

**衆議院赤坂議員宿舍整備等事業  
落札者決定基準**

平成14年7月

衆議院

## 1. 審査の概要

### 1.1 落札者選定基準の位置付け

本落札者選定基準（以下「本書」という。）は、衆議院が、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を選定するにあたり、「PFIによる衆議院赤坂議員宿舎整備等事業審査委員会」（以下「審査委員会」という）において、最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。提案書の作成方法等については、様式集を参照すること。

### 1.2 事業者選定方法

本事業の実施にあたり、入札参加者の提示する事業計画事項等によって、入札価格の差異に比して、その整備等の水準に相当程度の差異が生ずると認められるため、事業者の選定にあたっては、価格及びその他の条件によって落札者を決定する総合評価一般競争入札の方式を採用する。審査は、事業者の提案内容等を審査する「本審査」と本審査に進むための資格の有無を判断する「事前審査」の二段階に分けて実施する。事前審査では、本事業を実施する事業者にとって必要なPFI事業に対する考え方や施設の建設、維持管理・運営支援等の専門的な知識やノウハウ等を確認するものであり、事前審査の結果は、本審査のための提案を受け付ける入札参加者を選定するためにのみ用いることとし、本審査には持ち越さない。本審査では、入札価格評価と事業提案審査を実施し、最終的な事業者の選定は、価格及びその他の要素を総合的に評価し、最優秀提案を選定する。衆議院はその結果をもとに落札者を決定する。

### 1.3 審査委員会の設置

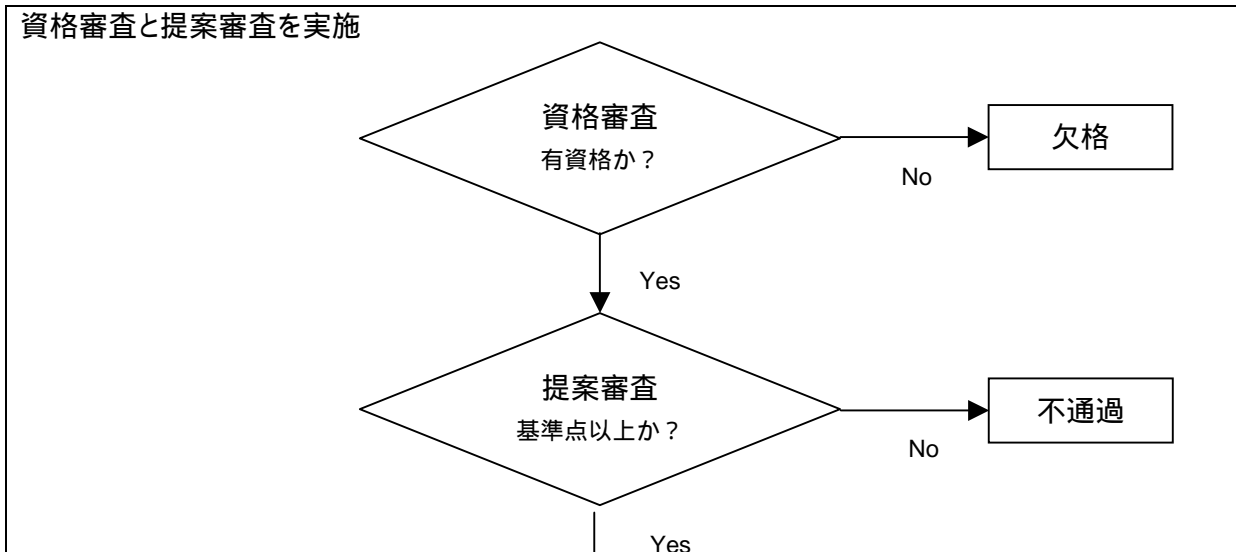
審査に際しては、学識経験者等及び衆議院職員で構成する「審査委員会」により、提出された書類の審査を行う。なお、審査委員は後日公表する予定である。

## 1.4 審査の流れ

審査の流れを以下に示す。

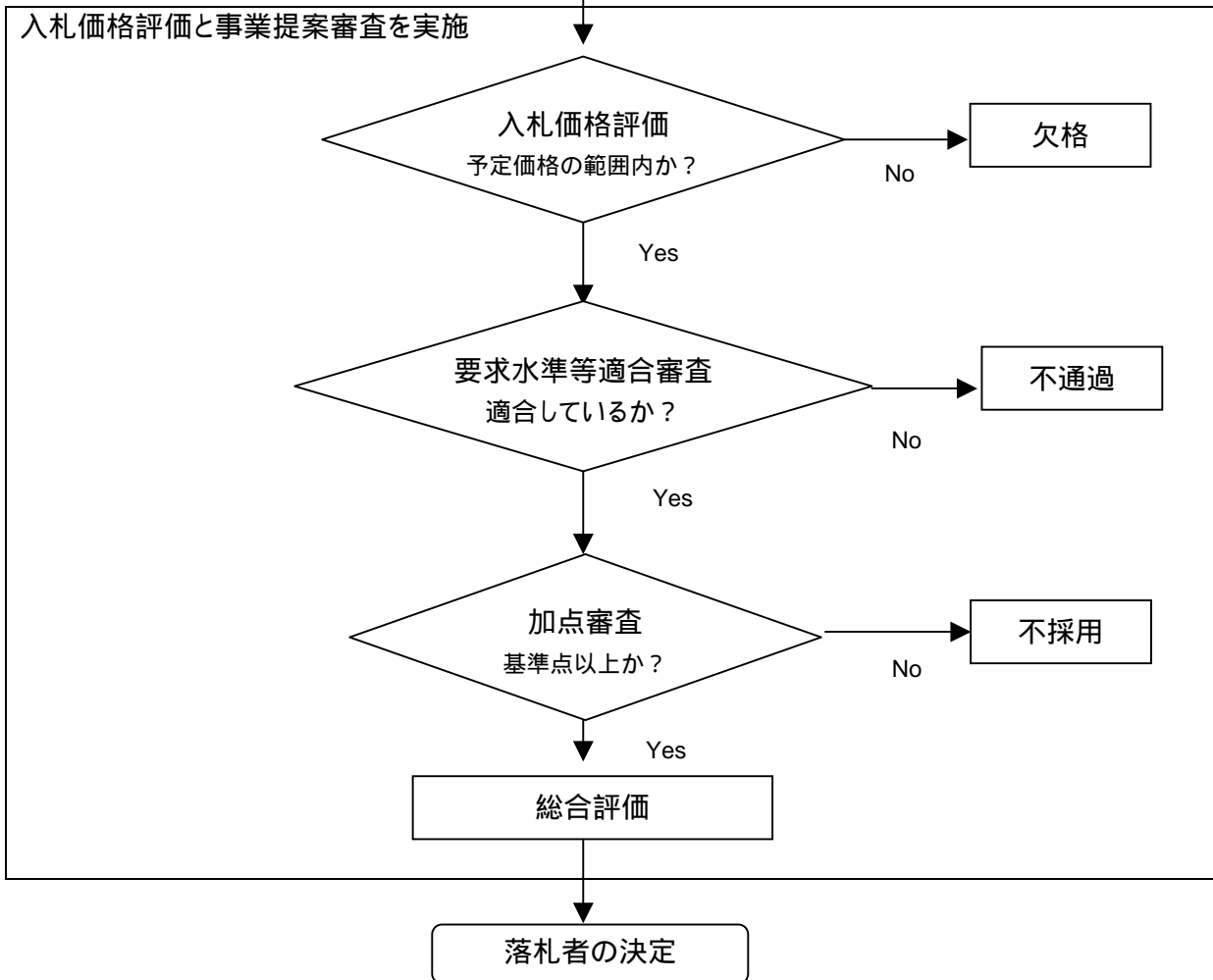
### 事前審査

資格審査と提案審査を実施



### 本審査

入札価格評価と事業提案審査を実施



## 1.5 審査の視点

審査においては、次の点を重視する。

総事業費の抑制等財政資金の効率的かつ効果的な使用が図られること。

衆議院の提示条件等に沿った上で、より優れた提案が行われていること。

優れた品質管理のもとに、期限までに確実に工事を完工し、適正な維持管理・運営支援ができること。

## 2 事前審査

### 2.1 事前審査の概要

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か等を審査するものである。提出書類に基づき、まず資格審査として、入札参加者が備えるべき資格を確認したうえで、提案審査として、審査委員会にて、入札参加者が適正な経験及び能力等を有するかどうかを審査し、事前審査合格者には事前審査合格通知を発送する。

### 2.2 資格審査

入札参加表明書及び事前審査書類を提出した入札参加者に対して、入札参加企業、入札参加グループの構成員及び協力会社が、入札参加資格の要件を満たしていることを確認する。また、代替施設提供業務が実施可能であることを確認する。ひとつでも要件を満たしていない場合には、欠格の扱いとして、提案審査の対象としない。

#### (1) 競争参加資格

##### 1) 入札参加企業、入札参加グループの構成員及び協力会社の参加要件

会社更生法(昭和27年法律第172号)に基づく更生手続開始の申立をしていない者又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく再生手続開始の申立をしていない者であること。

予算決算及び会計令(昭和22年勅令第165号)第70条の規定に該当しない者であること。なお、未成年者、被保佐人又は被補助人であって、事業契約締結のために必要な同意を得ている者は、同条中、特別な理由がある場合に該当する。

予算決算及び会計令第71条の規定に該当しない者であること。

入札参加表明書及び事前審査書類の提出期限から事業契約締結までの間に、衆議院の指名停止を受けていないこと。

他の入札参加企業、入札参加グループの構成員又は協力会社として重複参加していないこと。衆議院が本事業について、金融、技術、法務等に関する検討を委託したプライスウォーターハウスクーパース・フィナンシャル・アドバイザー・サービス株式会社、株式会社エヌ・ティ・ティ ファシリティーズ及び三井安田法律事務所、又はこれらと資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。

2)入札参加企業、入札参加グループの構成員及び協力会社の資格等要件

入札説明書で示す本事業における主要業務を適切に実施できる技術、知識、能力、実績、資金及び信用等を備えた者であり、以下に掲げる資格要件を少なくとも一つは満たすこと。設計に当たる者は、次の要件を満たすこと。

ア 平成13・14年度衆議院競争参加資格における「測量・建設コンサルタント、地質調査」の資格を有する者であること。

イ 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っている者であること。

建設に当たる者は、平成13・14年度衆議院競争参加資格における「建築一式工事」の「A」の等級に格付けされている者であること。

維持管理・運営支援等に当たる者は、平成13・14・15年度衆議院競争参加資格（全省庁統一資格）における「物品の製造」、「物品の販売」、「役務の提供等」の「A」又は「B」の等級に格付けされ、関東・甲信越地域の競争参加資格を有する者であること。

(2) 代替施設の提供

入札参加者は、様式11を用いて、建設期間中、現赤坂議員宿舎（以下「現宿舎」という。）の入居者に対して以下の要件を満たす代替施設（以下「仮宿舎」という。）を提供できることを明らかにする必要がある。

【仮宿舎の主な要件】

現宿舎入居者相当分(125名分)の入居施設を3個所以内で提供する。

仮宿舎から国会議事堂までの所要時間は概ね40分以内の条件を満たすものとする。

住戸面積は現宿舎と同規模以上の面積（約50㎡程度以上）を確保する。

## 2.3 提案審査

### (1) 提案審査項目

以下の事項に対して、入札参加者から提案を求め、審査委員会にて、本事業の遂行能力等を持っているか、入札参加者が提案しようとする事業計画が本事業の目的等に合致しているか、などを審査する。

- a) 本事業の基本的考え方
- b) 取組体制・実績
- c) 本事業の考え方と特色
- d) 事業遂行についての考え方
- e) その他の特記事項

### (2) 評価基準

以下の評価基準のもとで提案内容を総合的に審査し、審査項目ごとに得点を与え、合計点数が審査委員会の定める基準点を上回った入札参加者に対して、本審査のための提案書類の提出を求める。

- 本事業の目的について、基本的な考え方を理解していること。
- 本事業へのPFIの導入目的について、適切な理解を有していること。
- 適切かつ柔軟なパートナーシップが期待できること。
- 採用する手法等は適切であり、現行の制度下で無理なく実行できること。
- 民間の所有する部分と議員宿舎との関係についての考え方が適切であること。
- ライフサイクルの視点からの適切な検討の考え方を理解していること。
- 安全性の確保及び近隣への騒音等の軽減等、適切な対策がとられていること。
- 論理的かつ説得力の高いものであり、裏付ける実績等が示されていること。

### (3) 配点

審査項目ごとの配点は下表のとおりとする。

審査項目	配点	記入様式
a) 本事業の基本的考え方	(全体的に考慮)	様式14
b) 取組体制・実績	20点	様式15
c) 本事業の考え方と特色	50点	
設計計画	20点	様式16
施工計画	10点	様式17
維持管理計画	10点	様式18
運営支援計画	10点	様式19
d) 事業遂行についての考え方	30点	様式20
e) その他の特記事項	加点	様式21
合計	100点+	

### 3 本審査

#### 3.1 本審査の概要

事前審査を通過した入札参加者に対して、入札価格と事業全体に関わる提案を求め、入札価格の評価と事業提案審査を行い、総合評価により落札者を決定する。なお、得点など事前審査における審査結果は考慮しない。

#### 3.2 入札価格の評価(開札)

衆議院は、入札参加者から入札された、事業期間中に衆議院が事業者を支払うサービス対価の総額が、予定価格の範囲内かの確認を行い、予定価格の範囲内の入札価格を提案した入札参加者を発表する。予定価格の範囲内の入札価格を提案した入札参加者のみ、その後の事業提案審査の対象となる。この際、予定価格及び入札価格の公表は行わない。

#### 3.3 事業提案審査

##### (1) 事業提案審査の概要

要求水準等適合審査として、入札参加者の提案内容が、衆議院の要求する最低限の要件をすべて満たしていることを審査委員会にて確認し、基礎点60点を得点として与える。

さらに、加点審査として、衆議院が特に重視する項目に基づき、審査委員会にて評価を行い、優れていると認められる提案に対して、その評価に応じた得点を与える。

##### (2) 要求水準等適合審査

提案の内容が、業務要求水準書及び入札説明書等において提示されている全ての要求水準や条件に適合していることを確認する。全てに適合していると確認された提案に対して、基礎点として60点を与える。なお、ひとつでも適合していない事項のある提案は、要求水準等適合審査不通過とし、加点審査の対象としない。

### (3) 加点審査

「施設計画」、「事業計画」、「その他」の3区分で、合計7つの審査項目を設け、入札参加者から提出された提案の創意工夫等について総合的に審査し、審査項目ごとに合計40点満点の得点を与える。なお、審査にあたっては必要に応じてヒアリングを実施する。

加点審査の審査項目、評価の視点、配点は以下のとおりとし、合計点数が24点を下回る提案は不採用とする。

審査項目	評価の視点	配点
(1)施設計画		<b>28点</b>
1)施設整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 居住者の安全性、利便性、快適性</li> <li>・ 周辺環境や地球環境に対する環境保全性</li> <li>・ 将来の需要変更に対する構造上の工夫等による可変性</li> <li>・ 工程計画の的確性、入居開始可能日</li> <li>・ 事業の実施に必要な手続きの適切性 など</li> </ul>	16点
2)維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業期間を通じた維持管理計画の的確性</li> <li>・ 省エネルギー、発生廃棄物処理など環境問題への配慮</li> <li>・ 適用する手法や技術の信頼性 など</li> </ul>	4点
3)運営支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業期間を通じた運営支援計画の的確性</li> <li>・ 居住者の利便性、付加的サービス</li> <li>・ 居住者ニーズの変化等への対応の柔軟性 など</li> </ul>	8点
(2)事業計画		<b>8点</b>
1)SPCの構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業の安定的継続のための実施体制 など</li> </ul>	2点
2)資金調達	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資金調達の工夫、予備費の確保、追加出資の仕組み など</li> </ul>	3点
3)収支見通し	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 的確性、倒産隔離の方策、社会経済情勢変化への対応方法 など</li> </ul>	3点
(3)その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業の確実性</li> <li>・ 提案内容の全体的なバランス</li> <li>・ 特に優れた提案内容、斬新性 など</li> </ul>	<b>4点</b>
合計		<b>40点</b>

### 3.4 総合評価

衆議院は、それぞれの入札参加者の提案に対して、要求水準等適合審査と加点審査の結果、合計100点満点として与えられた得点を提案内容の評価得点とし、これを入札参加者の入札価格で除した数値の最も高いものを優秀提案として選定する。

### 4 落札者の決定

衆議院は、審査結果をもとに落札者を決定する。