

甲府地方合同庁舎(仮称)・公務員宿舎甲府住宅(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。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。

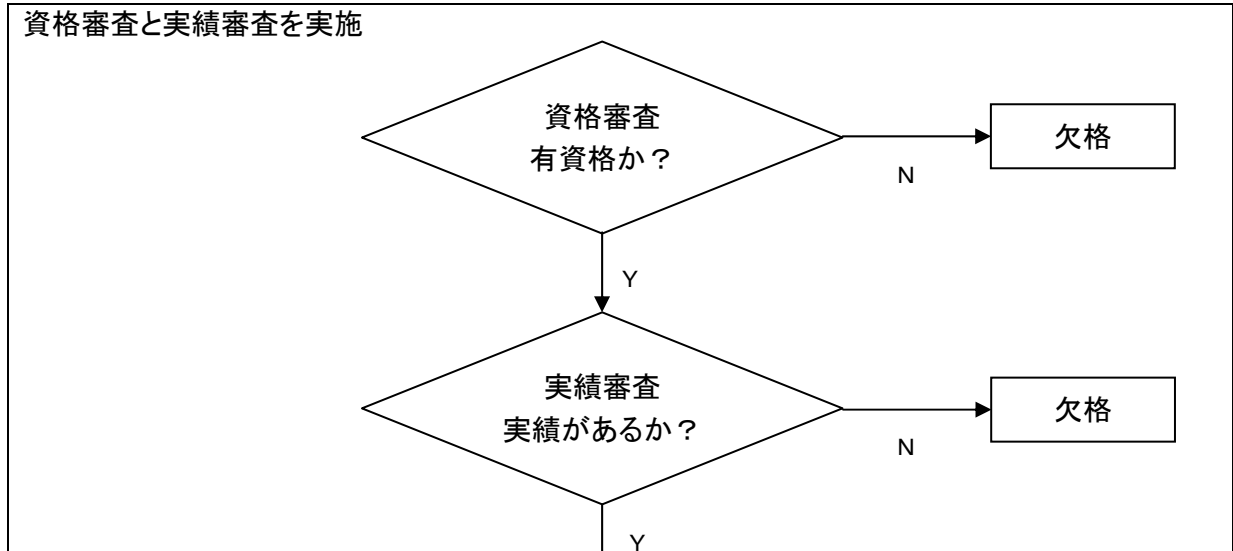
### 2 事業者選定の体制

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、「甲府地方合同庁舎(仮称)・公務員宿舍甲府住宅(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。

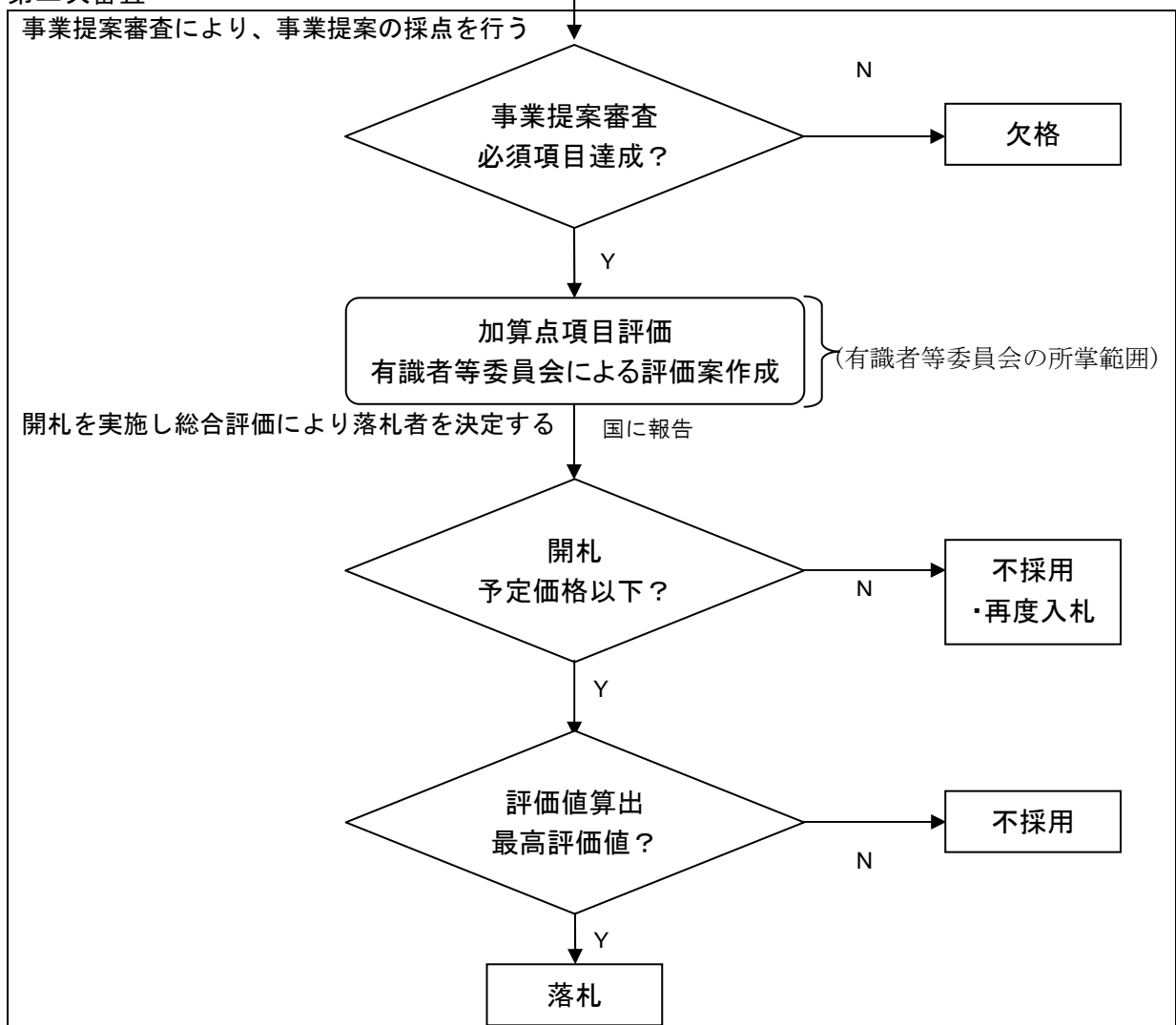
### 第3 審査の手順

審査の手順を以下に示す。

#### 1 第一次審査



#### 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「甲府地方合同庁舎(仮称)・公務員宿舍甲府住宅(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。

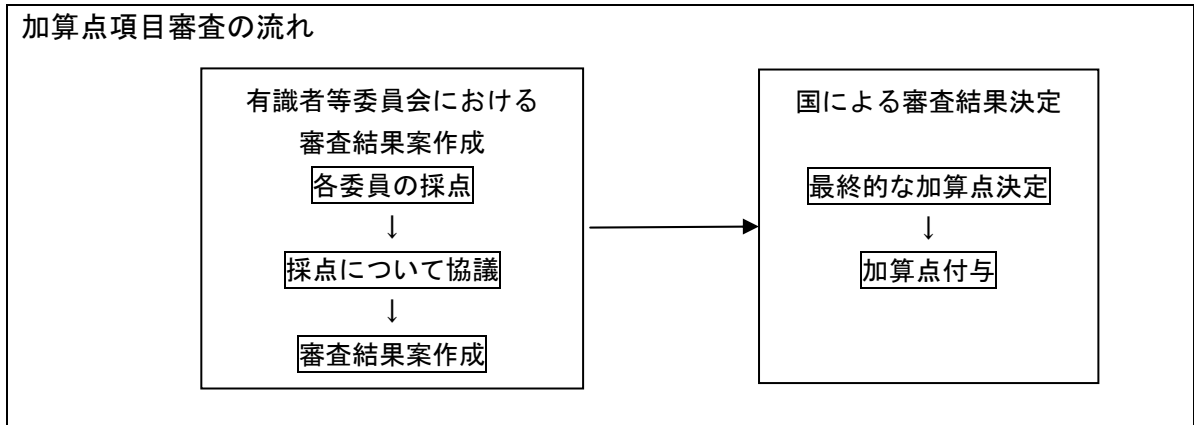
#### (ア) 有識者等委員会における採点・審査結果案作成

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

甲府地方合同庁舎（仮称）・公務員宿舎甲府住宅（仮称）の計画に係る敷地は、山梨県の中で歴史、文化、経済、情報等の都市機能が集積した地域にあり、行政機能はもとより、様々な民間活力の導入による、さらなる発展が期待される。また、本敷地は甲府駅周辺土地区画整理事業、甲府市シビックコア地区整備計画の地区に該当する。なかでも、甲府市シビックコア地区整備計画は地域の人々の安全で豊かな生活を支える官公庁施設と民間建築等が連携して、そこで暮らす人々の利便性の向上を図りつつ、関連する都市整備事業との整合を図った計画を策定することにより魅力と賑わいのある都市の拠点地区の形成を推進しようとするものであり、本施設はその中核となる。

本施設は関東地方を管轄する国の機関が入居する官公庁庁舎及びその職員が入居する公務員宿舎であり、国の行政に係るサービス提供機能を高め、地域との調和を図り、時代の変化に柔軟に対応可能な総合的計画が必要である。

以上を踏まえ、本施設の整備等の実施に当たり、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公共建築物とすること、入居官署である国の機関がその行政事務等を執り行うために、また公務員宿舎にふさわしい居住環境を確保するために、必要な機能及び性能を現在及び将来にわたり保持すること、甲府地方合同庁舎（仮称）と公務員宿舎甲府住宅（仮称）の合同整備のメリットを生かすこと、県都にある大規模な公共建築物として土地資源の有効活用を図りつつ良好な地域環境の維持・形成に寄与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との適切なリスク分担を図ること
- 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

### 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資料3「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。

## ◇ 5段階評価の評価ランク、評価内容及び点数化の方法

| 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                       | 全体の事業体制                          | 10 | 30  |
|                 |                                | 会社（SPC）の経営体制・運営方針                | 10 |     |
|                 |                                | 出資者の構成・出資条件・議決権等                 |    |     |
|                 |                                | リスク分担                            | 10 |     |
|                 | 1-2 財務計画                       | 収支計画                             | 10 | 20  |
|                 |                                | 資金調達・債務償還計画                      |    |     |
|                 |                                | 財務・資金管理方針                        | 10 |     |
| 1-3 事業のマネジメント方策 | 全体のマネジメント                      | 20                               | 30 |     |
|                 | 効果的なモニタリングの実施方策                | 10                               |    |     |
| 施設整備            | 2-1 周辺地域・環境との調和                | 新都市拠点整備事業との関係                    | 30 | 240 |
|                 |                                | 庁舎、宿舎、駐車場の連携                     | 10 |     |
|                 |                                | 周辺の都市環境への配慮                      | 10 |     |
|                 |                                | 交流とにぎわいの空間づくり                    | 20 |     |
|                 |                                | その他                              | 10 |     |
|                 | 2-2 来庁者や職員、宿舎入居者にとって利用しやすい施設計画 | 歩行者への配慮                          | 10 |     |
|                 |                                | ユニバーサルデザイン                       | 10 |     |
|                 |                                | 施設利用における利便性の確保                   | 30 |     |
|                 |                                | 公務員住宅の快適な住環境の提供                  | 20 |     |
|                 |                                | 高度情報化への対応                        | 10 |     |
|                 | 2-3 持続可能な社会に相応しい施設             | 施設の長寿命化                          | 10 |     |
|                 |                                | 総合的な環境負荷低減                       | 40 |     |
|                 |                                | 周辺住民などのための良好な生活環境の確保             | 20 |     |
| 施工の品質確保         |                                | 10                               |    |     |
| 維持管理            | 3-1 維持管理等の効率的な実施体制             | 事業者の維持管理等業務の実施体制                 | 10 | 40  |
|                 | 3-2 効率的で質の高い本庁舎等の維持管理業務の実現手法   | 本庁舎等維持管理業務の実施方針、体制、具体的手法         | 20 |     |
|                 | 3-3 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       | 5  |     |
|                 | 3-4 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       | 5  |     |
| 運営              | 4-1 質の高い庁舎運営の実現手法              | 警備・庁舎運用業務の実施方針、体制、具体的手法          | 20 | 20  |
|                 | 4-2 良質かつ安定した福利厚生サービスの実現手法      | 実現性の高い福利厚生諸室運営業務実施計画、効果的なコスト低減方策 | 5  | 10  |
|                 |                                | サービス提供内容                         | 5  |     |
| 民間収益事業          | 5-1 利便性向上に資する内容                | 入居者が行う管理業務への提案                   | 10 | 10  |
|                 |                                | 民間収益事業の採算性、事業リスクの軽減方策等の考え方       |    |     |



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<br>事業体制 | 1   | 全体の事業体制<br>より安定性・確実性の高い業務実施体制となっている。                            | <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>・多様な事態を想定した体制が検討されている。</li> <li>・事業実施地域の社会・経済特性に適切に対応しうる体制となっている。</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> </ul>   | 10 |
|             | 2   | 会社（SPC）の経営体制・運営方針<br>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。             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・経営体制において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、役員構成などがより充実した機関設計・経営体制となっている。</li> <li>・日ごろの業務だけでなく不測の事態であっても迅速かつ的確に対応可能な意思決定プロセスとなっている。</li> </ul>   | 10 |
|             | 3   | 出資者の構成・出資条件・議決権等<br>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。             | <ul style="list-style-type: none"> <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> </ul>   |    |
|             | 4   | リスク分担<br>(金利変動リスクを除く)<br>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。 | <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、考え方に対応した分担内容となっている。</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>-建設期間中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>-不可抗力のうち民間が負担すべきリスク</li> <li>-SPC内での帰責者が特定できないリスク</li> </ul> </li> <li>・国が求める付保水準以上に、本事業に有効な保険が付されている。</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> | 10 |

|                    |   |   |   |    |    |
|--------------------|---|---|---|----|----|
| 1-2<br>財務計画        | 5 | 収支計画<br><br>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。   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・安定性の確保のため適切な費用構造（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等)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>  | 10 | 20 |
|                    | 6 | 資金調達・債務償還計画<br><br>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。  | <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。</li> </ul>   |    |    |
|                    | 7 | 財務・資金管理方針<br><br>事業内容に応じた財務・資金管理手法が講じられている。<br><br>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。 | <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>・国の財務モニタリングが簡便且つ効果的に実施できるような協力方法の提案がある。</li> </ul>   | 10 |    |
| 1-3<br>事業のマネジメント方針 | 8 | 全体のマネジメント<br><br>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。             | <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しっかりと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>・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>・利用者である入居官署のニーズへの対応等を十分に加味した事業実施工程計画が検討されており、また履行の確実性が見込まれる。</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>・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> </ul> | 20 | 30 |
|                    | 9 | 効果的なモニタリングの実施方針<br><br>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"> <li>・各業務受託企業とは独立した形での SPC による業績監視方法が確立されている。</li> <li>・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。</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、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。</li> </ul>   | 10 |    |
| 事業計画合計             |   |   |   |    | 80 |

(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<br>周辺地<br>域・環境<br>との調和 | 10  | 新都市拠点整備事業との関係                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎及び宿舍の外観等において圧迫感を軽減させるための具体的な提案がなされ、その内容が優れている。</li> <li>・庁舎及び宿舍だけでなく、駐車場や駐輪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、その内容が優れている。</li> </ul>             | 20 |
|                            | 11  | 新都市拠点整備事業区域(シビックコア地区含む)に立地する施設として周辺環境への配慮がなされている。 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・新都市拠点整備事業区域内のまちづくりとしての調和を図るため他事業主体との連携・協同方法について、具体的な提案がなされ、その内容が優れている。</li> </ul>  | 10 |
|                            | 12  | 庁舎、宿舍、駐車場の連携<br>複数機能が合理的な配置計画となっている。              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物高の抑制とオープンスペースの確保など周辺環境に配慮しつつ各施設の動線や機能を考慮した施設配置について、具体的な提案がなされ、その内容が優れている。</li> <li>・その他各施設が合理的な配置計画となるよう適切に検討がなされ、その内容が優れている。</li> </ul>             | 10 |
|                            | 13  | 周辺の都市環境への配慮<br>地域住民を含めて関係者の合意形成が図られる計画となっている。     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業全体の計画概要や工事概要等を地域住民等に対してわかりやすくかつ適切に広報・周知する手法について具体的な提案がなされ、その内容が優れている。</li> <li>・ワークショップを開催するなど地域住民の合意形成を図るための具体的な提案がなされ、その手法が優れている。</li> </ul>       | 10 |
|                            | 14  | 交流とにぎわいの空間づくり<br>交流と賑わいの創出に寄与する空間形成となっている。        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・北口2号線沿道の低層部(エントランスホール等)について必要なセキュリティを確保した上で開放的であるなど、歩行者空間と一体となった空間構成として優れた提案となっている。</li> <li>・その他交流と賑わいの創出に寄与する空間となるよう適切に検討がなされ、その内容が優れている。</li> </ul> | 20 |
|                            | 15  | その他   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・上記のほか、「周辺地域・環境との調和」について、民間事業者の創意工夫による優れた提案がされている。</li> </ul>   | 10 |
|                            |     |   |  | 80 |

|                                   |    |  |  |    |    |
|-----------------------------------|----|--|--|----|----|
| 2-2<br>来庁者や職員、宿舎入居者にとって利用しやすい施設計画 | 16 | 歩行者への配慮<br><br>歩行者に配慮した外部動線計画となっている。                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・来庁者動線、サービス動線及び宿舎住民の動線が混在せず、かつ歩車分離が図られるなど、マクロ的な視点からの多様な動線の処理に関する具体的な提案がなされ、その内容が優れている。</li> </ul>   | 10 | 80 |
|                                   | 17 | ユニバーサルデザイン<br><br>ユニバーサルデザインの考え方を踏まえた、きめ細やかな計画、デザインとなっている。 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者や車いす利用者だけでなく、全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具体的な提案がなされ、その内容が優れている。</li> <li>・高齢者、障害者に配慮された一般便所、障害者、一般来庁舎すべてに優しい多機能便所の提案がなされている。</li> <li>・その他ユニバーサルデザインの考え方を踏まえた施設計画について具体的な提案がなされ、その内容が優れている。</li> </ul>   | 10 |    |
|                                   | 18 | 施設利用における利便性の確保<br><br>入居官署の業務内容等を考慮した平面・動線計画、階構成となっている。    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎内において、来庁者、職員、サービスの各動線が適切に分離されるなど施設利用者の利便性を確保するための具体的な提案がなされ、その内容が優れている。</li> <li>・複数フロアにまたがる官署の職員動線について具体的な提案がなされ、その内容が優れている。</li> <li>・複数の窓口官署を擁し、それぞれ来庁者が異なることから、来庁者が目的地に容易にたどり着けるような案内・誘導方法について具体的な提案がなされ、その内容が優れている。</li> </ul>                    | 20 |    |
|                                   | 19 |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・各官署の勤務形態(業務内容、外来者の数、営業時間等)を詳細に検討し、階層構成や平面計画が提案され、その内容が優れている。</li> <li>・来庁者及び宿舎入居者用駐車場のゾーニングにおけるわかりやすく利用しやすい区分方法や管理方法について具体的な提案がなされ、その内容が優れている。</li> </ul>  | 10 |    |
|                                   | 20 | 公務員住宅の快適な住環境の提供<br><br>庁舎部分と宿舎部分の適切な分離、快適な住環境の形成がなされている。   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎や周辺建物からの視線に対するプライバシーの確保など、快適な住環境の形成について具体的な提案がなされ、その内容が優れている。</li> <li>・構造性能を満たしつつ居間等において可能な限り採光が確保できるなど、各住戸における採光、換気、遮音、室温維持等について具体的な提案がなされ、その内容が優れている。</li> <li>・住戸に用いられる材料や機器についてメンテナンスが容易なものが選択されるなど、維持管理コストが軽減できるような提案がなされ、その内容が優れている。</li> </ul> | 20 |    |
|                                   | 21 | 高度情報化への対応<br><br>情報通信技術を活用した行政サービス及び施設管理への配慮がなされている。       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・来庁者用駐車場やエントランスホール等における来庁者の滞在時間を短縮するような情報通信技術を活用した提案がなされ、その内容が優れている。</li> <li>・共用部分の利用に当たり業務効率を向上させるような情報通信技術を活用した提案がなされ、その内容が優れている。</li> </ul>   | 10 |    |

|                               |        |  |   |    |    |
|-------------------------------|--------|--|---|----|----|
| 2-3<br>持続可能な社会に<br>相応しい<br>施設 | 22     | 施設の長寿命化<br><br>将来にわたって効率的に執務が可能な執務空間となっている。          | <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。</li> <li>・施設の利用形態(業務内容、外来者の数、営業時間等)を詳細に検討し、効果的な設備ゾーニングが計画されている。</li> <li>・その他、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、施設の長寿命化のための具体的な提案がなされ、その内容が優れている。</li> </ul> | 10 | 80 |
|                               | 23     | 総合的な環境負荷低減<br><br>総合的な環境負荷低減が計画されている。                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建設副産物の発生抑制、再利用及び再利用など、建設資機材等の適正使用・適正処理に関する具体的な提案がなされ、その内容が優れている。</li> <li>・地球温暖化防止のため、環境負荷の大きい物質の使用抑制と適正回収に関する具体的な提案がなされ、その内容が優れている。</li> </ul>   | 10 |    |
|                               | 24     |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・環境負荷の少ない材料の採用や副産物・再生資源の活用など、エコマテリア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。</li> <li>・型枠の転用や代替型枠の採用など、熱帯材型枠の使用の合理化に関する具体的な提案がなされ、その内容が優れている。</li> </ul>   | 10 |    |
|                               | 25     | 周辺住民などのための良好な生活環境の確保<br><br>周辺住民等の生活環境を考慮した計画となっている。 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・熱負荷が低減される外皮設計や平面計画に関する具体的な提案がなされ、その内容が優れている。</li> <li>・省エネルギー性の高い設備機器とシステム設計、エネルギー管理システムについて具体的な提案がなされ、その内容が優れている。</li> <li>・太陽エネルギー利用や雨水利用、さらには自然通風・自然採光について具体的な提案がなされ、その内容が優れている。</li> </ul>                                | 20 |    |
|                               | 26     |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・施工時における騒音に配慮した工法や建設機材の採用、歩行者や一般車に配慮した工事車両動線の設定、景観に配慮した仮囲いの採用など周辺環境や近隣住民に配慮した具体的な提案がなされ、その内容が優れている。</li> </ul>   | 10 |    |
|                               | 27     |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺住民等に対する庁舎や宿舎が及ぼす風害や光害、日影等周辺環境に十分配慮した具体的な提案がなされ、その内容が優れている。</li> <li>・庁舎及び宿舎等の屋上や外構において積極的に緑化を図るなど熱負荷の低減等に資する具体的な提案がなされ、その内容が優れている。</li> </ul>   | 10 |    |
|                               | 28     | 施工の品質確保<br><br>事業の理解度が高く、工事監理者の役割分担が明確な体制となっている。     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計者と施工者、工事監理者の役割分担や責任分担が明確になっていて、事業全体の品質確保に資する具体的な提案がなされ、その内容が優れている。</li> </ul>   | 10 |    |
|                               | 施設整備合計 |  |   |    |    |

(ウ) 維持管理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<br>維持管理等の効率的な実施体制           | 29  | 事業者の維持管理等業務の実施体制<br><br>業務の理解度が高く、質の向上に資する実施体制となっている。                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・点検保守・修繕業務、運転監視業務及び清掃業務、運営業務等の各業務における業務遂行の責任体制、チェックバック体制に関する具体的な提案がなされ、その内容が優れている。</li> <li>・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。</li> <li>・各業務毎の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。</li> <li>・その他、質の高い維持管理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。</li> </ul>   | 10 | 40 |
| 3-2<br>効率的で質の高い本庁舎等の維持管理業務の実現手法 | 30  | 本庁舎等維持管理業務の実施方針、体制、具体的手法<br><br>より安定性・確実性の高い業務実施方針と業務手法になっている。業務の遂行体制における理解度、充実度が高い。 | 建築物の修繕、保守に関して <ul style="list-style-type: none"> <li>・人員配置計画が妥当であり、確実な業務実施に資するものとなっている。</li> <li>・的確な人材が配され、質の向上に資する従事者が確保されている。</li> <li>・業務従事者の資質向上のための教育・研修などについて具体的な提案がなされ、その内容が優れている。</li> <li>・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。</li> <li>・非常時・災害時における適切な対応となることが見込まれる。</li> <li>・適切な業務遂行能力のある従事者の配置の確実性が見込まれる。</li> <li>・職員教育方針、研修環境が優れている。</li> <li>・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。</li> </ul> | 10 | 10 |
|                                 |     |  | 清掃に関して <ul style="list-style-type: none"> <li>・人員配置計画が妥当であり、確実な業務実施に資するものとなっている。</li> <li>・的確な人材が配され、質の向上に資する従事者が確保されている。</li> <li>・業務従事者の資質向上のための教育・研修などについて具体的な提案がなされ、その内容が優れている。</li> <li>・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。</li> <li>・非常時・災害時における適切な対応となることが見込まれる。</li> <li>・適切な業務遂行能力のある従事者の配置の確実性が見込まれる。</li> <li>・職員教育方針、研修環境が優れている。</li> <li>・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。</li> </ul>        | 10 |    |

|  |    |   |  |    |
|--|----|---|--|----|
| 3-3<br>事業期間<br>中における<br>経済性<br>の確保       | 31 | 運用段階の環境負荷<br>低減への配慮及びコ<br>スト削減の取組み<br><br>運用段階における省<br>エネルギー・コスト縮<br>減に資する維持管<br>理・運営の取組み     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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なされ、その内容が優れている。</li> <li>・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。</li> <li>・入居者と協同して実施すべき省エネに関する取組みの検討内容がなされ、その内容が優れている。</li> <li>・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具体的な提案がなされ、その内容が優れている。</li> </ul> | 5  |
| 3-4<br>長期にわた<br>る機能<br>維持、経<br>済性の確<br>保 | 32 | 事業期間終了時に当<br>たつての長期保全支<br>援及び施設管理の知<br>見の伝承に関する提<br>案<br><br>事業期間終了後の保<br>全に必要な資料<br>等の提供がある。 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・保全に関するマニュアルを整備するなど事業期間終了時に引き渡しが容易に行える方策に係る具体的な提案がなされ、その内容が優れている。</li> <li>・効率的な施設の運用に資する事業期間を通じて蓄積された施設管理ノウハウの伝達方法が検討されている。</li> </ul>   | 5  |
| 維持管理合計                                   |    |   |  | 40 |

(エ) 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 |
|----------------------------------|-----|--|---|----|
| 4-1<br>質の高い<br>庁舎運営<br>の実現手<br>法 | 33  | 警備・庁舎運用業務<br>の実施方針、体制、<br>具体的手法<br><br>より安定性・確実性<br>の高い業務実施体<br>制となっている。 | <p>警備業務に関して、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人員配置計画が妥当であり、確実な業務実施に資するものとなっている。</li> <li>・非常時・災害時における適切な対応がとれる体制となっている。</li> <li>・適切な業務遂行能力のある従事者の配置の確実性が高い。</li> <li>・職員教育方針、研修環境が優れている。</li> <li>・セキュリティレベルに応じた人的警備と機械警備の組合せが適切で十分な効果が見込める。</li> <li>・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。</li> </ul>                            | 10 |
|                                  | 34  | 業務の遂行体制に<br>おける業務の理解度<br>が高い。  | <p>庁舎の運用に関する事務に関して、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人員配置計画が妥当であり、確実な業務実施に資するものとなっている。</li> <li>・非常時・災害時における適切な対応がとれる体制となっている。</li> <li>・適切な業務遂行能力のある従事者の配置の確実性が高い。</li> <li>・職員教育方針、研修環境が優れている。</li> <li>・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。</li> <li>・共用物、鍵、拾得物、掲示物等の管理手法が優れている。</li> <li>・各業務との連携、連絡、責任体制が構築されている。</li> </ul> | 10 |

|  |    |   |   |   |    |
|--|----|---|---|---|----|
| 4-2<br>良質かつ<br>安定した<br>福利厚生<br>サービスの<br>実現手法 | 35 | 実現性の高い福利厚生諸室運営業務実施計画、効果的なコスト低減方策<br><br>より安定性・確実性の高い業務実施体制となっている。 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・適切に業務を行うことができる食堂、売店事業者の確保の確実性が高い。</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> <li>・運営効率化に関する方法と見通しが適切である。</li> <li>・運営効率化を実現する方法を確実にする各業務での契約案等の内容が適切である。</li> <li>・福利厚生諸室運営事業の収支計画が適切な売上見込み、コスト水準によるものとなっており、安定性の高い計画となっている。</li> </ul> | 5 | 10 |
|  | 36 | サービス提供内容<br>ニーズに応じた質の高いサービスが提供できる。                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者のニーズに対応するようなサービス提供内容となっている。</li> <li>・利用者の意見やニーズの変化に対応して、適切な商品、メニューの提供等のサービス水準の維持向上が図ることができるような措置が講じられている。</li> <li>・国家公務員の福利厚生としてふさわしいサービス提供内容となっている。</li> <li>・栄養に配慮したメニュー提供がされている。</li> </ul>   | 5 |    |
| 運営合計   |    |   |   |   | 30 |

(オ) 民間収益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 |    |
|--------------------|-----|----------------------------|--|----|----|
| 5-1<br>利便性向上に資する内容 | 37  | 入居者が行う管理業務への提案             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・入居者のニーズに応じたサービス提供が可能となる具体的な提案がなされ、その内容が優れている。</li> </ul> | 10 | 10 |
|                    | 38  | 民間収益事業の採算性、事業リスクの軽減方策等の考え方 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の採算性について、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>・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ている。</li> </ul>  |    |    |
| 民間収益事業合計           |     |                            |  |    | 10 |



## 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。

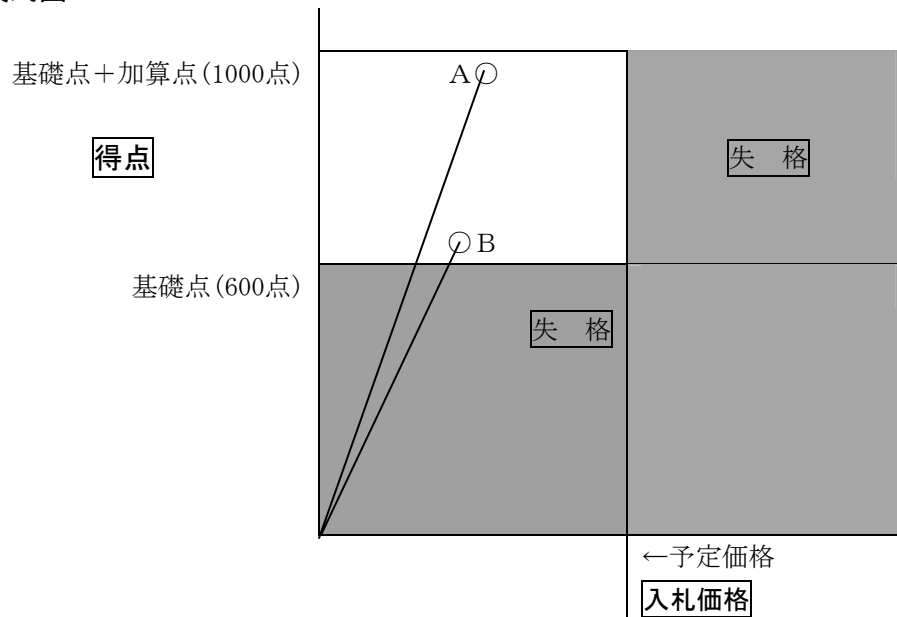
### 2 総合評価の計算式

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

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

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

### 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。