

東京大学(本郷)クリニカルリサーチセンター
施設整備事業

落札者決定基準

平成24年3月16日

国立大学法人東京大学

< 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
	(1) 競争参加資格確認審査（第一次審査）	3
	(2) 提案内容審査（第二次審査）	3
4	競争参加資格確認審査（第一次審査）	4
5	提案内容審査（第二次審査）	4
	(1) 入札金額の適格審査	4
	(2) 基礎項目の適格審査	4
	(3) 加点項目の審査	6
	(4) 配点基準	9
	(5) 優秀提案者の選定	10
6	落札者の決定	10

1 本書の位置づけ

東京大学(本郷)クリニカルリサーチセンター施設整備事業 落札者決定基準(以下「落札者決定基準」という。)は、国立大学法人東京大学(以下「大学」という。)が、東京大学(本郷)クリニカルリサーチセンター施設整備事業(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。)の募集及び選定を行うに当たって、入札参加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(以下「優秀提案者」という。)を選定するための方法及び評価項目等を示し、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、施設整備段階から維持管理・運営段階の各業務を通じて、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、事業者の幅広い技術的能力及び総合力が必要となってくる。したがって、事業者の募集及び選定を行うに当たっては、入札金額とともに、事業能力、施設整備能力及び維持管理・運営能力等のその他の条件を総合的に評価し落札者を決定する、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確認審査、第二次審査として提案内容審査(入札金額の適格審査、基礎項目の適格審査、加算項目の審査、総合評価値の算定)を行う。なお、競争参加資格確認審査は、提案内容審査のための入札書等及び提案書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、競争参加資格確認審査の具体的な内容について、これを提案内容審査に持ち越さないものとする。

(3) 事業者選定の体制

審査に当たっては、大学が設置した「東京大学PFI事業検討部会」の委員から構成される「東京大学(本郷)クリニカルリサーチセンター施設整備事業に係る審査会」(以下「審査会」という。)において、事業者の決定基準に関する審議並びに入札参加者より提出された入札書等及び提案書の審査を行い、優秀提案者を選定する。なお、審査会は、下表の9名の委員で構成され、審査会は非公開とする。

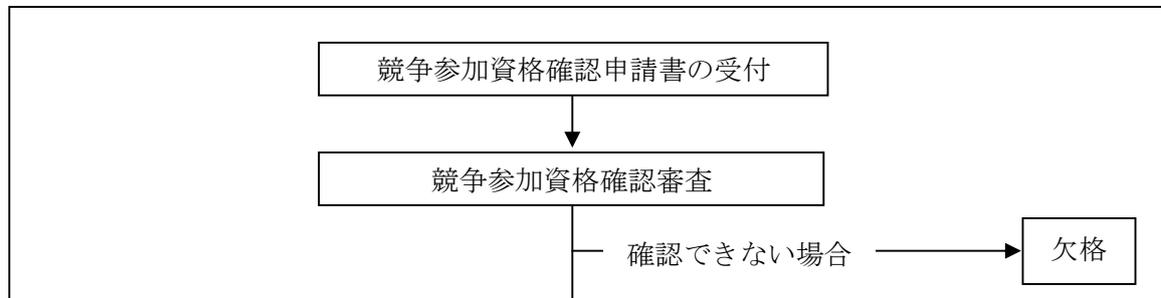
審査会の委員

委員長	加藤 道夫	東京大学大学院総合文化研究科・教授
委員	小澤 一雅	東京大学大学院工学系研究科・教授
	金井 利之	東京大学大学院法学政治学研究科・教授
	黒川 峰夫	東京大学医学系研究科・教授
	田畑 磨	東京大学財務部・財務部長事務代理
	林 正義	東京大学大学院経済学研究科・准教授
	平井 明成	東京大学施設部・施設部長
	光多 長温	鳥取大学特任教授
(五十音順)	山本 清	東京大学大学院教育学研究科・教授

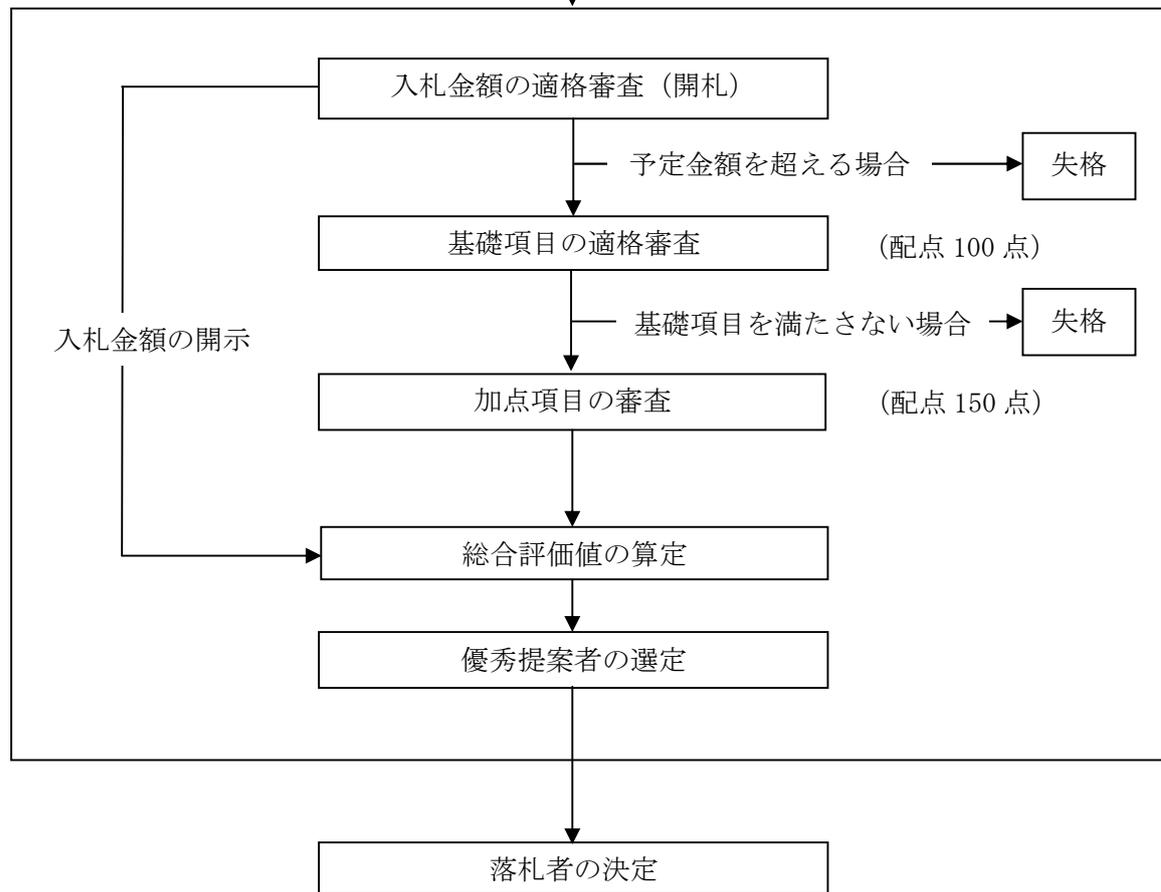
3 審査の手順

審査の手順は、次のとおりである。

(1) 競争参加資格確認審査（第一次審査）



(2) 提案内容審査（第二次審査）



4 競争参加資格確認審査（第一次審査）

競争参加資格の確認審査は、入札参加者が備えるべき競争参加資格の要件（入札説明書に規定されている要件）を満たしているかどうかの確認審査を行う。1項目でも当該要件を満たしていない場合は欠格（競争参加資格がない）とする。

5 提案内容審査（第二次審査）

(1) 入札金額の適格審査

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) 基礎項目の適格審査

基礎項目の適格審査は、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より提出された提案書の内容が、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100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場合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。

1) 基礎項目の適格審査の審査項目及び審査基準

審査項目		審査基準
① 事業計画に関する事項	ア 事業工程	a 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。
	イ 入札金額	a 算定方法に誤りがないこと。
	ウ 特別目的会社	a 出資内容が明記され、出資条件が満たされていること。
	エ 大学の支払条件	a 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。 b 維持管理・運営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。
	オ 保険の付保	a 事業者が義務づけている保険に付保されること。
	カ 資金調達計画	a 資金調達方法、金額、条件などが明示されていること。

	キ 長期収支計画	<ul style="list-style-type: none"> a 長期収支計画全体の計算に誤り等がないこと。 b 各種発生費用の項目及び算定方法に誤りがなく、価格が妥当であること。 c 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。
② 施設計画に関する事項		<ul style="list-style-type: none"> a 事業計画地の範囲内に配置されていること。 b 施設の全体規模（延べ面積）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） c 各室の規模（部屋面積）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） d 建物高さ（日影・高さ制限等）について要求水準が満たされていること。（具体的な規制・数値は、要求水準書による） e その他、要求水準が満たされていないと判断される提案がなされていないこと。
③ 施設整備業務に関する事項		<ul style="list-style-type: none"> a 設計業務の要求水準を満たすと判断できる実施体制と実施計画が提案されていること。 b 建設工事業務の要求水準を満たすと判断できる実施体制と実施計画が提案されていること。 c その他、要求水準が満たされていないと判断される提案がなされていないこと。
④ 維持管理業務に関する事項		<ul style="list-style-type: none"> a 建物保守管理業務の要求水準を満たすと判断できる実施体制と実施計画が提案されていること。 b 建物設備保守管理業務の要求水準を満たすと判断できる実施体制と実施計画が提案されていること。 c 外構・植栽施設の保守管理業務の要求水準を満たすと判断できる実施体制と実施計画が提案されていること。 d 警備業務の要求水準を満たすと判断できる実施体制と実施計画が提案されていること。 e 清掃業務の要求水準を満たすと判断できる実施体制と実施計画が提案されていること。 f その他、要求水準が満たされていないと判断される提案がなされていないこと。
⑤ 運営業務に関する事項		<ul style="list-style-type: none"> a 統括マネジメント業務の要求水準を満たすと判断できる実施体制と実施計画が提案されていること。 b 本施設の管理支援業務の要求水準を満たすと判断できる実施体制と実施計画が提案されていること。 c 研究環境の整備支援業務の要求水準を満たすと判断できる実施体制と実施計画が提案されていること。 d レンタルラボ部分の運営関連業務の要求水準を満たすと

	<p>判断できる実施体制と実施計画が提案されていること。</p> <p>e 宿泊施設部分の運営関連業務の要求水準を満たすと判断できる実施体制と実施計画が提案されていること。</p> <p>f 山上会館の宿泊室等の運営業務の要求水準を満たすと判断できる実施体制と実施計画が提案されていること。</p> <p>g トランクルームの管理業務の要求水準を満たすと判断できる実施体制と実施計画が提案されていること。</p> <p>h その他、要求水準が満たされていないと判断される提案がなされていないこと。</p>
⑥ 附帯事業計画に関する事項	<p>a 福利厚生施設部分の運営業務が確実に実現すると判断できる実施体制と実施計画が提案されていること。</p> <p>b サービス施設部分の業務が確実に実現すると判断できる実施体制と実施計画が提案されていること。（必須業務の提案を含む）</p> <p>c その他、要求水準が満たされていないと判断される提案がなされていないこと。</p>

(3) 加点項目の審査

基礎項目の適格審査において配点を付与された入札参加者より提出された提案書の内容について、加点項目の審査を行う。加点項目の審査は、入札参加者より提出された提案書の内容について、以下に示す評価項目、評価基準及び配点基準に応じて配点（加点）を付与する。配点の合計は150点（基礎項目の適格審査の配点と合わせ250点とする）とする。

なお、小数点以下の点数については、小数点第1位まで算出する。

1) 事業計画に関する提案・・・配点合計40点

評価項目（評価の視点）	評価基準	配点
ア 事業実施に対する取組姿勢	<p>a 本事業を実施するにあたり、本事業の理念や目的を理解し、大学が目指すクリニカルリサーチセンターの効率的かつ効果的な実現に向け、大学と協働で行う事業として積極的に取り組む姿勢が示されているか。</p> <p>b 本事業の実施体制（入札参加グループの各構成企業、統括責任者及び各業務責任者等）について、高いスキルと豊富な実績等を有するとともに、本事業に対する特段の配慮がみられる提案がなされているか。</p> <p>c その他、事業実施に対する取組について優れた提案がなされているか。</p>	5点
イ 資金調達・収支計画の確実性	<p>a 資金調達の確実性と安定性について優れた提案がなされているか。</p> <p>b 毎年度の収支計画の確実性と安定性について優れた提案</p>	5点

	<p>がなされているか。</p> <p>c 不測の資金需要への対応について優れた提案がなされているか。</p> <p>d その他、資金調達・収支計画の確実性に資する優れた提案がなされているか。</p>	
ウ リスクへの対応	<p>a 想定されるリスクを未然に防ぎ、また対応できる方策が備えられているか。</p> <p>b 想定されるリスクに対応できる保険が付保されているか。</p> <p>c その他、リスクへの対応に資する優れた提案がなされているか。</p>	5点
エ 業務の品質管理	<p>a 大学との良好な意思疎通や、選定事業者内部での確実な連絡体制が有効かつ具体的なものとなっているか。</p> <p>b 各業務の品質の確保や改善のためのセルフモニタリングの仕組みが有効かつ具体的なものとなっているか。</p> <p>c その他、業務の品質確保に資する優れた提案がなされているか。</p>	10点
オ スケジュール遵守のための配慮	<p>a 設計を円滑に進めるための配慮について、優れた提案がなされているか。</p> <p>b 建設工事に係る大学や近隣への配慮について、優れた提案がなされているか。</p> <p>c 大学の本施設への移転の円滑化を支援するための優れた提案がなされているか。</p> <p>d スケジュール管理や工期短縮について、優れた提案がなされているか。</p> <p>e その他、スケジュール遵守に対する優れた提案がなされているか。</p>	10点
カ 提案の実現可能性	<p>a 提案全体について、高い実現性が期待できるか。</p>	5点

2) CRCの実現支援に関する提案・・・配点合計110点

評価項目 (評価の視点)	評価基準	配点
ア 教育研究環境の変化への対応	<p>a 最先端の教育研究環境を絶えず提供できる柔軟性と拡張性をもった施設整備計画の提案がなされているか。</p> <p>b その他、教育研究環境の変化への対応に資する優れた提案がなされているか。</p>	10点

<p>イ 最先端の教育研究環境としてのデザインと周辺環境への配慮</p>	<p>a 既存建物の歴史的なキャンパス景観との調和に配慮した提案がなされているか。</p> <p>b 日照への配慮や圧迫感の軽減など建物周辺の環境に配慮した提案がなされているか。</p> <p>c 最先端の教育研究環境施設として相応しいデザインの提案がなされているか。</p> <p>d 周囲景観（本郷地区であること、病院地区であること）を踏まえたランドスケープの提案がなされているか。</p> <p>e その他、周辺環境への配慮に資する優れた提案がなされているか。</p>	<p>15点</p>
<p>ウ サステイナブルキャンパスの実現</p>	<p>a LCC（ライフサイクルコスト）とLCCO₂（ライフサイクルCO₂）の双方の縮減、エネルギー使用の合理化に資する提案がなされているか。</p> <p>b その他、サステイナブルキャンパスの実現に資する優れた提案がなされているか。</p>	<p>10点</p>
<p>エ 領域横断型の学融合の促進や連携への配慮</p>	<p>a 東京大学メディカルタウン構想の推進に資する学融合・学交流の「機会」が自然に生まれるよう、人と人の出会いの場を積極的に創り出す共用部等のしつらえ、デザインの提案がなされているか。</p> <p>b その他、領域横断型の学融合の促進や連携への配慮に資する優れた提案がなされているか。</p>	<p>10点</p>
<p>オ 特殊実験施設への配慮</p>	<p>a A棟の疾患モデルセンターの構成や設備システムについて、実験・研究、運用に十分配慮した提案がなされているか。</p> <p>b A棟の動物飼育室系統における、室内条件、系統、停電・故障時対策、感染症対策、その他運用等の安全で安心な動物飼育環境を実現するための提案がなされているか。</p> <p>c その他、特殊実験施設への配慮に資する優れた提案がなされているか。</p>	<p>5点</p>
<p>カ 防犯への配慮</p>	<p>a B棟の多様な利用者の動線を的確に管理区分し、施設利用者に過度なストレスを与えることなく、本施設の防犯を実現する提案がなされているか。</p> <p>b その他、防犯への配慮に資する優れた提案がなされているか。</p>	<p>5点</p>
<p>キ 防災への配慮</p>	<p>a 火災・地震等の自然災害時に対し、十分な安全性が確保できる施設整備計画が提案されているか。</p> <p>b その他、防災への配慮に資する優れた提案がなされているか。</p>	<p>15点</p>

ク 教育研究環境の向上	<p>a 本施設を便利で快適に利用するための動線、共用スペース、設備・備品等の工夫が提案されているか。</p> <p>b 本施設を便利で快適に利用するための研究室・実験室・会議室・講堂等のしつらえ等の工夫が提案されているか。</p> <p>c 本施設を便利で快適に利用するための維持管理、運營業務の工夫や、附帯事業の実現方法が提案されているか。</p> <p>d その他、教育研究環境の向上に資する優れた提案がなされているか。</p>	15点
ケ 東京大学に相応しいサービス	<p>a 大学関係者用宿泊施設と山上会館の利便性と快適性に配慮し、東京大学に相応しい宿泊サービスを提供する提案がなされているか。</p> <p>b 研修医等用宿泊施設の利用者の利便性と快適性に配慮した提案がなされているか。</p> <p>c 教職員と研究者の教育研究への傾注をサポートする維持管理、運營業務の工夫や附帯事業の実現方法が提案されているか。</p> <p>d その他、東京大学にふさわしいサービスに資する優れた提案がなされているか。</p>	15点
コ 事業収益の向上に対する貢献	<p>a 大学関係者用宿泊施設、山上会館及びレンタルラボの運営について、大学と協働し、収益の向上に寄与する提案がなされているか。</p> <p>b その他、収益の向上に資する優れた提案がなされているか。</p>	10点

※本基準における「山上会館」とは、「山上会館」および「山上会館龍岡門別館」の両方を指す。

(4) 配点基準

評価	判断基準	得点化方法
A	当該審査項目において、具体性があり特に優れている	各項目の配点×1.00
B+	当該審査項目において、AとBとの中間程度	各項目の配点×0.80
B	当該審査項目において、具体性のある優れた提案がなされている	各項目の配点×0.70
B-	当該審査項目において、優れた提案がなされているが、具体性に乏しい	各項目の配点×0.60
C+	当該審査項目において、B-とCの中間程度	各項目の配点×0.50
C	当該審査項目において、具体性のある比較的優れた提案がなされている	各項目の配点×0.40
C-	当該審査項目において、比較的優れた提案がなされている	各項目の配点×0.30

	が、具体性に乏しい	
D	当該審査項目において、提案がなされているが、優れた評価に至らない	各項目の配点×0.10
E	当該評価項目において、優れた提案がなされていない	各項目の配点×0.00

(5) 優秀提案者の選定

基礎項目の適格審査の配点と加点項目の審査の配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。

なお、小数点以下の数値については、小数点第5位を四捨五入して小数点第4位まで算出する。

$$\text{総合評価値} = \{ \text{基礎項目 (基準配点 100 点)} + \text{加点項目 (基準配点 150 点)} \} \div \text{入札金額} \times 10^{10}$$

6 落札者の決定

大学は、競争参加資格確認審査及び提案内容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。