

大原公民館棟改修・図書館整備事業に係る
公募型プロポーザル審査結果と審査講評

令和6年5月

大原公民館棟改修・図書館整備事業 選定委員会

1. 審査結果

最優秀提案者 提案受付番号 715

奥村・綜企画特定事業共同企業体

代表企業 株式会社 奥村組 東関東支店

構成企業 株式会社 綜企画設計 千葉支店

優秀提案者 提案受付番号 710

畔蒜・榎本特定事業共同企業体

代表企業 株式会社 畔蒜工務店

構成企業 株式会社 榎本建築設計事務所

2. 審査経過

- ・プロポーザル実施要領公告 (令和6年1月10日)
- ・プロポーザルへの参加表明期間 (令和6年2月6日～7日) 参加表明書提出者 2者
- ・1次審査 (いすみ市入札参加資格審査会 令和6年2月9日) 参加資格決定 2者
- ・提案書等提出期間 (令和6年4月8日～9日) 提案書提出者 2者

3. 選定委員会の経緯

大原公民館棟改修・図書館整備事業選定委員会（以下「選定委員会」という。）の開催日程と主な議題は、以下のとおりである。

選定委員会	開催日	審議・審査等の事項
第1回	令和6年4月15日	- 委員長の選任 - 選定委員会開催までの経過について - 提案価格の事前確認結果について - 評価項目の審査方法について - 技術提案書基礎審査結果について - 提案内容についての意見交換
第2回	令和6年4月22日	- プレゼン及びヒアリング（2次審査） - 意見交換及び選定評価
第3回	令和6年5月7日	- 技術評価点の算定 - 提案価格の適格審査 - 最優秀提案者及び優秀提案者の選定

4. 選定方法

選定方法は、大原公民館棟改修・図書館整備事業事業者選定基準（以下「選定基準」という。）に基づき、技術評価点と価格評価点を採点し、その合計の総合評価点が最も高い得点の提案内容を特定し、当該提案内容が本事業にふさわしいと判断した場合、当該提案者を最優秀提案者として選定し、次点を優秀提案者とした。

はじめに、提出書類の提案金額が上限価格と下限価格の範囲外を選定対象外とし、範囲内であるものを選定対象とし、価格評価点を算出した。

技術評価点は、事業者名及び提案価格（価格評価点）を、評価者である選定委員には伏せた上で、提案事業者によるプレゼンテーション及びヒアリングを実施し、評価点を算出した。なお、技術評価点の平均が 50 点未満の場合、選定対象外とした。

5. 審査体制

いすみ市プロポーザル選定委員会設置条例に基づき設置された、学識経験者及び内部委員の（以下「選定委員」という。）5 人構成による選定委員会により審査を実施した。

役割	氏名	構成	経歴等
委員長	磯貝 正尚	学識経験者	元千葉県農林水産部長
委員	齊藤 誠一	学識経験者	千葉経済大学短期大学部名誉教授
委員	荘司 和樹	学識経験者	（株）エヌ・エフ・エイト 一級建築士事務所 取締役会長
委員	望月 悦子	学識経験者	千葉工業大学創造工学部建築学科教授
委員	赤羽 良明	内部委員	いすみ市教育委員会教育長

6. 審査結果

(1) 技術評価点

技術評価点は、選定基準に示された次に示す評価項目を選定委員が審査し、委員の評価点の各項目における平均点を算出のうえ、全項目の平均点の合計を技術評価点とした。

評価項目は、事業全体に関する事項が 2 項目、設計に関する事項が 8 項目、施工に関する事項が 5 項目、その他に関する事項が 2 項目で、全 17 項目で構成されている。

以下に選定委員会の審査結果及び技術評価点を示す。

評価項目	審査の視点		採点		配点
			提案書受付番号		
			710	715	
1. 事業全体に関する事項					
(1) 全体工程管理	ア	DB方式の特性を踏まえた工程管理計画(設計業務から施工業務への移行における情報共有方法、施工業務における進捗管理方法等)が具体的な計画となっているか。	3.30	5.70	／6.00
(2) 全体工程表	ア	発注者による工程上の条件を踏まえた上で、4週8休が可能な計画となっているか。また、応募者による技術力等により、工期短縮が提案されているか。	1.80	3.60	／4.00
2. 設計に関する事項					
(1) 設計技術者の体制	ア	設計管理技術者において、公告日から起算して過去10年間に竣工した公民館又は図書館の新築、増築、改築工事又は大規模改修工事(外部及び内部を同時に全面的に改造するもの。)における設計の実績はあるか。 評価 A:2案件以上 B:1案件 C:実績なし	5.70	5.70	／6.00
(2) 機能性・快適性	ア	大原公民館、図書館、附属施設及び外構整備について、本市の示す基本条件を満たしているか。	1.80	5.70	／6.00
	イ	採光、通風、気密性、遮音性等の施設内の基本性能、県内産木材を利用した柔らかで温かみのある室内空間といった、室内環境・快適性能への提案がされているか。	3.30	4.80	／6.00
	ウ	災害時における地域の避難所として、非常時の業務継続性の確保の他、避難者への安全配慮に関する提案がされているか。	2.20	2.60	／4.00
	エ	公民館と図書館の複合施設として、各諸室が機能的にバランスよく配置され、利用しやすい提案となっているか。	4.00	6.40	／8.00
	オ	千葉県福祉のまちづくり条例の建築物に関する整備基準を満たした上で、ユニバーサルデザイン7原則を採り入れた具体的な提案がされているか。	4.00	5.60	／8.00
(3) 環境性	ア	地球環境への配慮がなされ、省エネルギー性・創エネルギー性に優れた具体的な提案がされているか。	3.60	3.90	／6.00
	イ	建物及び設備の長寿命化や耐久性の確保について、具体的な提案がされているか。	2.20	2.40	／4.00
3. 施工に関する事項					
(1) 施工技術者の体制	ア	監理技術者において、公告日から起算して過去10年間に竣工した公民館又は図書館の新築、増築、改築工事又は大規模改修工事(外部及び内部を同時に全面的に改造するもの。)の実績はあるか。 評価 A:2案件以上 B:1案件 C:実績なし	5.70	3.90	／6.00
(2) 品質管理	ア	施工中の品質管理方策(品質管理体制、定期的な内部監査方法等)や、施工精度を確保するための方策について、具体的な提案がされているか。	4.40	5.60	／8.00
(3) 環境対策・安全対策	ア	施工中の騒音、悪臭、粉塵、交通渋滞、振動等、近隣の生活環境に与える影響を最小限にするための工夫が提案されているか。	2.80	5.60	／8.00
	イ	労働安全衛生関係法令等に基づく施工業者の安全及び健康確保、アスベスト飛散防止等に対して、具体的な対策が計画されているか。	3.00	4.20	／6.00
(4) 完成後の調整	ア	供用開始後の機器の調整等に対して、対応方法や連絡体制、フォローアップ体制等、具体的な提案がされているか。	2.00	3.60	／4.00
4. その他に関する事項					
(1) 地域貢献	ア	市内企業への発注や市内調達等、地域経済貢献への具体的な提案がされているか。	2.80	3.60	／4.00
(2) 提案の魅力性	ア	応募者による魅力的な独自の提案があるか。	2.70	5.70	／6.00
技術点			55.30	78.60	／100.00

(2) 価格評価点

価格評価点は選定基準に示された次の算定式により算出した。

$$\text{価格評価点} = \{ (\text{下限価格}) / (\text{当該提案価格}) \} \times 100 \text{ 点}$$

【上限価格 1,080,000 千円（税抜） 下限価格 972,000 千円（税抜）】

算出結果は次のとおり

提案書受付番号	提案価格（税抜）	価格評価点
710	972,000,000 円	100 点
715	1,080,000,000 円	90 点

(3) 総合評価点

総合評価点は選定基準に示された次の算定式により算出した。

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

算出結果は次のとおり

提案書受付番号	技術評価点	価格評価点	総合評価点
710	55.30 点	100 点	155.30 点
715	78.60 点	90 点	168.60 点

7. 総評

本選定委員会は、提出された技術提案書を事業者選定基準に基づき、公正かつ慎重な審査を実施し、提案内容が本事業にふさわしいかの協議を行った。以下に記した選定結果を踏まえ、本事業を適切に遂行できると判断し、奥村・綜企画特定事業共同企業体を最優秀提案者、畔蒜・榎本特定事業共同企業体を優秀提案者として選定した。

最優秀提案者の選定理由として、事業全体では、本事業の目的や地域特性、周辺環境を細かく整理し、基本条件を満たした魅力ある公民館・図書館の提案となっている。また、市への窓口を一元化するプロジェクトマネージャーを中心として、設計・施工チームと、そのサポート部署を含めた体制、マイルストーン遵守などによる工期短縮を図る工夫が挙げられる。

設計面では、エントランス入口を自動ドアに更新する等のバリアフリー対策、断熱効果が期待できる真空ペアガラスの採用、1階中央に位置するフレキシブルな多目的室など、室内環境・快適性を向上させた提案、多様な動線に配慮した外構計画が挙げられる。

施工面では、母店によるダブルチェックの他に月1回以上の現場巡回によるトリプルチェック体制、施工中の通学路や近隣の保育所関係車両等への配慮、外壁爆裂処理における塩害対策の提案、施設管理スタッフの視点に立った更新機器の操作方法や災害時の停電対応動画のDVD提供、供用開始後の専門部署によるアフターケア体制が挙げられる。

さらに、多様な活動が可能となるデッキ広場「大原デッキ」を設け、市の魅力発信が期待できる天体観測等に関する独自の提案があった。

両企業体には、限られた期間での提案書作成にご尽力いただき、敬意を表するとともに、深く感謝申し上げる。

市は今後、最優秀提案者と事業契約を締結し本事業を進めていくことになるが、事業実現のため、企業体と良好なパートナーシップを築き、各評価項目の審査結果並びに下記要望事項を十分に踏まえ、魅力的な文化の拠点整備が行われるよう期待する。

また、最優秀提案者は、本市と十分な協議を行い、選定結果が示す意味を踏まえ、企業体としての役割を果たすとともに、提案内容の責任ある遂行に取り組むよう要望する。

【要望事項】

- ① 事業の実施にあたっては、地域住民などへの十分な説明に努められたい。
- ② 提案内容を考慮しながら、魅力あるイベントを継続できる体制づくりを行い、新たな公民館・図書館としての複合施設を有効活用するための取り組みを行っていただきたい。
- ③ 避難所に指定された施設であることから、関係各課と十分に協議し、避難者への配慮の他、業務継続性に対しても検討をお願いする。