

東京大学(駒場Ⅰ)駒場コミュニケーション・プラザ
施設整備等事業

落札者決定基準

平成16年 9月 8日

国立大学法人東京大学

< 目 次 >

1. 本書の位置づけ	1
2. 事業者選定の概要	1
(1) 事業者選定方式	1
(2) 事業者選定方法	1
(3) 事業者選定の体制	1
3. 審査の手順	3
(1) 第一次審査（競争参加資格等審査）	3
(2) 第二次審査（提案内容審査）	3
4. 第一次審査（競争参加資格等審査）	4
5. 第二次審査（提案内容審査）	4
(1) 入札金額の確認	4
(2) 基礎項目審査	4
(3) 加点項目審査	5
(4) 優秀提案者の選定	9
6. 落札者の決定	9

1. 本書の位置づけ

東京大学（駒場Ⅰ）駒場コミュニケーション・プラザ施設整備等事業落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）は、国立大学法人東京大学（以下「本学」という。）が、東京大学（駒場Ⅰ）駒場コミュニケーション・プラザ施設整備等事業（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。）の募集・選定を行うに当たって、入札参加希望者に交付する入札説明書と一体のものである。

落札者決定基準は、落札者を決定するに当たって、最も優れた提案を行った入札参加者を選定するための方法及び評価基準等を示し、入札参加者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

2. 事業者選定の概要

(1) 事業者選定方式

本事業を実施する事業者には、設計、建設及び工事監理並びに維持管理及び運営の各業務を通じて、効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものである。したがって、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定することが必要であることから、事業者の選定に当たっては、入札金額及び事業運営能力、設計、建設及び工事監理並びに維持管理及び運営能力、その他の条件等を総合的に評価し落札者を決定する、総合評価落札方式による一般競争入札をもって行う。

(2) 事業者選定方法

事業者の選定は、二段階の審査により実施し、第一次審査として競争参加資格等審査、第二次審査として提案内容審査を行う。競争参加資格等審査は、提案内容審査のための提案を受け付ける入札参加者を選定するためにのみ用いることとし、提案内容審査には持ち越さない。

(3) 事業者選定の体制

審査に関しては、「東京大学PFI事業推進委員会」における学識経験者等及び本学教職員で構成する「東京大学（駒場Ⅰ）駒場コミュニケーション・プラザ施設整備等事業に係る審査会」（以下「審査会」という。）が行う。

審査会は、事業者の決定基準に関する審議並びに提出された入札提案書類の審査及び優秀提案の選定を行う。審査会は下記の11名の委員で構成される。なお、審査会は非公開とする。

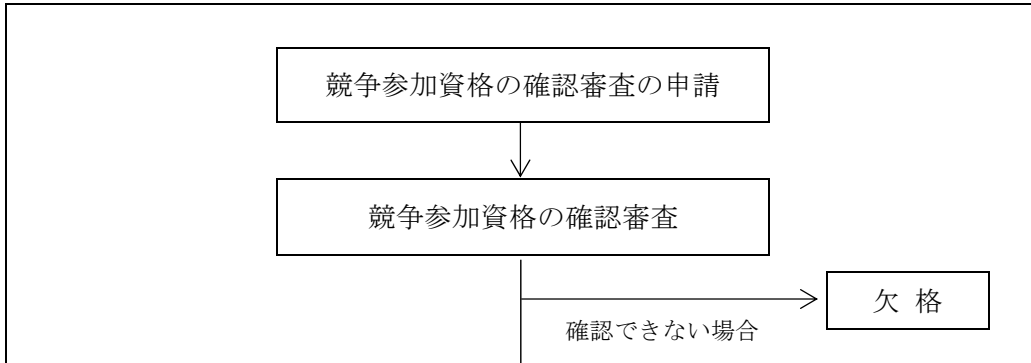
審査会の委員は次のとおりである。

委員長	林 良博	東京大学副学長
委員 (五十音順)	小幡純子	上智大学教授
	金井利之	東京大学法学政治学研究科助教授
	金本良嗣	東京大学経済学研究科教授
	長澤 泰	東京大学工学系研究科教授
	中村耕三	東京大学医学系研究科教授
	西村 厚	日本PFI協会理事
	兵頭俊夫	東京大学総合文化研究科教授
	光多長温	鳥取大学教授
	森 晃憲	東京大学財務部長
	山田泰二	東京大学施設部長

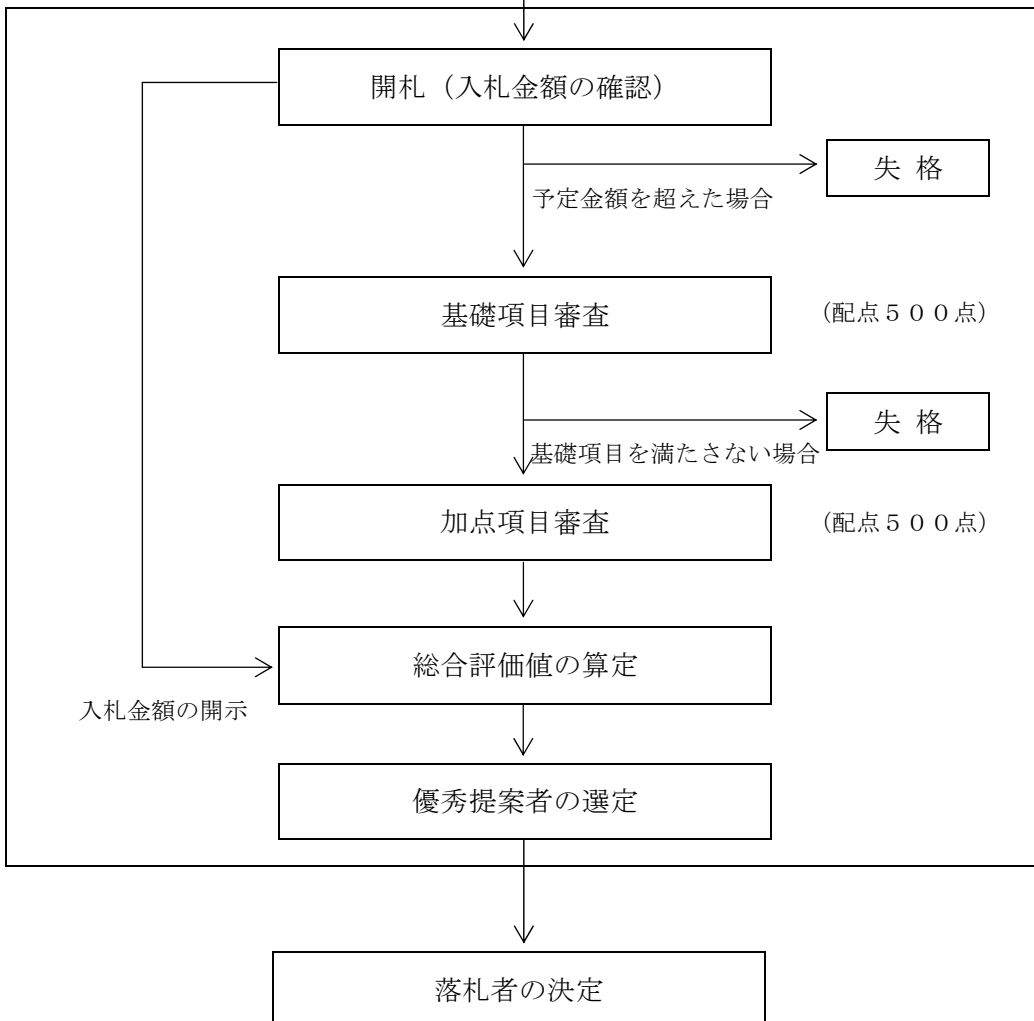
3. 審査の手順

審査の手順は、次のとおりである。

(1) 第一次審査（競争参加資格等審査）



(2) 第二次審査（提案内容審査）



4. 第一次審査（競争参加資格等審査）

入札説明書に示す入札参加者及び協力会社が、競争参加資格の要件を満たしているかどうかを、審査する。1項目でも要件の未達項目があれば欠格とする。

5. 第二次審査（提案内容審査）

(1) 入札金額の確認

入札書に記載された入札金額が予定金額の範囲内であることを確認する。予定金額を超える場合は失格とする。

全ての入札参加者の入札金額が予定金額を超えている場合は、再度入札を行う。この場合、再入札に際して提案内容の変更を行うことは許されるものとする。

(2) 基礎項目審査

基礎項目審査では、入札金額が予定金額の範囲内であることが確認された入札参加者の提案内容が、要求水準の基礎項目を全て充足しているかについて審査を行う。要求水準の基礎項目を全て充足している場合は適格とし、配点500点（加点項目審査の配点と合わせ1000点とする）を付与する。1項目でも要求水準の基礎項目を充足していない、又は要求水準の基礎項目について記載のない場合は失格とする。要求水準の基礎項目は、次の表のとおりである。

基礎項目審査の審査項目及び審査基準

審査項目		審査基準
事業計画	事業工程	実現可能な事業工程となっているとともに、事業条件が満たされていること
	入札金額	算定方法に誤りがないこと
	特別目的会社	出資内容が明記され、出資条件が満たされていること
	本学の支払条件	施設整備に係る対価の算定方法に誤りがなく、支払条件が満たされていること 維持管理業務及び運営業務に係る対価の算定方法に誤りがなく、支払条件が満たされていること
	保険の付保	事業者が義務づけている保険に付保されること
	資金調達計画	資金調達方法、金額、条件などが明示されていること
	長期収支計画	長期収支計画全体の計算に誤り等がないこと 各種発生費用の項目及び算定方法に誤りがなく、市場価格と極端に乖離していないこと 年度ごとの極端なキャッシュフロー変動や資金不足がないこと
施設整備業務計画		事業計画地の範囲内に配置されていること 施設の規模について要求水準が満たされていること（具体的な数値は、要求水準書による） 部門構成や必要諸室構成などの基本的な事項が、要求水準を反映したものであること

維持管理業務計画	業務の対象範囲、業務実施の体制について、要求水準が満たされていること
学校事務業務及び教育研究の補助業務計画	業務の対象範囲、業務実施の体制について、要求水準が満たされていること
購買業務、書籍業務及び食堂運営業務計画	業務の対象範囲、業務実施の体制について、要求水準が満たされていること

(3) 加点項目審査

基礎項目審査において配点を付与された提案について、加点項目審査を行う。加点項目審査は、入札参加者の提案内容について、以下に示す各評価項目の評価基準等に応じて配点（加点）を付与する。配点の合計は500点（基礎項目審査の配点と合わせ1000点とする）とする。

1) 施設計画・施工計画等に関する事項（配点200点）

評価項目（評価の視点）	評価基準	配点
①周辺景観への配慮	駒場Ⅰキャンパス空間の環境と調和し、その魅力の向上に配慮した施設計画（建物デザイン、材料選定等）となっているか	60点
	中庭の計画は、既存樹木の積極的な活用や旧駒場寮の歴史性を取り入れる等、魅力的なランドスケープ計画となっているか	
②機能性・室内環境	明快で使いやすく、効率の良い維持管理運営が可能な空間構成となっているか また、物品搬出入等のサービス動線が整理され、利用者の動線と交錯しない計画となっているか	70点
	避難（防災）や防犯などにおいて、合理的で安全な計画となっているか また、階段、スロープ、手摺、音声表示、サインの明瞭さなど、ユニバーサルデザインやバリアフリーデザインとなっているか	
	各部屋の内部空間は、使用目的にあったデザイン（形状、採光・遮光、通風、断熱、眺望など）となっているか	
	共用部分が、施設の利用者間の交流を促すような、豊かでゆとりのある空間となっているか。	
③経済性	建築や設備計画において、省エネルギー化、省メンテナンス化、長寿命化などを積極的に行い、LCCを低減させる計画となっているか	50点
	通風、採光、雨水等の自然エネルギーや自然資源を有効に活用した計画となっているか	

④施工計画	現場発生材の削減やリサイクル材、自然材料の積極的な採用など、環境にやさしい施工計画となっているか	20点
	周辺環境（交通、騒音、振動、粉塵・悪臭等）への配慮が十分になされた施工計画となっているか	

2) 運営計画・維持管理計画等に関する事項（配点合計180点）

評価項目(評価の視点)	評価基準	配点
①学校事務・教育研究の補助	学校事務、教育研究の補助の各業務の実施体制が整備され、適正な業務内容となっているか	20点
	各部屋の受付システムや管理システムなどにおいて、利用者の視点に立った、効率的・効果的・柔軟なシステムとなっているか	
②購買	購買の各業務の実施体制が整備され、適正な業務内容となっているか	30点
	提供される商品、サービスが、キャンパスのニーズを的確に反映した計画となっているか また、サービスの向上やニーズの変化に柔軟に対応できる計画となっているか	
	営業時間、提供料金、提供システムなどにおいて、利用者の視点に立った、利便性が確保され低廉で柔軟な内容となっているか	
	特に、駒場Ⅰキャンパスの生活インフラとしての機能を重視した提案になっているか また、購買・書籍内のイベントホールの活用について、適切かつ効果的な計画となっているか	
	従来にはない、PFI事業ならではの新たな（独創的な）サービスや柔軟なサービスの提供が受けられる計画となっているか	
③書籍	書籍の各業務の実施体制が整備され、適正な業務内容となっているか	40点
	提供される書籍、サービスが、キャンパスのニーズを的確に反映した計画となっているか また、サービスの向上やニーズの変化に柔軟に対応できる計画となっているか	
	営業時間、提供料金、提供システムなどにおいて、利用者の視点に立った、利便性が確保され低廉で柔軟な内容となっているか	

	<p>特に、駒場 I キャンパスの教育研究インフラとしての機能を重視した提案となっているか</p> <p>また、教科書販売におけるサービス提供システムについて、適切かつ効果的な計画となっているか</p>	
	<p>従来にはない、P F I 事業ならではの新たな（独創的な）サービスや柔軟なサービスの提供が受けられる計画となっているか</p>	
④食堂運営	<p>食堂運営業務の実施体制が整備され、適正な業務内容となっているか</p>	50点
	<p>提供されるメニューやサービスが、キャンパスのニーズを的確に反映した内容となっているか</p> <p>また、サービスの向上やニーズの変化に柔軟に対応できる内容となっているか</p>	
	<p>営業時間、提供料金、提供システムなどにおいて、利用者の視点に立った、利便性が確保され低廉で柔軟な内容となっているか</p>	
	<p>特に、昼食時における食事等の提供システムにおいて、適切かつ効果的な計画となっているか</p>	
	<p>食堂ホール部分の喫茶利用、パーティー利用、自習利用などを考慮した計画となっているか</p>	
	<p>従来にはない、P F I 事業ならではの新たな（独創的な）食堂としてのサービスや柔軟なサービスの提供が受けられる計画となっているか</p>	
	<p>食品等に関する衛生管理に十分な配慮がなされた計画となっているか</p>	
⑤維持管理計画	<p>保守管理等（建物・建築設備・外構施設）の実施体制が整備され、適正な業務内容となっているか</p>	40点
	<p>維持管理等（清掃・植栽・保安警備）の実施体制が整備され、適正な業務内容となっているか</p>	
	<p>維持管理業務が、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となっているか</p>	

3) 事業計画等に関する事項（配点120点）

評価項目(評価の視点)	評価基準	配点
①事業主体*の経営能力・遂行能力 *選定事業者の構成員及び協力会社等	事業主体の構成が、業務に対する経営能力を備えるものとなっているか	30点
	事業主体の構成が、業務に対する遂行能力を備えるものとなっているか	
②事業収支計画の安定性	事業収支計画が建築計画および維持管理運営計画と整合がとれ安定的なものとなっているか	30点
	資金収支の安定化のために有効となる具体的な方策（仕組）が備えられているか	
	需要予測を下回った場合などにおける運営資金不足への対応策（キャッシュリザーブの確保、利益の積み立てなど）が備えられているか	
③資金調達計画の安定性	調達先の信用力が適切であるとともに、事前協議などが十分になされているか	30点
	調達に当たって過度なリスクが排除されているか	
	金融市場の変動に対応できる方策が備えられているか	
④総合管理計画	施設の供用開始後の維持管理、学校事務、教育研究の補助、購買、書籍、食堂運営の各業務が、常に最大の効果を得られるよう、効率的・効果的な総合管理体制（システム）となっているか	30点

※注：各配点は、各評価項目の全体に対して付与するものであり、評価基準のそれぞれに分けて配点を付与するものではない。

4) 加点基準

評価水準		加点比率（加点数＝配点×加点比率）
①	提案による効果が大きく期待出来る	100%
②	①と③の中間程度	75%
③	提案による効果が期待出来る	50%
④	③と⑤の中間程度	25%
⑤	提案による効果は期待出来ない	0%

(4) 優秀提案者の選定

基礎項目審査点と加点項目審査点の合計を入札金額で除して得た数値（以下「総合評価値」という。）を比較し、総合評価値の最も高い提案者を優秀提案者として選定する。

$$\text{総合評価値} = \{ \text{基礎項目審査点(配点500点)} + \text{加点項目審査点(配点500点)} \} \div \text{入札金額}$$

6. 落札者の決定

本学は、第一次審査・第二次審査の結果により選定された優秀提案者を落札者として決定する。なお、総合評価が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