

東京大学(駒場)駒場オープンラボラトリー施設整備事業

落札者決定基準

平成15年3月26日

東京大学

目 次

1 . 本書の位置づけ.....	1
2 . 事業者選定の概要.....	1
(1) 事業者選定方式.....	1
(2) 事業者選定方法.....	1
(3) 事業者選定の体制.....	1
3 . 審査の手順	2
4 . 第一次審査（競争参加資格等審査）	3
5 . 第二次審査（提案内容審査）.....	3
(1) 入札金額の確認.....	3
(2) 基礎項目審査.....	3
(3) 加点項目審査.....	4
(4) 優秀提案者の選定.....	7
6 . 落札者の決定	7

1. 本書の位置づけ

東京大学（駒場）駒場オープンラボラトリー施設整備事業落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）は、東京大学（以下「大学」という。）が、東京大学（駒場）駒場オープンラボラトリー施設整備事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の募集・選定を行うに当たって、入札参加希望者に交付する入札説明書と一体のものである。

落札者決定基準は、落札者を決定するに当たって、最も優れた提案を行った入札参加者を選定するための方法及び評価基準等を示し、入札参加者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

2. 事業者選定の概要

(1) 事業者選定方式

本事業を実施する事業者には、建設段階から維持管理業務の各業務を通じて、効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定することが必要であることから、事業者の選定に当たっては、入札金額及び事業運営能力、建設・維持管理能力等その他の条件等を総合的に評価し落札者を決定する、会計法（昭和22年法律第35号）第29条の6第2項、予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）第91条第2項に基づく総合評価落札方式による一般競争入札をもって行う。

(2) 事業者選定方法

事業者の選定は、二段階の審査により実施し、第一次審査として競争参加資格の確認等審査、第二次審査として提案内容審査を行う。競争参加資格等審査は、提案内容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、提案内容審査には持ち越さない。

(3) 事業者選定の体制

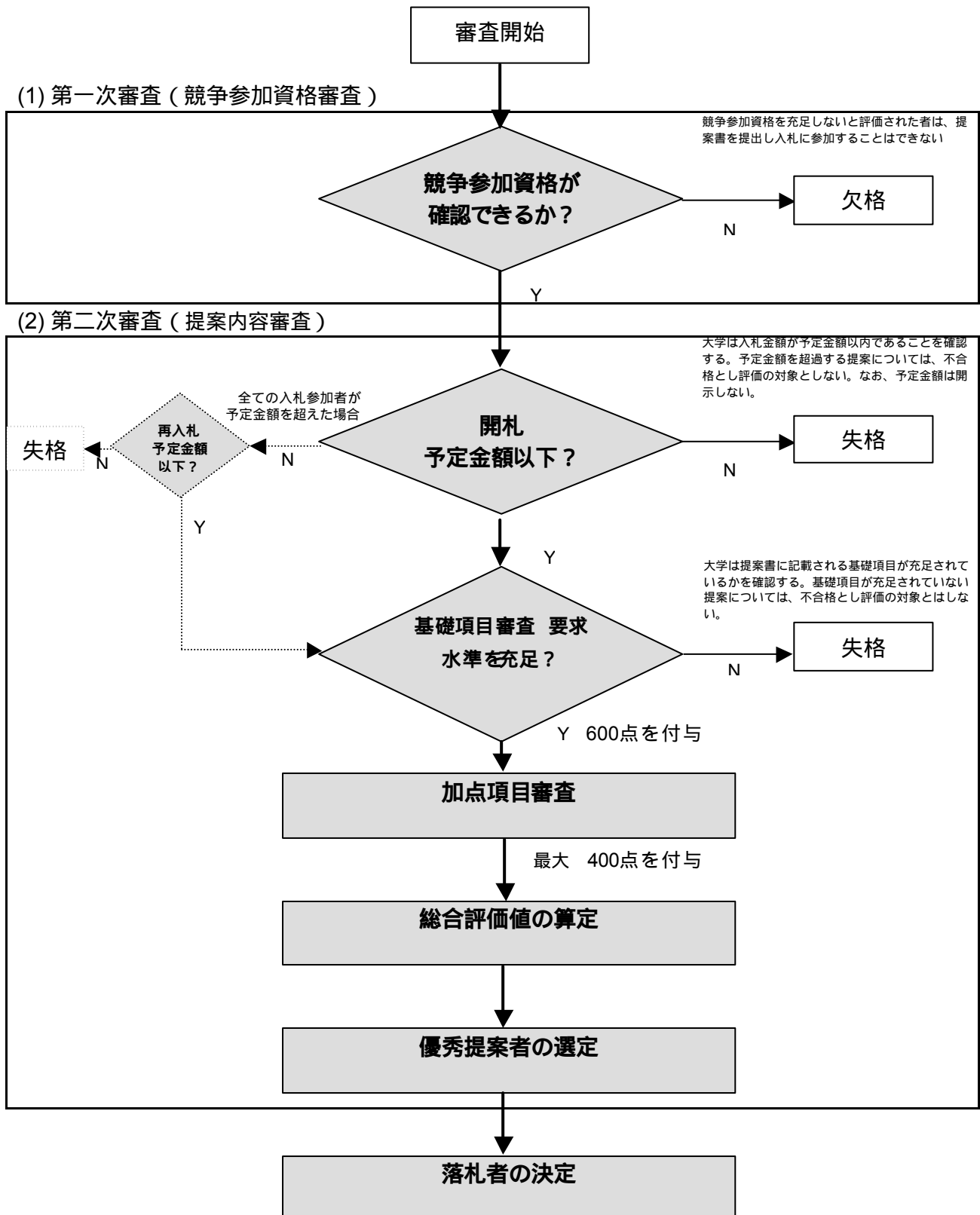
提案内容審査に当たっては、大学が設置した学識経験者等及び大学教職員で構成する「東京大学PFI事業推進委員会」のメンバー等から構成される「東京大学（駒場）駒場オープンラボラトリー施設整備事業に係る審査会」において、入札参加者から提出された入札提出書類の審査を行い、優秀提案者を選定する

審査会の委員は次のとおりである。

委員長	宮 島 洋	東京大学副学長
委員 (五十音順)	芦 立 訓	東京大学事務局経理部長
	植 田 和 男	日本PFI協会専務理事
	碓 井 光 明	東京大学大学院法学政治学研究科・法学部教授
	大垣 眞一郎	東京大学大学院工学系研究科・工学部教授
	金 本 良 嗣	東京大学大学院経済学研究科・経済学部教授
	中 村 耕 三	東京大学大学院医学系研究科・医学部教授
	南 谷 崇	東京大学駒場オープンラボラトリー長
	光 多 長 温	鳥取大学教育地域科学部教授
	山 田 泰 二	東京大学事務局施設部長

3. 審査の手順

審査の手順は、次のとおりである。



4．第一次審査（競争参加資格等審査）

入札説明書に示す入札参加者及び協力会社が、競争参加資格の要件を満たしているかどうかを、審査する。1項目でも要件の未達項目があれば失格とする。

5．第二次審査（提案内容審査）

(1) 入札金額の確認

入札書に記載された入札金額が予定金額の範囲内であることを確認する。予定金額を超える場合は失格とする。

全ての入札参加者の入札金額が予定金額を超えている場合は、再度入札を行う。この場合、再入札に際して事業提案の変更を行うことは許されるものとする。

(2) 基礎項目審査

基礎項目審査では、入札金額が予定金額の範囲内であることが確認された入札参加者の提案内容が、要求水準の基礎項目を充足しているかについて審査を行う。要求水準の基礎項目を充足している場合は適格とし、配点600点を付与する。1項目でも要求水準の基礎項目を充足していない、又は要求水準の基礎項目について記載のない場合は失格とする。要求水準の基礎項目は、次の表のとおりである。

基礎項目審査の審査項目及び審査基準

審査項目		審査基準
事業計画	事業工程	・実現可能な事業工程となっているとともに、事業条件が満たされていること
	入札金額	・算定方法に誤りがないこと
	特別目的会社	・出資内容が明記され、出資条件が満たされていること
	大学の支払条件	・施設整備に係る対価の算定方法に誤りがなく、支払条件が満たされていること ・維持管理業務に係る対価の算定方法に誤りがなく、支払条件が満たされていること
	保険の付保	・事業者が義務づけている保険に付保されること
	資金調達計画	・資金調達方法、金額、条件などが明示されていること
	長期収支計画	・長期収支計画全体の計算に誤り等がないこと ・各種発生費用の項目及び算定方法に誤りがなく、市場価格と極端に乖離していないこと ・年度ごとの極端なキャッシュフロー変動や資金不足がないこと
施設整備計画	施設整備計画	・事業計画地の範囲内に配置されていること ・施設の規模について要求水準が満たされていること（具体的な数値は、要求水準書による） ・ゾーニング、フロア構成、必要諸室構成などの基本的な事項が、要求水準を反映したものであること
維持管理計画	維持管理計画	・業務の目的、対象範囲、業務実施の考え方、業務体制について、要求水準が満たされていること ・各業務の水準について、要求水準が満たされていること

(3) 加点項目審査

基礎項目審査において配点を付与された提案について、加点項目審査を行う。加点項目審査は、入札参加者の提案内容について、以下に示す各評価項目の評価基準等に応じて配点（加点）を付与する。配点の合計は400点とする。

1) 事業計画等に関する事項・・・配点合計80点

評価項目 (評価の視点)	評価基準	配点
資金調達計画の安定性	<ul style="list-style-type: none"> 調達先の信用力が適切であるとともに、事前協議などが十分になされているか 調達に当たって過度なリスクが排除されているか 金融市場の変動に対応できる方策が備えられているか 	30点
事業収支計画の安定性	<ul style="list-style-type: none"> 事業収支計画が建築計画および維持管理計画と整合がとれ安定的なものとなっているか 資金収支の安定化のために有効となる具体的な方策（仕組）が備えられているか 	30点
事業継続の安定性	<ul style="list-style-type: none"> 特別目的会社への出資者や事業の受託者の破綻等に対応できる方策（仕組）が備えられているか 社会経済環境の変化に柔軟に対応できる方策（仕組）が備えられているか 	20点

2) 施設整備計画等に関する事項・・・配点合計160点

評価項目 (評価の視点)	評価基準	配点
景観や地域環境の配慮等に対する考え方	<p><u>地域性</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 近隣の居住環境(特に西側の住宅ゾーン)に対して具体的な配慮がなされているか。 キャンパスの将来構想や、街路の軸線、隣接建物との連携を考慮した配置となっているか。 <p><u>景観性</u></p> <ul style="list-style-type: none"> キャンパスの外装デザイン、特に隣接建物との統一性、一体性に配慮した計画になっているか。 <p><u>環境負荷軽減</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 自然エネルギーの使用や、リサイクル材の使用等の省エネ、省資源の具体策が提案されているか。 環境負荷軽減の提案及びその効果の計測方法が具体的に提案されているか。 	30点
機能的で可変性の高い施設に対する考え方	<p><u>機能性</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 研究実験を主たる目的とする施設として、人、モノの動線、諸室の配置について、使い易くわかり易いゾーニング、サイン計画等の提案がなされているか。 研究の連携や研究者同士の交流、研究への大学側のバックアップを勘案した適切な平面計画が提案されているか。 <p><u>可変性の確保</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 研究者のニーズに応じて部屋割りや間仕切りの変更が可能な可変性の高い研究実験空間の提案がなされているか。 研究内容の変更などに対応可能な設備計画となっているか。 <p><u>拡張性</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 将来を見据えた情報化に対する対応、拡張性を考慮しているか 	30点
安全で快適な施設に対する	<p><u>防災性</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 避難計画において合理的な工夫や法規規定以上の配慮がなされて 	20点

<p>考え方</p>	<p>いるか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 設備（電気、通信、機械）について緊急時、災害時の機能確保のために、適切なバックアップが施されているか。 ・ 耐震性(防振性)を確保すること等により、地震時の被害軽減や機器の保全が図られているか。 <p><u>防犯性</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 平面計画、動線、機械警備等がセキュリティの高いシステムとなっているか。 ・ 研究の機密保持が可能なセキュリティシステムとなっているか。 ・ セキュリティシステムは、キャンパス全体で導入が予定されているICカードとの整合性が、検討されているか。 ・ 提案されたセキュリティシステムは、日常の施設利用に配慮されているか。 <p><u>安全性・快適性</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 各研究室での様々な実験に伴う、安全性の確保を勘案した計画となっているか。 ・ シックハウス対策が講じられているか。 ・ 光、空気、音、臭気等に対し、快適な研究環境が計画されているか。 	
<p>維持管理費の軽減に配慮した経済的な施設づくりに対する考え方</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ メンテナンス等、維持管理に配慮した仕上げ材が使用されているか。 ・ 各種設備や防災関係の自動監視による集中化、小人力等が図られているか。 ・ 大学が行う大規模修繕や更新を、効率的・低コストで行える工夫がなされているか。 	<p>20点</p>
<p>親しみやすく、人に優しい施設づくりに対する考え方</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 具体性・実効性の高いバリアフリー及びユニバーサルデザインが積極的に導入されているか。 ・ 外部からのエレベーターシャフト、カゴ等の見え方に配慮した計画となっているか。 	<p>20点</p>
<p>建築計画</p>	<p><u>研究関連諸室</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 研究実験室の機器や試料等の搬入が容易に行える配置、開口部寸法となっているか。 ・ 研究実験室の電気、ガス、水等の供給は、天井、床どちらからでも取れるようなシステムとなっているか。また、自由な位置で排水がとれるようになっているか。 ・ 研究実験室の将来の設備の変更に柔軟に対応可能なメッシュ天井等の提案が行なわれているか。 ・ 会議室の遮音性が確保されるとともに、廊下側、エレベーターホール側及び間仕切りは、透明感のある素材となっているか。 <p><u>管理供用諸室</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ エントランスホールは、開放的な空間とし、来館者を明るく迎え入れる雰囲気となっているか ・ 中庭の下階の研究実験室への防水対策、遮音(衝撃音)対策を十分行われているか。 	<p>20点</p>
<p>工事施工計画</p>	<p><u>品質確保の方法</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 耐用年数の設定と更新周期の基本的考え方が合理的なものとなっているか。 ・ 完成検査時、中間検査時に発注者に対して示す品質保証の基本的な考え方及び実施(提示)方法が合理的なものとなっているか。 ・ 性能規定に基づき表示された事項(形状、色彩、グレード等)について、発注者との具体の合意を得るための調整方法が適切な内容となっているか。 	<p>20点</p>

	<p><u>工程計画等の妥当性</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・着工から竣工に至るまでの調整事項の洗い出し及び調整期間を含めた工程計画が適切なものとなっているか。 ・公衆災害防止を含む安全管理に対する対策が適切なものとなっているか。 <p><u>工事期間中の周辺環境等への配慮</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・交通渋滞、騒音について、想定される事項(時期・工程)と具体的対策が適切なものとなっているか。 ・グリーン調達対象品目及びその他の再資源化に寄与する物品の採用計画及び具体的な目標値と達成可能性に関して、適切な計画となっているか。 ・その他周辺への影響の軽減措置の具体的対策(近隣対策含む)に関して適切なものとなっているか。 	
--	--	--

3) 維持管理計画等に関する事項・・・配点合計120点

評価項目 (評価の視点)	評価基準	配点
維持管理業務全般	<ul style="list-style-type: none"> ・平時の執行体制は、効率よく業務を執行できる体制となっているか。 ・非常時の連絡体制、保険の内容等が具体的に提案されているか。 ・効率的な維持管理を行うために、効果的な方策が導入されているか。 ・長期修繕計画は、ライフサイクルコストの最小化を図るための工夫をしたものとなっているか。 	20点
建物、建物設備、外構施設保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・業務年間計画書の作成に関して具体的な提案がなされているか。 ・要求水準の達成に関して事業目的に整合した独自の工夫、提案がなされているか。 	60点
清掃衛生管理、警備業務	<ul style="list-style-type: none"> ・業務年間計画書の作成に関して具体的な提案がなされているか。 ・要求水準の達成に関して事業目的に整合した独自の工夫、提案がなされているか。 	40点

4) 運営補助計画等に関する事項・・・配点合計40点

評価項目 (評価の視点)	評価基準	配点
運営補助業務全般	<ul style="list-style-type: none"> ・平時の執行体制は、効率よく業務を執行できる体制となっているか。 ・非常時の連絡体制、保険の内容等が具体的に提案されているか。 ・効率的な運営補助を行うために、効果的な方策が導入されているか。 ・業務年間計画書の作成に関して具体的な提案がなされているか。 ・要求水準の達成に関して事業目的に整合した独自の工夫、提案がなされているか。 	40点

5) 加点基準

評価水準	加点比率（加点数 = 配点 × 加点比率）
特に優れている	100%
と の中間程度	75%
優れている	50%
と の中間程度	25%
優れている点はない	0%

(4) 優秀提案者の選定

基礎項目審査点と加点項目審査点の合計を入札金額で除して得た数値（以下「総合評価値」という。）を比較し、総合評価値の最も高い提案者を優秀提案者として選定する。

$$\text{総合評価値} = \{ \text{基礎項目審査点(配点600点)} + \text{加点項目審査点(配点400点)} \} \div \text{入札金額}$$

6. 落札者の決定

大学は、第一次審査・第二次審査の結果により選定された優秀提案者を落札者として決定する。ただし、優秀提案者が複数いるときは、当該優秀提案者にくじを引かせて落札者を決定する。