

# 玉野市庁舎整備事業 設計施工事業者 選定方針（案）

## I 設計施工者選定の前提

### 1. 本事業の特性

#### （1）新庁舎整備の基本理念

「市民の安全を守り、人と環境にやさしく、市民に親しまれる庁舎」

（2）新庁舎整備の基本理念を実現するために、次の3つの基本的な考え方に基づいて新庁舎の整備を目指します。

#### ①安全・安心な庁舎

市民と職員が安心して利用できる建物とするとともに、災害発生時には、地域の防災拠点として、市民の生活を守り、迅速な支援や復旧活動を行うことができる機能を備えた、安全・安心な庁舎とします。

#### ②利用者にやさしく、市民に親しまれる庁舎

誰にでもわかりやすく、利用しやすい施設として、ユニバーサルデザインやバリアフリーを取り入れ、案内機能の充実や、窓口サービスの利便性を高めることで、利用者の視点に立った人にやさしい庁舎とします。また、市民が気軽に利用できるスペースを整備するなど、明るく開放的で市民に親しまれる庁舎とします。

#### ③機能的・効率的で環境にやさしい庁舎

効率性を重視したシンプルでコンパクトな庁舎とし、今後の社会情勢の変化や情報化の進展など、様々な変化に対応できるよう機能的で柔軟性の高い庁舎とします。また、省エネルギー化や自然エネルギーの活用などにより環境負荷を低減した、環境にやさしい庁舎とするとともに、維持管理にすぐれた構造や材料の導入などにより、施設の長寿命化やライフサイクルコストの縮減に配慮した庁舎とします。

（令和4年3月 玉野市本庁舎整備に関する基本的な方針より抜粋）

### 2. 設計施工者の業務範囲（●：業務範囲）

区分	旧消防庁舎 改修	既存 B・C 棟 解体	新庁舎 建設	新庁舎周囲 外構 I	現庁舎・A 棟 解体	外構整備 Ⅱ期・Ⅲ期
基本・実施設計業務	—	●	●	●	●	●
施工業務	—	●	●	●	—	—
工事監理業務	—	●	●	●	—	—

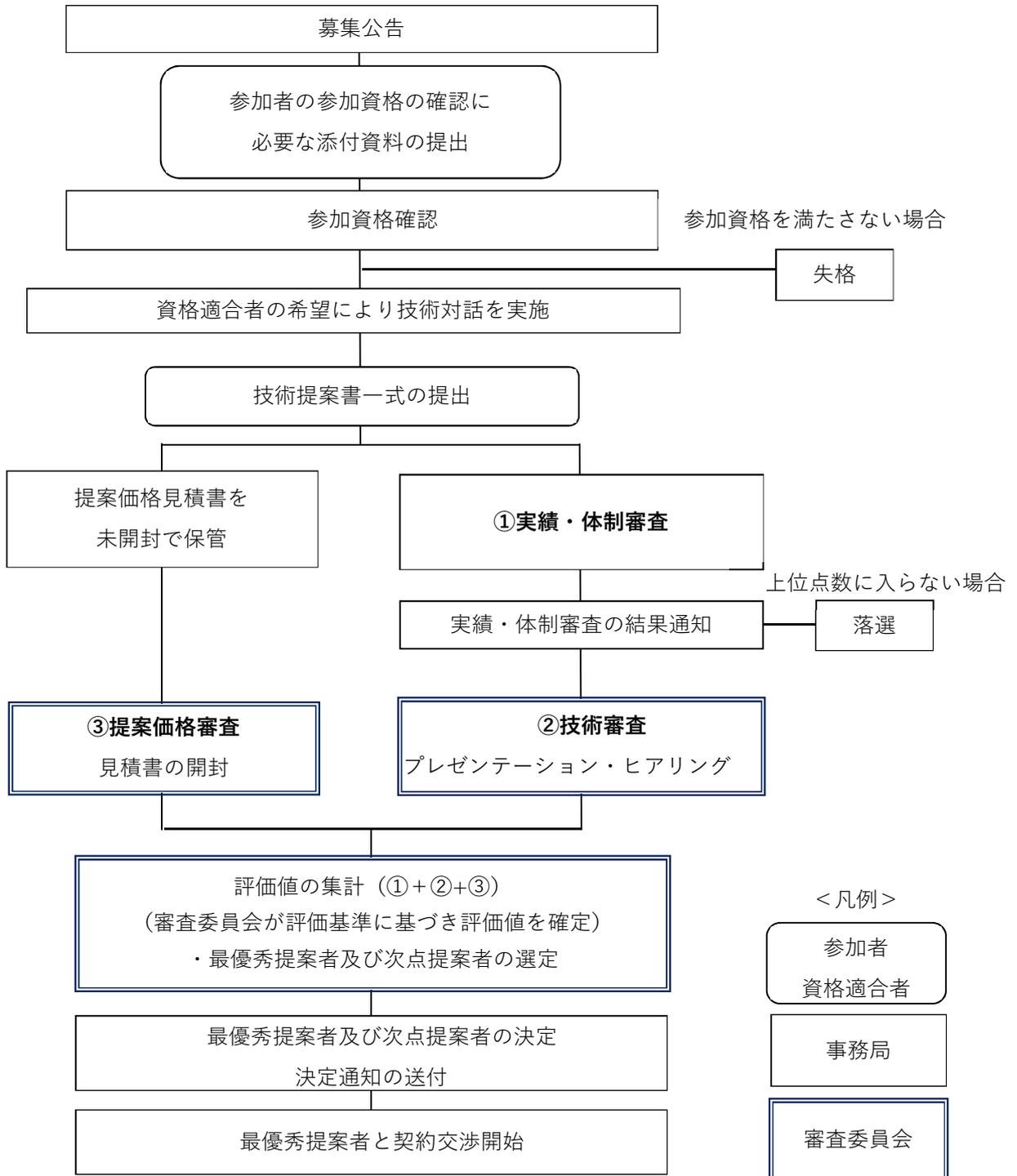
### 3. 設計施工者（競争提案者）に求められる資質

厳しい工期及び限られた予算内で完成させるため、設計施工者には以下の能力や資質を求める。

- ① 類似施設の設計および施工の実績がある等、本事業に有効な設計能力と施工能力を持ち合わせていること。
- ② 経営状況に不安がないこと。
- ③ 信頼性があること。（コンプライアンスの順守）
- ④ 資材調達力、コスト競争力があること。
- ⑤ 労務を確保し、スケジュール通りの業務遂行ができること。
- ⑥ 現地建替工事等における安全管理能力があること。
- ⑦ 本事業の趣旨をよく理解し、円滑な推進が図れること。
- ⑧ 地域貢献に関する取組意欲があること。

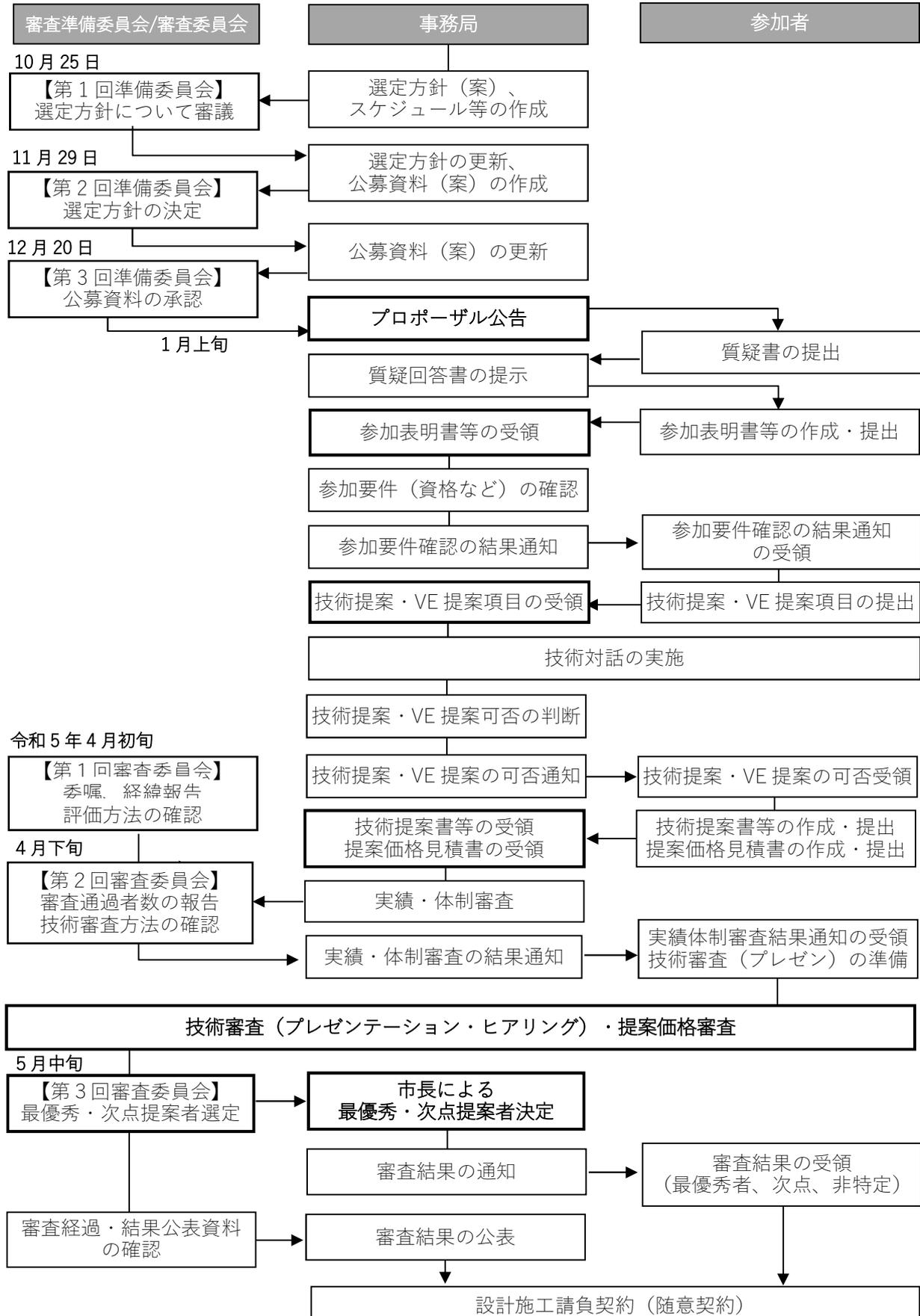
#### 4. 設計施工者選定のプロセス

本事業における設計施工者選定は、公募型プロポーザル方式にて下記のとおり実施する予定としている。



審査委員会（審査準備委員会）、資料提出等の日程・プロセスは、下記の日程を予定しています。

※審査委員会の所掌、組織、任期等については、「審査委員会設置要綱」を作成する。



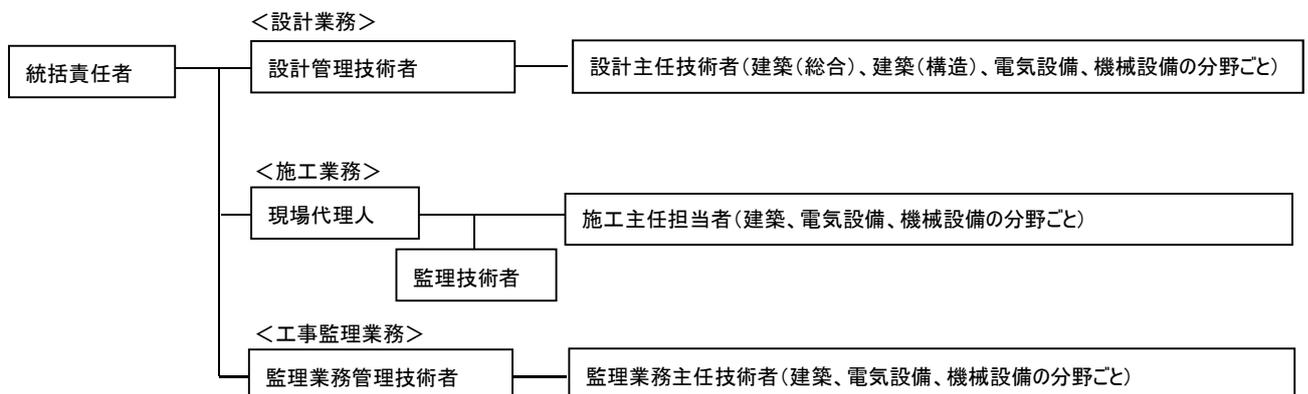
## II 公募型プロポーザル実施要領及び提案評価等

### 1. 参加資格

#### (1) 事業者としての要件

参加者の構成要件		
<p>単独企業では参加できない者でも幅広く参加できるように、単独企業、2 者以上の JV、もしくは設計事務所を加えた 2 者以上の JV による応募を可能とする。</p> <p><b>【参加資格】</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>玉野市入札参加資格者名簿に登録のある者。 または、参加表明書提出と同時に、別に定める必要書類を提出した者。ただし、定期外受付ができるのは、単独企業、代表構成員又は設計事務所に限ることとし、本業務に対してのみ有効とする。</li> <li>JV での参加の場合、全構成員が上記を満たしていること。</li> <li>JV の構成員の制限として、JV の構成員数は 3 者以内（設計事務所は除く）、構成員の出資比率は、2 者の場合 30%以上、3 者の場合 20%以上とする。また、代表構成員は本業務の中心的役割を担う履行能力を持ち、最大出資比率の構成員とする。（設計事務所の最低出資比率を設けない、地元企業との JV は必須としない。）</li> </ol>		
設計業務の要件 (代表構成員・構成員のいずれか)	施工業務の要件 (代表構成員)	工事監理業務の要件 (代表構成員・構成員のいずれか)
<p><b>(1) 資格要件</b> 一級建築士事務所登録</p> <p><b>(2) 実績要件</b> 下記の二つの要件を一つの建築物又は二つの建築物で満たすこと。</p> <p><b>1. 設計実績</b> 国交省告示第 98 号別添 2 類型四 業務施設 第 2 類 銀行・本社ビル・庁舎等延べ面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の<b>基本設計及び実施設計実績</b>(過去 15 年)</p> <p><b>2. 免震構造</b> 延べ面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の<b>基本設計及び実施設計実績</b>(過去 15 年) (用途は規定しない) ※実績は JV 構成員での実績も認める</p>	<p><b>(1) 資格要件</b> 特定建設業許可</p> <p><b>(2) 実績要件</b> 下記の二つの要件を一つの建築物又は二つの建築物で満たすこと。</p> <p><b>1. 施工実績</b> 国交省告示第 98 号別添 2 類型四 業務施設 第 2 類 銀行・本社ビル・庁舎等延べ面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の<b>施工実績</b>(過去 15 年)</p> <p><b>2. 免震構造</b> 延べ面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の<b>施工実績</b>(過去 15 年) (用途は規定しない) ※実績は JV 構成員での実績も認める</p>	<p><b>(1) 資格要件</b> 一級建築士事務所登録</p> <p><b>(2) 実績要件</b> 下記の二つの要件を一つの建築物又は二つの建築物で満たすこと。</p> <p><b>1. 監理業務実績</b> 国交省告示第 98 号別添 2 類型四 業務施設 第 2 類 銀行・本社ビル・庁舎等延べ面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の<b>工事監理実績</b>(過去 15 年)</p> <p><b>2. 免震構造</b> 延べ面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の<b>工事監理実績</b>(過去 15 年) (用途は規定しない) ※実績は JV 構成員での実績も認める</p>

#### (2) 配置技術者の構成と要件



<b>統括責任者</b>	役割：設計と施工の相互調整・統括および設計から施工まで一貫したコスト管理を実施 資格：一級建築士又は1級建築施工管理技士
<b>設計管理技術者</b>	役割：設計業務の責任者 資格：一級建築士
<b>各設計主任技術者</b>	役割：設計業務における建築（総合）、建築（構造）、電気設備、機械設備の分野ごとの主たる技術者 資格については下記のとおり。 ・建築（総合）：一級建築士 ・建築（構造）：構造設計一級建築士 ・電気設備・機械設備：設備設計一級建築士、一級建築士又は建築設備士、かつ、電気及び機械設備のいずれかは、設備設計一級建築士とする。
<b>現場代理人</b>	役割：施工業務の責任者 資格：一級建築士又は1級建築施工管理技士
<b>監理技術者</b>	役割：施工業務の技術面の責任者 資格：一級建築士又は1級建築施工管理技士
<b>各施工主任担当者</b>	役割：施工業務における建築、電気設備、機械設備の分野ごとの主たる技術者 資格については下記のとおり。 ・建築：1級建築施工管理技士 ・電気設備：1級電気施工管理技士 ・機械設備：1級管施工管理技士
<b>監理業務管理技術者</b>	役割：監理業務の責任者 資格：一級建築士
<b>監理業務主任技術者</b>	監理業務における建築、電気設備、機械設備の分野ごとの主たる技術者 資格については下記のとおり。 ・建築：一級建築士 ・電気設備・機械設備：設備設計一級建築士、一級建築士又は建築設備士、かつ、電気及び機械設備のいずれかは、設備設計一級建築士とする。

※各配置技術者の実績は、参加資格要件とはせず、実績・体制評価の加点対象とする。

ただし、各設計主任技術者・各施工主任担当者・監理業務主任技術者の実績については評価しない。

※各配置技術者の兼任については、下記のとおりとする。

- ・統括責任者と現場代理人の兼任は認めるものとする。
- ・設計管理技術者と設計主任技術者（建築（総合））の兼任は認めるものとする。
- ・監理技術者と施工主任担当者（建築）の兼任は認めるものとする。
- ・監理業務管理技術者と監理業務主任技術者（建築）の兼任は認めるものとする。
- ・設計主任技術者（電気設備）と工事監理業務主任技術者（電気設備）の兼任は認めるものとする。
- ・設計主任技術者（機械設備）と工事監理業務主任技術者（機械設備）の兼任は認めるものとする。
- ・工事監理業務主任技術者（電気設備）と（機械設備）の兼任は認めるものとする。

※3つ以上の兼任は不可とする。

※統括責任者、設計管理技術者、設計主任技術者（建築（総合））、監理業務管理技術者、監理業務主任技術者（建築）、現場代理人、監理技術者、各施工主任担当者については、事業者の構成員となる企業と直接的かつ3か月以上の恒常的な雇用関係にあること。

※配置技術者の変更は原則認められないものとするが、病休、死亡、退職、その他やむを得ない理由により、担当者の変更が必要になった場合、それに変わるものが同等以上の能力（実績、資格）を有する技術者であることを市が承諾した場合に限り認めるものとする。

## 2. 審査方法

本事業を実現する技術力を有した設計施工者選定を目的とする本プロポーザルにおいては、価格のみの競争において懸念される品質不良や施工不良といったリスクを軽減するため、実績・体制と技術力及び価格を総合的に評価する。

### (1) 評価点配点（ウエイト）の考え方

公共建築物における設計施工一括発注方式の実績が少ないことを考慮し、提案者の参加要件は、意欲と能力を有した幅広い企業が参加できる要件とし、**実績・体制、技術提案（地域経済振興含む）、提案価格**を評価する方針とする。

評価点配点のウエイトについては、下記の配点とする。

①**実績・体制審査** : ②**技術審査** : ③**提案価格審査**  
(20点) (60点) (20点)

### (2) 参加資格要件の確認

提出された参加表明書等に基づき、事務局にて確認する。

### (3) 実績・体制審査（20点）

実績・体制審査は、実績・体制を評価する。事務局にて定量評価を行い審査委員会に報告する。

（※審査委員会には、応募者数及び通過者数のみ報告し、評価点や企業名は報告しない。）

下記の配点に基づき審査の上、技術審査（技術提案審査プレゼンテーション審査）の対象者（5者程度）を選定する。

① **実績・体制審査の評価点** = A **企業実績** + B **設計業務** + C **施工業務** + D **工事監理業務**  
(20点満点) (12点満点) (2点満点) (4点満点) (2点満点)

### (4) 技術審査（60点）

技術審査は、審査委員会にて技術提案の審査を行う。

その際、提案者によるプレゼンテーション及び審査委員会のヒアリングも踏まえた技術提案書の審査を行う。

② **技術審査の評価点** = A **業務全般（うち地域貢献10点）** + B **設計業務** + C **施工業務**  
(60点満点) (25点満点) (25点満点) (10点満点)

## (5) 提案価格審査 (20 点)

技術提案の評価点確定後、提案価格見積書を開封し、評価基準に基づき事務局にて提案価格評価点を算定後、審査委員会に報告する。

なお、提案価格は要求水準書及び基本計画図に基づいて見積もるが、求めた技術提案や、可とした VE 提案も反映するものとする。

(※提案価格見積書は、技術提案の評価点が確定するまで、開封せず事務局にて保管)

### ③ 提案価格審査の評価点 (20 点満点)

## (6) 合計評価点の算出と順位づけ

評価点の算定方法は、他自治体でも多く採用されている、技術面での評価と価格評価を合計する、【加算方式】を採用し、下記の算定式にて評価する。

### 【加算方式】

評価点	=	①実績・体制審査の評価点	+	②技術審査の評価点	+	③提案価格審査の評価点
(100 点満点)		(20 点満点)		(60 点満点)		(20 点満点)

ア 審査委員会各委員の評価点を算定。

イ 審査委員会は、各委員の評価点の平均により提案者の順位を決定。(小数点第 2 位以下を切り捨て)

ウ ①実績・体制審査の評価点、②技術審査の評価点、③提案価格審査の各評価点を合計し、最終順位を決定。

エ 最終順位が 1 位の提案者を最優秀提案者、2 位を次点提案者とする。

オ 合計評価点と同じ提案者が 2 者以上の場合、②技術審査の評価点が高い者を上位とし、②技術審査の評価点も同じ場合は、①実績・体制審査のうち、担当者の実績が高い者を上位とする。①実績・体制審査担当者の実績も同じ場合は、審査委員会の判断による。

カ 提案者が 1 者であっても、提案書等の審査を実施し、基準 (評価点が 6 割以上) を満たしている場合は、最優秀提案者として決定する。

### 3. 技術審査における提案項目と評価の視点

#### (1) 提案項目

分類	提案項目	提案テーマ	求める提案内容	配点	
					小計
A 業務全般	ア) 業務実施体制	・デザインビルド方式による庁舎整備という本事業特性に応じた、業務実施方針と、設計・工事監理・施工・アフターフォローの総合体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・（取組意欲や熱意が感じられ）本事業特性に相応しい業務実施方針の提案</li> <li>・設計と施工が一体的に機能し、各関係者との十分な連携が図れる体制の提案</li> <li>・工事監理の第三者性を確保することができる体制の提案</li> <li>・全社的なバックアップ手法やアフターフォローに関する具体的な体制の提案</li> </ul>	5点	25点
	イ) 品質管理手法	・本事業の目標品質を確実に達成するための品質管理手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・発注者の要求を的確に設計に反映し、そのプロセスも含め管理する手法の提案</li> <li>・設計内容だけでなく発注者の要求も理解した上で施工品質を管理する手法の提案</li> <li>・その他、要求水準の変更や設計変更等の際の具体的な品質管理の手法の提案</li> </ul>	2点	
	ウ) コスト管理手法	・契約金額を超過しないためのコスト管理手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約価額の中で設計を進める有効な手法などの提案</li> <li>・設計・施工期間を通じてコスト縮減に有効な検討フロー等の提案</li> <li>・契約価額超過を未然に防ぐコスト増減管理の具体的な手法の提案</li> <li>・激しい市況変動下で有効なコスト抑制手法等の具体的な提案</li> </ul>	4点	
	エ) 全体工程計画と工程管理手法	・令和7年度末までに確実に新庁舎整備完了するための工程管理手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計・申請・資材発注・各工事の関連とクリティカルパスを明記した全体工程の提案</li> <li>・設計を早期に確定するための具体的な手法等の提案</li> <li>・先行発注や労務確保、先行工事などDBの特性を活かした具体的な手法等の提案</li> </ul>	4点	
	オ) 地域振興・地域経済への貢献1	・市内企業への発注や市内調達金額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・以下の市内企業への発注や市内調達の金額の提案</li> <li>①市内企業との共同企業体を組成の場合、その出資比率を評価する。（2点） 合計出資比率が30%以上の場合は 2.0点 20%以上、30%未満の場合は 1.0点</li> <li>②市内企業への発注や市内調達の金額の割合により評価する。（6点） ※元請企業が直接、発注・購入したものに限る 提案価格（提案価格見積書に記載された金額）の5%以上の貢献金額を提案した者を6.0点とする。 それ以外の提案者は次の式により算出する。 提案貢献金額の割合×120 ※提案貢献金額の割合＝提案貢献金額÷提案価格 ※評価点の上限は6点とする。 ※小数点第2位以下切捨て</li> </ul>	8点	
	カ) 地域振興・地域経済への貢献2	・市内企業等との連携など地域活性化に資する取組	・市内企業との連携や、その他地域活性化に資する取組について、具体的な実施方法の提案	2点	

B 設計業務	ア) 市民に親しまれる施設	・玉野市のシンボルとして、市民に親しまれる施設設計	・市民に開かれ、親しまれる、1階市民交流スペースや待合、階段・EV位置などを含む共用部の平面計画・内観デザイン・仕上計画等の提案 ・玉野らしい外観デザイン・仕上計画等の提案	13点	25点
	イ) 災害対策活動拠点	・安心・安全の災害対策活動拠点としての施設設計	・津波・高潮時にも災害対策活動拠点として、より有効に機能するための提案 ・市民の一時避難等に資する機能として基本計画を超える提案	5点	
	ウ) 環境配慮	・環境に優しく、ライフサイクルコスト低減を図る施設設計	・ZEB Ready 認証のため、基本計画に付加する要素技術や設備導入の提案 ・自然エネルギー活用等の基本計画を超えるランニングコスト削減の提案 ・基本計画を上回る長寿命化に寄与する具体的な要素技術等の提案	7点	
C 施工業務	ア) 施工計画	・行政サービスを継続しながらの現地建替えを実現する施工計画・仮設計画	・敷地特性等に適した仮設計画・施工計画の提案 ・現庁舎利用への工事影響を低減できる付属棟解体の施工計画の提案 ・現庁舎利用への工事影響を低減できる新庁舎新築の施工計画の提案	10点	10点
<b>合計</b>					<b>60点</b>

## (2) 評価の視点

上に示す提案項目 A～C の評価に際しては、「提案項目」に合致しているかどうか、項目ごとの的確性、実現性、創造性、及び業務の理解度について、「求める提案内容」に沿って評価する。

提出された技術提案書と、プレゼンテーション及びヒアリングも踏まえ、審査委員によって総合的に審査・評価を行う。

ただし、A.業務全般-オ) 地域振興・地域経済への貢献 1 の提案の評価については、事務局にて計算・採点する。

## 4. 技術対話

発注者が期待する技術提案や VE 提案の方向性について、提案者に理解を深めていただき、より有益なプロポーザルとすることを目的に、希望者と事務局にて、技術提案前に対話の機会を設ける。

対話を希望する提案者は、事前に、技術提案や VE 提案をしようとしている提案項目の一覧表と各提案の概要を添えて事務局に対話を申し込む。

対話では上記資料に基づいて、発注者の期待にかなっているかどうか、提案の意図も含めて対話する。対話後に事務局から各提案者に対し、一覧表に記載された項目ごとに、「提案可」か「提案不可」かを通知する。

「提案可」と通知した VE 提案項目の概要は、提案者の独創性や競争優位性を損なわない範囲で公表する。ただし、技術提案項目の内容は、公表の対象としない。

また、技術対話の結果により、公募資料の変更等が生じる場合には、速やかに公表する。

VE 提案については、対話にて「提案可」とされたもののなかから、提案者が実現性や有効性があると判断するものを選んで VE 提案し、提案見積に反映することができる。

技術提案については、対話の有無によらず、（対話の結果「提案不可」と通知されたものを除いて）提案者の判断で提案し、提案価格にも反映することとする。

## (1) 本プロポーザルにおける「VE」(Value Engineering) の定義

VEには様々な手法があるが、本プロポーザルにおける「VE」とは、基本計画や基本計画図等に対し、提案者が保有する固有技術や構法、工法により、要求品質・機能を低下させずに工事費を縮減できる手段、又は要求品質・機能を向上させるが工事費を上げない手段であり、その手段を提案することを言う。

提案者はVEの採用により、提案価格を低減することで有利な価格評価点を得られる一方、発注者である市にとっても同等の性能をより安価に調達できることで予算圧縮の効果をえられる可能性がある。

## (2) VE提案と技術提案の考え方

本プロポーザルにおいては、広義のVEの内、コスト縮減効果のある技術や構工法の提案を「VE提案」と呼び、上記の対話を経た上でDB業務の範囲内で広く提案を求める。

一方、コストが同等、もしくは上昇するがそれ以上に品質が向上するものについては、前出の提案項目の「求める提案内容」に沿うものだけを、「技術提案」として提案し、提案価格にも反映すること。

なお、「VE提案」は提案者の権利であり、その提案の有無を参加資格とするものではない。

## 5. 提案書内容不履行の場合の措置

受注者は、本プロポーザルで提出された技術提案書の内容については、本市の指示により実施する必要がない部分を除き、確実に履行するものとします。

なお、本業務の完了時に受注者側の責により技術提案書に記載した内容を履行できなかった場合、又は、本業務の完了前であっても履行できないと認められた場合、本市は受注者に対して、技術提案書不履行に関する措置として違約金等を請求する場合があります。

ただし、「要求品質・機能を低下させずに工事費を低減できる手段」のVE提案項目が履行できない場合は、金額はそのままとし、基本計画図の方法で行うものとします。

## 6. プレゼンテーション及びヒアリングの公開方法

提案者のプレゼンテーション及び審査委員会委員によるヒアリングは公開して行うものとする。ただし、審査は非公開として行うものとする。プレゼンテーション 20分、ヒアリング 20分 合計 40分程度とする。

## 7. 審査委員会 委員名の公表

審査委員会の委員名は、選定後の選定結果報告書にて公表する。

## 8. プロポーザル実施要領等

本方針に基づいて、事務局は玉野市庁舎整備事業 設計施工事業者選定 公募型プロポーザル 実施要領、評価基準等を作成し、審査準備委員会にて承認を受けたのち、本プロポーザルを公告する。

以上