

千葉中央コミュニティセンター減築大規模改修実施設計技術協力業務委託に係る
簡易公募型プロポーザル選定結果報告書

令和6年2月

千葉中央コミュニティセンター減築大規模改修実施設計技術協力業務委託に係る
簡易公募型プロポーザル選定委員会

千葉中央コミュニティセンター減築大規模改修実施設計技術協力業務委託に係る
簡易公募型プロポーザル選定委員会

委員長	柳澤 要
委員	湯浅 昇
	徳尾 英介
	山元 隆司
	勝瀬 光一郎
	青木 俊
	秋葉 秀樹

千葉中央コミュニティセンター減築大規模改修実施設計技術協力業務を委託するにあたり、簡易公募型プロポーザル方式により最優秀提案事業者の選定を行いましたので、次のとおり選定結果を報告します。

1 選定結果

千葉中央コミュニティセンター減築大規模改修実施設計技術協力業務委託に係る簡易公募型プロポーザル選定委員会（以下、「選定委員会」という。）は、技術提案等の審査を厳正かつ公正に行った結果、以下の者を最優秀提案事業者に選定しました。

最優秀提案事業者 大成建設株式会社 千葉支店

（VE提案採用後概算工事費：18,198,400,000円【消費税及び地方消費税を含む】）

2 経過

（1）プロポーザル実施方法の決定

令和5年8月31日（木）に第1回選定委員会を開催し、千葉中央コミュニティセンター減築大規模改修実施設計技術協力業務委託に係る簡易公募型プロポーザル実施要項に基づく実施手順を確認するとともに、技術提案・交渉方式（ECI方式）適用の適否、選定基準に関すること等について決定しました。

（2）技術提案書等の審査

令和6年1月11日（木）に第2回選定委員会を開催し、参加申込書等の提出のあった1者（C者）に対し、プレゼンテーション及びヒアリングを実施しました。

プレゼンテーションは、技術提案書及びVE提案書について25分以内で説明を求めた後、選定委員による30分間のヒアリング（質疑応答の形式）を実施しました。

プレゼンテーション及びヒアリングが終了した後、それぞれの提案について、各委員による採点を行い、技術提案に関する評価点を算出するとともに、VE提案の採否を行いました。

（3）最優秀提案事業者の選定

令和6年1月30日（火）に第3回選定委員会を開催し、実施要項の規定に基づき実績・技術提案・価格の評価点を合計したものを確認し、選定委員会の総意として、最優秀提案事業者（大成建設株式会社 千葉支店）を選定しました。

3 評価項目及び評価結果

（1）評価項目

プロポーザルの評価は、実施要項の別表1、2に示した評価項目及び配点により評価しました。評価項目に対する配点は次ページのとおりです（実施要項より抜粋）。

実施要項（別表1） 実績評価及び配点表

評価項目		共同企業体による受注実績の場合、以下の全ての項目について評価の対象となるのは代表構成員としての実績のみに限るものとする。	配点
企業実績	工事实績	元請負人として平成20年4月以降に竣工した減築工事（減築部床面積2,000㎡以上）の施工実績を有する	2
		元請負人として平成20年4月以降に竣工した工事のECI方式における技術協力業務を行った実績を有する。	1
技術協力業務責任者の能力	工事等実績	平成20年4月以降に竣工した公共施設における以下のいずれかの工事において、監理技術者若しくは主任技術者として従事した経験、又は実施設計業務の主任技術者（管理技術者）として従事した経験を有する。 （ア）延床面積25,000㎡以上の建物の解体工事 （イ）延床面積15,000㎡以上の既存建物の内外部改修工事 （ウ）延床面積15,000㎡以上の新築工事	1
		平成20年4月以降に竣工した工事において、ECI方式における技術協力業務の主任技術者（管理技術者）として従事した経験を有する。	1
	資格	一級建築士かつ一級建築施工管理技士	1
監理技術者の能力	工事实績	平成20年4月以降に竣工した公共施設における以下のいずれかの工事において、監理技術者若しくは主任技術者として従事した経験を有する。 （ア）延床面積25,000㎡以上の建物の解体工事 （イ）延床面積15,000㎡以上の既存建物の内外部改修工事 （ウ）延床面積15,000㎡以上の新築工事	1
		平成20年4月以降に竣工した減築工事（減築部床面積2,000㎡以上）において、監理技術者若しくは主任技術者として従事した経験を有する	2
	資格	一級建築士かつ一級建築施工管理技士	1
配点合計			10

実施要項（別表2） 評価項目及び配点表

	評価項目	提案に求める内容	配点	項目合計
総合評価で求める項目	実績評価	(別表1)による	10	10
	(1) 実施設計及び 施工計画立案 時に想定可能 な立地及び事 業特性による 課題と対策に 関する提案	ア 周辺住民の生活環境の維持に有効な工法	6	18
		イ 難易度の高い大規模な減築や施工ヤード等の制約条件、作業員の安全確保を踏まえた工法	6	
		ウ 減築施工時の既存建物性能担保手法	6	
	(2) 総合性能に優 れたストック 創出のための 提案	ア コスト増加を抑制できるコストコントロール手法	4	12
		イ ライフサイクルコストの低減	4	
		ウ 築50年経過した建物の品質確認・品質向上及び長寿命化に資する提案	4	
	(3) 施工時に予想 される不確定 要素(リスク)の 想定と対応方 針に関する提 案	ア 不可視部分に想定される損傷等に関する所見と対策	4	12
		イ 物価の高騰による影響や納期の遅延を回避するための提案	4	
		ウ 災害時の対応に関する提案	4	
	(4) 自由提案	ア 自由提案1	2	6
		イ 自由提案2	2	
		ウ 自由提案3	2	
	(5) 千葉市内事業 者の活用に関 する提案	ア 千葉市内建設関連事業者の活用方法	4	12
		イ 千葉市内事業者からの建設資材の購入計画	4	
ウ 上記以外の業種の活用方法		2		
エ 上記の履行確認・モニタリング方法		2		
価格	VE提案採用項目の合計金額による評価	10	30	
	VE提案採用後概算工事費(条件付き採用可能含む)参考価格に対し、90%を限度に傾斜配分にて最大20点とする	20		
総合評価点合計				100

(2) 評価結果

ア 実績評価

実績に関する評価については、実施要項（別表1）に基づき評価を行いました。評価項目としては、（1）企業実績、（2）技術協力業務責任者の能力、（3）監理技術者の能力により評価を行いました。

評価結果は以下のとおりです。

実績評価の結果

		評価項目	配点	C者
企業実績	工事实績	元請負人として平成20年4月以降に竣工した減築工事（減築部床面積2,000㎡以上）の施工実績を有する	2	2
		元請負人として平成20年4月以降に竣工した工事のECI方式における技術協力業務を行った実績を有する。	1	1
技術協力業務責任者の能力	工事等実績	平成20年4月以降に竣工した公共施設における以下のいずれかの工事において、監理技術者若しくは主任技術者として従事した経験、又は実施設計業務の主任技術者（管理技術者）として従事した経験を有する。 （ア）延床面積25,000㎡以上の建物の解体工事 （イ）延床面積15,000㎡以上の既存建物の内外部改修工事 （ウ）延床面積15,000㎡以上の新築工事	1	1
		平成20年4月以降に竣工した工事において、ECI方式における技術協力業務の主任技術者（管理技術者）として従事した経験を有する。	1	0
	資格	一級建築士かつ一級建築施工管理技士	1	1
監理技術者の能力	工事实績	平成20年4月以降に竣工した公共施設における以下のいずれかの工事において、監理技術者若しくは主任技術者として従事した経験を有する。 （ア）延床面積25,000㎡以上の建物の解体工事 （イ）延床面積15,000㎡以上の既存建物の内外部改修工事 （ウ）延床面積15,000㎡以上の新築工事	1	1
		平成20年4月以降に竣工した減築工事（減築部床面積2,000㎡以上）において、監理技術者若しくは主任技術者として従事した経験を有する	2	0
	資格	一級建築士かつ一級建築施工管理技士	1	1
合計			10	7

イ 技術提案評価

技術提案については、（１）実施設計及び施工計画立案時に想定可能な立地及び事業特性による課題と対策に関する提案、（２）総合性能に優れたストック創出のための提案、（３）施工時に予想される不確定要素（リスク）の想定と対応方針に関する提案、（４）自由提案、（５）千葉市内事業者の活用に関する提案の５つの項目により評価を行いました。

評価については、提出された技術提案書に関するプレゼンテーション・ヒアリングを経て、提案の具体性、的確性及び実現性の観点より提案に求める内容ごとに各選定委員が評価を行いました。

評価点については、出席した選定委員全員の評価の平均値により算出しました（小数点第３位を切り捨て、小数点第２まで求めることとする。）

評価結果は以下のとおりです。

技術提案評価の結果

評価項目		配点	C者
（１） 実施設計及び施工計画立案時に想定可能な立地及び事業特性による課題と対策に関する提案	ア 周辺住民の生活環境の維持に有効な工法	6	4.71
	イ 難易度の高い大規模な減築や施工ヤード等の制約条件、作業員の安全確保を踏まえた工法	6	1.71
	ウ 減築施工時の既存建物性能担保手法	6	3.42
（２） 総合性能に優れたストック創出のための提案	ア コスト増加を抑制できるコストコントロール手法	4	1.71
	イ ライフサイクルコストの低減	4	0.57
	ウ 築50年経過した建物の品質確認・品質向上及び長寿命化に資する提案	4	3.14
（３） 施工時に予想される不確定要素（リスク）の想定と対応方針に関する提案	ア 不可視部分に想定される損傷等に関する所見と対策	4	2.57
	イ 物価の高騰による影響や納期の遅延を回避するための提案	4	0.85
	ウ 災害時の対応に関する提案	4	1.42
（４） 自由提案	ア 自由提案 1	2	1.57
	イ 自由提案 2	2	2.00
	ウ 自由提案 3	2	0.71
（５） 千葉市内事業者の活用に関する提案	ア 千葉市内建設関連事業者の活用方法	4	1.71
	イ 千葉市内事業者からの建設資材の購入計画	4	2.28
	ウ 上記以外の業種の活用方法	2	1.14
	エ 上記の履行確認・モニタリング方法	2	1.42
合計		60	30.93

ウ 価格評価

価格評価については、(1) VE提案採用項目の合計金額による評価、(2) VE提案の採否結果を反映したVE提案採用後概算工事費見積金額による評価の2つの項目により評価を行いました。

(1) VE提案採用項目の合計金額による評価

実施要項で示した評価点は以下のとおりです。

項目	評価点
500,000 (千円) 以上	10
400,000 (千円) 以上500,000 (千円) 未満	8
300,000 (千円) 以上400,000 (千円) 未満	6
200,000 (千円) 以上300,000 (千円) 未満	4
100,000 (千円) 以上200,000 (千円) 未満	2
100,000 (千円) 未満	0

VE提案の採否は、プレゼンテーション・ヒアリングを経て、実施要項で示したVE提案の範囲内であること、「品質を同等以上としコストを低減させる」又は「コストを上げないで品質を向上させる」方法に該当すること等の総合的な視点で選定委員会にて採否を行いました。

採用項目数：10、VE提案採用項目の合計金額：158,500 (千円)
【C者の評価点：2点】

(2) VE提案の採否結果を反映したVE提案採用後概算工事費見積書の金額による評価

VE提案採用後概算工事費見積書の提出を受けて、実施要項に示した計算式で算出しました。実施要項で示した計算式及び評価点は以下のとおりです。

$$\text{参考見積提案率 (\%)} = (\text{VE提案採用後概算工事費} / \text{参考価格}) \times 100$$

$$\text{VE提案採用後概算工事費} = \text{VE提案採用前概算工事費} - \text{VE提案採用金額}$$

価格 評価 点	(1) 【参考見積提案率 ≤ 90%】の場合
	価格評価点：20点
	(2) 【90% < 参考見積提案率 ≤ 100%】の場合
	価格評価点は、90%：20点と100%：5点を通る直線式により算出される以下のyの値とする $y = b \times (1 - x/a) + 5$ x：(参考見積提案率 - 90%) a = 10 (%) b = 15 (点)
	(3) 【100% < 参考見積提案率】の場合
	価格評価点：0点

価格評価点の算出に当たって、参加者のVE提案採用後概算工事費を参考価格で割り参考見積提案率(%)を算出しました。

$$\text{【C者の参考見積提案率：122.13%】} = (18,198,400,000 \text{ 円} \div 14,900,000,000 \text{ 円}) \times 100$$

次に、参考見積提案率を基に、実施要項で定めた計算式等で価格点を算出しました。

100% < 参考見積提案率 【C者の評価点：0点】

価格評価の結果

評価項目		配点	C者
価格	VE提案採用項目の合計金額による評価	10	2
	VE提案採用後概算工事費（条件付き採用可能含む） 参考価格に対し、90%を限度に傾斜配分にて最大20点とする。	20	0
合計		30	2

エ 総合評価点の合計（集計結果）

各評価項目の合計は下記のとおりとなり、C者（大成建設株式会社 千葉支店）を最優秀提案事業者として選定しました。

総合評価点（集計結果）

評価項目	配点	C者
実績評価	10	7.00
技術提案評価	60	30.93
価格評価	30	2.00
合計	100	39.93

4 講評

千葉中央コミュニティセンターの再整備については、耐震性を確保した上で、引き続き公共公用の建物として活用するため、令和4年度に「千葉中央コミュニティセンター減築大規模改修基本設計」がとりまとめられました。

本施設は、令和6年に法定耐用年数の築50年（昭和49年建設）となる建物であり、建設当時の資料等が十分に残っておらず、老朽化が著しいとともに耐震性も不足しています。

また、本工事は施工ヤードが狭いことやマンション、モノレール、国道に隣接している条件下で、既存の地上10階建ての建物を地上4階建てとする大規模な減築工事です。

このような事業特性を踏まえ、従来方式では最適な工法の選定や前提となる条件の確定が困難であることから、設計段階から施工予定者が参画するECI（Early Contractor Involvement）方式を採用し、実施設計技術協力者を簡易公募型プロポーザルにて選定することとなりました。

実施設計技術協力者の選定にあたり、「実績」「技術提案」「価格」の評価により、本事業の課題を踏まえた具体的かつ効果的な提案を求め、優れた提案を行った者を最優秀提案事業者として選定することとしました。

選定基準に基づき評価を行った結果、価格の評価が低かったものの、十分な実績を有しており、本事業の課題や特性をよく理解した技術提案がなされたことから、実施設計技術協力及び施工を適切に実施可能な能力を有する者と評価し、最優秀提案事業者としてC者（大成建設株式会社 千葉支店）を選定しました。

実績評価については、企業実績で元請負人として減築工事の施工実績及びECI方式における技術協力業務の実績を有しており、高い評価となりました。

技術提案評価については、実施設計及び施工計画立案時に想定可能な立地及び事業特性による課題と対策に関する提案のうち、周辺住民の生活環境の維持に有効な工法では、人的な安全確保に加え機械的な歩行者検知システムやレーザーバリアによる安全確保を実施する等、優れた提案が複数ありました。また、総合性能に優れたストック創出のための提案のうち、築50年経過した建物の品質確認・品質向上及び長寿命化に資する提案では、残置躯体損傷調査の提案及び既存躯体調査結果を踏まえた中性化対策の提案等、ECI方式を活かした優れた提案が複数ありました。さらに、施工時に予想される不確定要素（リスク）の想定と対応方針に関する提案のうち、不可視部分に想定される損傷等に関する所見と対策では、建物モデル作成による既存残置躯体への影響の少ない解体手法の提案等、優れた提案が複数ありました。加えて、自由提案では、解体工事振動のモニタリングによる共振・振動低減対策の提案等、ECI方式を活かして本事業の特性に配慮した優れた提案が複数ありました。

以上のことから、高度な技術提案を含めた、実施設計技術協力が期待できるものと評価しました。

価格評価については、採用されたVE提案が一定程度ありました。また、最近の建設費の高騰によるものと考えられますが、VE提案採用後概算工事費は参考価格（市が想定する工事規模）を超過しており、低い評価となりました。

今後、工事請負契約締結に向けて発注者及び設計者とコスト縮減に取り組むとともに、本プロポーザルを通して提案いただいた技術提案等のほか、引続き、実施設計技術協力及び施工段階においても更なる技術提案等を期待します。また、ECI方式を活かし、技術協力期間に事業者の行った事前調査や対策を効果的に実施設計に反映し工事の質を高めることで、永く愛される千葉中央コミュニティセンターの再整備が実現することを期待します。

最後に、本プロポーザルに参加され、限られた期間の中で高度な技術提案等の作成に尽力いただいた方々に、心より感謝を申し上げます。