

大阪大学グローバルビレッジ施設整備運営事業

優先交渉権者決定基準

平成28年12月1日

国立大学法人 大阪大学

<目次>

1	優先交渉権者決定基準の位置付け	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	2
	(1) 競争参加資格確認審査（第一次審査）	2
	(2) 提案内容審査（第二次審査）	2
4	競争参加資格確認審査（第一次審査）	2
	(1) 競争参加資格の確認審査	2
5	提案内容審査（第二次審査）	2
	(1) 入札金額の適格審査	2
	(2) 基礎項目の適格審査	3
	(3) 加点項目の適格審査	4
	(4) 優先交渉権者の選定	7
6	優先交渉権者の決定	7

1 優先交渉権者決定基準の位置付け

大阪大学グローバルビレッジ施設整備運営事業優先交渉権者決定基準（以下「優先交渉権者決定基準」という。）は、優先交渉権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「優先交渉権者」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して、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優先交渉権者を決定する、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行うものであって、競争参加資格確認審査の具体的な内容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

大学が設置した「グローバルビレッジ施設整備運営事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）は、優先交渉権者決定基準を審議・決定するとともに、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、優先交渉権者を選定する。なお、審査委員会で審議された内容については、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（以下「PFI法」という。）第11条に規定する客観的な評価（審査講評）として、優先交渉権者との基本協定書の締結後に公表する。また、審査委員会は下表に示す委員で構成され、審議内容は原則として非公開とする。

審査委員会の審査委員

役 割	氏 名	所 属 ・ 職 名
委 員 長	三 成 賢 次	国立大学法人大阪大学 理事・副学長
委 員	澤 木 昌 典	国立大学法人大阪大学 施設マネジメント委員会委員長 工学研究科教授
	有 川 友 子	国立大学法人大阪大学 国際教育交流センター長 国際教育交流センター教授
	水 野 晴 央	国立大学法人大阪大学 教育・学生支援部長
	松 本 光 弘	国立大学法人大阪大学 国際部長
	秋 山 明 寛	国立大学法人大阪大学 施設部長 ハウジング・オフィス副オフィス長
	志 賀 直 比 古	国立大学法人大阪大学 ファシリティ・マネジメント室長 ファシリティ・マネジメント室特任教授

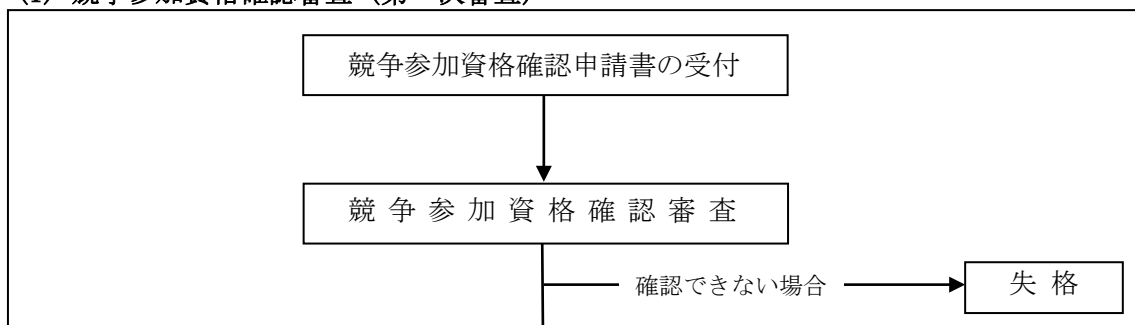
前委員長 恵比須 繁之 国立大学法人大阪大学 理事・副学長

平成27年4月1日～平成27年8月25日

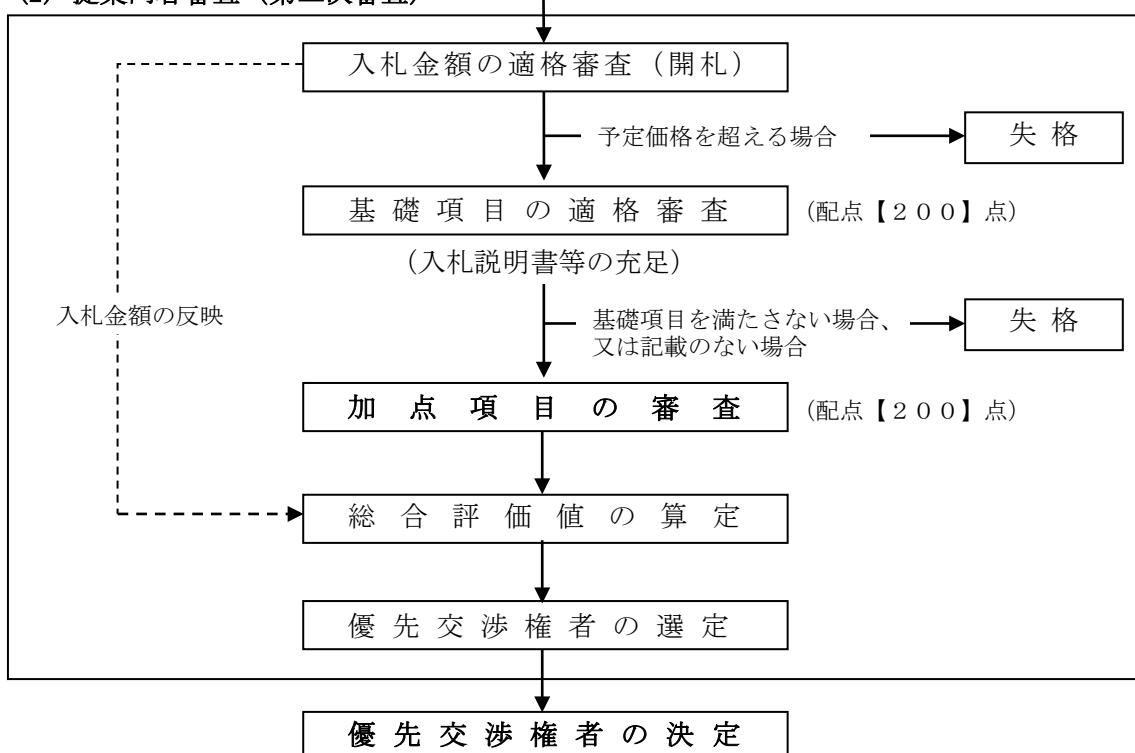
3 審査の手順

審査の手順は次の通りである。

(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

大学は、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、当該入札参加者を失格（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

大学は、入札書に記載された入札金額が、予定価格の範囲内であることを確認する。予定価格を超える場合は、当該入札参加者を失格とする。

全ての入札参加者の入札金額が予定価格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

審査委員会は、基礎項目の適格審査において、入札金額が予定価格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、入札説明書等で規定されている要求水準のうち、下記の基礎項目を全て充足しているかについて審査を行う。基礎項目を全て充足している場合は適格とし、配点【200】点（全体の満点は、加点点目の審査の得点（【200】点満点）と合わせ【400】点とする。）を付与する。1項目でも基礎項目を充足していない場合又は基礎項目について記載のない場合は、当該入札参加者を失格とする。

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 算定方法に大きな誤りがないこと。
		ウ 特別目的会社	a 出資の内容が明記され、出資条件が満たされていること。ただし、特別目的会社を設立する場合に限るものとする。
		エ 大学の支払条件	a 本施設の施設整備業務に係る対価の算定方法に大きな誤りがなく、支払条件が満たされていること。
			b 本施設の維持管理業務に係る対価の算定方法に大きな誤りがなく、支払条件が満たされていること。
			c 本施設の運営業務に係る対価の算定方法に大きな誤りがなく、支払条件が満たされていること。
		オ 保険の付保	a 事業者が義務付けている保険に付保されること。
		カ 資金調達	a 資金調達の method、金額、条件などが明示されていること。
キ 事業収支	a 事業収支の計算に大きな誤りがないこと。		
	b 各種発生費用の項目及び算定方法に大きな誤りがなく、市場価格と極端に乖離していないこと。		
	c 年度毎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	本施設の施設整備業務に関する事項	a 本施設の施設整備業務において、要求水準（実施範囲、施設配置計画、平面・動線計画、必要諸室、室数、面積、仕様）が満たされていること。	
		b 本施設の施設整備業務において、その他の要求水準が満たされていること。	
③	本施設の維持管理業務に関する事項	a 本施設の維持管理業務において、要求水準（実施体制、実施範囲、実施内容）が満たされていること。	
		b 本施設の維持管理業務において、その他の要求水準が満たされていること。	
④	本施設の運営業務に関する事項	a 本施設の運営業務において、要求水準（実施体制、実施範囲、実施内容）が満たされていること。	
		b 本施設の運営業務において、その他の要求水準が満たされていること。	
⑤	本施設における独立採算事業に関する事項	a 本施設における独立採算事業において、要求水準（実施範囲、実施内容）が満たされていること。	
		b 本施設における独立採算事業について、その他の要求水準が満たされていること。	
⑥	本施設以外における民間付帯事業に関する事項	a 本施設以外における民間付帯事業において、要求水準（実施範囲、実施内容）が満たされていること。	
		b 本施設以外における民間付帯事業において、その他の要求水準が満たされていること。	

(3) 加点項目の適格審査

審査委員会は、基礎項目の適格審査において得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		審査基準	配点
1) 事業計画に関する事項			30
① 事業全体の 実施方針等 (主な評価対 象様式 7-4)	ア 事業全体の 実施方針、入札 参加企業又は 参加グループ の役割分担・ 実施体制	a 事業全体の 実施方針が、 グローバル ビレッジの 事業目的を 十分理解し た、適切で 具体的な内 容になって いるか。	10
		b 入札参加 企業又は参 加グループ の役割分担 が明確で、 想定され るリスクに 対応でき る体制の 構築など、 事業全体 の実施体 制について 効果的かつ 具体的な 提案がな されている か。	
		c その他、 実施方針・ 実施体制 について 独自の提 案がなされ ているか。	
② 事業収支 計画に関 する事項 (主な評価 対象様式 7-7、7- 9~11)	ア 資金調達 等の確実 性、事業 収支等の 安定性	a 資金調達 等において 、確実な 提案がな されている か。	10
		b 事業収支 計画等が 、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、 資金調達 等、事業 収支計画 等におい て、安定 性を高め る独自の 提案がな されている か。	
③ 事業継続 に関する 事項 (主な評価 対象様式 7-8)	ア 事業継続 等の安定 性	a 特別目的 会社への 出資者や 業務受託 者の破綻 等に対応 できる方 策(仕組) など、安 定的な提 案がなさ れている か。 ※特別目 的会社を 設立しな い場合に あつて は、これ らと同等 または同 等以上の 安定的な 提案がな されてい るか。	10
		b 想定され るリスク の的確な 分析とと もに、こ れらのリ スクに対 応できる 方策(仕 組)など 、安定的 な提案が なされて いるか。	
		c その他、 事業継続 等におい て安定性 を高める 独自の提 案がなさ れている か。	
2) 本施設の施設整備業務に関する事項			80
① 本施設 整備用地 の全体計 画・動線 計画に関 する事項 (主な評価 対象様式 7-19)	ア 配置・ 動線計画 等の適切 性	a 本施設 整備用地 の利用計 画につい て、居住 性(通風 ・採光の 確保、住 棟及び近 隣住宅と の見合い に対する 配慮等)の 観点から 合理的な 配置計画 の提案が なされて いるか。	10
		b 利用者 の安全性 に配慮し 、歩車分 離やユニ バーサル デザイン 等、適切 な動線計 画の提案 がなされ ているか。	
		c その他、 配置・動 線計画等 におい て独自の 提案がな されてい るか。	
	イ 景観計 画・近隣 住環境へ の配慮等 の適切性	a 千里 ニュータ ウンの地 域景観に 配慮した 適切な景 観計画(建 物ポリュ ーム、形 状、色彩 、植栽、 圧迫感を 軽減する 擁壁、日 影、南側 の低層住 宅地への 配慮等)、 本学の学 寮・教職 員宿舎に 相応しい 清新性を 感じさせ る提案が なされて いるか。	15
		b その他、 景観計画 等におい て独自の 提案がな されてい るか。	

② 本施設の施設計画に関する事項（主な評価対象様式7-20）	ア 平面・断面計画等の適切性	a 学寮および教職員宿舎のゾーニング・動線計画が明快で、セキュリティやプライバシーへの配慮、学寮の男女区分の明確化が可能となるような、平面・断面計画の提案がなされているか。	15
		b エントランス・ラウンジ・コミュニティスペース等及び学寮ユニット共用等において、入居者同士の交流を促すとともに、地域交流を促進する魅力的な提案がなされているか。	
		c その他、平面・断面計画等において独自の提案がなされているか。	
	イ 室内環境等の適切性	a 学寮及び教職員宿舎の居住空間について、魅力的な室内環境とするための具体的な提案（採光、通風、遮音、間取り、空間デザイン、収納の確保等）がなされているか。	10
		b 外国人や障害のある方の利用等、施設の使用目的に即したユニバーサルデザインが提案されているか。	
		c その他、室内環境等において独自の提案がなされているか。	
	ウ 環境配慮の適切性	a 自然エネルギー利用、高断熱化、高効率機器の採用、ヒートアイランドの抑制等、環境負荷の低減について、CASBEEによる数値指標に基づいた提案がなされているか。	10
		b その他、環境配慮において独自の提案がなされているか。	
	エ 維持管理費・運営費縮減への配慮の適切性	a 施設整備計画において、少なくとも50年間程度の使用に耐える十分な耐久性を確保し、本施設に係る事業期間中及び事業期間終了後の維持管理費・運営費の縮減に配慮した効果的かつ具体的な提案がなされているか。	10
		b その他、維持管理費縮減への配慮において独自の提案がなされているか。	
③ 施工計画に関する事項（主な評価対象様式7-21）	ア 工程管理・品質管理の適切性	a 着工から完成に至るまでの調整事項の整理及び想定されるリスクへの対応、確実な施工体制の構築等、工程管理において効果的かつ具体的な提案がなされているか。	10
		b 品質管理について効果的かつ具体的な提案がなされているか。	
		c その他、工程・品質管理等において独自の提案がなされているか。	
	イ 環境負荷低減策の適切性	a 環境負荷低減に配慮した仮設材及び使用機器等の選定、建設廃棄物の縮減等について、効果的かつ具体的な提案がなされているか。	
		b その他、環境負荷低減において独自の提案がなされているか。	
ウ 周辺環境等への配慮の適切性	a 周辺住環境への配慮（交通、騒音、振動、粉塵、悪臭対策等）について、効果的かつ具体的な提案がなされているか。		

			b その他、周辺環境等への配慮において独自の提案がなされているか。	
3) 本施設の維持管理業務に関する事項				30
① 実施内容等に関する事項 (主な評価対象様式 7-23 ~24)	ア 実施方針・実施体制等の適切性	a 実施方針及び実施体制が明確で、効果的かつ具体的な提案がなされているか。	6	
		b その他、実施方針及び実施体制等において独自の提案がなされているか。		
	イ 実施内容の適切性	a 実施内容等が適切で、コスト削減の工夫、サービスレベルの向上、PFI 事業ならではの民間ノウハウが発揮されたものにするなど、効果的かつ具体的な提案がなされているか。	12	
		b その他、維持管理業務内容について独自の提案がなされているか。		
	ウ 大規模修繕の実施内容の適切性	a 大規模修繕計画、本施設の事業期間終了前の修繕計画について、機能・品質維持及び維持管理費用削減の観点から効果的かつ具体的な提案がなされているか。	12	
		b その他、大規模修繕内容について独自の提案がなされているか。		
4) 本施設の運営業務に関する事項				30
① 実施内容等に関する事項 (主な評価対象様式 7-26)	ア 実施方針・実施体制等の適切性	a 実施方針及び実施体制が明確で、緊急時対応や想定されるリスクに対応できる方策(仕組)など、効果的かつ具体的な提案がなされているか。	10	
		b その他、実施方針及び実施体制等において独自の提案がなされているか。		
	イ 実施内容の適切性	a 実施内容等が適切で、コスト削減の工夫、サービスレベルの向上、地域交流を促進する工夫、PFI 事業ならではの民間ノウハウが発揮されたものにするなど、効果的かつ具体的な提案がなされているか。	20	
		b その他、実施内容等において独自の提案がなされているか。		
5) 本施設における独立採算事業に関する事項				10
① 実施内容等に関する事項 (主な評価対象様式 7-28)	ア 実施方針・実施体制・実施内容等の適切性	a 実施方針及び実施体制が適切で、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。	10	
		b 実施内容が効果的かつ具体的なものとなっているか。		
		c その他、本施設における必須及び任意の独立採算事業において独自の提案がなされているか。		
6) 本施設以外における民間付帯事業に関する事項				20
① 実施内容等に関する事項 (主な評価対象様式 7-30)	ア 実施方針・実施体制等の適切性	a 実施方針が、本事業の目的を十分理解した、適切で具体的な内容になっているか。	5	
		b 実施体制が適切で、大学及び事業者に対して想定されるリスクに対応できる方策が具体的なものとなっているか。		
		c その他、実施方針及び実施体制等において独自の提案がなされているか。		
	イ 実施内容の適切性	a 業務の実施内容や実施規模が適切で具体的なものとなっているか。	10	

		b 地域の景観に配慮した適切な計画（建物ボリューム、形状、色彩、植栽、日影、圧迫感を軽減する擁壁、南側低層住宅地への配慮等）の提案がなされているか。 c 民間付帯事業期間終了後、民間付帯施設整備用地を含めた本施設の建て替え計画に対して具体的な配慮がなされているか。 d その他、本施設以外における民間付帯事業において独自の提案がなされているか。	
	ウ 借地料の考え方	a 借地料の支払について、権利金等の一時金の授受を伴う方式等の採用により本施設の事業期間中の大学負担額を軽減する独自の提案がなされているか。	5

7) 評価水準と加点比率

評価	判断基準	得点化方法
A	当該審査項目において、具体性があり特に優れた提案がなされている。	各項目の配点×1.00
B	当該審査項目において、具体性のある優れた提案がなされている。	各項目の配点×0.75
C	当該審査項目において、比較的優れた提案がなされている。	各項目の配点×0.50
D	当該審査項目において、比較的優れているが、具体性に乏しい提案となっている。	各項目の配点×0.25
E	当該審査項目において、優れた評価には至らない。	各項目の配点×0.00

8) 加点項目の得点

加点項目毎の配点に上記評点による加点比率を乗じて得た点数を合計したものを加点項目の得点とする。

(4) 優先交渉権者の選定

審査委員会は、基礎項目の適格審査の配点（【200】点）と加点項目の審査の得点（【200】点満点）の合計点数を、それぞれの入札金額で除した値に 10^{10} を乗じて得た数値（以下、「総合評価値」という。）を比較し、総合評価値の最も高い入札参加者を優先交渉権者として選定する。

$$\text{総合評価値} = \frac{\text{基礎項目の得点（200点）} + \text{加点項目の得点（200点満点）}}{\text{入札金額（円）} - \text{民間付帯事業に係る事業期間中の借地料の合計}} \times 10^{10}$$

なお、総合評価値の算定に当たっては、小数点以下第三位を四捨五入し第二位とする。

6 優先交渉権者の決定

大学は、審査委員会の審査の結果により選定された優先交渉権者を、審査により決定する。なお、審査委員会の審査において総合評価値の最も高い入札参加者が2者以上あるときは、当該者にくじを引かせて優先交渉権者を決定する。この場合において、当該入札参加者のうち出席しない者又はくじを引かない者があるときは、入札執行事務に関係のない職員にこれに代わってくじを引かせ、優先交渉権者を決定する。