

東京税関大井出張所（仮称）整備等事業

事業者選定基準

第1 「事業者選定基準」の位置づけ

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。そのため、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

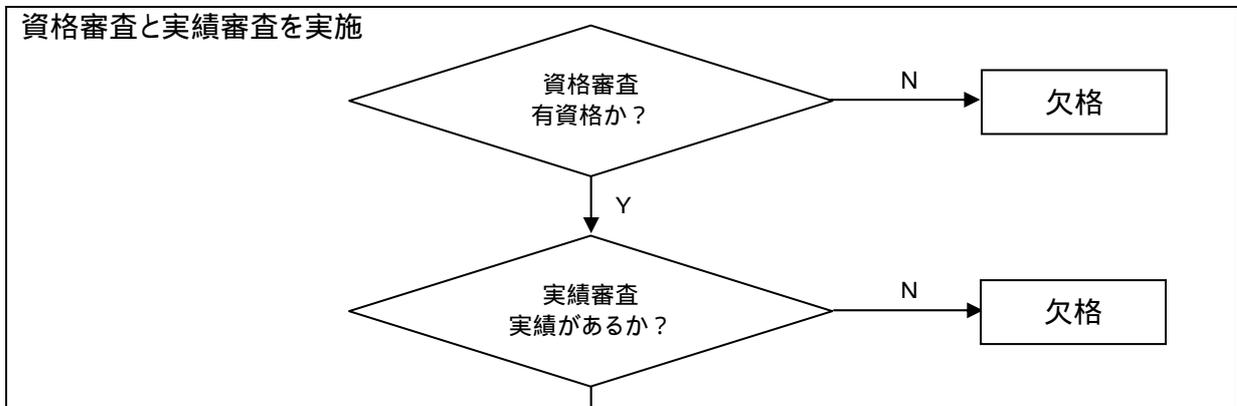
国が総合評価落札方式を実施するにあたり、専門的見地からの意見を参考とするために、「東京税関大井出張所（仮称）整備等事業有識者等委員会」（以下「有識者等委員会」という。）を設置する。有識者等委員会は、各入札参加者からの提案に対する評価案を国に報告し、国はこれを受けて、事業者選定を実施する。

第3 審査の手順

審査の手順を以下に示す。

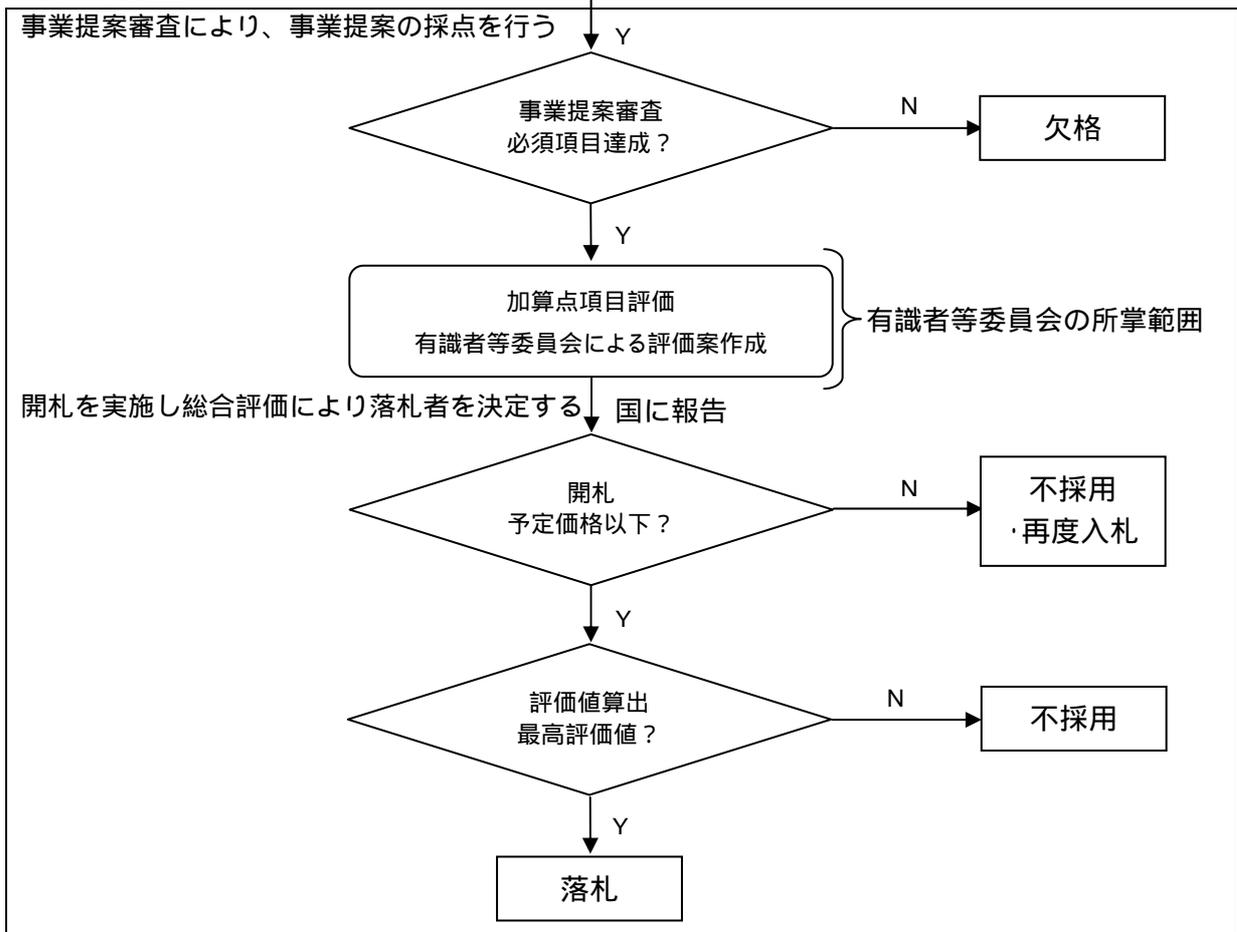
1 第一次審査

資格審査と実績審査を実施



2 第二次審査

事業提案審査により、事業提案の採点を行う



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否かの審査を行う。

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否かの審査を行う。

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 第二次審査の手順および方法

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、その部分は採点対象としない。

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否かの審査を行い、事業提案がすべての要求水準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。適格者には、基礎点 600 点を付与する。

なお、要求水準とは「東京税関大井出張所（仮称）整備等事業に関する業務要求水準書」（資料 2）に定める要求水準をいう。

加算点項目審査

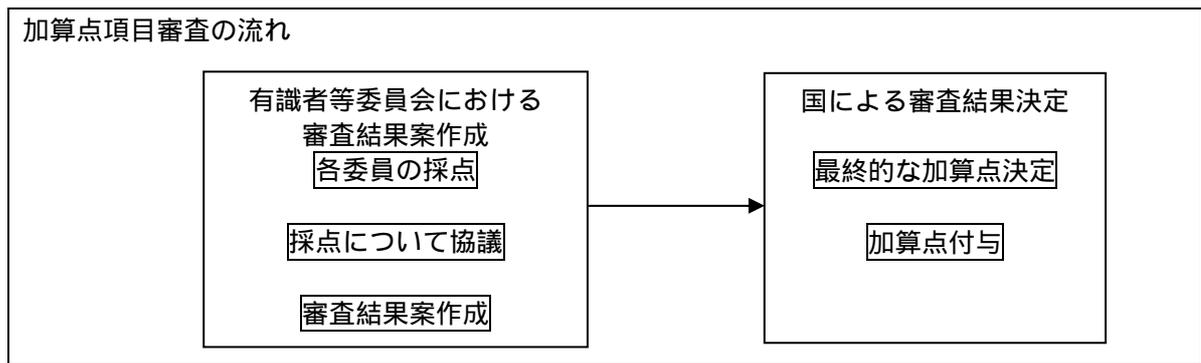
事業提案のうち国が特に重視する項目（加算点項目）について、その提案が優れていると認められるものは、その程度に応じて加算点を付与する。加算点は全体で 400 点満点とし、各加算点項目の配点は別紙で示す。

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、別紙に示す加算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、提案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

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。

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は、事業者との事業契約書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。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

本事業は、財務省の国有財産の有効活用に関する検討・フォローアップ有識者会議が平成 19 年 6 月に取りまとめた「国有財産の有効活用に関する報告書 庁舎・宿舍の有効活用のための基本戦略と具体的方策」を踏まえ、東京税関大井出張所(仮称)を整備するとともに、当該庁舎の維持管理・運営を実施するものである。本事業の実施にあたっては、国有財産の有効活用に関する報告書で提言されている、国の官署の移転・再配置が円滑に行われるよう、庁舎整備を早期かつ確実に行うと共に、狭隘、老朽化が進んでいる、東京税関大井出張所の現地建替えに合わせて、分散している国の倉庫施設を集約・立体化することにより、国民の利便性の向上、公務能率の増進、耐震安全性の向上等危機管理能力の強化、低炭素社会づくりへの貢献、

ユニバーサルデザイン、景観との調和等の社会的要請への対応を図ることを目的とする。

また、国有財産の有効活用に関する報告書において PFI の活用を進めることが期待されていることを踏まえ、PFI の導入により、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を測り、効率的かつ効果的にこれを実施しようとするものである。

(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。

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

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

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

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否かを、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は、資料3「提出書類の記載要領」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、事業提案に示す方法について、内容が妥当であり、当該提案に従って事業を実施すれば要求水準を充足させることが可能であると判断できる場合に、これを充足するものと判断する。

(3) 加算点項目審査

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否かを評価基準に基づき審査を行う。評価基準は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配点は別紙による。

評価（採点）方法

加算点項目毎に、各評価基準に基づき、「段階評価」を行う。

ア 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、要求水準を満たしていれば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。

イ 評価ランクについては、A、B、C、D、Eの5段階評価を基本として、必要に応じて+、-の採点を行い、最大13段階評価(A、A-、B+、B、B-、C+、C、C-、D+、D、D-、E+、E)を点数化する。

5段階評価の評価ランク、評価内容及び点数化の方法(+、-は程度に応じて定量化)

評価ランク	評価内容	加算割合	備考
A	秀でて優れている	配点×100%	要求水準を上回り、秀でて優れた提案と認められる場合
B	優れている	配点×75%	要求水準を上回る、優れた提案と認められる場合
C	いくつかの優れている点を認める	配点×50%	要求水準を満たした上で、更にいくつかの加算すべき優れた点が認められる場合
D	わずかに優れている点を認める	配点×25%	要求水準を満たした上で、更にわずかに加算すべき優れた点が認められる場合
E	要求水準を満たしている	配点×0%	要求水準を満たしている提案と認められる場合

ウ 総合評価落札方式の加算点項目及び配点

評価分類		加算点項目	配点	
事業計画	1 - 1 事業体制	事業実施体制・事業実施方針	70	30
		リスク分担能力		
	1 - 2 財務計画	財務・資金管理方針		20
		資金調達計画・債務償還計画 資金収支計画		
1 - 3 事業のマネジメント方策	全体のマネジメント (各業務間、工事中の各段階における、統括マ ネジメント手法)	20		
	モニタリングの実施方策			
施設整備	2 - 1 親しみやすく便利でかつ安全 に利用できる庁舎の整備	施設全体の機能性	220	90
		全ての利用者が満足できる税関の機能性・快 適性の確保		
		セキュリティを確保しつつ利用しやすい倉庫 機能の確保		
	2 - 2 周辺地域・環境との調和、ま ちづくりへの貢献	良好な都市景観の形成		30
		周辺環境への配慮		
	2 - 3 持続可能な社会に相応しい施 設	環境負荷低減を考慮した「グリーン庁舎」		100
LCC の縮減に資する施設計画（長寿命で維持 管理が容易な施設の計画）				
フレキシビリティのある空間構成 品質確保に対する取組み				
維持管理・運営	3 - 1 効率的で質の高い庁舎の維持 管理業務・運営業務の実現手 法	維持管理運営業務の実施方針、体制、具体的 手法	60	40
		3 - 2 事業期間中における経済性の 確保		運用段階の環境負荷低減への配慮及びコスト 縮減の取組み
	3 - 3 長期にわたる機能維持、経済 性の確保			事業期間終了時の長期保全支援及び施設管理 の知見の伝承
等の独立採算事業	4 - 1 福利厚生諸室運営業務実施計 画	実現性の高い福利厚生諸室運営業務実施計 画、サービス提供内容、効果的なコスト低減 方策	20	10
		4 - 2 民間収益事業の提案		事業効果を高め、国の施策実施に寄与する民 間収益事業の提案
倉庫機能の向上に 関する提案	5 - 1 倉庫機能の向上に資する書庫 室の提案	倉庫機能の向上に資する書庫室の施設整備、 維持管理、運営に関する提案	30	30
計			400	

エ 加算点項目及び評価基準

(ア) 事業計画に関する加算点項目及び評価基準

評価分類	No.	加算点項目	評価基準	配点
1 - 1 事業体制	1	<p>事業実施体制・事業実施方針</p> <p>事業の安定性を確保するための経営体制、運営方針となっている。 事業の安定性を確保するために十分な出資構成・出資条件となっている。 本事業の実施を通じた社会的貢献の観点から、事業を取り巻く社会・経済的要請に適切に答えうる提案となっている。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・実施体制と契約スキームが整合しており、事業履行の確実性が高い。 ・経営体制における各構成員等の対応が明確となっている。 ・適切な企業統治、透明性確保の観点から、本事業の内容に応じて、役員の構成などが充実した機関設計・経営体制となっている。 ・本事業の内容を踏まえた事業実施のコンセプトが体现できる体制となっている。 ・本事業の安定性確保、本事業における各企業の社会的貢献の観点から、事業を取りまく社会・経済的要請に適切に答えうる提案となっている。 ・発注者・入居官署との円滑で的確な意思疎通が図られるような体制が検討されている。 ・本事業の内容を十分に考慮し、事業の安定性を確保するのに十分な資本金額が設定されている。 ・提案された出資額が確実に調達できる。 ・本事業内容及び会社の運営方針に合致し、事業実施コンセプトを体现化した出資構成・議決権割合となっている。 ・各出資者は提案した出資構成・出資条件に対して妥当な財務基盤を有していると認められる。 ・その他 	20
	2	<p>リスク分担能力</p> <p>SPC に極力滞留しないリスク分担、またはこれに代わる対応措置がなされている。 事業期間中の不測の事態における発注者に発生する増加費用を抑制するための、取組が用意されている。</p>	<p>事業者側での適切なリスク負担</p> <ul style="list-style-type: none"> ・SPC 及び各構成員・協力会社間のリスク分担に対する考え方が明快であり、かつ、考え方に対応した分担となっている。 ・以下のリスクへの対応が明確で、より安定的である。 <ul style="list-style-type: none"> - 供用開始までの第三者賠償に関するリスク - 建設期間中の物価変動に関するリスク - 維持管理・運営期間中の物価変動リスクを除く費用増加等に関するリスク - 維持管理・運営期間中の第三者賠償に関するリスク - 帰責者が特定できないリスク ・国が求める付保水準以上の保険が付されており、本事業の安定性向上や国の負担軽減などの効果が見込まれる。 ・その他、本件事業に特有と思われるリスクについて適切に検討がなされ、また当該リスクへの対処がなされる提案となっている。 <p>発注者が負担するリスクの軽減方策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設整備期間中において、予見しなかった事業の遅延要因が発生した場合の対応（施設整備業務実施上の対応、資金収支計画上の対応）及びそれを未然に防ぐための取組みが用意されている。 ・施設整備期間中において、予見しなかった事業費の増加要因（地中障害等）が発生した場合の対応（施設整備業務実施上の対応、資金収支計画上の対応）及びそれを未然に防ぐための取組みが用意されている。 ・入居官署、近隣等からの要望に対応するための新たな措置が必要となった場合において、発注者の費用増加を低減するための提案が見られる。 ・発注者が繰上げ返済の実施を行う場合のブレークファンディングコストが低廉な条件で設定されている。 ・その他、本件事業に特有と思われる発注者のリスクについて適切に検討がなされ、また当該リスクへの軽減方策が提案されている。 	30
				10

1 - 2 財務計画	3	<p>財務・資金管理方針</p> <p>事業内容に応じた財務・資金管理手法が講じられている。</p> <p>事業の安定的継続性を確保するために財務上の管理に関するモニタリング方針が講じられている。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の安定的継続性が見込まれる財務・資金管理方針が講じられている。 ・多様な事態を予測した財務・資金管理方針が手当てされている。 ・財務面での自己監視を徹底する体制・手法が提案されており、事業の継続に向けてより適切で効果的なモニタリング手法となっている。 ・国の財務モニタリングが簡便かつ効果的に実施できるような協力方法の提案がある。 ・その他 	20	20
	4	<p>資金調達計画・債務償還計画 資金収支計画</p> <p>より確実性が高く、安定性の高い資金調達計画・債務償還計画となっている。</p> <p>(本庁舎、仮庁舎それぞれについて、国の支払に応じた資金調達・償還計画等) 事業の安定性を確保するために十分な費用構造等となっている(数ヶ月中の資金をSPC内に留保等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・資金収支計画 ・安定性の確保のための適切な費用構造(妥当なコスト水準等)となっている。 ・業務の性質・契約内容に応じた適切な支払条件(各種請負者の財務状況に配慮した支払計画や適切な修繕費の計上等)となっている。 ・建設期間中の金利支払い及び金利変動リスクに対して対策が講じられている。 ・資金調達・債務償還計画 ・資金調達における考え方が明確に示され、考え方に対応し、また事業内容に適した資金調達の構成となっている。 ・事業の内容や支払等の条件に対応した、より明確な資金調達条件・債務償還の条件が示されている。 ・投融資者の実績及びDSCRを適切に加味した金融機関等の関心度・提示条件等から資金の提供の確実性が見込まれる。 		
1 - 3 事業のマネジメント方針	5	<p>全体のマネジメント(各業務間、工事中の各段階における、統括マネジメント手法)</p> <p>常に事業全体のマネジメントを見据え、各業務の整合を図りつつ実施する体制が確立されている。</p> <p>事業を安定的かつ円滑に進めるための工程が検討され、またその実現化方針が講じられているなどプロジェクトマネジメントの効果が期待できる。(仮庁舎から本庁舎工事への引継・連携方針、工事期間中に税関業務が円滑に行われるための工夫、状況に応じたフレキシブルな対応等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・事業全体のマネジメント ・代表企業等による事業のマネジメント方法が効果的であり、発注者の負担を軽減するための体制が確保され、また柔軟な対応が期待できる。 ・既存庁舎から仮庁舎、仮庁舎から本庁舎の引継・連携方針(工事期間中においても、税関業務が円滑に行われるための工夫)が明確となっている。 ・各業務の実施に際して、業務区分や責任分担が明確であるとともに、業務全体のマネジメント体制が明確になっている。 ・非常時、緊急時の体制が事業期間全体にわたり確保され、発注者と連携した迅速かつ適切な対応が期待できる。 ・その他 ・事業実施工程計画 ・落札者となって以降、各種協定・契約の締結など事業実施に必要な手続きの工程が適切に検討されているとともに、確実に迅速な実現が見込まれる工程・体制となっている。 ・円滑な、施設引き渡し及び供用開始が可能となる実施工程計画となっており、またその確実性が見込まれる。 ・要求水準に基づく性能発注であることを十分に考慮し、また事業費との整合を図るという観点から、設計協議等の段階での検討体制及び進め方がより明確にかつ確実性の高いものとなっている。 ・入居官署等の倉庫搬入への対応等を十分に加味した工程計画が検討されている。 ・事業終了時の円滑な維持管理の引き継ぎが可能となる手順及び手続き計画となっており、またその確実性が見込まれる。 ・その他 	20	20

	6	モニタリングの実施方策 セルフモニタリングが原則であることを認識し、積極的に業績監視に対応する姿勢が期待できる。	<ul style="list-style-type: none"> 業績監視全般にわたり、SPCの主体的関与が明確である。 業績監視の評価基準を国が作成するにあたり、主体的に協力する体制となっている。 業績監視の評価基準作成にあたっての協議工程が具体的である。 評価基準の具体化にあたって積極的な提案がある。 要望やクレーム情報等に関するデータを一箇所に集約し、その履歴（トラックレコード）の分析を行う等、数値化や客観化ができるような工夫がある。 セルフモニタリングの実施方法、内容が、国の業績監視の効果的な実施に資するものとなっている。 その他 		
事業計画合計				70	

(イ) 施設整備に関する加算点項目及び評価基準

評価分類	No.	加算点項目	評価基準	配点	
2 - 1 親しみやすく便利でかつ安全に利用できる庁舎の整備	7	施設全体の機能性 税関及び倉庫の両機能を十分に発揮できる配置計画・空間構成が提案されている 目的毎に違う車両動線が安全かつ分かりやすく確保されている。	<ul style="list-style-type: none"> 税関及び倉庫の両機能を十分に発揮できる配置計画及び空間構成 税関及び倉庫それぞれの機能がより効率よく発揮できる、優れた配置計画及び空間構成となっている。 仮庁舎運用中（工事期間中）も税関業務が支障なく行えるよう、優れた配置計画及び空間構成となっている。 税関利用者と倉庫利用者の動線が分離され、セキュリティが保たれている。 安全な車両動線の確保 コンテナ検査場へのトレーラーや大型トラック、倉庫搬入のための大型トラック、税関来庁舎の車両、食堂等の業務車両など、各車両の動線分離と歩行者を含めた安全確保を考慮した配置計画となっている。 その他 	90	10
	8	全ての利用者が満足できる税関の機能性・快適性の確保 税関職員にとって、利用しやすい、動線及び執務空間となっている。 来庁者にとって利用しやすい、動線及び待合・受付スペース等の計画がされている。 ユビキタス社会に対応した提案により、税関の利便性等の向上が図られている。	<ul style="list-style-type: none"> 税関職員に利用しやすい動線及び執務空間の計画 税関の業務特性（業務内容、来庁者の数、開庁時間等）を踏まえ、税関職員の利便性の高い動線計画となっている。 機能性が高く、スペースを効率的に利用できる執務空間となっている。 来庁者に利用しやすい動線及び待合・受付空間の計画 来庁者にとって利用しやすい動線計画や容易に目的地にたどり着ける案内・誘導方法が提案されている。 待ち時間を有効に利用できる提案がなされている。 従来の窓口業務に加え、利用者の利便性に有利な提案がなされている。 その他 ユビキタス社会に対応した提案により、税関機能の向上が図られている。 その他 		20
	9	税関職員の業務能率向上に資する快適な執務環境が提供されている。 来庁者にとって快適な待合・受付スペース等が提供されている。 全ての施設利用者がサービスを等しく享受できるよう配慮された計画が提案されている。	<ul style="list-style-type: none"> 税関職員の業務の能率向上に資する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。 飛行機や前面道路の騒音対策を行いながらも、中間期の自然換気がとれるなど執務環境への優れた提案がなされている。 倉庫部分の搬出入の音、振動などの影響が執務室内に影響の無い配慮がなされている。 来庁者にとって快適な受付・待合等空間の提供 来庁者の快適性やプライバシーに配慮した、受付・待合等が提案されている。 その他 		20

	10		<ul style="list-style-type: none"> すべての施設利用者が利用しやすいサイン計画や色彩計画等の提案がなされている。 什器・機器類、衛生器具、スイッチ等の操作性、寸法、形状、設置位置は、すべての施設利用者が安全で利用しやすいものとなるような計画の提案がなされている。 その他 		
	11	<p>セキュリティを確保しつつ利用しやすい倉庫機能の確保</p> <p>全ての倉庫利用者が満足できる機能を備えた施設計画となっている。 施設の利用形態（業務内容、外来者、物品の出入れ、営業時間等）を配慮した適切な荷捌き及び人とモノの動線計画となっている 利便性に配慮しつつ、セキュリティを強化するための適切な提案がされている。 ユビキタス社会に対応した提案により、倉庫の利便性等の向上が図られている</p>	<ul style="list-style-type: none"> 全ての倉庫利用者が満足できる利用しやすい倉庫機能の確保 倉庫の個別利用と大量搬出入の動線分離がなされている。 荷卸しスペースが十分に確保されている。 荷卸しスペースから各官署の倉庫までの搬入ルートが適切に計画されている。 エレベーター計画については、適切な台数、スペックを記載されている。 エレベーター以外の搬出入計画を想定する場合は、搬送時間などスペックが記載されている。 倉庫のセキュリティ確保 利便性に配慮しつつ、各官署のセキュリティの保たれる計画がなされている。 各官署のセキュリティレベルに応じた鍵管理方式が提案されている。 税関職員及び税関来庁者に対するセキュリティが保たれる計画が提案されている。 その他 ユビキタス社会に対応した提案により、倉庫機能の向上が図られている。 その他 		20
	12	<p>長期の文書保管を確実にを行うための良好な文書保管環境が提供されている。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 適切かつ確実な温湿度の設定等により良好な文書保管環境が提供されている。 文書保管に適した内装材等の使用により、良好な文書保管環境が提供されている。 倉庫の薫蒸に関し、確実かつ性能の高い機能が提案されている。 多額の光熱水費を消費することなく低廉な費用により良好な文書保管環境が提供されている。 その他 		20
2 - 2 周辺地域・環境との調和、まちづくりへの貢献	13	<p>良好な都市景観の形成</p> <p>周辺地域へ配慮した壁面ライン・外壁のボリューム感の軽減方策が提案されている。 立体駐車場のデザインに関して庁舎や周辺の景観との調和が図られている。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 景観との調和 庁舎のファサードについて巨大なボリュームを感じさせないような景観上の配慮をおこなっている。 立体駐車場の計画 庁舎だけでなく駐車場についても周辺建物との景観やボリュームの調和に配慮した具体的な提案がなされている。 その他 	30	10
	14	<p>積極的な緑化等により、豊かな外部空間が提案されている。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 生垣などの計画により、立体駐車場が外部から直接見えない配慮が行われている。 敷地境界周辺の積極的に緑化や効果的な植栽の配置により、景観に配慮した計画となっている。 積極的な屋上緑化、壁面緑化等が提案されている。 その他 		
	15	<p>周辺環境への配慮</p> <p>前面道路の渋滞への配慮と歩道に配慮した車両の出入口及び庁舎等の配置計画が提案されている。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 前面道路の渋滞への配慮と歩道に配慮した車両の出入口が提案されている。 前面道路の渋滞に配慮した、配置計画や駐車場の計画となっている。 工事期間中の仮設駐車場について、渋滞への配慮に関する提案がなされている。 その他 		

	16	施工時における近隣等に対する安全への配慮がされた施工計画が提案されている	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事車両の安全対策が優れている。 ・ 工事車両によって、全面道路を渋滞させない配慮が提案されている。 ・ 飛散物の落下に対する提案がなされている。 ・ 重機転倒の防止措置が適切に記載されている。 ・ その他 		10
2 - 3 持続可能な社会に 相応しい施設	17	環境負荷低減を考慮した「グリーン庁舎」 PAL、CEC、LCCO2の削減に関して、その手法も含めて提案されている。	<ul style="list-style-type: none"> ・ PAL、CEC、LCCO2の削減に関して、優れた提案がなされている。 ・ 断熱や遮熱等を考慮した、平面・立面・断面・仕上げの具体的な優れた提案がされている。 ・ 提案されたLCCO2削減率を実現するための根拠や具体性、実現性、施設全体への影響効果等が分かりやすく提案されている。 ・ CASBEEの評価向上に関し優れた提案がなされている。 ・ その他 	100	20
	18	積極的な自然エネルギーの活用（要求水準書を上回る、太陽光発電、風力発電、外気冷房、太陽熱利用等）について提案されている。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 積極的な自然エネルギーの活用（要求水準書を上回る太陽光発電、風力発電、外気冷房、太陽熱利用等）について提案され、その効果が明確に記載されている。 		10
	19	エコマテリアルの使用等を積極的に取り入れる取り組みが提案されている 施工（解体工事の実施を含む）における環境負荷低減対策が具体的に提案されている 仮設庁舎に関する3Rへの取り組みが提案されている。	<ul style="list-style-type: none"> ・ エコマテリアルの採用 ・ エコマテリアルの使用等を積極的に取り入れる取り組みが提案されている。 ・ 施工における環境負荷低減 ・ 施工における環境負荷低減対策について優れた取り組みが提案されている。 ・ 解体工事の実施に関する環境負荷低減対策が提案されている。 ・ 仮設庁舎についての3Rへの取り組み ・ 仮設庁舎に関する3R（リース方式を採用しつつ、可能な限りリユースを行うなど）への取り組みが提案されている。 ・ その他 		20
	20	LCCの縮減に資する施設計画（長寿命で維持管理が容易な施設の計画） 長寿命化による長期的修繕費用の低減に資する施設整備計画が提案されている。 長期的な光熱水費の低減に資する施設整備計画が提案されている。 臨海部という地域特性を踏まえた、耐久性向上のための方策について提案されている。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長期修繕費用低減に資する施設整備の提案 ・ 建物の長寿命化に資する施設整備上の工夫が提案されている。 ・ 施設の長寿命化を実現するための設備やデータベースシステムの具体的な提案がされている。 ・ 光熱水費低減に資する施設整備の提案 ・ 高効率機器の採用など光熱水費削減のための具体的な提案がされている。 ・ 臨海部という地域特性を踏まえた、耐久性向上のための方策 ・ 塩害の防止方策、耐水性の向上 ・ その他 		20
	21	フレキシビリティの高い空間構成 空間の更新性に優れた間仕切り、設備等が提案されている。 倉庫部分の事務室への用途変更等も含め、将来的な執務形態の変更等に対応できる計画が提案されている。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空間の更新性に優れた間仕切り、設備等 ・ 将来的な電力、通信ケーブル、設備配管等の更新・増設や執務形態の変更等に対応できるフレキシビリティのある平面計画が提案され、その内容が優れている。 ・ 更新性に優れ、ランニングコスト低減に寄与する具体的な提案がされている。 ・ 多様な執務形態への変更適用性 ・ 倉庫からオフィスへのコンバージョンをはじめ、将来的な執務形態の変更等に対応できるフレキシビリティのある計画が提案されている。 ・ その他 		20

	22	<p>品質確保に対する取組み</p> <p>品質確保のための取組み体制（工事監理業務の独立性の確保等）が具体的に提案されている。</p> <p>発注者のモニタリングとの連携方法（設計・施工プロセスの透明性の確保等）に関する具体的な提案がなされている。</p> <p>工事目的物の品質確保のため、具体的な手法及びその確認手法が提案されている（限られた工期の中で確実に引渡しを行うための、優れた工法または工程管理手法が提案されている。）</p>	<p>品質確保の取り組み体制</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 検証プロセス（企画、設計、施工、運用などの各段階での性能の作り込み手順）について具体的かつ有効な提案が示されていること。 ・ 検証すべき内容および項目が具体的に提案されている。 ・ 検証方法（要求性能との比較など）について具体的かつ有効な提案が示されている。 ・ 設計、施工の一体の企業体の中での、設計監理業務と建設業務がバランスよく業務分担できている。 ・ 技術者の能力が高く、品質確保の確実性が期待できる。 ・ 発注者の業績監視との連携手法 ・ セルフモニタリングの具体的な提案がある。 ・ 発注者の行う業績監視との連携方法に関する提案が優れている。 ・ 体制や時期等を具体的に記述し、責任区分が確認できる記載がある。 ・ その他 		10
	23	<p>工事目的物の品質確保のため、具体的な手法及びその確認手法が提案されている（限られた工期の中で確実に引渡しを行うための、優れた工法または工程管理手法が提案されている。）</p>	<p>工事目的物の品質確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業の工事内容を踏まえ、工事目的物の品質確保のため、具体的な手法及びその確認手法が提案されている。 ・ 確実な引渡しに資する工法または工程管理手法の提案 ・ 指定された工期の中で確実に引渡しを行うための、優れた工法または工程管理手法が提案されている。 ・ その他 		
施設整備合計					220

(ウ) 維持管理・運営に関する加算点項目及び評価基準

評価分類	No.	加算点項目	評価基準	配点	
3 - 1 効率的で質の高い 庁舎の維持管理業務・運営業務の実現手法	24	<p>維持管理運営業務の実施方針、体制、具体的手法</p> <p>維持管理業務（点検保守、修繕、清掃）に関して、より安全性・確実性の高い実施方針、実施体制となっている。</p> <p>各業務に関する理解度が高く、本業務の特性に応じた具体的な提案がされている。</p> <p>運営業務（警備、庁舎運用）に関して、より安全</p>	<p>維持管理業務（点検保守、修繕、清掃）に関する安全性、確実性の高い実施方針・実施体制</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本業務の内容を踏まえた適確な実施方針が提案されている。 ・ 人員配置計画が妥当であり、確実な業務実施が見込まれる。 ・ 業務内の体制、連絡方法及び各業務との連携方法が優れている。 ・ 非常時・災害時における対応が優れている。 ・ 継続的かつ安定的に、適切な業務遂行能力のある従事者を確保できる確実性が高い。 ・ 本業務の特性に応じた維持管理業務計画に関する提案 ・ 本施設の立地条件、施設特性に応じた維持管理上の工夫（塩害対策等）がなされている。 ・ 現地建替という本事業の特性に応じた維持管理上の工夫がなされている。 ・ その他 	40	20

	25	性・確実性の高い実施方針、実施体制となっている。 各業務に関する理解度が高く、本業務の特性に応じた具体的な提案がされている。	<ul style="list-style-type: none"> 運営業務（警備、庁舎運用）に関する安全性、確実性の高い実施方針、実施体制 本業務内容を踏まえた適確な実施方針が提案されている。 人員配置計画が妥当であり、確実な業務実施が見込まれる。 業務内の体制、連絡方法及び各業務との連携方法が優れている。 非常時・災害時における対応が優れている。 継続的かつ安定的に、適切な業務能力のある従事者を確保できる確実性が高い。 本業務の特性に応じた運営業務実施計画に関する提案 本施設の立地条件、施設特性に応じた運営上の工夫がなされている。 現地建替という本事業の特性に応じた運営上の工夫がなされている。 その他 		20
3 - 2 事業期間中における経済性の確保	26	<p>運用段階の環境負荷低減への配慮及びコスト縮減の取組み</p> <p>運用段階における省エネルギー・コスト縮減に資する維持管理・運営の取組みが提案されている。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 省エネルギーに関する取組み、分析に関する具体的な提案が優れている。 消耗品や管球等のリサイクルに関する具体的な提案がなされ、その内容が優れている。 管理官署、入居官署と協同して実施する省エネに関する取組みが提案されている。 管理官署、入居官署の運用コストに関する見通し、削減方策に関する検討方法などの提案が優れている その他 	10	10
3 - 3 長期にわたる機能維持、経済性の確保	27	<p>事業期間終了時の長期保全支援及び施設管理の知見の伝承</p> <p>事業期間終了後の保全に必要な資料の種類及び作成内容に関し、その内容が優れている。 事業期間中に蓄積された施設管理の知見の伝達方法について提案され、事業期間終了後の効率的運用が期待できる。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 事業期間終了後の保全に必要な資料の作成方針 作成する資料の種類（業務に関する記録、機器の取扱説明、保全に関するマニュアル等）及び作成内容が優れている 業務特性をよく理解した上で、作成方針及び事業期間終了後の保全に対する具体的な提案がある。 事業期間中に蓄積された施設管理の知見の伝達方法 効率的な施設の運用に資する施設管理ノウハウの伝達方法が提案され、その内容が優れている。 事業期間終了に向けた業務の引き継ぎの実施方針が優れている。 その他 	10	10
維持管理・運営合計					60

(工) 福利厚生、民間収益等の独立採算事業に関する加算点項目及び評価基準

評価分類	No.	加算点項目	評価基準	配点	
4 - 1 福利厚生諸室運営業務実施計画	28	<p>実現性の高い福利厚生諸室運営業務実施計画、サービス提供内容、効果的なコスト低減方策</p> <p>事業の安定に関する措置が適切に講じられており、事業実施の確実性が高い。 利用者のニーズに対応し、職員の福利厚生に資するようなサービス提供内容となっている。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 事業の安定に関する措置 福利厚生諸室の運営に関し、採算性の分析が十分になされている。 事業の安定に関する措置が適切に講じられており、事業実施の確実性が高い。 運営方法が効率的で、コストを抑える工夫がなされている。 安定的な運営が確保及び維持される措置が、事業全体との関係を含めて適切に講じられている。（不測の事態において業務を代替する企業の確保等） 利用者ニーズへの対応 利用者のニーズに対応し、職員の福利厚生に資するようなサービス提供内容となっている。 その他 	10	10

4 - 2 民間収益事業の提案	29	<p>事業効果を高め、国の施策実施に寄与する民間収益事業の提案</p> <p>民間収益事業の実施により、特定事業の実施の安定性、確実性に寄与する提案となっている。</p> <p>環境負荷低減など国の施策等への貢献や職員の執務効率化に資する提案となっている。</p> <p>民間収益事業に係るリスクと特定事業との分離が図られ、またそのリスクが特定事業へ影響を及ぼさない提案となっている。</p>	<p>民間収益事業の実施の確実性による特定事業の安定性、確実性への寄与</p> <ul style="list-style-type: none"> ・類似業務の実績が十分にある ・事業期間にわたる事業継続を図る工夫、コミットがある。 ・事業実施者が明確であり、関心度が高い。 <p>国の施策貢献や職員の業務効率化に資する提案</p> <ul style="list-style-type: none"> ・環境負荷低減など国の施策等への貢献や職員の執務効率化に資する提案となっている。 ・民間収益事業に係るリスクについての特定事業との分離及び影響を回避するための方策 ・採算性について、事業期間中にわたり継続的に実施ができるように工夫がされている。 ・安定的な運営が確保及び維持される措置が、事業全体との関係を含めて適切に講じられている。 	10	10
福利厚生、民間収益等の独立採算事業合計				20	

(オ) 倉庫機能の向上に関する提案に関する加算点項目及び評価基準

評価分類	No.	加算点項目	評価基準	配点	
5 - 1 倉庫機能の向上に関する提案	30	<p>倉庫機能の向上に資する倉庫の施設整備、維持管理、運営に関する提案</p> <p>書庫室が、利用者である各官署の業務効率や利便性の向上に資する提案となっている。</p> <p>書庫室内の書類の検索、出入庫に関し、業務内容が明確、類似事業の実績が豊富等により、実現性が高い。</p> <p>書架が効率的に設置され、収蔵能力が高い。</p> <p>将来分の書架の増設に備えた空間が書庫室内に確保されている。</p> <p>ライフサイクルコストの縮減が考慮されており、事業終了後を含め過度の費用負担が生じない。</p>	<p>各官署の業務効率や利便性の向上への寄与</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用者である各官署の業務効率や利便性の向上に資する提案となっている。 <p>業務実施の確実性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業実施内容が明確であり実現性が高い。 ・事業期間にわたる事業継続を図る工夫、コミットがある。 ・安定的な運営が確保及び維持される措置が、事業全体との関係を含めて適切に講じられている。 <p>類似業務の実績が十分にあり、事業実施の確実性が高い。</p> <p>効率的な書架設置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・書架が効率的に設置され、収蔵能力が高い。 ・書架の将来増設スペースの提案 <p>将来分の書架の増設に備えた空間が倉庫室内に確保されている。</p> <p>ライフサイクルコストの縮減</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業期間のライフサイクルコストのみならず、事業終了後を含めライフサイクルコストの縮減が図られている、あるいは、利便性を向上させつつ、ライフサイクルコストについては過度な負担が生じない。 ・事業終了後安価な方法で維持管理が行うことができるシステムに切り替えることができる。 <p><その他、施設整備に関する事項></p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設整備の要求水準の変更が必要な場合、変更の必要な部分についての明確な記述があり、その内容が要求水準と同等の要求内容を確保できている。 <p>なお、提案にあたっては、資料8を参照すること。</p>	30	30
倉庫機能の向上に関する提案合計				30	

第6 総合評価の概要

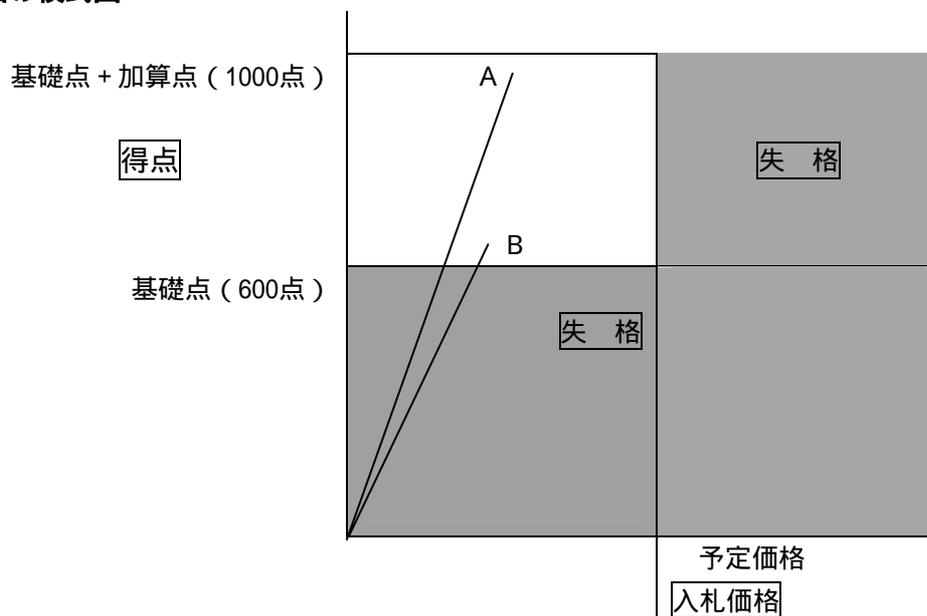
1 総合評価の手順

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。

2 総合評価の計算式

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

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。