

別府総合庁舎建替事業 審査基準

令和 4 年 10 月

大分県

目次

第1 審査基準の位置づけ.....	1
第2 審査の概要.....	1
1 審査全体の流れ	1
2 選定委員会の設置	3
第3 資格確認.....	3
1 資格確認の内容	3
2 資格確認の方法	3
第4 提案審査.....	3
1 提案審査の内容	3
(1) 入札価格	3
(2) 提案書類審査（基礎審査）	3
(3) 提案書類審査（加点項目審査）	3
2 提案審査の方法	4
(1) 基礎審査の方法	4
(2) 提案審査の方法	4
3 最優秀提案の選定	5
4 審査項目ごとの配点・評価の視点	6
(1) 審査項目及び配点	6
(2) 審査項目及び評価の視点	7
第5 落札者（選定事業者）の決定.....	11

第1 審査基準の位置づけ

本審査基準は、大分県（以下「県」という。）が別府総合庁舎建替事業（以下「本事業」という。）の落札者を決定するに当たって、最も優れた提案者を選定するための手順、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等と一体のものとして扱う。

本事業を実施する事業者の選定方法は、各入札参加者からの本事業の実施に係る対価（以下「入札価格」という。）のほか、設計、建設、維持管理及び運営に関する技術やノウハウが求められることから、提案書の提案内容等（以下「提案内容」という。）について総合的に評価する総合評価一般競争入札方式（地方自治法施行令第167条の10の2）を採用する。

第2 審査の概要

1 審査全体の流れ

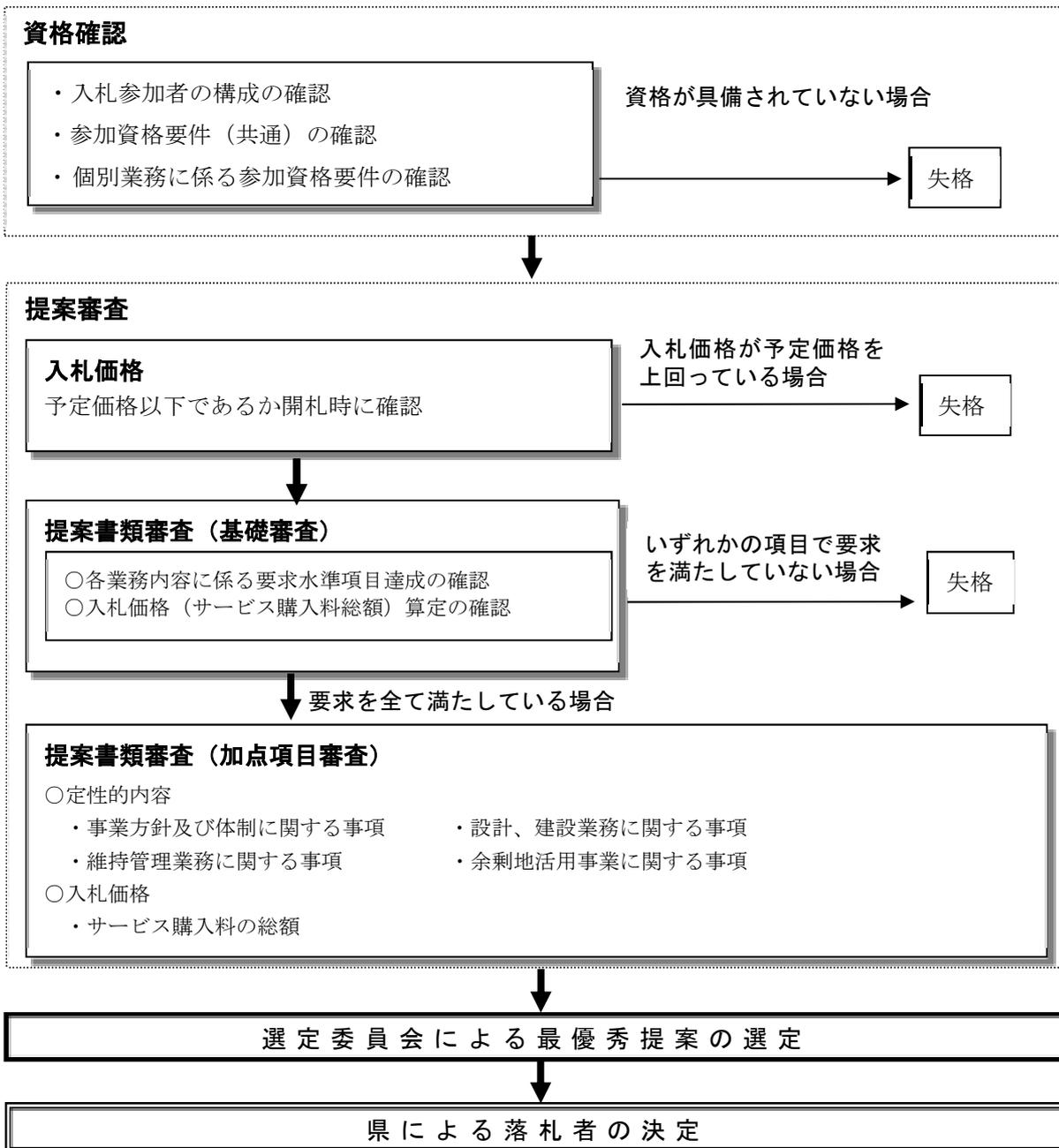
審査は二段階に分けて実施するものとし、入札参加資格に係る確認（以下「資格確認」という。）と、入札参加者の事業遂行能力及び提案内容を審査する提案内容に係る審査（以下「提案審査」という。）を実施する。

なお、資格確認は、提案審査のために提案書を提出できる有資格者を選定するためのものであり、資格確認の結果は提案等に係る審査に影響しないものとする。

提案審査では、選定委員会が、公平性、透明性及び客観性を確保したうえで、総合的に評価し、最優秀提案を選定する。

県は、選定委員会における審査結果を踏まえ、落札者を決定する。

図表1 審査の流れ



2 選定委員会の設置

県は、提案内容の審査に関して、公平性、競争性及び透明性を確保したうえで、幅広い専門的見地からの意見を参考とするため、学識経験者等により構成される別府総合庁舎建替事業事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）を設置し審査を行う。

選定委員会の委員構成は以下のとおりである。

【委員】

- 委員長 下田 憲雄（国立大学法人大分大学 IR センター長 教授）
委員 西村 謙司（学校法人文理学園日本文理大学 工学部建築学科 教授）
土屋 勝俊（株式会社日本政策投資銀行 大分事務所長）
糸倉 了胤（弁護士法人太閤法律事務所 代表弁護士）
松田 尚美（しょう鑑定事務所 不動産鑑定士）
渡辺 淳一（大分県 総務部 審議監）
渡邊 仁（大分県 福祉保健部 福祉保健企画課 課長）
桑田 一敏（大分県 土木建築部 施設整備課 課長）

第3 資格確認

1 資格確認の内容

県は、入札参加資格要件について審査する。資格不備の場合は失格とする。

2 資格確認の方法

県は、競争入札参加申込兼資格確認申請書等の入札参加資格審査に関する提出書類に基づき確認する。

第4 提案審査

1 提案審査の内容

(1) 入札価格

県は、入札参加者が提示する入札価格が予定価格以下であることを確認する。予定価格を超えた入札価格を提示した入札参加者の入札は無効となり、当該入札参加者は失格とする。

(2) 提案書類審査（基礎審査）

県は、提案内容について、以下の観点から確認を行う。

○各業務内容に係る要求水準項目達成の確認

要求水準を満たしているか

○入札価格（サービス購入料の総額）算定の確認

入札価格（サービス購入料の総額）の算定が入札説明書等で示す前提条件に従っているか

(3) 提案書類審査（加点項目審査）

選定委員会は、提案書等に記載された内容（定性的内容、入札価格）について評価し、得点化したうえで最も得点の高い提案を最優秀提案として選定する。

2 提案審査の方法

(1) 基礎審査の方法

ア 各業務内容に係る要求水準項目達成の確認

提案書の内容のうち、要求水準書においてサービス、機能の仕様及び性能を定めている事項を対象に、それぞれについて当該要求水準を満たしているか否かを確認する。

イ 入札価格（サービス購入料の総額）算定の確認

(ア) 確認方法

入札参加者から提案された入札価格(サービス購入料の総額)について、入札説明書等で示す前提条件が正確に反映されているか、また、計算上の誤りがないかについて確認する。

(イ) 確認項目

確認に係る項目及び内容は次のとおりである。

項 目	内 容
前提条件の反映に関する確認	・物価変動を見込まずに計算されているか。
算出方法の確認	<ul style="list-style-type: none"> ・設計及び建設業務に係るサービス購入料については、見積もられている費用を基に算出されているか。 ・維持管理業務に係るサービス購入料については、見積もられている費用を基に算出されているか。 ・サービス購入料の総額は、業務ごとに見積もられている費用を基に算出された各サービス購入料が合計されているか。

(2) 提案審査の方法

提案内容に記載された内容に関し、次の ア（得点化の方法）に記載の内容により得点化する。

入札価格に関する事項の満点は 200 点、定性的内容に関する事項の満点は 800 点、合計 1,000 点とする。

ア 得点化の方法

(ア) 入札価格に関する事項の得点化方法

入札価格が最低である者を1位とし、価格点の満点を付与する。

他の入札参加者の価格点は、1位となった者の入札価格（最低入札価格）と当該入札参加者の入札価格（当該入札価格）との比率により算出する。

計算にあたっては、小数点以下第2位を四捨五入し、上限を200点とする。

$$\text{入札価格に関する事項の得点} = 200 \text{ 点} \times (\text{最低入札価格} \div \text{当該入札価格})$$

(イ) 定性的内容に関する事項の得点化方法

第4の4. 「審査項目ごとの配点・評価の視点」に示す評価の視点から提案書の内容を評価し、各審査項目の評点を配点以内で付与する。

各項目は、原則として次のAからDまでの4段階で評価する。

評価	評価の意味	得点化方法
A	提案内容が優れており、かつその効果が期待できる	配点×100%
B	提案内容の効果が期待できる	配点× 75%
C	提案内容の効果がある程度期待できる	配点× 50%
D	要求水準を満たしている程度	配点× 25%

注) 各審査項目の評点は各審査委員の付した評点の平均点とする。平均点の計算にあたり、小数点以下がある場合は第2位を四捨五入するものとする。

以上により算定された項目ごとの配点の合計（上限1,000点）に0.8を乗じて定性的内容に関する評価の得点とする。

計算にあたり、小数点以下がある場合は第2位を四捨五入するものとする。

3 最優秀提案の選定

選定委員会は、「入札価格」及び「定性的内容」に係る得点の合計を総合評価点とし、これが最も高い点数の提案を最優秀提案として選定する。ただし、優秀提案が複数ある時（総合評価点が同点の時）は、「定性的内容」の得点が最も高い提案を最優秀提案とする。

4 審査項目ごとの配点・評価の視点

(1) 審査項目及び配点

審査項目		配点
1. 事業方針及び体制に関する事項		150
(1)	本事業に関する基本的な考え方	75.0
(2)	本事業の実施体制	45.0
(3)	事業計画(庁舎建替事業)に関する事項	30
2. 設計、建設業務に関する事項		500
(1)	基本的な考え方	37.5
(2)	実施体制	17.5
(3)	各業務に関する提案	375
	①建物配置計画、アプローチ計画、駐車場、外構計画	(15)
	②ゾーニング(平面計画、階構成)、ユニバーサルデザイン	(82.5)
	③意匠性	(37.5)
	④長寿命化、ライフサイクルコスト	(75)
	⑤木材利用	(60)
	⑥環境配慮計画、ZEB	(67.5)
	⑦防災計画、防犯計画(構造計画を含む)	(37.5)
(4)	建設に関する提案	70
	① 施工計画(ローテーション計画、居ながら工事への配慮)	(70)
3. 維持管理業務に関する事項		200
(1)	基本的な考え方	30
(2)	実施体制	30
(3)	各業務に関する提案	140
	①建築物保守管理業務	(28)
	②建築設備保守管理業務	
	③外構施設維持管理業務	(14)
	④植栽管理業務	
	⑤清掃業務	(14)
	⑥環境衛生管理業務	
	⑦警備業務	(14)
	⑧修繕業務	(70)
4. 余剰地活用事業に関する事項		150
(1)	事業内容	60
(2)	事業の安定性・継続性	72
(3)	賃料の設定	18
合計		1000

(2) 審査項目及び評価の視点

< 1. 事業方針及び体制に関する事項 >

審査項目	評価の視点	配点	様式
(1) 本事業に関する基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業(余剰地活用事業を含む)の目的を十分理解し、県が重要と考える事項(庁舎の利用しやすさ、持続性、環境配慮、木材利用、長寿命化、維持管理の容易性、LCC 縮減 等)を踏まえていること。その上で、独自の視点を持ち明確な考えが示されているか。 ・ 各提案書に記される内容に整合性があり、また相乗効果を発揮することが期待できる提案がなされているか。 ・ SDGsへの取組に配慮した提案がなされているか。 	75.0	II-2-1
(2) 本事業の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業(余剰地活用事業を含む)を統括する企業、責任者が明確であり、体制や取組方針に過去の業務実績等に基づくノウハウが活かされているか。 ・ 不測の事態が生じた場合でも、本事業の実施や県の行政事務に影響を及ぼさないための体制面での工夫や配慮がされているか。 ・ 事業期間中をとおし、円滑に事業遂行できるよう、協議、打合せ等を密、かつ容易に取れる体制となっているか。 	45.0	II-2-2
(3) 事業計画(庁舎建替事業)に関する事項	—	—	—
① 事業計画(庁舎建替事業)の確実性及び安定性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎建替事業に係る収支の根拠が明確かつ妥当であるか。 ・ 適切な採算性を確保し、無理のない収支計画となっているか。 	15	II-2-3 II-2-4 II-2-6
② リスク管理の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ リスク分担に対する考え方が明確であり、構成員などの間で責任の所在が明確になっているか。 ・ リスク回避策やリスクが顕在化した時の対応策などが具体的かつ適切に提案されているか。 	15	II-2-5

< 2. 設計、建設業務に関する事項 >

審査項目	評価の視点	配点	様式
(1)基本的な考え方	・ 本事業の目的を十分理解した取り組み方針となっているか。	37.5	Ⅱ-3-1
(2)実施体制	・ 設計、建設・解体および工事監理の実施体制が適切であり、質の維持・向上を図るための体制となっているか。 ・ 本県との十分な連絡・連携が図れ、柔軟に対応できる体制となっているか。 ・ 設計から建設・解体に至るまでの全体業務工程が適切か。	17.5	Ⅱ-3-2
(3)各業務に関する提案	—	—	—
①建物配置計画、アプローチ計画、駐車場、外構計画	・ 来庁者・職員にわかりやすく、使いやすい計画となっているか。 ・ 周辺環境と調和し、周辺の居住環境に配慮された外構計画となっているか。	15	Ⅱ-3-3
②ゾーニング(平面計画、階構成)、ユニバーサルデザイン	・ 執務の向上に資する工夫がされているか。 ・ 快適な執務空間となるよう配慮された計画となっているか。 ・ 合理的な階構成、ゾーニングとなっているか。 ・ 建物内部での来庁者と職員動線、来庁者の目的地への誘導、プライバシー保護に配慮された計画となっているか。 ・ ユニバーサルデザインに対し特別な配慮はあるか。 ・ 行政ニーズや働き方の変化に対応できるプランとなっているか。	82.5	Ⅱ-3-4
③意匠性	・ 立地の眺望特性(海、山、川)を活かした配慮がなされているか。 ・ 地域景観に調和し、新しい県の総合庁舎にふさわしい外観となっているか。 ・ 清潔感があり、来庁者や職員にとって魅力的な内部空間となっているか。	37.5	Ⅱ-3-5
④長寿命化、ライフサイクルコスト	・ 建物の長寿命化に配慮された計画となっているか。 ・ 耐候性、耐久性に配慮し、構造、工法、材料、機器等が選定されているか。 ・ 大規模改修費用の低減、設備更新への配慮を意識した計画となっているか。 ・ 将来に渡る維持管理の効率化のため、BIMの導入等の工夫がなされているか。	75	Ⅱ-3-6
⑤木材利用	・ 木造化、木質化を積極的に行う計画となっているか。 ・ 木材利用の推進につながるよう、効果的な利用や先進的な取組がなされているか。	60	Ⅱ-3-7
⑥環境配慮計画、ZEB	・ 脱炭素社会の実現に寄与する計画となっているか。 ・ ZEBの実現に向け、具体的な実施方針や手法が検討されているか。 ・ 自然エネルギーの活用等に対する工夫はあるか。	67.5	Ⅱ-3-8
⑦防災計画、防犯計画(構造計画を含む)	・ 災害時の行政機能の維持のため、構造、インフラ等の配慮がされているか。 ・ 発災直後から行う復旧、支援等の業務を、円滑に行えるよう配慮されているか。	37.5	Ⅱ-3-9

審査項目	評価の視点	配点	様式
(4)建設に関する提案	—	—	—
①施工計画(ローテーション計画、居ながら工事への配慮)	<ul style="list-style-type: none"> ・新築から解体に至るまでの施工手順が効率的かつ安全な計画であるか。 ・円滑な施工が可能な総合仮設計画となっているか。 ・業務、執務への影響が少なくなるよう配慮されているか。 ・近隣への影響に配慮されているか。 	70	Ⅱ-3-10

< 3. 維持管理業務に関する事項 >

審査項目	評価の視点	配点	様式
(1)基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・効果的で効率的な維持管理、修繕を実現するための基本的な考え方が、具体的な方針として示されているか。 ・本事業を、事業期間をとおして安定的に実施するための基本的な考え方が、具体的な方針として示されているか。 	30	Ⅱ-4-1
(2)実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・「(1)基本的な考え方」で示している具体的な方針を実現する体制が構築されているか。 ・機能、性能水準、品質の確保・維持が可能となるセルフモニタリングの体制の構築がなされているか。 	30	Ⅱ-4-2
(3)各業務に関する提案	—	—	—
①建築物保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・対象ごとの点検、保守、管理等の計画が、具体的で適切になっているか。 	14	Ⅱ-4-3
②建築設備保守管理業務		14	
③外構施設維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・外構管理業務、植栽管理業務を遂行する方法や体制に工夫がみられるか。 	7	
④植栽管理業務		7	
⑤清掃業務	<ul style="list-style-type: none"> ・清掃業務、環境衛生管理業務を遂行する方法や体制に工夫がみられるか。 	7	Ⅱ-4-4
⑥環境衛生管理業務		7	
⑦警備業務	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の利用状況、状態に対応した警備方法が提案されているなど、警備業務を遂行する方法や体制に工夫がみられるか。 ・利用者への配慮など、施設サービスの提供に支障のない提案となっているか。 	14	Ⅱ-4-5
⑧修繕業務	<ul style="list-style-type: none"> ・長期的な視点から、本事業期間の修繕に関する提案が、具体的で適切に示されているか。 ・事業終了時の庁舎施設の状態に関して考慮された提案がされているか。 	70	Ⅱ-4-6

<4. 余剰地活用事業に関する事項>

審査項目	評価の視点	配点 ウェイト	様式
(1)事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域振興等、周辺のまちづくりに寄与する提案がされているか。 ・ 現在の別府総合庁舎敷地において、効率的かつ有効的な事業用地の活用方法が提案されているか。 ・ 近隣の住民等が利用でき、利便性や満足度の高いサービスが提供される計画となっているか。 ・ 庁舎利用者の利便性に配慮した計画となっているか。 	60	Ⅱ-5-1
(2)事業の安定性・継続性	<ul style="list-style-type: none"> ・ (1)で提案した事業について、実現性、運営の安定性・継続性の観点から、具体的な方針が示されているか。 ・ 適切な採算性を確保し、無理のない収支計画となっているか。 ・ 民間収益事業の経営が悪化した際の対応策が十分に想定されているか。 ・ 各リスクについて、顕在化した時の対応策などが具体的かつ適切に提案されているか。 	72	Ⅱ-5-2 ～ Ⅱ-5-4
(3)賃料の設定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 年間の貸付料(事業者が設定した単価(1㎡当たり年額)に貸付面積を乗じた額)により評価する。 	18	Ⅱ-5-5

第 5 落札者（選定事業者）の決定

選定委員会は、前項までに規定した審査方法に従い評価し、最優秀提案を選定する。県は、選定結果を踏まえ、落札者を決定する。