

# 九州大学（元岡）研究教育棟Ⅰ施設整備事業

## 落札者決定基準

平成 15 年 3 月 10 日

九州大学

## 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、九州大学（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、「九州大学（元岡）研究教育棟のPFI事業に係る審査委員会」（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、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「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、価格及びその他の条件によって決定する総合評価方式を採用する。

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

#### 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。

審査委員会は、入札参加者の提出する書類に基づき、入札参加者が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、入札参加者に対して通知する。

#### 提案内容審査

競争参加資格審査合格者は、入札提案書類を提出する。審査委員会は、入札提案書類をもとに審査を行ない、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」、「入札価格の確認（開札）」、「事業提案審査」、「総合評価」の順に行なわれる。

##### a. 入札提案書類の確認

審査委員会は、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揃っている入札参加者のみを対象として、入札価格の確認（開札）を行なう。

##### b. 入札価格の確認（開札）

入札価格が、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、入札参加者の設計・建設、維持管理、及び事業計画に関わる提案内容が、入札説明書等に提示された条件及び要求水準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120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)」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、80点満点とし、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（120点）及び加点審査の評点（80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価格で除し、その数値を $10^{10}$ 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

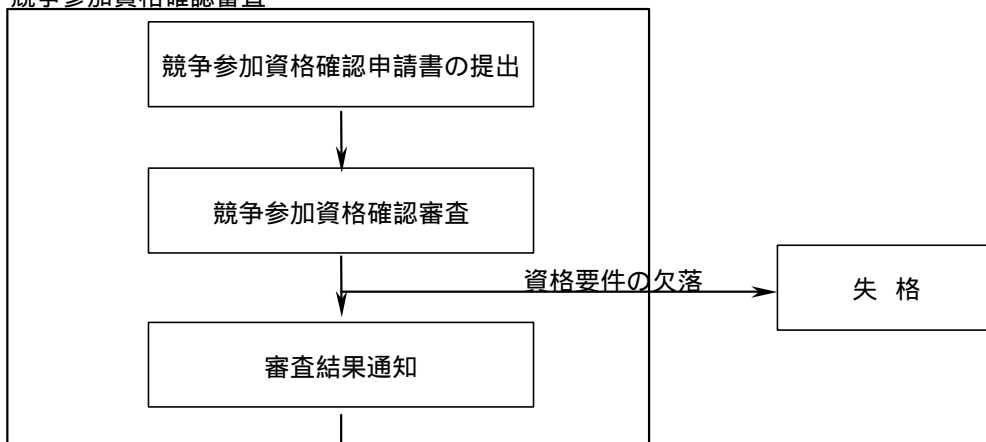
$$\text{総合評価点} = \frac{\text{基礎点（120点）} + \text{加点審査の評点（80点満点）}}{\text{入札価格（円）}} \times 10^{10}$$

### (3)落札者の決定

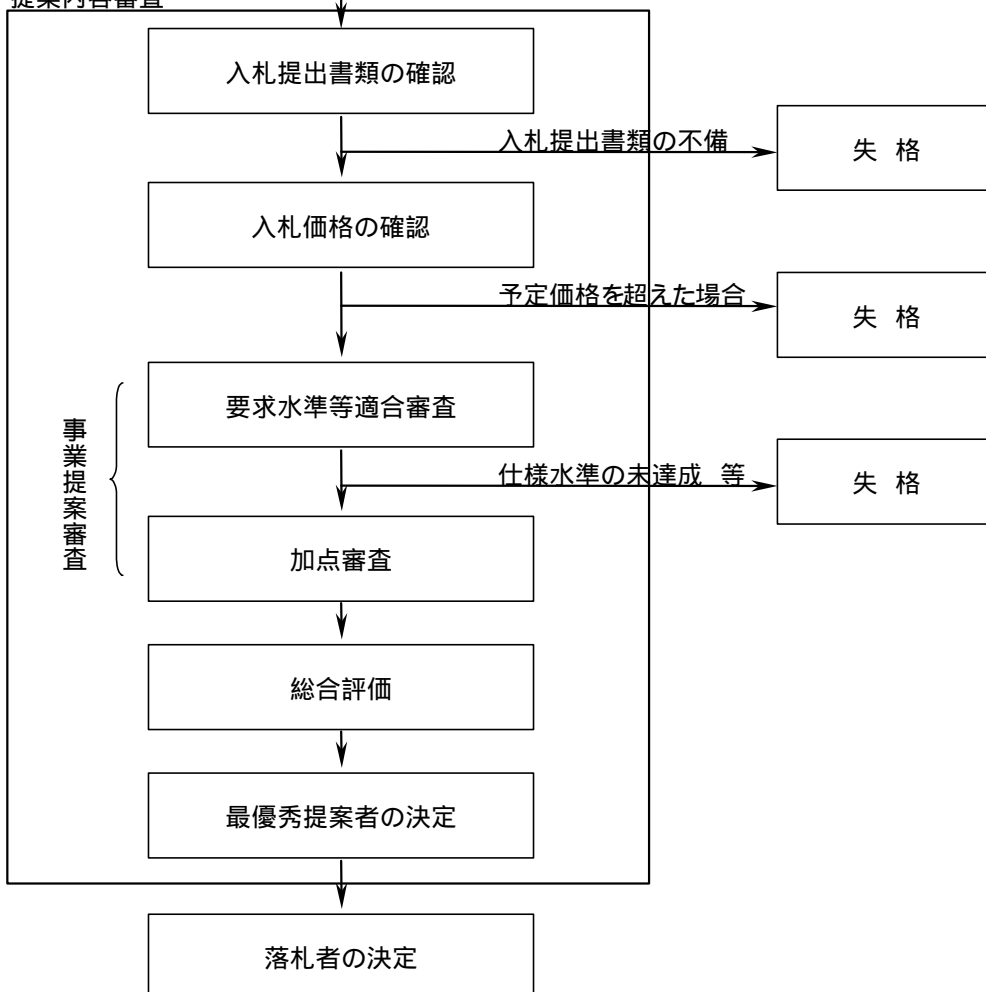
大学は、審査委員会の審査結果をもとに落札者を決定する。

## 審査の流れ

### 競争参加資格確認審査



### 提案内容審査



## 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

基礎審査項目		審査基準
設計・建設		業務要求水準書に定められた事項を遵守した計画となっていること。
維持管理		
事業計画	算出根拠	算出根拠が明示されていること。
	資金調達方法	調達先、調達金額、調達条件等が明記されていること。
	事業性	経常収支がマイナスとなっていないこと。
	資金返済	資金収支がマイナスとなっていないこと。
	その他	設計・建設の対価が元利均等払いを前提としたものとなっていること。 大学が認めた設定条件以外の条件による提案（物価上昇等）がなされていないこと。 計算ミスがないこと。

## (2) 加点審査

### 審査項目及び配点

加点審査の項目及び配点は以下のとおりである。

### 加点審査の審査項目

大項目	中項目	配点
環境保全性 (10点満点)	自然エネルギー利用の適切性	2点
	エコマテリアル使用の適切性	2点
	建物の長寿命化対策の充実	2点
	省エネルギー設計としての妥当性	2点
	LCCO <sub>2</sub> の低減	2点
機能性・快適性 (26点満点)	ユニバーサルデザインの適切性	4点
	外観の意匠性	4点
	低層階のパブリックスペースの有用性	10点
	リフレッシュスペースの利便性	4点
	フレキシビリティの確保	4点
安全性 (4点満点)	耐震性の確保・向上	2点
	防災・避難計画の適切性	2点
経済性 (12点満点)	イニシャルコスト削減のための工夫の適切性	2点
	光熱費抑制方策の適切性	2点
	光熱費の見積もり金額の低廉性	8点
機能の維持・確保性 (14点満点)	材料・設備の耐久性・耐用性	2点
	維持管理の容易性	8点
	維持管理の適切性	2点
	建物修繕計画の適切性	2点
事業実施の確実性 (14点満点)	資金調達の確実性	4点
	リスクへの対応	2点
	実施体制の充実	8点
計		80点

各審査項目における審査の視点

各審査項目における審査の視点は、以下のとおりである。

a.環境保全性

評価項目	評価の視点	評価対象様式
自然エネルギー利用の適切性	・自然通風、自然採光、太陽光発電などの自然エネルギー利用が適切に提案されている場合	自然エネルギーの利用に関する提案書(様式 6-9) 設備計画提案書(様式 6-8) 平面図・立面図等
エコマテリアル使用の適切性	・リサイクル材、自然材料、再生可能材の使用が適切に提案されている場合	エコマテリアルの使用に関する提案書(様式 6-10) 主要外部仕上げ表(様式 6-6) 主要内部仕上げ表(様式 6-7)
建物の長寿命化対策の充実	・建物の長寿命化に対して妥当な方策及びその考え方が提案されている場合	建物の長寿命化に関する提案書(様式 6-11) 主要外部仕上げ表(様式 6-6) 主要内部仕上げ表(様式 6-7) 設備計画提案書(様式 6-8)
省エネルギー設計としての妥当性	・省エネルギー設計として適切なものが提案されている場合	省エネルギー設計に関する提案書(様式 6-12)
LCCO <sub>2</sub> の低減	・LCCO <sub>2</sub> の低減方策として適切なものが提案されており、その考え方が合理的であると判断される場合	LCCO <sub>2</sub> 低減に関する提案書(様式 6-13) 設備計画提案書(様式 6-8) 平面図・立面図等

b.機能性・快適性

評価項目	評価の視点	評価対象様式
ユニバーサルデザインの適切性	・以下の2点において、現実的なユニバーサルデザインに関する提案がされている場合 建築面 設備面	ユニバーサルデザインに関する提案書(様式 6-14) 設備計画提案書(様式 6-8) 平面図・断面図等
外観の意匠性	近接する研究教育棟、及び実験研究棟との調和についての適切な提案がなされている場合	外観デザイン提案書(様式 6-15) 平面図・立面図等 外観透視図

	長大壁面に対して、適切な対策が提案されている場合	
低層階のパブリックスペースの有 用性	講義室・ゆとりスペース・情報学習スペース・キャンパスモールが適切に連携が取れた計画となっている場合 将来的なピロティ部分の活用を踏まえた適切な配置計画となっている場合 講義室の諸室の機能使われ方について、有効な提案がなされている場合 ゆとりスペースの諸室の機能使われ方について、有効な提案がなされている場合 情報学習スペースの諸室の機能使われ方について、有効な提案がなされている場合	低層階パブリックスペースに関する提案書(様式 6-16) 平面図・立面図・断面図等
リフレッシュスペースの利便性	学生及び教官にとって、利用しやすく、相互の交流が図れるような計画となっている場合 各リフレッシュスペースの機能・使われ方について適切な計画がなされている場合	リフレッシュスペースに関する提案書(様式 6-17) 平面図・立面図・断面図等
フレキシビリティの確保	将来的な模様替え等に対応しやすい間仕切り上の工夫がなされている場合 設備等の交換にも対応しやすい工夫がなされている場合	フレキシビリティ確保に関する提案書(様式 6-18) 設備計画提案書(様式 6-8) 平面図・断面図等

#### c.安全性

評価項目	評価の視点	評価対象様式
耐震性の確保・向上	・耐震性に優れた構造・設備計画となっている場合	構造・設備における耐震対策に関する提案書(様式 6-19) 設備計画提案書(様式 6-8) 平面図・断面図等
防災・避難計画の適切性	・建築計画上防災・避難に対して十分な建築計画が提案されている場合	防災・避難に関する提案書(様式 6-20) 平面図・断面図等

#### d.経済性

評価項目	評価の視点	評価対象様式
イニシャルコスト削減	・建設期間の短期化、建設費の抑制のための合理的な施工方法が提案されている場合	イニシャルコスト削減に関する提案書(様式 6-21)



のための工夫の適切性		工程表（様式 6-4）
光熱費抑制方策の適切性	・光熱費を抑制するための方策、機器の選定が適切になされている場合	光熱費削減に関する提案書（様式 6-22） 設備計画提案書（様式 6-8）
光熱費の見積もり金額の低廉性	・年間光熱費が低く見積もられている場合	光熱費削減に関する提案書（様式 6-22）

#### e.機能の維持・確保性

評価項目	評価の視点	評価対象様式
材料の耐久性・耐用性	・耐久性や耐用性が優れている建築材料及び設備機器が適切に提案されている場合	材料の耐久性・耐用性に関する提案書（様式 6-23） 主要外部仕上げ表（様式 6-6） 主要内部仕上げ表（様式 6-7） 設備計画提案書（様式 6-8）
維持管理の容易性	外壁の清掃が容易になる工夫が提案されている場合 窓ガラスの清掃が容易になる工夫が提案されている場合 防水改修を容易に行なえる工夫が提案されている場合 設備点検が効率的に実施できるような工夫が提案されている場合	維持管理の容易性に関する設計・計画上の提案書（様式 6-24） 主要外部仕上げ表（様式 6-6） 主要内部仕上げ表（様式 6-7） 設備計画提案書（様式 6-8）
維持管理の適切性	・本施設の機能を適切に維持していくための工夫が提案されている場合	維持管理業務に関する考え方及び特色についての提案書（様式 7-1）
建物修繕計画の適切性	・計画修繕（大規模修繕を含む）の実施時期や実施内容が適切に提案されており、かつ、LCCの低減に資する内容であると認められる場合	建物修繕計画に関する提案書（様式 7-2）

#### f.事業実施の確実性

評価項目	評価の視点	評価対象様式
資金調達の確	SPC への出資が確実に履行されることが確	資金調達に関する考え方及び特色につい

実性	認できる場合 金融機関のSPCに対する融資実行の確実性が高いと判断される場合	での提案書(様式 8-2) 投資計画及び資金調達計画書(様式 8-3) 出資金・借入金明細書(様式 8-4) 資金調達に関する関 心表明書等(様式 8-5)
リスクへの対応	・事業収支悪化時の対応策が適切に提案されている場合	事業収支及び資金収支計算書(様式 8-6) 事業安定化方策に関する提案書(様式 8-7)
実施体制の充 実	設計、建設、工事監理、維持管理の各分野において、本事業を確実かつ効果的に実施できる体制が提案されている場合	事業実施体制に関する提案書(様式 8-8)

#### 加点審査の方法

加点審査においては、各審査委員が、上記 に示した評価の視点の各項目に基づいて審査する。評点は、評価の視点の各項目につき 2 点満点とし、委員会の合議により決定されるものとする。

ただし、光熱費の見積もり金額の低廉性については、次のように評価する。

「光熱費削減に関する提案書」(様式 6-22)で提案された光熱費の見積金額のうち、最も低い金額を提示したものを 8 点とし、それより高い金額を提案したものについては、当該金額で最低見積金額を除いたものに 8 点を掛けて得られた点数を、評点とする。

例えば、A グループの見積金額が 5 億円で、最低金額を提示したグループの見積金額が 3 億円の場合、最低金額を提示したグループの評点は 8 点となり、A グループの評点は、4.8 点(= 3 億円 / 5 億円 × 8 点)となる。

なお、光熱費の見積もり金額が適切な算出根拠に基づいて提案されたものではないと判断した場合、光熱費の見積もり金額の低廉性の加点審査対象外とすることがある。

#### 光熱費見積金額に関する評点の計算式

$$\text{Aグループの評点} = \frac{\text{最低金額を提示したグループの光熱費見積金額}}{\text{Aグループの光熱費見積金額}} \times 8\text{点}$$