

公務員宿舎駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（仮称）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「公務員宿舎駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅整備事業」（以下、「本事業」という。）を実施する選定事業者（以下、「事業者」という。）を募集及び選定するにあたって、入札に参加しようとするものに交付する「入札説明書」と一体のものである。

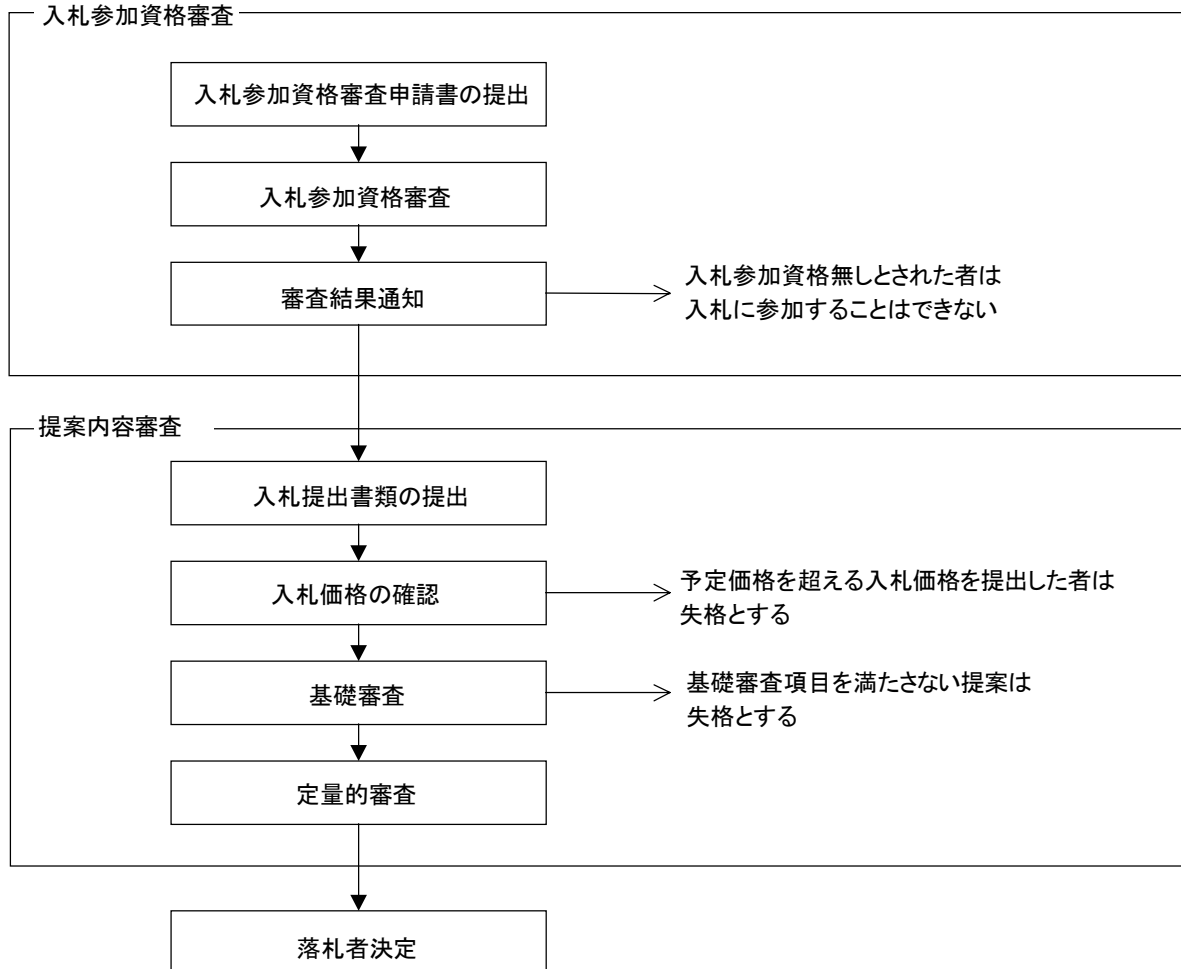
本事業において、事業者の選定に当たっては、入札価格及び提案内容によって落札者を決定する総合評価一般競争入札方式を採用する。

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 入札参加資格審査

入札参加資格審査については、次のとおり実施する。

本件事業への入札参加希望者は、入札説明書に掲げる入札参加資格審査を受けるため、入札参加表明書等を関東財務局総務部次長へ提出し、入札参加資格について審査を受ける。

入札参加資格の審査結果は、入札参加資格審査を受けた者に対して通知する。

< 資格等要件審査の項目 >

- A 入札参加者及び協力会社に関する要件
- 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．入札参加資格審査における審査内容

要件	確認内容
入札参加グループ構成	代表企業、構成員、協力会社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
入札参加者の参加要件等	入札参加企業、入札参加グループの構成員（代表企業を含む）及び協力会社が、会社更生法に基づく更生手続きの申し立てをしていない者であること
	入札参加企業、入札参加グループの構成員（代表企業を含む）及び協力会社が、民事再生法に基づく再生手続きの申し立てをしていない者であること
	入札参加企業、入札参加グループの構成員（代表企業を含む）及び協力会社が、予算決算及び会計令第70条及び第71条の規定に該当しない者であること
	入札参加企業、入札参加グループの構成員（代表企業を含む）及び協力会社が、財務省（地方支分部局を含む）及び財務省関東財務局管内を管轄とする官庁から指名停止又は一般競争参加資格停止若しくは営業停止等を受けている期間中に該当しないこと
	入札参加企業、入札参加グループの構成員（代表企業を含む）及び協力会社が、本事業のアドバイザー業務受託会社及び同社と当該業務に関して提携関係にある者（株式会社野村総合研究所、株式会社久米設計、三井安田法律事務所、野村證券株式会社）又はこれらの者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
	入札参加企業、入札参加グループの構成員（代表企業を含む）及び協力会社が、他の入札参加企業、入札参加グループの構成員又は協力会社として参加していないこと

要件	確認内容
	入札参加企業、入札参加グループの構成員（代表企業を含む）及び協力会社が、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
	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13・14年度財務省関東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
	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4年以降に、本事業と同種業務の建物の設計実績があること。
	建設に当たる者が3者までであること
	建設に当たる者が1者の場合は、平成13・14年度財務省関東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り財務省関東財務局の付与数値が1500点以上ある者（経常建設共同企業体及び事業協同組合を含む）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」等級に格付けされている者であり、内1者は財務省関東財務局の付与数値が1400点以上ある者であること。
	建設に当たる者が、提案内容に対応する建設業法（昭和22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。
	建設に当たる者が、平成4年以降に、本事業と同種業務の建物の建設実績があること。
	維持管理に当たる者が1者であること
	維持管理に当たる者が、平成13・14・15年度一般競争（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「関東・甲信越」、営業品目が「建物管理等各種保守管理」の「A」、「B」又は「C」等級に格付けされている者であること。
	維持管理に当たる者が、平成4年以降に、本事業における設置予定宿舎と同等以上の規模（戸数）の住宅の維持管理業務実績があること。

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。

1) 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。入札価格が予定価格を超える場合は失格とする。

2) 基礎審査

入札参加者からの提出書の各様式に記載された内容(以下、「提案内容」という。)が、P6に示す基礎審査項目を充足しているかを確認する。当該要件について、1項目でも満たさない場合は失格とする。

3) 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、財務省関東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。

4) 優秀提案の選定

審査委員会は、基礎点と加点の合計を入札価格で除した値(総合評価値)を算出し、総合評価値が最も高い提案を優秀提案として選定する。

(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。

入札参加者からの提出書の各様式に記載された内容が、以下の基礎審査項目を満たしていない場合は失格とする。「附帯的事業に係る事項」については、入札参加者が附帯的事業を提案した場合にのみ、基礎審査を行うものであり、附帯的事業を提案しなかったことによって「附帯的事業に係る事項」に係る基礎点が付与されず失格になるものではない。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。

基礎審査項目を全て充足した提案については、基礎点として60点を付与する。

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	資金源、調達額、調達条件（金利等）が明示されていること
	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
		維持管理業務及び支払利息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、国の支払が元利均等であること
	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。
	使用容積率	各建設予定地における利用容積率（余剰敷地として提案される部分を除いた敷地の利用可能最大容積に、選定事業及び公務員宿舎との合築による附帯的事業に供する容積の占める割合）が70%以上であること
	住戸数	公務員宿舎駒沢住宅（仮称）においては、 bタイプ： 27戸 cタイプ：208戸 dタイプ： 84戸 eタイプ： 57戸 であること 公務員宿舎池尻住宅（仮称）においては、 cタイプ：167戸 であること なお、両住宅において、 bタイプ： 27戸 cタイプ：375戸 dタイプ： 84戸 eタイプ： 57戸 となることも可とする
	駐車場	各住宅における駐車場台数が住戸数の60%以上100%以下であること。平面駐車場又は自走式立体駐車場であること
	駐輪場	各住戸に対し2台確保されていること

基礎審査項目	基礎審査細目	評価基準
機能性・快適性	集会場	公務員宿舎駒沢住宅（仮称）においては、170㎡を確保すること。 公務員宿舎池尻住宅（仮称）においては、120㎡を確保すること。
	日照条件	各住宅における日照時間4時間以上の住戸が80%以上であること
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選定事業に係る公共サービスの提供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

定量的審査では、基礎審査を通過した提案内容を、審査委員会において審査する。

下表に示す「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、各評価項目に対して優れた提案が行われている場合に、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	加点
事業計画に係る事項	資金計画の確実性	金融機関の関心表明等の有無	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	2.0
	小計		4.0
施設整備計画に係る事項	都市環境及び景観に配慮したデザイン性、周辺環境保全性	デザイン(昼間及び夜間における都市景観への配慮)、配置計画等	5.0
		緑化	
	周辺環境配慮	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の低減	2.0
	環境保全性(環境負荷低減性)	建設副産物の発生抑制・再資源化	4.0
		人体に無害な材料の使用	
		循環資源に配慮した材料の使用	
	機能性・快適性	負荷の抑制	3.0
自然エネルギーの利用			
室内環境性(採光)			
	バリアフリー		
	空気環境(換気)		

評価事項	評価項目	評価内容	加点
	経済性	耐用性、フレキシビリティ	3.0
		保全性（作業性／更新性）	
	施設計画	部屋構成の効率性、各室の面積バランス、各室のつながり	2.0
	施工品質の確保	品質保証の方法等	2.0
	施工計画	工程、工法の適切さ	2.0
	余剰地の創出	創出された余剰地の大きさ、形状、将来的な利用価値等	5.0
小計			28.0
維持管理計画に係る事項	維持管理業務実施体制及び業務内容の妥当性	空き住宅等の維持管理業務	1.0
		集会場等の管理、防火管理等の業務	
		居住者等の応接業務	1.0
		退去時の原状回復、修繕関連業務	
	保守点検業務実施体制及び業務内容の妥当性	維持管理業務実施体制	1.0
保守点検業務実施体制及び業務内容の妥当性	昇降機、消防設備、給水設備等の保守点検業務実施体制等		
小計			3.0
附帯的事業に係る事項	事業計画	整備方針との整合	2.0
		公務員宿舎とのリスクの分離	
		事業の安定性確保に対する実施体制等	
	事業規模	附帯的事業に供される敷地面積	3.0
小計			5.0
合計			40.0

加点付与基準

事業計画に係る事項

- 「資金計画の確実性」については、本件事業への融資等の確実性について、様式17の添付書類)に基づいて、金融機関等からの資金調達の確実性が高い提案に対して、以下の基準に基づいて加点を付与する。

評価	加点
基本的な融資条件のあるLOI (Letter of Intent: 関心表明書) がある	2.0
基本的な融資条件のないLOI がある	1.0
LOI がない	0.0

- 「リスクへの対応」については、選定事業者が負担するリスクの管理方法やリスクが発生した際の対処方法等に関する考え方に関する提案に基づいて、優れた提案を行った者に対して加点を付与する。

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

施設整備計画に係る事項

- ・ 「都市環境及び景観に配慮したデザイン性、周辺環境保全性、周辺環境配慮」については、以下の評価項目について、優れた提案が行われている場合に加点を付与する。

評価項目	評価内容
都市環境及び景観に配慮したデザイン性	デザイン（色彩、使用材料、夜間照明による景観への配慮）、配置計画など
周辺環境保全性	緑化（緑地確保など）による周辺環境保全

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

- ・ 「周辺環境配慮」については、以下の評価細目について、優れた提案が行われている場合に加点を付与する。

評価項目	評価内容
周辺環境配慮	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・振動などに対する配慮（建物の高さ、形状等）

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

- ・ 「環境保全性（環境負荷低減性）」については、地球環境、室内環境、人体等への影響などの観点から、以下の評価項目について優れた提案が行われている場合に加点を付与する。

評価項目	評価内容
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
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
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
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
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

評価	加点
特に優れている	4.0
と の中間程度	3.0
優れている	2.0
と の中間程度	1.0
優れているとは言い難い	0.0

- ・ 「機能性・快適性」については、公務員宿舎の内部空間機能の質を確保するとの観点から、以下の評価項目について優れた提案が行われている場合に加点を付与する。

評価項目	評価内容
室内環境性（採光）	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
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
空気環境（換気）	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

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

- ・ 「経済性」については、公務員宿舎の効率的な機能等更新の観点から、以下の評価項目について優れた提案が行われている場合に加点を付与する。

評価項目	評価内容
耐用性、フレキシビリティ	建築材料及び設備機器の合理的耐久性など長期間使用した場合の耐用性及び間仕切り変更の容易性（フレキシビリティ）に関する考え方と計画内容
保全性（作業性 / 更新性）	建築材料及び設備機器のメンテナンス容易性・更新容易性など、長期間使用した場合の保全性に関する考え方と計画内容

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

- ・ 「施設計画」については、住戸における効率的な部屋構成、各室の面積バランス、各室のつながりなど、住戸の居住性について優れた提案が行われている場合に加点を付与する。

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

- ・ 「施工品質の確保」については、品質保証の具体的な方法や保証期間などについて、優れた提案が行われている場合に加点を付与する。

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

- ・ 「施工計画」については、期日までに竣工・引渡しを行うための工程・工法についての考え方について優れた提案が行われている場合に加点を付与する。

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

- ・ 「余剰地の創出」については、創出された余剰地の大きさ、形状、将来的に処分する場合の利用価値などについて優れた提案が行われている場合に加点を付与する。

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

維持管理計画に係る事項

- ・ 「維持管理業務実施体制及び業務内容の妥当性」については、以下の評価項目について優れた提案が行われている場合に加点を付与する。

評価項目	評価内容
空き住宅等の維持管理業務	空き住宅の不正使用防止や室内環境の劣化対策の提案、団地内巡視及び敷地の不正使用防止などの業務に関する基本的考え方
集会場等の管理、防火管理等の業務	集会場等の管理方法、防火管理業務に関する基本的考え方

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

評価項目	評価内容
居住者等の応接業務	諸届け処理、帳簿等の管理、宅配便受取りなどを含む居住者サービス、その他自治会、近隣住民、公的機関等への対応に関する基本的考え方
退去時の原状回復、修繕関連業務	原状回復及び修繕の判定、業者の紹介等に関する基本的考え方
維持管理業務実施体制	時間外、非常時における連絡体制・対応体制を含めた維持管理業務実施体制についての基本的考え方と提案内容

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

- 「保守点検業務実施体制及び業務内容の妥当性」については、昇降機、消防設備、給水設備、自家用電気工作物の保守点検業務実施体制、業務計画（メンテナンス時間の設定等）、時間外・非常時のバックアップ体制など、業務実施体制及び業務内容に関する基本的考え方について優れた提案が行われている場合に加点を付与する。

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

附帯的事業に係る事項

- 入札参加者からの提案に基づいて、公務員宿舍の整備方針と整合した施設内容になっているか、附帯的事業に係るリスクが選定事業に係る公共サービスの提供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優れているか、収支の前提条件が変動した場合の対応等が適切であるか、事業の安定性確保に対する実施体制等が適切であるか、などを審査し、優れた提案が行われている場合に加点を付与する。

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

- 国有地の有効活用の観点から、敷地のうち附帯的事業に供される面積に応じて加点を付与する。

附帯的事業に供される敷地面積を提案内容（附帯的事業に供する延床面積等）に基づいて算出する。

附帯的事業に供される敷地面積が最大の提案に3.0点を付与する。

他の提案については、附帯的事業に供される面積に比例させて加点を付与する。ただし、加点は小数点以下第3位を四捨五入する。

5 落札者の決定

支出負担行為担当官は、審査委員会の評価を踏まえ、優秀提案を行った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り、優秀提案が複数選定された場合には、くじ引きにより落札者を決定する。