

海上保安庁宿舎(鹿児島)整備事業  
落札者選定基準

令和8年3月

海上保安庁

第1章 「落札者選定基準」の位置づけ .....	1
第2章 落札者選定の方法 .....	1
1. 落札者選定方式 .....	1
2. 落札者選定方法 .....	1
3. 落札者選定の体制 .....	1
第3章 審査の手順 .....	2
1. 審査のフロー .....	2
2. 第一次審査 .....	3
3. 第二次審査 .....	3
(1) 入札価格の確認 .....	3
(2) 基礎審査 .....	3
(3) 加点審査 .....	3
4. 加点付与基準 .....	4
5. 総合評価値の算出 .....	4
第4章 落札者の決定 .....	4
別表（基礎審査項目） .....	5

## 第1章 「落札者選定基準」の位置づけ

海上保安庁宿舎（鹿児島）整備事業落札者選定基準（以下「落札者選定基準」という。）は、海上保安庁が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、海上保安庁が公表する「入札説明書」と一体のものである。

## 第2章 落札者選定の方法

### 1. 落札者選定方式

事業者には、PFI 事業や建設、維持管理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・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。

### 2. 落札者選定方法

審査は応募者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。

### 3. 落札者選定の体制

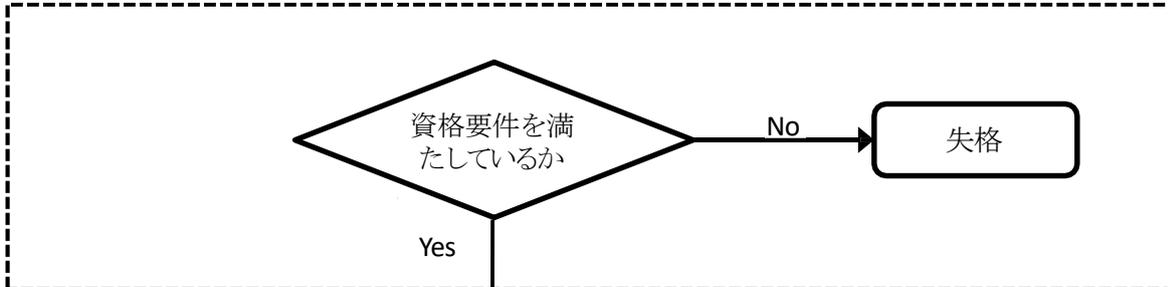
海上保安庁は総合評価落札方式を実施するにあたり、専門的見地からの意見を参考とするために、「海上保安庁宿舎（鹿児島）整備事業事業者選定審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置する。審査委員会は、入札参加者から提出された事業提案を審査及び評価し、その結果に基づき、海上保安庁が落札者の選定を行う。

### 第3章 審査の手順

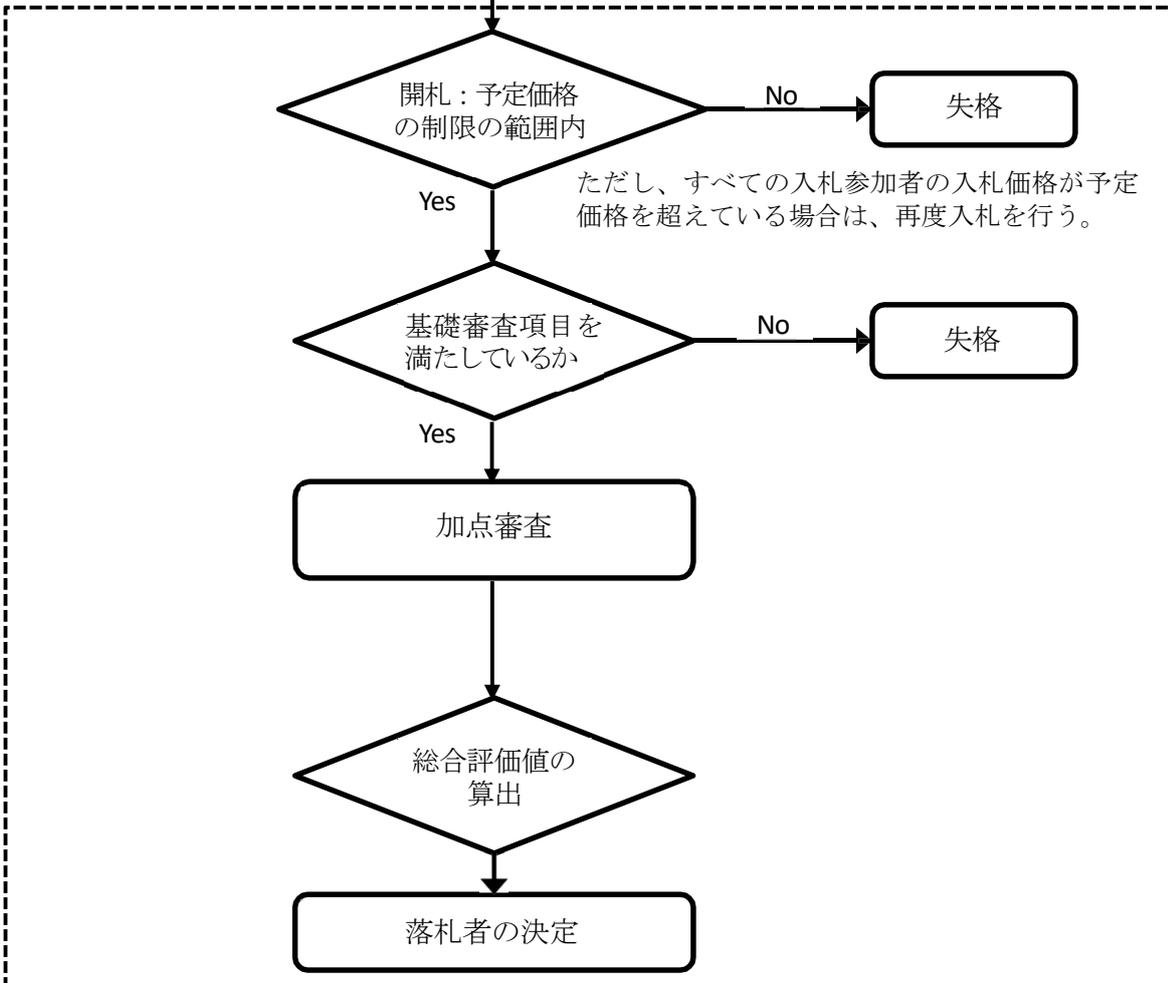
#### 1. 審査のフロー

審査の手順を以下に示す。

#### 第一次審査



#### 第二次審査



## 2. 第一次審査

応募者が備えるべき参加資格要件を満たしているかどうかの確認を行う。1項目でも当該要件を満たしていない場合は、失格（参加資格がない）とする。

## 3. 第二次審査

### (1) 入札価格の確認

入札価格が予定価格の範囲内か否かを確認する。予定価格の範囲内でない場合、失格とする。なお、全ての入札参加者の入札価格が予定価格の範囲内でない場合は、再度入札を行う。

### (2) 基礎審査

提案書に記載された内容が、別表に示す基礎審査項目を満たしているかについて審査を行う。基礎審査項目を全て満たしている場合は満点の40点を付与し、1項目でも満たしていない場合は、失格とする。

### (3) 加点審査

基礎審査項目を満たしていた提案について、審査委員会において以下に示す加点審査項目に基づき加点審査を行う。加点審査項目には配点を設定し、加点付与基準に基づき得点を付与する。満点は60点とする。詳細は「別紙 加点審査項目表」に示す。

なお、加点審査では、審査委員会において、入札参加者に対して事業提案に関するヒアリングを実施する。

#### 【加点審査項目】

項目		配点		
事業計画	実施体制・事業運営	2	2	
	資金調達・収支計画			
施設整備計画	居住環境・コミュニティ形成の向上	利便性	12	52
		快適性	12	
		交流・子育て環境	6	
		バリアフリー・ユニバーサルデザイン		
	周辺への配慮	景観性	4	
		近隣施設等への配慮		
	地球環境への配慮	エネルギー使用量の削減及び省資源化への取り組み	5	
		CASBEE等に基づく環境配慮計画		
		使用する材料への配慮		
	安全性	防災機能	4	
		防犯機能		
	経済性	保全性（作業性/更新性）	6	
ライフサイクルコストの低減				

	施工計画	品質保証	3	
		施工工程等の確実性、適切性		
		安全確保、周辺環境保全		
		環境配慮		
		適切な工期の確保		
維持管理計画	維持管理業務	業務実施体制、業務プロセス	4	4
		コスト縮減の工夫		
		居住者の生活環境の向上		
		省エネに関する活動の実施		
附帯事業計画	事業内容・事業計画	事業の適切性・採算性・リスク分担	2	2
合計			60	

#### 4. 加点付与基準

審査委員会は、加点審査において提案内容が優れているかどうかを審査し、加点審査項目ごとに5段階で評価する。

##### 【加点付与基準】

評価ランク	判断基準	採点比率
A	特に優れている	当該項目の配点×1.00
B	AとCの間	当該項目の配点×0.75
C	優れている	当該項目の配点×0.50
D	CとEの間	当該項目の配点×0.25
E	要求水準を満たす程度	当該項目の配点×0.00

#### 5. 総合評価値の算出

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、基礎審査と加点審査によって得られる点数の合計を入札価格で除した数値（以下、「総合評価値」という。）の最も高い者を落札者とする。なお、落札者となるべき総合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。

#### 第4章 落札者の決定

支出負担行為担当官は、事業者選定委員会の評価結果を踏まえ、落札者を決定する。

なお、落札者の提示した事業提案は、事業契約にその内容が反映されるものであり、事業者はこれを履行しなければならない。ヒアリングにおいてなされた事業提案に対する質問又は指摘若しくは意見への回答も同様とする。また、加点審査における評価内容については、要求水準書に示す内容以上の提案が行われ、かつ加点が付与された場合は、海上保安庁及び落札者の協議により実施方法を明確化し、これを契約締結時の要求水準とする。

別表（基礎審査項目）

項目		評価内容
事業計画	事業スケジュール	・実現可能な事業スケジュールとなっていること。
	収支計画	・事業費総額に対する借入金・出資金の構成と借入金・出資金の調達源、調達額、調達条件（金利等）が明示されていること。
		・事業者の長期借入金について想定している金融機関の関心表明書（貸出人・借入人・貸出額・貸出日・融資期間・返済方法・適用金利を記載）が添付されていること。
		・建設企業が特別目的会社に出資する計画となっていること。
事業費	・DSCR が 1.0 以上であること。	
施設整備計画	住戸の要件	・算出根拠が明示されていること、各提出書類の計数の整合性がとれていること。
		・単 b 型（35 m <sup>2</sup> 以上 36 m <sup>2</sup> 未満）79 戸、c 型（69 m <sup>2</sup> 以上 70 m <sup>2</sup> 未満）71 戸の計 150 戸が確保されていること。
	施設計画（全般）	・1 階に配置する c 型住戸のうち最低 5 戸（1 階に配置が無く 2 階以上に配置の場合も含む）は住戸内のバリアフリー対策が施されていること。
		・エントランスホール付近に単 b 型 1 室程度の広さの管理人事務室が設置されていること。
		・c 型（70 m <sup>2</sup> 程度）に相当する広さを確保した集会スペースが整備されていること。
		・建築基準法上の建築物は原則として全て「木造化」が図られていること。また、居住者及び来客者等の目に触れる機会が多いエントランス等の共用部を中心に「内装等の木質化」が図られていること。
		・居住者の居住環境・コミュニティ形成の向上を図るために木陰やベンチ等が適宜に設けられていること。
	住棟計画	・居住者のコミュニティ形成を図るための交流スペース等が、集会スペースを拠点に適宜設けられていること。
		・エントランスホールには風除室が設けられていること。
		・集合郵便受けはオートドアロックシステムの外部から配達し、内部で受け取ることが出来る計画であり、設置場所はエントランスホール付近であること。
・宅配ボックス数が住戸数の 20%であること。宅配ボックスは機械式とし、集合郵便受けと隣接して設置されていること。オートドアロックシステムの外部から配達し、内側から受け取ることができる計画であること。		
		・エレベーターに隣接して居室が設けられていないこと。エレベーターの台数は 2 台以上（1 台あたり定員 9 人程度）であり、うち 1 台

		は福祉型（音声案内装置は除く。）でトランクルーム付きであること（併用可）。
	住戸の設計	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 梁下内法躯体間法は 2,100mm 以上あること。</li> <li>・ 天井高さは、居室・納戸は床仕上げ面より 2,400mm 以上（ダクトの下り天井は除く。）、浴室・トイレは 2,200mm 前後であること。</li> <li>・ 浴室・便所・洗面室はそれぞれ独立であること。</li> <li>・ 収納総量は床面積に対して単 b 型は 5%以上、c 型は 6.5%以上であること。</li> <li>・ 各住戸のバルコニーの幅は、住戸の幅と同程度とし、奥行き寸法は柱型部分を除いて 1.6m 以上であること。バルコニーの一部に 3 m<sup>2</sup> 程度の降灰対策室が設置されていること。</li> <li>・ 各住戸とも 1 以上の居室における冬至の日照時間は 3 時間以上であること。</li> </ul>
	外構・植栽	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 150 台以上の駐車場（5.5m×2.5m 以上）が確保されており、少なくとも 1 台分は車いす利用者のための駐車場（6.0m×3.5m 以上）であり、c 型住戸のうちバリアフリー対応住戸と同数であること。</li> <li>・ 駐輪台数は、単 b 型 1 戸当たり 1 台、c 型 1 戸あたり 3 台確保されていること。屋外に設ける場合は屋根付きとし、原則として木造化であること。</li> <li>・ ごみ集積場は原則として木造化であること。</li> <li>・ 広場には、ベンチのほか、維持管理が容易な仕様・構造の遊具が設置されていること。</li> <li>・ 引越トラックの駐車や荷物の搬出入作業のためのスペースが可能な範囲で確保されていること。</li> </ul>
	施工計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計、着工及びしゅん工・引渡しまで、入札説明書に示すスケジュールを遵守し、妥当な工程であること。</li> </ul>
維持管理計画	維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 業務体制が明示されていること。</li> </ul>
附帯事業	事業内容・事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業の収支計画が明示され、事業実施の確実性が担保されていること。</li> <li>・ 要求水準書に示している建築基準法上や条例等の用途に適合していること。</li> <li>・ 附帯事業に係るリスクが公務員宿舎の設計・建設、維持管理に影響を与える恐れを避ける又は最小限にするための提案がなされていること。</li> </ul>