

九州大学（伊都）総合研究棟（理学系）他施設整備事業

落札者決定基準

平成25年 1月11日

国立大学法人 九州大学

< 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) 競争参加資格確認審査（第一次審査）	3
	(2) 提案内容審査（第二次審査）	3
4	競争参加資格確認審査（第一次審査）	4
	(1) 競争参加資格の確認審査	4
	(2) VE提案の採否	4
5	提案内容審査（第二次審査）	4
	(1) 入札金額の適格審査	4
	(2) 基礎項目の適格審査	4
	(3) 加点項目の審査	6
	(4) 優秀提案者の選定	13
6	落札者の決定	13

1 本書の位置づけ

九州大学（伊都）総合研究棟（理学系）他施設整備事業 落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）は、国立大学法人九州大学（以下「大学」という。）が、九州大学（伊都）総合研究棟（理学系）他施設整備事業（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。）の募集及び選定を行うに当たって、入札参加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（以下「優秀提案者」という。）を選定するための方法及び評価項目等を示し、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、施設整備段階から維持管理、運営段階の各業務を通じて、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り、事業者の幅広い技術的能力及び総合力が必要となってくる。したがって、事業者の募集及び選定を行うに当たっては、入札金額とともに、事業能力、施設整備能力及び維持管理、運営能力等のその他の条件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確認審査、第二次審査として提案内容審査（入札金額の適格審査、基礎項目の適格審査、加点項目の審査、総合評価値の算定）を行う。なお、競争参加資格確認審査は、提案内容審査のための入札書等及び提案書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、競争参加資格確認審査の具体的な内容について、これを提案内容審査に持ち越さないものとする。

(3) 事業者選定の体制

審査に当たっては、大学が設置した学識経験者等及び大学の職員から構成される「九州大学（伊都）総合研究棟（理学系）他のPFI事業に係る審査委員会」（以下「審査委員会」という。）において、落札者決定基準に関する審議並びに入札参加者より提出された入札書等及び提案書の審査を行い、優秀提案者を選定する。なお、審査委員会は、下表の5名の委員で構成され、審査委員会は非公開とする。

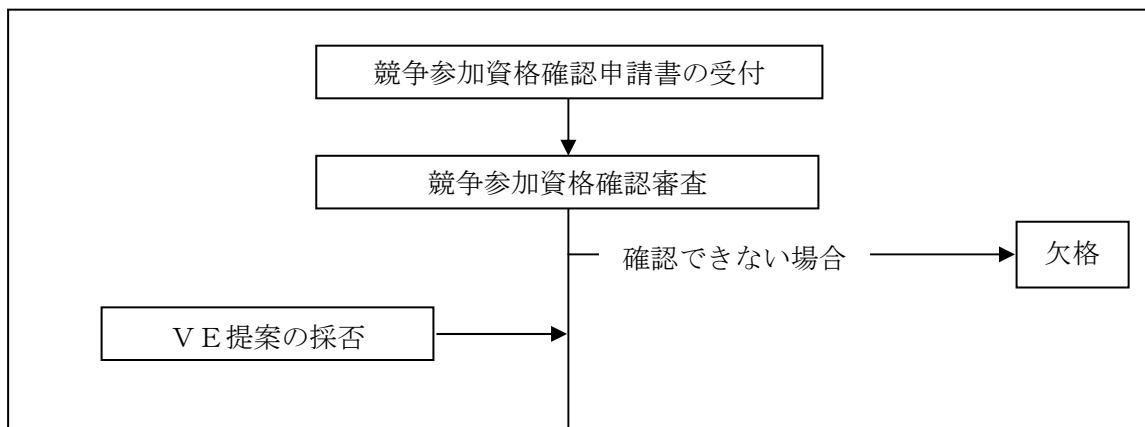
審査委員会の審査委員

役 割	氏 名	所属・職名
委員長	今泉 勝己	九州大学施設環境理事・副学長
委 員	稲田 容子	福岡市財政局アセットマネジメント推進部大規模事業調整課長
	久間 敬介	株式会社日本政策投資銀行九州支店企画調査課長
	舘田 英典	九州大学理学研究院教授・理学系総合研究教育棟設計コアチーム長
(五十音順)	西村 重雄	福岡工業大学社会環境学部教授

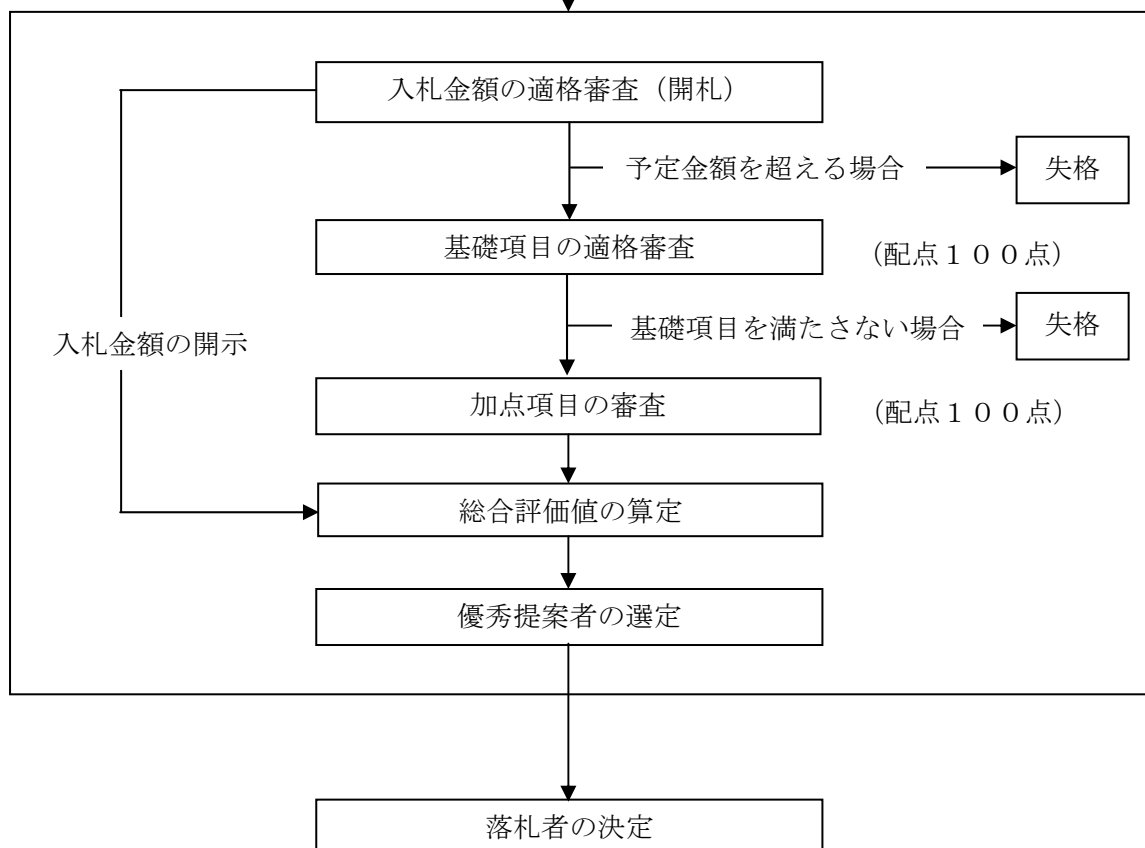
3 審査の手順

審査の手順は、次のとおりである。

(1) 競争参加資格確認審査（第一次審査）



(2) 提案内容審査（第二次審査）



4 競争参加資格確認審査（第一次審査）

(1) 競争参加資格の確認審査

競争参加資格の確認審査は、入札参加者が備えるべき競争参加資格の要件（入札説明書に記載の要件）を満たしているかどうかの確認審査を行う。1項目でも当該要件を満たしていない場合は欠格（競争参加資格がない）とする。

(2) VE提案の採否

入札参加者から提出されたVE提案について、大学においてVE提案の採否を行う。VE提案の採否の詳細は、VE提案要領による。

5 提案内容審査（第二次審査）

(1) 入札金額の適格審査

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) 基礎項目の適格審査

基礎項目の適格審査は、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より提出された提案書の内容が、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100点（加点項目の審査の配点と合わせ200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場合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。

1) 基礎項目及び審査基準

基礎項目		審査基準
① 事業計画に関する事項	ア 事業工程	a 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
	イ 入札金額	a 算定方法に誤りがないこと
	ウ 特別目的会社	a 出資内容が明記され、出資条件が満たされていること
	エ 大学の支払条件	a 施設整備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 b 維持管理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
	オ 保険の付保	a 事業者が義務づけている保険に付保されること

	カ 資金調達計画	a 資金調達方法、金額、条件などが明示されていること
	キ 長期収支計画	a 長期収支計画全体の計算に誤り等がないこと b 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 c 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
② 施設計画に関する事項		a 事業計画地の範囲内に配置されていること b 各施設（総合研究棟（理学系）、講義棟・生活支援施設）の構造階数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） c 各施設（総合研究棟（理学系）、講義棟・生活支援施設）の全体規模（延べ面積）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） d 部門構成や必要諸室構成（必要諸室数を含む）などの基本的な事項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） e 各室の面積、天井高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）
③ 施設整備業務に関する事項		a 設計業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 b 建設工事の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。
④ 維持管理業務に関する事項		a 建物保守管理業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 b 設備保守管理業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 c 外構保守管理業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 d 清掃業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。
⑤ 運営業務に関する事項		a プロジェクトスペース部分の運営業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 b 生活支援施設の運営業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。
⑥ 民間付帯事業に関する事項		a 民間付帯事業（任意）の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。

(3) 加点項目の審査

基礎項目の適格審査において配点を付与された入札参加者より提出された提案書の内容について、加点項目の審査を行う。加点項目の審査は、入札参加者より提出された提案書の内容について、以下に示す加点項目、審査基準及び配点に応じて加点を付与する。配点の合計は100点（基礎項目の適格審査の配点と合わせ200点とする）とする。

加 点 項 目			配 点			
1) 事業計画に関する事項	① 事業収支計画に関する事項	ア 資金調達等の確実性、事業収支計画の安定性	6	12		
	② 事業継続に関する事項	ア 事業継続の安定性	6			
2) 施設整備業務に関する事項	① 実施体制に関する事項	ア 実施体制の適切性	6	48		
	② 施設計画に関する事項 ＜総合研究棟（理学系）＞	ア VE提案の有効性	12		8	
		③ 施設計画に関する事項 ＜講義棟・生活支援施設＞	ア 創造性（空間の魅力）			2
			イ 教育研究環境、交流環境の高機能化や快適化			2
			ウ 環境負荷の低減（LCCO ₂ の低減等）、経済性（LCCの低減等）			2
		エ ユニバーサルデザインの適切性	2			
	④ 施工計画に関する事項	ア 施工計画における品質管理	6		18	
		イ 施工計画における工程管理（大学が別途発注する移転業務、備品等調達業務等との調整を含む）	8			
		ウ 施工計画における周辺環境への配慮	2			
		エ 施工計画における環境負荷の低減（LCCO ₂ の低減等）	2			
⑤ 移転業務、備品等調達業務に関する事項	ア 移転業務	2	4			
	イ 備品等調達業務	2				
3) 維持管理業務に関する事項	ア 維持管理業務	8	12			
	イ 維持管理業務における経済性（LCCの低減等）	4				
4) 運營業務に関する事項	ア プロジェクトスペース部分の運營業務	8	20			
	イ 生活支援施設の運營業務	12				
5) 民間付帯事業に関する事項	ア 民間付帯事業（任意）	8				

1) 事業計画に関する事項・・・配点合計12点

① 事業収支計画に関する事項（配点6点）

加 点 項 目	審 査 基 準	配点
ア 資金調達等の確実性、事業収支計画の安定性	a 資金調達等が確実なものとなっているか b 事業収支計画が、施設計画、維持管理計画及び運営計画と整合がとれ安定的なものとなっているか c その他、事業収支計画の安定性について独自の提案がなされているか （主な評価対象様式37）	6

② 事業継続に関する事項（配点6点）

加 点 項 目	審 査 基 準	配点
ア 事業継続の安定性	a 特別目的会社への出資者や業務の受託者の破綻等に対応できる方策（仕組）が備えられているか b 想定されるリスクの分析が的確になされ、これらのリスクに対応できる方策（仕組）が備えられているか c その他、事業継続の安定性について独自の提案がなされているか （主な評価対象様式38）	6

2) 施設整備業務に関する事項・・・配点合計48点

① 実施体制に関する事項（配点6点）

加 点 項 目	審 査 基 準	配点
ア 実施体制の適切性	a 業務（事前調査業務、設計業務、建設工事、工事監理業務、移転業務、備品等調達業務等）の実施体制の整備が適切になされ、想定されるリスクに対応できる方策（仕組）が備えられているか b その他、実施体制について独自の提案がなされているか （主な評価対象様式55）	6

② 施設計画に関する事項（配点 1 2 点）

<総合研究棟（理学系）>

加 点 項 目	審 査 基 準	配 点
ア VE 提案の有効性	<p>a VE 提案において、教育研究環境の高機能化や快適化とともに、維持管理業務及び運営業務の高品質化等に資する効果的かつ具体的な提案がなされているか</p> <p>b VE 提案において、環境負荷の低減（LCCO₂の低減等）、経済性（LCCの低減等）に資する効果的かつ具体的な提案がなされているか</p> <p>c その他、VE 提案について独自の提案がなされているか</p> <p>※ 施工計画における工程管理に関連するVE 提案は 2)④イで評価する (主な評価対象様式 5 6)</p>	1 2

③ 施設計画に関する事項（配点 8 点）

<講義棟・生活支援施設>

加 点 項 目	審 査 基 準	配 点
ア 創造性（空間の魅力）	<p>a 伊都キャンパス空間の環境と調和し、その魅力の向上に貢献しているか（景観計画及び緑化計画を含む）</p> <p>b その他、創造性（空間の魅力）について独自の提案がなされているか (主な評価対象様式 5 8)</p>	2
イ 教育研究環境、交流環境の高機能化や快適化	<p>a 講義室等の内部空間は、教育研究環境に適したデザイン（形状、採光、通風、意匠等）及び設備計画等になっているか</p> <p>b 生活支援施設（食堂ホール等）の内部空間は、教員、学生及び職員等の様々な交流環境に適したデザイン（形状、採光、通風、意匠等）及び設備計画になっているか</p> <p>c その他、教育研究環境、交流環境について独自の提案がなされているか (主な評価対象様式 5 9)</p>	2

<p>ウ 環境負荷の低減（LCCO₂の低減等）、経済性（LCCの低減等）</p>	<p>a 環境負荷の低減（LCCO₂の低減等）に資する効果的かつ具体的な提案がなされているか</p> <p>b 施設整備業務（主に設計上の配慮）において経済性（LCCの低減等）に資する効果的かつ具体的な提案がなされているか</p> <p>c その他、環境負荷の低減（LCCO₂の低減等）、経済性（LCCの低減等）について独自の提案がなされているか</p> <p>※ 施設整備業務（主に設計上の配慮）段階における経済性（LCCの低減等）は本項（2）③ウで評価し、維持管理業務（建物保守管理、設備保守管理、外構保守管理、清掃）段階における経済性（LCCの低減等）は3）イで評価する（主な評価対象様式60）</p>	<p>2</p>
<p>エ ユニバーサルデザインの適切性</p>	<p>a 施設の使用目的に即した災害時の安全性に対して効果的な工夫がなされているか</p> <p>b 施設の使用目的に即したユニバーサルデザイン（バリアフリーデザインを含む）がなされているか</p> <p>c その他、安全性について独自の提案がなされているか</p> <p>（主な評価対象様式61）</p>	<p>2</p>

④ 施工計画に関する事項（配点18点）

加 点 項 目	審 査 基 準	配 点
<p>ア 施工計画における品質管理</p>	<p>a 施工計画における品質管理において、特にPFI事業の特性を踏まえたうえで、効果的かつ具体的な手段・方法等が工夫されているか</p> <p>b その他、施工計画における品質管理について独自の提案がなされているか</p> <p>（主な評価対象様式62）</p>	<p>6</p>
<p>イ 施工計画における工程管理（大学が別途発注する移転業務、備品等調達業務等との調整を含む）</p>	<p>a 施工計画における工程管理（大学が別途発注する移転業務、備品等調達業務並びに学生及び教職員等の移転等との調整のための実質工期の短縮を含む）において、特にPFI事業の特性を踏まえたうえで、効果的かつ具体的な手段・方法等が工夫されているか</p>	<p>8</p>

	<p>b その他、施工計画における工程管理について独自の提案がなされているか</p> <p>※ 施工計画における工程管理に関連する V E 提案は本項目 (2)④イ) で評価する</p> <p>(主な評価対象様式 6 3)</p>	
ウ 施工計画における周辺環境への配慮	<p>a 周辺環境 (周辺交通、騒音・振動、悪臭・粉塵及び地盤沈下等の予測と状況把握及び対策) への配慮がなされているか</p> <p>b その他、施工計画における周辺環境への配慮について独自の提案がなされているか</p> <p>(主な評価対象様式 6 4)</p>	2
エ 施工計画における環境負荷の低減 (L C C O 2 の低減等)	<p>a 施工等の使用材料 (仮設材料等) 、使用機器 (建設機械等) 等の選定に当たって、エコ材料の採用、省エネルギー、省資源等への配慮がなされているか</p> <p>b 施工等にともなう発生材のリサイクル、廃棄物の適正処理等に配慮した施工計画がなされているか</p> <p>c その他、施工計画における環境負荷の低減 (L C C O 2 の低減等) について独自の提案がなされているか</p> <p>(主な評価対象様式 6 5)</p>	2

⑤ 移転業務、備品等調達業務に関する事項 (配点 4 点)

加 点 項 目	審 査 基 準	配 点
ア 移転業務	<p>a 業務の実施内容は効果的かつ具体的なものとなっているか</p> <p>b その他、移転業務について独自の提案がなされているか</p> <p>(主な評価対象様式 6 6)</p>	2
イ 備品等調達業務	<p>a 業務の実施内容は効果的かつ具体的なものとなっているか</p> <p>b その他、備品等調達業務について独自の提案がなされているか</p> <p>(主な評価対象様式 6 7)</p>	2

3) 維持管理業務に関する事項・・・配点合計12点

加 点 項 目	審 査 基 準	配 点
ア 維持管理業務	a 業務（建物保守管理業務、設備保守管理業務、外構保守管理業務、清掃業務）の実施体制の整備が適切になされ、想定されるリスクに対応できる方策（仕組）が備えられているか b 業務（建物保守管理業務、設備保守管理業務、外構保守管理業務、清掃業務）の実施内容は効果的かつ具体的なものとなっているか c その他、維持管理業務について独自の提案がなされているか （主な評価対象様式69）	8
イ 維持管理業務における経済性（LCCの低減等）	a 維持管理業務（建物保守管理、設備保守管理、外構保守管理、清掃）において省力化（維持管理費の削減）、省修繕化（修繕費の削減）、省エネルギー化（光熱水費の削減）等、経済性（LCCの低減等）に資する効果的で具体的かつ定量的な提案がなされているか b その他、維持管理業務における経済性（LCCの低減等）について独自の提案がなされているか ※ 施設整備業務を伴わない維持管理業務（建物保守管理、設備保守管理、外構保守管理、清掃）段階における経済性（LCCの低減等）は本項目（3）イ）で評価し、施設整備業務（主に設計上の配慮）段階における経済性（LCCの低減等）は2）③ウで評価する （主な評価対象様式70）	4

4) 運営業務に関する事項・・・配点合計20点

加 点 項 目	審 査 基 準	配 点
ア プロジェクトスペースの運営業務	a 業務の実施体制の整備が適切になされ、想定されるリスクに対応できる方策（仕組）が備えられているか b 業務の実施内容（サービス内容、ニーズへの対応策等を含む）は効果的かつ具体的なものとなっているか	8

	c その他、プロジェクトスペース部分の運営業務について独自の提案がなされているか (主な評価対象様式72)	
イ 生活支援施設の運営業務	a 業務の実施体制の整備が適切になされ、想定されるリスクに対応できる方策(仕組)が備えられているか b 業務の実施内容(営業時間、メニュー、料金、その他サービス内容、ニーズへの対応策等を含む)は効果的かつ具体的なものとなっているか c その他、生活支援施設の運営業務について独自の提案がなされているか (主な評価対象様式73)	12

5) 民間付帯事業に関する事項・・・配点合計8点

加 点 項 目	審 査 基 準	配 点
ア 民間付帯事業計画(任意)	a 業務の実施体制の整備が適切になされ、想定されるリスクに対応できる方策(仕組)が備えられているか b 業務の実施内容は効果的かつ具体的なものとなっているか c 特に工学系・理学系ゾーンのキャンパスライフを支援する内容となっているか d その他、民間付帯事業(任意)について独自の提案がなされているか (主な評価対象様式74)	8

6) 配点基準

評 価 水 準	加点比率(加点項目の審査の配点=配点×加点比率)
5 特に優れている	100%
4 5と3の中間程度	75%
3 優れている	50%
2 3と1の中間程度	25%
1 優れている点はない	0%

(4) 優秀提案者の選定

基礎項目の適格審査の配点と加点項目の審査の配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。

$$\text{総合評価値} = \{ \text{基礎項目 (基準配点 100 点)} + \text{加点項目 (基準配点 100 点)} \} \div \text{入札金額}$$

ただし、総合評価値の最も高い提案者が複数いるときは、下記の 1) から 5) の配点の順で 1 者を特定するものとする。

- 1) 施設整備業務に関する事項
- 2) 運營業務に関する事項
- 3) 事業計画に関する事項
- 4) 維持管理業務に関する事項
- 5) 民間付帯事業に関する事項

6 落札者の決定

大学は、競争参加資格確認審及び提案内容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。