

横浜地方合同庁舎(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（以下「応募者」という。）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

事業者には、P F I 事業や庁舎の建設、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、事業計画（本施設の施設整備、維持管理・運営その他の事業計画に関する事項をいう。）に関する提案（以下「事業提案」という。）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、審査は応募者が第二次審査に進むための競争参加資格の有無を判断する「第一次審査」と、第一次審査を経て競争参加資格があると認められた者（以下「入札参加者」という。）が提出する事業提案を審査する「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事業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

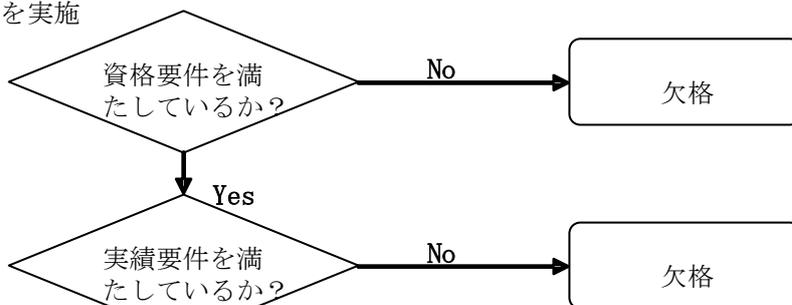
国は総合評価落札方式を実施するにあたり、専門的見地からの意見を参考とするために、「横浜地方合同庁舎（仮称）整備等事業有識者等委員会」（以下「有識者等委員会」という。）を設置する。有識者等委員会は、入札参加者から提出された事業提案を審査及び評価し、国に報告するものとする。

### 第3. 審査の手順

審査の手順を以下に示す。

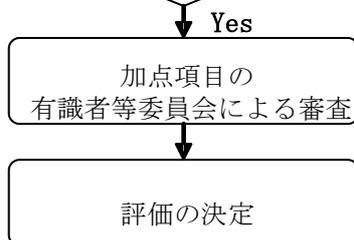
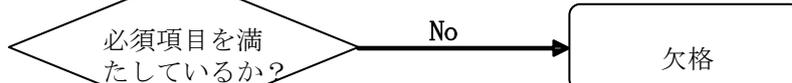
#### 第一次審査

資格審査と実績審査を実施

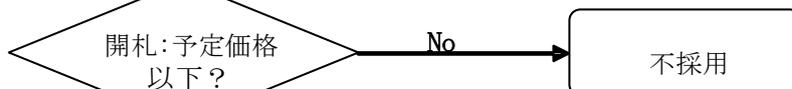


#### 第二次審査

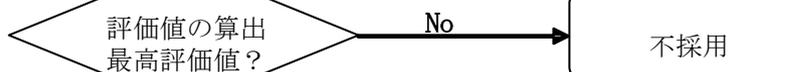
事業提案により、提案の評価を行う。



開札を実施し、総合評価により落札者を決定する。



ただし、全ての入札参加者の入札価格が予定価格を越えている場合は、再度入札を行う。



## 第4. 第一次審査

第二次審査のための事業提案を行う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とおりである。

### 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. 実績審査

応募者が入札説明書に示す実績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、入札参加者の事業提案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事業提案を審査する。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。

##### ① 必須項目審査

事業提案が要求水準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 500 点を付与する。なお、本審査の審査項目を「必須項目」という。ここで言う要求水準とは「業務要求水準書」(資料-2)に定める水準をいう。

##### ② 加点項目審査

事業提案のうち国が特に重視する項目について、その事業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 500 点満点とし、各項目の配点については後述する。なお、本審査の審査項目を「加点項目」という。

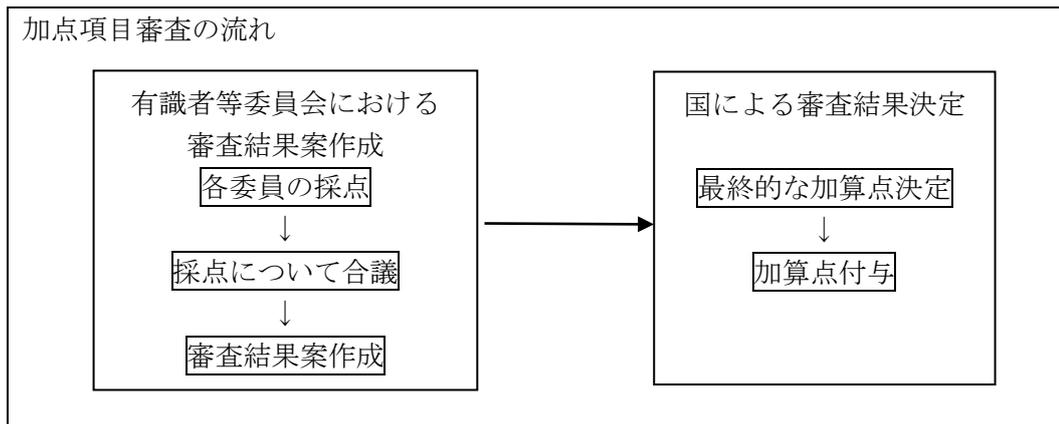
#### ア 有識者等委員会における採点・審査結果案作成

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

とともに、合議の上とりまとめ、審査結果案を作成し、国に提出する。なお、有識者等委員会は、入札参加者に対してヒアリングを実施し、入札参加者の事業提案に関する内容を確認する場合がある。

#### 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与する。



#### (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参加者のうち、(1)の事業提案審査によって得られる基礎点と加算点の合計を(2)の入札価格で除した数値（以下、「評価点」という。）の最も高い者を、落札者とする。なお、落札者となるべき評価値の入札をしたものが2者以上ある時は、当該者にくじを引かせて落札者を決定する。

##### ② 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。

加点項目において評価された内容には、要求水準を超える事業提案が行われ、か

つ当該提案内容が加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、事業契約締結時の要求水準とする。

### 3. 事業提案の審査方法

#### (1) 共通事項

審査にあたっては、文章による事業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どうかを、業務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)並びに提案において求める記載事項を「提出書類の記載要領」(資料-4)(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) 加点項目審査

##### ① 審査の概要

提案内容が要求水準を充足し、かつ、国が特に重視する要求水準について、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。評価基準は加点項目ごとに重視する点を踏まえ設定され、各加点項目に配点が付される。評価(採点)方法は②、加点項目及び配点は③、評価基準は④による。

##### ② 評価(採点)方法

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。

採点方法は、評価基準に基づき下表に示す5段階評価で行う。評価によって得られた評価係数を配点に乗じて算出される点数をもって当該加点項目の加算点とする。なお、加点項目のうち、D-1. 民間収益事業の提案においては、実施条件を満たさない提案がなされた場合は、評価の対象としない。また複数

の提案がなされ、実施条件を満たさない提案が含まれる場合は、実施条件を満たさない提案を除いて評価する。

表 評価ランク、評価指標及び評価係数

評価ランク	評価指標	評価係数
I	特に秀でて優れている	1.0
II	秀でて優れている	0.75
III	優れている	0.5
IV	わずかに優れている点を認める	0.25
V	要求水準は満たしているが、優れている点が認められない	0

③ 加点項目及び配点

加点項目		重視する点	配点
A 経営管理	A-1. 事業の実施体制	全体の事業実施体制	20
		事業全体のマネジメント方針	10
	A-2. 事業者による事業の調整	リスク管理方針	10
		業績監視の実施方針	10
	A-3. 事業者の経営等	事業収支計画	10
		資金調達・債務償還計画	10
			70
B 施設整備	B-1. 周辺地域・環境との調和、まちづくりへの貢献	国の庁舎としてふさわしい建築形態	20
		周辺地域・環境との調和	40
		街の賑わい創出	20
	B-2. 入居官署の特性を考慮した安全で快適な空間の創造	安全で利用しやすい配置・動線・誘導計画	30
		親しみやすく、安全で快適な、ゆとりのある庁舎共用空間の計画	30
		業務効率の向上に資する効率的で快適な執務空間の計画	20
		十分な庁舎セキュリティの確保	10
		ユニバーサルデザイン	10
	B-3. 災害応急対策活動に資する施設整備（防災拠点として）	災害応急対策活動への配慮、対津波浸水を含めた防災対策	20
		施設の機能を踏まえた耐震安全性に配慮した施設整備	10
		災害時の地域連携に配慮した施設整備	10
	B-4. 環境保全について先導的な公共建設の実施	環境保全・省エネルギー対策	30
		低炭素社会への貢献	10
	B-5. 建設工事における提案	工事における品質確保	30
		工事における周辺施設への配慮を含めた環境保全対策、建設現場のワークライフバランスの推進への取組み	10
			300

加点項目		重視する点	配点	
C 維持管理・ 運営	C-1. 継続的に質の高いサービス水準確保の実施体制	通常業務における品質確保を図るための体制確保	10	100
		緊急時、災害対策関連諸室初動時、運用時における適切な体制確保	10	
	C-2. 業務終了時に要求水準が達成されている確認手法	施設の性能維持及び運用段階における適切な業務遂行確認手法	10	
	C-3. 環境配慮及び経済性の確保	運用段階における地球環境負荷低減・経済性への取組み	10	
	C-4. 質の高い庁舎維持管理の実現手法	維持管理業務の実施方針、具体的手法及びサービス向上の取組み	20	
	C-5. 質の高い庁舎運営の実現手法	警備業務・庁舎運用等業務の実施方針、具体的手法	10	
	C-6. 良質かつ安定した福利厚生サービスの実現手法	福利厚生サービス提供業務に係る実施計画内容	10	
サービス提供内容		20		
D 民間収益	D-1. 民間収益事業の提案	民間収益事業に係る実施計画	30	30
合計			500	

④ 加点項目及び評価基準

A. 経営管理に関する加点項目及び評価基準

加点項目	重視する点	評価基準	配点
A-1 事業の 実施体制	全体の事業 実施体制	<p>&lt;本事業の実施コンセプトに合致したSPCの会社設計が計画されている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業の目的・内容及び各事業関係者の責任範囲を考慮した資本金額の設定・出資構成・議決権割合が計画され、現実性のあるものとなっているか。</li> </ul> <p>&lt;効果的かつ迅速な意思疎通が図れる業務実施体制となっている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ SPCの統治（ガバナンス）体制・機関設計が意思決定の迅速化と透明性が図れるものとなっているか。</li> <li>・ SPCの業務執行体制が、各業務の責任者等の配置に対して一元的な窓口機能が期待でき国と専門的な分野を含め円滑な意思疎通が図れるものとなっているか。</li> <li>・ 緊急時において、国と迅速かつ効果的な連携が図れるものとなっているか。</li> </ul>	20
A-2 事業者による事業 の調整	事業全体の マネジメント方針	<p>&lt;プロジェクトマネジメントに関する効果的かつ具体的な方策が検討され、事業を安定的かつ円滑に進めることが期待できる&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業者として選定されて以降、SPC設立、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綿密に検討され、国が想定した時期に確実かつ迅速なプロジェクトの立上げが見込まれる計画となっているか。</li> <li>・ 主要な事業段階に応じたマネジメント方針が明確に示され、個別課題に特化した専門チームや階層的な会議体の設置、またITの活用が図られる等、効果的なプロジェクトマネジメントが期待できる。</li> <li>・ 本施設の引渡し時・供用開始時及び事業終了時等、国に対する引継ぎが必要な場面において、事前の調整事項や留意すべき事項が具体的に示され、円滑な引き継ぎが見込まれるものとなっているか。</li> </ul> <p>&lt;事業内容の変更に際しても柔軟かつその影響を最小化できる具体的な方策が提案されている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業途中段階で要求水準内容等の変更があった場合であっても、類似の実績で有用であった事例を踏まえ、柔軟に対処できる方策や国に対する善後策の提案等を行い、事業の円滑な推進が図れるものとなっているか。</li> </ul>	10

加点項目	重視する点	評価基準	配点
	リスク管理 方策	<p>&lt;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&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業で想定されるリスクを的確かつ具体的に認識し、それらのリスク分担内容及びそれを担保する契約条件等の明確化が図られたものとなっているか。また顕在化した場合の対応方針が具体的かつ効果的なものとなっているか。</li> <li>・ 国が求める水準以上の保険メニューが付保され、本事業の安定性向上とともに、国のリスク負担軽減効果が図られたものとなっているか。</li> </ul>	10
	業績監視の 実施方針	<p>&lt;事業を継続的に改善する意欲が高く、質の高い業務を維持する業績監視体制や具体的な方策が提案されている&gt;</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り、効果的な業績等の確認手法、継続的な業務改善手法等が具体的に提案されているか。</li> <li>・ 国が行う業績監視が効果的かつ簡便に実施できるようなセルフモニタリング方法の工夫がみられるか。</li> </ul> <p>&lt;SPCの財務健全性を担保する資金管理方策が講じられている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業の安定的継続性を重視した財務・資金管理方策や、SPCの財務健全性を担保するために、複層的な財務状況の監視方法が講じられ、国による財務状況の確認が効果的かつ簡便に実施できるものとなっているか。</li> </ul>	10
A-3 事業者の 経営等	事業収支計 画	<p>&lt;安定性を確保する十分な事業収支計画、不測の事態に対応できる方策が提案されている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ SPCの事業収支が明確な根拠に基づき綿密に計画されており、業務の性質・契約内容に応じた適切な費用構造・支払条件となっているか。</li> <li>・ SPCの内部留保やリザーブ資金、配当政策等の利益処分に関する考え方に加え、不測の事態や予期せぬ支出が生じた場合にも手当可能な資金等の方策が具体的に検討されているか。</li> </ul>	10
	資金調達・ 債務償還計 画	<p>&lt;より確実かつ柔軟性の高い資金調達計画・債務償還計画となっている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資金調達の構成における考え方が明確に示され、事業内容や支払等の条件に対応した、資金調達条件・債務償還条件が示されたものとなっているか。</li> <li>・ 金融機関等の投融资者の実績及び関心度・融資提示条件等から資金の提供の確実性が見込まれるものとなっているか。</li> <li>・ 事業内容の変更があつた場合でも柔軟な対応が可能な資金調達方法となっているか。</li> </ul>	10

B 施設整備に関する加点項目及び評価基準

加点項目	重視する点	評価基準	配点
B-1 周辺地域・ 環境との調 和、まちづ くりへの貢 献	国の庁舎と してふさわ しい建物形 態	<p>&lt;先進性の中にも親しみがあり、長期にわたり飽きのこないデザインが提案されている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国の庁舎（主に本施設）として、端正さの中に安心感と親しみやすさを兼ね備えた建築形態の提案となっているか。</li> <li>・国の庁舎（本施設等）として、環境保全対策技術など、国の進める施策をデザインとして効果的に取り入れた提案となっているか。</li> </ul>	20
	周辺地域・ 環境との調 和	<p>&lt;新港地区の歴史と文化を踏まえ、周辺地域との調和がなされた計画となっている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内の全体計画の調和に加え、周辺環境との調和が図られた外観の色彩・意匠となっているか。（壁面分節、色彩、素材感及びその統一感、等）</li> <li>・重要な視点場など、様々な視点からの街並みの形成に配慮された計画となっているか。（建物のボリュームやスカイラインの形成、等）</li> </ul> <p>&lt;水際のうるおいが感じられる環境の形成に寄与する計画がなされている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・水際線プロムナード沿いにおいて、水際のうるおいが感じられる環境の形成に寄与する計画となっているか。</li> </ul> <p>&lt;景観ガイドラインなど地域の計画に対して、積極的かつ高いレベルの取り組みがなされた建物及び外溝の意匠となっている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・景観ガイドライン等地域の計画のうち、上記「近代港湾発祥の地としての新港地区の歴史と文化を尊重した計画」「水際のうるおいが感じられる環境の形成に寄与する計画」及び以下の「街の賑わいの創出」以外において、特に評価すべき顕著な取り組みが提案されているか。</li> </ul>	40
	街の賑わいの 創出	<p>&lt;景観ガイドラインなど地域の計画をふまえた賑わいの創出について提案がなされている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の回遊性を高め、活気ある街並みや賑わいの創出に資する提案となっているか。</li> <li>・地域の賑わいに資する外部空間の創造がなされた提案となっているか。</li> <li>・（上記以外において）民間収益施設その他の賑わいに貢献する施設・機能の効果的な配置が提案されているか。（福利厚生施設の配置等を含む）</li> </ul>	20

加点点目	重視する点	評価基準	配点
B-2 入居官署の特性を考慮した安全で快適な空間の創造	安全で利用しやすい配置・動線・誘導計画	<p>&lt; 15官署が入居する合同庁舎として機能的な建物構成、階層・動線・誘導計画がなされている &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 窓口官署、検査官署、研修施設など多様な入居官署の機能や、官署別の基本的性能基準に応じた合理的な建物構成、階層となっているか。</li> <li>・ 安全で利用しやすい配置・外部動線及び誘導計画となっているか。</li> <li>・ 安全で利用しやすい内部動線計画及び誘導計画となっているか。</li> <li>・ 人とモノの動線、来庁者と職員の動線、官署別に特に求める動線が整理された、機能的な計画となっているか。</li> </ul>	30
	親しみやすく、安全で快適な、ゆとりのある庁舎共用空間の計画	<p>&lt; エントランスホールや移動空間などの共用部における機能と空間、内外部の繋がりに関する建設的手法の提案がなされている &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ エントランスホール、移動空間等における機能と空間について有効な提案となっているか。</li> <li>・ 親しみやすさ、安全性、快適性の観点から、内外部の繋がりに関する有効な建築手法の提案がなされているか。</li> <li>・ (上記以外において) 庁舎の親しみやすさについて、特に顕著や取り組みが提案されているか。</li> </ul> <p>&lt; 福利厚生施設、トイレ、授乳室、等における機能と空間に関する提案がなされている &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 福利厚生施設、トイレ、授乳室、等におけるニーズに沿った利用しやすく快適な機能と空間について、有効な提案がなされているか。</li> </ul>	30
	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	<p>&lt; 執務室等の機能・快適性の向上に資する提案がなされている &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入居官署の機能(執務、検査、研修等の別)に応じた優れた計画の提案がなされているか。</li> <li>・ 快適性に資する優れた執務室の提案がなされているか。</li> </ul> <p>&lt; 組織改編や室の機能変更に対応できる執務空間等の提案がなされている &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高い有効率(レントラブル比)や無柱空間など、効率的でフレキシブルな平面計画の提案となっているか。</li> <li>・ 組織改編や室の機能変更に対応できる執務空間等の提案となっているか。</li> </ul>	20

加点点目	重視する点	評価基準	配点
B-2 入居官署の特性を考慮した安全で快適な空間の創造	十分な庁舎セキュリティの確保	<p>&lt; 15機関が入居する合同庁舎として、地域の計画や開かれた庁舎の計画に配慮しつつ、外構、本施設等の共用部、入居官署別のセキュリティが適切に確保された計画がなされている &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域の計画や開かれた庁舎の計画に配慮しつつ、適切な管理の可能な外構廻りのセキュリティ計画となっているか。</li> <li>・ 本施設等の共用部及び入居官署別の適切なセキュリティ計画がなされているか。</li> <li>・ 維持管理・運營業務において効果的かつ効率的な防犯計画が行える施設・設備の提案がなされているか。</li> </ul>	10
	ユニバーサルデザイン	<p>&lt; 障害の有無、年齢、性別、言語等の差異に関わらず、多様な人々が利用しやすい優れた提案がなされている &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高潮・津波等への対応と敷地内におけるバリアフリー性の両立の上で特に優れた提案となっているか。</li> <li>・ 本施設等全般における障害の有無、年齢、性別、言語等の差異に関わらず、多様な人々が利用しやすい配慮について具体的提案がなされているか。</li> </ul> <p>&lt; 利用者の意見を効率的にくみあげられるよう、UDレビューに対して具体的な手法の提案がなされている &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用者の意見を効率的にくみ上げられるよう、UDレビューに対して具体的かつ効果的な手法の提案がなされているか。</li> </ul> <p>&lt; 避難安全性など非常時にも配慮したバリアフリー、ユニバーサルデザインの提案がなされている &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 避難安全性など非常時にも配慮したバリアフリー、ユニバーサルデザインに対して具体的で特に優れた提案となっているか。</li> </ul>	10

加点点目	重視する点	評価基準	配点
B-3 災害応急対策 活動に資する 施設整備（防 災拠点とし て）	災害応急対策 活動への配 慮、対津波浸 水を含めた防 災対策	<p>&lt;災害応急対策活動を行う官署及び災害時優先業務を行う官署等の事業継続計画に対応した施設整備がなされている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・災害応急対策活動を行う官署及び災害時優先業務を行う官署等の事業継続計画に対応した耐震性において、特に優れた提案となっているか。（求める耐震性能に付加価値を配慮した施設計画、共用部や外構における対応等を含む）</li> </ul> <p>&lt;想定される最大の高潮・津波による浸水予測等を踏まえた、庁舎として安全で機能的な浸水対策がなされている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・想定される最大の高潮・津波による浸水予測等を踏まえた庁舎として安全で機能的な計画（外構も含めた安全性、機能確保）に対して特に優れた提案となっているか。</li> </ul> <p>&lt;敷地内において予測される災害等リスクに対応した機能確保がなされている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内において予測される災害等リスクの把握に対して特に優れた提案となっているか。</li> <li>・予測されるリスクに対応した機能確保に対して特に優れた提案となっているか。</li> </ul>	20
	施設の機能を 踏まえた耐震 安全性に配慮 した施設整備	<p>&lt;職員、来庁舎等の安全性に配慮した施設設備の提案がなされている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・震災時における職員、来庁者等の安全性に配慮した施設整備において特に優れた提案となっているか。</li> </ul>	10
	災害時の地域 連携に配慮し た施設整備	<p>&lt;災害時における地域貢献についての（津波避難ビル）がなされている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・海岸線側に広く構えた敷地、島としての動線を踏まえた津波避難ビルの配置となっているか。</li> <li>・避難者の適切な予測と、予測に応じた適切な規模の提案がなされているか。</li> <li>・津波避難ビルへの避難誘導について効果的な手法が提案されているか。</li> <li>・セキュリティとの避難安全との両立や、時間外の対応が容易な計画など、施設整備上有効な配慮が提案されているか。</li> </ul>	10

加点項目	重視する点	評価基準	配点
B-4 環境保全について先導的な公共建築の実現	環境保全・省エネルギー対策	<p>&lt;熱負荷抑制についての提案、自然エネルギー、再生可能エネルギー、未利用エネルギーを利用したシステム、高効率システムの採用等一次エネルギー消費量削減に寄与する実現可能な提案がなされている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・熱負荷抑制を図る上で有効な建築計画・外皮計画が提案されているか。</li> <li>・環境負担低減を考慮した積極的な自然エネルギー、再生可能エネルギー、未利用エネルギーを利用したシステム、高効率システムの採用等の活用が提案されているか。</li> <li>・上記以外の光熱水費の低減策などについて、具体的で有効な省エネルギー対策が提案されているか。</li> <li>・建築物総合環境性能において、求めている水準を大幅に超える積極的な提案がなされているか。</li> <li>・施工における環境負担低減対策が提案されているか。</li> </ul>	30
	低炭素社会への貢献	<p>&lt;低炭素社会に資する具体的かつ優れた提案がなされている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・低炭素建築物認定を取得できる水準を大幅に上回る提案がなされているか。</li> <li>・木造化、木質化についての積極的かつ効果的に採用された提案となっているか。</li> </ul>	10
B-5 建設工事における提案	工事における品質確保	<p>&lt;事業提案を確実にするための工程、品質確保、施工体制に関する提案がなされている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業提案を確実にするための工程、品質確保、施工体制に関する具体的かつ特に優れた提案となっているか。</li> </ul> <p>&lt;建築材料、設備資機材の長寿命化・更新性に配慮し、長期にわたる品質確保が検討された提案がなされている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築材料、設備機器の更新性に配慮し、長期にわたる品質確保の検討が具体的かつ特に優れた提案となっているか。</li> </ul>	10
		<p>&lt;建設現場の生産性の向上に資する有効な技術等、工事品質の向上に効果がある提案がなされている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・生産性の向上に資する有効な技術等の採用がなされているか。</li> </ul>	20
	工事における周辺施設への配慮を含めた環境保全対策、建設現場のワークライフバランス推進への取り組み	<p>&lt;工事における周辺環境保全対策や建設現場のワークライフバランスの推進に資する提案がなされている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施工時に騒音、振動、水質、大気質、廃棄物の低減や建設現場のワークライフバランスの推進について、優れた提案となっているか。</li> </ul> <p>&lt;地区の特徴を踏まえた近隣への配慮についての提案がなされている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事中における周囲への安全や景観上の配慮、近隣対策に対して特に優れた提案がなされている。</li> </ul>	10

C 維持管理・運営に関する加点項目及び評価基準

加点項目	重視する点	評価基準	配点
C-1 継続的に質の高いサービス水準確保の実施体制	通常業務における品質確保を図るための体制確保	<p>&lt;業務の理解度が高く、質の向上に資する業務実施体制が計画されている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各業務における実施方針、業務遂行の責任体制、管理体制、各業務の全体へのチェックバック体制について具体的で優れた提案となっているか。</li> <li>・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で優れた提案となっているか。</li> <li>・業務従事者の雇用に対してワークライフバランス等を推進する提案となっているか。</li> </ul>	10
	緊急時、災害対策関連諸室初動時、運用時における適切な体制確保	<p>&lt;適切で確実性が見込める実施体制が計画されている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・連絡体制、参集方法について具体的で優れた提案となっているか。</li> <li>・業務遂行の責任体制、適切な対応を見込める業務実施体制及び応援体制について具体的で優れた提案となっているか。</li> <li>・国の災害応急対策活動や災害時優先業務等を支援する具体的で優れた体制となっているか。</li> </ul>	10
C2 業務終了時に要求水準が達成されている確認手段	施設の性能維持及び運用段階における適切な業務遂行確認手法	<p>&lt;業務終了時における施設管理に関する引継ぎへの配慮が計画されている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運用段階において施設の性能維持がなされていることの確認手法について具体的で優れた提案となっているか。</li> <li>・事業期間終了時の引渡し時に効率的な施設の運用に資する施設管理ノウハウ、後の効率的な施設の性能維持及び中長期保全計画の新たな見直しを含む立案に資する方策等を容易に引き継ぐための具体的で優れた提案となっているか。</li> </ul>	10

加点項目	重視する点	評価基準	配点
C-3 環境配慮及び 経済性の確保	運用段階にお ける地球環境 負担低減・経 済性への取組 み	<p>&lt;地球環境負担低減に係る具体的な性能検証と適正な運用管理手法が計画されている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運用段階における環境保全対策技術の効果の検証方法と対応方策が施設設備と整合が図られた、具体的で優れた提案となっているか。</li> <li>・運用段階におけるエネルギー消費量及びそれに伴う二酸化炭素排出量の検証実施体制及び国が行う別事業への協力体制について具体的で優れた提案となっているか。</li> <li>・入居官署の運用コストに関する見直し、削除方策に関する検討、入居官署と協働して実施すべき省エネルギーに対する取組み等の具体的な提案としているか。</li> <li>・予防保全の観点で、長期間にわたる施設性能の維持に資するとともに、事業期間及び終了後の長期の供用期間における修繕コストの縮減に関する優れた提案となっているか。</li> </ul>	10
C-4 質の高い庁舎 維持管理の実 現手法	維持管理業務 の実施方針、 具体的手法及 びサービス向 上の取組み	<p>&lt;安定性・確実性が高く、サービス向上への取組みが実現できる業務実施方針と業務手法が計画されている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・適切な業務遂行能力のある業務従事者を確実に配置できる具体的な提案となっているか。</li> <li>・効率的で質の高い業務の進め方及び業務従事者の資質向上のための教育方針・研修環境などの具体的で優れた提案となっているか。</li> <li>・業務計画、実施手法が安定的な業務遂行、サービス向上のための仕組みを踏まえた効率的で質の高い提案となっているか。</li> </ul>	20

加点点目	重視する点	評価基準	配点
C-5 質の高い庁舎 運営の実現手 法	警備業務・庁 舎運用等業務 の実施方針、 具体的手法	<p>&lt;安定性・確実性が高く、サービス向上への取組みが実現できる業務実施方針と業務手法が計画されている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・適切な業務遂行能力のある業務従事者を確実に配置できる具体的な提案となっているか。</li> <li>・効率的で質の高い業務の進め方及び業務従事者の資質向上のための教育方針・研修環境などの具体的で優れた提案となっているか。</li> <li>・入居官署が独自に行う警備業務との連携が具体的で優れた提案となっているか。</li> <li>・勤務時間帯が異なる入居官署への対応や、閉庁日入館の来庁者対応も踏まえた、本施設等の効率的で確実な警備方法の提案となっているか。</li> <li>・官用車庫、来庁者用駐車場、官用自転車置場、来庁者用駐輪場の管理が確実な提案となっているか。</li> <li>・共用部備品（厨房設備を除く）の調達・管理について、適切で合理的な提案となっているか。</li> <li>・業務執行上知り得た個人情報適切な取り扱いの提案となっているか。</li> </ul>	10
C-6 良質かつ安定 した福利厚生 サービスの実 現手法	福利厚生サー ビス提供業務 に係る実施計 画	<p>&lt;業務を安定的に実施するための管理方針や利用者満足度を維持・改善するための実施計画が示されている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・安定的に実施するためのコスト管理、品質管理、リスク管理、安全衛生管理等に関する管理方針が効果的かつ具体的な提案となっているか。</li> <li>・利用者満足度を高める工夫、継続的に維持・改善するための効果的かつ具体的な提案となっているか。</li> </ul> <p>&lt;独立採算方式による実施を踏まえ、安定的に精緻な事業収支計画が示されている。&gt;</p> <p>利用者数の想定や客単価等の設定、費用構造等が綿密に計画され、安定的かつ余裕もった事業収支計画となっているか。</p>	10

加点点目	重視する点	評価基準	配点
C-6 良質かつ安定した福利厚生サービスの実現手法	サービス提供内容	<p>&lt;利用者ニーズに沿ったコストパフォーマンスの高いサービス提供が期待できる&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 食事サービス提供に係る運営コンセプトの明確化がなされ、利用者ニーズを踏まえ、日常的な喫食でも飽きず、高いコストパフォーマンスが期待できる食事サービスの提供形態が提案されているか。</li> <li>・ 待ち時間の最小化や利用者区分等に対する具体的かつ効果的な提案となっているか。</li> <li>・ 売店の運営において、食事サービス提供との関係性が検討され連携した提案となっているか。</li> <li>・ 自動販売機の運営において、利便性に配慮した設置場所、台数、販売メニューの提案、及び付加機能が提案されているか。</li> <li>・ 利用者ニーズの変化に対応した柔軟性の高いサービス提供（運営時間、料金等が提案されているか。</li> <li>・ 施設空間と整合したサービス提供空間が提案されているか。</li> </ul>	20

D 民間収益事業に関する加点項目及び評価基準

加点項目	重視する点	評価基準	配点
D-1 民間収益事業の提案	民間収益事業に係る実施計画	<p>&lt;庁舎及び地区に魅力ある民間収益施設の用途が提案されている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・用途が庁舎の福利厚生サービス及び地区の周辺施設等と相乗的な効果が見込まれるものとなっているか。</li> </ul> <p>&lt;民間収益事業実現の確実性と継続性についての提案がなされている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間収益事業を実施する企業の導入実績が十分にあり、実施体制も明確なものとなっているか。</li> <li>・事業収支計画をはじめとした事業計画が綿密かつ具体的に検討されており、事業実現の確実性及び継続が見込める計画となっているか。</li> <li>・「横浜港臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」第3条ただし書きの適用について、確実性が見込まれるものとなっているか。</li> <li>・リスクと採算性分析等が綿密に検討され、リスクが顕在化した場合の対応方策や継続を図るための工夫が計画されているか。また本事業に影響を与えないリスク隔離方策が講じられたものとなっているか。</li> </ul> <p>&lt;民間収益事業終了時の原状回復について具体的な提案がなされている&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間収益事業の終了時における、国の事業に影響を及ぼさない適切な原状回復方法の提案がなされているか。</li> </ul>	30

## 第6. 総合評価の概要

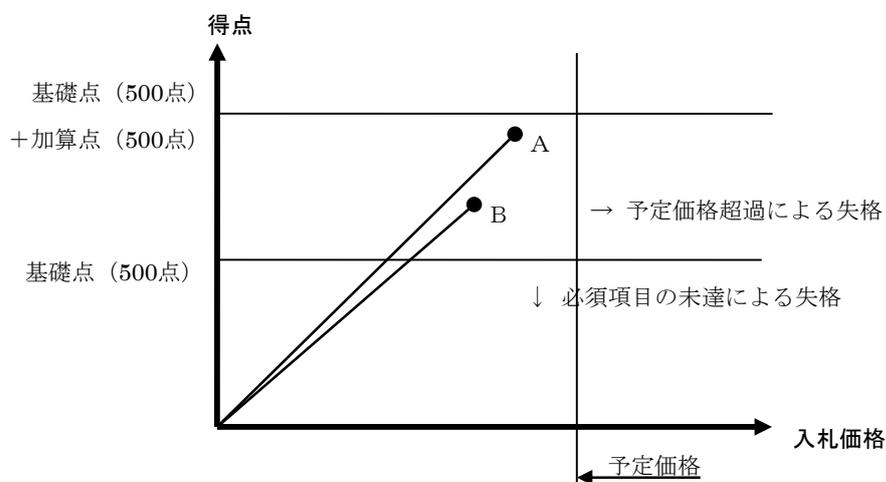
### 1. 総合評価の手順

入札価格及び事業提案の評価結果に基づき、以下の計算式で評価値を算定して入札参加者の順位付けを行い、最終的な落札者を決定する。

### 2. 総合評価の計算式

$$\begin{aligned} \text{評価値} &= \text{提案内容評価の得点} \div \text{入札価格} \\ (\text{提案内容評価の得点} &= \text{基礎点} + \text{加算点}) \\ \text{基礎点} : \text{加算点の最高点} &= 500 : 500 \end{aligned}$$

### 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」より高い評価値を得る。