

総合地球環境学研究所 施設整備事業

落札者決定基準

平成 15 年 3 月

総合地球環境学研究所

1. 総則

本「落札者決定基準」は、総合地球環境学研究所（以下「地球研」という。）が「総合地球環境学研究所施設整備事業」（以下、「本事業」という。）を実施するPFI事業者（以下、「事業者」という。）を募集及び選定するにあたって、入札に参加しようとするものに交付する「入札説明書」と一体のものである。

本事業において、事業者の選定にあたっては、入札価格及び提案内容によって落札者を決定する総合評価一般競争入札方式を採用する。

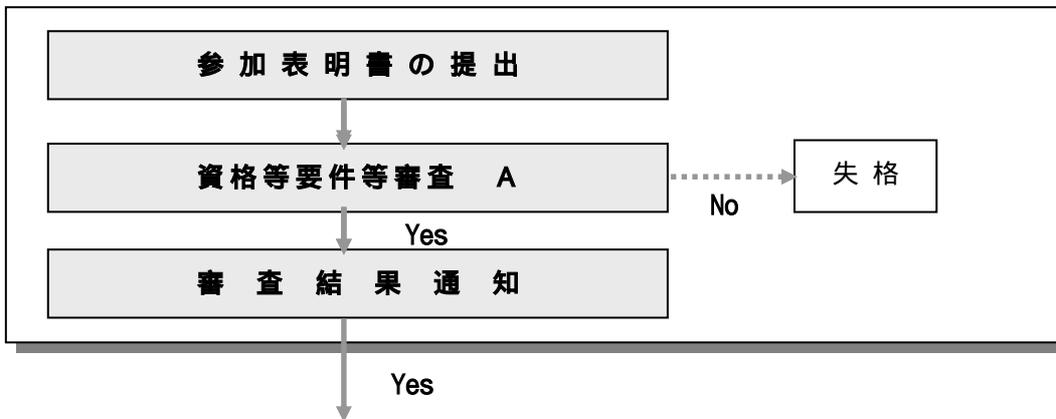
本「落札者決定基準」は、総合評価一般競争入札により落札者を決定するための基準として示すものである。

なお、本「落札者決定基準」で使用する用語の定義は、同一の名称によって入札説明書において使用される用語と同一のものである。

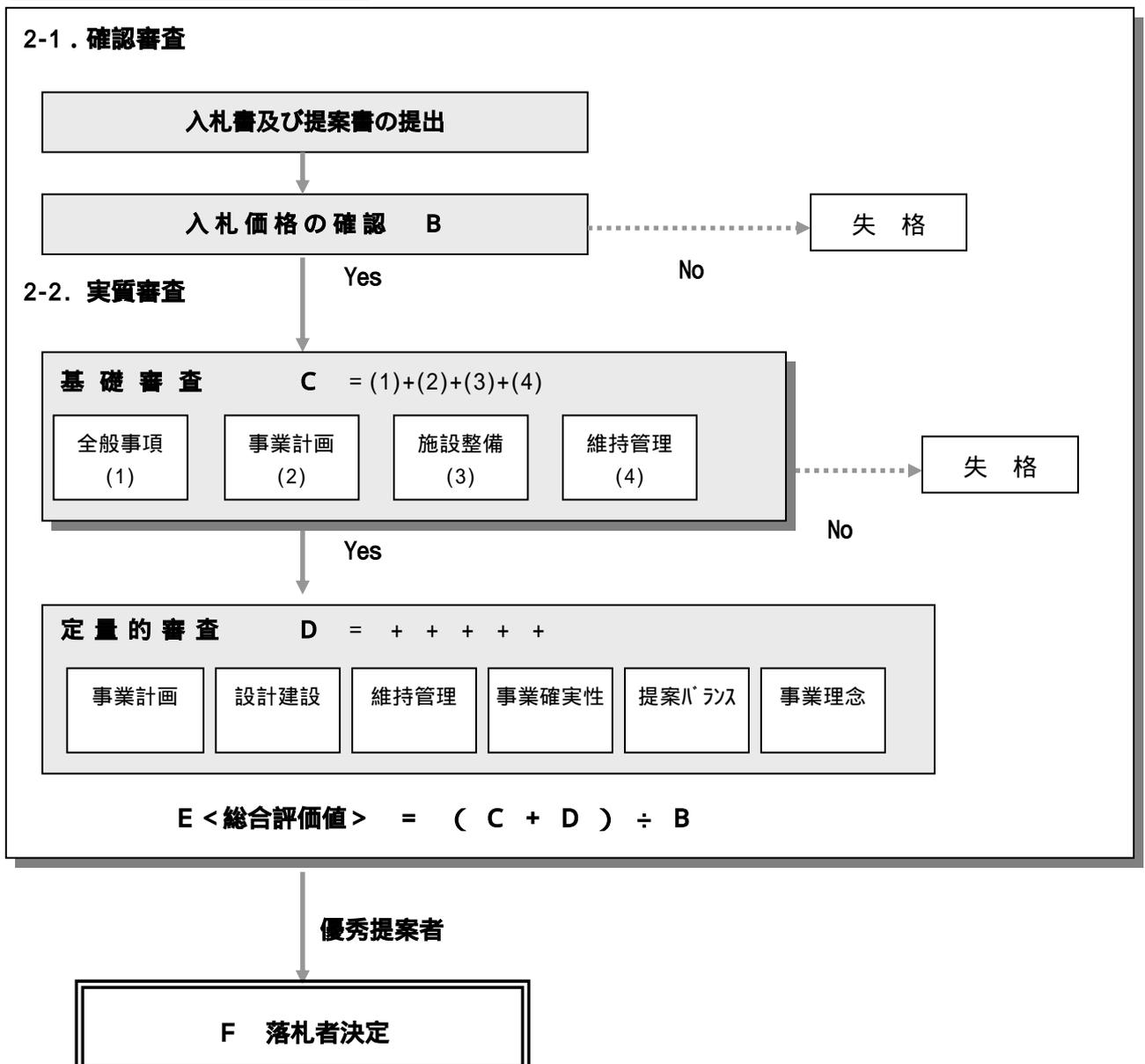
2. 落札者決定までの流れ

落札者の決定は、入札参加資格審査、提案内容審査の2段階に分けて実施する。

1次審査（資格等確認）



2次審査（提案内容審査）



3. 1次審査（資格等確認）

1次審査については、次のとおり実施する。

- 1) 本事業への入札参加者は、入札説明書に掲げる入札参加者の備えるべき参加資格の審査を受けるため、参加表明書等を総合地球環境学研究所支出負担行為担当官へ提出し、参加資格についての審査を受ける。
- 2) 入札参加者の備えるべき参加資格の審査結果は、参加資格審査を受けた者に対して通知する。
- 3) 資格確認基準日は、平成15年4月18日（金）とする。

< 資格等要件審査の項目 >

入札参加企業及び入札参加グループ・協力会社に関する要件
参加表明書の不備の有無
予算決算及び会計令に関する要件
会社更生法又は民事再生法に関する要件
指名停止等に関する要件
利益相反、重複参加に関する要件
一般競争参加資格に関する要件
各業務の実績に関する要件

A 参加資格等審査要件における審査内容

本事業の入札参加者が備えるべき参加資格等の要件は、入札説明書4.「入札参加に関する条件等」を満たすこととする。

なお、複数の工事を同一の企業が実施することは差し支えない。また、各工事を複数の企業が共同して実施することも差し支えない。但しこの場合においては、共同して工事を実施する全ての入札参加企業又は入札参加グループの構成員及び協力会社が上記を満たすものとする。

4. 2次審査（提案内容審査）

2-1. 確認審査における審査内容

B 入札価格の確認

入札においては、入札参加者が入札書に記載した入札価格（事業期間を通じて地球研が支払う対価の総額）が、地球研の設定する予定価格の制限の範囲内にあることを確認する。入札価格が予定価格の範囲外であれば失格とする。

2.2. 実質審査における審査内容

C 基礎審査項目と評価基準

入札参加者からの提出書の各様式に記載された内容（以下、「提案内容」という。）が、以下に示す基礎審査項目を充足しているかを確認する。当該要件について、1項目でも満たさない場合は失格とする。なお、入札参加者は、入札説明書及び要求水準書の記載内容を満たすよう十分に留意する必要がある。

基礎審査項目を全て充足した提案については、基礎点として 60 点を付与する。

基礎審査項目		評価審査細目
(1)	全般に係る事項	提出書類が全て揃っていること
(2)	事業計画に係る事項	ア．事業シミュレーション内容の確認
		イ．事業遂行能力の確認
(3)	施設整備（設計・建設）に係る事項	ア．設計及び建設の実施体制が示されていること
		イ．要求水準書について、別紙「基礎審査項目チェックリスト」に示す内容を満たしていること
(4)	維持管理に係る事項	ア．各業務の実施体制が示されていること
		イ．別紙「基礎審査項目チェックリスト」に示す内容を満たしていること
合 計		基礎点 60 点

基礎審査における審査内容

(1) 全般に係る項目について

入札参加者から提出された書類が全て揃っていることを確認する。

(2) 事業計画に係る項目について

ア 事業シミュレーション内容の確認

評価方法

事業者から提案された提案価格について、入札説明書等に示した前提条件を正確に反映しているか否か、及び計算上の誤りがないか否かについて確認する。サービスの対価の算出方法に誤りがあることが明らかな場合は、内容を確認のうえ、失格か否かの判断を行う。

確認項目 及び 内容

確認項目 及び 内容は、以下のとおりである。

確認項目	内 容
a. 前提条件の反映に関する確認	物価変動率を見込まずに計算がされているか
	消費税については様式毎の指示に従ってサービスの対価が計算されているか
	指定した基準金利が用いられているか
b. 算出方法の確認	支払利息の計算方法が適正か
	サービスの対価の総額の算定が、各業務毎に見積られた費用をもとに適正に算出されているか

イ 事業遂行能力の確認

評価の視点

- ・ 資 力 事業を行うにあたっての資金確保が可能か
- ・ 信用力 事業を計画通りに遂行し得る財政力（体力・安定性）があるか
- ・ 債務返済能力 返済不能となる危険性があるか

評価の対象

- ・ 代表者
- ・ グループを構成する企業のうち東京もしくは大阪、名古屋証券取引所 1 部 及び 2 部上場企業

評価の方法

次の評価基準より事業遂行能力を確認する。各評価項目に対応した指標が一定の基準（適格基準）に達しておらず、かつ代替信用補完措置も提案されていない場合は失格とする。

（評価内容）

評価項目	評価内容
資力	提案事業に必要な資金が既存の事業活動の中で生み出せているか
信用力	過去の経営状況を反映した総合的な信用力があるか
債務返済能力	P F I 事業者の債務を負担し得る能力があるか
代替信用補完措置	現状、事業遂行能力に不安があると思われる場合、代替信用補完措置（第三者による履行保証）を付しているか

(評価指標)

評価項目	評価に用いる指標と算出根拠
資力	事業キャッシュフロー規模 (事業利益 - 支払利息・割引料 + 減価償却費) 総キャッシュフロー規模 (当期純損益 - 配当・賞与 + 減価償却費)
信用力	経常収支 自己資本金額 (資本の部合計)
債務返済能力	利払能力 ((事業損益 + 減価償却費) / 支払利息・割引料) 有利子負債比率 (有利子負債 / 使用総資本)

注) 評価指標としては、単体の財務諸表を使用する。

指標項目の内容は次のとおりである。

事業利益 = 営業利益 + 受取利息 + 配当金

賞与 = 利益処分の中で行われる賞与

経常収支 = 経常利益

事業損益 = 事業利益

使用総資本 = 流動資産 + 固定資産 + 繰延資産 + 割引譲渡手形

(適格基準)

評価項目	評価指標	評価基準
資力	事業キャッシュフロー規模 総キャッシュフロー規模	3期連続で総額がマイナス値の場合 3期連続で総額がマイナス値の場合
信用力	経常収支 自己資本金額	3期連続で赤字の場合 3期連続で債務超過にある場合
債務返済能力	利払能力 有利子負債比率	最近期の値が 1.0 未満の場合 最近期の値が 100% 以上の場合

(3) 施設整備 (設計・建設) に係る事項について

ア. 設計及び建設の実施体制についての確認

事業者から提案された内容について、設計及び建設工事に関する業務体制、組織計画が確立されていることを確認する。

イ. 要求水準書の内容確認

要求水準書について、別紙に示すチェックリストの内容を満たしているかを確認する。

(4) 維持管理に係る事項について

ア. 各業務の実施体制についての確認

事業者から提案された内容について、各維持管理業務の業務体制、組織計画が確立されていることを確認する。

イ. 要求水準書の内容確認

要求水準書について、別紙に示すチェックリストの内容を満たしているかを確認する。

D 定量的審査項目

定量的審査では、基礎審査を通過した提案内容を、下表に示す各評価事項について、総合地球環境学研究所施設整備事業に係る選定事業者審査委員会において次頁以降に示す加点付与基準に基づき提案内容の審査・加点付与を行う。

審査項目		配点
	事業計画に係る事項	20
	施設の設計・建設に係る事項	60
	施設の維持管理に係る事項	15
	事業の確実性に係る事項	1
	提案内容の全体的なバランスに係る事項	2
	事業理念に係る事項	2
合計		100

配点構成

審査項目	審査対象	配点	
事業計画	(1) 運転資金の確保	3	20
	(2) 修理費の確保	3	
	(3) リスクへの対応策	3	
	(4) 破綻時の対応	3	
	(5) 事業の継続性	3	
	(6) 収支計画の妥当性	3	
	(7) 資金調達の妥当性・安全性	2	
施設の設計・建設	(1) 環境への配慮	10	60
	(2) 景観への配慮	7	
	(3) 機能性への配慮	18	
	(4) 快適性への配慮	12	
	(5) 変化への配慮	7	
	(6) 建設における環境への配慮	6	
施設の維持管理	(1) 快適性への配慮	7	15
	(2) LCCへの配慮	8	
事業の確実性		1	5
提案内容の全体的なバランス		2	
事業理念		2	
合計			100

加点付与基準

各配点項目において次に示す3段階評価による得点化方法により、加点を付与する。

評価	評価の示す意味合い	得点化方法
A	当該項目の提案内容が特に優れている	配点×1.0
B	当該項目の提案内容が優れている	配点×0.5
C	当該項目の提案内容が優れているとはいえない	配点に関わらず 0点

事業計画に係る事項(20点)

(1) 運転資金の確保(3点)

評価内容	配点	加点
a. 運転資金の不足時の対応策に関する提案	3点	
<評価の指針> ・ 予期せぬ事柄の発生やサービス対価の減額に対して対応策の検討がなされているか。 ・ 運転資金の不足が発生した場合でも一定の余裕度を確保しているか。		

(2) 「修理費の確保」(3点)

評価内容	配点	加点
a. 修理費の確保に対する対応策に関する提案	3点	
<評価の指針> ・ 修理費の確保に対する対応策の検討はなされているか。		

(3) 「リスクへの対応策」(3点)

評価内容	配点	加点
a. リスクの管理方法やリスクが発生した際の対処に関する提案	3点	
<評価の指針> ・ PFI事業者が負担するリスクについて、顕在化した時の対応策が検討されているか。 ・ 事業関係者間で適切なリスク分担がなされているか。 ・ 事業内容に見合った保険を付保しているか。また、保険会社の格付や免責事項、また本事業に見合った内容が十分吟味されているか。		

(4) 「破綻時の対応」(3点)

評価内容	配点	加点
a . 破綻時における損害金の手当てに対する提案	3点	
<評価の指針> ・事業者の責めによる破綻時の損害金に対する手当てが十分にされているか。		

(5) 「事業の継続性」(3点)

評価内容	配点	加点
a . S P Cに出資する企業の事業継続性に対する提案	3点	
<評価の指針> ・優先ローンの借入期間は事業期間に見合ったものとなっているか。 ・借入金償還計画に変則的要素はないか。 ・長期安定的な運営の視点から十分な収益水準を見込んでいるか。 ・配当政策は内部留保に配慮したものとなっているか。 ・資金不足対策は実効的か。		

(6) 「収支計画の妥当性」(3点)

評価内容	配点	加点
a . 事業者から提出される収支計画表の妥当性	3点	
<評価の指針> ・D S C Rの最低値が一定水準を上回っているか。 ・運転借入は発生していないか。 ・長期安定的な運営の視点から十分な収益水準を見込んでいるか。 ・L L C R、P I R R等の各種指標が一定水準のカバー率を上回るキャッシュフローの水準を確保しているか。		

(7) 「資金調達の妥当性・安全性」(2点)

評価内容	配点	加点
a . 本件事業への融資等の確実性	2点	
<評価の指針> ・金融機関等から融資確約又はそれに類する書類の取得があるか。		

施設の設計・建設に係る事項（60点）

（1）環境への配慮（10点）

評価内容	配点	加点
a．既存環境の保全に関する提案 <評価の指針> ・既存の緑地をできるだけ残す工夫を行っているか。 ・現状の地盤を効果的に活用し、開発規模を極力抑えるような工夫を行っているか。	5点	
b．環境負荷の低減に関する提案 <評価の指針> ・自然エネルギーの活用に関する提案があり、その妥当性があるか。 ・ライフサイクルの視点から、省資源及び省エネルギー対策等に関する提案があるか。 ・エコマテリアルなど環境にやさしい材料、工法等の提案があるか。	5点	

（2）景観への配慮（7点）

評価内容	配点	加点
a．周辺景観との調和に関する提案 <評価の指針> ・斜面地に馴染むような建物ボリュームの形成が図られているか。 ・風致地区に相応しい建物形状及び仕上材となっているか。 ・敷地内の修景計画(緑化や外構)において景観上の配慮が行われているか。 ・地球環境に関する研究施設として相応しい外観デザインとなっているか。	7点	

（3）機能性への配慮（18点）

評価内容	配点	加点
a．施設の安全性に関する提案 <評価の指針> ・地震や火災時における施設の安全性を高める工夫が図られているか。	3点	
b．研究施設に相応しい環境づくりに関する提案 <評価の指針> ・総合研究棟等施設において、研究居室(プロジェクト研究室、インキュベーション研究室、教官等研究室)が研究活動に適した空間構成となっているか。 ・講演室、図書関係諸室及び展示スペースにおける機能性が確保されているか。 ・宿泊施設において、宿泊室の構成が適切で、室数がより多く確保されているか。	5点	
c．各室の効率的な配置・動線計画に関する提案 <評価の指針> ・各エリア(研究居室、実験分析室、事務諸室、情報・資料関係諸室、保管諸室)のゾーニングが適切で、利便性が図られているか。 ・各利用者が効率的に移動できるような動線計画となっているか。	5点	

d . 設備計画に関する提案	5 点	
< 評価の指針 > ・ 情報、セキュリティ、空調換気設備等、導入設備に関して運用・保全面での機能性、効果性があるか。		

(4) 快適性への配慮 (12 点)

評価内容	配点	加点
a . 開放的な空間づくりに関する提案	4 点	
< 評価の指針 > ・ エントランスホールや展示スペースについて、開放的な空間の創出が図られているか。 ・ 開放感のある階層構成や、外部空間との関係についての魅力的な提案があるか。 ・ 見学者対応等、外部からの利用者に対する提案があるか。		
b . リフレッシュ空間についての提案	4 点	
< 評価の指針 > ・ 談話コーナーや食堂・談話スペースの空間構成に関する提案があるか。 ・ その他研究者のためのリフレッシュ空間に関する提案があるか。		
c . 内部デザインに関する提案	4 点	
< 評価の指針 > ・ 各室やエリア等の空間機能に適した内装仕上となっているか。 ・ 意匠、設備面において内部空間の質を向上させるための提案があるか。		

(5) 変化への配慮 (7 点)

評価内容	配点	加点
a . 空間のフレキシビリティの確保に関する提案	3 点	
< 評価の指針 > ・ 研究内容や利用上の将来的な変化に対応できる空間となっているか。		
b . 設備、機能更新への対応に関する提案	4 点	
< 評価の指針 > ・ 将来的な設備や実験機器等の変更に対応できる工夫が図られているか。		

(6) 建設における環境への配慮 (6点)

評価内容	配点	加点
a . 環境負荷の低減に関する提案 < 評価の指針 > ・ 工事中における環境保全に関する取組について、廃材再利用、既存緑地等の保護など環境に配慮した施工計画となっているか。 ・ ライフサイクルの視点から、建物をより長く使用できるための建設面における具体的な提案があるか。	3点	
b . 周辺環境への配慮に関する提案 < 評価の指針 > ・ 騒音低減、振動対策及び電波障害対策などの対応が図られているか。 ・ 事故の防止等周辺地域への安全対策に関する提案があるか。	3点	

施設の維持管理に係る事項 (15点)

(1) 快適性への配慮 (7点)

評価内容	配点	加点
a . 施設を快適に利用できるための提案 < 評価の指針 > ・ 研究者等の施設利用者に配慮した維持管理業務計画、作業内容が提案されているか。(建物保守管理業務、設備保守管理業務、外構施設保守管理業務、清掃業務、保安警備業務、廃棄物処理業務、植栽処理業務)	7点	

(2) LCCへの配慮 (8点)

評価内容	配点	加点
a . 建物の長寿命化に関する提案 < 評価の指針 > ・ ライフサイクルの視点から、建物をより長く使用できるための維持管理面における具体的な提案があるか。 ・ 建物や設備等における、事業期間外の大規模修繕・更新を含めた長期修繕計画が提案されており、その根拠が明確であり、かつ経済的であるか。	8点	

事業の確実性に関する事項 (1点)

評価内容	配点	加点
a . 長期間にわたる業務実施の確実性に対する提案 < 評価の指針 > ・ 長期の業務を行い得る堅実な事業計画となっているか。 ・ 諸条件が多少変化しても確実性を担保できる提案となっているか。 ・ ダウンサイドリスクの検討は十分か。	1点	

提案内容の全体的なバランスに関する事項（2点）

評価内容	配点	加点
a．事業計画、施設整備、維持管理に対する各提案のバランス	2点	
<評価の指針> ・事業計画、施設整備、維持管理に対する各提案のバランスにつき、地球研の意図を適切に汲み取っているか。 ・提案の随所にPFI事業者の工夫が見受けられるか。		

事業理念に係る事項（2点）

評価内容	配点	加点
a．事業理念に対する理解度	2点	
<評価の指針> ・「総合地球環境学研究所」の設立意義・研究活動方針について理解がなされているか。 ・事業者として本事業に求められるPFI事業者の役割について提案がなされているか。		

E 優秀提案の選定

審査委員会は、基礎審査における点数と定量的審査における点数の合計を入札価格で除した値（総合評価値）を算出し、総合評価値が最も高い提案を優秀提案として選定する。

F 落札者の決定

支出負担行為担当官は、審査委員会の評価を踏まえ、優秀提案を行った者を落札者として決定する。なお、総合評価値の最も高い提案が同点で複数あり、優秀提案が複数選定された場合には、くじ引きにより落札者を決定する。

以上

<別紙> 基礎審査項目チェックリスト

項目	内容	チェック書類
・ 施設的设计及び建設に関する要求水準		
施設規模	延床面積が要求規模を満たしている	設計概要
施設構成	要求室が設けられており、面積・室数が要求範囲を満足している	設計概要、平面図
土地利用	敷地西側（山側）の現況緑地を極力避けて施設整備されている	配置図
	構内道路は現況敷地内通路をできるだけ踏襲した計画となっている	配置図
平面・動線計画	談話コーナー等情報交換の場が設けられている	平面図
	実験・分析関係の諸室はできるだけ同一フロアに配置されている	平面図
	機器や試料等の搬入が可能な計画となっている	平面図
構造計画	宿泊室と共用スペースが混在していない	平面図
	基本構造が鉄筋コンクリート造である	構造概要
設備計画	災害対策・早期復旧が考慮されている	設備系統図、提案書
	自動監視等集中化・一元管理が図られている	設備概要、設備系統図
	電気、機械諸室の直上階に水廻り諸室がない	平面図
	耐震措置が施されている	設備系統図、提案書
電気設備	受電方式は高圧1回線受電である	設備概要
	非常用発電機設備が設置されている	設備概要
	警備員室で施設全体の遠隔監視・制御が可能である	設備概要、設備系統図
	環境配慮型の照明器具採用が考慮されている	設備系統図、提案書
	電子交換機はダイヤルイン回線・構内PHS方式併用となっている	設備概要、設備系統図
	LAN基幹ネットワークは10Gイーサネット幹線で2重化構成となっている	設備概要、設備系統図
	無停電電源装置15分、非常用発電機8時間以上の容量がある	設備概要、設備系統図
	IDカードによる入退室コントロールが計画されている	設備概要、設備系統図
機械設備	各種設備が意匠計画に整合したゾーニング計画が図られている	平面図、設備系統図
	実験・分析関係の諸室に対する設備計画に拡張性がある	設備系統図、提案書
	水資源の有効活用に対する取組みが図られている	設備概要、提案書
	排水系統を考慮した区分、実験系排水の処理設備が計画されている	設備系統図
	衛生設備で節水器具の採用が図られている	設備概要、提案書
	ガス設備における安全対策が図られている	設備概要、提案書
	空調設備は新冷媒が採用されている	設備概要、提案書
	個別制御と集中監視制御が可能な計画となっている	設備系統図、提案書
昇降機	実験・分析系の換気はエアバランス、他への影響を配慮している	設備系統図、提案書
	要求仕様を満たし、身障者対応となっている	設備概要
建物周辺	車寄せが設けてある	配置図、平面図
構内道路	機器搬入等のサービス動線が確保されている	配置図、平面図
駐車場	駐車場は研究施設用10台、宿泊施設用10台、その他30台分を確保	配置図、平面図
駐輪場	駐輪場は正面出入口付近にあり、20台程度を確保されている	配置図、平面図
多目的運動施設	テニス、キャッチボールができる規模の広場を確保されている	配置図
ごみ置き場	ゴミ置き場が設置されている	配置図、平面図
囲障、門扉、擁壁	敷地入口に手動門扉が設置されている	配置図
	民有地の敷地境界に囲障と擁壁が設置されている	配置図
植栽	移植、新設の植栽計画が提案されている	配置図、平面図
プロジェクト研究室	ゾーン分けでき、オープンな区分けが可能である	平面図

項目	内容	チェック書類
機器分析室 1	試薬保管室及び化学分析室 1 と隣接し、双方に出入りできる	平面図
化学分析室 1	試薬保管室及び機器分析室 1、化学分析室 2 と隣接している	平面図
	直接外部に出られる緊急用扉がある	平面図
化学分析室 2	化学分析室 1 と隣接させ、双方出入り可能である	平面図
	直接外部に出られる緊急用扉がある	平面図
生物実験室	培養室と近接している	平面図
試薬保管室	機器分析室 1・化学分析室 1 と隣接させ、双方出入り可能である	平面図
セミナー室	可動間仕切りにより仕切が可能である	平面図
	メインアクセスフロアに配置されている	平面図
教官等研究室	ゾーン分けでき、オープンな区分けが可能である	平面図
観測分析室	実験、分析諸室と同一フロアである	平面図
研究情報処理室	サーバー室に近接している	平面図
講演室	100席以上を確保でき、平床形式である	平面図、断面図
	舞台(可動式ステージ)・映写・音響・調光設備を備えている	設備概要、設備系統図
	控室、倉庫、映写室及び前室が付随している	平面図
図書閲覧室	40～50席程度を確保でき、閲覧、ブラウジングスペースがある	平面図
	図書事務室が設けてあり、図書カウンターと隣接している	平面図
	A V ルームが設置されている	平面図
書庫	2 層の積層書架が設置されている	平面図、断面図
図書資料室	図書閲覧室と隣接している	平面図
標本等資料室	冷蔵、冷凍庫は前室を介しての入退室となっている	平面図
展示スペース	エントランスホールと隣接している	平面図
	展示物を保管できる倉庫が付随している	平面図
所長室	事務所と近接し、応接、打合せ、秘書用スペースがある	平面図
管理部長室	事務所と近接し、応接スペースがある	平面図
事務室	エントランスに近接し、来客用受付と一体である	平面図
男子・女子休憩室	タタミ敷 6 帖が確保され、シャワー・洗面台がある	平面図
印刷室	事務室に近接した配置である	平面図
大会議室	40席程度が確保できる	平面図
小会議室	20席程度が確保できる	平面図
食堂・談話スペース	50席程度が確保できる	平面図
警備員室	建物への出入をチェックできる位置にある	平面図
エントランスホール	待合スペース、受付、電話カウンターがある	平面図
廊下	実験・分析エリアの機器運搬部分は有効 2.5m 以上の幅員がある	平面図
便所	男子・女子・多目的便所が設置されている	平面図
夫婦室	寝室とリビングの区分けがある	平面図
家族室	寝室 2 部屋とリビングがある	平面図
談話ホール	玄関付近にある	平面図
管理室	玄関付近にある	平面図
多目的室	25席程度が確保され、簡易な調理スペースがある	平面図
住民対応	工事説明を行い、苦情処理を支障なく行える	実施方針

項目	内容	チェック書類
安全対策	周辺地域へ災害が及ばないような対策が図られている	実施方針、提案書
	工事車両通行において、誘導員配置・道路清掃等の配慮がある	実施方針、提案書
環境対策	騒音・振動等周辺環境への影響を低減させる工夫がある	実施方針、提案書
・維持管理業務に関する要求水準		
業務の実施	建物保守管理業務に関する計画書が提案されている	業務提案書
業務の実施	設備保守管理業務に関する計画書が提案されている	業務提案書
業務の実施	外構施設保守管理業務に関する計画書が提案されている	業務提案書
業務の実施	清掃業務に関する計画書が提案されている	業務提案書
業務の実施	保安警備業務に関する計画書が提案されている	業務提案書
業務の実施	廃棄物処理業務に関する計画書が提案されている	業務提案書
業務の実施	植栽処理業務に関する計画書が提案されている	業務提案書

注) 上記内容がチェックできるよう、各提出書類を作成すること。