

世田谷区本庁舎等整備  
総合評価等検討委員会

報告書（案）

令和2年3月

## 目 次

はじめに	1
1. 世田谷区本庁舎等整備総合評価等検討委員会について	2
(1) 目的	
(2) 検討事項	
(3) 委員名簿	
(4) 委員会の経緯	
2. 検討の基本方針について	3
3. 世田谷区本庁舎等整備総合評価等について(提言)	4
(1) 入札参加資格	
(2) 総合評価方式における落札者決定基準	
(3) 施工者選定スケジュール	

### 別紙

世田谷区本庁舎等整備工事技術提案型総合評価方式実施要領(兼 落札者決定基準)  
(案)

## はじめに

世田谷区本庁舎等整備については、建築後 50 年以上を経過した世田谷区役所本庁舎及び世田谷区民会館について、災害対策や区民サービス、環境性能など様々な機能の向上を図るため、平成 28 年 12 月に策定された「世田谷区本庁舎等整備基本構想」をもとに、平成 31 年 3 月に「世田谷区本庁舎等整備基本設計」が策定され、本年 5 月の入札公告に向けて現在、実施設計がとりまとめられています。

今回の工事は、現在の敷地内で長期間にわたり、庁舎機能を維持しながら、解体、建設を繰り返す工事であり、また、各工期で建設した免震建物を最終的に一つの建物として完成させる非常に難易度の高い工事です。

世田谷区本庁舎等整備総合評価等検討委員会は、技術提案評価型総合評価方式（S 型）<sup>1</sup>による制限付一般競争入札によって施工者選定を行うという世田谷区の決定のもと、入札参加資格や総合評価方式における落札者決定基準等を検討するため、令和元年 12 月に設置されました。本委員会は、建築契約や建築生産、建築構造、建築環境といった分野の委員等から構成され、3 回にわたって議論を重ねてきました。

世田谷区本庁舎等整備施工者選定については、区が経験したことのない大規模な事業であり、高い施工品質と建物性能の確保等が求められるという視点のほか、この事業が地域経済に与える波及効果や、地元業者の受注機会の確保といった視点も重要となります。

本委員会では、このような前提を踏まえ、世田谷区の本庁舎等整備に最適な施工者を選定することが可能となるよう、入札参加者に求められる資格要件や総合評価方式における評価項目等の検討を進めてきました。

本委員会での検討が、区民に親しまれる魅力ある庁舎、区民会館の実現に活かされることを期待します。

令和 2 年 3 月

世田谷区本庁舎等整備総合評価等検討委員会

委員長 遠藤 和義

---

<sup>1</sup> 「国土交通省直轄工事における総合評価落札方式の運用ガイドライン」に定義される、施工上の特定の課題等に関して、施工上の工夫等に係る提案を求めて総合的なコストの縮減や品質の向上を図る選定方式

## 1. 世田谷区本庁舎等整備総合評価等検討委員会について

### (1) 目的

世田谷区本庁舎等整備は、限られた敷地条件下で、工事を3工期に分割し、本庁舎機能を工事期間中も継続させ、長期にわたり安全を確保しつつ、円滑に工事を進めなければならない。

本庁舎等整備の施工者選定手法については、昨年6月に設置された世田谷区本庁舎等整備施工者選定手法等検討委員会において発注方法や選定方法の検討が行われ、同年8月に区への提言がなされた。区はこの提言を踏まえ、制限付一般競争入札とすること、総合評価方式の技術提案評価型(S型)を導入すること、工期、工区、工種の分割は行わず、すべて一括で発注すること等を決定し、あわせて学識経験者等から構成される専門委員会を設置して総合評価方式の具体的な評価項目等の検討を行うこととした。

本委員会は、区のこれらの決定に基づき、本庁舎等整備の最善な施工者を選定するための落札者決定基準や入札参加資格等について専門的見地から調査検討することを目的として設置されたものである。

### (2) 検討事項

本委員会では、本庁舎等整備の施工者選定における総合評価方式の落札者決定基準(評価項目、評価基準、配点等)及び入札参加資格(単体企業・建設共同企業体の条件、施工実績、経営状況・経営規模等)等について検討した。

### (3) 委員名簿

(敬称略)

役 職	氏 名	肩書き等
委 員 長	えんどう かずよし 遠藤 和義	工学院大学建築学部建築学科教授
副委員長	つのだ まこと 角田 誠	首都大学東京都市環境学部建築学科教授
委 員	うらえ まさと 浦江 真人	東洋大学理工学部建築学科教授
委 員	かにさわ ひろたけ 蟹澤 宏剛	芝浦工業大学建築学部建築学科教授
委 員	たなべ しんいち 田辺 新一	早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科教授
委 員	やました てつお 山下 哲郎	工学院大学建築学部建築学科教授
委 員	おかだ あつし 岡田 篤	世田谷区副区長
委 員	まつむら ひろゆき 松村 浩之	世田谷区庁舎整備担当部長

#### (4) 委員会の経緯

回数	開催日時・場所	審議内容
第1回	令和元年12月13日(金) 9:00~11:40 世田谷区民会館2階 庁舎整備担当課会議室	<ul style="list-style-type: none"><li>・委員会の運営について</li><li>・検討の基本方針について</li><li>・入札参加資格について</li><li>・総合評価方式における評価項目について</li></ul>
第2回	令和2年1月16日(木) 14:00~16:20 世田谷区民会館2階 庁舎整備担当課会議室	<ul style="list-style-type: none"><li>・入札参加資格について</li><li>・総合評価方式における評価項目について</li><li>・評価配点について</li><li>・入札公告資料の構成について</li></ul>
第3回	令和2年3月12日(木) 14:00~17:00 世田谷区役所第3庁舎3階 ブライツホール	<ul style="list-style-type: none"><li>・入札参加資格について</li><li>・総合評価方式実施要領(案)について</li><li>・委員会報告書について</li><li>・委員会資料の公開について</li></ul>

#### 2. 検討の基本方針について

世田谷区から、総合評価方式の評価項目ならびに配点等及び入札参加資格等を検討するうえでの骨子となる基本方針が次のとおり示され、本委員会ではこの方針に基づき審議を行った。

1. 区として求める施工品質を確保したうえで、公平性・公正性・競争性を担保した選定とする。
2. 施工難易度が極めて高く、かつ長期間にわたる工期において本事業を確実に遂行できる施工者を選定する。
3. 発注金額が非常に大きい本事業において、区内経済振興の効果を十分に引き出すことができる選定とする。

### 3. 世田谷区本庁舎等整備総合評価等について（提言）

本委員会は、本事業の特徴と区の建設工事における業者選定の現状等を把握し、「入札参加資格」及び「総合評価方式における落札者決定基準」について、3回にわたり議論を行った結果、以下のとおり提言する。

#### （1）入札参加資格

本工事の入札参加資格については、様々な事業者の参加機会を広く確保しながら、本工事を確実に施工できる施工者を選定できる条件設定が求められる。

多様な形態での参加を受け入れるため、単体企業、建設共同企業体いずれも対象とし、建設共同企業体については異業種での組成も可能とすることが望ましい。

そのうえで、区として求める施工品質を確保するためには、地方公共団体の庁舎であること、免震構造の建物を複数建設すること、区民会館ホールの改修が含まれることといった本工事の特徴を踏まえ、同様の施工実績を有することを参加条件とする必要がある。また、長期間にわたる事業を確実に遂行できるよう適正な経営状況・経営規模等を有する施工者を選定するため、これまでの区の発注条件を踏まえたうえで、本工事の規模や難易度に即した経営事項審査の総合評定値の設定が要される。

これらのことから本工事の入札参加資格について以下のとおり提言する。

#### 単体企業・建設共同企業体の条件について

単体企業又は建設共同企業体（以下「JV」という。）いずれも対象とする。

JVの場合の構成員数は3者以内とし、第1順位は建築工事業の事業者、第2・第3順位は建築工事業のほか電気工事業、管工事業の事業者の参加も可とする。なお、最低出資比率は2者JVの場合30%以上、3者JVの場合20%以上とする。

#### 単体企業及びJVの代表構成員（第1順位）に必要な資格について

以下の ) ~ ) に掲げる条件をすべて満たすことを求める。ただし、 ) はJVの代表構成員の場合に限る。

) 次の3つの施工実績を有すること。なお、施工実績はいずれも平成22年度以降に竣工したものとし、元請（JVでの請負工事については代表構成員）として請け負ったものに限る。

- ・ 延べ面積 10,000 m<sup>2</sup>以上の国又は地方公共団体の庁舎の新築工事の施工実績
- ・ 延べ面積 10,000 m<sup>2</sup>以上の免震構造の建物の新築工事の施工実績
- ・ 500席以上の段床客席、音響設備、照明設備及び舞台設備をもつ多目的ホールの新築又は改修工事の施工実績

改修工事の場合は客席、音響、照明、舞台等の全面的な改修、又は特定天井の改修に限り、模様替えや一部のみの改修は除く。

)東京電子自治体共同運営電子調達サービス(以下「電子調達サービス」という。)  
において「建築工事」Aの格付を有すること。

- )経営事項審査の建築工事業に係る総合評定値が1,600点以上であること。
- )建築工事業の特定建設業許可を受けていること。
- )JVの代表構成員の場合、出資比率が構成員中最大であること。

JVの第2順位の構成員に必要な資格について

建築工事業、電気工事業、管工事業それぞれの事業者について以下の ) ~ )に掲げる条件をすべて満たすことを求める。

)免震構造の建物の新築工事の施工実績を有すること。

ただし、建築工事業の事業者の場合は元請として請け負ったものに限り、電気工事業又は管工事業の事業者の場合は元請又は1次下請として請け負ったものに限る。

(建築工事業、電気工事業、管工事業いずれについてもJVでの請負工事の場合、第2順位以下の構成員として請け負ったものも可とする。)

)電子調達サービスにおいて、それぞれ「建築工事」A、「電気工事」A、「空調工事」Aかつ「給排水衛生工事」Aの格付を有すること。

)経営事項審査の総合評定値がそれぞれ建築工事業、電気工事業、管工事業について1,300点以上であること。

)それぞれ建築工事業、電気工事業、管工事業の特定建設業許可を受けていること。

JVの第3順位の構成員に必要な資格について

建築工事業、電気工事業、管工事業それぞれの事業者について以下の ) ~ )に掲げる条件をすべて満たすことを求める。

)電子調達サービスにおいて、それぞれ「建築工事」A、「電気工事」A、「空調工事」Aかつ「給排水衛生工事」Aの格付を有すること。

)経営事項審査の総合評定値がそれぞれ建築工事業、電気工事業、管工事業について1,000点以上であること。

)それぞれ建築工事業、電気工事業、管工事業の特定建設業許可を受けていること。

その他の資格について

その他、法令遵守や公正性、公平性の観点から区において必要と認める資格要件を設定すること。

(2) 総合評価方式における落札者決定基準

別紙のとおり、世田谷区本庁舎等整備工事技術提案型総合評価方式実施要領（兼 落札者決定基準）（案）を示す。

なお、実施要領（案）の概要は以下のとおりである。

評価値の算定方法について

総合評価方式における評価値の算出方法には、技術評価点を入札価格で除する除算方式と、価格点と技術評価点を加算する加算方式がある。

除算方式は技術評価点を入札価格で除するため、入札価格が低いほど評価値が累加的に大きくなる傾向があることに対し、加算方式は技術評価点と価格点をそれぞれ独立して評価するため、技術と価格の配点を適切に設定することにより、品質向上と施工コストの縮減のバランスが取れた応札が期待できる。

本事業では、価格の競争に加え、難易度の高い事業について技術力競争の促進が期待できる加算方式による評価とする。

価格点の算定方法について

加算方式での総合評価方式においては、価格点と技術評価点の配点を適切に設定することが重要となる。その際、品質向上と施工コスト縮減のバランスをとれるよう工事の規模や予定価格に即した算定方法が求められる。また、ダンピング防止の観点から、極端な低入札によって価格点のみで落札者が決定することを防ぐ仕組みが必要である。さらに、入札者自らの入札価格のみで価格点が算定されるのではなく、最低入札価格との相対評価の要素を導入することにより公正性・公平性の一層の確保が可能となる。

これらのことから価格点は 150 点満点とし、次のとおり算定する。

$$\text{価格点} = (\text{式} \times 0.13 + \text{式} \times 0.87)$$

式（上限は 150 点とする。）

$$150 \times \left[ \frac{\text{予定価格} - \text{入札価格}}{\text{予定価格} - \text{最低入札価格}} + \frac{\text{最低入札価格}}{\text{入札価格}} \right] \times \frac{1}{2}$$

- ・最低入札価格について以下の式によって算定する基準値（A）を下回る場合は、基準値（A）とする。

$$\text{基準値（A）} = \text{直接工事費} \times 75\% + \text{共通仮設費} \times 70\% + \text{現場管理費} \times 70\% + \text{一般管理費等} \times 30\% + \text{発生材売却費等}$$

- ・最低入札価格と予定価格が同額の場合は、式 の値は 150 点とする。



式（上限は150点とする。）

$$150 \times \left[ \frac{\text{予定価格} - \text{入札価格}}{\text{予定価格} - \text{基準値(B)}} + \frac{\text{基準値(B)}}{\text{入札価格}} \right] \times \frac{1}{2}$$

・基準値(B)は予定価格の10分の7から10分の9までの範囲内において以下の式によって定める。

$$\text{基準値(B)} = \text{直接工事費} \times 97\% + \text{共通仮設費} \times 90\% + \text{現場管理費} \times 90\% + \text{一般管理費等} \times 55\% + \text{発生材売却費等}$$

なお、この式による算定値が予定価格の10分の7を下回る場合は予定価格の10分の7の値とし、予定価格の10分の9を上回る場合は予定価格の10分の9の値とする。

### 技術評価点の構成について

技術評価点は、入札参加者となる事業者及び配置予定技術者の施工実績を評価する施工実績評価点（28点満点）、区内事業者への発注提案金額を評価する地域貢献評価点（18点満点）及び施工上の工夫に関する技術提案を評価する技術提案評価点（104点満点）から構成するものとする。

### 施工実績評価点の評価について

本工事の特徴を踏まえ、施工上の課題に活用可能な経験を有する施工者を選定するため、事業者及び配置予定技術者それぞれについて、免震接続実績、敷地内建替実績、ホール改修工事実績及び外観保全実績を評価対象とする。

免震接続実績については、各工期で建設した免震建物を最終的に一つの建物として完成させる点が本工事の施工難易度を取りわけ高くする要素のひとつであることから、同様に複数の免震構造の建物を建設し、事後的に接続して一体化した施工実績を評価する。加えて、官公庁の施設において同様の工事を行った実績を評価する。

敷地内建替実績については、本工事は工期中も多くの来庁者が訪れ、職員が執務を続ける中での施工となるため、確実な安全性と区民サービスの継続性を確保できるよう、国や地方公共団体の庁舎を同一敷地内で建替え、かつ敷地内で工期中も庁舎機能を維持しながら施工した実績を評価する。さらに、本工事は3期にわたり解体と建設を繰り返すことから、同様に段階的に施工と機能移転を行い、工期中に既存建物と新築建物を同時に使用に供しながら施工した実績を評価する。

ホール改修工事実績については、本工事に含まれる世田谷区民会館の改修において、客席、音響、照明、舞台設備等の大規模な改修によって公共ホールとしての機能向上を図ることから、同規模のホールにおける全面的な改修や特定天井の改修を行った実績を評価する。さらに災害時の物資集積所ともなる同館の災害対策機能の向上のため、前述の改修とあわせて耐震補強工事を行った実績を評価する。

また、同じく世田谷区民会館の改修工事における大きな特徴のひとつである外観の保存・再生のため、同館と同様に建築後50年以上経過した建物において打放しコンクリート面の保全・回復（劣化補修は除く。）を行った実績を外観保全実績として評価する。

#### 地域貢献評価点の評価について

本工事は世田谷区のこれまでの事業の中でも非常に大きな金額規模であり、区内への経済に与える効果とその期待は大きいと考えられる。

そのため、入札参加者に対して区内事業者への発注予定金額の提案を求め、その提案金額の多寡を評価する。施工に伴って生じる発注には様々な種類、内容が想定されるため、より広範な地域経済振興効果が得られるよう、工事の下請負契約や資機材の購入等のほか、飲食物その他の日常品の購入や、役務の提供に関する契約も評価対象とする。

また、入札参加者のJV構成員に区内事業者が含まれる場合は、下請負契約との重複加算にならないよう、当該区内事業者の出資全体ではなく、区内事業者が自ら施工する部分に相当する金額を評価対象とする。

なお、施工期間中には、提案金額に基づき区内事業者への発注が適正に行われたことを区において確認することが求められる。

#### 技術提案評価点の評価について

本工事の特徴を踏まえ、施工上の課題に適切に対応できる施工者を選定するため、事業特性を考慮した施工体制、合理的な施工計画、段階的接続に対する技術的配慮、工期内の各工期の設定、運用中庁舎と同一敷地内での安全な工事計画、周辺環境配慮への取組み、環境負荷低減・社会的動向等への対応に関する提案の7つの観点から技術提案を求め、それぞれ評価する。

なお、本工事の技術提案の評価にあたっては高度な専門性が要されることから、学識経験者など専門的知見を有する者による公正かつ公平な審査が望まれる。また、技術提案の内容を確認してその詳細を正確に把握した上で評価するため、入札参加者からヒアリングを行う機会を設ける。

適切な施工者選定を行うため、技術提案において最低限必要とされる程度に達しているかなど一定の失格基準を設け、当該失格基準に該当する者は失格とする扱いとする。

#### 技術提案等が達成されない場合の取扱いについて

受注者が、施工者選定時に提案した内容等を遵守しない場合には、違約金を徴することとする。

(3) 施工者選定スケジュール

契約時期及び入札金額の積算や技術提案等に必要な期間を踏まえ、施工者選定スケジュールを以下のとおり提言する。

日程	内容
令和2年 5月18日(月)	入札公告
6月 9日(火)	入札参加資格申請の期限
6月16日(火)	入札参加資格確認結果の通知
9月15日(火)	技術提案等書類の提出期限
10月 9日(金)	入札書の提出期限
10月10日(土) ~ 13日(火)	技術提案に係るヒアリング
10月14日(水)	開札