

「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)第 8 条の規定により、東京大学(地震)総合研究棟施設整備事業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 15 年 9 月 1 日

東京大学総長 佐々木 毅

# 東京大学（地震）総合研究棟施設整備事業

## 審 査 講 評

平成15年9月1日

東京大学（地震）総合研究棟施設整備事業に係る審査委員会

# 目 次

<b>1 . 事業概要</b> .....	1
(1)事業名.....	1
(2)公共施設等の管理者等.....	1
(3)施設の概要.....	1
(4)事業内容.....	1
(5)事業期間.....	2
(6)事業の実施.....	2
<b>2 . 経緯</b> .....	3
<b>3 . 事業者選定方法</b> .....	4
(1)事業者選定方法の概要.....	4
(2)事業者選定の体制.....	4
<b>4 . 第一次審査（競争参加資格等審査）</b> .....	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
<b>5 . 第二次審査（提案内容審査）</b> .....	6
(1)第二次審査の概要.....	6
(2)入札金額の確認（開札）.....	6
(3)基礎項目審査.....	6
(4)加点項目審査.....	7
(5)総合評価.....	8
(6) V F M評価.....	8
<b>6 . 落札者の提案概要</b> .....	9
<b>7 . 審査講評</b> .....	10
(1)総評.....	10
(2)個別講評.....	12
事業計画に係る提案について.....	12
施設整備計画に係る提案について.....	13
維持管理計画に係る提案について.....	14

## 1. 事業概要

### (1) 事業名

「東京大学（地震）総合研究棟施設整備事業」

### (2) 公共施設等の管理者等

文部科学大臣 遠山 敦子

（文部科学大臣から本事業について事務の委任を受けた者、東京大学総長 佐々木 毅）

### (3) 施設の概要

施設の概要は以下のとおり。

建設予定地	東京都文京区弥生1丁目1番1号 東京大学本郷キャンパス内
敷地面積	561,201 m <sup>2</sup> （本郷キャンパス全体）
本事業計画地面積	約 1,500 m <sup>2</sup>
敷地隣接道路	本郷通り（幅員 21m） 都道 95 号（幅員 16m） 区道（幅員約 6～8m）
用途地域	第 1 種中高層住居専用地域 第 1 種文教地区
高度地区	第 3 種高度地区
防火・準防火	準防火地域
日影規制	日影規制（二）
建ぺい率 / 容積率	60% / 300%

### (4) 事業内容

東京大学（地震）総合研究棟施設整備事業（以下「本事業」という。）は、PFI法に基づき、選定事業者（入札説明書の定めるところにより、本事業を実施する者として選定されたPFI法第2条第5項に規定する選定事業者をいう。以下同じ。）が（地震）総合研究棟

#### 施設整備業務

- ・ 事前調査業務（追加測量、地盤調査を含む。）及びその関連業務
- ・ 施設整備（外構を含む。）に係る設計（基本設計・実施設計）及びその関連業務
- ・ 施設整備（外構を含む。）に係る建設工事及びその関連業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 周辺家屋影響調査・対策
- ・ 電波障害調査・対策
- ・ 建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務
- ・ 敷地造成
- ・ 埋蔵文化財調査業務（試掘は含まない。）

#### 維持管理業務

- ・ 建物保守管理業務
- ・ 設備保守管理業務
- ・ 外構維持管理業務
- ・ 清掃業務
- ・ 保安警備業務
- ・ 植栽維持管理業務

維持管理業務にかかる光熱水費は大学が実費を負担する。

大規模修繕業務については、大学が直接行い、選定事業者の業務範囲に含まない。

#### (5) 事業期間

事業契約締結の日の翌日から平成 30 年 3 月 31 日まで（約 15 年間）

#### (6) 事業の実施

落札者は、特別目的会社を設立し、事業契約を締結し、事業を実施する。



### 3. 事業者選定方法

#### (1) 事業者選定方法の概要

本事業を実施する事業者には、建設段階から維持管理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、会計法（昭和22年法律第35号）第29条の6第2項、予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）第91条第2項に基づく総合評価落札方式による一般競争入札をもって行う。

また、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。

#### (2) 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「東京大学PFI事業推進委員会」のメンバーから構成される「東京大学（地震）総合研究棟施設整備事業に係る審査委員会」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	似田貝香門	東京大学副学長 (平成15年4月1日～8月8日) ほ ねY@ w
-----	-------	-------------------------------------

## 4 . 第一次審査（競争参加資格等審査）

### (1) 第一次審査の概要

第一次審査は、本審査のための提案等を行う入札参加者として適正な資格と、必要な能力があると認められるに値する実績を有するかを審査するものであり、競争参加資格確認申請書類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

平成 15 年 5 月 20 日までに 5 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類について資格審査を行った結果、いずれの入札参加グループも入札説明書等に示した入札参加資格を満たしており、本審査のための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 15 年 5 月 29 日に通知した。

参加資格が確認されたグループは(3)のとおりである。

### (3) 競争参加資格確認グループ

入札参加グループ名	代表企業	構成員	協力会社
大林組グループ	(株)大林組	(株)大林組 日本管財(株)	(株)岡田新一設計事務所 (株)関電工 (株)大気社
東急建設グループ	東急建設(株)	東急建設(株) (株)弘電社 三菱電機ビルテクノサービス(株)	(株)東急設計コンサルタント
日立製作所グループ	(株)日立製作所	(株)日立製作所 大木建設(株) 新菱冷熱工業(株) 六興電気(株) (株)教育施設研究所 (株)日立建設設計 (株)日立ビルシステム	-
清水建設グループ	清水建設(株)	清水建設(株) (株)エヌ・ティ・ティ ファシリティーズ	-
鹿島建設グループ	鹿島建設(株)	鹿島建設(株) 東銀リース(株)	(株)石本建築事務所 (株)小堀鐸二研究所 鹿島建物総合管理(株) セコム(株)

## 5 . 第二次審査（提案内容審査）

### (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。

#### 入札金額の確認（開札）

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、再入札に際して提案内容の変更を行うことは許されるものとする。

#### 事業提案審査

入札参加者から提出された提案書の内容を審査する。

#### ア)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全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全て充足している場合は適格とし、配点600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。

#### イ)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400点とする。

#### 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。

### (2)入札金額の確認（開札）

平成15年7月24日、入札書の開札を行った結果、すべての入札参加グループの入札金額が、予定金額の範囲内であることを確認した。

### (3)基礎項目審査

平成15年8月12日、審査委員会において各入札参加者提案について、入札説明書及び要求水準書に示した、大学が必要最低限要求する要件等を満たしているかどうかを審査した。

その結果、すべての入札参加グループの提案内容が要求水準を満たしていることが確認できたので、各入札参加グループに基礎点600点を付与した。



(5)総合評価

入札金額の評価及び事業提案審査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。

	大林組 グループ	東急建設 グループ	日立製作所 グループ	清水建設 グループ	鹿島建設 グループ
基礎点	600	600	600	600	600
加点	264.0625	224.9375	201.7500	255.0625	238.5625

## 6 . 落札者の提案概要

### 落札者：清水建設グループ

#### (1) スケジュール（予定）

事業契約締結	15年10月末
設計及び諸手続	15年11月～16年12月
埋蔵文化財調査	16年9月～12月
総合研究棟工事着工	17年1月
同 竣 工	17年11月末
引 渡	17年12月1日

#### (2) 総合研究棟の概要

計画地	東京都文京区弥生1丁目1番1号 (東京大学本郷キャンパス内)
延床面積	7,920 m <sup>2</sup>
構 造	鉄筋コンクリート造 免震構造
規 模	地上7階 塔屋1階(地下階なし)

落札グループの提案した施設のイメージ図は別添資料を参照されたい。





(2) 個別講評

各グループの提案内容に関して、特記すべき事項は下記のとおりである。これらの提案内容を総合的に検討し、評価を行った。

事業計画に係る提案について

インパクトの強い特筆すべき事項は多くなかった。

- ・ 事業収支計画に関しては、会計業務に優れた銀行系列リース会社がS P Cの構成員として参画し、維持管理期間中の事業収支を監視する事業実施体制となっており、事業収支計画の安定性に十分配慮された提案であった。

#### 施設整備計画に係る提案について

##### 大林組グループ

- ・ 機能性に関して、要求した機能性の水準が忠実に再現されており、利用者にとっての機能性に配慮された提案であった。
- ・ 吹抜け等を有効に活用した計画であり、快適性に配慮された提案であった。
- ・ 将来の増築部まで、同一システムで連続可能な計画となっており、フレキシビリティの高い提案であった。
- ・ 階高を抑えることにより、周辺環境への影響を抑え、景観に配慮した提案であったが、将来的な利用上の制約や、既存建物の階高と異なることによるファサードについて更なる検討が望まれた。
- ・ 構造計画に関して、場所打ちコンクリート杭の明記等の具体的な提案がなされており、免震構造についても優れた提案であった。
- ・ 風力発電、太陽光発電を設置する計画がされており、その効果は不明ではあるが、省エネルギーに配慮した提案であった。
- ・ 1階ドライエリア上部に「グリーンネット」を設置する計画となっており、緑化計画に配慮された提案であった。

##### 東急建設グループ

- ・ 地下階をなくす計画であるが、動線計画という点で、玄関と搬入口について更なる検討が望まれた。
- ・ 構造計画について、具体的な数値による検討がなされており、耐震安全性に配慮された提案であった。一方で、柱スパン、フレキシビリティについて更なる検討が望まれた。

##### 日立製作所グループ

- ・ 煙突状のエコシャフトが外観の特徴となる提案であった。
- ・ 本事業の要求水準を理解された手堅い提案であるが、インパクトの強い特筆すべき事項は多くなかった。

##### 清水建設グループ

- ・ 地下階をなくす計画であるが、動線計画という点で、玄関と搬入口について更なる検討が望まれた。地下階をなくすことで、保存樹木の生育環境の確保へ配慮されている提案であった。
- ・ 快適性に関して、センターコアにより両サイドに居室を配置する計画であり、通路からの南北への眺望に配慮されている提案であった。
- ・ システム天井の採用により、改修時の自由度に配慮した提案であった。

- ・ 災害時の機能維持に関して、具体的な提案が数多くされていた。



