

公務員宿舍堺住宅（仮称）（ 期）整備事業

落 札 者 決 定 基 準

1 総則

本「落札者決定基準」は、国が「公務員宿舎堺住宅（仮称）（期）整備事業」（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当たって、入札に参加しようとする者に交付する「入札説明書」と一体のものである。

本事業において、事業者の選定に当たっては、入札価格及び提案内容によって落札者を決定する総合評価一般競争入札方式を採用する。

本「落札者決定基準」は、総合評価一般競争入札により落札者を決定するための基準として示すものである。

なお、本「落札者決定基準」で使用する用語の定義は、同一の名称によって入札説明書において使用される用語と同一のものである。

2 落札者決定までの流れ

落札者の決定は、入札参加資格審査、提案内容審査の2段階に分けて実施する。



3 入札参加資格等要件の確認

入札参加資格等要件の確認については、次のとおり実施する。

本件事業への入札参加希望者は、入札参加表明書等を支出負担行為担当官近畿財務局総務部次長へ提出し、入札説明書に掲げる入札参加資格等要件について確認を受ける。

入札参加資格要件の確認結果は、入札参加資格等要件の確認を受けた者に対して通知する。

< 資格等要件審査の項目 >

- A 入札参加者に関する要件
- B 入札参加表明書の不備の有無
- C 会社更生法又は民事再生法に関する要件
- D 予算決算及び会計令に関する要件
- E 指名停止等に関する要件
- F 利益相反、重複参加に関する要件
- G 競争参加資格に関する要件
- H 各業務実績に関する要件

表．入札参加資格等要件における確認内容

要件	確認内容
入札参加 グループ 構成	代表企業、構成員が明確になっていること。
	設計、建設及び維持管理の各業務に当たる者が明確になっていること。
	工事監理者に建設企業以外の者が当たることが明確になっていること。
入札参加 資格等 要件	財務省近畿財務局の所属担当官と締結した契約に関し、契約に違反し、又は同担当官が実施した入札の落札者となりながら、正当な理由なくして契約を拒み、ないしは入札等財務省近畿財務局の業務に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不適当であると認められる者でないこと。
	予算決算及び会計令（昭和 22 年勅令第 165 号。以下「予決令」という。）第 70 条の規定に該当しない者であること。なお、未成年者、被保佐人又は被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ている者は、同条中、特別な理由がある場合に該当する。
	予決令第 71 条の規定に該当しない者であること。
	入札参加表明書等の受付日から落札決定日の期間、本事業において担当する業務に関して、財務省（各財務局及び財務支局、国税庁及び各国税局、税関を含む。）又は、他の省庁（地方支分部局を除く。）、財務省近畿財務局管内を管轄とする官庁（国の諸機関）から指名停止、一般競争参加資格停止を受けている期間中に該当しない者であること。

要件	確認内容
	<p>入札参加グループの構成員（代表企業を含む。）が、本事業のアドバイザー業務を受託した株式会社野村総合研究所並びに株式会社野村総合研究所が本アドバイザー業務において提携関係にある株式会社久米設計及び西村あさひ法律事務所又はこれらの者と資本面において関連がある者（当該会社の総株主の議決権の100分の50を超える議決権を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資を行っている会社をいう。）若しくは人事面において関連がある者（当該会社の代表権を有している役員を兼ねている場合の会社をいう。）でないこと。</p>
	<p>入札参加グループの構成員のいずれかが、他の入札参加グループの構成員として参加していないこと。</p>
	<p>審査委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。</p>
	<p>会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立て（同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号）に基づく更生手続開始の申立てを含む。）をしていない者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てをしていない者であること。 なお、会社更生法に基づき更生手続開始の申立てをした者又は民事再生法に基づき再生手続開始の申立てをした者にあつては、手続開始の決定がなされた後において競争参加資格の再認定を受けている者であること。</p>
	<p>設計に当たる者（複数の者が分担して行う場合は全ての者。）が、平成19・20年度財務省近畿地区競争参加資格審査において、業種区分が「建築士事務所」の「A」等級に格付けされている者であること。</p>
	<p>設計に当たる者（複数の者が分担して行う場合は全ての者。）が、平成10年度以降に、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、建築基準法別表第一（い）欄（二）項に掲げる用途に供するものであり、地階を除く階数が11以上かつ延べ面積が1,500㎡以上である建築物の設計実績があること。</p>
	<p>建設に当たる者が3者までであること。</p>
	<p>建設に当たる者が1者の場合は、平成19・20年度財務省近畿地区競争参加資格審査において業種区分が「建築一式工事」の「A」等級に格付けされている者であること。 2者又は3者の場合は、同業種区分が「建築一式工事」の「A」又は「B」等級に格付けされている者（「B」等級に格付けされている者は1者までに限る。）であること。</p>
	<p>建設に当たる者が、提案内容に対応する建設業法（昭和24年法律第100号）の許可業種につき許可を有して営業年数が3年以上ある者であること。</p>
	<p>建設に当たる者が、提案内容に対応する建設業法の許可業種に係る監理技術者又は国家資格を有する主任技術者（いずれも、直接的かつ恒常的な雇用関係にある者に限る。）を工事現場に専任で配置することができる者であること。</p>

要件	確認内容
	<p>建設に当たる者が1者の場合の当該者並びに2者又は3者の場合の内1者は、平成10年度以降に、その全部の引渡しを行った建築物について、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、建築基準法別表第一(い)欄(二)項に掲げる用途に供するものであり、地階を除く階数が11以上かつ延べ面積が1,500㎡以上である建築物の建築一式工事の元請けとして施工した実績があること。</p> <p>2者又は3者の場合の内1者を除く他の者については、平成10年度以降に、その全部の引渡しを行った建築物について、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、地階を除く階数が7以上である建築物の建築一式工事を元請けとして施工した実績があること。</p> <p>なお、共同企業体の構成員としての実績は、出資比率20%以上のものに限る。</p>
	<p>工事監理に当たる者が1者であること。</p>
	<p>工事監理に当たる者が、平成19・20年度財務省近畿地区競争参加資格審査において、業種区分が「建築士事務所」の「A」等級に格付けされている者であること。</p>
	<p>工事監理に当たる者が、平成10年度以降に、その全部の引渡しを行った建築物について、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、建築基準法別表第一(い)欄(二)項に掲げる用途に供するものであり、地階を除く階数が11以上かつ延べ面積が1,500㎡以上である建築物の工事監理実績があること。</p>
	<p>維持管理に当たる者が1者であること。</p>
	<p>維持管理に当たる者が、平成19・20・21年一般競争(指名競争)参加資格(全省庁統一)審査において、資格の種類が「役務の提供等」、競争参加地域が「近畿」、営業品目が「建物管理等各種保守管理」の「A」又は「B」等級に格付けされ、責任をもって業務完了することができる者であること。</p>
	<p>維持管理に当たる者が、平成10年度以降に、おおむね200戸以上の規模の住宅の維持管理業務実績を1年以上有する者であること。</p>

これらの入札参加資格は、入札参加者から提出された入札参加表明書等に基づいて確認する。

4 提案内容審査

(1) 提案内容審査の流れ

提案内容審査は、次のとおり実施する。

ア．入札価格の確認

入札においては、入札参加者が入札書に記載した入札価格(事業期間を通じて国が支払う対価の総額)が、国の設定する予定価格の範囲内であることを確認する。

なお、全ての参加者の入札価格が予定価格を超えている場合は、再入札を行う。(入札参加者からの提出書類の各様式に記載された内容(以下、「提案内容」という。)の変更は行わない。)

入札価格が予定価格を超える場合は失格とする。

イ．基礎審査

提案内容が、(2)に示す基礎審査項目を充足しているかを確認し、1項目でも満たさない場合は失格とする。

ただし、入札参加者が余剰地の創出を提案しない場合には、基礎審査項目のうち「余剰地」を除き、また、付帯的事業を提案しない場合には、基礎審査項目のうち「付帯的事業に係る事項」を除き審査する。

ウ．定量的審査

「事業計画に係る事項」、「施設整備計画に係る事項」、「維持管理計画に係る事項」、「附帯的事業に係る事項」の各評価事項について、財務省近畿財務局に設置される審査委員会において、提案内容の審査・加点付与を行う。

エ．審査及び落札者の決定

審査委員会は、提案内容に基づき基礎審査項目を満たしているか否かを確認のうえ、定量的審査項目における評価を行い各提案の評価点を決定する。国は、その評価点を入札価格で除した値(総合評価値)を算出し、総合評価値の最も高い者を落札者とする。

(2) 基礎審査の内容

基礎審査では、入札において入札価格が予定価格を下回っている提案を審査する。

提案内容が、以下の基礎審査項目を全て充足した提案（入札参加者が余剰地の創出、または、附帯的事業を提案しない場合を含む。）については、基礎点として50点を付与し、満たしていない場合は失格とする。

なお、入札参加者は、入札説明書及び業務要求水準書の記載内容を満たすよう十分に留意する必要がある。

表．基礎審査項目と評価基準

基礎審査項目	基礎審査細目	評価基準
事業計画に係る事項		
事業計画全般	事業スケジュール	実現可能な事業スケジュールとなっていること。
長期収支計画	資金調達方法	事業費総額に対する借入金・出資金の構成と借入金・出資金の調達源、調達額、調達条件（金利等）が明示されていること。
		事業者の長期借入金について想定している金融機関の関心表明書（貸出人・借入人・貸出額・貸出日・融資期間・返済方法・適用金利を記載）が添付されていること。
	資金回収・返済方法	設計及び建設に係る対価（支払利息相当額を含む）が当該施設整備に係る国庫債務負担行為設定額を下回っていること。
		維持管理業務に係る対価が当該維持管理業務に係る国庫債務負担行為設定額を下回っていること。
	設計及び建設に係る対価について、国の支払が元金均等であること。	
		DSCRが1.0以上であること。
事業費	算出根拠	算出根拠が明示されていること、各提出書類の計数の整合性がとれていること。
施設整備計画に係る事項		
施設計画	施設計画の性能・仕様	業務要求水準書に示す性能・仕様であること又は同水準以上の性能・仕様であること。
	住戸数	aタイプ(20㎡以上25㎡未満・独身者用)：270戸 bタイプ(53㎡以上55㎡未満・世帯用・3LDK, 3DKまたは2LDKとするが、2LDKの場合は、LDKの一部を個室として可動間仕切りで仕切り、寝室としても利用できること。):54戸 cタイプ(68㎡以上70㎡未満・世帯用・3LDK)：168戸を確保すること。

基礎審査項目	基礎審査細目	評価基準
施設計画	駐車場	駐車場は住戸数の100%以上の台数分を確保すること。ただし、特定行政庁との協議により、減少可能とするが、最低、戸数の70%以上の台数分を確保することとし、平面駐車場又は自走式立体駐車場とすること。
	駐輪場	世帯用（b・cタイプ）住戸1戸当たり2台分以上、独身者用（aタイプ）住戸1戸当たり1台分以上を確保すること。設置場所は、屋内、屋外（屋根付）を問わないが、利用者の利便性を考慮して設けること。
	集会場	250㎡以上を確保すること。
	機能性・快適性	日照条件
余剰地	余剰地の創設	余剰地が生じる場合には、期工事予定地に接する形で創出するよう努めること。
維持管理計画に係る事項		
維持管理計画	維持管理業務の仕様	業務要求水準書に示す仕様であること又は同水準以上の仕様であること。
附帯的事業に係る事項		
事業計画	事業計画の確実性	事業の収支計画が明示され、DSCRが適切な水準となっているなど、事業実施の確実性が担保されていること。
	提案する施設の内容の妥当性	建築基準法上の用途に適合していること。
	公務員宿舎とのリスクの分離	附帯的事業に係るリスクが公務員宿舎の設計・建設・維持管理に影響を与える恐れを避ける又は最小限にするための提案がなされていること。

(3) 定量的審査の内容

基礎審査を通過した提案について、審査委員会において以下の点に着目し定量的審査を行う。

事業遂行の安定性が確保され、リスク管理が適切になされていること。

公務員宿舎として華美な装飾・色調をさけるなど適切な外観とし、周辺環境と調和や景観に配慮した良好な住環境の形成に努めていること。

地球温暖化防止に配慮しライフサイクルでの環境負荷及びコストの低減に配慮した計画がなされていること。

提案内容について、数値目標やイラストなどを活用して具体的に示されていること。

具体的には、次表に示す「事業計画に係る事項」、「施設整備計画に係る事項」、「維持管理計画に係る事項」、「附帯的事業に係る事項」について、加点付与基準に基づいて加点を付与する。

表・定量的審査の評価項目及び評価内容と配点

評価事項	評価項目	評価内容	評価ウェイト	
事業計画に係る事項	資金調達計画	安定性への配慮	2.0	
	リスクへの対応	リスク管理・対応方策についての提案内容	3.0	
小計			5.0	
施設整備計画に係る事項	(配置・外構計画)	配置計画の妥当性	宿舍全体の配置計画（宿舍の日照、騒音、振動、排ガス、居住者の利便性等の影響に対する配慮）の妥当性 期工事との整合性	10.0
		都市環境、景観への配慮	公務員宿舍として適切な外観（デザイン、色彩、使用材料、ボリューム構成等）周辺環境との調和及び昼間、夜間における都市景観への配慮 緑化、公園・緑地等の配置計画 安全性、ユニバーサルデザインへの配慮	
		周辺環境への配慮	地域社会への貢献、日照障害、テレビ電波障害、排気・廃熱、騒音・振動等周辺に与える影響への配慮	
	(構造計画)	躯体構造・材料・設備機器の機能性	構造躯体の耐震安全性、耐久性確保とフレキシビリティ（将来の模様替え）への配慮 設備機器の機能性、安全性の確保と保水性（作業性/更新性）への配慮	5.0
施設整備計画に係る事項	(住棟・住戸計画)	住棟計画の機能性、快適性	住棟計画（動線計画と住戸構成、共用スペースの配置）に於ける機能性、快適性への配慮	8.0
		住戸計画の機能性、快適性	住戸計画に於ける騒音、振動、プライバシーへの配慮、収納、ゆとり空間の創出	
		健康・安全性	バリアフリーに対する配慮 人体に無害な材料の使用に対する配慮	
		居住快適性	日照、採光計画の妥当性 空気環境（換気）への配慮	
	(防災・防犯計画)	防災、防犯性	大規模地震等、非常時に於ける防災に対する配慮 日常の防犯対策に対する配慮	3.0
	(環境共生)	資源循環性	循環資源に配慮した材料の使用 建設副産物の発生抑制・再資源化に対する配慮	7.0
		環境調和性	負荷の抑制、ゴミ処理への配慮 自然エネルギーの利用に対する配慮 環境への配慮	
	(施工)	施工品質の確保	品質保証の方法の妥当性	3.0
		施工計画	工程、工法の適切さ、工事中の周辺住民への安全確保	
	(余剰地)	余剰地の創出	利用価値（位置・形状・規模）	1.0
小計			37.0	
維持管理計画に係る事項	維持管理業務提案の妥当性	維持管理業務体制の具体的提案及び妥当性	3.0	
		コスト縮減に対する配慮		
	保守点検業務提案の妥当性	昇降機、消防設備、給水設備等の保守点検業務実施体制の具体的提案及び妥当性 コスト縮減に対する配慮	2.0	
小計			5.0	
附帯的事業に係る事項	事業内容	整備方針及び本事業との整合	1.0	
		街づくりへの貢献（地域住民及び入居者の利便性の向上等）		
事業計画	事業計画	事業の採算性、安全性の確保	1.0	
		公務員宿舍とのリスクの分離		

評価事項	評価項目	評価内容	評価 ウェイト
	入居者が行う管理業務 への提案	入居者の経済的、人的負担が適切な水準に抑えられているか 入居者のニーズに沿ったサービス提供が可能か	1.0
小計			3.0
合計			50.0

加点付与基準

事業計画に係る事項

評価項目	評価内容
資金調達計画	本事業の内容や期間、支払等の条件を踏まえて、安定性の観点から十分に検討された適切な資金調達方法が提案されているか

評価	加点
特に優れている	2.0
と の中間	1.5
優れている	1.0
と の中間	0.5
優れているとは言い難い	0.0

評価項目	評価内容
リスクへの対応	事業の継続に重大な影響を与える可能性のあるリスクに対する分担体制や管理方法、リスク顕在化時の対応方法が具体的に提案されているか

評価	加点
特に優れている	3.0
と の中間	2.25
優れている	1.5
と の中間	0.75
優れているとは言い難い	0.0

施設整備計画に係る事項

評価項目	評価内容
配置・外構計画	宿舍全体の配置計画（宿舍の日照、騒音、振動、排ガス、居住者の利便性等の影響に対する配慮）の妥当性 期工事との整合性
	公務員宿舍として華美な装飾・色調をさけるなど適切な外観（デザイン、色彩、使用材料、ボリューム構成等）周辺環境と調和及び昼間・夜間における都市景観への配慮
	緑化、公園、緑地等の配置計画 安全性、ユニバーサルデザインへの配慮
	近隣及び周辺への日照障害、テレビ電波障害、排気・排熱、騒音・振動等周辺に与える影響への配慮（建物の高さ、形状等）
	地域社会との交流・周辺環境との共生を図る提案の具体性

評価	加点
特に優れている	10.0
と の中間	7.5
優れている	5.0
と の中間	2.5
優れているとは言い難い	0.0

評価項目	評価内容
構造計画	構造躯体の耐震安全性、耐久性確保とフレキシビリティ（将来の模様替え）への配慮
	設備機器の機能性、安全性の確保と保全性（作業性/更新性）への配慮

評価	加点
特に優れている	5.0
と の中間	3.75
優れている	2.5
と の中間	1.25
優れているとは言い難い	0.0

評価項目	評価内容
住棟・住戸計画	住棟内の動線計画と住戸構成、共用スペースなどが、機能性及び快適性への配慮
	住戸における騒音・振動の低減やプライバシーへの配慮
	収納やゆとり空間創出への配慮
	バリアフリー（階段、スロープ、手摺、音声表示、サインの明瞭さなど、公務員宿舎のバリアフリー化への考え方と計画内容）に対する配慮
	人体に無害な材料の使用（ホルムアルデヒド及び揮発性有機化合物（VOC）等の室内濃度低減策及び建設工事時の周辺住民への影響低減策）に対する配慮
	住戸の日照時間、窓の高さ、大きさ、採光面の数についての考え方と計画内容の妥当性
	良好な通風の確保及び設備技術利用による換気方法の提案内容の妥当性

評価	加点
特に優れている	8.0
と の中間	6.0
優れている	4.0
と の中間	2.0
優れているとは言い難い	0.0

評価項目	評価内容
防災・防犯計画	大規模地震等、非常時に於ける防災に対する配慮。日常の防犯対策に対する配慮（バルコニー、窓及び玄関等からの不審者による住戸侵入を防ぐための方策や地域防犯への配慮）

評価	加点
特に優れている	3.0
と の中間	2.25
優れている	1.5
と の中間	0.75

優れているとは言い難い	0.0
-------------	-----

評価項目	評価内容
環境共生	循環資源に配慮した材料の使用（リサイクル材、自然材料、再生可能材の積極利用についての考え方と具体的方策）
	建設副産物の発生抑制・再資源化（解体材の再利用、現場発生材の削減、掘削土の削減についての考え方と具体的方策）への配慮
	負荷の抑制（断熱、日射遮蔽等による熱負荷抑制の具体的方策）、ゴミ処理への配慮
	自然エネルギーの利用（自然通風、自然採光、雨水利用、太陽光発電などの自然エネルギー利用についての考え方と提案内容）に対する配慮 環境への配慮

評価	加点
特に優れている	7.0
と の中間	5.25
優れている	3.5
と の中間	1.75
優れているとは言い難い	0.0

評価項目	評価内容
施工	品質保証の具体的な方法や保証期間の妥当性
	期日までに竣工、引渡しを行なうための適切な施工工程・工法の妥当性
	工事中の周辺住民への安全確保、周辺環境保全への配慮

評価	加点
特に優れている	3.0
と の中間	2.25
優れている	1.5
と の中間	0.75
優れているとは言い難い	0.0

評価項目	評価内容
余剰地	位置、形状、規模が利用価値の高い余剰地の提案内容となっているか

評価	加点
特に優れている	1.0
と の中間	0.75
優れている	0.5
と の中間	0.25
優れているとは言い難い	0.0

維持管理計画に係る事項

評価項目	評価内容
維持管理業務提案の 妥当性	提案の具体性 ・空き住戸、敷地及び集会室等の維持管理業務、防火管理等の業務、居住者等への応接業務、退去時の原状回復及び修繕関連業務について、業務要求水準書で要求された水準を満たすための具体的な方法（体制・業務プロセス）が提案されているか
	コスト縮減の工夫 ・適切な管理をした上で、コスト縮減のための工夫やコストアップを伴わないサービスレベル向上が具体的に提案されているか

評価	加点
特に優れている	3.0
と の中間	2.25
優れている	1.5
と の中間	0.75
優れているとは言い難い	0.0

評価項目	評価内容
保守点検業務提案の 妥当性	提案の具体性 ・昇降機、消防用設備、給水設備、自家用電気工作物等の保守点検や監視業務において、業務要求水準書で要求された水準を満たすための具体的な方法（体制・業務プロセス）が提案されているか
	コスト縮減の工夫 ・適切な管理をした上で、コスト縮減のための工夫やコストアップを伴わないサービスレベル向上が具体的に提案されているか

評価	加点
特に優れている	2.0
と の中間	1.5
優れている	1.0
と の中間	0.5
優れているとは言い難い	0.0

附帯的事業に係る事項

評価項目	評価内容
事業内容	・附帯的事業の内容及びその事業を選択した理由が本事業にとって適切なものとなっているか
	・周辺地域社会のニーズに対応したものであり、また、周辺地区の環境に配慮したものとなっているなど、街づくりに貢献するものとなっているか

評価	加点
特に優れている	1.0
と の中間	0.75
優れている	0.5
と の中間	0.25
優れているとは言い難い	0.0

評価項目	評価内容
事業計画	<p>事業の採算性・安定性確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業の採算性を十分検討しているか ・事業の規模に応じた安定性を確保するためのリスク対応策がとられているか ・事業期間中、国に支払う貸付料等の見込みが適切かどうか <p>公務員宿舎とのリスク分離</p> <ul style="list-style-type: none"> ・附帯的事業に係るリスクと公務員宿舎整備、維持管理との分離が図られているか

評価	加点
特に優れている	1.0
と の中間	0.75
優れている	0.5
と の中間	0.25
優れているとは言い難い	0.0

評価項目	評価内容
入居者が行う管理業務への提案	入居者の経済的、人的負担が適切な水準に抑えられているか 入居者のニーズに沿ったサービス提供が可能か

評価	加点
特に優れている	1.0
と の中間	0.75
優れている	0.5
と の中間	0.25
優れているとは言い難い	0.0

5 落札者の決定

支出負担行為担当官は、審査委員会で決定した評価点を入札価格で除した値（総合評価値）が最も高い者を落札者として決定する。

なお、総合評価値が最も高い提案が同点で複数ある場合には、くじ引きにより落札者を決定する。