

山形大学米沢キャンパス学生寮整備等事業

事業者選定基準

平成29年4月14日

国立大学法人山形大学

< 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.....	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
4	競争参加資格確認審査（第一次審査）.....	4
	（1）競争参加資格の確認審査.....	4
	（2）要求水準確認（個別提案）・事業者入居者サービス業務提案.....	4
5	提案内容審査（第二次審査）.....	4
	（1）入札金額の適格審査.....	4
	（2）基礎項目の適格審査.....	4
	（3）加点項目の審査.....	6
	（4）優秀提案者の選定.....	13
6	事業者の決定.....	13

1 本書の位置づけ

山形大学米沢キャンパス学生寮整備等事業事業者選定基準（以下「事業者選定基準」という。）は、国立大学法人山形大学（以下「本学」という。）が、山形大学米沢キャンパス学生寮整備等事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の募集及び選定を行うに当たって、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。

また、優秀提案者を選定するに当たっては、本事業者選定基準とともに、入札参加者に交付する入札説明書等を踏まえて行うものとする。

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・管理運営・入居者サービス段階の各業務を通じて、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・管理運営・入居者サービス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

優秀提案者の選定は、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（事業費の適格審査、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つて、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

本学が設置した「山形大学米沢キャンパス学生寮整備等事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）は、事業者選定基準を審議するとともに、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、客観的な評価（審査講評）として、優秀提案者として選定（決定）された者との基本協定書の締結後に公表する。また、審査委員会は以下の7名の委員で構成され、審議内容は原則として非公開とする。

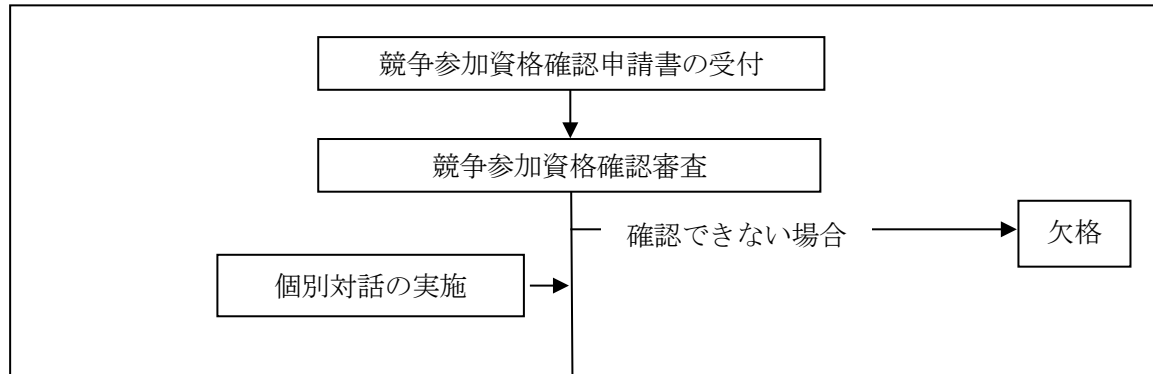
審査委員会の審査委員

役 割	氏 名	所属・職名等
委員長	小 島 浩 孝	財務・施設担当理事
委 員	佐 藤 慎 也	学術研究院（工学部）教授
	是 川 晴 彦	学術研究院（人文社会科学部）教授
	伊 藤 雅 彦	教育・学生支援部長
	大 宮 一 弘	財務部長
	天 野 良	施設部長
	齋 藤 賀 久	米沢キャンパス事務部長

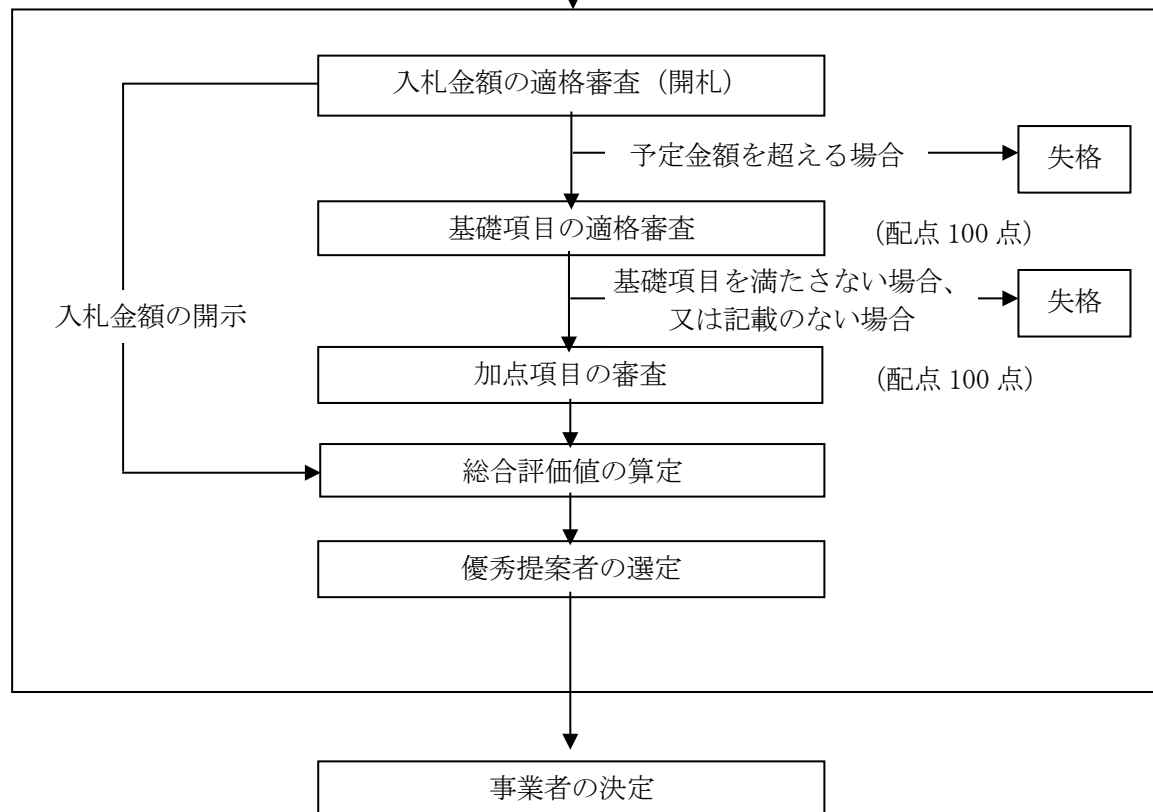
3 審査の手順

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）



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

本学は、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、当該入札参加者を欠格（競争参加資格がない。）とする。

（2）要求水準確認（個別提案）・事業者入居者サービス業務提案

本学は、入札参加者から提出された要求水準確認書（個別提案）及び事業者入居者サービス業務提案書に基づいて、要求水準確認書（個別提案）の回答及び事業者入居者サービス業務提案書の採否を行う。

5 提案内容審査（第二次審査）

（1）入札金額の適格審査

本学は、入札金額が予定事業費の範囲内であることを確認する。予定事業費を超える場合は、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事業費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、入札金額が予定事業費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100点（全体の満点は、加点項目の審査の得点（100点満点）と合わせ200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。

1) 基礎項目の適格審査の審査項目及び審査基準

審 査 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 算定方法に誤りがないこと。
	ウ 特別目的会社	a 出資内容が明記され、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。

審 査 項 目		審 査 基 準
① 事業計画に関する事項	エ 本学の支払条件	a 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。
		b 維持管理・運営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。
		c 管理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 事業者が義務づけている保険に付保されること。
	カ 資金調達	a 資金調達方法、金額、条件などが明示されていること。
	キ 事業収支	a 事業収支の計算に誤り等がないこと。
b 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。		
c 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。		
② 施設計画業務に関する事項		a 施設整備業務において、要求水準（必要諸室、室数、面積等）が満たされていること。
		b 設計業務の実施体制と実施内容について、要求水準が満たされていること。
		c 建設業務の実施体制と実施内容について、要求水準が満たされていること。
③ 維持管理業務に関する事項		a 学生寮の維持管理業務（建物保守管理業務、建築設備保守管理業務、外構施設保守管理業務、清掃衛生管理業務、警備業務、除雪及び雪害防止業務、大規模な修繕・更新業務の主要項目）の実施体制と実施内容について、要求水準が満たされていること。
④ 管理運営業務に関する事項		a 学生寮の管理運営業務（施設管理業務、ヘルプデスク業務、フロントサービス業務、インターネット接続業務、空室補修・クリーニング業務の主要項目）の実施体制と実施内容について、要求水準が満たされていること。
⑤ 入居者サービス業務に関する事項		a 学生寮の入居者サービス業務（生活品レンタル業務、朝・夕食提供業務、クリーニング取扱業務、自動洗濯乾燥機設置・運営業務、自動販売機設置・運営業務、その他事業者提案による運営業務の主要項目）の実施体制と実施内容について、要求水準が満たされていること。

(3) 加点項目の審査

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		
1) 事業計画に関する事項	① 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
	② 事業継続に関する事項	ア 事業継続等の安定性
2) 施設整備業務に関する事項	① 実施体制に関する事項	ア 設計業務、建設工事等の実施体制等の適切性
	② 事業場所の全体計画に関する事項	ア 配置計画、動線計画、景観計画等の適切性
	③ 施設計画に関する事項	ア 混住型学生寮として相応しい施設計画
		イ 平面・断面計画等の適切性
		ウ 室内環境の適切性（空間デザイン、遮音性能の確保等。）
		エ 設備計画等の適切性
		オ 構造計画の適切性（耐震性能の確保等。）
		カ 厳しい自然環境にも対応する高耐久、長寿命なつくり
	④ 施工計画に関する事項	ア 工程管理、品質管理、周辺環境への配慮等の適切性
3) 維持管理業務に関する事項	① 実施体制に関する事項	ア 実施体制の適切性
	② 実施内容に関する事項	ア 安心・安全な生活環境、高品質な生活環境に相応しい実施内容（維持管理業務関係）
		イ 長寿命化、ライフサイクルコストの削減の実現性
4) 管理運営業務に関する事項	① 実施体制に関する事項	ア 実施体制の適切性
	② 実施内容に関する事項	ア 安心・安全な生活環境、高品質な生活環境に相応しい実施内容（管理運営業務関係）

5) 入居者サービス業務に関する事項	① 実施体制に関する事項	ア 実施体制の適切性
	② 実施内容に関する事項 (必須業務)	ア 高品質な生活環境や、利便性向上に相応しい 実施内容 (入居者サービス業務関係)
	③ 実施内容に関する事項 (任意提案業務)	ア 高品質な生活環境や、利便性向上に相応しい 実施内容 (入居者サービス業務関係)

加点項目の審査は、以下に示す加点項目、審査基準により審査を行い、配点に応じて得点を付与する。得点の合計は、100点満点（全体の満点は、基礎項目の適格審査の配点（100点）と合わせ200点とする。）とする。

1) 事業計画に関する事項・・・配点合計10点

① 事業収支計画に関する事項（配点5点）

加 点 項 目	審 査 基 準	配 点
ア 資金調達等の確実性、事業収支等の安定性（主な評価対象様式29）	a 資金調達等において、確実な提案がなされているか。	5
	b 事業収支等において、各業務と整合がとれているなど、安定的な提案がなされているか。	
	c その他、資金調達等、事業収支等において独自の提案がなされているか。	

② 事業継続に関する事項（配点5点）

加 点 項 目	審 査 基 準	配 点
ア 事業継続等の安定性（主な評価対象様式30）	a 事業継続等において、特別目的会社への出資者や業務の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。なお、特別目的会社を設立しない場合にあつては、これらと同等以上の、安定的な提案がなされているか。	5
	b 事業継続等において、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独自の提案がなされているか。	

2) 施設整備業務に関する事項・・・配点合計50点

① 実施体制に関する事項（配点3点）

加 点 項 目	審 査 基 準	配点
ア 設計業務、建設工事等の実施体制等の適切性（主な評価対象様式41）	a 設計業務（事前調査業務、設計業務、各種申請等業務等）、建設工事等（建設工事、工事監理業務、周辺家屋影響調査・対策業務、電波障害調査・対策業務、各種申請等業務等）の実施体制等が適切で、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。	3
	b その他、設計業務、建設工事等の実施体制等において独自の提案がなされているか。	

② 事業場所の全体計画に関する事項（配点8点）

加 点 項 目	審 査 基 準	配点
ア 配置計画、動線計画、景観計画等の適切性（主な評価対象様式42）	a 配置計画が適切で、事業場所を効率的なものにするなど、効果的かつ具体的な提案がなされているか。	8
	b 動線計画が適切で、機能性向上をはかるなど、効果的かつ具体的な提案がなされているか。	
	c 景観計画が適切で、事業場所を魅力的なものにするなど、効果的かつ具体的な提案がなされているか。	
	d その他、配置計画、動線計画及び景観計画において独自の提案がなされているか。	

③ 施設計画に関する事項（配点35点）

加 点 項 目	審 査 基 準	配点
ア 混住型学生寮として相応しい施設計画（主な評価対象様式43）	a 施設計画において、男子学生、女子学生及び外国人留学生が混住する寮として、適切なゾーン区分や、将来の可変性、保安性の高い施設方法等に配慮した、効果的かつ具体的な提案がなされているか。	5
	b ユニバーサルデザインやバリアフリー等の観点から、誰もが使いやすい施設とするための効果的かつ具体的な提案がなされているか。	
	c その他、協調性・社交性の涵養に相応しい施設計画において独自の提案がなされているか。	
イ 平面・断面計画等の適切性（主な評価対象様式44）	a 平面・断面計画等が適切で、入居者の生活を安全で快適なものにするなど、効果的かつ具体的な提案がなされているか。	5

3)	るか。（全体共用部分の平面・断面を含む。）	
	b 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。	
ウ 室内環境の適切性（空間デザイン、遮音性能の確保等。）（主な評価対象様式4 3）	a 室内環境（空間デザインを含む。）等が適切で、居住空間を魅力的なものにするなど、効果的かつ具体的な提案がなされているか。（全体共用部分とともに、平面・断面を含む。）	7
	b 居室相互等の音環境を向上する、効果的かつ具体的な提案がなされているか。	
	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。	
エ 設備計画等の適切性（主な評価対象様式4 3）	a 設備計画が適切で、入居者の生活を安全で健康的なものにするなど、効果的かつ具体的な提案がなされているか。	5
	b その他、設備計画等において独自の提案がなされているか。	
オ 構造計画の適切性（耐震性能、耐久性の確保等。）（主な評価対象様式4 3）	a 構造計画が適切で、入居者の生活を安全、安心なものにするなど、効果的かつ具体的な提案がなされているか。	7
	b 維持管理期間の内外において、十分な耐久性を保持するための効果的かつ具体的な提案がなされているか。	
	c その他、構造計画において独自の提案がなされているか。	
カ 厳しい自然環境にも対応する高耐久、長寿命なつくり（主な評価対象様式4 3）	a 豪雪地域の環境を踏まえ、施設の高耐久、長寿命なつくりとするための効果的かつ具体的な提案がなされているか。独自の提案がなされているか。	6
	b その他、厳しい自然環境にも対応する耐久性、長寿命なつくりにおいて独自の提案がなされているか。	

④施工計画に関する事項（配点4点）

加 点 項 目	審 査 基 準	配点
ア 工程管理、品質管理、周辺環境への配慮等の適切性（主な評価対象様式4 4）	a 工程管理が適切で、工事現場の状況を無理のないものにするなど、効果的かつ具体的な提案がなされているか。	4
	b 品質管理が適切で、民間活力活用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。	
	c 周辺環境への配慮が適切で、工事現場の周辺（工事アクセスを含む。）に多くの影響をあたえないものにするなど、効果的かつ具体的な提案がなされているか。また、工学部	

	グラウンドの利用者に対する安全配慮について、提案がなされているか。	
	d その他、工程管理、品質管理及び周辺環境への配慮において独自の提案がなされているか。	

3) 維持管理業務に関する事項・・・配点合計 20 点

① 実施体制に関する事項（配点 3 点）

加 点 項 目	審 査 基 準	配 点
ア 実施体制等の適切性（主な評価対象様式 4 6）	a 維持管理業務（建物保守管理業務、建築設備保守管理業務、外構施設保守管理業務、清掃衛生管理業務、警備業務、除雪及び雪害防止業務、大規模な修繕・更新業）の実施体制等が適切で、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。	3
	b その他、実施体制等において独自の提案がなされているか。	

② 実施内容等に関する事項（配点 17 点）

加 点 項 目	審 査 基 準	配 点
ア 安心・安全な生活環境、高品質な生活環境に相応しい実施内容（維持管理業務関係）（主な評価対象様式 4 7）	a 「安心・安全な生活環境（セキュリティ対策を含む。）」や「高品質な生活環境」に相応しい実施内容など、効果的かつ具体的な提案がなされているか。（本項目は、「維持管理業務」に関する事項を対象とする。）	6
	b その他、安心・安全な生活環境、高品質な生活環境に相応しい実施内容において、入居率の向上にもつながる独自の提案がなされているか。	
イ 長寿命化、ライフサイクルコストの縮減の実現性（主な評価対象様式 4 7）	a 維持管理・修繕にかかるライフサイクルコストの縮減に対する効果的かつ具体的な提案がなされているか。 b 光熱水費の縮減への配慮した効果的かつ具体的な提案がなされているか。 c その他、長寿命化、ライフサイクルコストの縮減の実現について独自の提案がなされているか。	6
ウ 大規模な修繕・更新計画の適切性（主な評価対象様式 4 7、4 8）	a 居住環境の質を長期間に渡って維持することに努めるとともに、更新の容易さ等を配慮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、大規模な修繕・更新計画について独自の提案がなされているか。	5

4) 管理運営業務に関する事項・・・配点合計 10 点

① 実施体制に関する事項（配点 3 点）

加 点 項 目	審 査 基 準	配 点
ア 実施体制等の適切性（主な評価対象様式 50）	a 管理運営業務（施設管理業務、ヘルプデスク業務、フロントサービス業務、インターネット接続業務、空室補修・クリーニング業務の主要項目）の実施体制等が適切で、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。	3
	b その他、実施体制等において独自の提案がなされているか。	

② 実施内容等に関する事項（配点 7 点）

加 点 項 目	審 査 基 準	配 点
ア 安心・安全な生活環境、高品質な生活環境に相応しい実施内容（管理運営業務関係）（主な評価対象様式 51）	a 「安心・安全な生活環境（セキュリティ対策を含む。）」や「高品質な生活環境」に相応しい実施内容など、効果的かつ具体的な提案がなされているか。（本項目は、「管理運営業務」に関する事項を対象とする。）	7
	b その他、安心・安全な生活環境、高品質な生活環境に相応しい実施内容において、入居率の向上にもつながる独自の提案がなされているか。	

5) 入居者サービス業務に関する事項・・・配点合計 10 点

① 実施体制に関する事項（配点 2 点）

加 点 項 目	審 査 基 準	配 点
ア 実施体制等の適切性（主な評価対象様式 53）	a 入居者サービス業務（生活品レンタル業務、朝・夕食提供業務、クリーニング取扱業務、自動洗濯乾燥機設置・運営業務、自動販売機設置・運営業務、その他事業者提案による入居者サービス業務）の実施体制等が適切で、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。	2
	b その他、実施体制等において独自の提案がなされているか。	

② 実施内容等に関する事項（必須業務）（配点4点）

加 点 項 目	審 査 基 準	配点
ア 高品質な生活環境や、利便性向上に相応しい実施内容(入居者サービス業務関係)（主な評価対象様式54）	a 「高品質な生活環境」や「利便性の向上」に相応しい実施内容など、効果的かつ具体的な提案がなされているか。 （本項目は、「入居者サービス業務（必須業務）」に関する事項を対象とする。）	4
	b その他、高品質な生活環境や、利便性の向上に相応しい実施内容において独自の提案がなされているか。	

③ 実施内容等に関する事項（任意提案業務）（配点4点）

加 点 項 目	審 査 基 準	配点
ア 高品質な生活環境や、利便性向上に相応しい実施内容(入居者サービス業務関係)（主な評価対象様式55）	a 「高品質な生活環境」や「利便性の向上」に相応しい実施内容など、効果的かつ具体的な提案がなされているか。 （本項目は、「入居者サービス業務（任意提案業務）」に関する事項を対象とする。）	4
	b その他、高品質な生活環境や、利便性の向上に相応しい実施内容において独自の提案がなされているか。	

※ 「主な評価対象様式」において提示している「様式番号」は、当該加点項目を審査する場合の主な様式を示すものであり、これら以外の様式（図面等を含む、）についても対象とする。

6) 評価基準と加点水準

評点	評 価 水 準	加 点 比 率
5	特に優れている	100%
4	5と3の間	75%
3	優れている	50%
2	3と1の間	25%
1	要求水準を満たす程度である	0%

7) 加点項目の得点

加点項目の各加点項目の配点に、「6) 評価水準と加点比率」の加点比率を乗じて得た評価点を合計したものを加点項目の得点とする。

(4) 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（１００点）と加点項目の得点（１００点満点）の合計点数を、それぞれの入札金額で除した値に１０^⁹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（事業者）として選定する。

$$\text{総合評価値} = \frac{\text{基礎項目の得点(100点)} + \text{加点項目の得点(100点満点)}}{\text{入札金額(円)}} \times 10^9$$

6 事業者の決定

本学は、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事業者として決定する。

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（優秀提案者）が２者以上あるときは、当該者にくじを引かせて事業者を決定する。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事業者を決定する。