

観光・交流拠点（仮称）「末廣農場」整備事業
設計・施工一括発注公募型プロポーザル

審査基準

令和3年4月

富里市

観光・交流拠点（仮称）「末廣農場」整備事業設計・施工一括発注公募型プロポーザル
審査基準

第1 総則

観光・交流拠点（仮称）「末廣農場」整備事業設計・施工一括発注公募型プロポーザル審査基準（以下「審査基準」という。）は、本事業における事業者の選定に当たり、市が契約の相手方を適正に審査、評価するための基準を示したものである。

なお、この審査基準は、観光・交流拠点（仮称）「末廣農場」整備事業設計・施工一括発注プロポーザル実施要項（以下「実施要項」という。）その他富里市が本事業に関連して配布する資料及び質問に対する回答と一体のものとして取り扱う。

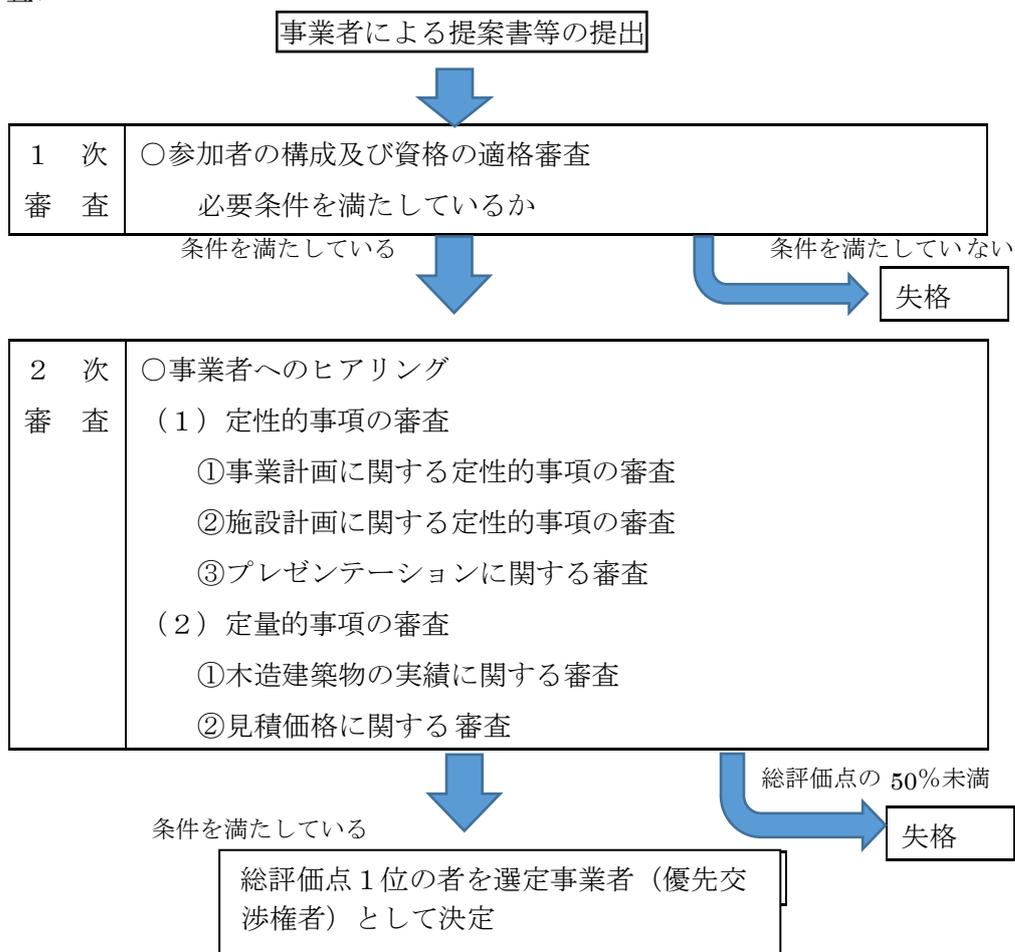
第2 審査及び評価体制

審査は、1次審査、2次審査に分けて実施する。

1次審査は、市の事務局において資格要件等の適格を審査するものとし、2次審査は、観光・交流拠点（仮称）「末廣農場」整備請負事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において事業者からプレゼンテーション、ヒアリング（非公開）を実施した上で審査、評価する（選定委員会の構成は別に定める）。

なお、1次審査において必要な要件等を満たしていない場合は、失格とする。

■審査フロー



第3 審査及び評価項目と配点（（ ）内の数字は配点）

1 1次審査

- (i) 参加者の構成及び資格の適格審査（適格・失格）

2 2次審査

- (i) 定性的事項の審査（事業計画等に関する技術提案審査）（各委員 150 点、合計 1,950 点）

ア 事業計画に関する評価（40 点）

イ 施設計画に関する評価（100 点）

ウ プレゼンテーションに関する評価（10 点）

- (ii) 定量的事項の審査（実績、見積価格に関する審査）（300 点）

ア 木造建築物等の実績に関する評価（100 点）

イ 見積価格に関する評価（200 点）

第4 審査及び評価方法

1 1次審査

- (i) 参加者の構成及び資格の適格審査

実施要項に示す参加者の構成及び資格要件を満たしていることを確認する。

※要件を満たしていない場合は失格とする。

2 2次審査

2次審査は、提案事業者への非公開ヒアリングとして、プレゼンテーション 30 分及び質疑応答 10 分（時間は予定であるので、前後する場合がある。）を行い、以下に示す評価方法・評価項目を基に、定性的事項の審査（各委員 150 点、合計 1,950 点）及び定量的事項の審査（300 点）の評価点の合計（2,250 点）により評価する。

プレゼンテーションに使用できる資料は、提案書、パワーポイント、模型等とする。パワーポイントを使用する場合は、スクリーンと電源コンセントは本市で用意するが、それ以外の必要な機材は参加者が用意すること。

- (ii) 定性的事項の審査（各委員 150 点、合計 1,950 点）

ア 評価方法

定性的事項の審査は、イに示す全ての評価項目において基準配点に以下の評価区分に応じた配点比率を乗じて算定する。

評価区分		配点比率
A	特に優れている	当該項目の配点×100%
B	優れている	当該項目の配点×80%
C	普通	当該項目の配点×60%
D	やや劣っている	当該項目の配点×40%
E	劣っている	当該項目の配点×20%

イ 評価項目と配点

(ア) 事業計画に関する評価（配点：40点）

評価項目	評価の視点	基準配点
事業実施体制に関する評価	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の実施体制・構成員の役割の適正性 ・技術者の能力、配置の適切性 ・地域力の活用 	15
事業工程計画に関する評価	<ul style="list-style-type: none"> ・提案した工程や期間での業務の実効性 ・事業全体の工期を短縮する工夫。（各種調査・許認可、施設の設計・各種申請、建設等全ての工期を含む） 	10
リスク管理計画に関する評価	<ul style="list-style-type: none"> ・リスク回避上の工夫 ・事業全体における、リスク発生時のバックアップ体制 ・その他事業計画上の配慮した点 	15

(イ) 施設計画に関する評価（配点：100点）

評価項目	評価の視点	基準配点
全体配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・施設等の配置の適切性 ・動線計画の適切性（利用者の動線の安全性、機能性等） 	10
施設計画	<ul style="list-style-type: none"> ・各室、各コーナー等の配置の適切性 ・情報発信及び地域交流の拠点としての適切性 ・災害時における避難場所としての適切性 ・その他計画上配慮した点 	20
建築デザイン・景観、周辺住環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・デザインコンセプト ・色彩、内外装仕上げ等の計画の適切性 ・周辺地域との調和等、景観や住環境への配慮 ・その他独自に配慮した点 	20
魅力的観光・交流施設計画	<ul style="list-style-type: none"> ・交通利便性と成田空港近接地という地理的優位性を生かし、「末廣農場」を含め、魅力的な空間の創造性 ・その他独自に配慮した点 	40
環境負荷低減・ライフサイクルコストの低減	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の省エネルギー対応 ・維持管理コスト低減のための配慮（施設管理や設備更新の容易性、修繕費用の低減への配慮、更新周期の長い機器の採用等） 	10

(ウ) プレゼンテーションに関する評価（配点：10点）

評価項目	評価の視点	基準配点
プレゼンテーションに関する評価	・ 事業の理解度 ・ 提案の説明能力	10

(2) 定量的事項の審査（300点）

ア 木造建築物等の設計及び施工の実績（規模、件数による審査）による配点を行う。

木造建築物設計の実績（50点）

- ・ 500㎡以上 木造建築物の複数の実績 50点
- ・ 500㎡以上 木造建築物の実績 40点
- ・ 300㎡以上 500㎡未満 木造建築物の実績 30点
- ・ 100㎡以上 300㎡未満 木造建築物の実績 20点
- ・ 100㎡未満 木造建築物の実績 10点

木造建築物施工の実績（50点）

- ・ 500㎡以上 木造建築物の複数の実績 50点
- ・ 500㎡以上 木造建築物の実績 40点
- ・ 300㎡以上 500㎡未満 木造建築物の実績 30点
- ・ 100㎡以上 300㎡未満 木造建築物の実績 20点
- ・ 100㎡未満 木造建築物の実績 10点

イ 価格提案書に記載された金額について、以下に示す算定方法で配点を行う。

$$\text{価格評価点} = (\text{最も低い提案額} / \text{当該提案額}) \times 200 \text{点}$$

第5 選定事業者（優先交渉権者）及び次点の選定方法

定性的事項の審査と定量的事項の審査による総評価点の50パーセント以上の者の中で最高得点の者を、最も優れた提案を行った選定事業者（優先交渉権者）として選定するとともに、次に高得点の者を次点として選定する。

なお、最高得点が複数ある場合は、定性的事項の審査についての得点が上位の者を選定事業者（優先交渉権者）として選定する。なお、定性的事項の得点と同じ場合は、ランクA（B）の項目が多い者を選定事業者（優先交渉権者）として選定する。

ただし、2次審査において、全委員を通じて評価ランクD以下の項目が2つ以上又はランクEの項目が1つ以上ある場合は、総評価点が高くとも、選定しない場合がある。

観光・交流拠点(仮称)「末廣農場」整備事業設計・施工一括発注公募型プロポーザル審査基準表

評価項目	評価の視点	評価の視点のポイント(審査の着眼点)	配点	A	B	C	D	E	評価点
				特に優れている	優れている	普通	やや劣っている	劣っている	
事業実施体制に関する評価	・事業の実施体制・構成員の役割の適切性 ・技術者の能力・配置の適切性 ・地域力の活用	・設計、工事監理、施工の役割や責任分担が明確である 3点 ・技術者の配置や資格が適正である 3点 ・地元経済の貢献に繋がる具体的な提案がある 3点	15	5 5 5	4 4 4	3 3 3	2 2 2	1 1 1	
事業工程計画に関する評価	・提案した工程や期間での業務の実効性 ・事業全体、特に建設工事の工期を短縮する工夫	・設計から工事完了まで全体のスケジュールは適切で実効性のある計画である 3点 ・工期を短縮する工夫がされている 3点	10	5 5	4 4	3 3	2 2	1 1	
リスク管理計画に関する評価	・リスク回避上の工夫 ・リスク等発生時のバックアップ体制 ・その他事業計画上の配慮した点	・予期せぬ事態において、事業計画や事業費の変更等を起こりにくくする工夫が講じられている 3点 ・工事中、緊急時においても十分な体制が確保されている 3点 ・実施計画において独自に配慮した点がある 3点	15	5 5 5	4 4 4	3 3 3	2 2 2	1 1 1	
事業計画に関する評価計 (40点)			40						
全体配置計画に関する評価	・施設等の配置の適切性 ・動線計画の適切性	・敷地特性を効果的に生かした施設配置、敷地利用(駐車場・イベントスペース)となっている 3点 ・利用者動線や車両動線など安全確保が図られた計画となっている 3点	10	5 5	4 4	3 3	2 2	1 1	
施設計画に関する評価	・各室や各コーナー等の配置の適切性 ・観光・交流の拠点としての適切性 ・災害時等における避難施設としての適切性 ・その他計画上の配慮した点	・各室、各コーナー等の配置や規模、機能等が適正に確保されている 3点 ・観光・交流の拠点として安心して安全に利用できる居心地の良い施設として工夫されている 3点 ・災害時等は、避難場所としての機能が考慮されている 3点 ・施設計画において独自に配慮した点がある 3点	20	5 5 5 5	4 4 4 4	3 3 3 3	2 2 2 2	1 1 1 1	
建築デザイン・景観、周辺住環境への配慮に関する評価	・デザインコンセプト ・色彩、内外装仕上げ等の計画の適切性・周辺地域との調和等、景観や住環境への配慮 ・その他独自に配慮した点	・卓越した技術・デザインを提案している 3点 ・仕上げ材は、長寿命で耐久性に優れ、清掃、補修、点検等の日常的な維持管理が容易である 3点 ・周囲の低層住宅の環境に配慮した計画となっている 3点 ・建築デザインや景観、周辺との調和等、独自に配慮した点がある 3点	20	5 5 5 5	4 4 4 4	3 3 3 3	2 2 2 2	1 1 1 1	
観光・交流拠点末廣農場整備計画に関する評価	・交通利便性と成田国際空港近接地という地理的優位性を生かし、観光・交流拠点(仮称)「末廣農場」整備計画を含め、魅力的な空間の創造性 ・その他独自に配慮した点	・企業の経験、ノウハウなどを生かし、魅力ある提案がされている 3点 ・交通利便性と成田空港近接地という地理的優位性を生かした提案がされている 3点 ・災害時、観光客を含めた避難場所としての機能が提案されているか 3点 ・日常生活では、感じられない非日常的な空間となっている 3点 ・旧岩崎家別邸と末廣農場跡地という双方の歴史的価値が感じられる空間となっている 3点 ・周囲の自然環境と連携できる施設となっている 3点 ・来館者全ての人に優しいユニバーサルデザインに配慮した施設となっている 3点 ・魅力的な空間の創造として独自に配慮した点がある 3点	40	5 5 5 5 5 5 5	4 4 4 4 4 4 4	3 3 3 3 3 3 3	2 2 2 2 2 2 2	1 1 1 1 1 1 1	
環境負荷低減・ライフサイクルコストの低減に関する評価	・施設の省エネルギー対応 ・維持管理コスト低減のための配慮	・省エネルギー対応の設備や自然エネルギーを活用など、環境負荷の低減に配慮している 3点 ・長寿命化や維持管理のしやすさなど、ライフサイクルコストの提言に配慮している 3点	10	5 5	4 4	3 3	2 2	1 1	
施設計画に関する評価計 (100点)			100						
プレゼンテーションに関する評価	・事業の理解度 ・提案の説明能力	・事業の内容を理解した企画提案となっている 3点 ・提案内容は明確に説明されている 3点	10	5 5	4 4	3 3	2 2	1 1	
プレゼンテーションに関する評価 (10点)			10						
評価点合計 (150点)			150						