

伊勢原市民文化会館施設改修事業
優先交渉権者選定基準書

令和7年12月19日

伊勢原市

目次

第1	審査の概要	1
1	優先交渉権者選定基準書の位置付け	1
2	審査方法の概要	1
3	選定委員会の設置	1
4	審査の流れ	2
5	最優秀提案者の選定	2
6	落札者の決定	3
第2	審査内容	3
1	資格審査	3
2	提案審査	3
3	最優秀提案者の選定	5
第3	落札者の決定	5
	(別紙) 審査項目及び配点一覧	6

第1 審査の概要

1 優先交渉権者選定基準書の位置付け

本優先交渉権者選定基準書は、伊勢原市（以下「市」という。）が伊勢原市民文化会館施設改修事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を、募集及び選定するにあたり公表するもので、「募集要項」と一体のものである。

なお、この優先交渉権者選定基準書は、事業者の応募資格及び提案内容の審査を実施し、その中から最も優れた提案を行った事業者を選定するための手順、方法、評価基準等を示すものである。

2 審査方法の概要

本事業では、設計及び改修の業務を通じて、事業者の広範囲かつ高度な能力やノウハウと効率的かつ効果的な事業実施が求められることから、事業者の選定は、提案価格に加え、施設や設備の性能における業務遂行能力、事業計画の妥当性等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式により行うものとする。

3 選定委員会の設置

市は、事業者の選定における提案審査のうち、提案内容に係る評価及び最優秀提案者の選定について、専門的かつ客観的な視点からの検討等を行うため、学識経験者及び市職員等で構成される「伊勢原市民文化会館施設改修事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置している。

選定委員会は、伊勢原市民文化会館施設改修事業者選定委員会規則に基づき、最も優れた事業提案を行った事業者（以下「最優秀提案者」という。）及び、その次に優れた提案を行った事業者を選定し、市に答申することとする。市は、この答申を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

委員の構成は、以下のとおりである。なお、本事業について委員に接触を試みた者は、応募資格を失うものとする。

表1 選定委員会委員

役職	氏名	所属等
委員長	岩崎 克也	東海大学建築都市学部長 建築学科教授
副委員長	大山 剛	伊勢原市 理事
委員	角田 麻夫	一般社団法人神奈川県建築士事務所協会 伊勢原支部 一級建築士
委員	檜垣 智也	東海大学教養学部芸術学科准教授
委員	河原 康二	伊勢原市 市民生活部長

4 審査の流れ

本事業の審査は、事業者の参加資格について書類審査を行う資格審査と、資格審査を通過した事業者（以下「事業提案者」という。）の提案内容等を審査する提案審査の二段階で実施する。さらに提案審査においては、提案価格が予定価格を超過していないかどうかの確認と、提案書に記載の内容が基礎審査項目を満たすかどうかを確認する基礎審査を最初の実施し、これを通過した事業提案者のみ提案審査の対象とする。

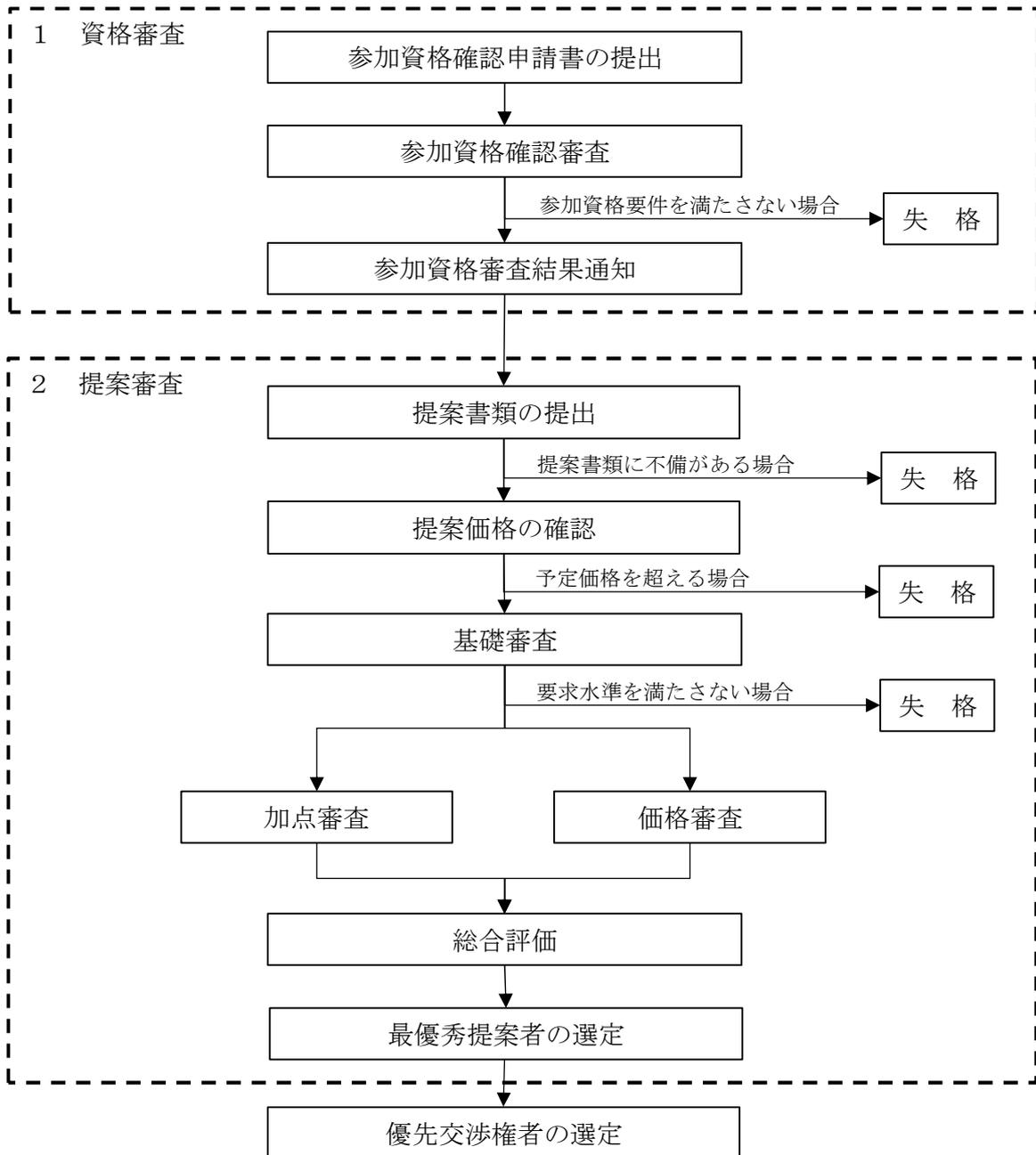


図1 審査の流れ

5 最優秀提案者の選定

事業提案者から提出された提案価格書及び事業提案書の内容について、選定委員会が提案審査として本書に基づき評価・得点化を行い、最優秀提案者を選定する。

6 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会による選定の答申を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

第2 審査内容

1 資格審査

市は、事業者から提出された参加資格審査申請書類の内容について、募集要項の第3の3に規定する参加資格要件を満たしているかどうかについて審査し、参加資格があると認められた事業者（事業提案者）は提案審査に進むことができる。満たしていない場合は失格とする。

なお、事業者から提出された書類に疑義のある場合には、事業者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合がある。

2 提案審査

事業提案者から提出された提案価格書及び事業提案書等の内容について、市が提案価格の確認及び基礎審査を行った後、選定委員会が提案内容にかかる評価を行い、提案内容と提案価格で総合的に審査する。なお、提案内容に係る評価を行うにあたっては、事業提案者によるプレゼンテーションの実施を予定している。

なお、事業提案者から提出された提案価格書及び事業提案書等の内容に疑義がある場合には、事業提案者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合がある。

(1) 提案価格の確認

市は、事業提案者が提案価格書に記載した提案価格が、市の設定する予定価格（募集要項を参照すること。）を超えていないことを確認する。

提案価格が予定価格を超えている場合、その事業提案者は失格とする。

(2) 基礎審査

事業提案者から提出された提案価格書及び事業提案書等について、以下に示す基礎審査項目を満たしているかを確認する。当該項目のいずれかでも満たしていない場合、その事業提案者は失格となる。

ア 要求水準書に示す要求水準に未達のないこと

イ 募集要項及び様式集に示す提案書作成に関する条件について違反のないこと

(3) 加点審査

事業提案者から提出された事業提案書の内容について、「（別紙）審査項目及び配点一覧」に示す審査項目ごとに評価を行い、その合計を「加点评価点」とする。

表1 審査項目及び配点の概略

大分類	項目	配点
【必須提案項目】		
1	技術者に関する項目	6点
2	地域経済・社会への貢献に関する項目	8点
3	事業実施に関する項目	9点
4	改修業務に関する項目	57点
合計		80点

表2 得点化基準

評価	評価基準	点数化の方法
A	各審査項目に関して特に優れている	配点×1.0
B	各審査項目に関してより優れている	配点×0.85
C	各審査項目に関してやや優れている	配点×0.70
D	各審査項目に関して標準的な水準である	配点×0.55
E	各審査項目に関して物足りない	配点×0.40

加點評価は次の算式により算定する。

$$\text{加點評価点（必須提案項目）} = \frac{\text{審査委員5名の評価点の合計}}{5}$$

加點評価点の計算に当たって、小数点第3位以下が生じた場合には、小数点第3位を四捨五入する。

(4) 価格審査

事業提案者が提示する市が支払うサービス対価の総額（提案価格）について、次の算式により「価格評価点」として算出する。

なお、価格評価点の算定に当たり、事業の品質について一定の水準を保つため、以下のとおり品質確保保証価格を定める。

$$\text{品質確保保証価格} = \text{金} 3, 587, 000, 000 \text{円 (税込)}$$

価格評価点は、参加者全体の最低提案価格と品質確保保証価格の関係に応じて、次の【A】または【B】のいずれかの方法により算出する。算出された価格評価点に、小数点第3位以下が生じた場合には、小数点第3位を四捨五入する。

【A】最低提案価格が、品質確保保証価格以上の場合

$$\text{価格評価点} = 20 \text{点} \times (\text{最低提案価格} \div \text{提案価格})$$

【B】最低提案価格が、品質確保保証価格未満の場合

$$\text{価格評価点} = 20 \text{点} \times (\text{①品質確保保証価格} \div \text{②評価用価格})$$

ただし、②評価用価格については、提案価格が品質確保保証価格以上の場合は、提案価格を用い、提案価格が品質確保保証価格未満の場合は、品質確保保証価格を用いる。

3 最優秀提案者の選定

選定委員会は、加点審査による加点評価点と価格審査による価格評価点を合計して得られた値を総合評価点として事業提案者を順位付けする。総合評価点が最大となる提案を行った事業提案者を、最優秀提案者として選定する。

ただし、総合評価点は60点を最低基準点とし、総合評価点が最低基準点に満たない場合は、選定しない。

$\begin{aligned} \text{総合評価点} \\ &= \text{加点評価点 (必須提案項目)} \quad \text{【80点満点】} + \text{価格審査点} \quad \text{【20点満点】} \end{aligned}$

第3 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会の選定結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

(別紙) 審査項目及び配点一覧

【 1 技術者に関する項目 (6 点) 】

No.	評価項目	配点	主な評価ポイント	様式
1-(1)	設計に関する技術者	3	<p>ア 配置する建築設計技術者は、平成 28 年 4 月 1 日以降に設計が完了した音楽ホール又は類似施設（本施設の大小ホールに類似するコンベンションホール、多目的ホール等）の実施設計(新築又は大規模改修とする。発注者が公共、民間を問わない。)の実績がある。</p> <p>イ 配置する電気設備設計技術者は、平成 28 年 4 月 1 日以降に設計が完了した音楽ホール又は類似施設（本施設の大小ホールに類似するコンベンションホール、多目的ホール等）の実施設計(新築又は大規模改修とする。発注者が公共、民間を問わない。)の実績がある。</p> <p>ウ 配置する機械設備設計技術者は、平成 28 年 4 月 1 日以降に設計が完了した音楽ホール又は類似施設（本施設の大小ホールに類似するコンベンションホール、多目的ホール等）の実施設計(新築又は大規模改修とする。発注者が公共、民間を問わない。)の実績がある。</p> <p>※電気設備設計技術者及び機械設備設計技術者の実績は、協力企業から配置する技術者も評価の対象とする。</p>	様式 7-1
1-(2)	改修工事に関する技術者	3	<p>ア 配置する建築・設計技術者は、平成 28 年 4 月 1 日以降に完成した、音楽ホール又は類似施設（本施設の大小ホールに類似するコンベンションホール、多目的ホール等）の施工実績(新築又は大規模改修とする。発注者が公共、民間を問わない。)の実績がある。</p> <p>イ 配置する電気技術者は、平成 28 年 4 月 1 日以降に完成した、音楽ホール又は類似施設（本施設の大小ホールに類似するコンベンションホール、多目的ホール等）の施工実績(新築又は大規模改修とする。発注者が公共、民間を問わない。)の実績がある。</p> <p>ウ 配置する機械技術者は、平成 28 年 4 月 1 日以降に完成した、音楽ホール又は類似施設（本施設の大小ホールに類似する</p>	様式 7-2

No.	評価項目	配点	主な評価ポイント	様式
			<p>コンベンションホール、多目的ホール等)の施工実績(新築又は大規模改修とする。発注者が公共、民間を問わない。)の実績がある。</p> <p>※電気技術者及び機械技術者の実績は、協力企業から配置する技術者も評価の対象とする。</p>	

【2 地域経済・社会への貢献に関する項目 (8点)】

No.	評価項目	配点	主な評価ポイント	様式
2-(1)	参加グループの構成員	4	<p>ア 市内に本店を置く企業を構成員とする参加グループか。</p> <p>イ 市内に支店、事業所又は営業所を置く企業を構成員とする参加グループか。</p>	様式 8-1
2-(2)	地元企業の参加	4	<p>ア 市内に本店を置く企業を協力企業として可能な限り参加させているか。</p> <p>イ 地元企業の参加促進や、地域経済への貢献について、具体的で実現性のある提案がなされているか。</p>	

【3 事業実施に関する項目 (9点)】

No.	評価項目	配点	主な評価ポイント	様式
3-(1)	本事業実施における基本的な考え方	2	<p>ア 本施設の特性を踏まえ、事業目的を適切に理解したうえで、事業を実施するにあたっての基本的な考え方が示されているか。</p> <p>イ 事業実施コンセプトは施設の価値向上が期待されるものであるか。</p> <p>ウ 市との連携、報告、連絡が円滑かつ確実に実施されるための有効な取組方針及び実施体制が示されているか。</p> <p>エ その他、独自性に優れた提案があるか。</p>	様式 9-1
3-(2)	リスク想定と対策	2	<p>ア 本事業におけるリスクを網羅的かつ具体的に想定されているか。</p> <p>イ リスク発生の抑制策が検討されており、リスクが顕在化した場合における対応策が効果的であるか。構成員、協力企業等におけるリスク分担の考え方は妥当か。</p> <p>ウ その他、独自性に優れた提案があるか。</p>	様式 9-2
3-(3)	モニタリング	2	<p>ア 提案されたセルフモニタリングの内容・仕組みが、効果的かつ効率的に実施できるものとなっており、各業務の質の向上が図られる方法・仕組みとなってい</p>	様式 9-3

No.	評価項目	配点	主な評価ポイント	様式
			るか。 イ セルフモニタリングを適切に実施できる十分な体制であるか。 ウ その他、独自性に優れた提案があるか。	
3-(4)	環境への配慮	3	ア 伊勢原市環境基本計画等を踏まえた脱炭素社会の実現、SDGs 実現に資する取組や環境経営のコンセプト等に基づく事業の実施等について提案があるか。 イ 省エネに資する設備が提案されているか。 ウ その他、独自性に優れた提案があるか。	様式 9-4

【 4 改修業務に関する項目 (57 点) 】

No.	評価項目	配点	主な評価ポイント	様式
4-(1)	基本方針・実施体制	6	ア 市が期待する改修方針をよく理解しているか。 イ 業務を遂行するための優れた人員体制が提案されているか。(設計、施工、工事監理の各業務の執行体制(人員数、指示系統等)が適切か) ウ 市との連絡協議や緊急時の対応について、優れた提案がなされているか。 エ その他、独自性に優れた提案があるか。	様式 10-1
4-(2)	品質・工程管理方法	6	ア 設計・施工・工事監理等の各業務に求められる事項・水準を着実に品質管理できる仕組みが設けられているか。 イ 耐震性能に対する配慮(建築・設備とも)について、その品質を確保するための提案がなされているか。 ウ 重点管理すべき個別工程(クリティカル・パス等)が明示され、その遵守に向けた方策が検討されているか。 エ 工程遅延発生時の対策が事前に準備されているか。 オ その他、独自性に優れた提案があるか。	様式 10-2
4-(3)	仮設計画	4	ア 市役所等の利用者の安全性や機能性を確保した合理的な仮設計画となっているか。 イ ピアノ、大ホール幕類、小ホール舞台設備、館内備品等、工事期間中の館内で保管する物品の管理について適切な提案であるか。 ウ その他、独自性に優れた提案があるか。	様式 10-3

No.	評価項目	配点	主な評価ポイント	様式
4-(4)	安全管理対策及び環境配慮の工夫	6	<p>ア 平時に発生しうる事故等を具体的に想定し、そのリスクを低減させるための提案がなされているか。</p> <p>イ 周辺住民や敷地付近の通行者等の安全確保への対策は万全か。</p> <p>ウ 自然災害等の発生について、具体的な事象及び影響の想定のもと対策が示されており、安全確保に有効性の高い提案がなされているか。</p> <p>エ 事業実施時の騒音、振動並びに工事車両の通行等、近隣住民の生活環境維持に配慮する具体的な取組内容が提案されているか。</p> <p>オ その他、独自性に優れた提案があるか。</p>	様式 10-4
4-(5)	改修計画に関する事項① (建築一般)	10	<p>ア 以下の改修項目について、要求水準を上回る内容となっているか。 〔外部劣化及び内部劣化部改修、またそれに係る機能、美観等〕</p> <p>イ 施設の魅力向上につながる具体的な提案があるか。</p> <p>ウ その他、独自性に優れた提案があるか。</p>	様式 10-5
4-(6)	改修計画に関する事項② (特定天井耐震化・建築音響性能)	6	<p>ア 以下の改修項目について、要求水準を上回る内容となっているか。 〔大・小ホール客席天井及びエントランスホール耐震化を確実にを行うための施工計画・施工協力体制等〕</p> <p>イ 以下の改修項目について、要求水準を上回る内容となっているか。 〔大・小ホールのそれぞれの天井耐震化について、既設音響性能継承のための具体的な検討等〕</p> <p>ウ その他、独自性に優れた提案があるか。</p>	様式 10-6
4-(7)	改修計画に関する事項③ (一般設備)	6	<p>ア 以下の改修項目について、要求水準を上回る内容となっているか。 〔電気設備改修工事、空調設備改修工事、衛生設備改修工事〕</p> <p>イ 維持管理に配慮した提案となっているか。</p> <p>ウ 要求水準を達成するための具体的な根拠・工夫等が示されているか。</p> <p>エ 将来的な設備機器及び備品の更新、増設、移動等に柔軟に対応できる設備計画の提案となっているか。</p> <p>オ その他、独自性に優れた提案があるか。</p>	様式 10-7

No.	評価項目	配点	主な評価ポイント	様式
4-(8)	改修計画に関する事項④ (共用設備)	8	<p>ア 熱源設備の更新に伴い、空調機を使用ができなくなる期間について、本庁舎に影響が少ない時期に実施する計画となっているか。</p> <p>イ 電気設備の更新について、本庁舎の業務時間により配慮した計画となっているか。</p> <p>ウ 維持管理に配慮した提案となっているか。</p> <p>エ 将来的な設備機器及び備品の更新、増設、移動等に柔軟に対応できる設備計画の提案となっているか。</p> <p>オ その他、独自性に優れた提案があるか。</p>	様式 10-8
4-(9)	改修計画に関する事項⑤ (舞台設備)	5	<p>ア 以下の改修項目について、要求水準を上回る内容となっているか。 〔舞台機構設備改修工事、舞台照明設備改修工事、舞台音響設備改修工事〕</p> <p>イ 要求水準を達成するための具体的な根拠・工夫等が示されているか。</p> <p>ウ 維持管理に配慮した提案となっているか。</p> <p>エ 将来的な設備機器及び備品の更新、増設、移動等に柔軟に対応できる設備計画の提案となっているか。</p> <p>オ その他、独自性に優れた提案があるか。</p>	様式 10-9