

「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」（平成11年法律第117号、以下「PFI法」という。）第8条の規定により、「東京工業大学すずかけ台J3棟整備等事業」（以下「本事業」という。）に係る事業者の選定に関する客観的な評価結果をここに公表する。

平成22年3月12日

国立大学法人 東京工業大学長 伊賀健一

**東京工業大学すずかけ台 J 3 棟整備等事業**

**審 査 講 評**

**平成 2 2 年 3 月 1 2 日**

**国立大学法人東京工業大学 P F I 事業審査委員会**

## <目次>

1. 事業概要	1
(1) 事業名	1
(2) 公共施設等の管理者	1
(3) 敷地の概要	1
(4) 事業内容	1
(5) 事業期間	2
(6) 事業の実施	2
2. 経緯	3
(1) 落札者決定までの経緯	3
(2) 事業者選定方式	4
(3) 事業者選定方法	4
(4) 事業者選定の体制	4
3. 第一次審査	5
(1) 第一次審査の概要	5
(2) 応募状況	5
(3) 競争参加資格確認グループ	5
4. 第二次審査	6
(1) 第二次審査の概要	6
(2) 入札金額の確認（開札）	6
(3) 要求水準等適合審査	6
(4) 加点審査	7
(5) 総合評価	8
(6) VFM評価	8
5. 落札者の提案概要	9
6. 審査講評	10
(1) 総合評価	10
(2) 個別講評	10
(3) 最優秀提案者の選定	12

## 1. 事業概要

### (1) 事業名

東京工業大学すずかけ台 J 3 棟整備等事業

### (2) 公共施設等の管理者

国立大学法人 東京工業大学長 伊賀健一

### (3) 敷地の概要

敷地の概要は以下のとおりである。

位 置	神奈川県横浜市緑区長津田町4259番
敷地面積	約194,000㎡
区 域	都市計画区域(市街化調整区域) 用途地域(指定なし) 防火地域(指定なし)
建ぺい率	50%
容 積 率	80%

### (4) 事業内容

本事業では、財政負担の縮減並びに民間の資金・能力及び技術的能力の効率的かつ効果的な活用を図るため、既設建物である東京工業大学すずかけ台合同棟2号館(以下「J2棟」という。)に本事業で整備する合同棟3号館(以下「J3棟」という。)を増築し、J2棟及びJ3棟(以下これらを総称して「本施設」という。)の維持管理を一体的に実施するものである。

本事業において、PFI法第2条第5項の規定により本事業を実施する者として選定された者(以下「事業者」という。)は、J3棟7～20階及びペントハウス(PH)階(当該階を専有部分とする区分所有部分をいい、以下「BTOスペース」という。)についてJ3棟の施設整備を行った後、大学に施設の所有権を移転し、事業期間中に維持管理業務を行うBTO方式(Build, Transfer and Operate 方式)により実施する。また、J3棟2～6階(当該階を専有部分とする区分所有部分をいい、以下「BOTスペース」という。)については事業者が自らの資金で施設整備及び維持管理業務を行い、事業期間終了後、事業者が当該施設を大学に無償で譲渡するBOT(Build, Operate and Transfer 方式)により実施する。

#### ① 施設整備

J3棟の整備及びJ2棟の一部改修に係る以下の業務を行う。

- ・設計業務

- ・ 建設工事業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 大学が行う許認可を除く、建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の作成及び手続き

② 維持管理

事業者は、事業期間中、本施設の維持管理に係る以下の業務を行う。

- ・ 本施設の建物保守管理業務
- ・ 本施設の設備保守管理業務
- ・ 本施設の清掃業務
- ・ 受付業務
- ・ レンタルラボへの入居者募集業務

(5) 事業期間

事業契約締結の日から平成36年3月末まで（約14年間）

(6) 事業の実施

落札者は特別目的会社を設立し、大学との間で事業契約を締結し、本事業を実施する。

## 経緯

### (1) 落札者決定までの経緯

落札者決定までの主な経緯は以下のとおりである。

日程	内容
平成 21 年 2 月 27 日	実施方針公表
平成 21 年 3 月 6 日	実施方針に関する説明会
平成 21 年 3 月 9 日～3 月 19 日	実施方針に関する質問・意見の受付
平成 21 年 4 月 20 日	実施方針に関する質問回答の公表
平成 21 年 5 月 15 日	実施方針の一部変更及び要求水準書（案）の公表
平成 21 年 6 月 12 日	実施方針の一部変更及び要求水準書（案）に関する質問回答の公表
平成 21 年 7 月 1 日	特定事業選定の公表
平成 21 年 7 月 31 日	入札公告、入札説明書等の公表
平成 21 年 7 月 31 日～8 月 14 日	入札説明書等に関する第 1 回質問の受付
平成 21 年 8 月 24 日	入札説明書等に関する第 1 回質問回答の公表（第 1 回）
平成 21 年 8 月 26 日～8 月 28 日	参加表明書（競争参加資格確認申請書等）の受付
平成 21 年 9 月 9 日	現地見学会
平成 21 年 9 月 14 日	入札説明書等に関する第 1 回質問回答の公表（第 2 回）
平成 21 年 9 月 14 日	第一次審査（競争参加資格審査）結果の通知
平成 21 年 9 月 14 日～9 月 18 日	入札説明書等に関する第 2 回質問の受付
平成 21 年 10 月 7 日	入札説明書等に関する第 2 回質問回答の公表
平成 21 年 11 月 4 日	入札提出書類の受付締切日
平成 21 年 11 月 6 日	開札
平成 21 年 12 月 11 日	落札者の選定及び公表
平成 21 年 12 月 18 日	落札者との基本協定締結

## (2) 事業者選定方式

本事業を実施する事業者には、設計、建設及び工事監理並びに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る。したがって、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、設計、建設及び工事監理並びに維持管理、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った。

## (3) 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を行う。競争参加資格確認審査は、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。

## (4) 事業者選定の体制

審査に関しては、学識経験者等及び本学教職員で構成する「国立大学法人東京工業大学PFI事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）が行う。

審査委員会は、事業者の決定基準に関する審議並びに提出された入札提案書類の審査及び最優秀提案者の選定を行う。審査会は下記の名の委員で構成される。なお、審査会は非公開とする。

審査委員会の委員は以下のとおりである。

委員長	伊澤 達夫	東京工業大学 理事・副学長（研究担当）
委員	榎本 守	特定非営利活動法人 日本PFI協会 事務局長
	田中 英隆	株式会社 格付投資情報センター 常務執行役員 ストラクチャードファイナンス本部長 米国公認会計士
	屋井 鉄雄	東京工業大学 大学院総合理工学研究科 教授
	奥山 信一	東京工業大学 大学院総合理工学研究科 准教授
	吉永 達雄	東京工業大学 財務部長
	佐藤 政弘	東京工業大学 施設運営部長
	河野 俊之	東京工業大学 大学院総合理工学研究科 教授

## 2. 第一次審査

### (1) 第一次審査の概要

第一次審査（競争参加資格確認審査）は、第二次審査のための提案等を行う入札参加者としての適正な資格と必要な能力があると認められる実績を有するかを審査するものである。

競争参加資格確認申請書等を提出した入札参加者に対して、入札参加企業、入札参加グループの構成員及び協力会社が、入札説明書に示した資格、実績等の要件を満たしていることを確認した。

### (2) 応募状況

本事業には2グループの応募があり、入札参加グループより提出された競争参加資格確認申請書等について競争参加資格等審査を行った結果、いずれの入札参加グループも入札説明書等に示した競争参加資格等を満たしており、第二次審査のための入札提案書類を受け付けるに値する能力を有しているものと認められ、平成21年9月14日に競争参加資格審査結果の通知を行った。

競争参加資格が確認され、入札提案書類を提出した入札参加グループは次項のとおりである。

### (3) 競争参加資格確認グループ

入札参加グループ	代表企業	構成員	協力会社
鴻池組グループ	(株)鴻池組	(株)鴻池組 (株)ビケンテクノ	(株)大建設 (株)環境デザイン研究所
清水建設グループ	清水建設(株)	清水建設(株)	清水総合開発(株) 三菱電機ビルテクノサービス(株) (株)梓設計



### 3. 第二次審査

#### (1) 第二次審査の概要

総合評価落札方式により落札者を決定するため、資格審査を通過した入札参加者に対して、入札金額とその他の条件を総合的に評価し、大学にとって最も有利な提案を行ったものを選定するものである。

##### ア 入札金額の確認

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失格とする。

##### イ 要求水準等適合審査

要求水準等適合審査では、入札金額が予定価格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、要求水準の全ての項目を充足しているかについて審査を行う。要求水準の全ての項目を充足している場合は適格とし、配点500点を付与する。1項目でも要求水準を充足していない場合は失格とする。

##### ウ 加点審査

要求水準等適合審査において配点を付与された提案について、加点審査を行う。加点項目審査は、入札参加者の提案内容について、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500点とする。

##### エ 最優秀提案者の選定

要求水準等適合審査と加点の評価点の合計を入札金額で除して得た数値(以下「総合評価点」という。)を比較し、総合評価点の最も高い提案者を最優秀提案者として選定する。

#### (2) 入札金額の確認(開札)

入札書の開札を行った結果、2つの入札参加グループの入札金額が予定価格の範囲内であることを確認した。

#### (3) 要求水準等適合審査

各入札参加グループの入札提案書類について、大学が提示した要求水準を充足しているかどうかを審査した。その結果、いずれの入札参加グループの提案も要求水準の全ての項目を充足していることが確認できたので、各入札参加グループに配点500点を付与した。

#### (4) 加点審査

##### ア 審査基準

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失格とする。

加点審査では、審査委員会において各入札参加グループの入札提案書類について、落札者決定基準に示した評価項目（事業計画、施設整備、維持管理）毎に、大学が提示した要求水準を超える優れた提案であるかどうかを審査し、優れた提案であると評価した場合には、加点項目毎に加点を行った（500点満点）。

なお、加点項目審査の評価項目及び評価基準等の詳細については入札説明書等資料「落札者決定基準（資料3）」を参照されたい。

##### イ 加点審査の結果

評価基準に基づき、審査委員会において加点項目の審査を行った。加点審査の結果は以下のとおりである。

評価項目			配点	鴻池組 グループ	清水建設 グループ
事業 計画	事業実施の確実性	事業主体の経営能力・遂行能力	20	8.750	11.250
		資金調達の確実性	20	12.500	10.000
		事業収支計画の安定性	30	20.625	13.125
		リスクへの対応	30	15.000	13.125
施設 整備	施設計画	創造性（空間の魅力、J2棟との一体化）	30	27.000	22.500
		研究教育環境の高機能化、快適化	30	16.500	18.000
		環境負荷の低減（LCCO2の削減等）	70	38.500	56.000
		維持管理・運営段階での経済性	50	22.500	15.000
		安全性	30	22.500	19.500
	施工計画	品質管理	30	7.500	10.500
		社会性（周辺環境への配慮）	30	7.500	12.000
環境負荷の低減（LCCO2の削減等）		30	6.000	4.500	
維持 管理	機能の維持・適切性	維持管理の適切性	50	12.500	22.500
		建物修繕計画の適切性	30	0.000	10.500
	レンタルラボ等運営	受付及び民間企業等に対する入居者募集等	20	5.000	11.875
加点合計			500	222.375	250.375

※加点は小数点以下3桁までの表記である。

#### (5) 総合評価

総合評価の結果は下表のとおりであり、清水建設グループを落札者として決定した。

項目／グループ	鴻池組グループ	清水建設グループ
基礎点 (500点)・・・①	500.000	500.000
加点審査の評点 (500点満点)・・・②	222.375	250.375
評価得点・・・[A]=①+②	722.375	750.575
入札金額・・・[B](円)	4,958,175,376	4,618,878,930
総合評価点・・・[(A/B)×10 <sup>8</sup> ]	14.5693	16.2458
順位	2	1

※総合評価点は小数点以下4桁までの表記である。

#### (6) VFM評価

落札者の提案に基づきVFMの評価を行った結果、約9.9%となることが確認された。

#### 4. 落札者の提案概要

##### < 清水建設グループ >

##### (1) スケジュール (予定)

ア 事業契約の締結	平成22年	2月		
イ 設計及び建設期間	平成22年	2月	～	平成24年 3月
ウ 施設の供用開始	平成24年	4月		
エ 維持管理及び運営期間	平成24年	4月	～	平成36年 3月

##### (2) 合同棟3号館 (J3等) の概要

ア 構造種別	S造
イ 階数	地上20階 (2～20階)
ウ 建築面積	- m <sup>2</sup>
エ 延べ面積	12,348 m <sup>2</sup>
オ 建物高さ	90.87 m

※ 落札者グループの提案内容 (イメージ図等) は、別添資料を参照のこと。

## 審査講評

### (1) 総合評価

本事業が、設計・建設・維持管理の各業務のみならずレンタルラボラトリーの入居者募集、受付の各業務をも含み、かつ、既存施設の増築整備であるとともに、BOT方式とBTO方式の一体化といった極めて高度な提案を求めているのに対し、いずれの入札参加グループの提案も意欲的な取り組みとともに独自の強みを活かし、民間事業者ならではの創意工夫を大いに発揮したものであり、その熱意に敬意を払うところである。

なかでも、優秀提案者として選定された清水建設グループの提案は、施設計画・施工計画等に関する事項においては、大学が提示した要求水準の意図を十分に理解し、これらを高いレベルで実現する内容であった。また、維持管理計画等に関する事項においては、具体的かつ効果的な内容となっており、レンタルラボラトリーの入居者募集や受付業務についても具体的で独創的な内容であった。

### (2) 個別講評

各入札参加グループの提案に関して、特記すべき事項は下記のとおりである。

#### ア 鴻池組グループ

##### ①事業計画に関する事項

- ・実質的な自己資金が、明確な考え方にに基づき十分に確保されている提案であった。
- ・事業期間全体に渡り十分なキャッシュリザーブが確保されている提案であった。
- ・業務不履行等が発生した場合の対応について具体的な提案があった。

##### ②施設整備に関する事項

- ・北面外壁にJ2棟と対比的なガラスカーテンウォールを採用し妻面ブレースをガラスを通して見せるなど、J2棟との調和を図りつつも革新的なファサードを形成し、すずかけ台キャンパスのランドマークとしての景観に配慮した提案であった。
- ・2階吹き抜け部分にブリッジを設け3階展示スペースを回遊ギャラリーとするなど、2～3階エントランスに有機的なつながりを持たせ、利用者の情報発信や学内外の交流に配慮された提案であった。
- ・基準階の吹抜空間を巧みに利用し、上下階のつながりをもった研究者交流スペースと常用階段が計画され、利用者の交流の促進が期待できる提案であった。
- ・室外機置き場を2層吹抜の研究交流スペースとして取り込み、吹抜部分の増床を視野に入れるなど多様な利用形態を可能とし、将来の可変性について配慮された提案であった。
- ・J2棟エレベーターを改修しJ3棟エレベーターと一括制御すること、また防犯カメラを設置するなど、安全・快適化及び省エネルギー化に配慮された提案であった。

- ・冬期・中間期の外気冷房の採用、ソーラーチムニーによる自然換気の促進及びカーテンウォール面への光触媒コーティングの採用など、環境負荷低減に十分配慮され維持管理費の削減効果も期待できる提案であった。
- ・面内ブレース及び積層サイクル工法の採用により、J 2 棟との一体化を含めた安全性確保、品質及び施工性の向上が図られた提案であった。
- ・発電機燃料にバイオディーゼル燃料の使用、仮設事務所への太陽光パネル・屋上緑化の採用等、環境に配慮した提案であった。また、廃棄物のリサイクル、排出抑制及びCO2 排出抑制量を数値目標として設定するなど、具体的な提案があった。

### ③維持管理に関する事項

- ・維持管理企業によるサポート体制や清掃業務についての具体的な提案がなされており、良好な維持管理業務の遂行が期待できる。ただし、建物修繕計画やレンタルラボの受付及び民間企業等に対する入居者募集等については、具体性に欠けるところがあった。

## イ 清水建設グループ

### ①事業計画に関する事項

- ・代表企業のイニシアチブが明確な体制とする提案であった。
- ・モニタリング手法について具体的な提案があった。

### ②施設整備に関する事項

- ・J 2 棟の外観と統一感のあるツインタワーを強調したデザインとして、すずかけ台キャンパスのランドマークとしてまとまりのある提案であった。
- ・風洞実験による検証により3階ペDESTリアンデッキを室内化し展示スペースとして活用するなど、環境への配慮とアプローチ空間の魅力向上の両面から合理的な計画であった。
- ・中央階段南側をスキップフロアとし、利用者の交流促進が期待される提案であった。
- ・グリッド天井の採用、レンタルラボの二重床化及び冷暖フリーマルチ空調の採用など、将来の可変性に配慮された提案であった。
- ・J 2 棟エレベーターを改修しJ 3 棟エレベーターと一括制御するなど、効率的な運用と省エネルギー化に配慮された提案であった。
- ・共用部の複層ガラスへのLow-E ガラス採用や、自然換気スリット付きサッシュ採用によるナイトパーシシステムなど具体的な提案がなされ、CASBEE 横浜S ランクを取得するなど、環境負荷低減に高い効果が期待できる提案であった。
- ・高効率機器の採用など、維持管理費の削減効果が期待できる提案であった。
- ・安全性確保において、LAN 電源盤への雷害対策や非常用電源により、防災面について配慮された提案であった。

- ・J2棟との一体化において、施工時構造解析を実施するなど、安全性確保に配慮された提案であった。
- ・バルコニーやフロアのユニット化による品質及び施工性の向上、3次元総合図作成等による品質管理など、施工計画における合理化に配慮された提案であった。
- ・J2棟1階歩行者通路の安全と快適性に留意し、工事現場周辺環境への十分に配慮された提案であった。
- ・施工中の環境配慮について、廃棄物のリサイクル、排出抑制及びCO2排出抑制量を数値目標として設定するなど具体的な提案があった。

### ③維持管理に関する事項

- ・応急対応方法や、受付対応等が、実際に即した提案となっており、また、環境負荷低減や経済性について、空調の省エネ制御システムや維持管理データベースを活用するなど、独自の提案があった。
- ・点検・診断・計画について、その実施時期も含めた具体的な提案があった。
- ・レンタルラボの入居者募集や受付について、徹底的な情報収集に基づいて提案がなされており、入居者募集を効果的にするための具体的な提案や、利便性の向上に資する効果的な提案があった。

## (3) 最優秀提案者の選定

以上の審査の結果、各入札参加グループの提案の要求水準等適合審査及び加点審査の得点合計は、鴻池組グループ：722.375点、清水建設グループ：750.575点となった。

また、各入札参加グループの得点合計を入札金額で除して求めた総合評価点は、鴻池組グループ：14.5693点、清水建設グループ：16.2458点となり、清水建設グループが最も高い総合評価点を獲得したことにより同グループを最優秀提案者として選定した。

最優秀提案者として選定された清水建設グループの提案は、約9.9%のVFMを達成できるとともに、民間事業者ならではの質の高いサービスの提供がなされることによって、PFI事業としての効果を十分に得られることが期待できる。

(別添資料)

## 落札者グループの提案内容(イメージ図等)



外観透視図

### 施設計画の概要

	J2棟	J3棟
階数	1階～20階 PH2階	2階～20階 PH1階
基礎形式	直接基礎 (べた基礎)	
構造形式	鉄骨造一部 鉄筋コンクリート造	鉄骨造
最高の高さ	90.87 m	90.87 m
最高の軒高さ	85.32 m	85.32 m
建築面積	1,742.15 m <sup>2</sup>	
延べ面積	15,735.00 m <sup>2</sup>	12,348.00 m <sup>2</sup>



内観透視図(2階エントランスホール)



内観透視図(基準階研究者交流スペース)