

東京大学(本郷)総合研究棟(工学部新3号館)
施設整備事業

落札者決定基準

平成21年 8月 4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（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
	(1) 競争参加資格の確認審査	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) 加算項目の審査	5
	(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（本郷）総合研究棟（工学部新3号館）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）総合研究棟（工学部新3号館）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

審査に当たっては、大学が設置した「東京大学PFI事業推進員委員会」の委員から構成される「東京大学（本郷）総合研究棟（工学部新3号館）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。

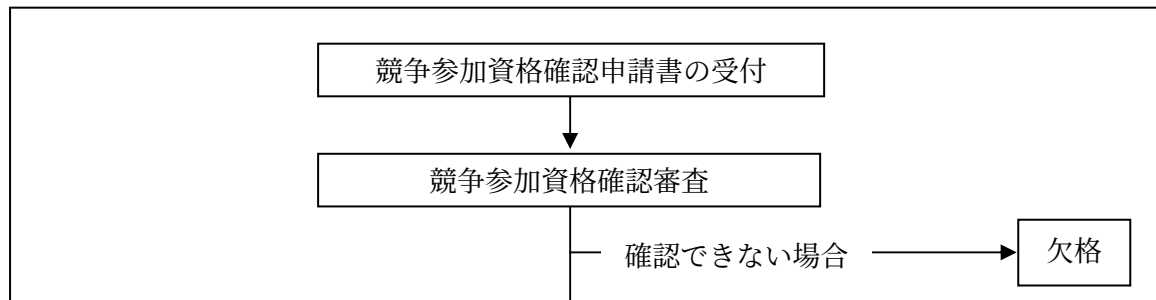
審査会の委員

委員長	前田 正史	東京大学理事・副学長
委員 (五十音順)	金井 利之	東京大学大学院法学政治学研究科・法学部教授
	金本 良嗣	東京大学公共政策大学院 院長 東京大学大学院経済学研究科・経済学部教授
	小松 幸雄	東京大学本部施設・資産系統括長事務代理
	内藤 廣	東京大学大学院工学系研究科・工学部教授
	中村 耕三	東京大学大学院医学系研究科・医学部教授
	松本洋一郎	東京大学理事・副学長
	光多 長温	鳥取大学特任教授
	御厩 祐司	東京大学本部財務系統括長

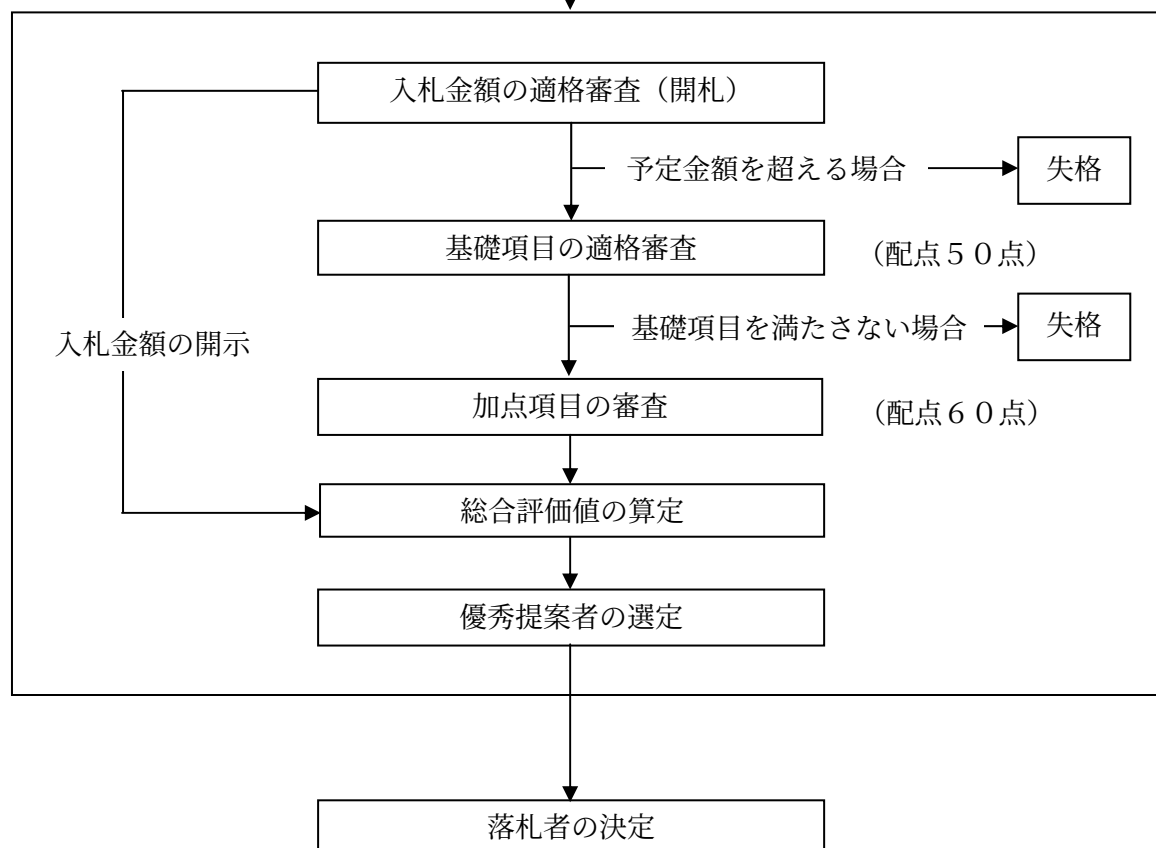
3 審査の手順

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（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）

(1) 競争参加資格の確認審査

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50点（加点項目の審査の配点と合わせ110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
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	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、市場価格と極端に乖離していないこと 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 施設計画等に関する事項		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、特に日影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）
③ 維持管理・運営計画に関する事項		a 業務の対象範囲、業務の実施体制について、要求水準が満たされていること
④ 附帯事業計画に関する事項（必須事業）		a 業務の対象範囲、業務の実施体制について、要求水準が満たされていること

(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60点（基礎項目の適格審査の配点と合わせ110点とする）とする。

1) 事業全体に関する事項・・・配点合計10点

評価項目（評価の視点）	評価基準	配点
ア 事業実施に対する積極的な取組姿勢と具体的な提案	a 本事業を実施するにあたり、「森を動かす。世界を担う知の拠点」を標榜する大学と協働で行う事業としての積極的な取組姿勢と、大学に貢献するための具体的な提案がなされているか b 応募にあたっての積極的な動機とともに、本事業の実施体制（特に統括責任者及び各業務責任者）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（取組姿勢を含む）がみられる提案がなされているか	10点

2) 事業計画に関する事項・・・配点合計6点

- ① 事業収支計画に関する事項（配点3点）

評価項目（評価の視点）	評価基準	配点
ア 事業収支計画の安定性	a 事業収支計画が施設計画及び維持管理・運営計画と整合がとれ安定的なものとなっているか b 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	3点

② 事業の継続に関する事項（配点3点）

評価項目（評価の視点）	評価基準	配点
ア 事業継続の安定性	a 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 b 想定されるリスクの分析が的確になされ、これらのリスクに対応できる方策（仕組）が備えられているか c 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	3点

3) 施設計画等に関する事項・・・配点合計32点

① 施設計画に関する事項（配点27点）

評価項目（評価の視点）	評価基準	配点
ア 歴史的景観及び周辺環境に関する事項	a 低層部は既存デザインの復元部分であるが、高層外壁部分は清新なデザインとし、伝統と未来が融合しつつ、正門から安田講堂に向かう建物群との調和に配慮した景観を創造するための有効かつ具体的な提案がなされているか（実現可能な材料におけるモックアップを複数（2～3）案提出のこと） b 弥生門前広場を含めた建物周辺環境が魅力的なランドスケープデザインするための有効かつ具体的な提案がなされているか c 「工学部新3号館改築事業基本構想」において定められた「建築設計に関する基本原則」を実現するための有効かつ具体的な提案がなされているか d その他、歴史的景観及び周辺環境について独自の提案がなされているか	9点
イ 低炭素化社会への取り組み	a 建物の省エネ性能に関するPAL、CECの値について、基準値からの低減幅が、標準的なコストの範囲内で最大となるような有効	9点

	かつ具体的な提案がなされているか (PAL (Perimeter Annual Load : 年間熱負荷係数)、CEC (Coefficient of Energy Consumption : エネルギー消費係数)) b 事業期間内において、本事業の範囲内で見込む機器(実験機器を除く)の改修・更新計画が、省エネの視点に立って有効かつ具体的に立てられているか c 東京大学の低炭素化モデル事業として、社会一般に広く情報を発信できる内容と体制のための有効かつ具体的な提案がなされているか d その他、低炭素化社会への取り組みについて独自の提案がなされているか	
ウ 教育研究環境の向上	a 共用部分(中庭、ラウンジ、ホール、トイレ等)において、教育研究に相応しい共用部分の環境向上に対する有効かつ具体的提案がなされているか b 各室(研究室系、実験室系、講義室系、その他)において、教育研究に相応しい各室の環境向上に対する有効かつ具体的提案がなされているか c その他、教育研究環境の向上について独自の提案がなされているか	6点
エ 施設計画における維持管理段階への配慮	a 施設計画における維持管理段階の省力化、省修繕化、省エネルギー化等について、有効で具体的かつ定量的な提案がなされているか b 施設計画における維持管理段階の品質向上(汚損されにくい材料・ディテール、ゴミの分別・回収・集積方法、その他)について、有効かつ具体的な提案がなされているか c その他、施設計画における維持管理段階への配慮について独自の提案がなされているか	3点

② 施工計画に関する事項(配点5点)

評価項目(評価の視点)	評価基準	配点
ア 施工計画における品質管理	a 施工計画における品質管理において、特にPFI事業の特性を踏まえたうえで、有効かつ具体的な手段・方法等が工夫されているか b 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	3点

イ 社会性（周辺環境への配慮）	a 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 b 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	1 点
ウ 施工計画における環境負荷の低減（LCCO ₂ の低減等）	a 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、エコ材料の採用、省エネルギー、省資源等への配慮がなされているか b 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 c 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	1 点

4) 維持管理・運営計画に関する事項・・・配点合計 9 点

評価項目（評価の視点）	評価基準	配点
ア 各維持管理業務（建物・建築設備・外構施設・清掃）	a 業務の実施体制の整備が適切になされ、想定されるリスクに対応できる方策（仕組）が備えられているか b 業務の実施内容は有効かつ具体的なものとなっているか c その他、各維持管理業務（建物・建築設備・外構施設・清掃）について独自の提案がなされているか	3 点
イ 維持管理計画における経済性	a 維持管理計画における省力化（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、有効で具体的かつ定量的な提案がなされているか b その他、維持管理計画における経済性（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	3 点
ウ レンタルラボ部分の運営業務	a 業務の実施体制の整備が適切になされ、想定されるリスクに対応できる方策（仕組）が備えられているか b 業務の実施内容は有効かつ具体的なものとなっているか c その他、レンタルラボ部分の運営業務について独自の提案がなされているか	3 点

5) 附帯事業計画に関する事項・・・配点合計3点

評価項目（評価の視点）	評価基準	配点
ア 附帯事業計画（必須事業）	a 業務の実施体制の整備が適切になされ、想定されるリスクに対応できる方策（仕組）が備えられているか b 業務の実施内容は有効かつ具体的なものとなっているか c 新工学3号館周辺のキャンパスライフを支援する内容となっているか d その他、本施設で行う附帯事業について独自の提案がなされているか	3点

6) 配点基準

評価水準	加点比率（加点数＝配点×加点比率）
⑤ 特に優れている	100%
④ ③と⑤の間	65～85%
③ 優れている	50%
② ①と③の間	25%
① 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。

$$\text{総合評価値} = \{ \text{基礎項目（基準配点50点）} + \text{加点項目（基準配点60点）} \} \div \text{入札金額}$$

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。