

表町一丁目第1開発ビル大規模改修工事に係る施工予定者選定公募型プロポーザルを行うにあたり、次のとおり公告する。

令和6年7月16日

表町一丁目第1開発ビル管理組合
理事長 船木 照道

1. 本プロポーザルの目的

表町一丁目第1開発ビル管理組合（以下「管理組合」という。）と岡山市は、管理組合が、表町一丁目第1開発ビル（以下「岡山シンフォニービル」又は「当ビル」という。）の共用部の改修と、岡山市の専有部である岡山シンフォニーホールの改修を併せた一体的な改修を実施することについて協定を締結している。

今回の事業に関して、当ビル全体の改修と捉えることにより、事業主体は管理組合が行うこととなっている。

岡山シンフォニービルは築33年が経過しているが、一般的に鉄筋コンクリート造の建物の寿命は60年から100年ともいわれており（法定耐用年数は47年）、正しく維持保全を行えば、まだ長期にわたって使用することが可能な建物である。また、メインの施設である岡山シンフォニーホールの老朽化を解消することは、長く愛され、利用価値のある建物であり続けていくためには必要なことである。

今回の大規模改修と、長期修繕計画の見直しにより、その姿を実現していくことが必要になる。ホール特定天井の改修は安全上必須になるが、それに伴い、内装・設備・舞台機構や照明設備、客席の椅子等、どこまで手を入れていくかは、ホール所有者の岡山市を中心として、しっかり検証しながら改修内容を詰めていく必要がある。また、共用部ガレリアの特定天井の改修も安全上必須になる。

当ビルは、建築家芦原義信氏を中心とした、芦原・RIA建築設計共同企業体による設計であり、日本のモダニズム建築の一翼を担っている当ビルの意匠性、機能性を継承するために望ましいとの考えから、芦原建築研究所の事業を継承する芦原太郎建築事務所を中心とした設計共同体に設計を発注している。

その上で、今回の事業が改修工事であること、また、昨今の建設費（資材費・人件費）の高騰の影響でコストコントロールが難しいことに加えて、工期が非常にタイトであることを考えると、設計の発注をスピーディーに出来て、かつ早期に施工者候補によるコストコントロールが可能な方法の選定が望ましいと考えている。

そのため、基本設計において取りまとめた事業費を参考にしながら建設を確実なものとし、かつ、施工者の立場から高度な技術提案及び技術協力を実施設計に取り入れるため、「ECI方式」を採用することとした。

岡山シンフォニービルの役割や理念をよく理解し、真摯に本事業に向き合う最適提案者を選定するため、公募型プロポーザルを実施するものである。

2. 事業概要

- (1) 事業名 表町一丁目第1開発ビル大規模改修工事
- (2) 建設地 岡山市北区表町一丁目5番及び4番の一部
- (3) 敷地面積 約5,830㎡
- (4) 用途地域 商業地域

(5) 施設概要

- ①建築敷地面積：4,621 m²
- ②建築面積：4,239 m²
- ③延べ床面積：33,642 m²
- ④構造：鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造
- ⑤階数：地下2階、地上12階、塔屋1階

(6) 工事概要

- ① 建築用途 複合建築物（主要用途：ホール・店舗・事務所）
- ② 工事範囲 基本設計による（ホール及び共用部の改修）
- ③ 工事費の参考価格 基本設計図書に記載

- ④ 予定工期 実施設計 令和6年6月～令和7年3月予定
E C I 期間 令和6年10月～令和7年3月予定
建設工事 令和7年7月～令和9年3月予定
ホール運用再開 令和9年度早期

(7) 設計業務の関係者

設計者 岡山シンフォニービル設計共同体
構成企業 有限会社 芦原太郎建築事務所
株式会社 宮崎建築設計事務所
株式会社 織本構造設計
株式会社 永田音響設計
ランドブレイン 株式会社

(8) E C I の業務内容

技術協力業務委託特記仕様書（別紙1）による

3. プロポーザルの概要

(1) 選定方式

企業の高度な技術を設計に反映させるため、発注者が求める参加要件を満たす者に対して、技術提案を求める。

参加表明書を提出した者から、提出された技術提案について実施するプレゼンテーション及びヒアリングによって、総合的に評価する。

(2) 選定方法

プロポーザルへの参加を希望する者の参加資格確認後、一次審査合格者から技術提案を受け、評価点が最も高い者を「最優秀提案事業者」として選定する。選定にあたっては、審査委員会にて審査を行う。

なお、審査委員会の審査は「非公開」とする。

(3) 審査基準 (配点)

技術提案等

項目	評価基準	配点
技術提案	【テーマ A】 実施設計段階の実施方針	30
	【テーマ B】 工事施工における当ビル関係者及び近隣との調整等についての提案	30
プレゼンテーション	プレゼンテーション及び質疑応答の評価	40
計		100

(4) 審査委員会

審査委員会の委員は別に定めるものとする。審査の公正性を担保するため委員会の構成については公表しないものとする。

(5) 審査の公表

審査の結果は、本プロポーザルへ参加する者（以下「参加者」という。）全員に通知する。

4. 参加資格要件

(1) 参加者の構成等

① 参加者は、次に示す特定建設工事共同企業体（以下「JV」という。）とする。

ただし、参加者は「(2) 参加者に共通する参加資格」を満たすこと。

ア JVの構成員数は2社とする。

イ JVの代表者（以下「代表構成員」という。）は本業務の中心的役割を担う履行能力を持つ者であることから最大の施工能力を有し、また出資比率は構成員中最大でなければならない。各構成員の出資比率は1社あたり10分の3以上でなければならない。

ウ 構成員は同時に2つ以上のJVの構成員となることはできない。

エ 構成員のうち1社以上は市内業者（岡山市に主たる営業所を有する者をいう。）又は準市内業者（市内業者を除き岡山市内に建設業法第3条第1項の規定による許可を受けている従たる営業所を有する者をいう。）に該当すること。

(2) 参加者に共通する参加資格

参加要件の基準日は公告日とする。ただし、各号において基準日及び期間等を指定した

場合は、それによるものとする。なお、代表構成員となる企業は、次にあげる全ての条件を満たす者とする。ただし、下記①から⑦についてはJ Vの全構成員が満たすこととする。

- ① 当該プロポーザルに係る契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者のいずれにも該当しないと認められる者であること。
- ② 岡山市指名停止基準（令和6年3月29日財政局長決裁 令和6年4月1日適用）に基づく指名停止・指名留保の措置を受けていない者であること。
- ③ 代表権を有する役員が2（7）に示す当該設計業務関係者の代表権を有する役員を兼ねていないこと。
- ④ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成33年法律第77条）第2条第2号に規定する暴力団及びその団体の構成員等に関係すると認められる者でないこと。並びに、同条第6号に規定する暴力団員の統制下にある団体に該当しない者であること。
- ⑤ 市町村税、都道府県税及び国税（消費税及び地方消費税を含む。）の滞納がない者であること。
- ⑥ 建設業法（昭和24年法律第100条）第3条第1項に規定する建設業の許可の内、建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けていること。
- ⑦ 最新の経営事項審査結果通知における建築一式工事に係る総合評価値が1,300点以上であること。
- ⑧ E C I方式による工事受注の実績があること。
- ⑨ 最新の経営事項審査結果通知における建築一式工事に係る総合評価値が1,800点以上であること。
- ⑩ 公告日から過去15年間に完了した、座席数1,500席以上の劇場・音楽ホールの新築又は増築工事の施工実績を有すること。（増築の場合は、増築棟に劇場・音楽ホールを含むこと。）
- ⑪ 本工事を契約する場合、参加申請書提出日において次の事項を満たす監理技術者を、専任配属できること。（現場代理人と監理技術者を兼任可）
 - ア 一級建築士又は一級建築施工管理技士の資格を有すること。
 - イ 監理技術者は、監理技術者資格者証及び監理技術者講習修了証を有すること。
 - ウ プロポーザル参加申請書提出時において、所属する建設業者との間に3ヶ月以上の直接的な雇用関係があること。
 - エ 公告日から過去15年間に、座席数1,200席以上の劇場・音楽ホールの新築又は増築工事への従事実績を有すること。（増築の場合は、増築棟に劇場・音楽ホールを含むこと。）

5. 実施スケジュール

実施スケジュールは次のとおりとする。

区分	項目	日程・期間
公告	プロポーザルの公開	令和6年 7月16日(火)
	基本設計図書・技術提案用資料の配布	
	実施要項等のホームページ掲載	
参加資格審査	質問書提出期限	令和6年 7月19日(金)
	質問書の回答	令和6年 7月25日(木)
	参加申請書の提出期限	令和6年 7月30日(火)
	参加資格審査結果通知	令和6年 8月 2日(金)
技術等審査	質問書提出期限	令和6年 8月 6日(火)
	質問書の回答	令和6年 8月16日(金)
	技術提案書提出期限	令和6年 9月24日(火)
	プレゼンテーション及びヒアリング	令和6年 9月27日(金)
	結果通知	令和6年10月 2日(水)
協定	基本協定締結	令和6年10月初旬(予定)
技術協力	技術協力開始	令和6年10月初旬(予定)
	技術協力完了	令和7年 3月31日(月)
工事請負契約	工事請負仮契約	令和7年 4月上旬(予定)
	工事請負契約	令和7年 6月 (予定)

6. 設計概要書等の配布

本プロポーザルに参加を希望する者は表町第一開発ビル株式会社のホームページに掲載する公告文（実施要領を兼ねる）をダウンロードすること。

7. 参加資格審査に関する質問書の受付と回答

(1) 提出書類

質問書（様式1）

(2) 提出期限

令和6年 7月19日(金) 午後5時必着

(3) 提出方法

事務局に電子メールで提出

※ 電話等の口頭での質問は受け付けない。

(4) 質問書に対する回答

質問に対する回答は、令和6年 7月25日(木)表町第一開発ビル株式会社ホームページに掲載する。

8. 参加申請書の提出

(1) 提出書類

- ① 参加申請書(様式2)
- ② 会社概要書(様式任意 A3 1枚)
- ③ 劇場・音楽ホール施工実績書(様式3)
※ 施工実績を証する書類(契約書の写し・コリンズの写し等)を添付すること。
- ④ ECI業務実績書(様式4)
※ 受注実績を証する書類(協定書の写し等)を添付すること。
- ⑤ 監理技術者の経歴書(様式5)
※ 資格者証の写し及び工事実績を示す書類を添付すること。
※ 雇用関係を証明するもの(保険証の写し等)を添付すること。
- ⑥ 宣誓書(様式6)
- ⑦ 秘密保持に関する誓約書(様式7)
- ⑧ 最新の経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書
- ⑨ 共同企業体協定書の写し(様式11)

(2) 提出期限

令和6年 7月30日(火)午後5時必着

(3) 提出方法

事務局に持参又は郵送

※ 電子媒体(CD-R等)による電子データでも提出すること。

(4) 提出部数

- ・ ①～⑨ 各1部

(5) 技術提案書等作成にあたっての留意事項

- ① 上記提出書類については1冊にまとめ、左上にホッチキス留のこと。(製本しない。)
- ② 表紙に会社名、代表者名、連絡先を記述の上、代表社印を押印すること。

9. 基本設計図書、技術提案用資料、その他資料の配布

表町一丁目第1開発ビル大規模改修工事基本設計図書、技術提案用資料、その他資料をDVD-Rにて配布する。

(1) 配布期間

令和6年 7月16日(火)～ 7月19日(金)

(2) 配布場所

表町第一開発ビル株式会社(岡山シンフォニービル10階)

(3) 配布方法

配布を希望する者は、事前に事務局に資料受領希望日の連絡をすること。

10. 技術等審査に関する質問書の受付と回答

(1) 提出書類

質問書(様式8)

(2) 提出期限

令和6年 8月 6日(火) 午後5時必着

(3) 提出方法

事務局に電子メールで提出

※ 電話等の口頭での質問は受け付けない。

(4) 質問書に対する回答

質問に対する回答は令和6年 8月16日(金)表町第一開発ビル株式会社ホームページに掲載する。

11. 技術提案書等の提出

(1) 提出書類

① 表紙(様式9)

A3版

② 技術提案課題(様式10-1, 2)

〃

(2) 技術提案課題(様式10-1, 2)各テーマでA3版1枚以内とすること

【テーマA】実施設計段階の実施方針

実施設計段階において施工者として実施、実現できる効果的かつ具体的な取り組みを下記の視点を踏まえて提案すること。

① ECI発注のメリットを活かせる組織体制と手法

② 岡山シンフォニーホール関係者、管理組合及び設計者等と円滑にコミュニケーションを図る方法

③ 設計変更に対応する手法及びコスト増加を抑制できるコストコントロール手法

④ 工事工程・その他自由提案

【テーマB】工事施工における当ビル関係者及び近隣との調整等についての提案

本工事は、表町第一丁目1開発ビルの入居者及び近隣への影響を最小限にとどめながら工事を施工する必要がある。そのために必要となる下記について提案すること。

① 仮設計画による、当ビル関係者への影響を低減するための工夫・手法

- ② 工事時間帯、騒音対策等の工夫・手法
- ③ 区分所有者・入居テナント・周辺住民への配慮の提案
- ④ その他自由提案

(3) 提出部数

正 1 部 副 1 5 部

(4) 技術提案書等作成にあたっての留意点

- ① 上記提出書類については正・副それぞれ 1 冊にまとめ、左上をホッチキス留のこと。(製本しない。)
- ② 正 1 部表紙に会社名、代表者名、連絡先を記述の上、代表社印を押印すること。
- ③ 副 1 5 部については、特定の者と判断できる社名、個人名、作品名、ロゴマーク等を記入してはならない。
- ④ 様式 1 0 - 1, 2 については、1 課題について 1 ページ以内で基本的な考え方を簡潔に記述すること。また、読みやすい文字サイズとし (10.5 ポイント以上)、文章を補完する為の図、表、スケッチ (全て着色可) の使用も可とする。
- ⑤ 技術提案書の提出ができない場合は、具体的な理由を明示した上で、辞退届 (様式 1 2) を提出すること。

(5) 提出期限

令和 6 年 9 月 2 4 日 (火) 午後 5 時必着

(6) 提出方法

事務局に持参又は郵送

※ 電子媒体 (CD-R 等) による電子データでも提出すること。

1 2. プレゼンテーション及びヒアリング

(1) 日時

令和 6 年 9 月 2 7 日 (金) 午前 1 0 時 0 0 分開始

(2) 場所

別途通知する。

(3) 審査項目

提出された技術提案書を用いて、自社の劇場・音楽ホール建設に対する能力や実績、熱意等、及び技術提案の詳細についてプレゼンテーションを行った後、審査員によるヒアリングを行い審査する。

(4) 実施方法

- ① 提案説明は 1 提案者につき 5 0 分以内 (説明 2 0 分・質疑 3 0 分) とし、参加人員は 5 名以内とする。

② プロジェクター、スクリーンは事務局で準備する。

※ 提案者が持参の機材を使用することも可能であるが、その場合は事前に事務局の許可を得ること。

(5) 提案説明の順番及び開始時間

提案説明の順番は、技術提案書の提出時に提出順に抽選で決定するものとする。発表順や開始時間等は別途通知する。

1 3. 留意点

- (1) 提出書類は返却しない。
- (2) 提出書類は、提出者に無断で目的外に使用しないものとする。
- (3) 提出書類は、選定を行う作業に必要な範囲において、事務局にて複製することができる。
- (4) 提案書に記載された監理技術者は、特別な理由があると認められる場合を除き、変更することはできない。
- (5) 審査の結果について異議申立てを行うことができないものとする。
- (6) 書類の作成及び提出に係る費用、プレゼンテーション及びヒアリング等の参加に係る費用は、全て参加者の負担とする。

1 4. 契約方法

発注者は最優秀提案事業者（優先交渉権者）と「基本協定書（別紙2）」及び最優秀提案事業者（優先交渉権者）、設計者と「パートナーシップ協定書（別紙3）」を締結する。

発注者は実施設計完了時に、施工予定者と工事請負金額の確認を行い、工事期間等の契約条件を含めて双方合意した上で工事請負仮契約を締結する。

なお、本プロポーザル発注時からの物価変動等の要因については双方協議の上工事請負金額を決定する。

その際の請負契約約款は岡山市工事請負契約約款を準用する。

1 5. 事務局

〒700-0822

岡山市北区表町一丁目5-1

表町第一開発ビル株式会社（岡山シンフォニービル10階）

電話番号：086-225-6436

e-mail：info@okayama-symphony-bldg.co.jp

ホームページ：<http://www.okayama-symphony-bldg.co.jp/>