

東北大学(三条)学生寄宿舍整備事業

落札者決定基準

平成16年8月20日

国立大学法人 東北大学

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	2
4 . 第一次審査（競争入札参加資格等審査）	3
5 . 第二次審査（提案内容審査）	3
(1) 入札金額の確認	3
(2) 基礎項目審査	3
(3) 加点項目審査	4
(4) 優秀提案者の選定	7
6 . 落札者の決定	7

1. 本書の位置づけ

東北大学（三条）学生寄宿舍整備事業落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）は、東北大学（以下「大学」という。）が、東北大学（三条）学生寄宿舍整備事業（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・選定を行うに当たって、入札参加希望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を選定するための方法及び評価基準等を示し、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、建設段階から維持管理・運営業務の各業務を通じて、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、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定することが必要であることから、事業者の選定に当たっては、入札金額及び事業運営能力、建設・維持管理・運営能力等その他の条件等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入札参加資格の確認等審査、第二次審査として提案内容審査を行う。競争入札参加資格等審査は、提案内容審査のための提案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、提案内容審査には持ち越さない。

(3) 事業者選定の体制

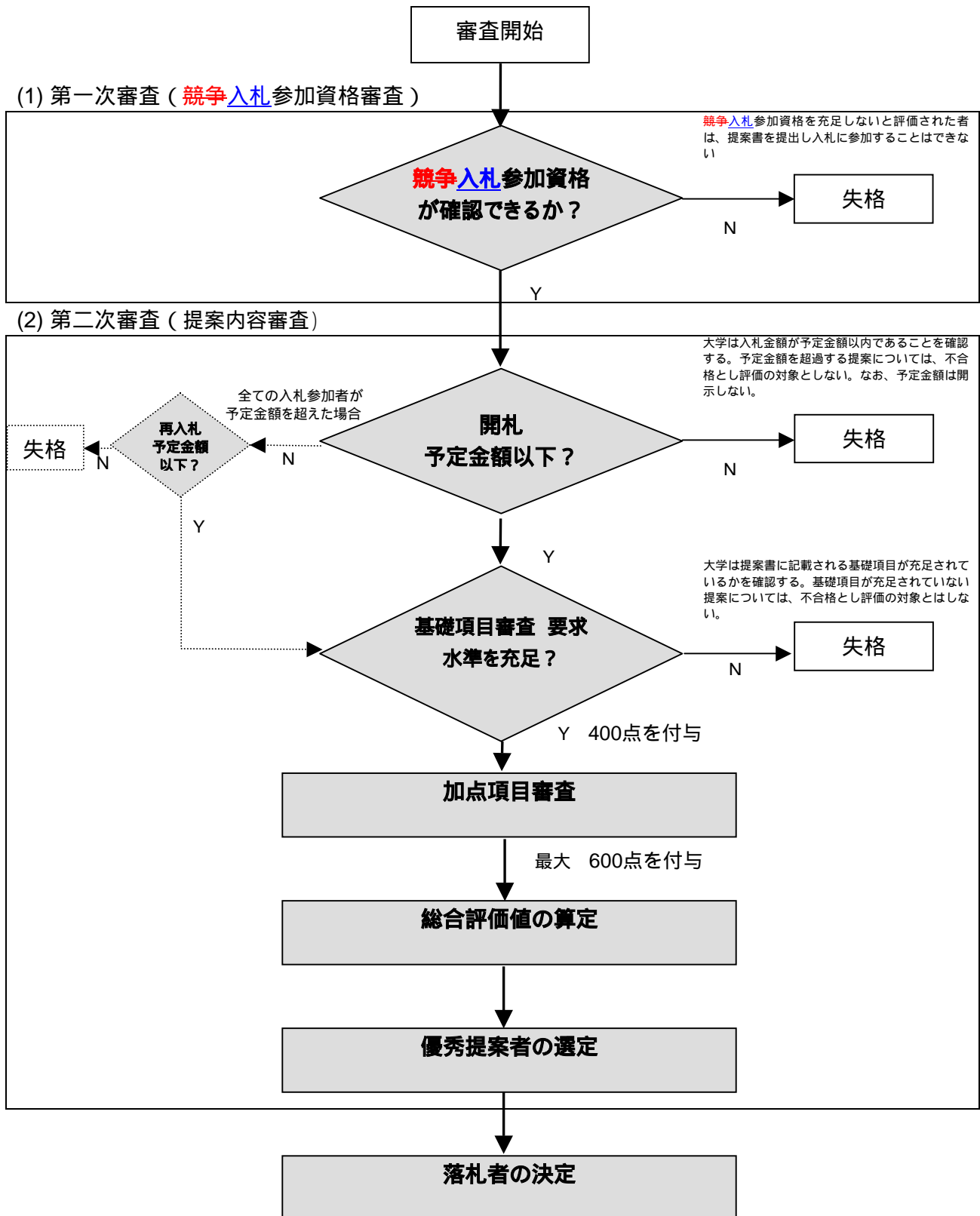
提案内容審査に当たっては、大学が設置した学識経験者等及び大学教職員で構成する審査委員会において、入札参加者から提出された入札提出書類の審査を行い、優秀提案者を選定する

審査委員会の委員は次のとおりである。

委員長	中塚 勝人	東北大学研究・安全管理担当理事
委員	藍場 建志郎	日本政策投資銀行東北支店企画調査課長
	今井 建彦	仙台市企画局総合政策部政策企画課長
	大村 虔一	宮城大学副学長
	新保 幸一	東北大学施設部長
	(五十音順) 東谷 篤志	東北大学新学生寄宿舍構想WG座長、生命科学研究科教授

3. 審査の手順

審査の手順は、次のとおりである。



4．第一次審査（競争入札参加資格等審査）

入札説明書に示す入札参加者及び協力会社が、競争入札参加資格の要件を満たしているかどうかを、審査する。1項目でも要件の未達項目があれば失格とする。

5．第二次審査（提案内容審査）

(1) 入札金額の確認

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、再入札に際して事業提案の変更を行うことは許されるものとする。

(2) 基礎項目審査

基礎項目審査では、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の提案内容が、要求水準の基礎項目を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充足している場合は適格とし、配点400点を付与する。1項目でも要求水準の基礎項目を充足していない、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。

基礎項目審査の審査項目及び審査基準

審査項目		審査基準
事業計画	事業遂行方針	・事業の遂行方針は、本事業の趣旨に合致していること。 ・運営コンセプトを達成するものとなっていること。
	事業実施体制	・要求水準を達成するために十分な事業実施体制であること。
	事業スケジュール	・実現可能な事業スケジュールとなっているとともに、事業条件が満たされていること。
	リスク対応	・リスク対応は、要求水準を満たす上で十分であること。 ・大学が要求している保険がカバーされていること。
	入札金額	・算定方法に誤りがないこと。
	特別目的会社	・出資内容が明記され、出資条件が満たされていること。
	大学の支払条件	・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。 ・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。
	資金調達計画	・資金調達方法、金額、条件などが明示されていること。
	長期収支計画	・長期収支計画全体の計算に誤り等がないこと。 ・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。 ・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。
施設整備計画	・事業計画地の範囲内に配置されていること。 ・施設の規模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）。 ・必要諸室構成などの基本的な事項が、要求水準を反映したものであること。	
維持管理計画	・提案書に示す各業務の水準について、要求水準が満たされていること。	
運営計画	・提案書に示す各業務の水準について、要求水準が満たされていること。	

(3) 加点項目審査

基礎項目審査において配点を付与された提案について、加点項目審査を行う。加点項目審査は、入札参加者の提案内容について、以下に示す各評価項目の評価基準等に応じて配点（加点）を付与する。配点の合計は600点とする。

1) 事業計画等に関する事項・・・配点合計100点

評価項目 (評価の視点)	評価基準	配点
資金調達計画の安定性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調達予定先との事前の協議などが十分になされているか ・ 調達に当たって過度なリスクが排除されているか 	30点
事業収支計画の安定性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業収支計画が施設整備計画および維持管理・運営計画と整合がとれ安定的なものとなっているか ・ 資金収支の安定化のために有効となる具体的な方策（仕組）が備えられているか ・ 不測の資金需要に対する予備的資金の確保等、キャッシュフロー不足への対応策が措置されているか 	40点
事業継続の安定性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特別目的会社への出資者や事業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 ・ 社会経済環境の変化に柔軟に対応できる方策（仕組）が備えられているか 	30点

2) 施設整備計画等に関する事項・・・配点合計200点

評価項目 (評価の視点)	評価基準	配点
景観や地域環境の配慮等に対する考え方	<p>地域性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 国際交流会館、既存宿舍及び近隣の建物の居住環境に対して具体的な配慮がなされているか <p>景観性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 外装デザインが隣接する国際交流会館との調和に配慮した具体的な提案となっているか ・ 地域の景観との調和に対する具体的な提案となっているか 	35点
安全で快適な施設に対する考え方	<p>避難・防災性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 避難計画において合理的な工夫や法規規定以上の配慮が具体的に提案されているか ・ 設備（電気、通信、機械）について緊急時、災害時の対策が具体的に提案されているか ・ 耐震性を確保すること等により、地震時の被害軽減や機器の保全を図る具体的な提案がなされているか <p>防犯性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物のセキュリティ、ユニットごとのセキュリティ、警備体制において合理的な工夫が具体的に提案されているか <p>安全性・快適性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 基礎、構造形式は安全性があり、建築計画との合理性のある具体的な提案がなされているか ・ ユニット・個室間の生活音等に対する配慮が具体的に提案されているか 	35点

評価項目 (評価の視点)	評価基準	配点
維持管理費の 軽減に配慮した 経済的な施設 作りに対する 考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 構造における耐久性・経済性に対する具体的な提案がなされているか ・ メンテナンス等、維持管理に配慮した具体的な提案がなされているか ・ 各種設備や防災関係の監視において集中化、省力化が図られているか ・ 大学が行う大規模修繕や更新を効率的、低コストで行える具体的な提案がなされているか 	35点
地球環境への 配慮に対する 考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自然採光や通風等自然エネルギーを生かした計画になっているか ・ 環境負荷軽減及びその効果の測定方法が具体的に提案されているか ・ 設備の更新性、拡張性のある計画が具体的に提案されているか ・ 省エネルギーで環境負荷が低く、グリーン調達対象品目等に対応した適正な機器等が選択されているか 	35点
建築計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の配置は計画土地内に有効で適切な提案となっているか ・ 建物の使用部材は施工部位毎に適切なもの、維持管理面を考慮したもの、環境汚染に配慮したものの提案となっているか ・ 建築設備は災害対策、安全面、操作性を考慮した提案となっているか ・ 入居者の交流とプライバシーの空間が有効に計画されているか ・ 留学生が利用することに配慮した具体的な提案となっているか ・ 身障者等対応のユニット内において身障者等に対するきめの細かい配慮が具体的に提案されているか ・ 諸室は使い勝手を考慮した配置、仕様、対策が具体的に提案されているか ・ 本施設による動線が、国際交流会館や既存宿舍の居住者の動線、サービス関係の動線に支障のない具体的な提案がなされているか 	35点
工事施工計画	<p>品質確保の方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 完成検査時、中間検査時に発注者に対して示す品質保証の基本的な考え方及び実施（提示）方法が合理的なものとなっているか <p>工程計画等の妥当性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 着工から完成に至るまでの調整事項の洗い出し、及び調整期間を含めた工程計画が適切なものとなっているか ・ 公衆災害防止を含む安全管理に対する対策が適切なものとなっているか <p>工事期間中の周辺環境等への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 交通渋滞、騒音、振動、排水処理等について、想定される事項（時期・工程）と具体的対策が適切なものとなっているか ・ 再資源化に寄与する物品に関して適切な計画となっているか ・ 工事における周辺への影響の軽減の措置の具体的対策（近隣対策含む）に関して適切なものとなっているか 	25点

3) 維持管理計画等に関する事項・・・配点合計150点

評価項目 (評価の視点)	評価基準	配点
維持管理業務 全般	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平常時の執行体制は効率よく業務を執行できる体制となっているか ・ 非常時の連絡体制、保険の内容等が具体的に提案されているか ・ 効率的な維持管理を行うために、効果的な方策が導入されているか ・ 長期修繕計画はライフサイクルコストの最小化を図るための工夫をしたものとなっているか 	30点
建築物保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 要求水準の達成に関して事業目的に整合した独自の工夫、提案がなされているか。 	20点
建築設備保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 要求水準の達成に関して事業目的に整合した独自の工夫、提案がなされているか 	20点
外構施設保守管理業務(国際交流会館を含む)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 要求水準の達成に関して事業目的に整合した独自の工夫、提案がなされているか 	20点
備品維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入居者の利便性を考慮したものとなっているか。 ・ 備品の長寿命化のための具体的な提案がなされているか。 	20点
清掃衛生管理業務(国際交流会館を含む)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用者の利便性を考慮したものとなっているか。 ・ 施設を清潔な状態に保つための具体的な提案となっているか。 	20点
警備業務(国際交流会館を含む)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業の特性、周辺環境を考慮に入れた、具体的な提案となっているか。 ・ 利用者の安全を考慮したものとなっているか。 	20点

4) 運営計画等に関する事項・・・配点合計150点

評価項目 (評価の視点)	評価基準	配点
運営業務全般	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運営各業務がシステムとして機能し、相乗効果を発揮しているか。 ・ 国際化を牽引できる人材の育成に配慮した運営業務となっているか。 ・ アットホームな環境下で入居者の協調性・社交性の涵養に配慮した運営業務となっているか。 	20点
管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理業務の提案は、入居者の利便性に寄与するものとなっているか。 ・ 夏期休暇中の短期利用者への配慮はなされているか。 	20点
ヘルプデスク業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ ヘルプデスク業務の体制は、入居者の利便性に寄与するものとなっているか。 ・ 留学生等多様な入居者に対応できる体制となっているか。 	
傷病人への対応業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 傷病人への対応方法は、適切か。 	20点
寄宿舍費等徴収代行業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 徴収方法は、効率的で入居者の利便性を向上させるための具体的な提案がなされているか。 	

評価項目 (評価の視点)	評価基準	配点
生活品レンタル業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ レンタルの価格は低廉なものとなっているか。 ・ レンタル対象品は、衛生面を考慮したものとなっているか。 ・ レンタルの品目は、利用者の利便性、ニーズ、及び質の高い生活環境の提供を考慮したものとなっているか。 	2-30点
朝食提供業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 朝食提供の方法は、入居者の利便性を考慮したものとなっているか。 ・ 朝食は栄養面を考慮したものとなっているか。 ・ 価格は低廉なものとなっているか。 	20点
インターネット接続業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>インターネットの接続は入居者の利便性を考慮したものとなっているか。</u> ・ <u>通信速度は快適なものとなっているか。</u> ・ <u>接続料金は低廉なものとなっているか。</u> 	20点
付帯事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 付帯事業の内容は、利用者の利便性を考慮したものとなっているか。 ・ 事業は安定的なものか。 	20点
大学のオプション	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大学がオプションとして、サービスの購入を希望する際の対応は適切なものとなっているか。 ・ オプションでのサービス提供は低廉なものとなっているか 	10点

5) 加点基準

評価水準	加点比率 (加点数 = 配点 × 加点比率)
特に優れている	100%
優れている	70%
やや優れている	30%
優れている点はない	0%

(4) 優秀提案者の選定

基礎項目審査点と加点項目審査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。

$$\text{総合評価値} = \{ \text{基礎項目審査点(配点400点)} + \text{加点項目審査点(配点600点)} \} \\ \div \text{入札金額(円)} \times 10^8$$

6. 落札者の決定

大学は、第一次審査・第二次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。