

京都大学（桂）総合研究棟Ⅴ、（桂）福利・保健管理棟
施設整備事業
落札者決定基準

平成 15 年 3 月

京 都 大 学

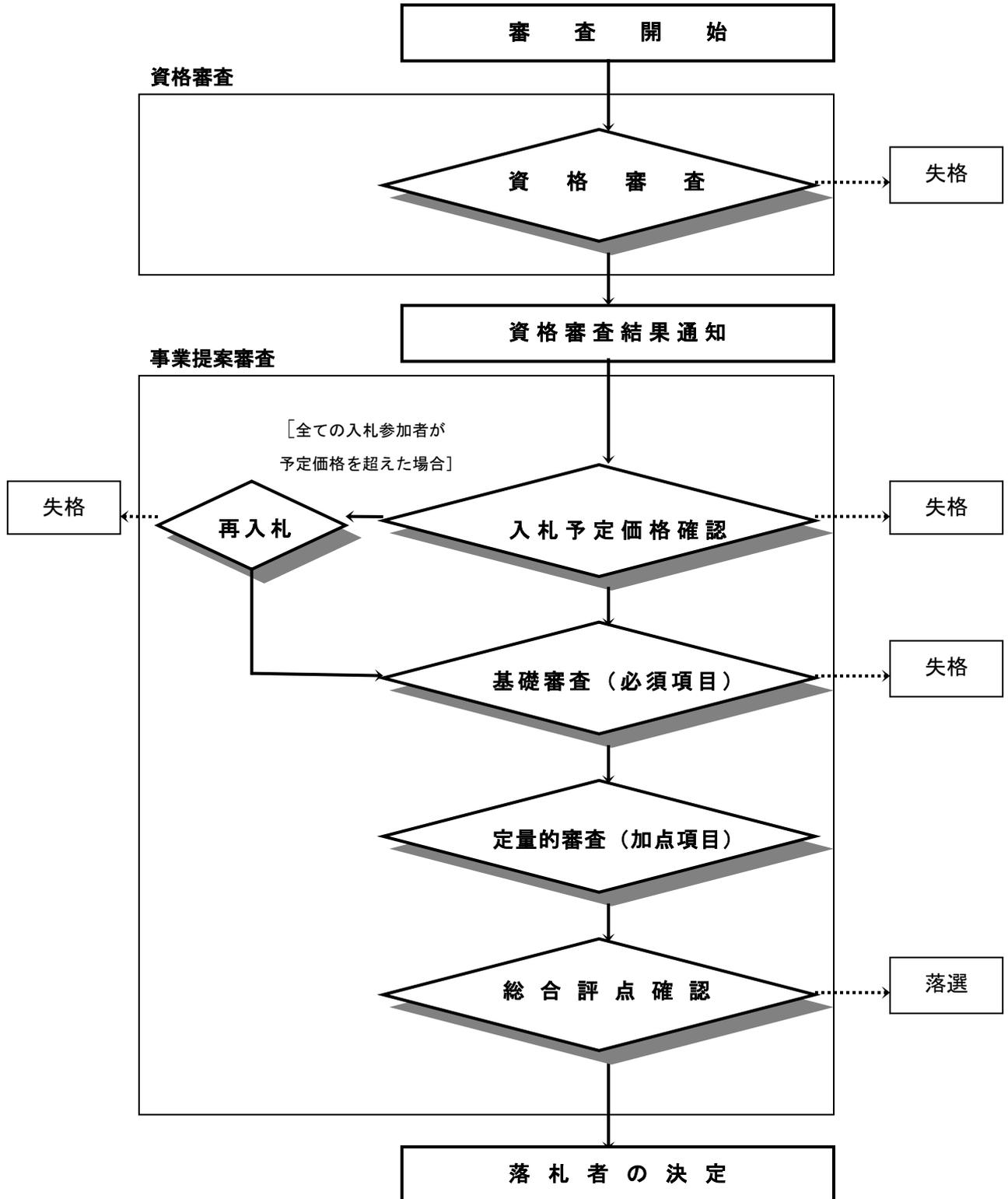
1. 落札者決定基準の位置付け

本落札者決定基準（以下「本書」という。）は、京都大学（以下「大学」という。）が、「京都大学（桂）総合研究棟Ⅴ、（桂）福利・保健管理棟の施設整備事業」（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。）を選定するにあたり、「京都大学（桂）総合研究棟Ⅴ、（桂）福利・保健管理棟の施設整備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、運営支援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にのみ用いることとし、事業提案審査には持ち越さない。

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

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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。

- ① 予算決算及び会計令（以下「予決令」という。）第70条及び第71条の規定に該当しない者であること。
- ② 予決令第72条に規定する資格を有する者であること。

ただし、設計及び工事監理に当たる者は3)①ア、②アに示す「平成14・15年度設計・コンサルティング業務」の有資格業者に登録されている者であること。

- ③ 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。
- ④ 競争参加資格確認申請書等の提出期限から落札者の選定が終了するまでの期間に、当該支出負担行為担当官から「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」（平成6年5月17日付け文施指第83号文教施設部長通知）に基づく指名停止措置、又は「契約事務の適正な執行について（平成13年1月6日付け12文科会第108号会計課長通知）別添四記第7物品購入等契約に係る取引停止等の取扱要領に基づく取引停止措置を受けている期間中でないこと。
- ⑤ 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。

- ⑥ 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V、（桂）福利・保健

管理棟施設整備に係る提案審査委員会」(以下「審査委員会」という。)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。

⑦ 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。

① 設計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平成14・15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㎡以上の校舎又は研究施設

② 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)①アに同じ。

イ 3)①イに同じ。

ウ 3)①ウに同じ。

エ 3)①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10,000㎡以上の校舎又は研究施設

③ 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、一般競争参加者の資格

第1章第4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5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5年度以降に、元請として完成・引渡しが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10,000㎡以上の校舎又は研究施設

ただし、建築工事を実施する企業は、次の工事实績も必要であるが、上記実績とは別の工事でもよい。

- b プレキャスト・プレストレストコンクリート造の建築物

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 5 年度以降に、元請として完成・引渡しが完了した上記③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。

④ 維持管理に当たる者は、次の要件を満たすこと

ア 文部科学省競争参加資格（全省庁統一規格）において平成 13・14・15 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、国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）必須項目を審査判断する場合、一定の水準を以下に検討するかが課題となると考えられる。

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。

[審査項目・基準]

審査項目		審査基準
事業計画全般	事業スケジュール	・実現可能なスケジュールになっていること。
長期収支計画	資金調達方法	・資金源、調達額、調達条件（金利等）が明示されていること。
	資金調達計画	・初期投資額の資金調達に関する負債と出資金の比率が妥当なものであること。
		・出資者の構成及び出資比率、払込み時期等が妥当なものであること。
		・出資者への遡及、金利、返済条件が妥当なものであること。
資金回収・返済方法	・金融機関の関心表明が取得されていること。	
事業費	算出根拠	・算出根拠が明示されていること、各提出書類の計数の整合性がとれていること。

審査項目	審査基準
敷地条件・位置 (Ⅱ4.(1)①)	・別添【資料1】位置図に示す本工事用地内に計画していること。
施設概要・規模 (Ⅱ5.1)(1))	・延べ面積は25,270㎡程度としていること。(－1%～＋2%の範囲内を想定)
施設概要・構成 (Ⅱ5.1)(2))	・共用39室、構造系21室、水工系14室、地盤系11室、資源系7室、計画系1室、空間情報系1室、生活環境系10室、環境系40室、建築系4室、居室教授室39室、居室助教授室39室、居室共同利用室39室、居室院生室39室を全て設置していること。
設計要求水準・居住環境の重視(Ⅱ6-1.1)(1))	・実験室を地下に、居室的な教官室・研究室を上階に配置していること。
設計要求水準・実験用サービス動線の確保(Ⅱ6-1.1)(3))	・地下実験室へのサービス動線として、大型車両の搬入に配慮していること。
設計要求水準・クラスターCにおいて各建物の一体的整備 (Ⅱ6-1.1)(4))	・クラスターC内の総合研究棟Ⅲ、総合研究棟Ⅴ、RⅠ棟と一体的に整備していること。
設計要求水準・平面動線計画 (Ⅱ6-6.1)(2))	・居室的な教官室・研究室は上階に分棟形式で配置し、各棟の横移動の動線を渡り廊下で確保していること。
設計要求水準・平面動線計画(Ⅱ6-6.1)(2))	・総合研究棟Ⅳの1～3階と内部廊下によって接続していること。
設計要求水準・断面計画 (Ⅱ6-6.1)(3))	・床レベルおよび階高を、4階床レベルTP+158.6m・階高4.2m、3階床レベルTP+154.4m・階高4.2m、2階床レベルTP+150.2m・階高4.2m、1階床レベルTP+146.0m・階高4.2m、B1階床レベルTP+141.0m・階高5.0m、B2階床レベルTP+136.0m・階高6.0mとしていること。
設計要求水準・近隣住民説明(Ⅱ6-6.1)(6)(7))	・大学側が、近隣住民に対して【資料5】により説明している総合研究棟Ⅴ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。
設計要求水準・消防法及び消防法関連法規(Ⅱ6-6.1)(6)カ)	・防災センター(40㎡)を南東に設け、緊急車両が寄り付けるようにしていること。
設計要求水準・構造計画 (Ⅱ6-7.)	・プレキャストプレストレストコンクリート(PCaPC)を基本構造としていること。
設計要求水準・駐車場 (Ⅱ6-9.1)(3))	・駐車場を、クラスターC正面入口付近に13台設置していること。

審査項目		審査基準
施設整備計画 (総合研究棟V)	各エリア(室名)の要求水準 (【別表 1-1】(a))	<ul style="list-style-type: none"> 各エリア(室名)の設置階、面積、室数、天井高を満たしていること。(但し面積は、部屋の機能上問題が無ければ、若干の変更は構わない。天井高は、平均天井高(最低限度)を示し、上がり天井等の工夫により部分的に表記数値を下回っても良い。但し、必要設備・備品の配置を妨げない計画とする。)
施設整備計画 (福利・保健管理棟)	敷地条件・位置 (Ⅱ 4.(2)①)	<ul style="list-style-type: none"> 別添【資料 1】位置図に示す本工事用地内に計画していること。
	施設概要・規模 (Ⅱ 5.2)(1))	<ul style="list-style-type: none"> 延べ面積は 2,470 m²程度としていること。(− 1% ~ + 2%の範囲内を想定)
	施設概要・構成 (Ⅱ 5.2)(2))	<ul style="list-style-type: none"> 保健管理棟部分に相談室、診療・遠隔医療室、処置・休養室、研究室、検査室、会議室、エクササイズルーム・ヒーリングルームを、福利棟部分にエントランスロビー、多目的ラウンジ、和風レストラン、洋風レストラン、厨房、インターネットカフェ(会議室)、購買部を全て設置していること。
	設計要求水準・配置計画 (Ⅱ 6-6.2)(1))	<ul style="list-style-type: none"> キャンパス・コミュニティ・プラザからロトンダを経由した(利用者の)アプローチとしていること。
	設計要求水準・平面動線計画(Ⅱ 6-6.2)(2))	<ul style="list-style-type: none"> 床レベルをロトンダと合わせた計画としていること。
	設計要求水準・断面計画 (Ⅱ 6-6.2)(3))	<ul style="list-style-type: none"> サービス用のアプローチは、東側構内道路の南方からとしていること。
	設計要求水準・断面計画 (Ⅱ 6-6.2)(3))	<ul style="list-style-type: none"> ロトンダ中心点から吉田キャンパス方向へ軸線を取り、上階に「屋根の掛かった吹き放しの空間」と「展望デッキ」を設置していること。
各エリア(室名)の要求水準 (【別表 1-1】(a))	<ul style="list-style-type: none"> 各エリア(室名)の設置階、面積、室数、天井高を満たしていること。(但し面積は、部屋の機能上問題が無ければ、若干の変更は構わない。天井高は、平均天井高(最低限度)を示し、上がり天井等の工夫により部分的に表記数値を下回っても良い。但し、必要設備・備品の配置を妨げない計画とする。) 	

(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。

[審査項目・基準]

- ・事業計画等に関する事項・・・配点合計 5点
- ・施設整備計画等に関する事項・・・配点合計 31点
- ・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

1) 事業計画等に関する事項 (配点合計 5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	重点項目	評価基準	配点	
事業計画	計画の安定性	事業収支計画の安定性・整合性	○	・建設計画や維持管理計画との整合性はとれているか。	3点
				・資金収支の安定性及び資金収支に問題が生じた場合の措置等は妥当なものとなっているか。	

②事業安定化のための措置に関する事項 (配点2点)

評価項目	評価の視点	重点項目	評価基準	配点
事業計画	安定化対策	出資者からの倒産隔離方策	・出資者の破綻等が発生した場合に事業継続を図る措置は妥当なものとなっているか。	2点
		経済社会環境の変化等による事業への影響の緩和策・対応措置等	・不測の事態等への対応策は妥当なものとなっているか。	

2) 施設整備計画等に関する事項 (配点合計 31点)

① 総合研究棟Vの計画に関する事項 (配点15点)

評価項目	評価の視点	重点項目	評価基準	配点	
施設整備計画 ∧ 総合研究棟 V V	環境保全性	地球環境保全	・リサイクル材の使用、省エネルギー、省資源等への配慮が為されているか。	1点	
			・LCCO ₂ (ライフサイクルCO ₂) の低減への配慮が為されているか。		
	創造性	空間の魅力		・外部空間と内部空間の調和がとれているか。 ・快適な内部空間、インテリア計画となっているか。	4点
		快適性	○	・効果的なリフレッシュやエントランス空間等、研究者同士 (外部と) の交流の工夫が為されているか。	
	機能性	室内環境の配慮		・自然採光・自然通風など室内環境の快適性の確保が為されているか。 ・シックハウス対策への配慮が為されているか。	2点
	社会性	バリアフリー		・バリアフリーの工夫やユニバーサルデザインの導入の工夫が為されているか。	1点
		開かれた施設		・近隣住民や見学者に対する配慮が為されているか。	
	経済性 1	耐久性	○	・将来の大規模修繕や維持管理を軽減できる各部材や仕上げ材の長寿命化の配慮が為されているか。	3点
		保全性		・維持管理業務の作業の効率化と軽減への配慮が為されているか。	
経済性 2	LCCの低減	○	・LCCを考慮した建築や設備システムの導入等によるランニングコストの低減への配慮が為されているか。	4点	

② 福利・保健管理棟の計画に関する事項（配点14点）

評価項目	評価の視点	重点項目	評価基準	配点	
施設整備計画 ∧福利・保健管理棟 ∨	環境保全性	地球環境保全	・リサイクル材の使用、省エネルギー、省資源等への配慮がなされているか。	1点	
			・LCCO ₂ （ライフサイクルCO ₂ ）の低減への配慮が為されているか。		
	創造性	外観		・魅力あるキャンパス空間の創造と全体の環境との調和への工夫が為されているか。	4点
				・外部空間と内部空間の調和がとれているか。	
		空間の魅力		・快適な内部空間、インテリア計画となっているか。	
				・効果的な休憩空間や交流空間の工夫が為されているか。	
	快適性	○	・眺望に配慮した空間構成となっているか。		
			・施設の利用しやすさへの配慮が為されているか。		
	機能性1	動線計画		・多様な利用に対応できる空間構成となっているか。	2点
				・明快で使いやすい空間構成となっているか。	
・明快で分かりやすい動線計画となっているか。					
機能性2	室内環境の配慮		・機能性に優れ、整理された各種動線計画となっているか。	2点	
			・自然採光・自然通風など室内環境の快適性の確保が為されているか。		
			・シックハウス対策への配慮が為されているか。		
機能性3	柔軟性		・分煙の適切な計画が為されているか。	1点	
			・テナント要望に対する柔軟性のある間仕切り、設備配置に対する配慮が為されているか。		
社会性	バリアフリー		・バリアフリーの工夫やユニバーサルデザインの導入の工夫が為されているか。	1点	
	開かれた施設		・近隣住民や見学者に対する配慮が為されているか。		

評価項目		評価の視点	重点項目	評価基準	配点
経済性 1	耐久性			・将来の大規模修繕や維持管理を軽減できる各部材や仕上げ材の長寿命化の配慮が為されているか。	1点
	保全性			・維持管理業務の作業の効率化と軽減への配慮が為されているか。	
経済性 2	LCCの低減		○	・LCCを考慮した建築や設備システムの導入等によるランニングコストの低減への配慮が為されているか。	2点

③ 施工計画に関する事項 (配点2点)

評価項目		評価の視点	重点項目	評価基準	配点
施工計画	社会性	周辺環境への配慮		・周辺環境(周辺交通、騒音・振動や悪臭・粉塵及び地盤沈下等の予測と状況把握及び対策、周辺の公共物、敷地内樹木等の保全・保護等)への配慮が為されているか。	1点
	品質管理	リサイクル		・発生材のリサイクルに配慮した施工計画となっているか。	1点
		廃棄物処理		・環境に配慮した適切な処理が為されているか。	

3) 維持管理計画等に関する事項 (配点合計 4点)

評価項目		評価の視点	重点項目	評価基準	配点
維持管理計画	保守管理 (建築・設備)	建築保守管理業務及び建築設備保守管理業務		・維持管理業務実施体制(昇降機、消防、給水設備の保守点検業務実施体制等)が整備されているか。 ・業務内容は妥当なものとなっているか。	2点
	維持管理 (清掃)	清掃業務		・維持管理業務実施体制が整備されているか。 ・業務内容は妥当なものとなっているか。	1点
	保守管理 (外構・植栽)	外構施設保守管理業務及び植栽処理業務		・維持管理業務実施体制が整備されているか。 ・業務内容は妥当なものとなっているか。	1点

4) 加点基準

評価水準	加点比率 (加点数=配点×加点比率)
① 特に優れている	100%
② ①と③の中間程度	75%
③ 優れている	50%
④ ③と⑤の中間程度	25%
⑤ 優れているとは言い難い	0%

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。

$$\text{総合評点} = \{ \text{基礎審査（必須項目）点} + \text{定量的審査（加点項目）点} \} \div \text{入札価格}$$