

(仮称) お茶の水女子大学新学生寮整備運営事業  
事業者選定基準

令和8年7月31日

国立大学法人 お茶の水女子大学

## 1 本書の位置づけ

（仮称）お茶の水女子大学新学生寮整備運営事業事業者選定基準（以下「事業者選定基準」という。）は、国立大学法人お茶の水女子大学（以下「本学」という。）が、令和8年7月31日付で公示した「（仮称）お茶の水女子大学新学生寮整備運営事業（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。）を決定するにあたり、その交渉相手となる優先交渉権者及び次順位交渉権者（以下、総称して「優先交渉権者等」という。）を選定するための基準及びその他の必要事項を定めたものである。

## 2 優先交渉権者等選定の概要

### (1) 優先交渉権者等選定方式

本事業は、施設整備段階から維持管理及び運営段階までの各業務を通じて、事業者に効果的かつ効率的、安定的かつ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や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。

そのため、優先交渉権者等の選定にあたっては、本事業全体の運営能力、施設整備能力、維持管理能力及び運営能力とともに、見積金額（賃料等を含む。）を総合的に評価することとし、競争性、透明性及び公平性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式とする。

### (2) 優先交渉権者等選定方法

優先交渉権者等の選定は、二段階の審査により実施し、第一次審査として応募資格確認審査、第二次審査として提案内容審査（見積金額（賃料等を含む。）の適格審査、基礎項目の適格審査、技術評価項目、価格評価項目の審査）を行う。なお、応募資格確認審査は、提案内容審査のための提案書の提出を求める応募者を選定するためにのみ用いることとし、応募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。

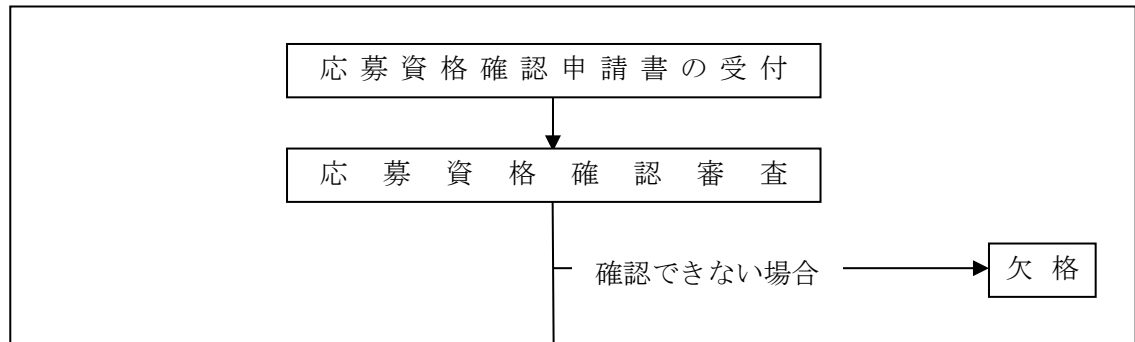
### (3) 優先交渉権者等選定の体制

審査に当たっては、本学の職員等で構成する「国立大学法人お茶の水女子大学新学生寮整備運営事業プロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置し、当該審査委員会で、事業者選定基準等に関する審議等及び応募者より提出された提案書の審査を行い、優先交渉権者等を選定する。なお、審査委員の委員名は公表せず、審査委員会は非公開とする。

### 3 審査の手順

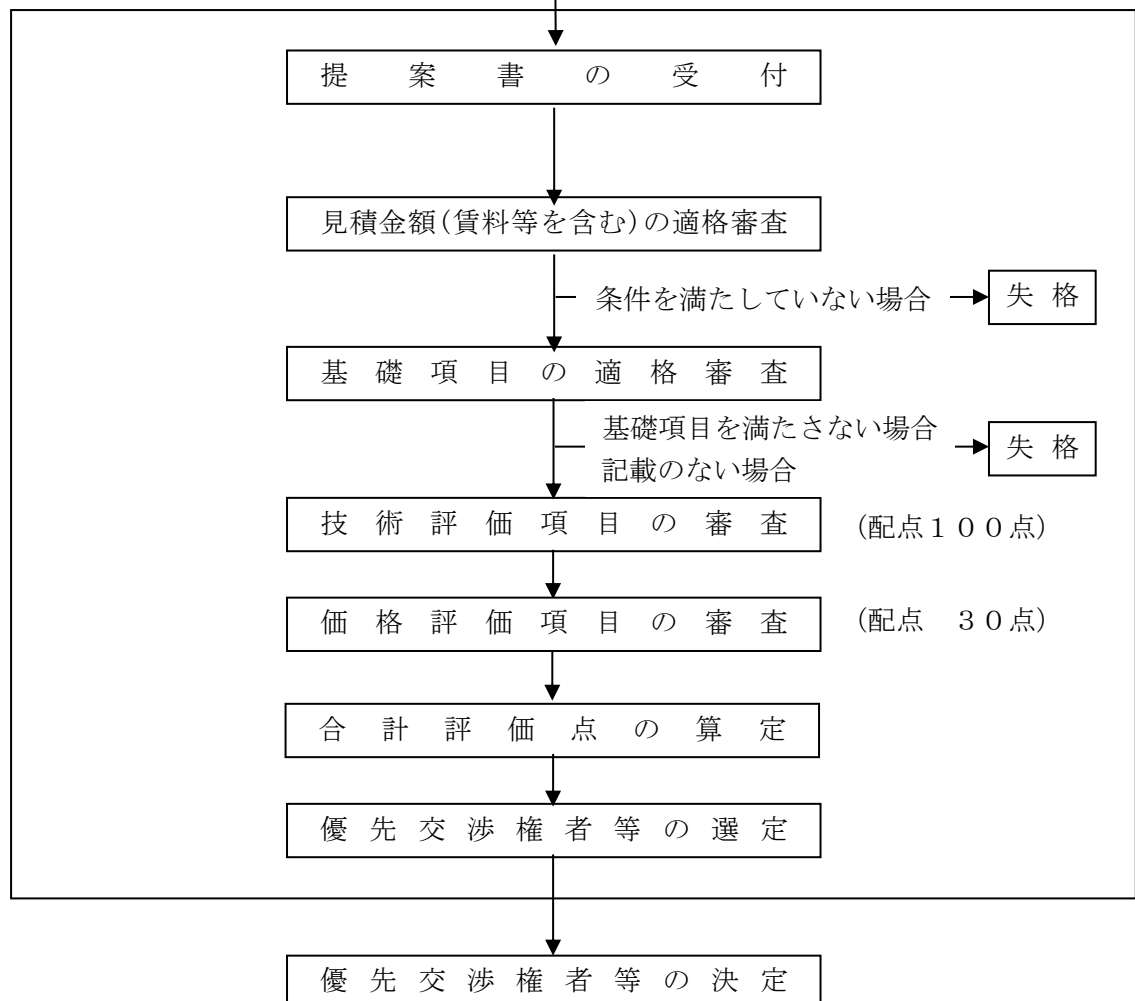
審査の手順は、次のとおりである。

#### (1) 応募資格確認審査（第一次審査）



募集要項等に関する（改定）個別提案 採否

#### (2) 提案内容審査（第二次審査）



#### 4 応募資格確認審査（第一次審査）

本学は、応募者から提出された応募資格確認申請書を、募集要項の「応募者が備えるべき要件等（以下「応募資格要件」という。）」と照らし合わせて審査し、応募資格の有無に応募者に通知する。応募資格要件を満たした応募者は、応募資格確認審査通過者となり、提案内容審査に応募できるものとする。なお、応募資格確認の結果は提案内容審査の評価に影響しないものとする。

応募資格要件を満たさない場合は失格とする。

#### 5 提案内容審査（第二次審査）

提案内容審査は審査委員会において、応募者から提出された提案書類の審査を行う。

審査委員会は、応募資格確認において要件を満たしていると判断され、適格となった応募者の提案書類について、評価基準に基づいて評価（配点）を行い、最も優れた（点数の最も高い）提案を行った応募者を優先交渉権者として、次に優れた（次に点数の高い）提案を行った応募者を次順位交渉権者として、それぞれ選定し、本学に報告する。

当該選定に当たっては、提案書類に関するプレゼンテーション及びヒアリングを実施するものとし、詳細については、募集要項及び別途応募者に通知する実施場所、日時及び実施要領等による。

##### (1) 見積金額（賃料等を含む。）の適格審査

提案書に記載された見積金額（賃料等を含む。）が、本学が定める条件等を満たしていることを確認する。条件等を満たしていない場合は失格とする。

##### (2) 基礎項目の適格審査

基礎項目の適格審査は、見積金額（賃料等を含む。）が、本学が定める条件等を満たしていることが確認された応募者より提出された提案書の内容が、要求水準の基礎項目をすべて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すべて充足している場合は適格とする。

1項目でも要求水準の基礎項目を充足していない場合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、以下の表のとおりである。

# 1) 基礎項目及び審査基準

| 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 事業費（見積金額） | a 事業者の収入及び費用負担に関する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、設立する場合に限る。                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                | エ 本学の支払条件   | a 施設整備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。<br>b 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。<br>c 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。                                                                                                                                                                                |
|                | 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 資金調達計画    | a 資金調達方法、金額、条件等が明示されていること。                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                | キ 長期収支計画    | a 長期収支計画全体の計算に誤り等がないこと。<br>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。<br>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 施設整備業務に関する事項 |             | a 各室の室数及び戸数について要求水準が満たされていること。<br>b 設計業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。<br>c 建設工事の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。<br>d その他、要求水準が満たされていないと判断される提案がなされていないこと。                                                                                                                                                      |
| ③ 維持管理業務に関する事項 |             | a 建物保守管理業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。<br>b 建築設備保守管理業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。<br>c 外構施設保守管理業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。<br>d 清掃衛生管理業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。<br>e 警備業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。<br>f 大規模修繕業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。<br>g その他、要求水準が満たされていないと判断される提案がなされていないこと。 |
| ④ 運営業務に関する事項   |             | a 施設管理業務の実施体制と実施計画について、要求水                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| 基 礎 項 目                   | 審 査 基 準                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                           | <p>準が満たされていること。</p> <p>b ヘルプデスク業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。</p> <p>c 空室補修・クリーニング業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。</p> <p>d 防犯・防災管理業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。</p> <p>e 生活利便サービス業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。</p> <p>f その他、要求水準が満たされていないと判断される提案がなされていないこと。</p> |
| ⑤ 事業者提案による運營業務（任意の独立採算事業） | <p>a 事業者提案による運營業務（任意の独立採算事業）の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。</p> <p>b その他、要求水準が満たされていないと判断される提案がなされていないこと。</p>                                                                                                                                                              |

### (3) 評価項目の審査

基礎項目の適格審査において、要求水準の基礎項目をすべて充足している応募者より提出された提案書の内容について、評価項目の審査を行う。評価項目の審査は、応募者より提出された提案書の内容について、以下に示す評価項目、評価基準及び配点に応じて評価点を付与する。配点の合計は130点とする。

#### 1) 評価項目

| 評価項目   |                      | 基準配点 |
|--------|----------------------|------|
| 技術評価項目 | ① 事業全体に関する評価         | 20点  |
|        | ② 事業計画に関する評価         | 15点  |
|        | ③ 施設整備に関する評価         | 30点  |
|        | ④ 維持管理に関する評価         | 10点  |
|        | ⑤ 運営に関する評価           | 15点  |
|        | ⑥ 事業者提案による運営に関する評価   | 10点  |
| 価格評価項目 | ⑦ 見積金額(賃料等を含む)に関する評価 | 30点  |

#### 2) 審査基準

##### <技術評価項目>

| 技術評価項目           | 評価基準                                         | 配点  | 主な様式 |
|------------------|----------------------------------------------|-----|------|
| ① 事業全体に関する評価：20点 |                                              |     |      |
| ア 事業全体の実施方針及び実   | ・ 事業全体の実施方針において、本事業の理念や目的を十分に理解し、本学が目指すコンセプト | 10点 | 様式32 |

| 技術評価項目            |                                 | 評価基準                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 配点   | 主な様式                        |
|-------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|
|                   | 施体制等                            | <p>の実現に向け、本学と協働する積極的な取組姿勢が示されているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>応募企業、応募グループの代表企業、応募グループの代表企業以外の構成員、協力企業等の役割分担が、明確かつ適切な内容となっているか。</li> <li>本学とのコミュニケーション方法、事業者内の情報共有体制、品質管理体制、業務支援体制等のプロジェクトマネジメントに関する優れた提案がなされているか。</li> <li>その他、独自の優れた提案がなされているか。</li> </ul>                                                           |      |                             |
|                   | イ 事業スケジュール                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>事業期間終了時までの事業全体のスケジュールが、具体的かつ適切な内容となっているか。</li> <li>その他、独自の優れた提案がなされているか。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                            | 5 点  | 様式 3 3                      |
|                   | ウ 施工計画                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>施工計画が、以下の項目に配慮した内容となっているか。 <ul style="list-style-type: none"> <li>i 住環境の確保</li> <li>ii 近隣への配慮（交通、騒音、振動、粉塵等）</li> <li>iii 環境負荷の低減</li> </ul> </li> <li>その他、独自の優れた提案がなされているか。</li> </ul>                                                                                                         | 5 点  | 様式 3 4                      |
| ② 事業計画に関する評価：15 点 |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |                             |
|                   | ア 事業実施の安定性・確実性等                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>事業実施の安定性・確実性を高めるための工夫（事業収支計画と施設整備、維持管理、運営との整合、財務面のチェック体制、資金収支の安定化策等）が、具体的かつ適切な内容となっているか。</li> <li>事業実施において、事業者が負担するリスクの対策における工夫（回避策、保険対応、資金対応、バックアップ体制等）が、具体的かつ適切な内容となっているか。</li> <li>事業実施において、事業期間を通して本学が負担するリスク及び業務（事務）の軽減策の工夫が、具体的かつ適切な内容となっているか。</li> <li>その他、独自の優れた提案がなされているか。</li> </ul> | 15 点 | 様式 3 6<br>3 7<br>3 8<br>3 9 |
| ③ 施設整備に関する評価：30 点 |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |                             |
|                   | ア 全体計画（建築計画、外装計画、外構計画、省エネルギー計画） | <ul style="list-style-type: none"> <li>建築計画、外装計画、外構計画、省エネルギー計画が、以下の項目に配慮した内容となっているか。 <ul style="list-style-type: none"> <li>i 良好な住環境の確保</li> <li>ii プライバシー対策</li> <li>iii 防犯・セキュリティ対策</li> <li>iv 近隣の教育環境、住環境及び景観</li> <li>v 省エネルギーやカーボンニュートラル実現に向けた配慮</li> </ul> </li> </ul>                                                         | 10 点 | 様式 4 1                      |

| 技術評価項目                 |                          | 評価基準                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 配点  | 主な様式 |
|------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|
|                        |                          | ・その他、独自の優れた提案がなされているか。                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |      |
|                        | イ 居室の計画                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>居室の施設計画が、コンセプトを踏まえた上で、以下の項目に配慮した内容となっているか。 <ul style="list-style-type: none"> <li>i 快適な生活空間（水回り、収納、備品等）</li> <li>ii 施設の安全性及び防犯性等</li> <li>iii その他独自の工夫</li> </ul> </li> </ul>                                                                           | 12点 | 様式42 |
|                        | ウ 学生交流施設の計画              | <ul style="list-style-type: none"> <li>学生交流施設の施設計画が、コンセプトを踏まえた上で、以下の項目に配慮した内容となっているか。 <ul style="list-style-type: none"> <li>i 入居者間のコミュニケーション（談話や懇談、学習、体験、交流等）の場</li> <li>ii 学生交流施設の充実により、居室環境や入居率を向上させるような工夫がなされているのか。</li> <li>iii その他独自の工夫</li> </ul> </li> </ul>                           | 8点  | 様式43 |
| ④ 維持管理に関する評価：10点       |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |      |
|                        | ア 維持管理業務の基本的な考え方及び各業務の内容 | <ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理業務の基本的な考え方（実施体制及び本学との連絡体制を含む。）が、業務の目的と内容を十分理解し、かつ適切な内容となっているか。</li> <li>維持管理業務の内容が、適切かつ効果的なものとなっているか。</li> <li>修繕・更新業務の内容が、適切かつ効果的なものとなっているか。</li> <li>維持管理業務において、維持管理コスト（光熱水費を含む。）を削減するための優れた提案がなされているか。</li> <li>その他、独自の優れた提案がなされているか。</li> </ul> | 10点 | 様式45 |
| ⑤ 運営に関する評価：15点         |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |      |
|                        | ア 運営業務の基本的な考え方及び各業務の内容   | <ul style="list-style-type: none"> <li>運営業務の基本的な考え方（実施体制及び本学との連絡体制を含む。）が、業務の目的と内容を十分理解し、かつ適切な内容となっているか。</li> <li>各業務の内容が、適切かつ効果的なものとなっているか。</li> <li>運営業務において、運営コストを削減するための優れた提案がなされているか。</li> <li>その他、独自の優れた提案がなされているか。</li> </ul>                                                            | 15点 | 様式47 |
| ⑥ 事業者提案による運営に関する評価：10点 |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |      |
|                        | ア 事業者提案による運営業務           | <ul style="list-style-type: none"> <li>入居者の諸活動を支援することに即した実施内容を適切かつ効果的なものとするための優れた提案がなされているか。</li> <li>利用者ニーズの変化や想定されるリスク等に柔軟に対応できる優れた提案がなされているか。</li> </ul>                                                                                                                                    | 10点 | 様式49 |

| 技術評価項目 | 評価基準                   | 配点 | 主な様式 |
|--------|------------------------|----|------|
|        | ・その他、独自の優れた提案がなされているか。 |    |      |

#### ＜価格評価項目＞

| 価格評価項目                    | 評価基準 |
|---------------------------|------|
| ⑦ 見積金額（賃料等を含む。）に関する評価：30点 |      |

### 3) 評価基準

#### ＜技術評価項目＞

| 評価水準              | 評価点比率（評価点＝配点×評価比率） |
|-------------------|--------------------|
| 5 特に優れた提案がなされている  | 100%               |
| 4 優れた提案がなされている    | 75%                |
| 3 ややすぐれた提案がなされている | 50%                |
| 2 標準的な提案がなされている   | 25%                |
| 1 標準的な提案よりも劣っている  | 0%                 |

#### ＜価格評価項目＞

価格に関する評価は、見積金額が最小の応募者の評価点を30点とし、その他の者は「最小の見積金額／当該提案の見積金額」の比率に30を乗じて得られた値を価格評価点とする。  
（小数第3位を四捨五入）

### (4) 優先交渉権者等の選定

技術評価点と価格評価点の合計値を比較し、合計値の最も高い提案者を優先交渉権者、次に高い提案者を次順位交渉権者として選定する。

|                                  |
|----------------------------------|
| 合計評価点＝技術評価点（配点100点）＋価格評価点（配点30点） |
|----------------------------------|

ただし、合計評価点の最も高い提案者が複数いるときは、下記の1)から3)の配点の順で1者を特定するものとする。それでも、特定できないときは、当該複数の者にくじを引かせて特定する。

- 1) 賃料に関する評価
- 2) 施設整備に関する評価
- 3) 維持管理に関する評価

## 6 優先交渉権者等の決定

本学は、審査委員会による優先交渉権者等の選定に基づき、優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定する。