

京都大学（北部）総合研究棟改修（農学部総合館）
施設整備等事業
事業者決定基準

平成 16 年 8 月 18 日

京都大学

1 事業者選定基準の位置付け

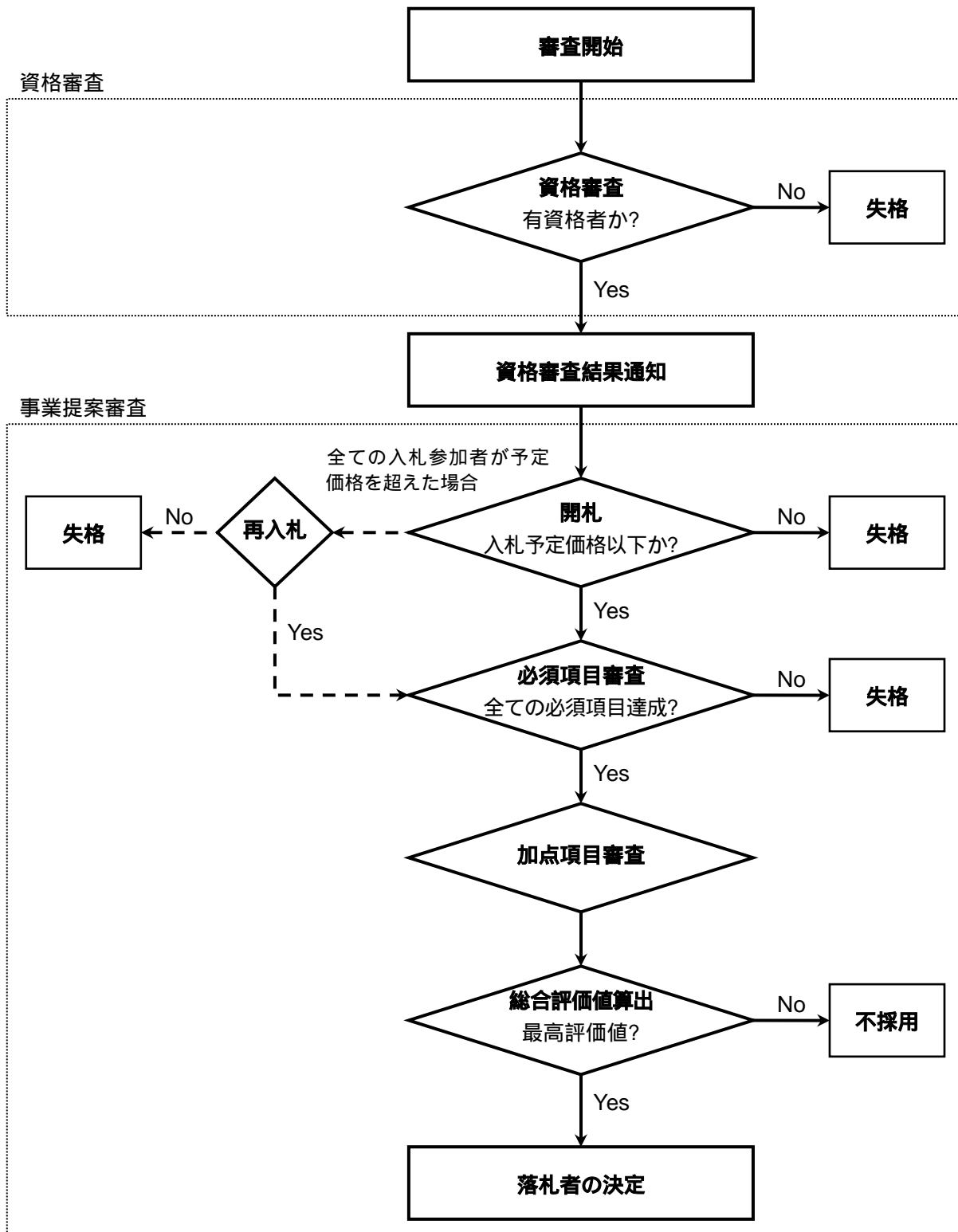
本事業者選定基準(以下「本書」という。)は、大学が、「京都大学(北部)総合研究棟改修(農学部総合館)整備等事業」(以下「本事業」という。)を実施する民間事業者(以下「事業者」という。)を選定するにあたり、「京都大学(北部)総合研究棟改修(農学部総合館)整備等事業 提案審査委員会」(以下「審査委員会」という。)においてもっとも優れた提案者を選定するための方法、評価基準案等を示したものであり、入札に参加しようとする者に交付する「入札説明書」と一体のものである。

2 事業者選定の方法

本事業を実施する事業者には、PFI や施設の建設、維持管理等の専門的な知識やノウハウが求められる。事業者の選定にあたっては、価格及び提案内容等その他の条件によって落札者を決定する総合評価一般競争入札の方式を採用する。

また、審査は事業提案審査に進むための資格の有無を判断する「資格審査」と、事業者の提案内容等を審査する「事業提案審査」を実施する。資格審査における評価結果は、事業提案審査のための提案を受け付ける応募者を選定するためだけに用いるものとし、事業提案審査では考慮しない。

3 審査のフロー



4 資格審査

入札参加者として適正な資格と必要な能力があると認められるかを審査するものであり、応募企業又は入札参加グループの構成員及び協力会社が参加に必要な条件を満たしているかを、提出された参加表明書等により審査する。1項目でも要件未達項目があれば失格とする。

(1) 入札参加者が備えるべき要件等

1) 入札参加者の構成等

入札参加者は、単独企業（以下「入札参加企業」という。）又は複数の者で構成されるグループ（以下「入札参加グループ」という。）であること。

入札参加者は、入札参加企業又は入札参加グループの構成員が本事業の遂行上果たす役割を明らかにするとともに、入札参加グループで申し込む場合には、競争参加資格確認申請書及び競争参加資格確認資料（以下「競争参加資格確認申請書等」という。）の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が入札手続を行うとともに、大学との対応窓口となること。

入札参加者は、入札参加企業又は入札参加グループの構成員以外の者で、事業開始後、選定事業者から直接業務を受託し、又は請け負うことを予定している者（以下「協力会社」という。）についても、競争参加資格確認申請書等の提出時において協力会社として明記すること。

2) 入札参加者及び協力会社の参加要件

入札参加者及び協力会社のいずれも、以下の要件を満たすこと。

国立大学法人京都大学契約事務取扱規則第4条及び第6条の定めに該当しない者であり、かつ、同規則第3条に定める資格を有する者であること。

会社更生法（昭和27年法律第172号）に基づき更生手続き開始の申立をした者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続き開始の申立をした者にあつては、手続き開始の決定を受けた後に審査を受けた一般競争参加者の資格を有する者であること。

参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出期限から落札者の選定が終了するまでの期間に、当該財務担当理事から「建設工事の請負契約に係る指名停止等の措置要領について」（文教施設部長通知第14文科施第125号 平成14年7月9日）に基づく指名停止措置を受けている期間中でないこと。

大学が本事業について、アドバイザー業務を委託したみずほ総合研究所(株)並びにみずほ総合研究所(株)が本アドバイザー業務において協力関係にある三井安田法律事務所及び(株)佐藤総合計画又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。

(注)「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。

学識経験者等及び大学教職員で構成する「審査委員会」の委員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。

入札参加者及び協力会社のいずれかが、他の入札参加者又は協力会社として参加していないこと。

3) 入札参加者及び協力会社の資格等要件

入札参加者及び協力会社のうち設計、工事監理、建設及び維持管理運営の各業務に当たる者は、それぞれ次の要件を満たすこと。

なお、複数の要件を満たす者は当該複数の業務を実施することができることとし、また、同一業務を複数の者で実施する場合もその全ての要件を満たすこと。ただし、工事監理業務と建設業務については、兼務することはできない。また、資本金面若しくは人事面において関連がある場合も同様とする。

設計に当たる者は次の要件を満たすこと。

ア 国立大学法人京都大学において平成 16 年度設計・コンサルティング業務に係る有資格業者として登録されている者であること。

イ 経営状況が健全であること。

なお、「健全であること」とは、手形交換所による取引停止処分及び主要取引先から取引停止を受けていない者並びに経営状態が著しく不健全でない者を指す。

ウ 不正又は不誠実な行為がないこと。

エ 建築士法（昭和 25 年法律 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

オ 平成 6 年度以降に担当者（相当程度の責任をもって業務に従事した者）として、下記に示す業務に従事し、完了した経験を有する総括技術者及び主任技術者を専任で配置できること。なお、同じ技術者が複数の役割及び分野を担当することを妨げるものではない。

鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造、地上 3 階建以上かつ延べ面積 10,000 m²以上の校舎又は研究施設

工事監理に当たる者（建築基準法（昭和 25 年法律 201 号）第 5 条の 4 第 2 項の規定に基づき設置するものとする。）は次の要件を満たすこと。

ア 3) アに同じ。

イ 3) イに同じ。

ウ 3) ウに同じ。

エ 3) エに同じ。

オ 平成 5 年度以降に担当者（相当程度の責任をもって業務に従事した者）として、下記に示す業務に従事し、完了した経験を有する者を建築工事・電気設備工事・機械設備工事にそれぞれ専任で配置できること。

鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造、地上 3 階建以上かつ延べ面積 65,000 m²以上の校舎又は研究施設

建設に当たる者は、次の要件を満たすこと

ア 文部科学省において一般競争参加者の資格を有し、各工事において、国立大学法人京都大学の契約に係る競争参加資格審査等事務取扱要領第二章第五条で定めるところにより算定した点数（一般競争（指名競争）参加資格認定通知書の記 2 の点数）が次の点数以上であること。

a 建築一式工事 1,250 点

b 電気工事 950 点

c 管工事 950 点

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は差し支えない。ただしこの場合においては、共同して工事を実施するすべての応募企業又は応募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。

イ 提案内容に対応する建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）の許可業種につき許可を有して営業年数が 3 年以上ある者であること。

ただし、相当の施工実績を有し、確実かつ円滑な共同施工が確保できると認められる場合においては、許可を有しての営業年数が 5 年未満であっても同等として取り扱うことができるものとする。

ウ 平成 6 年度以降に、元請として完成・引渡し完了した下記の基準を満たす各工事に対応した新営工事を施工した実績を有すること。（共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が 20% 以上の場合のものに限る。）

なお、複数の建設企業が下記に示す建設ごとに共同して施工する場合にあっては、そのうちの 1 者が工事種類ごとの下記の施工実績を有すれば良いものとする。

鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造、地上 3 階建以上かつ延べ面積 6,500 m²以上の校舎又は研究施設

エ 次に掲げる基準を満たす主任技術者又は監理技術者を当該工事に専任で配属できること。

a 建築工事

一級建築施工管理技士又はこれと同等以上の資格を有する者であること。なお、「これと同等以上の資格を有する者」とは、一級建築士若しくは技術士（技術士法による第二次試験のうち、技術部門を建設部門とするものに合格した者）の資格を有する者、又はこれらと同等以上の資格を有する者として国土交通大臣が認定した者であること。

b 電気設備工事

一級電気工事施工管理技士又はこれと同等以上の資格を有する者であること。なお、「これと同等以上の資格を有する者」とは、技術士（技術士法による第二次試験のうち、技術部門を電気・電子部門、建設部門又は総合技術監理部門（選択科目を「電気・電子」又は「建設」とするものに限る。）とするものに合格した者）の資格を有する者又はこれらと同等以上の資格を有する者として国土交通大臣が認定した者であること。

c 機械設備工事

一級管工事施工管理技士又はこれと同等以上の資格を有する者であること。なお、「これと同等以上の資格を有する者」とは、技術士（技術士法による第二次試験のうち、技術部門を機械部門（選択科目を「流体機械」又は「冷暖房及び冷凍機械」とするものに限る。）水道部門又は衛生工学部門又は総合技術監理部門（選択科目を「機械 - 流体機械」、「機械 - 冷暖房及び冷凍機械」、「水道」又は「衛生工学」とするものに限る。）とするものに合格した者）の資格を有する者又はこれらと同等以上の資格を有する者として国土交通大臣が認定した者であること。

d 平成 6 年度以降に、元請として完成・引渡し完了した上記 ウに掲げる工事の経験を

- 有する者であること。
- e 監理技術者にあつては、監理技術者資格者証を有する者であること。
維持管理に当たる者は、次の要件を満たすこと
 - ア 国立大学法人京都大学競争参加資格（全省庁統一規格）において平成 16 年度に近畿地域の「役務の提供等」の A、B 又は C の等級に格付けされている者であること。
 - イ 請負を実施するに必要とする資格を有していることを証明した者であること。

(2) 入札参加者の構成員の変更等

競争参加資格確認申請書等により参加の意思を表明した入札参加者及び協力会社の変更及び追加は原則として認めない。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、大学と協議を行うこととする。協議の結果、大学が妥当と認めた場合には、入札参加者の代表企業以外の構成員及び協力会社を、入札参加資格の確認を受けた上で入札提出書類の提出期限までに変更及び追加することができるものとする。

5 事業提案審査

参加資格を有する提案者からの事業提案に関し、提案（入札）価格が予定価格を下回っていることを確認の上、基本的な要求水準の充足状況を審査する。全て充足していると認められる場合、更に次の段階の、大学が特に重視する点を如何に提案しているかによって加点評価を行った上、最終的な順位付けを行う。

(1) 入札予定価格確認

提案（入札）価格が、大学の設定する入札予定価格の範囲内であることを確認する。範囲を超えていれば失格とする。全ての入札参加者の入札価格が予定価格を超えている場合は、再度入札を行う（事業提案の変更は行わない）。

(2) 基礎審査（必須項目）

要求水準書において規定する水準を充足していることを確認し、充足している場合は、必須項目としての配点 60 点（定量的審査の配点と合わせ 100 点とする）を付与する。1 項目でも未充足項目があれば失格とする。

(3) 定量的審査（加点項目）

提案内容のうち、大学が特に重視する項目に関し、その提案が優れていると認められるもの、その程度に応じて加点評価を行う。配点の合計は 40 点（基礎審査の配点と合わせ 100 点とする）とする。

定量的審査項目の総合評価項目及び配点基準は以下の通り。

- | | |
|------------------|-----------|
| 1) 事業計画等に関する事項 | 配点合計 8 点 |
| 2) 施設改修計画等に関する事項 | 配点合計 28 点 |
| 3) 維持管理計画等に関する事項 | 配点合計 4 点 |

加点項目配点総合計 40 点

4) 加点基準

| 評価水準 | 加点比率 |
|-------------|------|
| 特に優れている | 100% |
| と の中間程度 | 75% |
| 優れている | 50% |
| と の中間程度 | 25% |
| 優れているとは言い難い | 0% |

なお、加点数は「配点×加点比率」で算出される。

必須項目及び加点項目の詳細については別紙参照。

6 落札者の決定

基礎審査（必須項目）点と定量的審査（加点項目）点の合計点を入札価格で除した点数を総合評点とし、総合評点の最も高い事業者を、落札者として決定する。

$$\cdot \text{総合評点} = \{ \text{必須項目点} + \text{加点項目点} \} \div \text{入札価格}$$

**京都大学(北部)総合研究棟改修(農学部総合館)
施設整備等事業**

審査項目

1 基礎審査(必須項目)

| 評価項目 | | 審査項目 | |
|--------------------------------------------|---------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 事業計画等に関する事項 | 1) 事業体制 | 事業体制 | ア 設計・建設・維持管理の各業務を実施する者及びその役割が明確に示されていること。 |
| | | | イ 業務管理体制が具体的かつ詳細に計画されていること。 |
| | | | ウ 事業者の全ての株主が明確に示されており、株主構成が入札説明書に示された条件を満たしていること。 |
| | | リスク管理 | ア 設計・建設・維持管理の各業務において想定されるリスクをあげ、各実施者のリスク分担が明確かつ具体的に示されていること。 |
| | | | イ 設計・建設・維持管理の各業務におけるリスクの管理体制やリスク顕在化時の対応が明確かつ具体的に示されていること。 |
| | 2) 長期収支計画 | 資金調達計画 | ア 事業者の資金調達に関する出資金相当額と借入金の比率が示されており、その比率が妥当なものであること。 |
| | | | イ 事業者の借入金に関する出資者への遡及や借入金利、返済条件等が示されており、その条件が妥当なものであること。 |
| | | | ウ 事業者の借入金について想定される金融機関等の名称、当該金融機関等からイの条件で借入が可能であることが示されていること。 |
| | | 採算・資金収支計画 | ア 入札金額に関する算出根拠が明示されていること。 |
| | | | イ 入札金額及びその算出根拠、事業者の採算・資金収支計画等が整合していること。 |
| ウ 事業者の損益計算書及び資金収支計画が本事業を安定的に実施する上で問題がないこと。 | | | |
| (2) 施設改修計画に関する事項 | 1) 施設改修設計及び工事 | 改修範囲 | ア 改修を行う範囲については、要求水準が満たされていること。 |
| | | ゾーニング計画 | ア 部屋のゾーニング計画については、【資料5】ブロックプラン図に則ったものであること |
| | | 耐震補強計画 | ア IS値が0.7以上確保されていることを明記すること。 |
| | | 工事工程 | ア 工事期間については、平成17年10月1日から平成21年3月31日であるとともに、移行計画については、【資料14】移行計画図に示したものとされていること。 |
| (3) 維持管理計画に関する事項 | 1) 業務体制 | 施設利用者への配慮 | ア 維持管理業務実施体制について、要求水準が満たされていること。 |
| | 2) 業務内容 | 保守管理業務 | ア 要求水準書に示す各業務について、具体的な提案がなされていること。 |
| | | 外構維持管理業務 | |
| | | 清掃業務 | |
| | | 警備業務 | |

**京都大学(北部)総合研究棟改修(農学部総合館)
施設整備等事業**

2 定量的審査(加点項目)

| 評価項目 | | 審査項目 | | 配点 | | |
|------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|------------|
| | | | | ウェイト | 点数 | |
| (1) 事業計画に関する事項 | 1) 事業体制 | 事業体制 | ア 設計・建設・維持管理の各業務を実施する者が、十分な信用力及び実績等を有していること。 | 2.0 | 0.8 | |
| | | | イ 業務管理体制が本事業を安定的に実施するのに資するものになっていること。 | 2.0 | 0.8 | |
| | | リスク管理 | ア 設計・建設・維持管理の各業務を実施する者のリスク担当が、本事業を安定的に実施するのに資するものになっていること。 | 2.0 | 0.8 | |
| | | | イ 設計・建設・維持管理の各業務のリスク管理体制やリスク顕在化時の対応が、本事業を安定的に実施するのに資するものになっていること。 | 6.0 | 2.4 | |
| | | | 小計1) | 12.0 | 4.8 | |
| | 2) 長期収支計画 | 資金調達計画 | ア 事業者の借入金について、借入金利や返済条件等が本事業を安定的に実施するのに資するものとなっていること。 | 2.0 | 0.8 | |
| | | | イ 事業者の借入金について、事業実施時の借入の実現可能性が高く、本事業を安定的に実施するのに資するものになっていること。 | 2.0 | 0.8 | |
| | | 採算・資金収支計画 | ア 事業者の損益計算書及び資金収支計画が本事業を安定的に実施するのに資するものとなっていること。 | 4.0 | 1.6 | |
| | | | 小計2) | 8.0 | 3.2 | |
| | 小計(1) | | | | 20.0 | 8.0 |
| (2) 施設整備計画に関する事項 | 1) 改修設計及び工事 | 空間計画 | ア 内部空間のデザインについて、使用目的に適した意匠提案がなされていること。 | 12.5 | 2.0 | 5.0 |
| | | | イ 室内環境の快適性について、建築・設備計画に配慮した提案がなされていること。 | | 2.0 | |
| | | | ウ 屋上緑化空間において、利用者の快適性と維持管理のしやすさに配慮された提案がなされていること。 | | 1.0 | |
| | | 設計要求水準・断面計画 | ア 平均地盤の切り下げについて、敷地状況に配慮した提案がなされていること。 | 2.5 | 1.0 | 1.0 |
| | | 設計要求水準・外装改修計画 | ア 外装意匠計画について、美観地区にふさわしい意匠提案がなされていること。 | 5.0 | 2.0 | 2.0 |
| | | 環境負荷の低減と経済性の確保 | ア LCCO2の削減について、十分に配慮された提案がなされていること。 | 15.0 | 1.0 | 6.0 |
| | | | イ 省エネルギーについて、十分に配慮された提案がなされていること。 | | 2.0 | |
| | | | ウ ライフサイクルコスト低減について、十分に配慮された提案がなされていること。 | | 2.0 | |
| | | | エ 維持管理の効率化と将来のコスト低減について、十分に配慮された提案がなされていること。 | | 1.0 | |
| | | 工事中における施設利用者並びに近隣住民への配慮 | ア 工事中における設備の使用停止期間について、最小限でにきるよう提案がなされていること。 | 10.0 | 1.0 | 4.0 |
| | イ 工事中における臭気、塵埃、騒音、振動等の低減について、十分に配慮された提案がなされていること。 | | 2.0 | | | |
| | ウ 工事中における調整やクレーム対応等への体制づくりに対して、十分に配慮された提案がなされていること。 | | 1.0 | | | |
| | 環境の保護 | ア 解体時における廃棄物の削減について、十分に配慮された提案がなされていること。 | 5.0 | 1.0 | 2.0 | |
| | | イ 撤去材の削減、再利用を考慮した工法及びリサイクル製品の活用等資源の再利用化について、十分に配慮された提案がなされていること。 | | 1.0 | | |
| | 2) 耐震補強設計及び工事 | 景観への配慮 | ア 外部に補強を行う場合は、美観地区にふさわしい意匠が提案されていること。 | 20.0 | 3.0 | 8.0 |
| | | 施設利用者への配慮 | ア 耐震補強位置について、空間機能上支障が生じないよう、十分に配慮された提案がなされていること。 | 5.0 | | |
| 小計(2) | | | | 70.0 | 28.0 | |
| (3) 維持管理計画に関する事項 | 1) 維持管理計画 | 業務内容 | ア 業務の実施体制が整備されていること。 | 10.0 | 4.0 | |
| | | | イ 予防保全を原則とし、各種の修繕内容とその周期が適正かつ効果的なものになっているとともに、結果として経済性が追求されていること。 | | | |
| | | | 小計(3) | 10.0 | 4.0 | |
| 合計 | | | | 100.0 | 40.0 | |

3 評価点

| | |
|-----------|--------------|
| 基礎点(必須項目) | 60 点 |
| 加点(加点項目) | 40 点 |
| 合計 | 100 点 |