

東京大学（柏）総合研究棟（環境学研究系）施設整備事業

落札者決定基準

平成15年 3月24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	6
6 . 落札者の決定	6

1. 本書の位置づけ

東京大学（柏）総合研究棟（環境学研究系）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（柏）総合研究棟（環境学研究系）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」のメンバーから構成される「東京大学（柏）総合研究棟（環境学研究系）施設整備事業に係る審査委員会」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。

審査委員会の委員は次のとおりである。

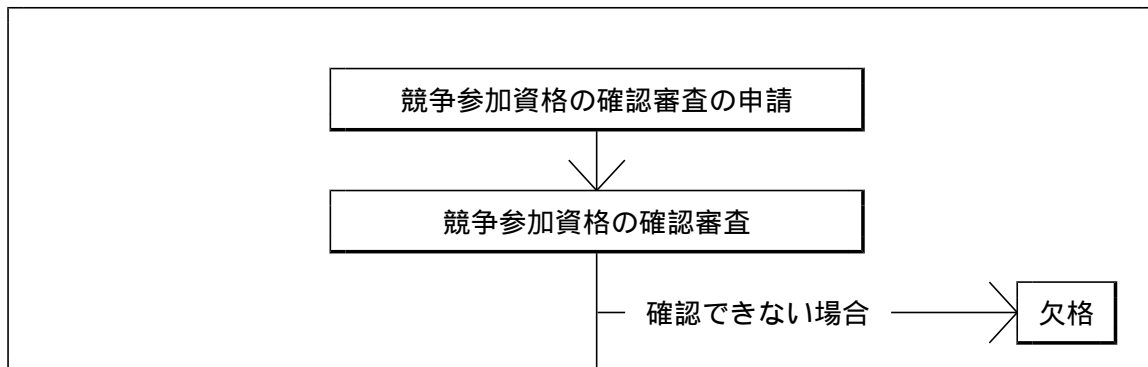
委員長	宮島 洋	東京大学副学長
委員	芦立 訓 植田 和男 碓井 光明 大垣眞一郎 金本 良嗣 神田 順 中村 耕三 光多 長温 山田 泰二	東京大学事務局経理部長 日本PFI協会専務理事 東京大学大学院法学政治学研究科・法学部教授 東京大学大学院工学系研究科・工学部教授 東京大学大学院経済学研究科・経済学部教授 東京大学大学院新領域創成科学研究科教授 東京大学大学院医学系研究科・医学部教授 鳥取大学教育地域科学部教授 東京大学事務局施設部長

（委員は五十音順）

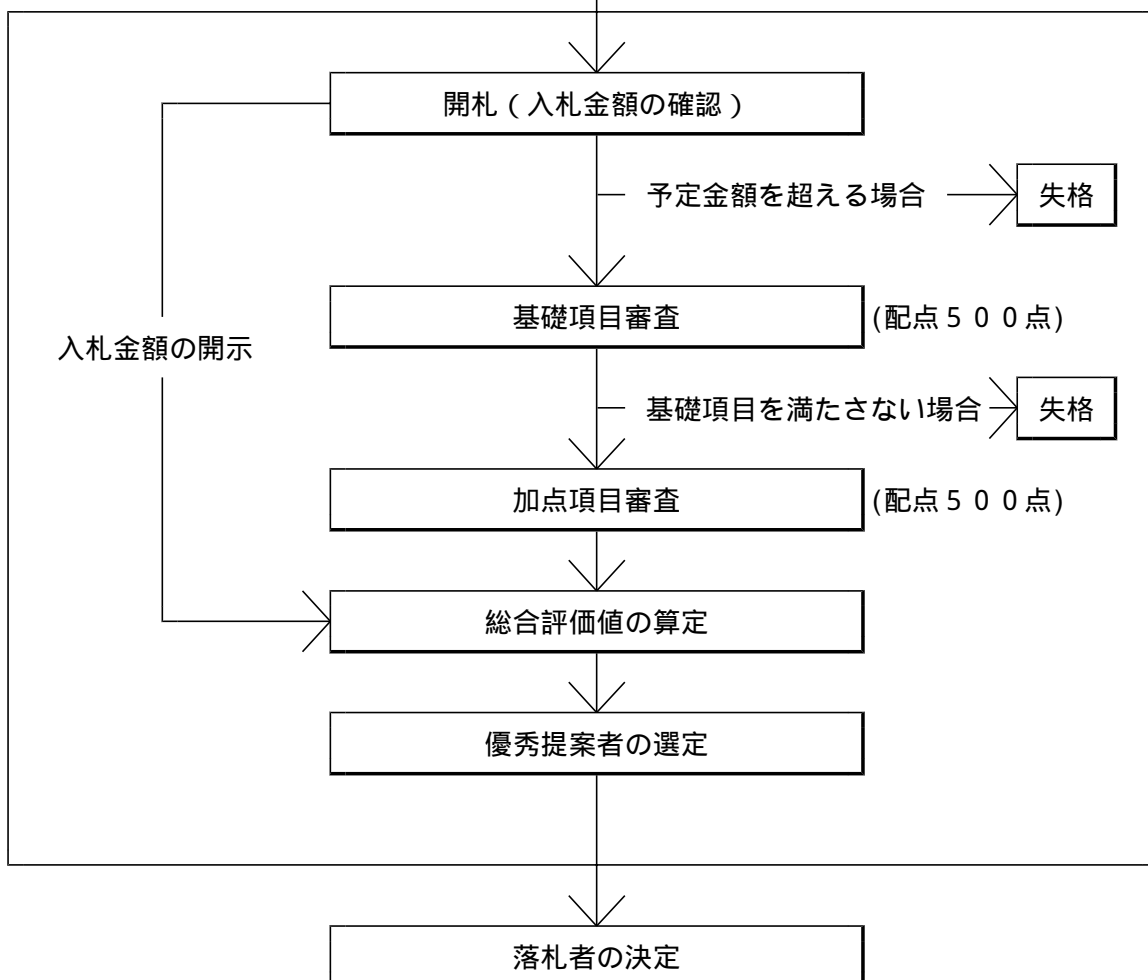
3. 審査の手順

審査の手順は、次のとおりである。

(1) 第一次審査（競争参加資格等審査）



(2) 第二次審査（提案内容審査）



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欠格とする。

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、再入札に際して提案内容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全て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全て充足している場合は適格とし、配点500点（加点項目審査の配点と合わせ1000点とする）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500点（基礎項目審査の配点と合わせ1000点とする）とする。

1) 事業計画等に関する事項・・・配点合計80点

資金調達計画に関する事項（配点30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

事業収支計画に関する事項（配点30点）

評価項目（評価の視点）	評価基準	配点
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

事業の継続に関する事項（配点20点）

評価項目（評価の視点）	評価基準	配点
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370点

施設計画に関する事項（配点330点）

評価項目（評価の視点）	評価基準	配点
創造性（空間の魅力）	・ 計画建物は柏キャンパス空間の環境と調和し、その魅力の向上に貢献しているか	30点
	・ それぞれの部屋の内部空間は、使用目的にあったデザイン（形状、採光、通風、意匠など）になっているか	40点
	・ 室内環境の快適性の確保のために適切な設備計画がなされているか	30点
	・ 研究者同士や教師と学生、学生と学生の様々な交流を促進する建築的な工夫がなされているか	30点

経済性（耐久性、保全性、LCCの低減）	<ul style="list-style-type: none"> ・将来の大規模修繕や維持管理を軽減できる各部材や仕上げ材の長寿命化の配慮がなされているか ・維持管理業務の作業の効率化と軽減への配慮がなされているか 	50点
	<ul style="list-style-type: none"> ・建築や設備システムの導入等によってLCCの低減がなされているか ・LCCの低減のための方策は、総合的なバランスのなかでの確かつ効果的なものとなっているか 	40点
環境性	<ul style="list-style-type: none"> ・使用材料、機器の選定に当たって、リサイクル材の促進、省エネルギー、省資源等への配慮がなされているか ・LCCO₂の低減への配慮がなされているか 	40点
	<ul style="list-style-type: none"> ・外観の意匠に環境学の建物らしさを反映していると同時に、それらに十分な機能があるか 	30点
安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の目的の即した災害時の安全性の確保に対して工夫されているか ・シックハウス対策への配慮がなされているか 	40点

施工計画に関する事項（配点40点）

評価項目（評価の視点）	評価基準	配点
社会性（周辺環境への配慮）	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境（周辺交通、騒音・振動や悪臭・粉塵及び地盤沈下等の予測と状況把握及び対策）への配慮がなされているか 	20点
品質管理（リサイクル・廃棄物処理）	<ul style="list-style-type: none"> ・発生材のリサイクルに配慮した施工計画がなされているか ・環境に配慮した適切な廃棄物処理がなされているか 	20点

3) 維持管理計画等に関する事項・・・配点合計50点

評価項目（評価の視点）	評価基準	配点
保守管理等（建築・設備・保安）	<ul style="list-style-type: none"> ・保守管理業務等の実施体制が整備されているか ・業務内容は適正かつ効果的なものとなっているか 	20点
維持管理等（外構・清掃・植栽）	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理業務等の実施体制が整備されているか ・業務内容の適正かつ効果的なものとなっているか 	20点
維持管理業務による経済性	<ul style="list-style-type: none"> ・予防保全を原則とし各種の修繕内容とその周期が適正かつ効果的なものとなっているとともに、結果として経済性が追求されているか 	10点

4) 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。

$$\text{総合評価値} = \{ \text{基礎項目審査点 (配点 500 点)} + \text{加点項目審査点 (配点 500 点)} \} \div \text{入札金額}$$

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。