

東京国税局（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、発注者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。

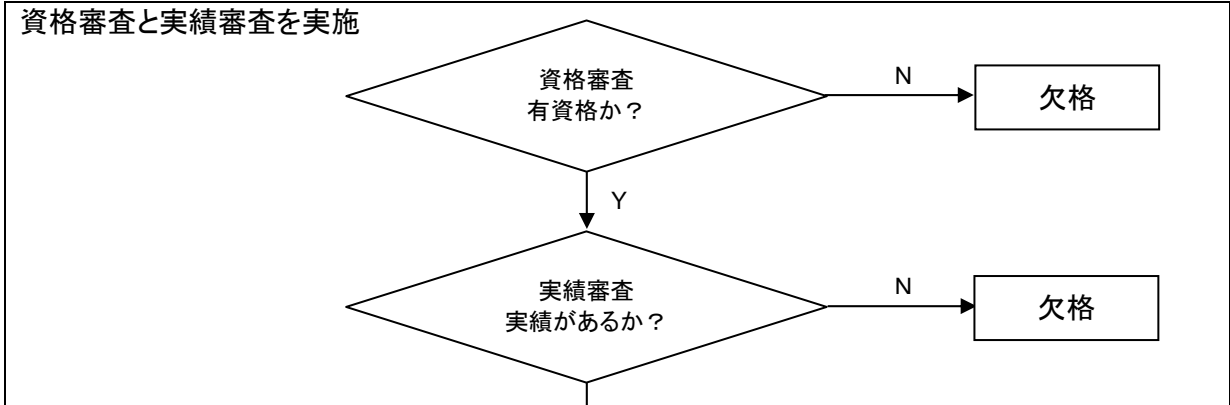
### 2 事業者選定の体制

発注者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、「東京国税局（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発注者に報告し、発注者はこれを受けて、事業者選定を実施する。

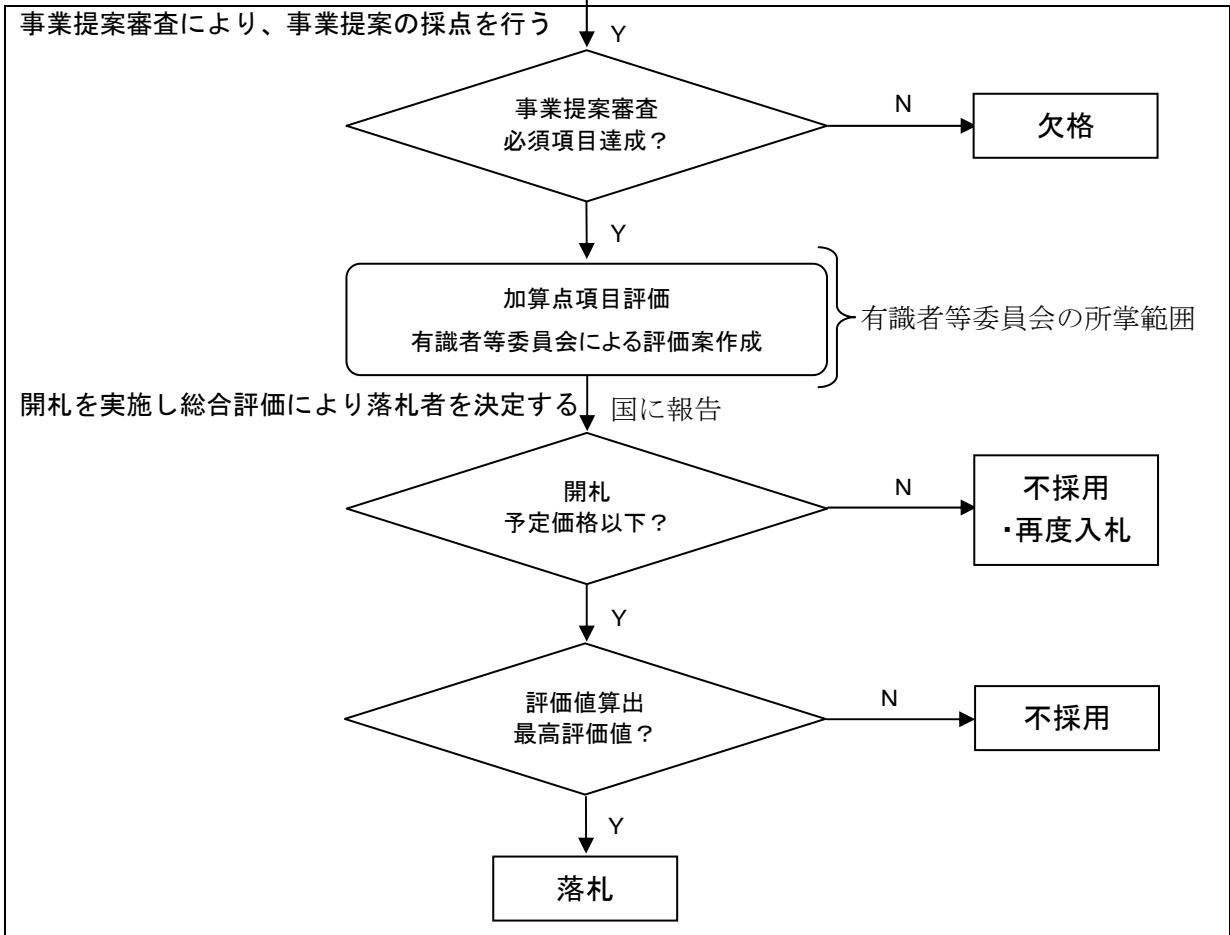
### 第3 審査の手順

審査の手順を以下に示す。

#### 1 第一次審査



#### 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。

##### ① 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「東京国税局（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。

##### ② 加算点項目審査

事業提案のうち発注者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。

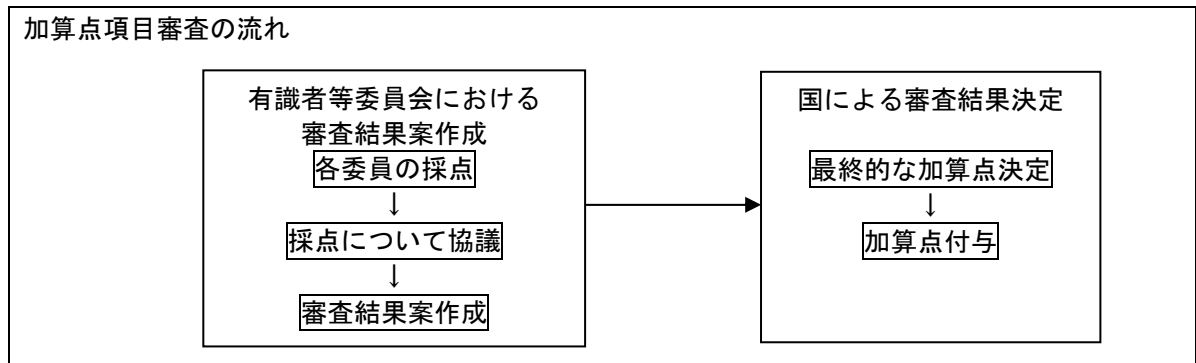
##### ア 有識者等委員会における採点・審査結果案作成

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、発注者に提出する。

##### イ 発注者による審査結果の決定・加算点付与

発注者は、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

### ① 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。

### ② 評価内容の公表

発注者は、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、発注者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、東京国税局（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・再配置を円滑に行えるよう、庁舎整備を早期かつ確実にを行うと共に、狭隘、老朽化が進んでいる、東京国税局庁舎の建替えを行うことにより、国民の利便性の向上、公務能率の増進、セキュリティ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図り、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。

- ① 発注者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
- ② 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との適切なリスク分担を図ること
- ③ 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、発注者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。発注者は、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

#### ① 審査の概要

提案内容が要求水準（必須項目）を充足し、発注者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。

#### ② 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の)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	20
		リスク分担能力		10
	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	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	安全で利用しやすい配置・動線計画	240	20
		親しみやすい庁舎共用空間の計画		10
		業務能率の向上に資する効率的で快適な執務空間の計画		30
		十分な庁舎セキュリティの確保		20
		ユニバーサルデザイン		10
	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、街並み形成への配慮		40
		周辺地域・環境に配慮した計画		20
	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」		40
		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）		20
		フレキシビリティの高い空間構成		20
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	品質確保に対する取組	10	
		維持管理運営業務の実施方針、体制、具体的手法	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	70	20
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	10		
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		10
			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。</p> <p>事業の安定性を確保するに十分な出資構成・出資条件となっている。</p> <p>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応えうる提案となっている。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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応えうる提案となっている。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・提案された出資額が確実に調達できる。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・その他</li> </ul>	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。</p> <p>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>①事業者側での適切なリスク負担</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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"> <li>-供用開始までの第三者賠償に関するリスク</li> <li>-建設期間中の物価変動に関するリスク</li> <li>-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</li> <li>-維持管理・運営期間中の第三者賠償に関するリスク</li> <li>-帰責者が特定できないリスク</li> </ul> </li> <li>・発注者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発注者の負担軽減などの効果が見込まれる。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>②発注者が負担するリスクの軽減方策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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が用意されている。</li> <li>・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が用意されている。</li> <li>・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。</li> <li>・発注者が繰上げ返済の実施を行う場合のブレイ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。</li> <li>・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。</li> </ul>	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。 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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・発注者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。</li> <li>・その他</li> </ul>	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。 事業の安定性を確保するに十分な費用構造等となっている。</p>	<p>①資金収支計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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など）となっている。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>②資金調達・債務償還計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・投融资者の実績及び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。</li> </ul>		
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、各業務について整合を図りつつ実施する体制が確立されている。 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。</p>	<p>①事業全体のマネジメント</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・その他</li> </ul> <p>②事業実施工程計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・入居官署の引越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。</li> <li>・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。</li> <li>・その他</li> </ul>	20	20
	6	<p>モニタリングの実施方針</p> <p>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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業績監視全般にわたり、SPCの主体的関与が明確である。</li> <li>・業績監視の評価基準を発注者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。</li> <li>・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。</li> <li>・評価基準の具体化にあたって積極的な提案がある。</li> <li>・セルフモニタリングの実施方法、内容が、発注者の業績監視の効果的な実施に資するものとなっている。</li> <li>・その他</li> </ul>		
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	安全で利用しやすい配置・動線計画  配置計画に関して、歩行者及び各車両の動線が安全かつ利用しやすい計画となっている。 庁舎内の動線計画及び空間構成が明快で機能的であり、来庁者、職員の双方ともに利用しやすい計画となっている。	①安全な歩行者動線の確保 ・来庁する歩行者の動線と車両動線が極力交わらないように計画されている。 ・庁舎エントランスへの安全なアプローチ空間が確保されている。 ②車両動線の配慮 ・官用車、来庁者車両、及びサービス車両動線が合理的に計画されている。 ・レントゲン車、緊急車両及び管理・メンテナンス車両の動線、スペースが適切に確保されている。 ・地下駐車場の計画は車両出入に支障のないよう計画されている。 ③利用しやすい階層構成及び庁舎内動線の計画 ・職員、来庁者ともに利用しやすい階層構成が提案されている。 ・職員、来庁者、及びSPC業務員の動線計画が適切で、利用しやすいものになっている。 ・移動経路は、連続性及び見通しの確保等により分かりやすいものとなっている。 ④その他	90	20
	8	親しみやすい庁舎共用空間の計画  エントランスホール、情報公開室等の来庁者・職員が共に利用する諸室について、親しみの持てる空間となっている。 来庁者にとって快適な待合・受付空間が提案されている。	①豊かなエントランスホールの創出 ・エントランスホールについて豊かな空間性や国の庁舎らしい品性ある風格を表現したしつらえを有する提案がなされている。 ・限られたスペースを効率よく利用した共用空間が創出されている。 ②親しみやすい来庁者に開かれた諸室（情報公開室、売店等）の計画 ・情報公開室、路線価閲覧室等の来庁者に開かれた諸室の計画が来庁者に親しみやすいものとなっている。 ・売店等の計画が親しみやすさに寄与している。 ③来庁者にとって快適な待合い・受付空間 ・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。 ④ICT技術等の活用による来庁者利便の向上 ・ユビキタス社会に対応したICT技術等の活用により、庁舎をより親しみやすいものとする提案がされている。 ⑤その他	10	
	9	業務能率の向上に資する効率的で快適な執務空間の計画  採光、通風等に配慮しつつ、レントブル比が高い効率的な平面計画となっている 国税局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。	①効率的な平面計画 ・合理的で無駄のない平面計画により効率の良いレントブル比が確保されている。 ②国税局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。 ・航空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。 ・方位別、部位別、室用途別に適切な空調ゾーニングの計画が提案されている。 ・要求水準を超える天井高さの提案がなされている。 ・家具レイアウト、照明計画等を考慮した、適切なモジュール計画が提案されている。 ③適切なエレベーター計画 ・エレベーター計画について、適切な台数、スペックを記載しており、構造、運転操作方式等が適切な仕様で計画されている。 ④ICT技術等の活用による業務能率の向上 ・ユビキタス社会に対応したICT技術等の活用により、国税局の利便性の向上等が図られている。 ⑤その他	30	

	10	<p>十分な庁舎セキュリティの確保</p> <p>庁舎内のセキュリティエリア内の一般執務室に関して、セキュリティエリア外諸室からのセキュリティが十分に確保されるとともに、職員の利便性への配慮が提案されている。周辺建物等からの視かれ防止等への配慮が提案されている。</p>	<p>①適切なセキュリティ計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・要求水準のセキュリティラインの設定が平面計画で合理的に計画されている。</li> <li>・セキュリティ技術の活用により、十分なセキュリティが確保されている。</li> </ul> <p>②夜間対応の提案</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・セキュリティエリア外の外構や24時間営業店舗廻りの安全・防犯性の確保についての提案がなされている。</li> </ul> <p>③周辺建物からの視線への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺建物から容易に内部を見通せない工夫がなされている。</li> </ul> <p>④一般来庁者からの視線に対する配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・セキュリティ外のエリアから室内が容易に見通せないよう配慮する諸室について、平面計画上または視線上の配慮が提案されている。</li> </ul> <p>⑤その他</p>	20	
	11	<p>ユニバーサルデザイン</p> <p>高齢者、身体障害者をはじめとす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に配慮された計画が提案されている。</p>	<p>①動線空間への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・歩行空間極力段差を設けず、床材には滑りにくい材料が選択されている。</li> <li>・扉は容易に開閉できて通過できる構造となっている。</li> <li>・階段及び傾斜路は安全性及び上り下りのしやすさを考慮したものとなっている。</li> <li>・エレベーターは多様な利用者を考慮し、乗降時の安全性、操作のしやすさ、案内の分かりやすさに配慮したものとなっている。</li> </ul> <p>②サイン計画への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者や車いす利用者だけでなく、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。</li> <li>・サインは以外のしつらえ（材質の違い、色の違い）による情報伝達方法の工夫がなされている。</li> </ul> <p>③ユニバーサルデザインに対応した、設備等の提案</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者、障がい者に配慮された一般便所や来庁者全てに配慮された多目的便所等について要求水準以上の提案がなされている。</li> </ul> <p>④その他</p>	10	
2-2 周辺地域・環境との調和、まちづくりへの貢献	12	<p>良好な都市景観、街並み形成への配慮</p>	<p>①都市景観にふさわしい外観計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・築地地区にふさわしい都市景観を創出するシンボル性のある外観デザインの提案がなされている。</li> </ul> <p>②潤いある外構計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・街並みに潤いを与える外構計画の提案がなされている。</li> </ul> <p>③その他</p>	60	20
	13	<p>周辺の景観・街並みと調和した庁舎の外観計画が提案されている。</p> <p>周辺との緑の連携や街路空間の整備などにより周辺の街並み環境向上に寄与する豊かな外部空間が提案されている。</p> <p>既存樹木を活用する等、敷地内の積極的な緑化を図る提案がなされ、その内容が優れている。</p>	<p>①緑の連携</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接敷地の緑地に連続した植栽計画の提案がなされている。</li> </ul> <p>②街路・オープンスペースの計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内を一部公開し、豊かな街路空間として地域に提供する提案がなされている。</li> <li>・オープンスペースが周辺敷地や都市基盤との連携に配慮され、効果的に計画されている。</li> </ul> <p>③既存樹木の利用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内既存樹木を極力残し、積極的に植栽計画に活かす提案がなされている。</li> </ul> <p>④壁面・屋上緑化の提案</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・要求水準を超える壁面・屋上緑化が提案されている。</li> </ul> <p>⑤その他</p>	20	

	14	<p>周辺地域・環境に配慮した計画</p> <p>庁舎運用開始後においても、近隣建物関係者及び周辺都市基盤（都営地下鉄、都市計画公園）等の周辺環境に支障を来さない様、計画上の配慮がなされている。建設時における近隣建物関係者及び周辺都市基盤（首都高速1号線、都営地下鉄）等に配慮した施工計画が提案されている。</p>	<p>①近隣建物関係者、周辺居住者、周辺都市基盤（都営地下鉄、都市計画公園）等の周辺環境への計画上の配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・配置計画等について、本施設の運用開始後、近隣建物関係者、周辺居住者等の生活等に支障を来さない様配慮されている。</li> <li>・前面道路、都営地下鉄及び都市計画公園等から庁舎への動線等が適切に計画され、庁舎運用開始後周辺都市基盤に支障を与えない計画となっている。</li> </ul> <p>②近隣建物関係者、周辺居住者、周辺都市基盤（首都高速1号線、都営地下鉄）等への施工計画上の配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建設時の適切な近隣対策の提案がなされている。</li> <li>・近隣施設（朝日ホール等）の運営等に支障が生じないような施工上の配慮が提案され、その内容が優れている。</li> <li>・工事車輛の安全対策が優れている。</li> <li>・工事車輛によって前面道路を渋滞させない提案がなされている。</li> <li>・重機転倒の防止措置が適切に記載されている。</li> <li>・首都高速1号線や都営地下鉄等についての既存構造物の調査の実施など、近接施工について配慮された提案がなされている。</li> </ul> <p>③その他</p>		20
2-3 持続可能な社会に 相応しい 施設	15	<p>環境負荷低減を考慮した「グリーン庁舎」</p> <p>温室効果ガス削減に関する取り組み（PAL、CEC、LCCO2の削減）について、政府方針を踏まえた積極的な提案がなされている。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PAL、CEC、LCCO2の削減に関して、優れた提案がなされている。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・CASBEEの評価向上に関し優れた提案がなされている。</li> <li>・その他</li> </ul>	90	20
	16	<p>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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>		10
	17	<p>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</p> <p>施工における環境負荷低減対策が具体的に提案されている</p>	<p>①エコマテリアルの採用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p>②施工における環境負荷低減</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>③その他</p>		10
	18	<p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>①長期修繕費用低減に資する施設整備の提案</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・塩害、排気ガス、騒音、振動対策を考慮した提案</li> </ul> <p>②光熱水費低減に資する施設整備の提案</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p>③その他</p>		20

	19	<p>フレキシビリティの高い空間構成</p> <p>事務室のレイアウト変更をはじめとする、将来的な執務形態の変更等に容易に対応できる計画が提案されている。</p> <p>将来的な更新・増設を容易に行うことができる設備等が提案されている。</p>	<p>①多様な執務形態への変更適用性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・レイアウト変更が頻繁に行われることに留意した上で、レイアウト変更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。</li> <li>・レイアウト変更が頻繁に行われることに留意した上で、レイアウト変更に対応できる間仕切り・設備等が提案されている。</li> <li>・コンバージョンも含め、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。</li> </ul> <p>②将来の増設・更新性に優れた設備等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・将来的な電力、通信ケーブル、設備配管等の更新・増設に対応できる提案がなされ、その内容が優れている</li> <li>・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なされている。</li> </ul> <p>③その他</p>		20
	20	<p>品質確保に対する取組</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>発注者の業績監視との連携方法（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。</p>	<p>①品質確保の取り組み体制</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・検証すべき内容および項目が具体的に提案されている。</li> <li>・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。</li> <li>・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適切に業務分担できている。</li> <li>・技術者の能力が高く、品質確保の確実性が期待できる。</li> </ul> <p>②発注者の業績監視との連携手法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・セルフモニタリングの具体的な提案がある。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>③工事目的物の品質確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p>④確実な引渡しに資する工法または工程管理手法の提案</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・検査期間に余裕を持たせた工程計画が提案されている。</li> </ul> <p>⑤その他</p>		10
施設整備合計					240

(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	21	維持管理運営業務の実施方針、体制、具体的手法  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。 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。	①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 ・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。 ②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。 ③その他	20	
	22	運営業務（警備、庁舎運用）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。 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。	①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。 ②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。 ・東京国税局職員との連携について、運営上の工夫がなされている。 ③その他	40	20
3-2 事業期間 中における 経済性の 確保	23	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  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・運営の取り組みが提案されている。 入居官署の省エネルギー・コスト削減の取り組みを促進させる方策が提案されている。	・省エネルギーに関する取り組み（設備の適正運転を含む）、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。 ・入居官署と協同して実施する省エネに関する取り組みが提案されている。 ・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	20	20

<p>3-3 長期にわたる機能維持、経済性の確保</p>	<p>24</p>	<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となる資料の種類及び作成内容に関し、その内容が優れている。</p> <p>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>	<p>①事業期間終了後の保全に必要となる資料の作成方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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。</li> </ul> <p>②事業期間中に蓄積された施設管理の知見の伝達方法</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>③その他</p>	<p>10</p>	<p>10</p>
<p>維持管理・運営合計</p>				<p>70</p>	

(エ) 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	25	<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>	<p>①事業の安定に関する措置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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）</li> </ul> <p>②利用者ニーズへの対応</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・複数の運営者によって、競争が図られる仕組みとなっている。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>③その他</p>	10	10
4-2 民間収益 事業の提 案	26	<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>①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"> <li>・類似業務の実績が十分にある</li> <li>・事業期間にわたる事業継続を図る工夫、コミットがある。</li> <li>・事業実施者が明確であり、関心度が高い。</li> </ul> <p>②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"> <li>・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。</li> </ul> <p>③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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	10	10
独立採算事業合計				20	



## 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。

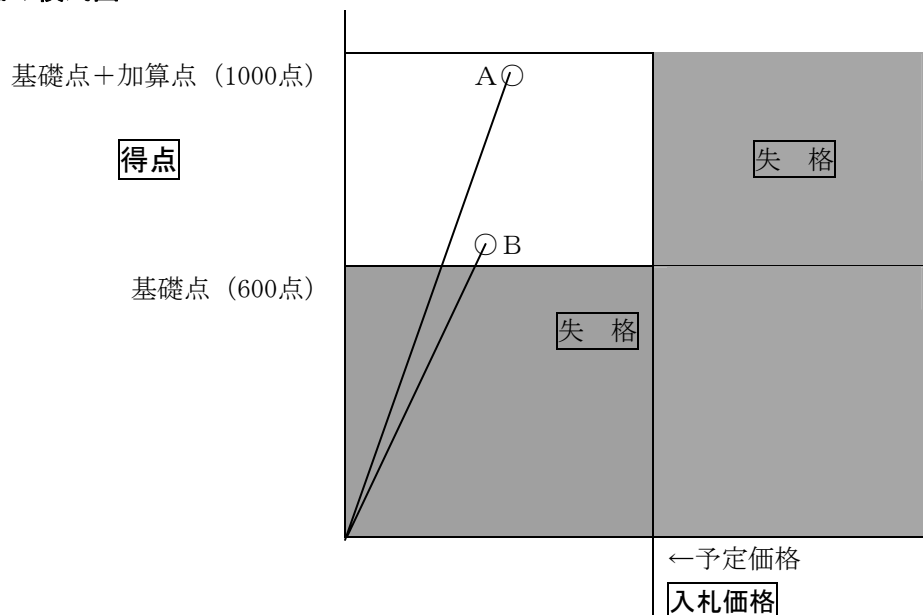
### 2 総合評価の計算式

$$\text{総合評価値} = \text{提案内容評価の得点} \div \text{入札価格}$$

$$(\text{提案内容評価の得点} = \text{基礎点} + \text{加算点})$$

$$\text{基礎点} : \text{加算点の最高点} = 600 : 400$$

### 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。