

世田谷区本庁舎等整備工事  
一般競争入札（技術提案型総合評価方式）  
入札結果報告書

令和3年3月

世田谷区



## 目次

1. はじめに .....	1
2. 工事の概要 .....	1
3. 入札スケジュール .....	2
4. 入札参加資格及び落札者決定方法 .....	3
(1) 入札参加資格	
(2) 落札者決定方法	
(3) 総合評価審査委員会の設置	
5. 入札経過 .....	7
(1) 入札参加資格の確認	
(2) 質疑応答（設計図書、入札手続き関係）	
(3) 技術提案等書類の提出	
(4) 技術提案に係るヒアリング、技術提案評価点の評価	
(5) 施工実績評価点、地域貢献評価点の評価	
6. 入札結果 .....	8
(1) 各参加者の評価結果	
(2) 落札者	

## 1. 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の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 月策定の「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」、令和 2 年 3 月に実施設計を取りまとめ、整備に向けた取組みを進めてきました。

世田谷区本庁舎等整備工事（以下「本工事」という。）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、建設を繰り返し、また、各工期で建設した免震建物を接続し、最終的に一つの建物として完成させる等、非常に難易度の高い工事となります。

そのため、区では、本工事に最適な施工者を選定することを目的として、学識経験者等からなる委員会を設置し、施工者選定手法や入札参加資格、落札者決定基準等について検討しました。検討の結果、技術提案型総合評価方式による制限付一般競争入札により、価格競争のみではなく、施工実績、地域経済への貢献及び施工上の工夫等に関する技術提案を求め、落札者を決定することとしました。

本報告書は、このような経緯で進められた本工事の入札結果について概要をまとめたものです。

## 2. 工事の概要

入札に付した工事の概要は以下のとおりです。

件名	世田谷区本庁舎等整備工事		
入札の方式	技術提案型総合評価方式		
履行場所	世田谷区世田谷四丁目 2 1 番 外		
工期	契約締結日から令和 9 年 1 0 月 1 5 日まで		
工事種別	建築工事		
工事概要		東 棟	西 棟
	敷地面積	11,452.16 m <sup>2</sup>	10,537.51 m <sup>2</sup>
	建築面積	6,357.04 m <sup>2</sup>	6,882.07 m <sup>2</sup>
	延べ面積	36,472.88 m <sup>2</sup>	36,519.64 m <sup>2</sup>
	階数	地下 2 階 地上 10 階 塔屋 2 階	地下 2 階 地上 5 階 塔屋 1 階
	構造	鉄骨造・鉄筋コンクリート造・ 鉄骨鉄筋コンクリート造（免震構造）	
	最高高さ	40.71m	21.89m
予定価格	42,152,224,000 円（税込）		
低入札価格調査	低入札価格調査制度の調査基準価格を設ける。 失格基準価格の設定あり。（基準価格はいずれも非公表）		



新庁舎の完成イメージ

### 3. 入札スケジュール

入札公告から開札までのスケジュールは以下のとおりです。

日 程	内 容
令和2年 9月 7日 (月)	入札公告
9月11日 (金)	現地確認受付期限
9月14日 (月)	質疑提出期限 (入札参加資格確認申請関係)
9月17日 (木) 18日 (金)	現地確認
9月25日 (金)	質疑回答 (入札参加資格確認申請関係)
10月 2日 (金)	入札参加資格確認申請期限
10月 9日 (金)	入札参加資格確認結果の通知
10月19日 (月)	質疑提出期限 (設計図書、入札手続き関係【1回目】)
11月 2日 (月)	質疑回答 (設計図書、入札手続き関係【1回目】)
11月 9日 (月)	質疑提出期限 (設計図書、入札手続き関係【2回目】)
11月24日 (火)	質疑回答 (設計図書、入札手続き関係【2回目】)
令和3年 1月13日 (水)	技術提案等書類提出期限
1月29日 (金)	入札書提出期限
1月31日 (日)	技術提案に係るヒアリング
2月 1日 (月)	開札

#### 4. 入札参加資格及び落札者決定方法

##### (1) 入札参加資格

本工事の入札参加者は、単体企業又は3者以内の建設共同企業体（以下「JV」という。）とし、参加資格要件は以下のとおりとしました。（主な内容を抜粋して記載しています。）

<b>I 単体企業及びJVの代表構成員（第1順位）に必要な資格</b>
<p>以下の（1）～（5）に掲げる条件（（5）はJVの代表構成員の場合に限る。）をすべて満たすこと。</p> <p>（1）以下の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。</p> <p>①延べ面積10,000㎡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</p> <p>②延べ面積10,000㎡以上の免震構造の建物の新築工事の施工実績</p> <p>③500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</p> <p>※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。</p> <p>（2）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。</p> <p>（3）経営事項審査の建築工事業に係る総合評価値が1,600点以上であること。</p> <p>（4）建築工事業の特定建設業許可を受けていること。</p> <p>（5）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。</p>
<b>II JVの第2順位の構成員に必要な資格</b>
<p><b>1 建築工事業</b></p> <p>以下の（1）～（4）に掲げる条件をすべて満たすこと。</p> <p>（1）免震構造の建物の新築工事の施工実績を有すること。なお、施工実績は元請として請け負ったものに限る。（JVでの請負工事については第2順位以下の構成員として請け負ったものも可とする。）</p> <p>（2）電子調達サービスにおいて「建築工事」Aの格付を有すること。</p> <p>（3）経営事項審査の建築工事業に係る総合評価値が1,300点以上であること。</p> <p>（4）建築工事業の特定建設業許可を受けていること。</p>

## 2 電気工事業

以下の（１）～（４）に掲げる条件をすべて満たすこと。

- （１）免震構造の建物の新築工事の施工実績を有すること。なお、施工実績は元請又は１次下請として請け負ったものに限る。（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。）
- （２）電子調達サービスにおいて「電気工事」Aの格付を有すること。
- （３）経営事項審査の電気工事業に係る総合評定値が1,300点以上であること。
- （４）電気工事業の特定建設業許可を受けていること。

## 3 管工事業（空調工事・給排水衛生工事）

以下の（１）～（４）に掲げる条件をすべて満たすこと。

- （１）免震構造の建物の新築工事の施工実績を有すること。なお、施工実績は元請又は１次下請として請け負ったものに限る。（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。）
- （２）電子調達サービスにおいて「空調工事」Aかつ「給排水衛生工事」Aの格付を有すること。
- （３）経営事項審査の管工事業に係る総合評定値が1,300点以上であること。
- （４）管工事業の特定建設業許可を受けていること。

## Ⅲ JVの第3順位の構成員に必要な資格

### 1 建築工事業

以下の（１）～（３）に掲げる条件をすべて満たすこと。

- （１）電子調達サービスにおいて「建築工事」Aの格付を有すること。
- （２）経営事項審査の建築工事業に係る総合評定値が1,000点以上であること。
- （３）建築工事業の特定建設業許可を受けていること。

### 2 電気工事業

以下の（１）～（３）に掲げる条件をすべて満たすこと。

- （１）電子調達サービスにおいて「電気工事」Aの格付を有すること。
- （２）経営事項審査の電気工事業に係る総合評定値が1,000点以上であること。
- （３）電気工事業の特定建設業許可を受けていること。

### 3 管工事業（空調工事・給排水衛生工事）

以下の（１）～（３）に掲げる条件をすべて満たすこと。

- （１）電子調達サービスにおいて「空調工事」Aかつ「給排水衛生工事」Aの格付を有すること。
- （２）経営事項審査の管工事業に係る総合評定値が1,000点以上であること。
- （３）管工事業の特定建設業許可を受けていること。

## (2) 落札者決定方法

「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）」を定め、予定価格の制限の範囲内で入札した者のうち、以下の方法により算出した評価値が最も高い者を落札者とするものとしました。

### ①評価の方法

価格点と技術評価点（施工実績評価点、地域貢献評価点、技術提案評価点の合計）を合計した評価値によって評価する。

評価値 (300 点満点)	=	価格点 (150 点満点)	+	技術評価点 (150 点満点)
------------------	---	------------------	---	--------------------

### ②価格点の算定方法

価格点は 150 点満点とし、次のとおり算定するものとする。

なお、小数点以下 2 位未満の端数があるときは、これを切り捨てる。

$$\text{価格点} = (\text{式①} \times 0.13 + \text{式②} \times 0.87)$$

式①（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①の値は 150 点とする。

式②（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。

基準値（A）及び基準値（B）の算定において、公共建築工事積算基準（以下「積算基準」という。）における直接工事費は、直接工事費と現場管理費の一部に相当する額（以下「現場管理費相当額」という。）により構成されているため、直接工事費の額は積算基準における直接工事費から現場管理費相当額を減じて得た額とし、現場管理費の額は積算基準における現場管理費の額に現場管理費相当額を加えて得た額とする。ただし、積算基準における直接工事費を直接工事費と現場管理費相当額に明確に区分することが困難な場合は、積算基準における直接工事費に 10 分の 1 を乗じて得た額を現場管理費相当額とする。



③技術評価点の評価項目及び配点

技術評価点は150点満点とし、施工実績評価点（28点満点）、地域貢献評価点（18点満点）及び技術提案評価点（104点満点）の合計によるものとする。

配点の詳細は次のとおりとする。

評価項目			配点
技術評価点	施工実績評価点	事業者の施工実績	14点
		配置予定技術者の施工実績	14点
	地域貢献評価点		18点
	技術提案評価点	事業特性を考慮した施工体制	16点
		合理的な施工計画	16点
		段階的接続を考慮した全体品質管理	16点
		全体工期及び各工期の設定	16点
		運用中庁舎と同一敷地内での安全な工事計画	24点
		周辺環境配慮への取組み	8点
		地球環境負荷低減、社会的動向等への対応に関する提案	8点
	合 計		

(3) 総合評価審査委員会の設置

施工者選定にあたっては、専門的な見地から公正かつ公平な選定を行うため、学識経験者により構成する「世田谷区本庁舎等整備総合評価審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置し、技術提案等の評価を行いました。

世田谷区本庁舎等整備総合評価審査委員会の構成

役職	氏名	所属
委員長	遠藤 和義	工学院大学 建築学部建築学科教授
副委員長	角田 誠	東京都立大学 都市環境学部建築学科教授
委員	浦江 真人	東洋大学 理工学部建築学科教授
委員	蟹澤 宏剛	芝浦工業大学 建築学部建築学科教授
委員	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	山下 哲郎	工学院大学 建築学部建築学科教授

(敬称略)

## 5. 入札経過

### (1) 入札参加資格の確認

令和2年10月2日（金）の入札参加資格確認申請期限までに、以下の3者から応募がありました。申請書類をもとに、入札参加資格の確認を行ったところ、全者が入札参加資格の基準を満たしていました。

- ・鹿島建設株式会社 東京建築支店
- ・清水建設株式会社
- ・大成建設株式会社 東京支店 （五十音順）

### (2) 質疑応答（設計図書、入札手続き関係）

入札参加資格が確認された参加者に対し、設計図書、入札手続き関係の質疑応答を2回実施しました。（質疑回答数：第1回742件、第2回1,098件）

### (3) 技術提案等書類の提出

入札参加資格が確認された3者のうち、令和3年1月13日（水）の提出期限までに全者から技術提案等書類の提出がありました。

### (4) 技術提案に係るヒアリング、技術提案評価点の評価

令和3年1月31日（日）に入札参加者による技術提案内容の説明及び審査委員会によるヒアリングを実施し、審査委員会によって技術提案評価点の評価を行いました。なお、審査委員会によるヒアリング及び評価は、参加者名を伏せて匿名で行いました。

### (5) 施工実績評価点、地域貢献評価点の評価

区が施工実績評価点及び地域貢献評価点の評価を行い、技術提案の審査後、審査委員会によってその評価が公正かつ公平に行われていることを確認しました。

## 6. 入札結果

### (1) 各参加者の評価結果

各参加者から提出された技術提案等書類及び入札金額により算出された評価値は下記のとおりとなりました。価格点については、令和3年2月1日（月）に電子調達サービスにおいて開札を行い、4（2）の計算式により算出しています。

なお、開札の結果、技術評価点及び価格点の合計の評価値が最も高かった入札参加者の入札金額が、低入札価格調査制度の調査基準価格を下回っていたため、落札者の決定を保留し、事情聴取を伴う調査を行いました。その調査結果について、令和3年3月1日（月）に低入札価格調査委員会\*において審査し、調査基準価格を下回った主な理由として、技術提案による施工計画の合理化やそれに伴う労務等の平準化、さらには全国規模のネットワークによる資材の集中購買等で適正なコストダウンが図られるものと確認されたため、契約の内容に適合した履行がされないおそれがないと判断し、当該入札参加者を落札者としました。

参加者名		鹿島建設株式会社 東京建築支店	清水建設株式会社	大成建設株式会社 東京支店
技術 評価 点	施工実績評価点 (a)	18	20	22
	地域貢献評価点 (b)	16.24	11.01	18.00
	技術提案評価点 (c)	76.63	67.95	66.64
	技術評価点合計 (a+b+c)	110.87	98.96	106.64
価格点 (d)		115.31	86.18	150.00
入札金額(円) ※契約希望税込金額の 100/110		36,000,000,000	37,400,000,000	33,100,000,000
評価値(a+b+c+d)		226.18	185.14	256.64

※予定価格は、42,152,224,000円（税込）

### (2) 落札者

大成建設株式会社 東京支店

\* 世田谷区低入札価格調査制度要領による。