実施体制	I. 統括責任者の下、建築、解体及び土木に係る設計・施工の各担当者が緊密に連携し、それぞれの専門的知見を実施設計、工事監理及び施工に一貫して反映できる、具体的かつ実効性のある体制となっているか。 II. VE・CDの検討から設計方針の決定、代替案の比較・評価、コスト確認及び町との協議までの責任者、役割分担、検討手順及び意思決定の流れが明確か。	8	様式 5 - 3
	(3) 企業の概要、実績、配置予定技術者の役割等	I. 企業の概要、同種・類似事業の実績及び履行能力が、本事業の確実な実施に有効に活用される提案か。 II. 配置予定技術者の役割・資格・実績等が、本事業の確実な実施に有効に活用される提案か。	12	様式 5 - 4
	(4) リスク管理計画とフォローアップ	I. 想定されるリスクが適切に特定・評価され、その責任分担、予防・低減策、及び顕在化時の対応方策が具体的かつ明確であるか。 II. 事業期間中に必要となる保険について、保険の種類、補償対象、支払限度額、免責金額、被保険者及び保険期間が適切に設定されているか。 III. 供用開始後の性能確認、設備調整、保証、契約不適合への対応及びフォローアップの内容と体制が具体的か。	12	様式 5 - 5
2 設計計画・VE・CD提案	(1) VE・CD 提案の設計方針・実現性	I. VE・CD提案が、事業目的及び基本設計の意図を踏まえ、実現性のある提案となっているか。 II. VE・CDによる縮減額が工種・数量・単価及び変更後の内訳により明確で、算定根拠が妥当か。	16	様式 6 - 2
	(2) VE 提案による機能・品質の同等性又は向上	I. 変更前後の機能・性能が定量的に比較され、要求水準及び基本設計と同等以上であることが確認できるか。 II. 使いやすさ、快適性、耐久性、安全性、維持管理性等の品質向上効果が具体的か。 III. 利用者の安全性及び職員の利便性の向上に寄与する提案となっているか。 IV. 省エネルギー及び光熱水費の削減に寄与する提案となっているか。	24	様式 6 - 3
	(3) LCC・維持管理・更新性	I. 初期費用に加え、光熱水費、点検、清掃、修繕、更新及び大規模修繕を含むLCCの削減効果が具体的か。 II. 更新・保守のしやすさ、汎用品の採用及び長寿命化等により、町の将来負担を抑制できるか。	12	様式 6 - 4
3 施工計画	(1) 施工・工程計画	I. 実施設計、採用VE・CD提案の検証、許認可、解体、建設、検査及び引渡しを確実に実施できる工程となっているか。 II. VE・CD提案の採用に伴う再検討、承認、調達及び施工図作成が、クリティカルパスに適切に反映されているか。	8	様式 7 - 2
	(2) 品質管理・セルフモニタリング・性能確認	I. 品質管理及びセルフモニタリングの方法が具体的で、要求水準、基本設計図書、町の要望を確実に満たし、更に上回る提案となっているか。 II. 完成時の性能確認、記録、維持管理に関する資料又は長期修繕計画が具体的で、供用開始後の町による適切な維持管理に寄与する提案となっているか。	8	様式 7 - 3
	(3) 解体・施工計画	I. 既存施設の状況、石綿等の有害物質、什器の移設、地中埋設物及び既存インフラを踏まえた解体・施工計画が、具体的かつ実現可能なものとなっているか。	6	様式 7 - 4
	(4) 安全・環境・周辺対策	I. 施工時の安全確保並びに騒音、振動、粉じん、廃棄物及びCO ₂ 排出量の低減策が具体的か。 II. 解体工事及び工事車両の搬出入による近隣公共施設、施設利用者、周辺住民及び交通への影響を低減する提案となっているか。	8	様式 7 - 5

表2 二次審査の評価項目と配点（2）

大項目	評価項目	審査の視点	配点	対象様式
4 地域貢献	(1) 地域貢献	Ⅰ．町内・近隣企業への発注、地域人材の雇用及び地域産材・資材の活用について、実現可能な目標と具体的な取組が示されているか。 Ⅱ．地域企業の技術、人材及び資源を活用し、地域経済への貢献と品質確保を両立する提案となっているか。 Ⅲ．九州管内におけるボランティア等の社会貢献活動について、活動内容、実施地域、継続性及び企業としての関与が具体的に示されているか。	18	様式8-2
	技術評価点計		140	
5 価格	価格評価	価格評価点 ＝60点×（有効提案の最低価格÷当該提案価格）	60	
	総合評価点計		200	

② 各審査項目の得点化基準

技術評価はAからEの5段階とし、A＝1.00、B＝0.75、C＝0.50、D＝0.25、E＝0.00を配点に乘じる。各項目の得点は委員の平均値とし、小数第3位を四捨五入して小数第2位までとする。技術評価点が70点未満は選定対象外とする。

表3 各審査項目の得点化基準

評価	評価基準	点数化の方法
A	提案が特に具体的で優れている	配点×1.00
B	提案が具体的で優れている	配点×0.75
C	提案が具体的ではあるが標準的である	配点×0.50
D	提案が具体的ではあるが標準を下回る	配点×0.25
E	提案が具体的ではない	配点×0.00

(3) 価格評価点の算出方法

価格評価点は、60点満点とし、次の方法により得点化する。

$$\text{価格評価点} = \{ (\text{最低価格}) / (\text{当該提案価格}) \} \times 60 \text{ 点}$$

上式により、最低価格の当該提案価格に対する割合を用いて価格評価点として算出する。有効桁数は小数第二位とし、小数第三位は四捨五入する。

第4章 最優秀提案の選定

選定委員会は、「3(2)3 加点項目の審査」及び「3(3) 価格評価点の算出方法」の規定に従い、算出した得点の合計得点（以下「総合評価点」という。）が最も高い提案をした最優秀提案者と次に高い提案をした優秀提案者を選定し、町に報告する。

総合評価点は200点満点とする。なお、小数点以下の数値については、小数点第三位を四捨五入して小数点第二位まで算出する。

$$\text{総合評価点} = (\text{技術評価点}) + (\text{価格評価点})$$

第5章 優先交渉権者の決定

町は、選定委員会の報告を踏まえ、最優秀提案者を本事業の契約交渉における優先交渉権者として決定する。

町は、最優秀提案者との契約交渉が成立しない場合又は最優秀提案者が契約を締結しない場合は、優秀提案者を次順位の交渉対象者として契約交渉を行うことができる。