

東京大学（海洋研）総合研究棟
施設整備等事業

落札者決定基準

平成 1 9 年 6 月 1 2 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
3	審査の手順	3
	(1) 競争参加資格確認審査	3
	(2) 提案内容審査	3
4	競争参加資格確認審査	4
	(1) 形式審査項目の確認審査	4
	(2) 実質審査項目の確認審査	4
5	提案内容審査	6
	(1) 入札金額の適格審査	6
	(2) 基礎項目の適格審査	6
	(3) 加点項目の審査	7
	(4) 優秀提案者の選定	9
6	落札者の決定	9

1 本書の位置づけ

東京大学（海洋研）総合研究棟施設整備等事業 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（海洋研）総合研究棟施設整備等事業（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、２段階の審査により実施し、１段階目の審査として競争参加資格確認審査（形式審査項目の確認審査、実質審査項目の確認審査）、２段階目の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、加点項目の審査、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

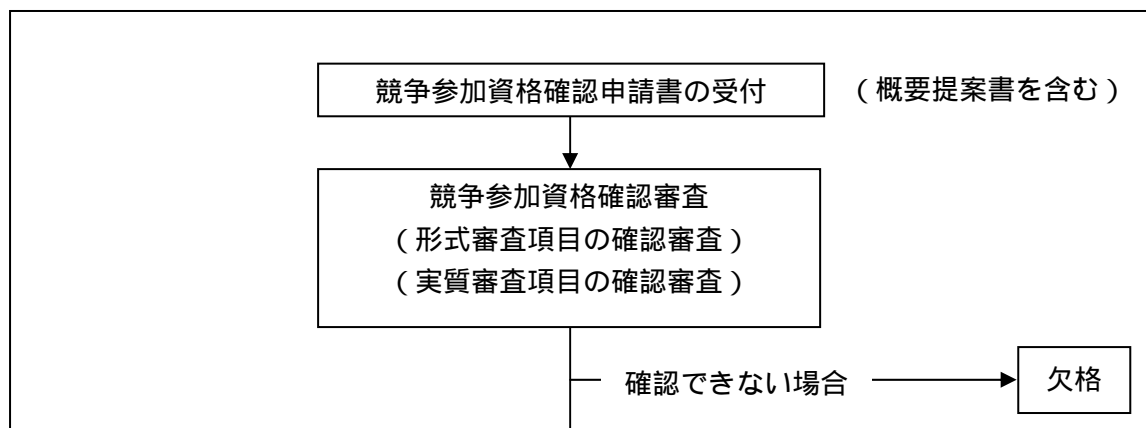
１段階目の審査である競争資格確認審査のうち実質審査項目の確認審査及び２段階目の審査である提案内容審査に当たっては、大学が設置した学識経験者等及び大学教職員で構成する「東京大学ＰＦＩ事業推進委員会」のメンバーから構成される「東京大学（海洋研）総合研究棟施設整備等事業に係る審査委員会」（以下「審査会」という。）において、入札参加者より提出された概要提案書並びに入札書等及び提案書の審査を行い、優秀提案者を選定する。なお、審査会は、下表の１０名の委員で構成され、審査会は非公開とする。

委員長	西尾 茂文	東京大学理事・副学長
委員	金井 利之	東京大学大学院法学政治学研究科・法学部教授
	中村 耕三	東京大学大学院医学系研究科・医学部教授
	内藤 廣	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
	大野 秀敏	東京大学大学院新領域創成科学研究科教授
	西田 睦	東京大学海洋研究所所長
	光多 長温	鳥取大学地域学部教授
	下間 康行	東京大学財務部長
	丹沢 広行	東京大学施設部長

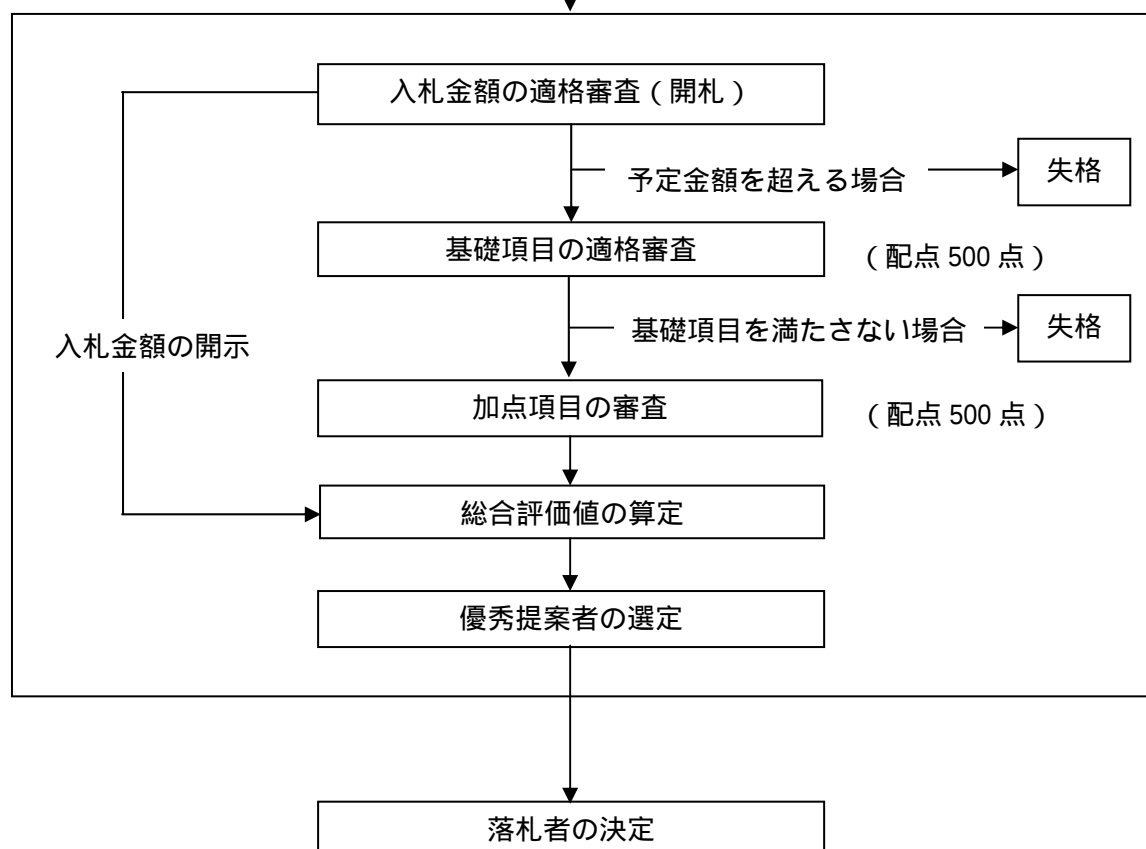
3 審査の手順

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（１段階目の審査）



(2) 提案内容審査（２段階目の審査）



4 競争参加資格確認審査（１段階目の審査）

(1) 形式審査項目の確認審査

形式審査項目の確認審査は、入札参加者が備えるべき競争参加資格のうち形式審査項目に関する要件（入札説明書の８（１）１から３）の要件）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。なお、形式審査項目の確認審査の具体的な内容等については、入札説明書において提示する。

(2) 実質審査項目の確認審査

競争参加資格確認審査のうち実質審査項目の確認審査は、入札参加者により提出された概要提案書について、以下に示す各評価項目、評価基準及び配点基準に応じて配点を付与する。配点の合計は１００点とし、６０点以下の場合は欠格とする。

なお、当該確認審査は、相対的な評価等により機械的に入札参加者を絞り込もうとするものではなく、大学の本事業に対する期待に適切にこたえる能力を有する入札参加者をあらかじめ選定することにより、入札参加者の負担の軽減及び提案内容審査の精度の向上を目指そうとするものである。

また、入札参加者より提出された概要提案書のうち評価項目 a に該当する内容は、入札書等及び提案書に反映されかつ整合していなければならない。ただし、概要提案の内容と比較して、入札書等及び提案書の方が質及び量ともに上回る場合はこの限りでない。

1) 評価項目及び評価基準

評価項目（評価の視点）	評価基準	配点
a 本事業におけるサービスの提供に対する基本的な考え方	国内のみならず国際的な最先端の海洋研究機関にふさわしく、絶えず最高の研究環境を提供できる研究教育機能に対する基本的な考え方 学融合の場にふさわしい、教員と学生と職員の交流の場に対する基本的な考え方 海洋研究所の活動を効果的に外部に向かって発信することのできる施設に対する基本的な考え方 本事業におけるサービスの提供に当たっての実施体制に対する基本的な考え方 本事業におけるサービスの提供に当たっての品質マネジメント、環境マネジメントに対する基本的な考え方 本概要提案書の内容は、入札書等及び提案書に反映されかつ整合している必要がある	４０点
b 設計に当たる者並びに設計に当たる者が専任で配置する管理技術者及び主任技術者の設計実績等	設計に当たる者が、平成９年度以降に元請として各担当業務を実施し当該業務が完了した同種の設計実績（共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が２０％以上の場合のものに限る。） 設計に当たる者が専任で配置する管理技術者及び主任担当技術者が、平成９年度以降に担当者（相当程度の責任をもって業務に従事した者）として従事し業務が完了した設計実績と、その設計実績が本事業に活用できる事項	３０点

	項目 の設計実績は、入札説明書 8 (1)3)ア の a・b を満たしていること 項目 の設計実績は、入札説明書 8 (1)3)ア の a・b を満たしている必要はなく、入札参加者がその設計実績が本事業に活用できると判断し選定するものとする	
c 建設に当たる者の施工実績等	建設に当たる者が、平成 9 年度以降に元請として各担当工事を実施し完成・引渡しが完了した同種の施工実績（建築一式工事における実績を含む。共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が 20 % 以上の場合のものに限る。） 建設に当たる者が、平成 9 年度以降に元請として各担当工事を実施し完成・引渡しが完了した施工実績（建築一式工事における実績を含む。共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が 20 % 以上の場合のものに限る。）と、その施工実績が本事業に活用できる事項 項目 の施工実績は、入札説明書 8 (1)3)イ の a・b を満たしていること 項目 の施工実績は、入札説明書 8 (1)3)イ の a・b を満たしている必要はなく、入札参加者がその施工実績が本事業に活用できると判断し選定するものとする	20 点
d 維持管理に当たる者の維持管理実績等	維持管理に当たる者が、平成 9 年度以降に元請として維持管理業務を実施した同種の維持管理実績（共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が 20 % 以上の場合のものに限る。） 維持管理に当たる者が、平成 9 年度以降に元請として維持管理業務を実施した維持管理実績（共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が 20 % 以上の場合のものに限る。）と、その維持管理実績が本事業に活用できる事項 項目 の維持管理実績は、入札説明書 8 (1)3)エ の a・b を満たしていること 項目 の維持管理実績は、入札説明書 8 (1)3)エ の a・b を満たしている必要はなく、入札参加者がその維持管理実績が本事業に活用できると判断し選定するものとする	10 点

2) 配点基準

評価水準	配点比率（配点数 = 配点 × 配点比率）
特に優れている	100 %
優れている	75 %
普通である（優れている点はない）	50 %
劣っている	25 %
著しく劣っている	0 %

5 提案内容審査（２段階目の審査）

(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５００点（加点項目の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
ア 事業計画に関する事項	a 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
	b 入札金額	算定方法に誤りがないこと
	c 維持管理費相当のサービス購入費	大学が事業者を支払うサービス購入費のうち維持管理費相当に対応する年間の費用について、要求水準書において提示されている要件が満たされていること
	d 大学の支払条件	施設整備費相当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 維持管理費相当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
	e 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
	f 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
イ 施設整備計画に関する事項	a 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
ウ 維持管理計画に関する事項	a 維持管理計画	業務対象の範囲、業務実施の体制について、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
エ 入札書等及び提案書の内容に関する事項	-	概要提案書のうち評価項目 a に該当する内容が、入札書等及び提案書に反映されかつ整合していること

(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500点(基礎項目の適格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50点

ア 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
a 事業収支計画の安定性	事業収支計画が建築計画及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 その他、事業収支計画の安定性について独自の提案がなされているか	30点

イ 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
a 事業継続の安定性	特別目的会社への出資者や業務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 その他、事業継続の安定性について独自の提案がなされているか	20点

2) 施設整備計画等に関する事項・・・配点合計350点

ア 施設計画に関する事項(配点300点)

評価項目(評価の視点)	評価基準	配点
a 創造性(空間の魅力)	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 外観の意匠に海洋研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 学融合の場にふさわしい、研究者同士や教員と学生と職員等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 研究所の活動を効果的に外部に向かって発信することのできる建築的な工夫がなされているか その他、創造性(空間の魅力)について独自の提案がなされているか	80点
b 研究教育環境の高機能化、快適化	施設を構成する主要な諸室(教員室、学生室、実験室、ゼミ室、講義室、会議室等)の内部空間は、研究教育環境に適したデザイン(形状、採光、通風、意匠等)になっているか 施設を構成する主要な部屋の内部空間は、研究教育環境に適した設備計画になっているか	80点

	その他、研究教育環境の高機能化、快適化について独自の提案がなされているか	
c 施設計画における環境負荷の低減（LCCO ₂ の低減等）	施設等の使用材料、使用機器等の選定に当たって、リサイクル材の採用、省エネルギー、省資源等への配慮がなされているか その他、施設計画における環境負荷の低減（LCCO ₂ の低減等）について独自の提案がなされているか	30点
d 施設計画における維持管理・運営段階の経済性	施設計画における維持管理・運営段階の省力化（維持管理・運営費の削減）、省修繕化（修繕費の削減）、省エネルギー化（光熱水費の削減）等について、効果的で具体的かつ定量的な提案がなされているか その他、施設計画における維持管理・運営段階の経済性（省力化、省修繕化、省エネルギー化等）について独自の提案がなされているか	80点
e 安全性	施設の使用目的に即した災害時の安全性確保に対して効果的な工夫がなされているか 施設の使用目的に即したバリアフリーデザイン及びユニバーサルデザインがなされているか シックハウス対策への配慮がなされているか その他、安全性について独自の提案がなされているか	30点

イ 施工計画に関する事項（配点50点）

評価項目（評価の視点）	評価基準	配点
a 施工計画における品質管理	施工計画における品質管理において有効かつ効果的な手段・方法等が工夫されているか その他、施工計画における品質管理について独自の提案がなされているか	30点
b 社会性（周辺環境への配慮）	周辺環境（周辺交通、騒音・振動、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 その他、社会性（周辺環境への配慮）について独自の提案がなされているか	10点
c 施工計画における環境負荷の低減（LCCO ₂ の低減等）	施工等の使用材料（仮設材料等）、使用機器（建設機械等）等の選定に当たって、リサイクル材の採用、省エネルギー、省資源等への配慮がなされているか 施工等にもなう発生材のリサイクル、廃棄物の適正処理等に配慮した施工計画がなされているか その他、施工計画における環境負荷の低減（LCCO ₂ の低減等）について独自の提案がなされているか	10点

3) 維持管理計画等に関する事項・・・配点合計 100 点

評価項目（評価の視点）	評価基準	配点
a 保守管理等（建築・設備・清掃）	業務の実施体制が整備されているか 業務の実施内容は適正かつ効果的なものとなっているか その他、保守管理等（建築・設備・清掃）について独自の提案がなされているか	30 点
b 維持管理計画における環境負荷の低減（LCCO ₂ の低減等）	維持管理等の使用材料、使用機器等の選定に当たって、リサイクル材の採用、省エネルギー、省資源等への配慮がなされているか その他、維持管理計画における環境負荷の低減（LCCO ₂ の低減等）について独自の提案がなされているか	30 点
c 維持管理計画における維持管理・運営段階の経済性	維持管理計画における維持管理・運営段階の省力化（維持管理費の削減）、省修繕化（修繕費の削減）、省エネルギー化（光熱水費の削減）等について、効果的で具体的かつ定量的な提案がなされているか その他、維持管理計画における維持管理・運営段階の経済性（省力化、省修繕化、省エネルギー化等）について独自の提案がなされているか	40 点

4) 配点基準

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。

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

6 落札者の決定

大学は、競争参加資格確認審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。

本事業に関する担当部局
国立大学法人東京大学施設部施設企画課企画調整（渉外・情報）チーム 住 所：東京都文京区本郷七丁目 3 番 1 号 電 話：(03)5841-2205 メー ル：pfi-komipura@adm.u-tokyo.ac.jp U R L：http://www.u-tokyo.ac.jp