

「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（柏）総合研究棟（環境学研究系）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 9日

東京大学総長 佐々木 毅

東京大学（柏）総合研究棟（環境学研究系）  
施設整備事業

審 査 講 評

平成15年 9月 9日

東京大学（柏）総合研究棟（環境学研究系）施設整備事業に係る審査委員会

# 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
2. 経緯	3
(1) 事業者選定方式	3
(2) 事業者選定方法	3
(3) 事業者選定の体制	3
3. 第一次審査（競争参加資格等審査）	4
(1) 第一次審査の概要	4
(2) 応募状況	4
(3) 競争参加資格確認グループ	4
4. 第二次審査（提案内容審査）	5
(1) 第二次審査の概要	5
(2) 入札金額の確認（開札）	5
(3) 基礎項目審査	5
(4) 加点項目審査	6
(5) 総合評価	7
(6) VFM評価	7
5. 落札者の提案概要	8
6. 審査講評	9
(1) 総評	9
(2) 個別講評	9
① 事業計画等に関する提案について	9
② 施設整備計画等に関する提案について	10
③ 維持管理計画等に関する提案について	11

## 1. 事業概要

### (1) 事業名

「東京大学（柏）総合研究棟（環境学研究系）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。

建設地	千葉県柏市柏の葉5丁目1番5号 東京大学構内
敷地面積	柏地区キャンパス全体 約237,500㎡
本事業計画地面積	柏地区キャンパス内 約6,600㎡
敷地前面道路	西側道路・南側道路 幅員 18.0m
	東側道路 幅員 9.0m
用途地域	第二種住居地域
高度地区	指定なし
防火・準防火	指定なし
日影規制	5時間・3時間
建ぺい率/容積率	60%/200%

### (4) 事業内容

本事業は、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。）が東京大学（柏）総合研究棟（環境学研究系）施設（以下「本施設」という。）の設計、工事監理及び建設を行った後、大学に所有権を移転し、事業期間中に係る維持管理業務を遂行するBTO方式により実施する。本事業は、本施設の設計、工事監理及び建設並びに維持管理業務に係る対価として大学が選定事業者に費用を支払うものである。

#### ア 施設整備業務

- ① 事前調査業務（地質調査含む）及びその関連業務
- ② 施設整備に係る設計（基本設計・実施設計）及びその関連業務
- ③ 施設整備に係る敷地造成、建設工事及びその関連業務
- ④ 工事監理業務
- ⑤ 周辺家屋影響調査・対策業務
- ⑥ 電波障害調査・対策業務
- ⑦ 建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務

イ 維持管理業務

- ① 建物保守管理業務
- ② 設備保守管理業務
- ③ 外構維持管理業務
- ④ 清掃業務
- ⑤ 保安警備業務
- ⑥ 植栽維持管理業務

(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。

## 2. 経緯

落札者決定までの主な経緯は以下のとおりである。

平成14年10月18日	① 実施方針の公表
平成14年10月24日～10月29日	② 実施方針に関する質問及び意見の受付期間
平成14年12月 2日	③ 実施方針に関する質問回答及び意見の公表
平成15年 1月27日	④ 特定事業の選定公表
平成15年 3月24日	⑤ 入札公告
平成15年 4月 4日	⑥ 現場説明会
平成15年 3月25日～ 4月 8日	⑦ 入札説明書等に関する第1回質問受付期間
平成15年 4月24日	⑧ 入札説明書等に関する第1回質問の回答
平成15年 5月 6日～ 5月 8日	⑨ 競争参加資格確認申請書の受付期間
平成15年 5月15日	⑩ 競争参加資格の確認結果の通知
平成15年 5月27日～ 5月29日	⑪ 入札説明書等に関する第2回質問受付期間
平成15年 6月16日	⑫ 入札説明書等に関する第2回質問の回答
平成15年 7月25日～ 7月31日	⑬ 入札書及び入札提案書類の受付期間
平成15年 7月31日	⑭ 開札
平成15年 8月21日	⑮ 入札提案書類等に関するヒアリング
平成15年 8月26日	⑯ 落札者の決定・公表

### (1) 事業者選定方式

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。

### (2) 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。

### (3) 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」のメンバー等から構成される「東京大学（柏）総合研究棟（環境学研究系）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	渡 邊 浩	東京大学副学長 [平成15年8月15日～]
委員  (五十音順)	芦 立 訓	東京大学事務局経理部長
	植 田 和 男	日本PFI協会専務理事
	碓 井 光 明	東京大学大学院法学政治学研究科・法学部教授
	大 垣 眞一郎	東京大学大学院工学系研究科・工学部教授
	金 本 良 嗣	東京大学大学院経済学研究科・経済学部教授
	神 田 順	東京大学大学院新領域創成科学研究科教授
	中 村 耕 三	東京大学大学院医学系研究科・医学部教授
	光 多 長 温	鳥取大学教育地域科学部教授
	山 田 泰 二	東京大学事務局施設部長

### 3. 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、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8日までに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、第二次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15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
大成建設グループ	大成建設(株)	大成建設(株) (株)関電工 大星ビル管理(株)	(株)日本設計 大成サービス(株)
新日本製鐵グループ	新日本製鐵(株)	新日本製鐵(株) (株)久米設計 三機工業(株) (株)ハリマビステム	(株)フジタ (株)日鉄エレックス (株)新日鉄都市開発

## 4. 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、入札価格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、再入札に際して事業提案の変更を行うことは許されるものとする。

#### イ 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500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。

#### ウ 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、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 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31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21日、審査委員会において各入札参加者提案について、大学が示した要求水準の基礎項目を充足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の基礎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) 加点項目審査

##### ア 審査基準

加点項目審査では、各入札参加グループの提案内容が、事業計画、施設整備計画、維持管理計画等毎に落札者決定基準に示した評価項目について、要求水準を超える優れた提案内容であるかどうかを審査し、優れた提案内容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、評価の視点及び審査基準等の詳細については「東京大学（柏）総合研究棟（環境学研究系）施設整備事業落札者決定基準」を参照されたい。

##### イ 加点項目審査の結果

審査基準に基づいて、審査委員会において加点項目の審査を行った。

加点項目審査の結果は以下のとおりであった。

評価項目（評価の視点）	配点	大成建設グループ	新日本製鐵グループ
資金調達計画の安定性	30点	21.5625	17.8125
事業収支計画の安定性	30点	15.0000	15.0000
事業継続の安定性	20点	14.3750	14.3750
創造性（空間の魅力）	130点	99.6875	69.0625
経済性（耐久性、保全性、LCCの低減）	90点	62.5000	58.1250
環境性	70点	47.5000	40.0000
安全性	40点	27.5000	27.5000
社会性（周辺環境への配慮）	20点	10.0000	15.0000
品質管理（リサイクル・廃棄物処理）	20点	15.6250	15.6250
保守管理等（建築・設備・保安）	20点	15.6250	15.6250
維持管理等（外構・清掃・植栽）	20点	13.1250	13.7500
維持管理業務による経済性	10点	6.2500	6.2500
加 点	500点	348.7500	308.1250

※加点は小数点以下4桁までの表記である。

加点は8月21日に開催した審査会の出席委員の平均値である。当日は、金本良嗣委員が委員長の代務を行った。他1名の委員が欠席。

(5) 総合評価

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

	大成建設グループ	新日本製鐵グループ
基礎点	500	500
加 点	348.7500	308.1250
得点(X)	848.7500	808.1250
入札金額(Y)	5,925,980,635	5,885,803,064
総合評価値(X/Y)×10 <sup>8</sup>	14.3225	13.7301
順 位	1 位	2 位

(※得点及び評価値は小数点以下4桁までの表記)

(6) VFM評価

落札者の提案内容に基づきVFMの評価を行った結果、約45.9%となることが確認された。

## 5. 落札者の提案概要

### 落札者：大成建設グループ

#### (1) スケジュール（予定）

事業契約締結	平成15年10月
設計及び建設期間	平成15年10月～平成18年 3月
引渡し及び所有権の移転期限	平成18年 4月 1日
維持管理期間	平成18年 4月～平成30年 3月末

#### (2) 総合研究棟の概要

構造種別	鉄筋コンクリート造
階数	地上7階・地下1階・塔屋1階建
建物の高さ	30.8 m
建築面積	3,690.80㎡
全体延べ面積	20,648.54㎡（ピロティ、バルコニーを除く）

※ 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。

## 6. 審査講評

### (1) 総評

本事業においては、入札参加者募集の結果、2グループが入札に参加し、いずれの提案も意欲的に取り組んで、独自の強みを活かし、かつ創意工夫が十分に発揮されたものであり、その熱意に多大なる敬意を払うところである。

以下は、各入札参加グループの提案の特徴である。

#### ● 大成建設グループ

- 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提案であった。また、一連の提案はコンセプト（考え方）が首尾一貫しており、環境学研究系の施設に相応しい内容であるとともに、質の高い魅力的な内容となっている。
- 各方位の特性を考慮した外壁ルーバー、外部に開かれたインフォモール、エコロジカルアトリウムを中心とした人々の交流を促進させる空間、室内環境をモニタリングするサンプリングルーム、開放性に配慮した内部空間など、具体的に手厚い提案であった。

#### ● 新日本製鐵グループ

- 大学が提示した要求水準の意図を十分に理解された提案であった。また、環境への配慮に関しては、グループ企業のもつ特色を十分に発揮し、設計・建設から維持管理まで、一貫性を持たせた内容となっている。
- エコボイドを中心とした人々の交流を促進させる空間、未利用エネルギー（地熱）の利用や全面特殊ガラスの採用、鋼構造による環境負荷の低減など、具体的に手厚い提案であった。

### (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。

#### ① 事業計画等に関する提案について

##### ● 大成建設グループ

- フォワードスワップ時期と金利上昇リスクに関する金融機関との十分な折衝、出資者劣後ローンの導入など、豊富なPFI実績に基づいた安心感のある提案であった。
- 各委託（担当）企業へのリスクのパススルーとバックアップサービサーによる体制により、SPCの安定性を補完する提案であった。

● 新日本製鐵グループ

- S P Cの口座管理の検討など、金融機関の管理機能を活用した安心感のある提案であった。
- 各委託（担当）企業へのリスクのパススルーと複数（担当）企業による相互バックアップ体制により、S P Cの安定性を補完する提案であった。

② 施設整備計画等に関する提案について

● 大成建設グループ

- 「南の庭」から施設全体を縦につなぐ「エコロジカルアトリウム」そして「北の庭」へと連続する構成としており、キャンパス空間の環境に十分に配慮した提案であった。
- 外壁面のルーバーを各方位の特性に応じて形状や位置を工夫しており、室内環境の快適性、L C Cの低減、環境学の建物に相応しい外観等に十分に配慮した提案であった。
- 帯状広場・コリドーに面して「インフォモール」（ギャラリー＋エントランス＋講堂ホワイエ）を設置しており、情報発信の場や外部に開かれた大学に十分に配慮した提案であった。
- 8層吹き抜けの「エコロジカルアトリウム」を中心として、「スキップバルコニー」、「インタラクティブラウンジ」、「コミュニケーションラウンジ」、「ディスプレイラウンジ」、「セキュレタリープール」を巧みに配置しており、さまざまな人々の交流促進に積極的に取り組んでいる提案であった。
- エコロジカルアトリウムおよび両端の階段室を利用した「自然換気システム」や、室内環境をモニタリングする「サンプリングルーム・24室」を採用しており、L C Cの低減に積極的に取り組んでいる提案であった。
- 廊下の間仕切をガラス窓や掲示ボードなどで構成しており、内部の活動が共用部からも見えるなど開放性に十分配慮した提案であった。
- 空調設備の生涯費用の算出については、その主旨や内容を十分に理解した提案であった。今後の設計や維持管理における、さらに効果的かつ具体的な検討に期待したい。

● 新日本製鐵グループ

- 「南の庭」をパブリックゾーンに対して積極的に開放しており、「コミュニティステップ（大階段）」や「緑の丘（緑化空間）」とともに、キャンパス空間の環境に配慮した提案であった。
- 外壁面の緑化、バルコニーやルーバーの設置、窓面積のコントロールなどにより、L C Cの低減、環境学の建物に相応しい外観等に配慮した提案であった。

なお、立面計画、居室の壁面計画については、研究生活環境の向上や維持管理等を含め、更なる検討が望まれた。

- 7層吹き抜けの「エコボイド」を中心として、「バルコニー」、「あいモール」、「ラウンジ」を配置しており、人々の交流促進に取り組んでいる提案であった。
- エコボイドを利用した「自然換気システム」や「未利用エネルギー（地熱）利用」、「全面特殊ガラス」などを採用しており、LCCの低減に積極的に取り組んでいる提案であった。
- 主構造に鋼構造を採用しており、変形への追従、重量の軽減、フレキシビリティの向上などとともに、LCCの低減や環境負荷の低減に十分に配慮した提案であった。また、杭に回転圧入鋼管杭を採用しており、環境負荷の低減に積極的に取り組んでいる。
- 空調設備の生涯費用の算出については、その主旨や内容を十分に理解した提案であった。とくに、実験系換気負荷の処理を考慮した「未利用エネルギー（地熱）」を熱源にした換気システムを採用しており、LCCの低減や環境負荷の低減に積極的に取り組んでいる提案であった。

### ③ 維持管理計画等に関する提案について

#### ● 大成建設グループ

- 品質・価格・環境保全のバランスを重視した業務計画、統括管理責任者による一元的マネジメントシステム、作業者による確認・常駐員による点検・専任検査者による検査、ハザードマップによる重点的業務など、数多くの具体的で効果的な提案であった。

#### ● 新日本製鐵グループ

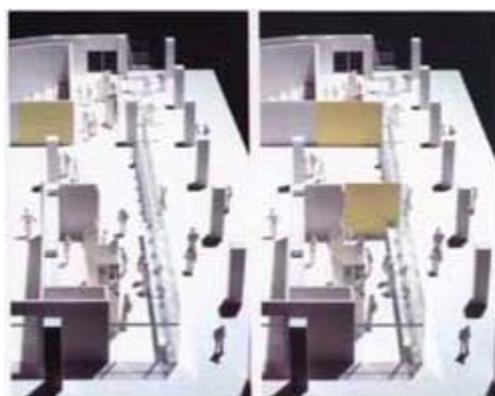
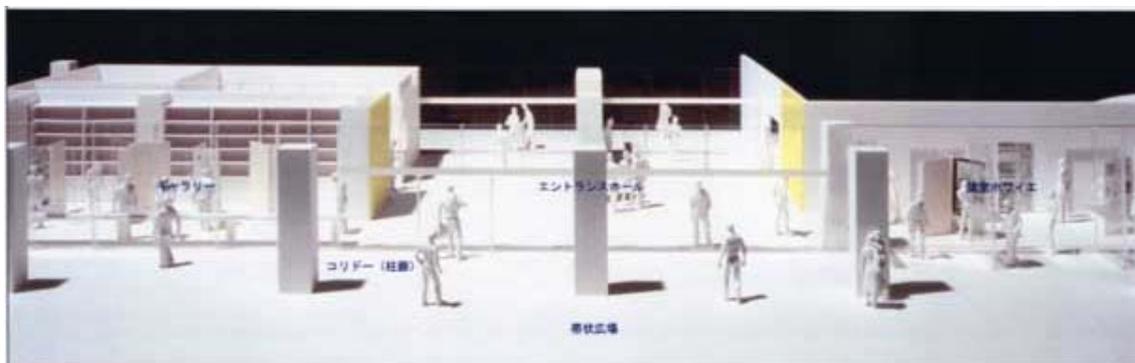
- 予防保全を取入れた施設マネジメント、業務領域を相互に補完するマルチジョブ、床材の特殊コーティング・外壁のフッ素樹脂加工・窓ガラスの光触媒施工、カーペット洗浄の炭酸水使用、DBおよびBEEMSの活用など、数多くの具体的で効果的な提案であった。

以上の提案内容審査の結果、各入札参加グループの提案内容は、これまでのPFI事業への参画経験に基づくノウハウやシステムを随所に反映させたレベルの高いものであり、以上を評価した結果、基礎項目審査及び加点項目審査において取得した配点は、大成建設グループ848.7500点、新日本製鐵グループ808.1250点となった。

その後、各入札参加グループが取得した配点を入札金額で除すことにより総合評価を行った結果、大成建設グループが、最も高い総合評価値を獲得し、最終的に最優秀提案と選定された。

本審査で選ばれた大成建設グループの提案は、約 45.9%のVFMを達成することができ、PFI事業としての効果は十分に得られたと認識している。

東京大学（柏）総合研究棟（環境学研究系）施設整備事業  
提案イメージ図



■ 施設計画の概要

構造種別：鉄筋コンクリート造  
階数：地上7階・地下1階・塔屋1階  
建築面積：3,690.80 m<sup>2</sup>  
延床面積：20,648.54 m<sup>2</sup>(ピロティ、バルコニー除く)  
建物高さ：30.8 m