

九州大学(元岡)
生活支援施設ウエスト , 学生寄宿舍
施設整備等事業

落札者決定基準

平成 16 年 9 月 10 日
国立大学法人 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)生活支援施設ウエスト , 学生寄宿舍 の P F I 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そろ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 100 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、100 点満点(生活支援施設 50 点、寄宿舍 32 点、事業計画 18 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(100 点)及び加点審査の評点(100 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 10^9 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

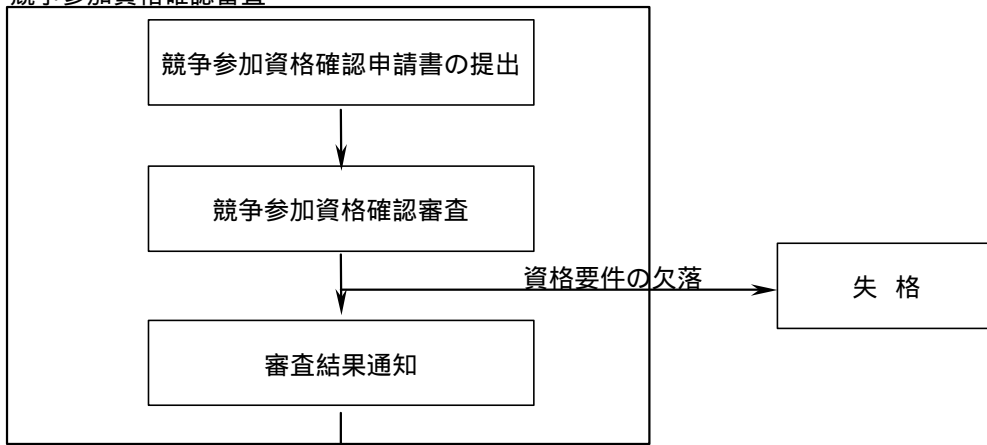
$$\text{総合評価点} = \frac{\text{基礎点(100点)} + \text{加点審査の評点(100点満点)}}{\text{入札価格(円)}} \times 10^9$$

(3) 落札者の決定

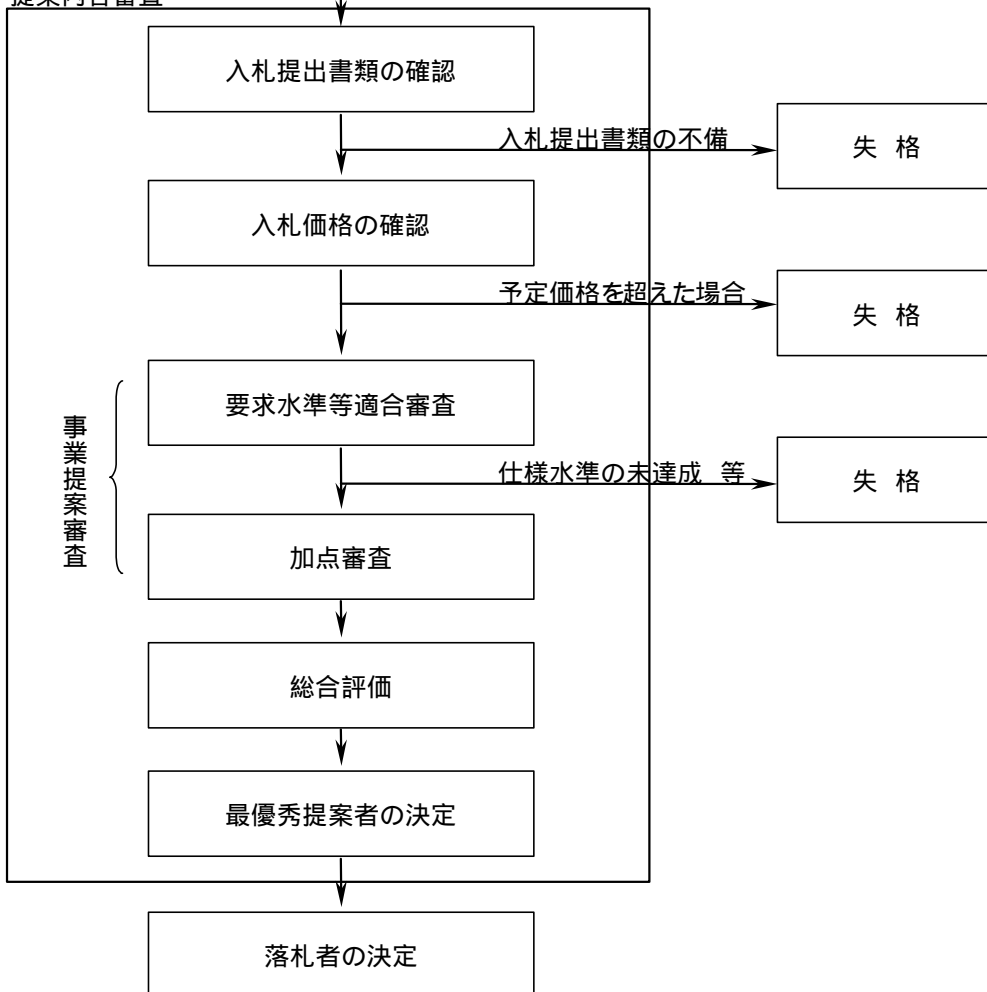
大学は、審査委員会の審査結果をもとに落札者を決定する。

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。 運營業務については、本事業を実施するために必要な実績を有していると認められること。
維持管理		
運営及び運営支援		
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・建設の対価が元金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

< 生活支援施設 > (50 点満点)

大項目	中項目	配点
環境保全性・経済性 (4 点満点)	自然エネルギー利用の適切性	4 点
	エコマテリアル使用の適切性	
	材料・設備の耐久性・耐用性	
	建物の長寿命化対策の充実	
	省エネルギー設計としての妥当性	
	LCCO ₂ の低減	
機能性・快適性 (12 点満点)	全体計画との調和(動線・配置等)	2 点
	意匠性	3 点
	ユニバーサルデザインの適切性	2 点
	パブリックスペース(客席ホール)の有用性	3 点
	フレキシビリティの確保(店舗部分等を含む)	2 点
機能の維持・確保性	維持管理の適切性・容易性	3 点

大項目	中項目	配点
(5点満点)	建物修繕計画の適切性	2点
食堂・喫茶運営の適切性 (20点満点)	運営方針の妥当性	2点
	サービスの良質性・安全な食の提供	3点
	サービスの多様性	3点
	経済性	3点
	利用者ニーズへの適応性	2点
	品質水準維持方針の適切性	2点
	食堂供用開始までのサービス	5点
売店運営の適切性 (7点満点)	売店運営方針の妥当性	2点
	取扱商品体系の適切性	2点
	利用者ニーズへの対応性	3点
付帯事業 (2点満点)	付帯サービスの提供	2点
計		50点

< 学生寄宿舍 > (32点満点)

大項目	中項目	配点
環境保全性 (5点満点)	自然エネルギー利用の適切性	5点
	エコマテリアル使用の適切性	
	建物の長寿命化対策の充実	
	材料・設備の耐久性・耐用性	
	省エネルギー設計としての妥当性	
	LCCO ₂ の低減	
機能性・快適性 (11点満点)	意匠性、全体配置の整合性	3点
	ユニバーサルデザインの適切性	2点
	パブリックスペース(多目的ホール等)の有用性	2点
	寮室空間の充実度	4点
安全性(2点満点)	防犯・防災計画の適切性	2点
機能の維持・確保性 (5点満点)	維持管理の容易性・維持管理の適切性	3点
	建物修繕計画の適切性	2点
サービスの良質さ (7点満点)	サービスの多様性・利便性	3点
	サービスの柔軟性	2点
	水準維持の方策	2点
付帯事業 (2点満点)	サービスの適切性	2点
計		32点

< 事業計画 > (18点満点)

大項目	中項目	配点
事業実施の確実性 (18点満点)	実施体制の充実	7点
	資金調達の確実性	5点
	リスクへの対応	6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。

<生活支援施設>

a.環境保全性・経済性

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 エコマテリアル使用の適切性 材料の耐久性・耐用性 建物の長寿命化対策の充実 省エネルギー設計としての妥当性 LCCO2の低減	以下を、総合的に評価する。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・省エネルギー設計として適切なものが提案されている。 ・LCCO2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。	仕上表(様式6-A-6) 設備計画の概要(様式6-A-7) 環境保全性の維持に関する提案書(様式6-A-8) 平面図(様式6-A-e) 立面図(様式6-A-f) 断面図(様式6-A-g) 等

b.機能性・快適性

評価項目	評価の視点	評価対象様式
全体計画との調和	<ul style="list-style-type: none"> ・動線や施設配置が、マスタープラン、地区基本設計及び周辺建物計画と調和している。 	配置計画及び外観に関する提案書(様式6-A-9)
意匠性	<ul style="list-style-type: none"> ・近接する研究棟等との調和についての適切な提案がなされている。 	
ユニバーサルデザインの適切性	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 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-A-10)
パブリックスペースの有用性	<ul style="list-style-type: none"> ・客席ホール等の計画において、学生や職員等の利用しやすさが配慮されている。 ・大学行事を含め、多様な利用に対応可能な配慮がされている。 	空間の有用性、将来変更の柔軟性に関する提案書(様式6-A-11)
フレキシビリティの確保	<ul style="list-style-type: none"> ・学生や職員等の将来的ニーズ変更等に備え、模様替え等に対応しやすい工夫がなされている。 ・厨房等における設備等の交換にも対応しやすい工夫がなされている。 	

評価項目	評価の視点	評価対象様式
< 共通の評価対象資料 >	設備計画の概要(様式 6-A-7) 外観透視図(様式 6-A-a,b) 内観透視図(様式 6-A-c) 配置図(様式 6-A-d) 平面図(様式 6-A-e) 立面図(様式 6-A-f) 断面図(様式 6-A-g) 等	

c. 機能の維持・確保性

評価項目	評価の視点	評価対象様式
維持管理の適切性・容易性	・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。	維持管理の容易性に関する提案書(様式 6-A-12)
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・内容が適切に提案されており、かつ、LCC 低減に資する内容であると認められる。	建物修繕計画に関する提案書(様式 6-A-13)
< 共通の評価対象資料 >	仕上表(様式 6-A-6) 設備計画の概要(様式 6-A-7) 平面図(様式 6-A-e) 立面図(様式 6-A-f) 断面図(様式 6-A-g) 等	

d. 食堂・喫茶運営の適切性

評価項目	評価の視点	評価対象様式
食堂運営方針の妥当性	・大学が求める学生・教職員の生活支援施設としての食堂機能がよく理解されたうえで運営方針が提案されている。	食堂・喫茶運営の基本的考え方と運営方針(様式 7-A-1)
サービスの良質性・安全な食の提供	・健康や安全に留意したメニュー提供方針、食材調達方針等が認められる。	サービス内容の安全性・多様性・良質性に関する提案書(様式 7-A-2)
サービスの多様性	・学生及び職員のニーズに適切に対応できるような、豊かかつ多様なメニューが提案されている。	
経済性	・メニュー等取り扱われる品目の価格がより低廉である。 ・学生等の経済的ニーズが理解できている。 ・長期の間での価格上昇要因を回避する方策が検討されている。	低廉なサービスの提供及びその継続性に関する提案書(様式 7-A-3)
利用者ニーズへの適応性	・学生や教職員等のニーズの変化や意見・要望等に対する迅速かつ適切な対応方針が提案されている。	円滑なサービス提供、ニーズへの対応及び安定的・継続的なサービス提供に関する提案書(様式 7-A-4)
品質水準維持方針の適切性	・提供されるサービスの品質・水準が安定的にかつ長期にわたって維持されていく方策が確認できる。	

評価項目	評価の視点	評価対象様式
食堂供用開始までのサービス	・ 食堂供用開始までの学生・教職員のニーズに的確に対応できるサービスとなっている。	食堂供用開始までのサービスに関する提案書(様式7-A-5)

e. 売店運営の適切性

評価項目	評価の視点	評価対象様式
売店運営方針の妥当性	・ 大学が求める学生・教職員のための売店機能がよく理解されたうえで運営方針が提案されている。	売店運営に関する提案書(様式7-A-6)
取扱商品体系の適切性	・ 適切な料金体系で多様な取扱商品が計画されている。 ・ 学生・教職員の利便性の向上が図れるようなサービス等の提供方針が示されている。	
利用者ニーズへの対応性	・ 学生や教職員等のニーズの変化や意見・要望等に対して、迅速かつ適切な対応方針が提案されている。	

f. 付帯事業 [提案は任意]

評価項目	評価の視点	評価対象様式
供用開始以降のサービス	・ 供用開始後において、学生・教職員の利便性に資するサービスの提供が期待できる。	付帯事業に関する提案書(様式7-A-7)

< 学生寄宿舍 >

a. 環境保全性・経済性

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 エコマテリアル使用の適切性 材料の耐久性・耐用性 建物の長寿命化対策の充実 省エネルギー設計としての妥当性 LCC02の低減	以下を、総合的に評価する。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 省エネルギー設計として適切なものが提案されている。 ・ LCC02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。 ・ シックハウス対策として適切なものが提案されている。	仕上表(様式6-B-6) 設備計画の概要(様式6-B-7) 環境保全性の維持に関する提案書(様式6-B-8) 平面図(様式6-B-e) 立面図(様式6-B-f) 断面図(様式6-B-g) 等

b. 機能性・快適性

評価項目	評価の視点	評価対象様式
意匠性、全体配置の整合性	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺施設及び将来の寄宿舍4棟全体での調和についての適切な提案がなされている。 ・県道を前面道路として、適切な配置計画が提案されている。 	配置計画及び外観に関する提案書(様式6-B-9)
ユニバーサルデザインの適切性	<ul style="list-style-type: none"> ・建築及び設備について、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。 	ユニバーサルデザインに関する提案書(様式6-B-10)
パブリックスペースの有用性	<ul style="list-style-type: none"> ・共用部(特に多目的ホール等)において学生の交流に配慮した有効な提案がなされている。 	パブリックスペースの有用性及び個室空間の充実度に関する提案書(様式6-B-11)
寮室空間の充実度	<ul style="list-style-type: none"> ・各寮室において学生の生活ニーズに対応した空間・機能の提案がされている。 ・寮室の規模が大きく、有効率の高い計画である。 	
< 共通の評価対象資料 >	設備計画の概要(様式6-B-7) 外観透視図(様式6-B-a) 内観透視図(様式6-B-b) 全体配置図(様式6-B-c) 配置図(様式6-B-d) 平面図(様式6-B-e) 立面図(様式6-B-f) 断面図(様式6-B-g) 寮室ユニットプラン(様式6-B-h) 等	

c. 安全性

評価項目	評価の視点	評価対象様式
防犯・防災計画の適切性	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯性、防災性に対して十分な建築計画が提案されている。 	防犯性・防災性の確保に関する提案書(様式6-B-12) 設備計画の概要(様式6-B-7) 平面図(様式6-B-e) 立面図(様式6-B-f) 等

d. 機能の維持・確保性

評価項目	評価の視点	評価対象様式
維持管理の適切性・容易性	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	維持管理の容易性に関する提案書(業務実施上の提案)(様式6-B-13)
建物修繕計画の適切性	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	建物修繕計画に関する提案書(様式6-B-14)

評価項目	評価の視点	評価対象様式
< 共通の評価対象資料 >	仕上表(様式 6-B-6) 設備計画の概要(様式 6-B-7) 平面図(様式 6-B-e) 立面図(様式 6-B-f) 断面図(様式 6-B-g) 等	

e. サービスの良質さ

評価項目	評価の視点	評価対象様式
サービスの多様性	・寮生の生活を支援するため、寮生の交流を深めるための、サービス上の提案がなされている。	運営支援に関する提案書(様式 7-B-1)
サービスの柔軟性	・経験等から、寄宿舍においてどのようなサービスや対応が求められるかが十分に理解されている。 ・緊急時やクレーム時等を含め、柔軟かつ迅速なサービス提供がなされることが確認できる。	
水準維持の方策	・提供されるサービスの水準がより安定的にかつ長期にわたって維持されていく方策が確認できる。	

f. 付帯事業 [提案は任意]

評価項目	評価の視点	評価対象様式
サービスの適切性	・入居学生のニーズに的確に対応できるサービスとなっている。	付帯事業 に関する提案書(様式 7-B-2)

< 事業計画 >

a. 事業実施の確実性

評価項目	評価の視点	評価対象様式
実施体制の充実	・設計、建設、工事監理、維持管理、運営の各分野において、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おり、実績も十分である。 ・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。	事業実施体制に関する提案書(様式 8-1)
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。 ・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。	設計・建設の対価に係る割賦金利についての提案(様式 8-2) 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 8-3) 投資計画及び資金調達計画書(様式 8-4) 出資金・借入金明細書(様式 8-5)

		資金調達に関する関心表明書等(様式 8-6)
リスクへの対応	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業におけるリスクが具体的に示されている。 ・ 事業収支悪化時等の対応策が適切に提案されている。 ・ 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。 	事業収支及び資金収支計算書(様式 8-7) 事業安定化方策に関する提案書(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採点され、委員会の合議により決定されるものとする。