

岡山リサーチパーク・インキュベーションセンター(仮称)

整備等事業

落札者決定基準

平成13年10月5日

岡山県

1 審査方式

本件事業を実施する事業者は、専門的な知識やノウハウ（設計技術力、建設技術力、維持管理・運営能力、事業経営能力、資金調達能力等）を有することが必要となるため、落札者の決定に当たっては、価格及びその他の条件（性能、機能、技術等）によって落札者を決定する総合評価一般競争入札を採用する。

この落札者決定基準は、総合評価一般競争入札により落札者を決定するため、要求水準書等の内容について応募者から提出された提案書を可能な限り客観的に評価する基準として示すものである。

(1) 総合評価一般競争入札

総合評価一般競争入札の方法は次のとおりである。

1) 入札参加資格の確認審査（以下「資格確認審査」という。）

県は、資格確認申請書により、入札説明書に記載の応募者の備えるべき参加資格要件（以下「参加資格要件」という。）を満たしていることを確認する。資格不備の場合は失格とする。

2) 優秀提案の選定

入札価格の確認

県は、入札書類に記載された入札価格¹が予定価格²を超えていないことを確認する。入札価格が予定価格を超える場合は失格とする。

提案内容の基礎審査

審査委員会は、入札書類に記載された内容が、この落札者決定基準に示す基礎審査項目を満たしていることを確認する。基礎審査項目について1項目でも満たさないことが確認された場合は失格とする。

提案内容の定量化審査

審査委員会は、入札書類に記載された内容について、この落札者決定基準に示す得点化基準に従って評価する。審査委員会で、各評価項目に対し、評価の理由を明らかにした上で得点化し、得点の合計が最も高い提案を優秀提案として選定する。ただし、得点の合計が最も高い提案が2以上あるときは、これらのうち4の2)得点化基準に示す「3)施設の運営業務に関する事項」及び「5)入札価格に関する事項」の得点の合計が最も高い提案を優秀提案として選定する。

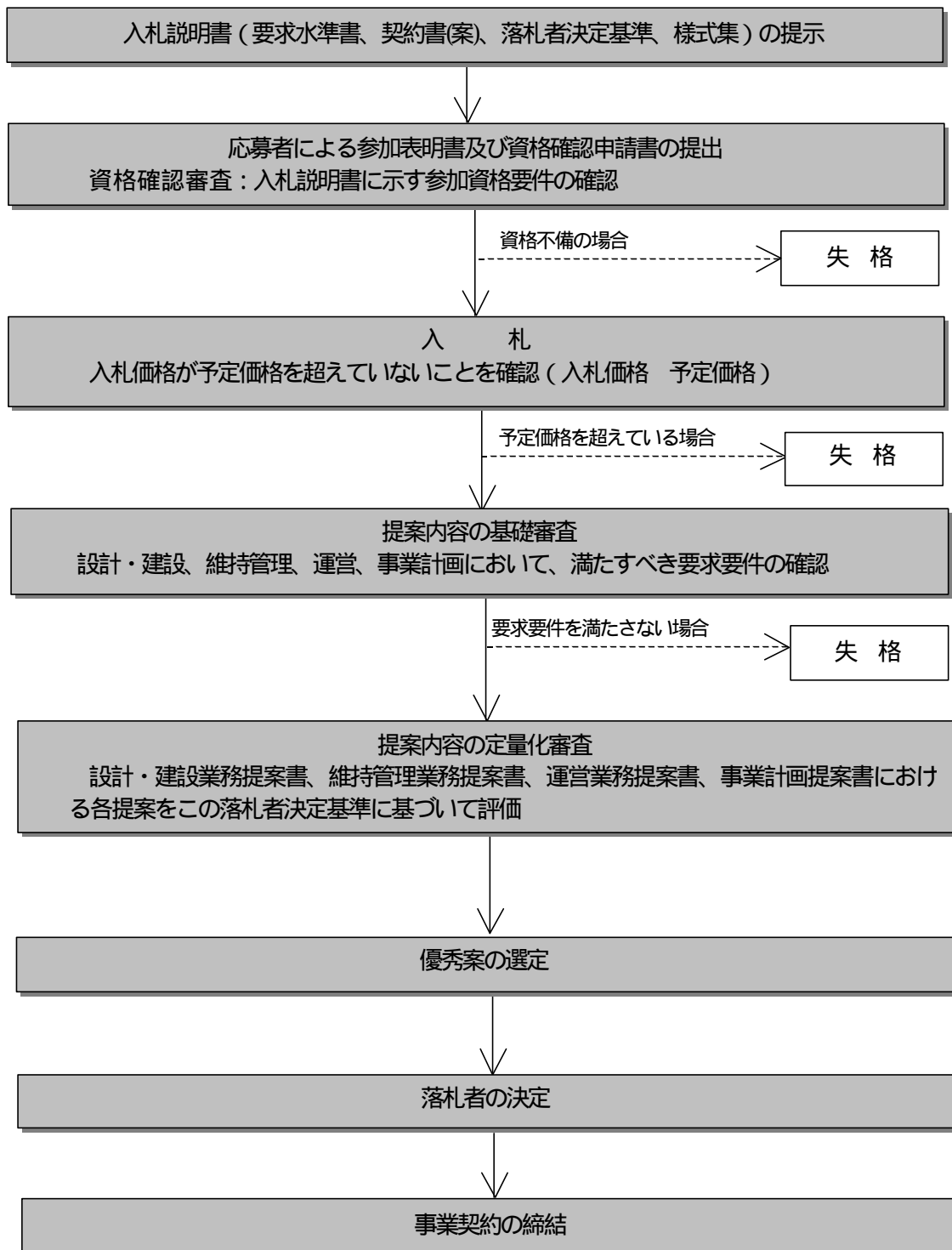
3) 落札者の決定

県は、審査委員会の優秀提案選定を踏まえ、落札者を決定する。

1 「入札価格」...事業期間中の県の支払額の合計（物価上昇率年1%を見込んだ名目値）

2 「予定価格」...従来方式における財政支出に対して一定の削減を見込んだ価格（物価上昇率年1%を見込んだ名目値）

(2) 審査等の流れ



2 参加資格審査の方法

(1) 審査の項目

参加表明書と同時に提出される資格確認申請書から、次の事項を確認する。

基本事項

- ・ 構成員の明記（代表企業、設計企業、建設企業、維持管理・運営企業等）
- ・ 協力企業の明記（維持管理・運営企業が協力企業の場合）
- ・ 構成員が他応募者の構成員又は協力企業となっていないこと

構成員に求められる事項

- 1) 全構成員
 - ・ 本件事業を円滑に遂行でき、安定的かつ健全な財務能力を有していること
 - ・ 本件事業を効率的かつ効果的に実施できる経験及びノウハウを有していること
- 2) 設計企業
 - ・ 一級建築士事務所の登録を行っていること
- 3) 建設企業
 - ・ 建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること
 - ・ 平成13年度岡山県建設工事請負契約に係る一般競争入札参加資格の認定を受けていること
 - ・ 平成13年度岡山県建設工事請負契約入札参加資格（建築一式工事）の格付けがAAであること
- 4) 維持管理・運営企業
 - ・ 本件事業を確実に遂行できる能力を有していること

構成員の制限

- ・ 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しないこと
- ・ 県の指名停止措置を受けていないこと
- ・ 最近1年間の法人税、消費税又は法人事業税を滞納していないこと
- ・ 本件事業に係る県のアドバイザー業務に関与した者でないこと

(2) 審査の流れ

参加表明書及び資格確認申請書から参加資格について確認し、その結果を代表企業に対し通知する。

3 基礎審査の方法

(1) 審査の項目

入札書類に記載された内容が、次の基礎審査項目を満たしていることを確認する。

設計・建設業務提案書

- a 「ハートビル法」の誘導的基準を満たしていること
- b 施設配置（将来計画を含む）、駐車場台数等の要件が充足されていること
- c 外部仕上げは落ち着いた色となっていること
- d 機能構成に示す各室の室数、面積（要求水準書に示した面積の±10%程度になることとする。また、同じ機能の部屋すべてが同じ面積である必要はない。）、天井高、床荷重が要求水準を満たしていること
- e 研究室（機械系、化学系）：25～100㎡のフレキシブルな室面積の対応となっていること
- f 研究室（IT関連仕様）：25～50㎡のフレキシブルな室面積の対応となっていること
- g 共用室：共用部分を含め、入居者が自由に利用できるオープン空間となっており、かつ間仕切り等により区画でき会議等多目的に利用できるものとなっていること
- h 共用室：映像施設が利用可能な、ブラインド、カーテン等の対応が施されていること
- i メインルーター室に24時間365日、直接外部から出入りできるような動線があること

維持管理業務提案書

- a 事業期間を通じた維持管理業務計画書及び毎年度の業務年間計画書（建物保守管理、設備保守管理、清掃、植栽・外構維持管理、環境衛生管理、警備）を作成し、業務を実施すること
- b 毎年度の業務終了後、業務報告書が提出されること
- c 建物保守管理業務：基本仕様（点検、保守内容）の具体的提案があり、その内容が要求水準を満たしていること
- d 設備保守管理業務：基本仕様（点検、保守、運転、監視内容）の具体的提案があり、その内容が要求水準を満たしていること
- e 清掃業務：清掃対象及び基本仕様の具体的提案があり、その内容が要求水準を満たしていること
- f 植栽・外構の維持管理業務：基本仕様の具体的提案があり、その内容が要求水準を満たしていること
- g 環境衛生管理業務：基本仕様の具体的提案があり、その内容が要求水準を満たしていること
- h 警備業務：窓口業務、巡回・監視業務、緊急事態への対応業務について、それぞれ基本仕様の具体的提案があり、その内容が要求水準を満たしていること

運営業務提案書

- a 事業期間を通じた運営業務計画書及び毎年度の業務年間計画書（施設運営、入居者募集、入居者支援）を作成し、業務を実施すること
- b 毎年度の業務終了後、業務報告書を提出すること
- c IT及びものづくりの技術や経営に関する基本的な知識を有し、臨機応変に対応できるIMを3名以上常時配置（週40時間勤務）するとともに、IMを補佐するために必要な事務員を配置すること
- d 諸室内及び共用部分等の備品について、管理、貸出及び更新すること
- e 入居審査会の日程調整、資料作成等、入居審査会事務局の開催事務の支援を行うこと

- f 週に1回程度の定期的な訪問により、入居者の事業計画の進捗状況及び支援ニーズの把握に努めること
- g 週に1回以上、IM全員により課題、問題等及びそれらに対する支援状況等について検討協議を行うこと
- h 入居者間の情報交換等を通じて、技術の融合、業務の連携等において相乗効果を図ることを目的として、月に1回程度の施設内交流会を主催すること

事業計画提案書

- a 初期投資費用の一時支払金に関し、国庫補助金の対象額等の精査によって変更があった場合の対応についての正しい認識があること
- b 初期投資における借入金の返済期間に追加的な出資又は融資を想定していないこと
- c 長期収支計画は、物価上昇率年1%を見込み作成されていること
- d 第42号様式における県の支払い総額の算定について、総合評価に用いる価格は、割引率4%（物価上昇率年1%を含む）で現在価値化されていること
- e 官民で適切にリスク分担されていること

(2) 審査の流れ

入札書類から、基礎審査項目の内容を満たしていることを確認する。基礎審査項目について1項目でも満たさないことが確認された場合は失格とする。基礎審査項目を満たしていることが確認された場合、当該入札書類について、定量化審査を行う。

4 定量化審査の方法

(1) 審査の方法

入札書類に記載された内容について、次の審査方法に従い定量化する。

1) 定量化審査の基本方針

定量化審査による得点が総合評価の値となるため、その配点及び得点化基準については、県が本件事業に期待する事項の必要性又は重要性を勘案して設定した。

県は本件事業に対し、PFI事業として実施することにより、財政資金の効率的活用を図るとともに、公共サービスの水準の向上を期待している。特に、本件事業の目的である地域産業の振興を図る観点からは、IM(インキュベーションマネージャー)に期待する部分は大きいと認識している。

2) 審査における大項目別の配点

前記の定量化審査の基本方針を踏まえ、配点について次のとおりとした。

審査項目(大項目別)	配点
施設の設計・建設業務に関する事項	15点
施設の維持管理業務に関する事項	10点
施設の運営業務に関する事項	20点
事業計画に関する事項	5点
入札価格に関する事項	50点
合計	100点

3) 定量化審査における得点化方法

各項目毎に定量化評価を行い、評価できる場合はその項目に定める得点を付与する。

4) 定性的評価項目における得点化方法

定量化審査においては、可能な限り客観的に評価するための基準を整理したが、一部の審査項目においては、応募者からの多様な提案に対応するため、定性的に評価する項目を設定している。

その項目については、次に示す3段階評価による得点化方法により得点を付与する。

評価	評価の意味合い	得点化方法
A	当該評価項目において特に優れている	配点×1.0
B	当該評価項目において優れている	配点×0.5
C	当該評価項目において優れているとは認められない	配点×0.0

(2) 得点化基準

次の表に示す配点に従い、入札書類に記載された内容を得点化する。なお、得点は小項目毎に小数点第二位を四捨五入した値とする。

表 定量化審査の配点表

審査項目（小項目別）	配点
1) 施設の設計・建設業務に関する事項	(15点)
施設全体の空間構成及び動線計画	5点
施設の配置及び外構計画	2点
諸室及び建築設備の機能・性能及び具体的仕様	3点
施設の意匠計画及び周辺環境への配慮	1点
ユニバーサルデザイン対応	1点
情報システム	2点
施工計画及び工程計画	1点
2) 施設の維持管理業務に関する事項	(10点)
維持管理体制	3点
建物保守管理業務	1点
設備保守管理業務	1点
清掃業務	1点
植栽・外構維持管理業務	1点
環境衛生管理業務	1点
警備業務	1点
計画修繕内容	1点
3) 施設の運営業務に関する事項	(20点)
IMの関連資格の確保	3点
IMのIM業務及び類似業務の実績	4点
IMのベンチャーキャピタルに従事した実績	3点
IMの配置	4点
個別指導	3点
入居者の利便性向上に寄与する付帯業務の提案	2点
入居者募集	1点
4) 事業計画に関する事項	(5点)
資金調達・返済計画の安定性	1点
資金調達の確実性	1点
リスク管理の方針	3点
5) 入札価格に関する事項	(50点)
入札価格	50点
合 計	100点

1) 施設の設計・建設業務に関する事項

施設全体の空間構成及び動線計画（配点：5点）

施設全体の空間構成及び動線計画について、評価に応じて得点を付与する。ただし、当項目に関する得点の上限は5点とする。

（評価事項）

以下の各事項について評価できる場合、1つにつき0.5点を付与する。

- a 研究資機材の搬入動線が整理されているか。
- b 受付までの来客者の動線が整理されているか。
- c セキュリティ上の動線が整理されているか。
- d 談話コーナー等が、入居者同士の交流が図られやすい位置、及び気軽に休息をとれるような位置にあるか
- e 各研究室から屋上への、実験排気配管潜在スペースについて、なるべく室内からの視界及び外観に悪影響を与えないシステムとなっているか。（研究室棟）
- f 屋上スペースについて、太陽光発電システム、空調機室外機スペース、実験排気処理施設用潜在スペースが効率的に配置されているか。
- g 各仕様に応じた研究室が、適正な階構成となっているか。
- h 共用室の配置が、各研究室からアクセスのしやすいものとなっているか。
- i その他、空間構成及び動線計画における優れた提案（複数評価も行う）

施設の配置及び外構計画（配点：2点）

施設の配置及び外構計画について、評価に応じて得点を付与する。ただし、当項目に関する得点の上限は2点とする。

（評価事項）

以下の各事項について評価できる場合、1つにつき0.5点を付与する。

- a より積極的な緑化に取り組んだ計画であるか。
- b 歩行者動線（障害者を含む）、車動線（入居者用、来客用、全体施設サービス用、試作開発室サービス用）が整理されているか。
- c その他、配置及び外構計画における優れた提案（複数評価も行う）

諸室及び建築設備の機能・性能及び具体的仕様（配点：3点）

諸室及び建築設備の機能・性能及び具体的仕様について、評価に応じて得点を付与する。ただし、当項目に関する得点の上限は3点とする。

（評価事項）

以下の各事項について評価できる場合、1つにつき0.5点を付与する。

- a 各研究室の給排水、電気、ガス等の利用について、入居者の研究内容によりフレキシブルに対応できる内容となっているか。
- b 機器及び備品計画が、参考標準以上の内容か。
- c 実験排水のモニタリングシステムが、不正な排水を行った入居者を特定しやすいものとなっているか。
- d 実験排水のモニタリングシステムが、効率的でかつ監視しやすいものとなっているか。
- e 試作開発室（トイレ）：通常は、試作開発用の専用面積を損なうことなく、障害者対応が必要となった場合に拡張できるような、フレキシブルな対応となっているか。
- f その他、機能・性能及び具体的仕様における優れた提案（複数評価も行う）

施設の意匠計画及び周辺環境への配慮（配点：1点）

施設の意匠計画及び周辺環境への配慮について、評価に応じて得点を付与する。ただし、当項目に関する得点の上限は1点とする。

(評価事項)

以下の各事項について評価できる場合、1つにつき0.5点を付与する。

- a 周辺の緑環境にふさわしい計画となっているか。
- b その他、意匠計画及び周辺環境への配慮における優れた提案(複数評価も行う)

ユニバーサルデザイン対応(配点:1点)

ユニバーサルデザイン対応について、評価に応じて得点を付与する。

(評価事項)

以下の事項を総合的に勘案し、配点を1点とする3段階評価により得点を付与する。

- a 「岡山県福祉のまちづくり条例」の趣旨に則った計画であるか。

情報システム(配点:2点)

情報システムについて、評価に応じて得点を付与する。

(評価事項)

以下の事項を総合的に勘案し、配点を2点とする3段階評価により得点を付与する。

- a 「情報要求水準書」の性能・維持管理・更新(参考)等を考慮した提案であるか。

施工計画及び工程計画(配点:1点)

施工計画及び工程計画について、評価に応じて得点を付与する。

(評価事項)

以下の事項を総合的に勘案し、配点を1点とする3段階評価により得点を付与する。

- a 具体的提案となっているか。(設計、各種申請、工事監理、建設、機器及び備品等整備、所有権移転・登記、完工検査)その他、施工計画及び工程計画における優れた提案。

2) 施設の維持管理業務に関する事項

維持管理体制(配点:3点)

維持管理体制について、評価に応じて得点を付与する。ただし、当項目に関する得点の上限は3点とする。

(評価事項)

以下の各事項について評価できる場合、1つにつき0.5点を付与する。

- a 県、事業者、業務委託先の関係・業務内容・業務責任が明確になっているか。(含む、施設管理担当者、センター長、業務担当者)
- b 各業務ごとの人員体制が明確になっており、かつ、適正な人員数か。
- c 有資格者を計画に沿って、適正に配置しているか。
- d 入居者に対する内装管理・環境管理業務体制が明確になっているか。
- e その他、維持管理体制における優れた提案(複数評価も行う)

建物保守管理業務(配点:1点)

建物保守管理業務について、評価に応じて得点を付与する。ただし、当項目に関する得点の上限は1点とする。

(評価事項)

以下の各事項について評価できる場合、1つにつき0.5点を付与する。

- a 設備保守管理業務と併せた要員シフトが適正か。
- b その他、建物保守管理業務における優れた提案(複数評価も行う)

設備保守管理業務（配点：1点）

設備保守管理業務について、評価に応じて得点を付与する。ただし、当項目に関する得点の上限は1点とする。

（評価事項）

以下の各事項について評価できる場合、1つにつき0.5点を付与する。

- a 設備機器ごとの、基本仕様（点検、保守内容）の具体的提案があり、年間スケジュールは適正か。
 - 電気設備
 - 空調設備
 - 給排水設備
 - 防災設備
 - 昇降設備
- b その他、設備保守管理業務における優れた提案（複数評価も行う）

清掃業務（配点：1点）

清掃業務について、評価に応じて得点を付与する。ただし、当項目に関する得点の上限は1点とする。

（評価事項）

以下の各事項について評価できる場合、1つにつき0.5点を付与する。

- a 日常清掃、定期清掃、内部清掃、外構清掃に分けて、具体的仕様の提案があり、年間スケジュールは適正か。
- b その他、清掃業務における優れた提案（複数評価も行う）

植栽・外構維持管理業務（配点：1点）

植栽・外構維持管理業務について、評価に応じて得点を付与する。ただし、当項目に関する得点の上限は1点とする。

（評価事項）

以下の各事項について評価できる場合、1つにつき0.5点を付与する。

- a 植栽管理に当たっては、巡回観察、灌水、薬剤散布、剪定・刈り込み、施肥・除草、養生、芝生管理等の具体的仕様の提案があり、年間スケジュールは適正か。
- b その他、植栽・外構維持管理業務における優れた提案（複数評価も行う）

環境衛生管理業務（配点：1点）

環境衛生管理業務について、評価に応じて得点を付与する。ただし、当項目に関する得点の上限は1点とする。

（評価事項）

以下の各事項について評価できる場合、1つにつき0.5点を付与する。

- a 空気環境測定、照度測定、害虫駆除等の具体的仕様の提案があり、年間スケジュールは適正か。
- b その他、環境衛生管理業務における優れた提案（複数評価も行う）

警備業務（配点：1点）

警備業務について、評価に応じて得点を付与する。ただし、当項目に関する得点の上限は1点とする。

（評価事項）

以下の各事項について評価できる場合、1つにつき0.5点を付与する。

- a 通報後の現場到着時間をより短くできる体制となっているか。

b その他、警備業務における優れた提案（複数評価も行う）

計画修繕内容（配点：1点）

計画修繕について、評価に応じて得点を付与する。

（評価事項）

以下の事項を総合的に勘案し、配点を1点とする3段階評価により得点を付与する。

- a 具体的な提案があり、それが「（旧）建設大臣官房官庁営繕部監修 改訂建築物のライフサイクルコスト」に示す、計画修繕以上の仕様であるか。

3) 施設の運営業務に関する事項

IMの関連資格の確保（配点：3点）

IMとしての資格はないが、配置するIMが有する関連資格を確保すること（人材派遣会社等によることも可）について得点を付与する。

配置を予定するIMすべてについて次の基準により得点を算出し、得点の上位3人の合計を当該提案に対する得点とする。ただし、当項目に関する得点の上限は3点とする。

（評価事項）

以下の各資格について1つにつき0.5点を付与する。

- a 弁護士
- b 公認会計士
- c 弁理士
- d 中小企業診断士
- e 税理士
- f 技術士（機械、化学、情報）

その他、関連する資格について、配点を0.5点とする3段階評価により得点を付与する。（複数評価も行う）

IMのIM業務及び類似業務の実績（配点：4点）

配置を予定するIMについて、IM業務及び類似業務の実績等があれば、評価に応じて得点を付与する。

（評価事項）

配置するIMの氏名を明確にした上で、IM業務及び類似業務の実績、経験がある場合、配置を予定する期間も含めて総合的に勘案し、配点を4点とする3段階評価により得点を付与する。なお、当項目で得点を得て選定された事業者は当該IMを必ず配置すること。

IMのベンチャーキャピタルに従事した実績（配点：3点）

配置を予定するIMについて、ベンチャーキャピタルに従事した実績等があれば、評価に応じて得点を付与する。

（評価事項）

配置するIMの氏名を明確にした上で、ベンチャーキャピタルに従事した実績、経験がある場合、配置を予定する期間も含めて総合的に勘案し、配点を3点とする3段階評価により得点を付与する。なお、当項目で得点を得て選定された事業者は当該IMを必ず配置すること。

IMの配置（配点：4点）

IMの配置に関し、評価に応じて得点を付与する。

(評価事項)

以下の各事項について、それぞれ配点を1点とする3段階評価により得点を付与する。

- a 配置するIMの専門性のバランス
- b 配置するIMの年齢のバランス
- c 事業期間中のIMの水準確保に関する具体的な記述
- d その他、IMの配置における優れた提案(複数評価も行う)

個別指導(配点:3点)

個別指導業務について、評価に応じて得点を付与する。

(評価事項)

以下の事項を総合的に勘案し、配点を2点とする3段階評価により得点を付与する。

- a 独自ネットワークによる専門家の紹介、派遣等サービスの提供(有償の場合は利用者の立場に立った合理的な料金設定であることが必要)

以下の事項を総合的に勘案し、配点を1点とする3段階評価により得点を付与する。

- a その他、創業、新分野進出等に関する支援サービスの提供(有償の場合は利用者の立場に立った合理的な料金設定であることが必要)

入居者の利便性向上に寄与する付帯業務の提案(配点:2点)

施設本来の用途又は目的を妨げないと認められる付帯業務の提案に関し、評価に応じて得点を付与する。ただし、当項目に関する得点の上限は2点とする。

(評価事項)

以下の各付帯業務の提案について評価できる場合、1つにつき0.5点を付与する。

- a 多種多様な自動販売機の設置
- b 食事の提供サービス
- c 事務用品等の販売サービス
- d その他、入居者の利便性向上に寄与するサービスの提供(複数評価も行う)

入居者募集(配点:1点)

入居者募集業務について、評価に応じて得点を付与する。ただし、当項目に関する得点の上限は1点とする。

(評価事項)

以下の個別指導業務に関する事項について評価できる場合、1つにつき0.5点を付与する。

- a 目標入居率達成のための具体的な方法についての記述
- b その他、入居者募集における優れた提案(複数評価も行う)

4) 事業計画に関する事項

資金調達・返済計画の安定性(配点:1点)

資金調達・返済計画の安定性について、評価に応じて得点を付与する。

(評価事項)

以下の提案があった場合、1.0点を付与する。

- a 金融機関からの固定金利による資金調達

上記以外の提案における資金調達・返済計画の安定性について、配点を1点とする3段階評価により得点を付与する。

資金調達の確実性（配点：1点）

資金調達・返済計画の確実性について、評価に応じて得点を付与する。

（評価事項）

以下の提案があった場合、1.0点を付与する。

- a 金融機関等からの融資確約又はそれに類する書類の取得（ただし、複数機関からの調達の場合は融資額按分により算出）

以下の提案があった場合、0.5点を付与する。

- a 金融機関等からの関心表明書又はそれに類する書類の取得（ただし、複数機関からの調達の場合は融資額按分により算出）

リスク管理の方針（配点：3点）

リスク管理の方針について、評価に応じて得点を付与する。

（評価事項）

以下の提案があった場合、1つにつき0.5点を付与する。

- a 要求要件にない保険の付保等によるリスクヘッジの考え方についての記述
 - b 事業関係者間におけるリスク分担等によるリスク管理の考え方についての記述
- 以下の提案があった場合、配点を2点とする3段階評価により得点を付与する。
- a 各リスクについての具体かつ適切なリスク管理の方針

5) 入札価格に関する事項

入札価格（配点：50点）

入札価格について、評価に応じて得点を付与する。

（評価事項）

応募者中、入札価格から県の税金等収入を減じた額の現在価値（割引率4%）が最小となった提案に対し、50点を付与する。

他の応募者の同現在価値については、最小入札価格の現在価値との差額に対し（1点/2,000万円）の割合で算出し、50点から減じた得点を付与する。得点は小数点第二位以下を四捨五入した値とする。

（得点化の例）

全応募者数 = 4者

（入札価格等はいくまで例示としての数字である。）

応募者	Aグループ	Bグループ	Cグループ	Dグループ
入札価格	77.0億円	75.6億円	71.4億円	70.0億円
入札価格の現在価値	55.0億円	54.0億円	51.0億円	50.0億円
得点	25.0点	30.0点	45.0点	50点

