

大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業

落札者決定基準

平成29年10月16日

国立大学法人 大阪大学

<目次>

1	落札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）	3
(1)	競争参加資格の確認審査	3
5	提案内容審査（第二次審査）	3
(1)	基礎項目の適格審査	3
(2)	加点項目の適格審査	4
(3)	優秀提案者の選定	7
6	入札金額の適格審査	7
7	落札者の決定	7

1 落札者決定基準の位置付け

大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）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（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「箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）は、落札者決定基準を審議・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、落札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

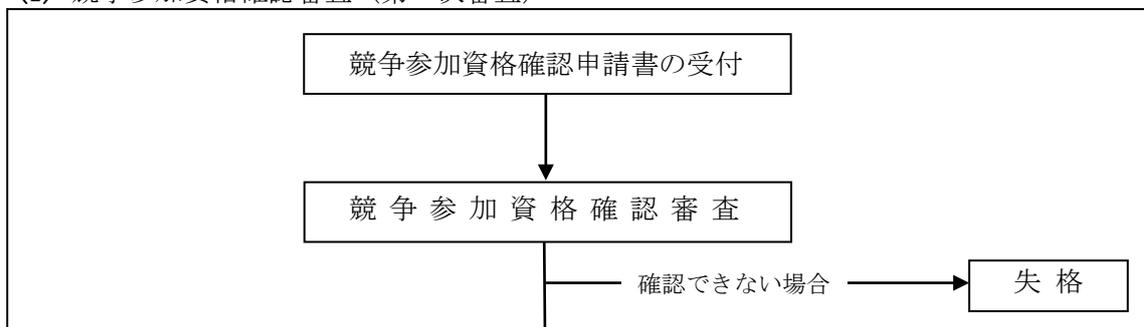
役 割	氏 名	所 属 ・ 職 名
委 員 長	三 成 賢 次	国立大学法人大阪大学 理事・副学長
委 員	澤 木 昌 典	国立大学法人大阪大学 副理事 施設マネジメント委員会委員長 工学研究科教授
	有 川 友 子	国立大学法人大阪大学 国際教育交流センター長 国際教育交流センター教授
	大 内 一	国立大学法人大阪大学 外国語学部長 言語文化研究科教授
	岩 井 康 雄	国立大学法人大阪大学 日本語日本文化教育センター長 日本語日本文化教育センター教授
	池 田 三 喜 男	国立大学法人大阪大学 教育・学生支援部長
	住 吉 賢 司	国立大学法人大阪大学 国際部長

	佐藤規朗	国立大学法人大阪大学 財務部長
	阿部英樹	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 サステイナブルキャンパスオフィス キャンパスデザイン部門副部門長 サステイナブルキャンパスオフィス特任教授

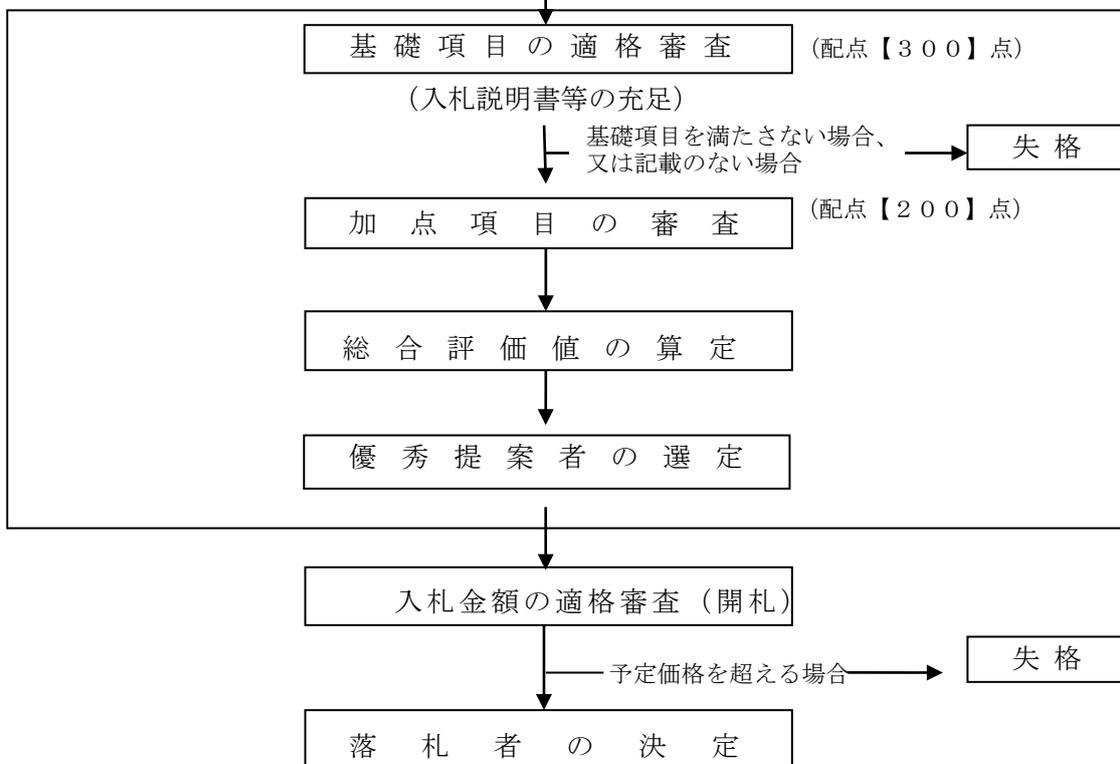
3 審査の手順

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) 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【300】点（全体の満点は、加点項目の審査の得点（【200】点満点）と合わせ【500】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 家賃は40,000円/月・戸未満で提案がなされていること。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 学寮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 学寮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 学寮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 資金調達の方法、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 学寮の施設整備業務に関する事項	a 学寮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 学寮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 学寮の維持管理業務に関する事項	a 学寮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 学寮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 学寮の運営業務に関する事項	a 学寮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 学寮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 学寮における付帯事業に関する事項	a 学寮における付帯事業において、要求水準（実施範囲、実施内容）が満たされていること。	
	b 学寮における付帯事業について、その他の要求水準が満たされていること。	
⑥ 学寮以外における民間付帯事業に関する事項	a 学寮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 学寮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。	

(2) 加点項目の適格審査

審査点査委員会は、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				50
① 事業全体の 実施方針等	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。	20
		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	地区計画エリア内の別事業（教育研究施設整備事業、箕面市事業、その他事業）との施設整備期間中及び維持管理運営期間中における調全体制、調整方法について効果的かつ具体的な提案がなされているか。	
		d	本事業に合わせ大学が実施する研究活動に理解が示され、協力体制に向けた提案がなされているか。	
		e	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	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。	
	イ 入居保証率を 超えた家賃の 取り扱い	a	入居率が入居保証率を超えた場合の家賃の取り扱いについて、効果的かつ具体的な提案がなされているか。	10
③ 事業継続に に関する事項	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っては、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) 学寮の施設整備業務に関する事項				60
① 学寮整備用地 の全体計画・ 動線計画に関 する事項	ア 配置・景観計 画等の適切性	a	建築物の配置、色彩、デザイン、外構計画等が教育研究施設との一体性が保たれ、また本学の学寮に相応しい清新性を感じられるものとなっているか。	10
		b	その他、配置・景観計画等において独自の提案がなされているか。	
	イ 動線計画等の 適切性	a	学寮と民間付帯施設利用者の分離、利用者の安全性に配慮した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。	10
		b	その他、動線計画等において独自の提案がなされているか。	
② 学寮の施設 計画に関する 事項	ア 平面・断面計 画等の適切性	a	平面計画が効率的かつ利用者の利便性・快適性に配慮した計画となっているか。	10
		b	エントランス、交流ラウンジ、ミニ交流スペース等において、入居者同士の交流を促す魅力的な提案がなされているか。	

加点項目		審査基準	配点
		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 居住空間の室内環境等の適切性	a 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。 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。	10
	ウ 環境配慮の適切性	a 低炭素建築物の認定基準に基づき一次エネルギー消費量を10%削減する手法の提示、水使用量・灌水量削減、雨水流出抑制等、LEED-ND 認証取得に際した効果的かつ具体的な提案がなされているか。 b その他、環境配慮において独自の提案がなされているか。	10
③ 施工計画に関する事項	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（地区計画エリア内の別事業との調整体制含む）等、工程・品質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。 b 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。	10
	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 周辺への配慮（交通、騒音、振動、粉塵、悪臭対策等）及び地区計画エリア内の別事業との工事計画における配慮等について、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) 学寮の維持管理業務に関する事項			
① 実施内容等に関する事項	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。 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。	6
	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。 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。	12
	ウ 大規模修繕の実施内容の適切性	a 大規模修繕計画（学寮の事業期間終了前の修繕計画含む）における機能・品質維持及び維持管理費用削減の観点、学寮と民間付帯施設の資産区分の明確化の観点から効果的かつ具体的な提案がなされているか。 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。	12
4) 学寮の運営業務に関する事項			30
① 実施内容等に関する事項	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

加 点 項 目		審 査 基 準	配 点
		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、 入居者同士の交流 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) 学寮における付帯事業に関する事項			15
① 実施内容等に関する事項	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。	5
		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、学寮における必須及び任意の付帯事業において独自の提案がなされているか。	
② 利用料金	ア 必須のレンタル料金、必須のインターネット料金の適切性	a 入居者にとって利用しやすい料金設定であるか。 *本項目の採点方法は 7) に別途定める方式による。	10
6) 学寮以外における民間付帯事業に関する事項			15
① 実施内容等に関する事項	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教育研究活動を妨げず、適切で具体的なものとなっているか。	10
		b 民間付帯施設の実施におけるリスク(テナント等退去リスク等)に対して具体的かつ効果的な提案がなされているか。	
		c 民間付帯事業の事業期間終了後に、大学の利用を考慮した提案(大学施設としての利用が容易な用途等)がなされているか。	
		d その他、学寮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。	

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

* (2) 5) ②の得点は、利用料金の低さで順位付けし、1位には10点を与え、2位以下については、提案者数に応じ、以下の式に基づく得点を与える。

$$10 - 10 \times (\text{順位} - 1) / \text{提案者数}$$

ただし、要求水準書別紙12の参考価格をオーバーしたものは、0点とする。

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。

(3) 優秀提案者の選定

審査委員会は、基礎項目の適格審査の配点【300】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 10^8 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秀提案者として選定する。

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秀提案者を決定する。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、優秀提案者を決定する。

総合評価値 = $\frac{\text{基礎項目の得点 (300点)} + \text{加点項目の得点 (200点満点)}}{\text{入札金額より算定した年度当たり事業費 (円/年度) (※)}} \times 10^8$
--

※ ただし、「入札金額より算定した年度当たり事業費(円/年度)」は、「提案戸数×85%×12ヶ月×提案家賃(円/月・戸)」とする。

なお、任意の民間付帯事業を提案した場合には、入札金額より算定された年度当たりの事業費の戸当たりの金額から民間付帯事業に伴う年度当たりの収益(学寮の施設整備費・維持管理費・運営費に還元できる金額)を控除するものとする。

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 入札金額の適格審査

大学は、優秀提案者の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し、総合評価値で次点の提案者を優秀提案者として、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。

7 落札者の決定

入札金額の適格審査による確認を経て、大学は、審査委員会の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。