

立川地方合同庁舎（仮称）整備等事業 事業者選定基準

第1 事業者選定基準の位置付け

本事業者選定基準（以下「本書」という。）は、国が落札者を決定するにあたって、もっとも優れた提案者を選定するための方法、評価基準等を示したものであり、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。

第2 事業者選定の方法

1 選定方法の概要

本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）には、PFIや施設の建設、維持管理・運営の専門的な知識やノウハウが求められる。事業者となる特別目的会社を設立する落札者の選定にあたっては、事業提案及び入札価格の総合的な評価結果に基づいて決定する総合評価落札方式を採用する。

また、審査は第二次審査に進むための競争参加希望者の資格、実績等の有無を判断する「第一次審査」と、入札参加者の提案内容等を審査する「第二次審査」の二段階に分けて実施する。第一次審査における審査結果は、第二次審査のための提案を提出できる有資格者を選定するためのものであり、第二次審査に第一次審査の結果は影響しない。

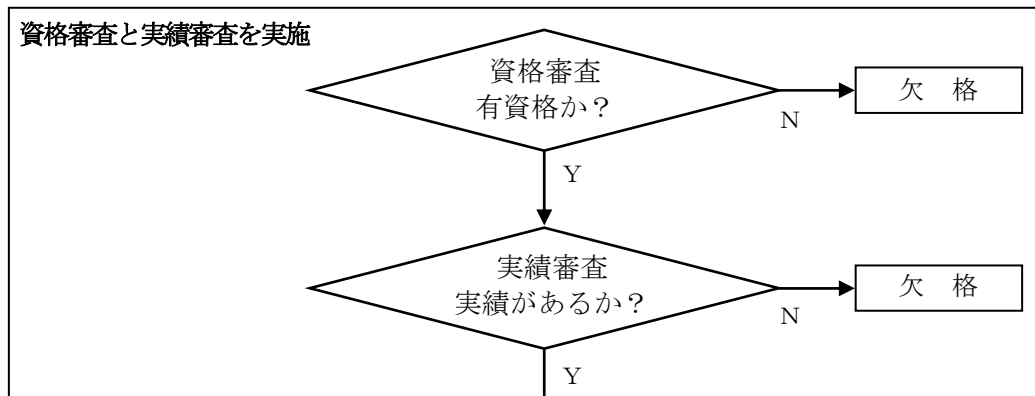
2 事業者選定の体制

国が総合評価落札方式を実施するにあたり、専門的見地からの意見を参考とするために、「立川地方合同庁舎（仮称）整備等事業有識者等委員会」（以下「有識者等委員会」という。）を設置する。有識者等委員会は、各入札参加者からの提案に対する評価案を国に報告し、国はこれを受けて、事業者選定を実施する。

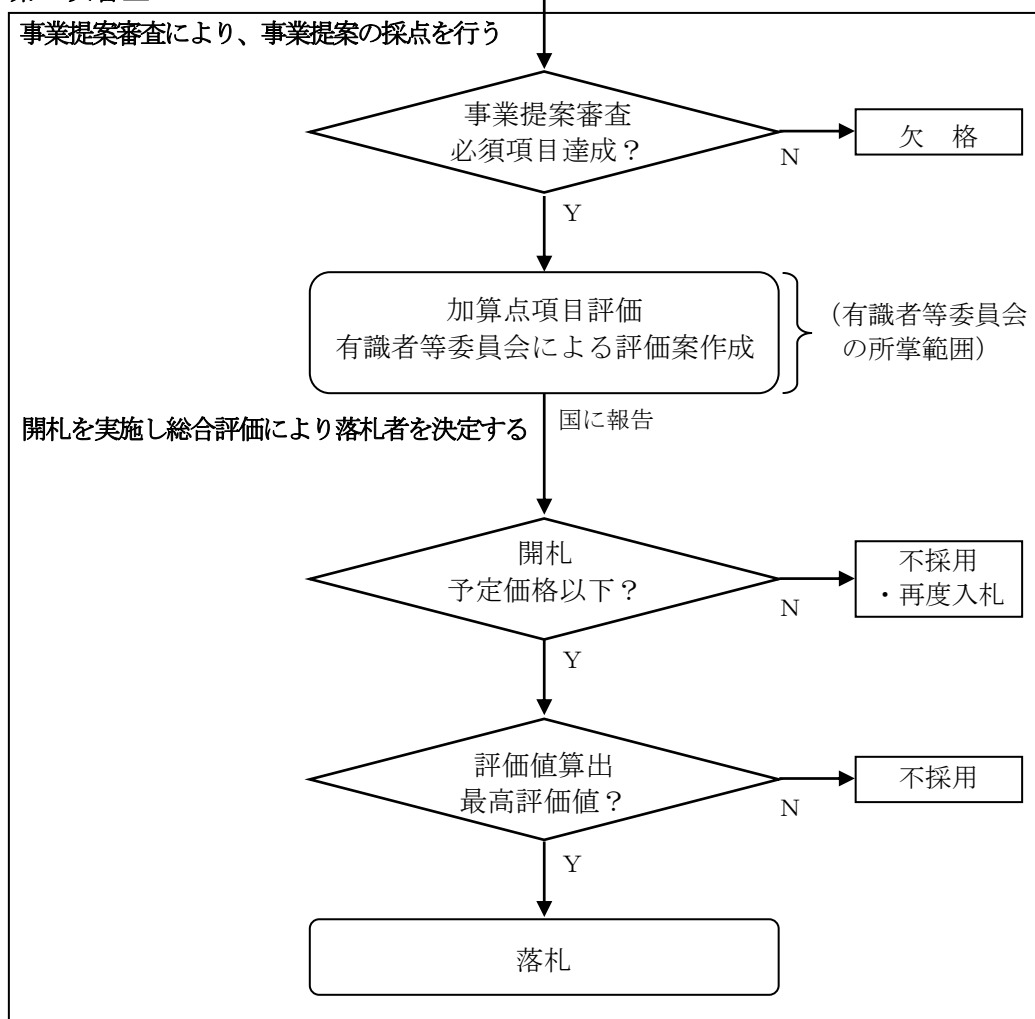
第3 審査の手順

審査手順を以下に示す。

1 第一次審査



2 第二次審査



第4 第一次審査

第二次審査のための提案等を行う入札参加者として適正な資格と必要な能力があると認められるに値する実績を有するかを審査するものである。

第一次審査の手順は以下の通りである。

1 資格審査

応募者が入札説明書に示す資格要件を満たしているかどうか審査を行う。

2 実績等審査

応募者が入札説明書に示す実績等の要件を満たしているかどうか審査を行う。

第5 第二次審査

総合評価落札方式により落札者を決定するため、入札参加者の提案内容等を審査するものである。

1 第二次審査の手順及び方法

第二次審査の手順は、以下のとおりである。

(1) 事業提案審査

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「事業提案」という。)を審査する。ただし、事業提案に、計画地外など要求範囲外の提案が記載されていた場合、その部分は採点の対象とはしない。

ア 必須項目審査

事業提案が要求水準(必須項目)をすべて充足しているかについて審査を行い、事業提案がすべての要求水準(必須項目)を充足している場合は適格とし、一項目でも充足しない場合は欠格とする。

適格者については、基礎点600点を付与する。

なお、要求水準とは「立川地方合同庁舎(仮称)整備等事業に関する要求水準書」(資料2)に定める要求水準をいう。

イ 加算点項目審査

事業提案のうち国が特に重視する項目(加算点項目)について、その提案が優れていると認められるものについては、その程度に応じて加算点を付与する。加算点は全体で400点満点とし、各加算点項目の配点については後述する。

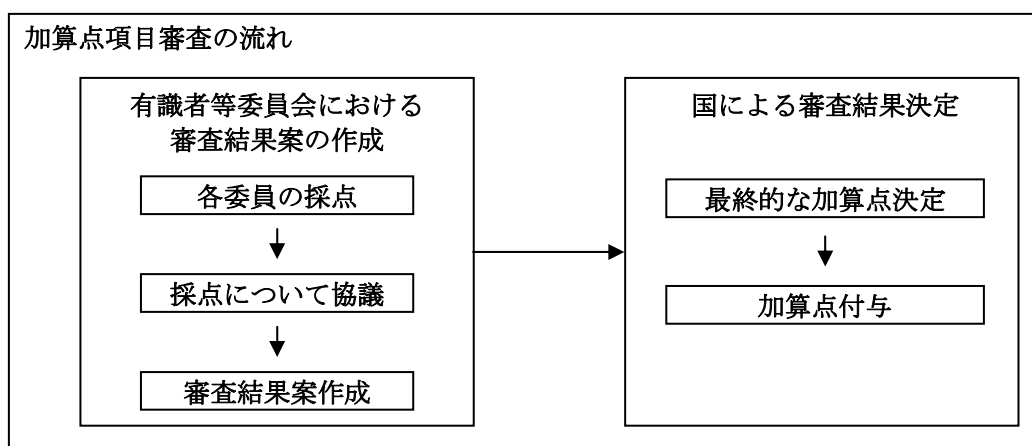
(ア) 有識者等委員会における採点・審査結果案作成

有識者等委員会において、後述する加算点項目の内容について優れた提案がされているかを、各委員が審査し、評価基準に基づいて各提案の採点を行う。

有識者等委員会は、委員の採点を踏まえて協議の上、とりまとめ、審査結果案を作成し、国に提出する。

(イ) 国による審査結果の決定・加算点付与

国は、審査結果案をもとに、加算点を決定し、アにより付与された基礎点に加算点を付加する。なお、有識者等委員会は、事業者に対してヒアリングを実施し、事業者の提案に関する内容を確認する場合がある。



(2) 開札

入札価格が予定価格の範囲内か否かを確認する。

全ての入札参加者の入札価格が予定価格を超えている場合は、再度入札を行う。

(3) 総合評価

ア 落札者の決定

予定価格の範囲内の入札価格を提示した入札者それぞれについて、(1)の事業提案審査による提案の得点及び(2)の入札価格をもとに総合評価を実施し、落札者を決定する。なお、同点の場合には、くじにより落札者を決定する。

イ 評価内容の公表

国は、落札者を決定した後、有識者等委員会の議事内容を参考に加算点項目について評価した内容を明確化し、事業提案に関する評価内容を公表する。

2 事業提案の位置づけ

落札者の提示した事業提案については、事業者との事業契約にその内容が反映されるとともに、事業者は、これを履行しなければならない。また、ヒアリングにおいてなされた事業提案に対する質問への回答についても同様とする。

総合評価落札方式においては事業提案が入札書の一部を構成するため、以下の範囲について契約上の拘束力を有する。

(1) 加算点項目における評価内容

加算点項目において評価された内容には、要求水準以上の事業提案が行われ、かつ当該提案内容が加算点項目の評価基準に合致すると判断されたことにより得点が付与される。このため加算点項目における評価内容は、国及び落札者が協議により実施方法を明確化し、契約締結時の要求水準とする。

3 事業目標及び評価の基本的考え方

(1) 本事業の目標

各入居予定官署の施設は、経年による老朽化、業務量の増大と業務の多様化による狭隘化が進み、業務及び国民へのサービスに支障を来している状況である。

このため、これらの施設を集約・立体化し、合同庁舎として整備を行うものである。

敷地が所在する立川基地跡地関連地区においては、昭和 52 年の全面返還以降基盤整備が進められ、平成 6 年には本施設敷地南側のファーレ立川が完成、平成 15 年に自治大学校が開校、平成 17 年に国立国語研究所の完成を迎えるなど、新たなまちづくりが進められている、

敷地西側の都市計画道路都市軸線は、立川市のシンボルロードとして平成 15 年に開通し、周辺地域において新たな土地利用が見込まれており、都市軸沿いのにぎわいの創出が期待されている。

以上を踏まえ、施設整備の実施にあたっては、周辺地域と連携し「立川基地跡地関連地区地区計画」を遵守し、にぎわい創出などのまちづくりへの貢献をしつつ、国民共有の財産として親しみやすく便利でかつ安全に利用できる合同庁舎とすることを事業の基本的な目標とする。

(2) 評価の基本的考え方

本事業の実施に当たり、民間事業者に求められる主な事項は、次に掲げるとおりであり、事業計画の評価に際しては、要求水準その他入札説明書等に記載される各種条件を満たした上で、これらを踏まえたより優れた提案がなされることを期待している。

- ア 国との協働を図りつつ、上記1.の事業目標を、民間の知見、技術等を活用して、効率的かつ効果的に実現すること
- イ 民間の資金及び経営能力を活用しつつ、本事業を安定的に遂行するため、法的・経済的に安定性が高く信頼できる事業スキームを構築すること、民間事業者及び選定企業等の間での適切なリスク分担を図ることなど
- ウ 設計、建設、維持管理・運営の事業期間の各段階を通じて、要求水準を適切に満たしつつ、民間の創意工夫により良質なサービスを提供し、円滑かつ確実に本事業を遂行するため、適切な事業実施体制を構築すること、事業者自らが主体的に各業務を統括的にマネジメントすること、そのために必要となるモニタリングの仕組みと体制を整備することなど

4 事業提案の審査方法

(1) 共通事項

審査にあたっては、文章による提案を評価することを原則とする。提示を求める図面あるいはイメージ図等(以下、「図面等」という。)は、文章による記載内容の妥当性・現実性や各記載事項間での矛盾の有無を判断・確認するための補足資料であり、文章による記載内容と図面等に矛盾がある場合、文章による記載内容が優先するものとする。

(2) 必須項目審査

必須項目(要求水準の内容)について、事業提案の内容が要求水準を充足しないことがないかどうかを、要求水準書をもとに審査する。なお、提案書類及び図面(様式)、提案において求める記載事項を入札説明書の資料3「立川地方合同庁舎(仮称)整備等事業 提出書類の記載要領」(以下「記載要領」という。)に示す。

事業提案は、国が求める要求水準に対して、どのように対処するのかを具体的かつ詳細に記載することが求められる。国は、記載内容が要求水準を充足する妥当な方法、内容であると判断できる場合にこれを充足するものとして判断する。

(3) 加算点項目審査

ア 審査の概要

提案内容が要求水準(必須項目)を充足し、国が特に重視する要求水準項目(加算点項目)について、更に優れた内容であるかどうか評価基準に基づき審査を行う。評価基準は各「加算点項目」ごとに設定され、また各「加算点項目」には配点が付される。加算点項目の概要及びその配点はウ、評価基準及び評価方法はイ及びエによる。

イ 評価(採点)方法

加算点項目毎に、各評価基準に基づき、加算点項目毎に「段階評価」を行う。

- ・評価の基本的概念としては、要求水準を満たしていることが前提となるため、要求水準を達成していれば0点、要求水準を超え、よりよい提案がなされている場合に加算点の付与を行う。
- ・「段階評価」については、提案の評価内容に応じて5段階にて評価し、点数化する。

評価ランク	評価内容
A	特に秀でて優れている
B	秀でて優れている
C	優れている
D	わずかに優れている点を認める
E	要求水準は満たしているが、特に優れている点が認められない。

ウ 総合評価落札方式の加点項目及び配点

	基本方針	評価分類	加点項目	配点					
事業計画	事業目的を適正かつ確実に実施する事業主体の構築	1-1 事業目的を確実に担える事業の方針	事業実施方針	10	70	100			
			事業者設立計画						
			事業体制	10					
			業務実施体制	10					
			福利厚生諸室の運営	10					
			来庁者用駐車場の利活用	15					
			円滑な事業運営に資する民間収益施設	15					
		1-2 安定した財務計画	財務管理	10	30				
			資金調達計画	10					
			資金収支計画	10					
施設整備計画	まちづくりへの貢献	2-1 にぎわいの創出	開放的な外部空間の創造	20	60	240			
			効果的な店舗・飲食店の配置	20					
			まちづくりへの体制	20					
		2-2 都市軸にふさわしい景観形成	周辺環境との調和	20	50				
			アートの導入	10					
			立体駐車場のデザイン	10					
	地域の進展にも対応可能な駐車場		10						
	2-3 その他	その他	10	10					
	環境に配慮した便利な施設の整備	3-1 質の高い合同庁舎の整備	わかりやすさ	10	60				
			快適な執務環境の提供	10					
ユニバーサルデザイン			10						
ユビキタス社会に対応したシステムの構築			10						
LCCの削減			10						
品質の確保			10						
3-2 グリーン庁舎の整備		長寿命	15	60					
		適正使用・適正処理	15						
		エコマテリアル	15						
		省エネルギー・省資源	15						
維持管理運営計画	効率的で質の高い維持管理業務等の実施	4-1 質の高い維持管理業務等の実現方法	維持管理業務（修繕・保守）の実施方針、体制、具体的手法	10	40	60			
			維持管理業務（清掃）の実施方針、体制、具体的手法	10					
			庁舎運用業務の実施方針、体制、具体的手法	10					
			警備業務の実施方針、体制、具体的手法	10					
		4-2 維持管理等にかかる環境配慮及びコスト削減	運用段階の環境負荷低減への配慮及びコスト削減の取り組み	10	10				
			4-3 機能維持、経済性に関する知見の継承	事業期間終了時に当たっての長期保全支援及び施設管理の知見の伝承に関する提案	10		10		
		合計					400		

エ 加点項目及び評価基準

(7) 事業計画に関する加点項目及び評価基準

評価分類	No.	加点項目	評価基準	配点
1-1 事業 目的を確 実に担え る事業の 方針	1	事業実施 方針	・発注者から信頼される事業主体として事業遂行を 図ることが重視されている。	10
	2	事業者設 立計画	・事業内容に適した責任と役割分担を図るのに有効 な出資構成及び機関構成が提案されている。 ・事業期間にわたり要求水準を満たす出資構成及び 議決権割合を維持するために実効性のある方策が提 案されている。	
	3	事業体制	・適正な事業遂行と不測の事態への対応に適した実 効性の高い経営体制が提案されている。 ・発注者による各業務に関するモニタリングを容易 にするために工夫された経営管理方法が提案されて いる。 ・業務間の調整、情報交換など各業務の有機的な連 携体制、体制運用に関する具体的な提案がなされ、 その内容が優れている。	10
	4	業務実施 体制	・業務内容に適した責任と役割分担を図るのに有効 な業務実施体制が構築されている。 ・要求水準以上の保険の付保など、事業期間にわた り本事業に有効なリスク対策が提案されている。	10
	5	福利厚生 諸室の運 営	・施設の特性をふまえ、利用者の利便性に配慮した 質の高い運營業務の遂行方法が提案されている。 ・福利厚生諸室の安定的な運営のために有効な利用 促進策等が提案されている。	10
	6	来庁者用 駐車場の 利活用	・来庁者用駐車場の特性をふまえ、利用者の利便性 に配慮した有料駐車場運營業務の遂行方法が提案さ れている。 ・有料駐車場の運營業務に適した能力と実績のある 業務実施体制が構築されており、事業履行の確実性 の高さが見込まれる。	15
	7	円滑な事 業運営に 資する民 間収益施 設	・計画地の地域特性をふまえ、合同庁舎への来庁者 の利便性の向上に配慮した民間収益施設の設置が提 案されている。 ・民間収益施設の内容に応じた能力と実績のある業 務実施体制が構築されており、事業履行の確実性 の高さが見込まれる。	15
				70

評価分類	No.	加点項目	評価基準	配点	
1-2 安定した 財務計画	8	財務管理	<ul style="list-style-type: none"> ・収益変動リスクの回避など、優良な財務状況を維持するために有効な財務管理の方策が計画されている。 ・発注者による財務に関するモニタリングを容易にするために工夫された財務管理の方策が提案されている。 	10	30
	9	資金調達計画	<ul style="list-style-type: none"> ・リスク対応に柔軟な資金の調達がコスト縮減に配慮しつつ計画されている。 ・金融機関等から提示されている融資条件等により資金調達の確実性が見込まれる。 	10	
	10	資金収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・各業務の特性に応じてリスク回避に有効な支払条件が計画されている。 ・不測の事態に対応するために実効性の高い資金手当が見込まれている。 	10	
小計				100	

(イ) 施設整備に関する加点項目及び評価基準

評価分類	No.	加点項目	評価基準	配点	
2-1 にぎわいの創出	11	開放的な外部空間の創造	<ul style="list-style-type: none"> ・空間構成や設えに関して、人々が集い、憩える開放的な外部空間となるよう配慮されている。 	20	60
	12	効果的な店舗・飲食店の配置	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗・飲食店が都市軸のにぎわいを創出するよう配慮されている。 	20	
	13	まちづくりへの体制	<ul style="list-style-type: none"> ・地区全体のまちづくりに関して、そのあり方や継続性などが考慮されており、実効性のある体制に配慮されている。 	20	
2-2 都市軸にふさわしい景観形成	14	周辺環境との調和	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の外観デザインや緑化に関して、都市的な景観が形成されるとともに周辺環境保全に配慮されている。 	20	60
	15	アートの導入	<ul style="list-style-type: none"> ・アートに関して、単体としてのデザインに優れ、かつ建物や周辺環境と調和するよう配慮されている。 	10	
	16	立体駐車場のデザイン	<ul style="list-style-type: none"> ・外観デザインやボリュームに関して、周辺環境や庁舎と調和するよう配慮されている。 	10	
	17	地域の進展にも対応可能な駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・立体駐車場及び平面駐車場に関して、利用形態や利用者動線が明確に整理されかつ周辺の環境変化に対応できるよう配慮されている。 	10	
2-3 その他	18	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・上記の他、「まちづくりへの貢献」に関して、優れた提案がされている。 	10	
小計				120	

評価分類	No.	加点点目	評価基準	配点	
3-1 質の高い合同庁舎	19	わかりやすさ	・わかりやすい動線計画やサイン計画に関して、来庁者を目的地まで速やかに誘導できるよう工夫されている。	10	60
	20	快適な執務環境の提供	・採光、換気、室温等に関して、快適な執務環境が提供できるよう配慮されている。	10	
	21	ユニバーサルデザイン	・高齢者や身体障害者を含むすべての施設利用者が、サービス等を等しく享受できるよう配慮されている。	10	
	22	ユビキタス社会に対応したシステムの構築	・ユビキタス社会に対応したシステムに関して、いつでも、どこでも、誰でもが情報サービスを受けられるよう配慮されている。	10	
	23	ＬＣＣの削減	・設備システムに関して、長期的な維持管理運営に係るコストを抑制できるよう配慮されている。	10	
	24	品質の確保	・役割分担や責任分担が明確な施工体制に関して、官庁施設として必要な品質が確保されるよう配慮されている。	10	
3-2 グリーン庁舎の整備	25	長寿命	・フレキシビリティの確保や維持管理を容易に行えるなど、施設の長寿命化を図っている。	15	60
	26	適正使用・適正処理	・建設副産物の発生抑制、再使用及び再利用などを行い、環境負荷を低減している。	15	
	27	エコマテリアル	・環境負荷の少ない材料の採用などにより、環境負荷を低減している。	15	
	28	省エネルギー・省資源	・建物の負荷低減、自然エネルギーの利用などにより、環境負荷を低減している。	15	
小計				120	

(ウ)維持管理運営に関する加点項目及び評価基準

評価分類	No.	加点項目	評価基準	配点	
4-1 質の高い維持管理業務等の実現方法	29	維持管理業務（修繕・保守）の実施方針、体制、具体的手法	<ul style="list-style-type: none"> ・安定性・確実性の高い業務実施方針と業務手法になっている。 ・業務の理解度、充実度が高く、効率的で質の向上に資する実施体制となっている。 ・業務遂行にあたっての責任体制、チェックバック体制に関し具体的な提案がなされ、その内容が優れている。 	10	40
	30	維持管理業務（清掃）の実施方針、体制、具体的手法	<ul style="list-style-type: none"> ・的確な業務遂行能力のある従事者の配置が確実に見込まれる計画となっている。 ・業務従事者の資質向上のための教育・研修などについての具体的な提案がなされ、その内容が優れている。 	10	
	31	庁舎運用業務の実施方針、体制、具体的手法	<ul style="list-style-type: none"> ・効率的で質の高い業務の進め方に関する具体的な提案がなされ、その内容が優れている。 ・非常時・災害時における適切な対応が見込まれる。 	10	
	32	警備業務の実施方針、体制、具体的手法	<ul style="list-style-type: none"> ・職員及び来庁者等に不快感を与えないための配慮が十分にされている。 ・品質確保や効果的なサービス提供のための具体的な提案がなされ、その内容が優れている。 ・共用物、鍵、拾得物、掲示板等の管理手法が優れている。 ・各業務との連携、連絡、責任体制が構築されている。 ・警備業務について、セキュリティレベルに応じた人的警備と機械警備の組み合わせが適切で十分な効果が見込める。 ・警備業務について、警備の確実性と利用者の利便性を両立する方策が優れている。 	10	
4-2 維持管理等にかかる環境配慮及びコスト削減	33	運用段階の環境負荷低減への配慮及びコスト削減の取組み	運用段階における省エネルギー・コスト削減に資する維持管理・運営の取組みに関し、具体的な提案がなされ、その内容が優れている。	10	10
4-3 機能維持、経済性に関する知見の継承	34	事業期間終了時に当たっての長期保全支援及び施設管理の知見の伝承に関する提案	事業期間終了後の保全に必要な資料等の提供等に関する具体的な提案がなされ、その内容が優れている。	10	10
小計				60	
合計				400	

第6 総合評価

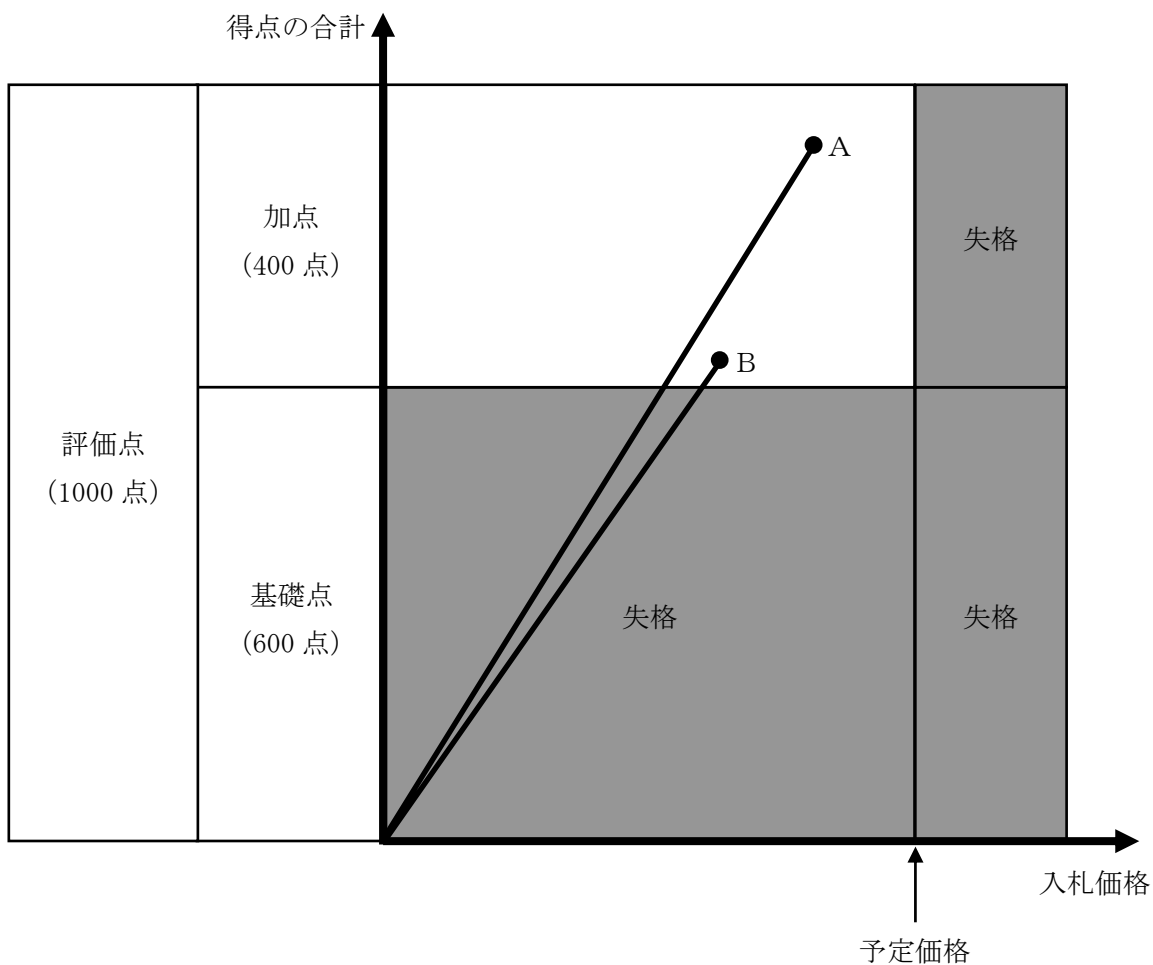
1 総合評価の手順

入札価格及び提案内容の評価結果に基づき、以下の計算式で総合評価値を算定して提案書の順位付けを行い、最終的な落札者を決定する。なお、総合評価値の最も高い者が2者以上あるときは、当該者にくじを引かせて落札者を決定する。

2 総合評価の計算式

$$\begin{aligned} \text{総合評価値} &= \text{提案内容評価の得点} \div \text{入札価格} \\ &(\text{提案内容評価の得点} = \text{基礎点} + \text{加算点}) \\ \text{基礎点} : \text{加算点の最高点} &= 600 : 400 \end{aligned}$$

3 総合評価の模式図



入札参加者の提案する入札価格と価格以外の評価に基づく得点を図示すると上図のようになり、勾配の大きい者が高順位となる。

上図の例では、入札価格の高い「A」が「B」より高い総合評価値を得る。