

東京工業大学すずかけ台J3棟整備等事業
落札者決定基準

平成21年7月31日

国立大学法人 東京工業大学

1. 審査の概要

(1) 落札者選定基準の位置付け

本落札者選定基準(以下「本書」という。)は、東京工業大学(以下「大学」という。)が、PFI法第2条第5項の規定により落札者を決定するにあたり、「国立大学法人東京工業大学PFI事業審査委員会」(以下「審査委員会」という。)において、最も優れた提案者(以下「最優秀提案者」という。)を選定するための方法及び評価基準等を示したものであり、入札に参加しようとする者に交付する「本件入札説明書」と一体のものである。

(2) 審査方法

最優秀提案者の選定にあたっては、入札金額及びその他の条件によって決定する総合評価落札方式を採用する。

審査は、競争参加資格の有無を判断する「第一次審査」と入札参加者の提案内容等を審査する「第二次審査」の二段階に分けて実施する。

① 第一次審査（競争参加資格確認審査）

競争参加資格確認審査は、入札参加者として適正な資格と能力があると認められるか等を審査するものである。

大学は、入札参加希望者の提出する書類に基づき、入札参加希望者が本件入札説明書に提示した資格等要件を満たしているかどうか審査する。

競争参加資格確認審査の結果は、入札参加希望者に対して通知する。

② 第二次審査

競争参加資格審査合格者は、入札提案書類を提出する。大学及び審査委員会は、入札提案書類をもとに審査を行い、最優秀提案者を選定する。提案内容審査は、「入札提出書類の確認」、「入札金額の確認(開札)」、「事業提案審査」、「総合評価」の順に行われる。

a. 入札提案書類の確認

大学は、提案内容審査の提出物として求めた書類が揃っているかどうか確認する。提出書類に不備があった入札参加者を失格とし、すべての提出書類がそろっている入札参加者のみを対象として、入札金額の確認(開札)を行う。

b. 入札金額の確認(開札)

大学は、入札金額が予定価格の範囲内であるかの確認を行なう。予定価格の範囲内の価格で入札した入札参加者のみ、事業提案審査の対象とする。

c. 事業提案審査

事業提案審査は、要求水準等適合審査及び加点審査から成る。

ア. 要求水準等適合審査

審査委員会は、入札参加者の事業計画、施設整備計画及び維持管理計画に係る提案内容が、本件入札説明書等に提示された条件及び「東京工業大学すずかけ台」J3棟整備等事業 要求水準

書」(資料2)に提示された要求水準(以下「要求水準」という。)に適合していることを確認する。要求水準等適合審査の項目及び基準は、「2. - (1)」に示すとおりである。

提案内容のすべてが適合していると確認された入札参加者には基礎点として500点を与える。一つでも適合していない事項のある提案をした入札参加者は、要求水準等適合審査不通過(失格)とし、加点審査の対象としない。

イ. 加点審査

審査委員会は、「2. - (2)別表」に示す審査項目、審査基準及び配点に基づいて、加点審査を行なう。加点審査は、500点満点(事業計画100点、施設整備計画300点、維持管理計画100点)とし、審査委員会の合議により評点を決定する。

d. 総合評価

審査委員会は、要求水準適合審査に合格した入札参加者について、基礎点(500点)及び加点審査の評点(500点満点)を与え、その合計値を、提案内容審査の評価得点とし、これをそれぞれの入札金額で除し、その数値を 10^8 倍したものを総合評価点とする。総合評価点の最も高い提案をした入札参加者を最優秀提案者として選定する。

■ 総合評価点の算出方法

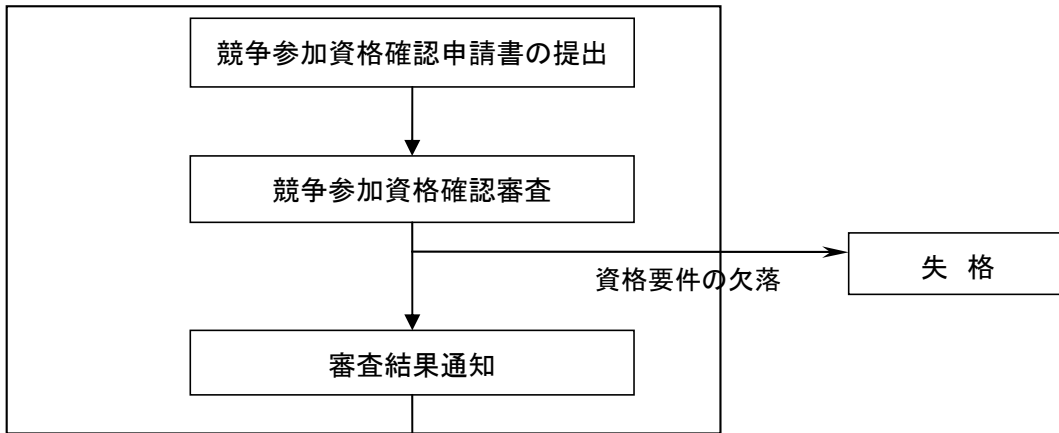
$$\text{総合評価点} = \frac{\text{基礎点(500点)} + \text{加点審査の評点(500点満点)}}{\text{入札金額(円)}} \times 10^8$$

(3) 落札者の決定

大学は、審査委員会の審査結果をもとに落札者を決定する。

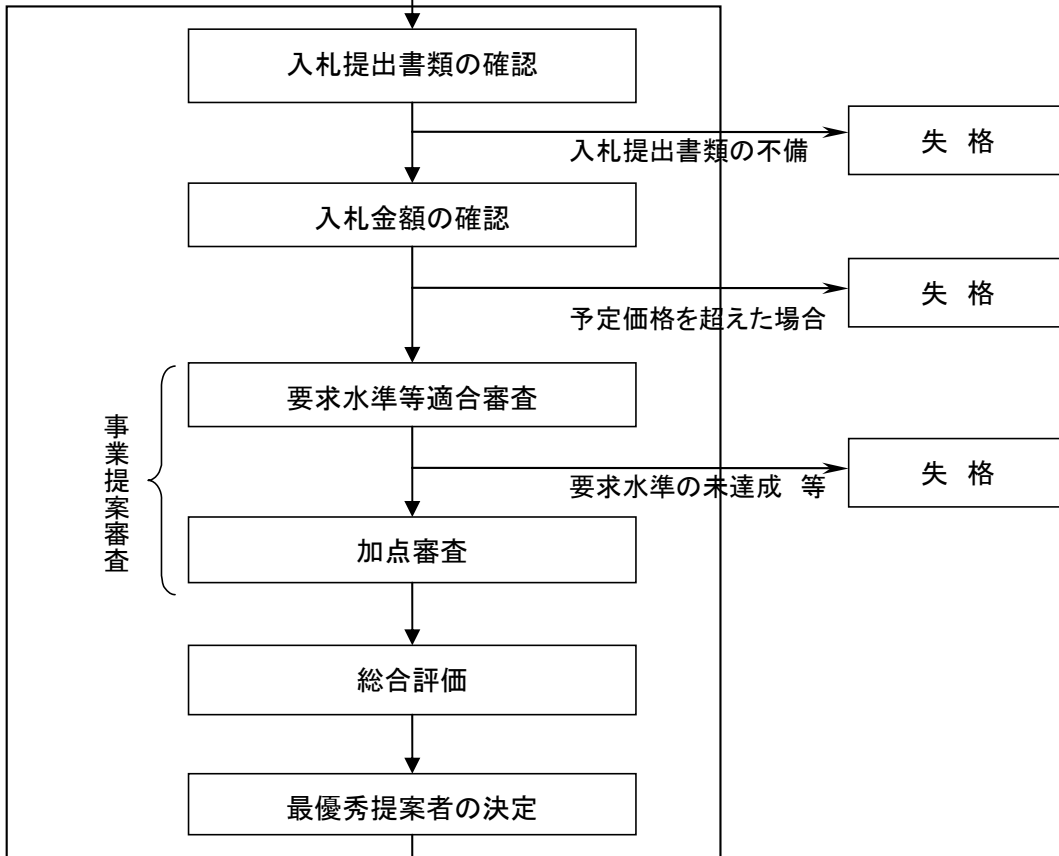
□ 審査の流れ

■ 第一次審査



入札提出書類の提出

■ 第二次審査



事業提案審査

落札者の決定

2. 審査基準等

(1) 要求水準等適合審査

要求水準等適合審査の審査項目及び審査基準は以下のとおりである。

■ 要求水準等適合審査の審査項目及び審査基準

審査項目	審査基準
ア施設整備業務の 要求水準	○要求水準書に示す施設整備業務に関する条件及び提供すべきサービスの水準をすべて充足しているか。主な要求水準は次のとおり。 <ul style="list-style-type: none">・施設の建設期間、引渡日・事業計画地範囲内での配置・各施設の規模・ゾーニング、フロア構成、必要諸室の配置及び構成
イ維持管理業務の 要求水準	○要求水準書に示す維持管理業務に関する要求水準及び提供すべきサービスの水準をすべて充足しているか。主な要求水準は次のとおり。 <ul style="list-style-type: none">・業務対象の範囲、業務実施の体制・要求水準に合致したサービス内容
ウ事業計画の提案 に関する条件	○入札金額の算定方法に誤りがなく、算出根拠が明示されているか。 ○特別目的会社への出資条件 <ul style="list-style-type: none">・出資内容が明記され、出資条件が満たされているか。 ○大学の支払条件 <ul style="list-style-type: none">・施設整備費相当の算定方法に誤りがなく、支払い時期・条件が満たされているか。・維持管理費相当の算定方法に誤りがなく、支払い時期・条件が満たされているか。 ○資金調達計画 <ul style="list-style-type: none">・資金調達方法、金額、条件等が明示されているか。 ○長期収支計画 <ul style="list-style-type: none">・長期収支計画全体の計算に誤り等はないか・各種発生費用の項目及び算出根拠に誤りがなく、市場価格と極端に乖離していないか

(2) 加点審査

① 審査項目及び配点

加点審査の項目、配点及び評価の対象様式は別表のとおりである。

② 加点審査の方法

加点審査においては、各審査委員が、上記①に示した評価の視点の各項目に基づいて下表の加点基準に従って審査する。評点は、評価の視点の各項目につき採点され、審査委員会の審議により決定されるものとする。

加点基準	加点比率
① 特に優れている	100%
② ①と③の中間程度	75%
③ 優れている	50%
④ ③と⑤の中間程度	25%
⑤ 優れている点はない	0%

※加点は「配点×加点比率」で算出される。

■別表 加点審査の審査項目

審査項目	大項目	中項目	評価基準	評価対象様式	配点
事業計画	事業実施の確実性 (100点)	事業主体の経営能力・遂行能力	・①設計、②建設、③工事監理、④維持管理の各分野において、本件事業を確実にかつ効果的に実施できる体制が提案されており、実績も十分である。	<ul style="list-style-type: none"> ・事業遂行に当たっての基本方針(様式 6-1) ・事業実施体制に関する提案書(様式 6-2) ・事業スケジュール(様式 6-3) 	20点
			・SPCと各事業実施者との契約関係が、全体の事業スキームと整合している。		
		資金調達の確実性	・SPCへの出資についての考え方が明確であり、また出資が確実に履行されることが確認できる。	<ul style="list-style-type: none"> ・BOT施設に係る金利支払についての提案(様式 6-4) ・資金調達に関する考え方及び特色についての提案書(様式 6-5) ・投資計画及び資金調達計画書(様式 6-6) ・出資金・借入金明細書(様式 6-7) ・資金調達に関する関心表明書等(様式 6-8) 	20点
			・金融機関等のSPCに対する融資条件が妥当かつ明確、また確実であり、融資実行の確実性が高いと判断される。		
		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取れ、安定的なものとなっている。	<ul style="list-style-type: none"> ・事業収支及び資金収支計画書(様式 6-9) 	30点
			・その他、事業収支計画の安定性について独自の効果的な提案が成されている。		
リスクへの対応	・本件事業特有のリスクが的確に把握されており、また、本件事業についてのリスク認識が正確であり、効果的な対応方針が示されている。	<ul style="list-style-type: none"> ・事業安定化方針に関する提案書(様式 6-10) 	30点		
	・業務不履行等が発生した場合の対応策が適切に提案されており、内容が明確である。				

審査項目	大項目	中項目	評価基準	評価対象様式	配点
施設整備	施設計画 (210点)	創造性(空間の魅力、J2棟との一体化)	・J3棟の外観がJ2棟を含む周辺環境と調和し、すずかけ台キャンパス全体のランドマークとして、空間の魅力の向上に寄与している。	<ul style="list-style-type: none"> ・施設計画における創造性(様式 7-2-2) ・外観/内観透視図(様式 7-3-1~4) ・平面図(様式 7-3-6) ・立面図(様式 7-3-7) ・仕上表等(様式 7-3-9) 	30点
			・研究者同士や外部研究者、学生、職員等が交流を促進する建築的な工夫がなされている。		
			・その他創造性について独自の提案がなされている。		
		研究教育環境の高機能化、快適化	・主要な諸室の内部空間が、多種多様な研究教育環境に適し、将来の可変性に対応可能なデザインとなっている。	<ul style="list-style-type: none"> ・施設計画における研究教育環境の高機能化、快適化(様式 7-2-3) ・内観透視図(様式 7-3-3~4) ・配置図(様式 7-3-5) ・平面図(様式 7-3-6) ・断面図(様式 7-3-8) ・建築概要、設備概要等(様式 7-3-10~12) 	30点
			・主要な諸室の内部空間が、多種多様な研究教育環境に適し、将来の可変性に対応可能な設備計画となっている。		
			・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。		
環境負荷の低減(LCCO2の削減等)	・施設等の使用材料、使用機器等の選定にあたって、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。	<ul style="list-style-type: none"> ・施設計画における環境負荷の低減(様式 7-2-4) ・平面図(様式 7-3-6) ・仕上表等(様式 7-3-9) ・建築概要、設備概要等(様式 7-3-10~12) 	70点		
	・その他、施設計画における環境負荷の低減について、自然エネルギーの利用等独自の提案がなされている。				
維持管理段階での経済性	・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)について効果的で具体的かつ定量的な提案がなされている。	<ul style="list-style-type: none"> ・施設計画における機維持管理・運営段階での経済性(様式 7-2-5) ・平面図(様式 7-3-6) ・仕上表等(様式 7-3-9) ・建築概要、設備概要等(様式 7-3-10~12) 	50点		
	・その他、施設計画における維持管理費の削減について、独自の提案がなされている。				

	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。	<ul style="list-style-type: none"> ・施設計画における安全性(様式 7-2-6) ・平面図(様式 7-3-6) ・設備概要等(様式 7-3-11~12) 	30 点
		・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。		
		・シックハウス対策への配慮がなされている。		
		・超高層建物として、J2 棟を含めたエレベーターの安全性が確保されている。		
		・その他、安全性について独自の提案がなされている。		
施工計画 (90 点)	品質管理	・J2 棟との一体化部分を含め、工事材料や工法等の採用について独自の提案がなされている。	<ul style="list-style-type: none"> ・施工計画における品質管理(様式 7-2-7) ・工程表(7-2-2) 	30 点
		・大学が別途発注する工事(研究室等の内部設備工事、什器備品工事等)等を含めた工程管理、連絡協議会、総合図等工事の進め方において独自の提案がなされている。		
	社会性(周辺環境への配慮)	・稼働中であるJ2 棟の研究教育環境や周辺環境(周辺交通、構内交通、風害、騒音・振動及び悪臭・粉塵等)への配慮がなされている。	<ul style="list-style-type: none"> ・工程表(A3 版 1 枚)(7-3-13) ・施工計画における社会性(様式 7-2-8) 	30 点
		・その他、社会性について独自の提案がなされている。		
環境負荷の低減(LCCO2 の削減等)	・施工等の使用材料、使用機器等の選定にあたって、リサイクル材・エコマテリアルの採用、省エネルギー、省資源等への配慮がなされている。	<ul style="list-style-type: none"> ・施工計画における環境負荷の低減(様式 7-2-9) 	30 点	
	・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。			
	・その他、環境負荷の低減について独自の提案がなされている。			

審査項目	大項目	中項目	評価基準	評価対象様式	配点	
維持管理	機能の維持・適切性 (80点)	維持管理の適切性	・業務の実施体制・連絡体制が整備されている。	・維持管理の適切性(様式 7-2-10)	50点	100点
			・業務の実施内容が具体的提案を含み、適正かつ効果的なものとなっている。			
			・J2棟を含めたエレベーターの保守体制が整備されている。			
			・維持管理計画での環境負荷の低減、経済性(維持管理費の削減、修繕費の削減、光熱水費の削減等)について、独自の提案がなされている。			
	建物修繕計画の適切性	・長期修繕計画において、計画修繕の実施時期・内容が適切に提案されている。	・建物修繕計画の適切性(様式 7-2-11)	30点		
		・ライフサイクルコスト(LCC)削減の提案が具体的で効果的となっている。				
レンタルラボ等運営 (20点)	受付及び民間企業等に対する入居者募集等	・入居者募集業務についての提案が具体的かつ効果的なものとなっている。	・受付業務及びレンタルラボへの入居者募集業務(様式 7-2-12)	20点		
		・入居者の利便性に資する付加サービスが提案されている。				