

理化学研究所本部・事務棟整備等事業

落札者決定基準

平成30年4月

国立研究開発法人理化学研究所



## < 目 次 >

I	本書の位置付け	1
II	事業者選定の概要	1
1	事業者選定方式	1
2	選定事業者選定方法	1
3	事業者選定の体制	1
III	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
IV	競争参加資格確認審査（第一次審査）	3
V	提案内容審査（第二次審査）	4
1	入札金額の適格審査	4
2	基礎審査	4
3	加点審査	4
4	総合評価値の算出	13
5	最優秀提案者の選定	13
VI	落札者の決定	13



## I 本書の位置付け

理化学研究所本部・事務棟整備等事業落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）は、国立研究開発法人理化学研究所（以下「理研」という。）が、理化学研究所本部・事務棟整備等事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「選定事業者」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「最優秀提案者」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。

## II 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、施設整備及び維持管理の各業務を通じて、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、選定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、選定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 選定事業者選定方法

選定事業者の選定は、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、基礎審査、加点審査、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、理研が設置した学識経験者等及び理研の役職員から構成される「理化学研究所本部・事務棟整備等事業に係る審査委員会」（以下「審査委員会」という。）において、落札者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提案書の審査を行い、最優秀提案者を選定する。なお、審査委員会は、下表の5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

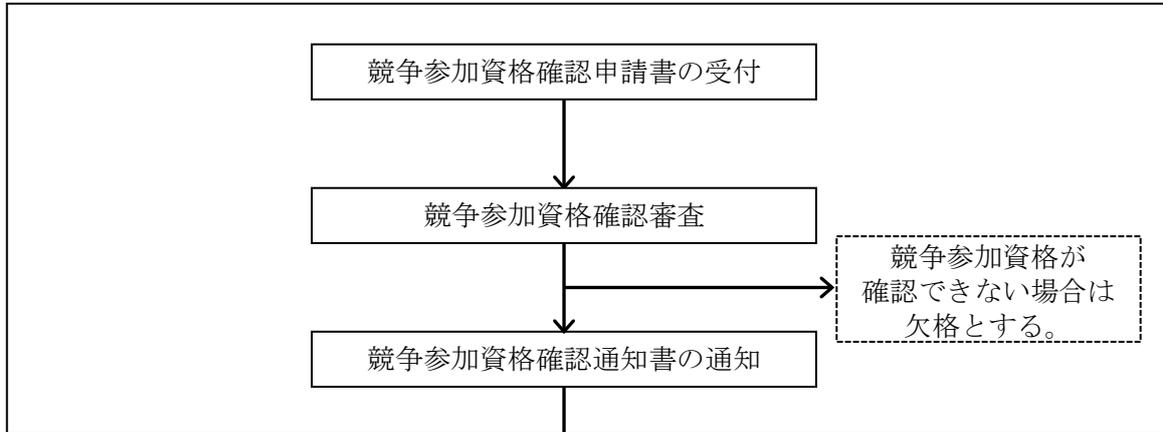
役 割	氏 名	所属等
委員 長	山内 弘隆	一橋大学大学院商学研究科 教授
委 員	勝又 英明	東京都市大学工学部建築学科 教授
	板倉 周一郎	理化学研究所 理事
	大城 哲彦	理化学研究所和光事業所研究支援部施設課 課長
	阿部 知子	理化学研究所仁科加速器研究センター応用研究開発室 室長

(平成 30 年 3 月末時点)

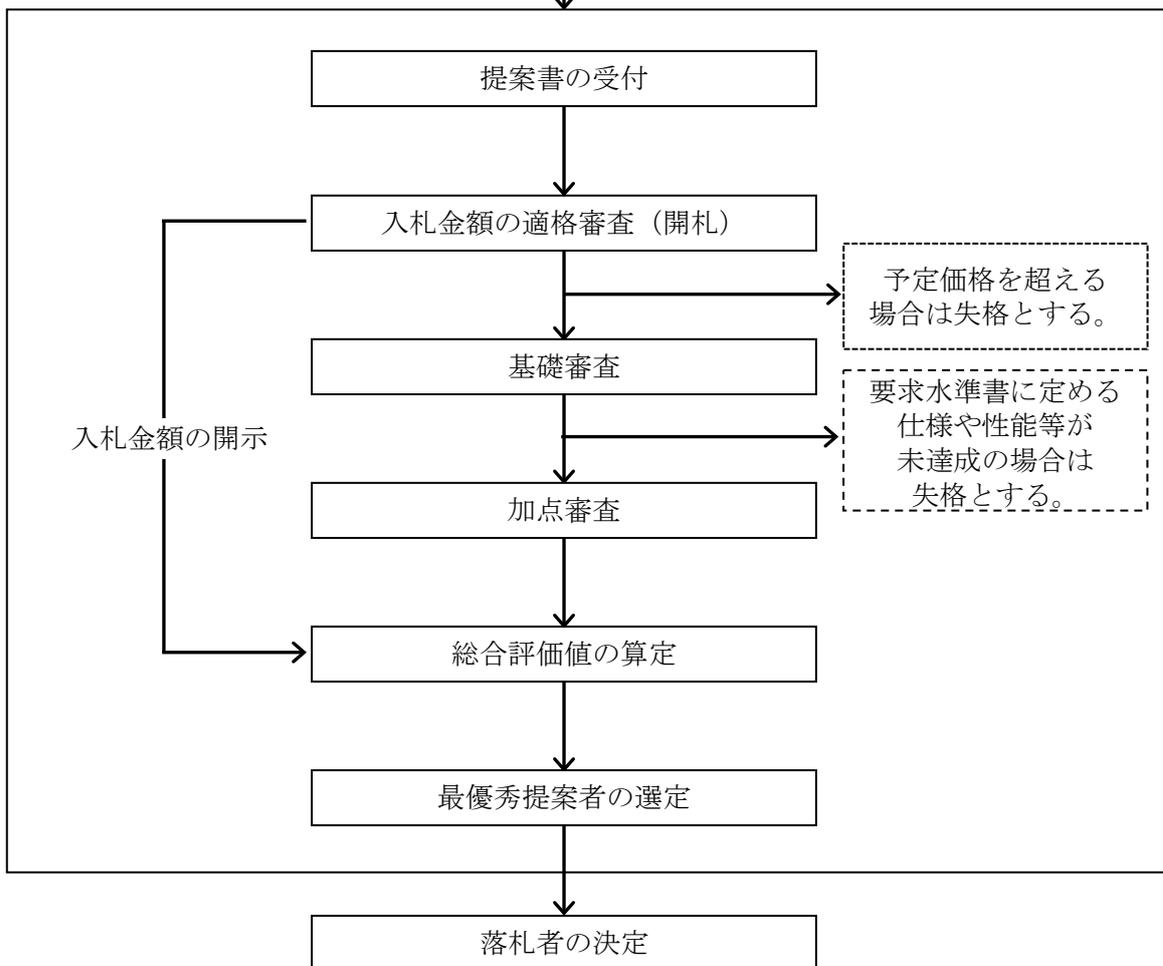
### Ⅲ 審査の手順

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）



#### **IV 競争参加資格確認審査（第一次審査）**

競争参加資格の確認審査は、理研が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。

#### **V 提案内容審査（第二次審査）**

##### **1 入札金額の適格審査**

理研は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、再度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、要求水準を満たしているかの審査を行う。審査の結果、事業提案が全ての要求水準を満たしている場合は適正とし、要求水準を明らかに満たしていないと確認される場合には失格とし、加点審査の対象としない。

##### **3 加点審査**

審査委員会は、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、以下に示す加点項目、審査基準及び配点に応じて加点を付与する。

加点項目				配点			
(1) 施設整備に関する事項	① 本部・事務棟整備の考え方に関する事項	ア 本部・事務棟の理解	(ア) 整備コンセプト	10	190	330	360
			(イ) 本部・事務棟の意匠性	60			
			(ウ) 低層階の考え方	60			
			(エ) 高層階の考え方	60			
		イ 設備計画と省エネルギー	60	60			
	ウ 施工計画における品質管理	(ア) 品質管理	60	80			
		(イ) 什器計画	20				
② スケジュールに関する事項	ア スケジュール遵守のための配慮	30	30	30			
(2) 維持管理に関する事項	① 維持管理業務の実施方針に関する事項	ア 実施方針	(ア) 取組方針	10	50	50	
			(イ) 実施体制	30			
			(ウ) 業務の品質担保	10			
	② 維持管理計画に関する事項	ア 本部・事務棟維持管理業務計画		10	10	110	160
		イ 施設設備維持管理業務計画	(ア) 取組方針	10	60		
			(イ) 実施方法	50			
		ウ 清掃業務計画	15	15			
エ 構内整備業務計画		10	10				
オ 警備業務計画	15	15					
(3) 事業計画に関する事項	① 業務実施体制に関する事項	ア 業務実施体制	(ア) 業務実施体制	20	35	40	
			(イ) SPC の管理・連携体制	15			
		イ ワーク・ライフ・バランスの推進	5	5			
	② 事業計画に関する事項	ア 資金調達計画		5	10	10	
		イ 収支計画		5			
	③ 各種リスクへの対応に関する事項	ア リスク管理計画	(ア) リスク管理計画	10	20	20	
(イ) 資金不足時の対応			10				
(4) その他に関する事項	① 提案の魅力性に関する事項	ア 提案の魅力性		10	10	10	10

(1) 施設整備に関する事項・・・配点合計360点

① 本部・事務棟整備の考え方に関する事項（配点 330 点）

加 点 項 目	審 査 基 準	配 点
ア 本部・事務棟の理解		190
(ア) 整備コンセプト	①本事業の趣旨を踏まえた設計コンセプトが提案されているか  (主な評価対象様式 29)	(10)
(イ) 本部・事務棟の意匠性	①本部・事務棟までのアプローチや建物配置計画、外観デザイン等について、事業趣旨に合致した提案となっているか  (主な評価対象様式 30)	(60)
(ロ) 低層階の考え方	①本部・事務棟の低層階について適切な整備計画が提案されているか  (主な評価対象様式 31)	(60)
(ハ) 高層階の考え方	①本部・事務棟の高層階について適切な整備計画が提案されているか  (主な評価対象様式 32)	(60)
イ 設備計画と省エネルギー	①本部・事務棟のフロア配置を踏まえた適切な設備計画が提案されているか ②再生可能エネルギーの利用等、省エネルギー機能を有した施設としてLCC、LCC02の低減に資する効果的、かつ具体的な提案がなされているか  (主な評価対象様式33)	60
ウ 施工計画における品質管理		80
(ア) 品質管理	①施工計画における品質管理において、効果的かつ具体的な手段・方法等が工夫されているか  (主な評価対象様式34)	(60)
(イ) 什器計画	①什器検討支援が適切に見込まれ、設計等に反映できる提案がされているか  (主な評価対象様式35)	(20)

② スケジュールに関する事項（配点 30 点）

加 点 項 目	審 査 基 準	配 点
ア スケジュール遵守のための配慮	①設計業務着手から施設引き渡しまでの間、要求水準の意図を十分に理解し、具体的かつ妥当なスケジュールが提案されているか ②その他、スケジュール遵守に対する優れた提案がなされているか (主な評価対象様式36、37、58)	30

(2) 維持管理に関する事項・・・配点合計160点

① 維持管理業務の実施方針に関する事項（配点 50 点）

加 点 項 目	審 査 基 準	配 点
ア 実施方針		50
(7) 取組方針	①本事業における維持管理業務の内容を十分に把握し、適切な実施方針が具体的に提案されているか  (主な評価対象様式 39)	(10)
(イ) 実施体制	②豊富な実績や優れた能力を有する責任者による適切な業務実施体制が提案されているか  (主な評価対象様式 39、40、41)	(30)
(ウ) 業務の品質担保	③業務の質を担保するための方策が具体的に提案されているか。また、品質確保が出来ない可能性が生じた際の適切な対応方針が提案されているか  (主な評価対象様式 39)	(10)

② 維持管理計画に関する事項（配点 110 点）

加 点 項 目	審 査 基 準	配 点
ア 本部・事務棟維持管理 業務計画	①本部・事務棟維持管理業務の内容を充分に理解し、適切な実施方針が具体的に提案されているか ②本部・事務棟維持管理業務の内容として適切な計画が提案されているか ③本部・事務棟維持管理業務を安定的に行うことが出来る配置計画が提案されているか ④業務の質を確保するための方策が具体的に提案されているか  (主な評価対象様式42、48)	10
イ 施設設備維持管理 業務計画		60
(ア) 取組方針	①施設設備維持管理業務の内容を充分に理解し、適切な実施方針が具体的に提案されているか  (主な評価対象様式 43)	(10)
(イ) 実施方法	①施設設備維持管理業務の内容として適切な計画が提案されているか ②施設設備維持管理業務を安定的に行うことが出来る配置計画が提案されているか  (主な評価対象様式 43、48)	(50)
ウ 清掃業務計画	①清掃業務の内容を充分に理解し、適切な実施方針が具体的に提案されているか ②清掃業務の内容として適切な計画が提案されているか ③清掃業務を効率的かつ効果的に行うことが出来る配置計画が提案されているか ④業務の質を確保するための方策が具体的に提案されているか  (主な評価対象様式44、48)	15

加 点 項 目	審 査 基 準	配 点
エ 構内整備業務計画	①構内整備業務の内容を十分に理解し、適切な実施方針が具体的に提案されているか ②構内整備業務の内容として適切な計画が提案されているか ③構内整備業務を安定的に行うことが出来る配置計画が提案されているか ④業務の質を確保するための方策が具体的に提案されているか  (主な評価対象様式45、48)	10
オ 警備業務計画	①警備業務の内容を十分に理解し、適切な実施方針が具体的に提案されているか ②警備業務の内容として適切な計画が提案されているか ③警備業務を安定的に行うことが出来る配置計画が提案されているか ④業務の質を確保するための方策が具体的に提案されているか  (主な評価対象様式46、48)	15

(3) 事業計画に関する事項・・・配点合計70点

① 業務実施体制に関する事項（配点 40 点）

加 点 項 目	審 査 基 準	配 点
ア 業務実施体制		35
(ア) 業務実施体制	①豊富な実績や優れた能力を有する企業による業務実施体制が提案されているか  (主な評価対象様式 48)	(20)
(イ) SPC の管理 ・連携体制	①SPC 内で実効的な業務管理体制が提案されているか  ②各業務の履行状況が良好でない場合の適切な対応方策が具体的に提案されているか  (主な評価対象様式 48)	(15)
イ ワーク・ライフ・バランスの推進	①ワーク・ライフ・バランス等の推進に関して認定等を受けている構成員、協力企業による体制が提案されているか  (主な評価対象様式48)	5

② 事業計画に関する事項（配点 10 点）

加 点 項 目	審 査 基 準	配 点
ア 資金調達計画	①資金調達の確実性があり、妥当な調達条件が提案されているか  (主な評価対象様式49)	5
イ 収支計画	①施設整備計画及び維持管理計画の各計画間で整合がとれており、安定的な収支計画になっているか  ②費用の算出根拠が明確であり、損益計算書や貸借対照表、キャッシュフロー計算書等は妥当な内容となっているか  施設整備計画及び維持管理計画の各計画間で整合がとれており、安定的なものになっているか  (主な評価対象様式50-55)	5

③ 各種リスクへの対応に関する事項（配点 20 点）

加 点 項 目	審 査 基 準	配 点
ア リスク管理計画		20
(ア) リスク管理計画	①各業務の履行に係るリスクについて適切に認識されているか ②リスク回避策及び顕在化した場合の適切な対応方針が具体的に提案されているか  (主な評価対象様式56)	(10)
(イ) 資金不足時への対応	①資金不足への対応方針について、具体的な提案がなされているか ②適切なSPCの財務モニタリング方針が具体的に提案されているか  (主な評価対象様式57)	(10)

(4) その他に関する事項・・・配点合計10点

① 提案の魅力性に関する事項（配点 10 点）

ア 提案の魅力性	①全体を通して魅力のある優れた提案がなされているか ②他の項目では評価しきれない具体的な優れた提案がなされているか	10
----------	--	----

(5) 配点基準

加点審査では、各評価項目（ワーク・ライフ・バランス等の推進の評価項目を除く）について、それぞれ以下の基準により得点を付与する。

評価水準	加点比率 (加点項目の審査の配点＝配点×加点比率)
A 特に優れている	100%
B 優れている	60%
C やや優れている	30%
D 要求水準を満たす程度	0%

評価項目「ワーク・ライフ・バランス等の推進」について、以下の基準により得点を付与する。

評価水準	加点 (満点5点)
A すべての構成員及び協力企業が認定等*を受けている	5点
B 構成員及び協力企業の半数以上が認定等*を受けている	3点
C 1社以上の構成員または協力企業が認定等*を受けている	1点
D 構成員及び協力企業のいずれも認定等*を受けていない	0点

※認定等とは以下のいずれかを意味する。

- ・女性活躍推進法に基づく認定（えるぼし認定企業、1段階目、2段階目、3段階目、行動計画）
- ・次世代法に基づく認定（くるみん認定企業、プラチナくるみん認定企業）
- ・若者雇用促進法に基づく認定（ユースエール認定企業）

#### 4 総合評価値の算出

審査委員会は各入札参加者が加点審査で付与された合計値と「入札金額の評価値」の合計値（以下「総合評価値」という。）を算出する。

「入札金額の評価値」は次のとおり得点化する。なお、得点は小数点4位以下を切り捨てる。

入札金額の評価値＝（最も低い入札金額÷当該入札参加者の入札金額）×400点

総合評価値＝加点審査の評価値(600点満点)＋入札金額の評価値(400点満点)

#### 5 最優秀提案者の選定

審査委員会は、総合評価値の最も高い提案者を最優秀提案者として選定する。

ただし、総合評価値の最も高い提案者が複数いるときは、下記の(1)から(4)の配点の順で1者を特定するものとする。

- (1) 施設整備に関する事項
- (2) 維持管理に関する事項
- (3) 事業計画に関する事項
- (4) その他に関する事項

#### VI 落札者の決定

理研は、競争参加資格確認審査及び提案内容審査の結果により選定された最優秀提案者を落札者として決定する。