

京都大学（桂）総合研究棟Ⅲ  
（物理系）等施設整備事業

落札者決定基準

平成21年 8月 5日

国立大学法人京都大学

## < 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  |
| 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           | 5  |
|   | (4) 優秀提案者の選定          | 9  |
| 6 | 落札者の決定                | 10 |

## 1 本書の位置づけ

京都大学（桂）総合研究棟Ⅲ（物理系）等施設整備事業 落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）は、国立大学法人京都大学（以下「大学」という。）が、京都大学（桂）総合研究棟Ⅲ（物理系）等施設整備事業（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教職員で構成する「京都大学（桂）総合研究棟Ⅲ（物理系）等施設整備事業に係る提案審査委員会」（以下「審査委員会」という。）において、事業者の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8名の委員で構成され、審査委員会は非公開とする。

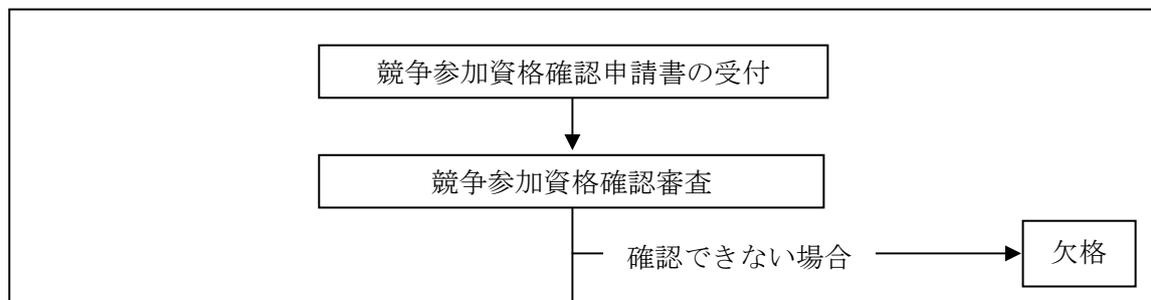
審査委員会の審査委員

|                                      |       |   |
|--------------------------------------|-------|---|
| 委員長                                  | 大西 有三 | 京都大学理事／副学長（施設・情報担当）                         |
| 委員<br><br><br><br><br><br><br>(五十音順) | 新井 英植 | 公認会計士（日本公認会計士協会京滋会会員）                       |
|                                      | 入倉孝次郎 | 愛知工業大学地域防災研究センター客員教授                        |
|                                      | 大罵幸一郎 | 京都大学工学研究科長・学部長                              |
|                                      | 後藤 寛  | 京都大学財務部長                                    |
|                                      | 高月 紘  | 石川県立大学生物資源工学研究所教授                           |
|                                      | 田中 英隆 | 米国公認会計士（株格付投資情報センター常務執行役員ストラクチャードファイナンス本部長） |
|                                      | 並河 宏明 | 京都大学施設環境部長                                  |

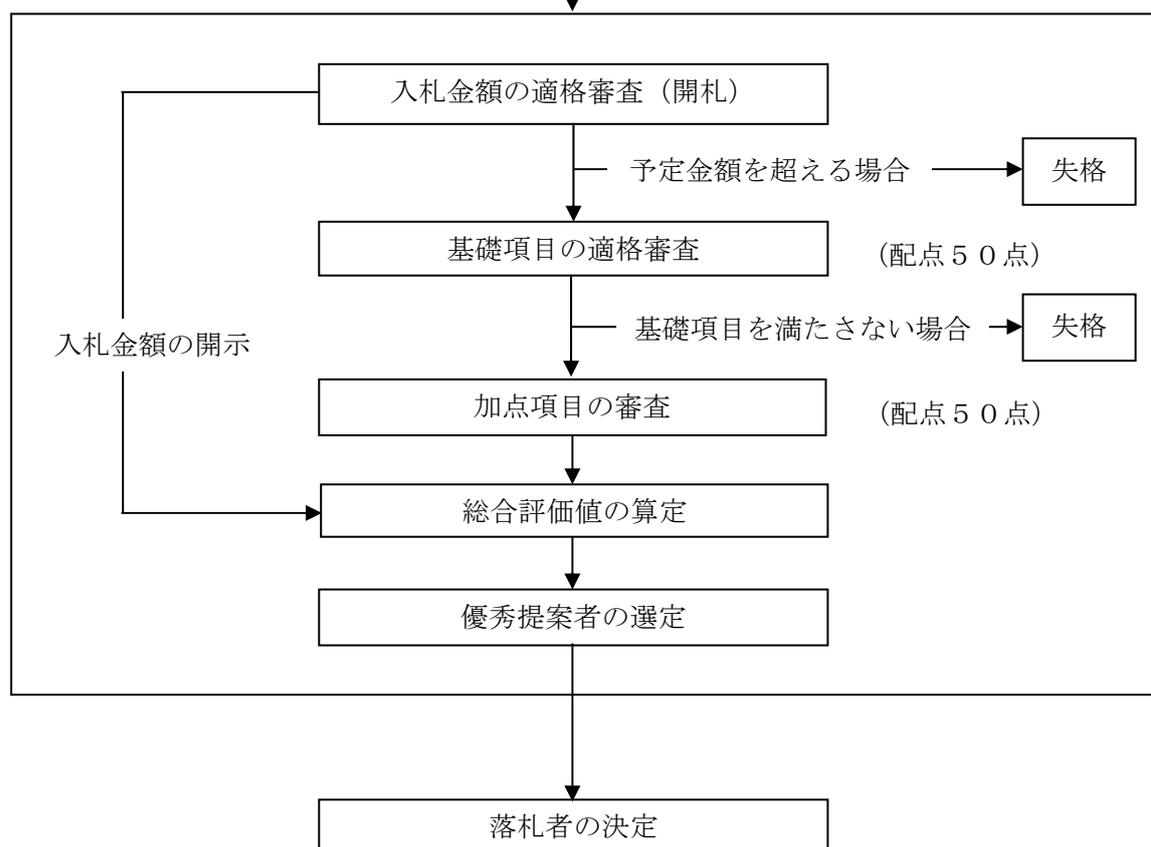
### 3 審査の手順

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。

#### 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50点（加点項目の審査の配点と合わせ100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) 基礎項目の適格審査の審査項目及び審査基準

| 審査項目         |           | 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 本学の支払条件 | a 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<br>b 維持管理・運營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<br>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<br>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 施設計画等に関する事項             | ア 全体計画                               | a 事業計画地の範囲内に配置されていること<br>b 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）<br>c 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）<br>d 大学が近隣住民に対して要求水準書の【資料5】により説明している総合研究棟Ⅲの高さ、外観形状、色彩計画、建物配置の内容を厳守していること |
|                           | イ 各部計画                               | a 床レベルおよび階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）<br>b 各室の設置階、面積、室数、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 維持管理・運営計画に関する事項         | a 業務の対象範囲、業務の実施体制について、要求水準が満たされていること |   |
| ④ 附帯事業計画に関する事項（必須事業・提案事業） | a 業務の対象範囲、業務の実施体制について、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、以下に示す評価項目、評価基準及び配点基準に応じて配点（加点）を付与する。配点の合計は50点（基礎項目の適格審査の配点と合わせ100点とする）とする。

#### 1) 事業計画に関する事項・・・配点合計6点

##### ① 事業収支計画に関する事項（配点3点）

| 評価項目（評価の視点）  | 評価基準                                      | 配点 |
|--------------|---|----|
| ア 事業収支計画の安定性 | a 事業収支計画が施設計画及び維持管理・運営計画と整合がとれ安定的なものとなってい | 3点 |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | るか<br>b 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 |  |
|--|---|--|

② 事業の継続に関する事項（配点3点）

| 評価項目（評価の視点） | 評価基準  | 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<br>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<br>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 | 3点 |

2) 施設計画等に関する事項・・・配点合計31点

① 施設計画に関する事項（配点26点）

| 評価項目（評価の視点）       | 評価基準  | 配点 |
|-------------------|---|----|
| ア 創造性（空間の魅力）      | a 桂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）<br>b 研究者同士や教員と学生と職員等の様々な交流を促進する建築的な工夫がなされているか<br>c 施設内の活動を効果的に外部に向かって発信することのできる建築的な工夫がなされているか<br>d 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 | 8点 |
| イ 教育研究環境の高機能化、快適化 | a 施設を構成する主要な諸室（教員室、学生室、研究室、実験室、ゼミ室、講義室、会議室等）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）になっているか<br>b 施設を構成する主要な諸室（教員室、学生室、研究室、実験室、ゼミ室、講義室、会議室等）の内部空間は、教育研究環境に適した設備計画になっているか                  | 8点 |

|                              |  |    |
|------------------------------|--|----|
|                              | c その他、教育研究環境の高機能化、快適化について独自の提案がなされているか   |    |
| ウ 施設計画における環境負荷の低減（LCCO2の低減等） | a 施設等の使用材料、使用機器等の選定に当たって、エコ材料の採用、省資源等への配慮がなされているか<br>b その他、施設計画における環境負荷の低減（LCCO2の低減等）について独自の提案がなされているか   | 3点 |
| エ 施設計画における維持管理段階の経済性         | a 施設計画（施設の設計そのもの）における維持管理段階の省力化（維持管理・運営費の削減）、省修繕化（修繕費の削減）、省エネルギー化（光熱水費の削減）等について、効果的で具体的かつ定量的な提案がなされているか<br>b その他、施設計画（施設の設計そのもの）における維持管理段階の経済性（省力化、省修繕化、省エネルギー化等）について独自の提案がなされているか | 5点 |
| オ 安全性                        | a 施設の使用目的に即した災害時の安全性確保に対して効果的な工夫がなされているか<br>c 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<br>d その他、安全性について独自の提案がなされているか   | 2点 |

② 施工計画に関する事項（配点5点）

| 評価項目（評価の視点）     | 評価基準  | 配点 |
|-----------------|---|----|
| ア 施工計画における品質管理  | 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<br>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 | 3点 |
| イ 社会性（周辺環境への配慮） | 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<br>b その他、社会性（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       | 1点 |

|                                     |   |           |
|-------------------------------------|---|-----------|
| <p>ウ 施工計画における環境負荷の低減（LCCO2の低減等）</p> | <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（LCCO2の低減等）について独自の提案がなされているか</p> | <p>1点</p> |
|-------------------------------------|---|-----------|

3) 維持管理・運営計画に関する事項・・・配点合計9点

| 評価項目（評価の視点）                          | 評価基準   | 配点        |
|--------------------------------------|--|-----------|
| <p>ア 各維持管理業務（建物・建築設備・外構施設・清掃・警備）</p> | <p>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</p> <p>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</p> <p>c その他、各維持管理業務（建物・建築設備・外構施設・清掃・警備）について独自の提案がなされているか</p>                               | <p>3点</p> |
| <p>イ 維持管理計画における経済性</p>               | <p>a 維持管理計画（施設の維持管理業務そのもの）における省力化（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）等について、効果的かつ定量的な提案がなされているか</p> <p>b その他、維持管理計画（施設の維持管理業務そのもの）における経済性（省力化、省修繕化、省エネルギー化等）について独自の提案がなされているか</p> | <p>4点</p> |
| <p>ウ レンタルラボ部分の運営業務</p>               | <p>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</p> <p>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</p> <p>c その他、レンタルラボ部分の運営業務について独自の提案がなされているか</p>   | <p>2点</p> |

#### 4) 附帯事業計画に関する事項・・・配点合計4点

| 評価項目（評価の視点）             | 評価基準   | 配点 |
|-------------------------|--|----|
| ア 本施設で行う附帯事業計画（必須事業）    | 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（仕組み）が備えられているか<br>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<br>c 特にCクラスター全体のキャンパスライフを支援する内容となっているか<br>d その他、本施設で行う附帯事業について独自の提案がなされているか   | 3点 |
| イ 附帯事業施設で行う附帯事業計画（提案事業） | 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（仕組み）が備えられているか<br>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<br>c 特に桂キャンパスをはじめ周辺住民にも支持される内容となっているか<br>d その他、附帯事業施設で行う附帯事業について独自の提案がなされているか | 1点 |

#### 5) 配点基準

| 評価水準        | 加点比率（加点数＝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。

$$\text{総合評価値} = \{ \text{基礎項目(基準配点50点)} + \text{加点項目(基準配点50点)} \} \div \text{入札金額}$$

## 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。ただし、優秀提案者が複数いるときは、当該優秀提案者にくじを引かせて落札者を決定する。