

東京大学（地震）総合研究棟施設整備事業

落札者決定基準

平成15年4月1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) 加算項目審査	4
(4) 優秀提案者の選定	8
6 . 落札者の決定	8

1. 本書の位置づけ

東京大学（地震）総合研究棟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（地震）総合研究棟施設整備事業（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

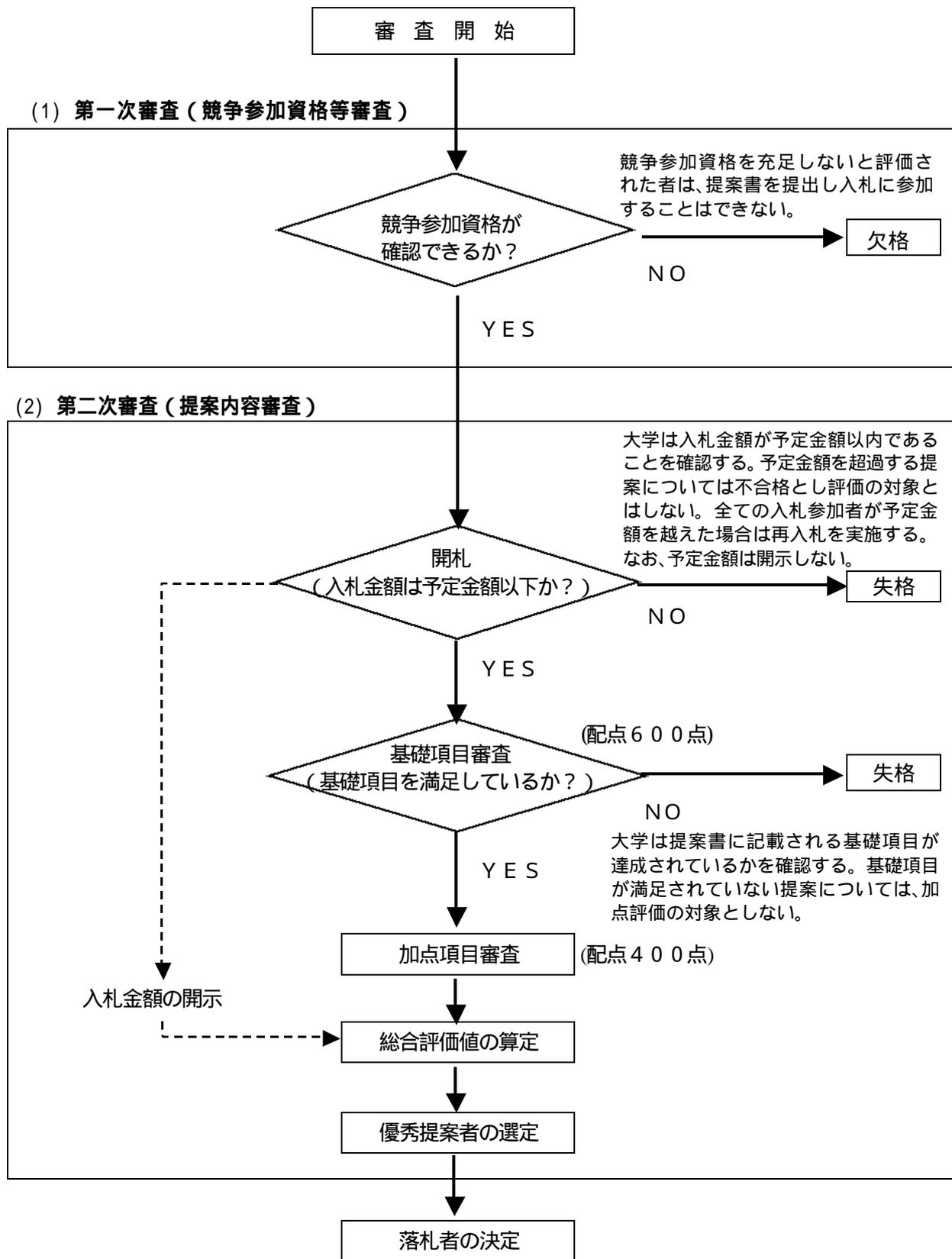
提案内容審査に当たっては、大学が設置した学識経験者等及び大学教職員で構成する「東京大学PFI事業推進委員会」のメンバーから構成される「東京大学（地震）総合研究棟施設整備事業に係る審査委員会」において、入札参加者から提出された入札提出書類の審査を行い、優秀提案者を選定する。

審査委員会の委員は次のとおりである。

委員長	似田貝 香門	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
	壁谷澤 寿海	東京大学地震研究所教授
	中村 耕三	東京大学大学院医学系研究科・医学部教授
	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。要件に1項目でも未達の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・・・配点小計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・・・配点小計240点

使用性に関する事項(配点100点)

評価項目(評価の視点)	評価基準	配点
機能性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 全体動線計画が優れたものとなっているか。(内部動線、外部動線、歩車分離等) ・ 特に地下階への観測機器の搬入路、搬送設備について優れた提案がなされているか。 ・ セキュリティ確保への工夫がなされているか。 ・ 建物を使用する上での利便性向上に寄与する提案がなされているか。 ・ 植栽等の外構計画は、グラウンドの利用等によって生じるマイナス影響を低減し、オープンスペースにふさわしく、効果的なものとなっているか。また、既存棟への移動の容易さが確保されているか。 ・ 将来の増築部分との連携を想定した優れた計画となっているか。また、増築工事期間中の機能低下が最小限に食い止められる計画となっているか。 	36点
快適性(研究環境)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築的手法を駆使して、研究環境としての快適性向上の工夫がなされているか。 ・ 研究者同士や教師と学生、あるいは学生同士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。 ・ 人体等への影響に配慮した材料を使用しているか。 	32点
フレキシビリティ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模空間が確保され、空間利用においてフレキシビリティがあるか。 ・ 間仕切り変更が容易にできるよう工夫され、必要な費用と作業期間が短縮される計画となっているか。 ・ 構内通信、設備機器やシステムの可変性、拡張性への優れた対応がなされているか。設備のアップグレードに対する対応性はよいか。 ・ 将来の増築、及び大規模改修時に盛替スペースが容易に確保できる計画となっているか。 	32点

防災性・安全性に関する事項（配点 6 8 点）

評価項目（評価の視点）	評価基準	配点
構造計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 免震構造の工夫など、地震災害の防止、軽減のための優れた構造上の提案がなされているか。 ・ 将来の増築計画を踏まえて、優れた提案がなされているか。 ・ 耐震安全性について、フェイルセーフに配慮した提案がなされているか。 	2 8 点
災害時機能維持	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各設備の機能維持に関して優れた提案がされているか。（空気調和設備、給水設備、排水設備、電力設備、通信設備） ・ 大規模地震時においても、防災拠点として必要な機能を維持するための提案がなされているか。 	4 0 点

景観性・シンボル性に関する事項（配点 1 2 点）

評価項目（評価の視点）	評価基準	配点
キャンパス景観への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ キャンパス計画との整合が図られ、キャンパスの景観との調和に配慮した、優れた計画であるか。 ・ キャンパス内の建物や通路の軸線、将来の増築計画を考慮した配置となっているか。 ・ 周辺地区との景観的な連続性や関連性が考慮され、調和が図られているか。 	8 点
シンボル性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本郷キャンパス内の建物であること、あるいは地震研究所であることをイメージさせるシンボリックな外観であるか。また、洗練性、固有性、あるいは信頼感のある外観であるか。 	4 点

環境負荷低減性に関する事項（配点 2 8 点）

評価項目（評価の視点）	評価基準	配点
省エネルギー、自然エネルギーの活用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 省エネルギー性能の向上が図られているか。 ・ 自然採光、自然通風等の直接利用型自然エネルギー利用がなされているか。 	1 2 点
緑化計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋上緑化、壁面緑化等による優れた緑化計画の提案がなされているか。 	4 点
周辺環境への影響配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事中及び建物完成後における、キャンパス内他施設の研究環境や近隣の居住環境等、周辺環境への負荷低減に関する優れた提案がなされているか。 	1 2 点

経済性に関する事項（配点32点）

評価項目（評価の視点）	評価基準	配点
ＬＣＣの低減	<ul style="list-style-type: none"> ・ 光熱水費の低減が図られているか。 ・ 外壁は、清掃及び点検、保守が容易に出来る工夫がなされているか。また、朽にくさに考慮して外壁材料が選定されているか。 ・ 上記の他、ＬＣＣの低減が達成されるように工夫されているか。 	16点
事業終了時の対応、増築費用等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業終了時に大学による維持管理体制に特別な費用の発生をさせずスムーズに移行できる工夫がされているか。 ・ 将来の増築計画を踏まえて優れた提案がなされているか。 	16点

3) 維持管理計画等に関する事項・・・配点小計80点

通常時の維持管理に関する事項（配点40点）

評価項目（評価の視点）	評価基準	配点
通常時の維持管理体制と維持管理業務基本計画の提案	<ul style="list-style-type: none"> ・ PFI事業のメリットを生かした総合的管理体制が提案されているか。 ・ 大学職員及び大学キャンパスの保安警備担当等との連携体制等に係る業務計画がすぐれているか。 ・ 施設全体を統括した効率の良い維持管理計画が図られているか。 ・ 資産価値の低減回避のための工夫があるか。 	40点

非常時の維持管理に関する事項（配点40点）

評価項目（評価の視点）	評価基準	配点
災害時の維持管理体制と維持管理業務基本計画の提案	<ul style="list-style-type: none"> ・ 非常時、特に大規模地震を含む地震災害時に、速やかな部分的機能回復および完全復旧を行うための工夫や体制が提案されるなど、復旧に係る業務計画が優れているか。 ・ 地震災害時の復旧時間（日数）に関する保証はあるか。 	40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、第一次審査及び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。