

大磯町新庁舎整備事業 事業者選定基準

令和 7 年 7 月

【令和 7 年 8 月修正版】

大磯町

目次

1. 評価基準の位置付け	1
2. 審査の手順	1
3. 参加資格審査	2
4. 書類審査	2
5. 評価項目、配点等	3
6. 技術提案書に記載された技術提案の取扱い	3

別表 1 実績・体制評価基準

別表 2 技術提案評価基準

別表 3 提案価格評価基準

1. 評価基準の位置付け

大磯町新庁舎整備事業事業者選定基準（以下、「事業者選定基準」という。）は、大磯町新庁舎整備事業募集要項（以下「募集要項」という。）「13. 評価の実施及び結果の通知」に記載する大磯町新庁舎整備事業設計施工一括発注方式事業者選定委員会（以下「委員会」という。）における書類審査の評価方法のほか、評価にあたっての評価項目、配点等を定めるものである。

2. 審査の手順

審査の手順は、次のとおりとする。

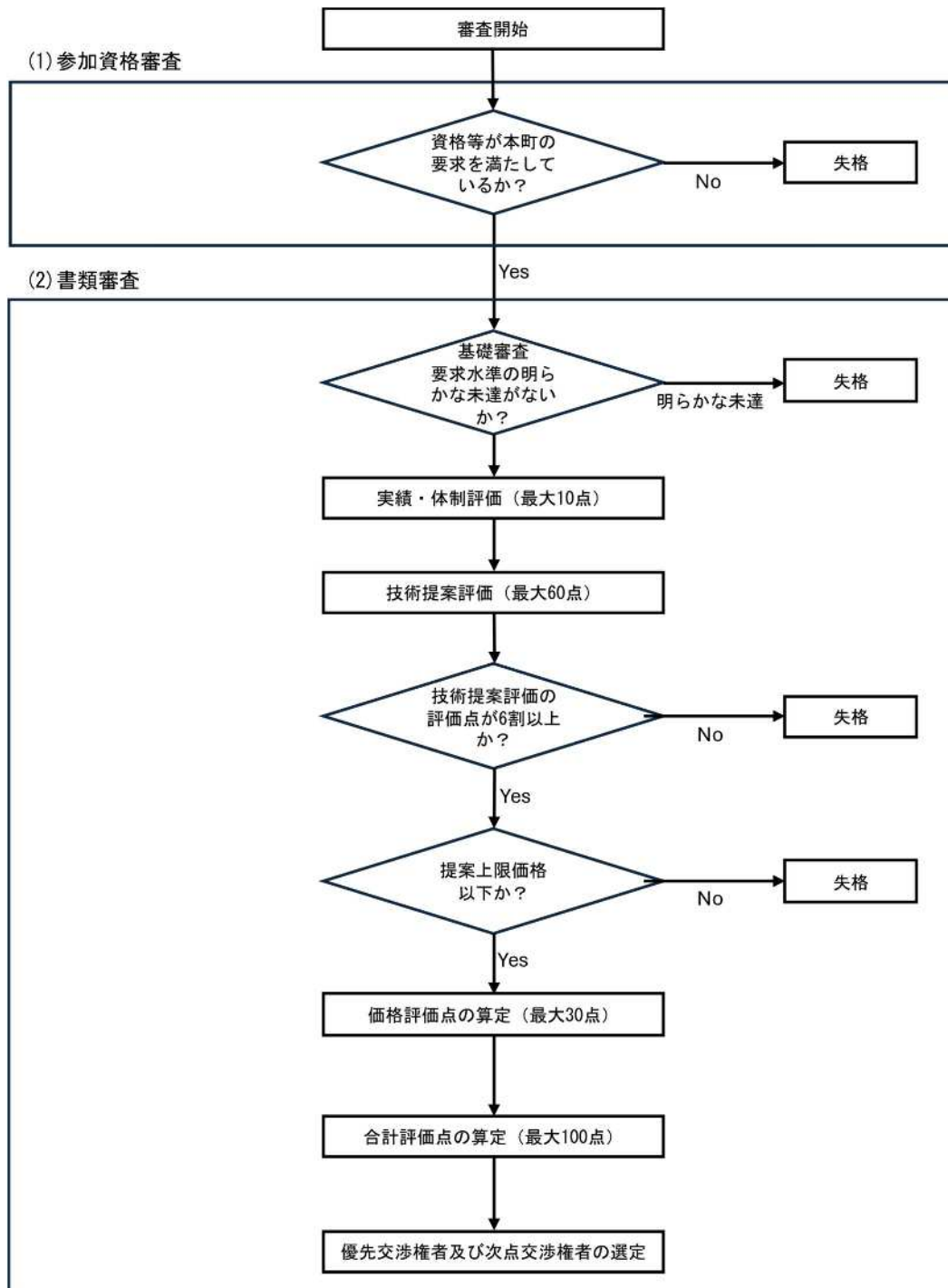


図 審査の手順

3. 参加資格審査

応募者が、募集要項に示す参加資格の要件を満たしているかどうかを審査し、要件の未達項目があれば失格とする。

4. 書類審査

(1) 基礎審査

提出された技術提案書の内容が要求水準書を充足しているかについて、事務局が確認する。基礎審査を充足している場合は適格とし、充足していない場合は失格とする。

(2) 実績・体制評価（配点 10 点）

応募者及び本業務予定技術者等の実績を評価するため、実績・体制評価に係る提案書【様式 5-4】を別表 1 の基準により事務局が定量評価を行い、その結果を委員会に報告する。

(3) 技術提案評価（配点 60 点）

応募者の技術提案書の内容をプレゼンテーション・ヒアリングも踏まえ、別表 2 の基準により委員会の各委員が評価する。

(4) 提案価格評価（配点 30 点）

提案価格を評価するため、応募者より提出された提案価格見積書【様式 5-2】に記載された金額（提案価格）を別表 3 の基準により事務局が定量評価を行い、その結果を委員会に報告する。

(5) 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定

- ア 実績・体制評価、技術提案評価及び提案価格評価の評価点を加えた合計評価点を算定し、応募者の順位を決定する。
- イ 順位が 1 位の応募者を優先交渉権者、2 位の応募者を次点交渉権者とする。
- ウ 合計評価点と同じ応募者が 2 者以上の場合は、技術提案評価の評価点が高い者を上位とし、技術提案評価の評価点も同じ場合は、実績・体制評価のうち、担当者の実績の評価点が高い者を上位とし、実績・体制評価の担当者の実績評価点も同じ場合は、委員会の判断で決定するものとする。
- エ 技術提案評価の評価点が、満点（60 点）の 6 割（36 点）を下回った場合は、失格とする。

5. 評価項目、配点等

各評価の評価項目や評価の視点、配点については、別表1～3のとおりとする。

なお、技術提案評価はそれぞれ各委員の評価点を分類ごとに平均して算出する。平均の算出にあたっては小数点第2位以下を切り捨てた点数とする。

また、技術提案評価において、各委員は提案された内容を踏まえた上で、評価項目ごとの配点に以下のウェイトを乗じた点数をもって評価を行うものとする。

評価	評価のウェイト
A：特に優れている	1.00
B：より優れている	0.80
C：優れている	0.60
D：優れている点はあまりない（要求水準と同程度）	0.40
E：優れている点はない	0.20

6. 技術提案書に記載された技術提案の取扱い

受注した事業者は、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、本町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する。なお、本業務の完了時に事業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にあっても履行できないと認められた場合、本町は受注者に対して募集要項「17. 技術提案書内容不履行の場合の措置」に記載している違約金等を請求する場合がある。

別表 1 実績・体制評価基準（10 点）

分類	評価項目	評価方法	配点
A 企業実績	ア 応募者の 業務実績	<p>応募者（JV 又は応募グループの場合は代表企業・構成員・協力企業のいずれか）が以下の業務実績を有する場合に評価する。 （a、b はいずれかを評価）（c、d はいずれかを評価）（e、f はいずれかを評価）</p> <p>a 延べ面積 5,000 ㎡以上の「同種事業※1」の第2類の基本・実施設計業務の元請（JV 又は応募グループの場合は代表企業・構成員・協力企業のいずれも可とする）としての実績（1.5 点）</p> <p>b 延べ面積 2,500 ㎡以上の「同種事業※1」の第1類の基本・実施設計業務の元請（JV 又は応募グループの場合は代表企業・構成員・協力企業のいずれも可とする）としての実績（0.8 点）</p> <p>c 延べ面積 5,000 ㎡以上の「同種事業※1」の第2類の建設業務の元請（JV 又は応募グループの場合は代表企業・構成員・協力企業のいずれも可とする）としての実績（1.5 点）</p> <p>d 延べ面積 2,500 ㎡以上の「同種事業※1」の第1類の建設業務の元請（JV 又は応募グループの場合は代表企業・構成員・協力企業のいずれも可とする）としての実績（0.8 点）</p> <p>e 延べ面積 5,000 ㎡以上の「同種事業※1」の第2類の工事監理業務の元請（JV 又は応募グループの場合は代表企業・構成員・協力企業のいずれも可とする）としての実績（1.0 点）</p> <p>f 延べ面積 2,500 ㎡以上の「同種事業※1」の第1類の工事監理業務の元請（JV 又は応募グループの場合は代表企業・構成員・協力企業のいずれも可とする）としての実績（0.5 点）</p>	4.0
	イ 統括責任者の業務実績	<p>統括責任者が以下の業務実績を有する場合に評価する。（a、b はいずれかを評価）</p> <p>a 延べ面積 2,500 ㎡以上の「同種事業※1」の第2類における現場代理人、又は「設計管理技術者※3」としての実績（1.0 点）</p> <p>b 延べ面積 2,500 ㎡以上の「類似事業※2」における現場代理人、又は「設計管理技術者※3」としての実績（0.5 点）</p>	1.0
B 設計業務	ア 設計管理技術者の業務実績	<p>設計管理技術者が以下の業務実績を有する場合に評価する。（a、b はいずれかを評価）</p> <p>a 延べ面積 2,500 ㎡以上の「同種事業※1」の第2類における「設計管理技術者※3」又は「設計主任技術者※4」としての実績（1.0 点）</p> <p>b 延べ面積 2,500 ㎡以上の「類似事業※2」における「設計管理技術者※3」又は「設計主任技術者※4」としての実績（0.5 点）</p>	1.0
C 建設業務	ア 現場代理人の業務実績	<p>現場代理人が以下の業務実績を有する場合に評価する。（a、b はいずれかを評価）</p> <p>a 延べ面積 2,500 ㎡以上の「同種事業※1」の第2類における現場代理人、又は監理技術者としての実績（1.0 点）</p> <p>b 延べ面積 2,500 ㎡以上の「類似事業※2」における現場代理人、又は監理技術者としての実績（0.5 点）</p>	1.0
	イ 監理技術者の業務実績	<p>監理技術者が以下の業務実績、資格を有する場合に評価する。（a、b はいずれかを評価）</p> <p>a 延べ面積 2,500 ㎡以上の「同種事業※1」の第2類における現場代理人、又は監理技術者としての実績（1.0 点）</p> <p>b 延べ面積 2,500 ㎡以上の「類似事業※2」における現場代理人、又は監理技術者としての実績（0.5 点）</p>	1.0
D 工事監理業務	ア 工事監理業務管理技術者の業務実績	<p>工事監理業務管理技術者が以下の業務実績を有する場合に評価する。（a、b はいずれかを評価）</p> <p>a 延べ面積 2,500 ㎡以上の「同種事業※1」の第2類における「工事監理業務管理技術者※5」又は「工事監理業務主任技術者※6」としての実績（1.0 点）</p> <p>b 延べ面積 2,500 ㎡以上の「類似事業※2」における「工事監理業務管理技術者※5」又は「工事監理業務主任技術者※6」としての実績（0.5 点）</p>	1.0
E 若手技術者	ア 若手技術者の活用	<p>設計主任技術者、監理技術者、建設主任担当者、工事監理業務主任技術者の配置において、若手技術者※7を配置している場合に評価する。 （1名：0.5 点、2名以上：1.0 点）</p>	1.0
合 計			10.0
<p>※1 同種事業とは、国又は地方公共団体発注の庁舎等（国土交通省告示第8号 別添二 類型四 業務施設）の新築、改築、増築をいう（増築の場合は、増築部分のうち当該用途に供する部分に限る。）。</p> <p>※2 類似事業とは、国土交通省告示第8号 別添二 類型四から類型十二の新築、改築、増築をいう（増築の場合は、増築部分のうち当該用途に供する部分に限る。）。</p> <p>※3 設計管理技術者とは、設計業務の管理及び統括等を行う者をいう。</p> <p>※4 設計主任技術者とは、設計管理技術者の下で主たる技術者として設計業務を行う者をいう。</p> <p>※5 工事監理業務管理技術者とは、工事監理業務の管理及び統括等を行う者をいう。</p> <p>※6 工事監理業務主任技術者とは、工事監理業務管理技術者の下で主たる技術者として工事監理業務を行う者をいう。</p> <p>※7 若手技術者とは、令和7年4月1日時点で満35歳以下の者をいう。</p> <p>※8 各実績は、平成17年度以降に日本国内で業務完了又は引き渡し完了した建築物に係るものであること。</p>			

別表 2 技術提案評価基準 (60 点)

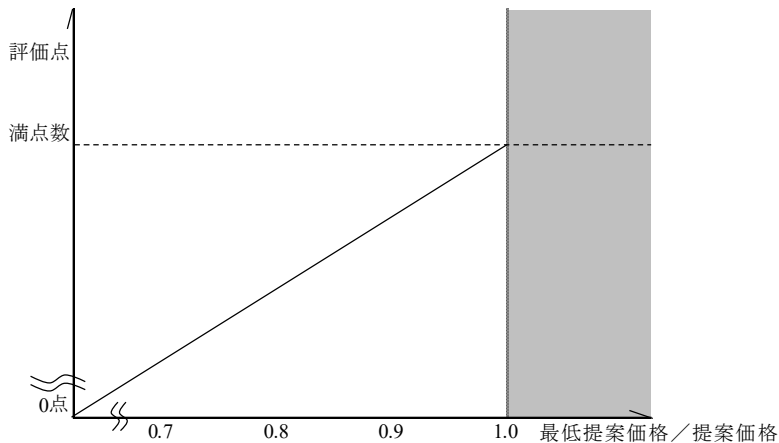
分類	評価項目	提案テーマ	評価方法	配点
A 業務全般	ア 業務実施体制に関する提案	デザインビルド方式による庁舎整備という本事業特性に応じた、業務実施方針と、設計・工事監理・施工・アフターフォローの総合体制	① 本事業の基本理念・基本方針を踏まえた、事業者独自のノウハウやアイデアを取り入れた本事業に取り組むにあたっての明解なコンセプト・実施方針の提案 ② 設計と施工が一体的に機能し、各関係者との十分な連携が図れる体制の提案 ③ 工事監理の第三者性を確保することができる体制の提案 ④ 全社的なバックアップ手法やアフターフォローに関する具体的な体制の提案	1.0
	イ 品質管理手法の提案	本事業の目標品質を確実に達成するための品質管理手法	① 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 ② 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 ③ 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	1.0
	ウ コスト管理手法の提案	契約金額を超過しないためのコスト管理手法	① 契約金額の中で設計を進める有効な手法などの提案 ② 設計・建設期間を通じてコスト縮減に有効な検討フロー等の提案 ③ 契約金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 ④ 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	4.0
	エ 全体工程計画と工程管理手法の提案	令和 11 年度 10 月末日までに確実に新庁舎整備完了するための工程管理手法	① 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 ② 設計を早期に確定するための具体的な手法等の提案 ③ 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 ④ 提案の設計・建設期間 ^{*1} については、以下の式によって評価する。 評価点＝当該応募者の提示する短縮期間 [*] ／応募者の中で最も長い短縮期間 ^{*2} ×4.0 点 ※1 設計・建設期間の設定にあたっては、募集要項「14 提案に関する条件」を参照して提案すること。 ※2 短縮期間とは、応募者が提示する引渡し日～本町が想定する引渡し日（第 1 期）（令和 11 年 10 月末日）とする。	4.0 4.0
	オ 地域振興・地域経済への貢献の提案	町内企業への発注や町内調達額の提案価格に対する割合	① 町内企業への発注や町内調達の貢献金額（以下、町内貢献金額）の割合及び県内企業への発注や県内調達の貢献金額 [*] （以下、県内貢献金額）の割合に関する具体的な提案（1.0 点） ※ 町内企業を除く ② 町内貢献金額の割合及び県内貢献金額の割合により、以下の式によって評価する。 提案町内貢献金額の割合 ^{*1} ×60＋提案県内貢献金額の割合 ^{*2} ×30 ※1 提案町内貢献金額の割合＝提案町内貢献金額÷提案価格 ※2 提案県内貢献金額の割合＝提案県内貢献金額÷提案価格 ※ 評価点の上限は 1.0 点とする。小数点第 2 位以下切捨て。	2.0
	カ VE 提案	実現性が高く具体的な VE 項目の提案と、採用となった場合に想定される減額案	① VE 提案項目と実現性を想定した具体的な手法の提案 ② 提案した VE 提案項目について、採用となった場合に想定される削減金額の見込みについての提案	5.0
	小 計			21.0
B 設計業務	ア 防災の拠点となる安心安全の庁舎	災害時の事業継続性と災害対策本部機能の充実、防災拠点、迅速な機能転換	① 災害時の業務継続性の確保（BCP 対応） ② 防災拠点として施設性能の確保（ライフライン関連設備の耐震化、内装・什器備品の工夫など）、津波浸水を考慮した提案 ③ 災害関連諸室の平常時から災害時への迅速な機能転換を想定した機器配置等レイアウトイメージ・工夫 ④ 一時避難拠点としての利用イメージ、防災拠点機能と一時避難機能を両立するための具体的な提案（動線・セキュリティライン等の工夫など）	5.0
	イ 町民サービスの向上につながる庁舎	便利で快適な窓口サービス、行政サービス	① 便利で快適な窓口サービスの充実、階段・EV 位置など多様な来庁者をサポートする工夫、プライバシーに配慮した提案 ② 行政サービスの向上に寄与する、機能的・合理的な平面計画の提案	5.0
	ウ 誰もが快適で使いやすい庁	町民・利用者・職員が使いやすいデザイン	① 町民・利用者に関われた庁舎として親しみがもてる快適なエントランス、町民ロビー、町民交流・協働スペース等の計画、分かりやす	5.0

分類	評価項目	提案テーマ	評価方法	配点
	舎	ン	く、使いやすい空間となるようなレイアウトやサイン計画の工夫 ② 町職員の使いやすさ・働きやすさに配慮した提案 ③ 誰もが安全で、安心して快適、便利に利用することができるよう配慮された、施設全体におけるユニバーサルデザイン面での工夫 ④ 各用途に対して、柔軟性や多機能性を持たせる提案	
	エ 環境と共生する省エネルギーな庁舎	脱炭素社会、自然との共生、ライフサイクルコストの削減、緑化	① ZEB Ready 以上の認証が取得可能な建物性能の確保に向けた、要素技術や設備導入の提案 ② 採光・通風・換気などの工夫による照明・空調負荷の抑制や消費電力の削減に資する提案 ③ ライフサイクルでの施設維持管理コスト、エネルギーコストの削減に資する提案及び具体的な削減効果、工事段階・運用段階における脱炭素化、持続的な社会に向けた提案 ④ 周辺環境と調和した緑化の工夫 ⑤ 環境に配慮したデザインの工夫	5.0
	オ 経済的で合理的な永く使える庁舎	長寿命化、維持管理のしやすさ、時代の変化への対応	① DX 化・執務機能の効率化・時代環境の変容等に柔軟に対応できるフレキシビリティに配慮した提案 ② 施設・設備の維持管理、更新の容易性に資する提案 ③ 地域特性に配慮した施設・設備の長寿命化、耐久性に資する提案	5.0
	カ まちづくりの拠点となる庁舎	大磯町の魅力の創造・発信、シンボル、開かれた議会	① 町政情報や町内で実施される催事・イベントの情報発信を図りやすいような、建築物や設備・備品等での工夫 ② 国道1号沿いの環境性向上や景観に配慮した緑化や圧迫感の軽減の提案、大磯の自然環境を生かした風景に調和した外観デザイン・仕上計画の提案、町の新たなシンボルとしてふさわしい景観デザインの提案 ③ 町民に開かれた議会施設、円滑な議会運営、議会施設の利活用に資する提案 ④ 外構計画において植栽計画や屋外など周辺環境を活用する提案	5.0
小 計				30.0
C 建設業務	ア 施工計画の提案	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	① 敷地特性等に適した仮設計画 施工計画の提案 ② 騒音・振動等、周辺環境への影響を低減できる施工計画の提案 ③ 現庁舎利用への工事影響を低減できる施工計画の提案、施工期間中の施設利用者の安全性・住民サービスの継続に配慮した提案	6.0
小 計				6.0
D 工事監理業務	ア 工事監理の提案	品質確保、実施体制	① 品質確保に向けた工事監理方法、体制 ② 設計・施工の各段階における町および設計者・工事監理者・施工者との連携・調整体制	3.0
小 計				3.0
		合 計		60.0

■評価の視点

- ・ 上に示す分類A～D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、業務の理解度等について、「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評価を行う。
- ・ A.業務全般 エ) 全体工程計画と工程管理手法の提案④及びオ) 地域振興・地域経済への貢献の提案については、事務局にて定量評価を行う。

別表 3 提案価格評価基準 (30 点)

評価項目	評価方法	配点
提案価格見積書に記載された金額 (提案価格)	<p>提案価格審査の評価点は、以下の式により採点する。 評価点＝応募者の中で最も低い提案価格／当該応募者の提示する提案価格×30 点 ※ 小数点第 2 位を四捨五入。</p> 	30.0
合 計		30.0
総 計		100.0