

「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（駒場）駒場オープンラボラトリー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 8 月 22 日

東京大学総長 佐々木 毅

東京大学（駒場）駒場オープンラボラトリー
施設整備事業

審 査 講 評

平成15年8月22日

東京大学（駒場）駒場オープンラボラトリー施設整備事業に係る審査会

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
4 . 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
5 . 二次審査（提案内容審査）	5
(1)二次審査の概要.....	5
(2)入札価格の確認（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
6 . 落札者の提案概要	8
7 . 審査講評	9
(1)総評.....	9
(2)個別講評.....	9
事業計画等について.....	9
施設整備計画について.....	10
維持管理計画について.....	10
運営補助計画について.....	10

1. 事業概要

(1) 事業名

「東京大学（駒場）駒場オープンラボラトリー施設整備事業」

(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	東京都目黒区駒場4丁目6番1号 東京大学構内
敷地面積	駒場 キャンパス全体 約100,741m ²
敷地内道路	計画地西側、幅員約6M
用途地域	第1種中高層住居専用地域
高度地区	東京都第2種高度地区
防火・準防火	準防火地域
日影規制	日影規制（一） * 日影規制は建築基準法第86条の第1項の1団地認定による日影規制が適用される。
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（駒場）駒場オープンラボラトリー施設（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、建設並びに維持管理及び運営補助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

事前調査業務（現況測量、土壌調査、地質調査含む）及びその関連業務

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

施設整備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（一団地申請関連業務を含む）

引き渡し業務

イ 施設の維持管理

建物保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む）

設備保守管理業務（設備運転・監視・点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む）

外構維持管理業務（植栽・外灯等の点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む）

清掃衛生管理業務（建築物内部及び外部(ガラス等)の清掃、ごみの収集等の業務）

* 大学が別途発注する「施設の利用を制限して行う大規模修繕」については、選定事業者の業務範囲には含まない。

注：「大規模修繕」の定義：建築物の躯体については、建物の一側面、連続する一面全体、又は全面に対して行う修繕を、設備機器については機器系統の更新をいう。

警備業務

尚、維持管理業務に係る光熱水費は大学が実費を負担する。

ウ 運営補助業務

受付業務（隣接する南北2棟の既存建物（国際・産学共同研究センター、先端科学技術研究センター）に係る来訪者受付業務を含む。）

ヘルプサービス業務

上記に必要な設備、備品等の提供

(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

民間事業者選定までの主な経緯は以下のとおりである。

平成15年3月26日	入札公告
平成15年4月8日	現場説明会
平成15年3月27日～4月14日	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30日	入札説明書等に関する第1回質問の回答
平成15年5月12日～5月14日	競争参加資格確認申請書の受付期間
平成15年5月21日	競争参加資格の確認結果の通知・公表
平成15年5月30日	競争参加資格がないと認めた理由説明請求の受付期限
平成15年6月5日	競争参加資格がないと認めた理由の回答
平成15年5月29日～6月2日	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18日	入札説明書等に関する第2回質問の回答
平成15年7月11日～7月17日	入札書及び入札提案書類の受付期間
平成15年7月17日	開札
平成15年8月4日	入札提案書類等に関するヒアリング
平成15年8月8日	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（駒場）駒場オープンラボラトリー施設整備事業に係る審査会（以下、審査会という。）」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]
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
	中 村 耕 三	東京大学大学院医学系研究科・医学部教授
	南 谷 崇	東京大学駒場オープンラボラトリー長
	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

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14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、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21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	(株)教育施設研究所 (株)テクノ工営 (株)関電工 (株)大気社 日本管財(株)
新日本製鐵グループ	新日本製鐵(株)	新日本製鐵(株) (株)ハリマピステム 鉄建建設(株) 日本電設工業(株)	(株)日総建 (株)総合設備コンサルタント (株)新日鉄都市開発 東洋熱工業(株)

5 . 二次審査（提案内容審査）

(1)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、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。

ウ 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、評価値という。）を比較し、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)入札価格の確認（開札）

平成15年7月17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価格が、予定価格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4日、審査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基礎点600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、各入札参加者の提案内容が、事業計画、施設整備計画、維持管理計画等、運営補助業務等毎に落札者選定基準に示した審査項目について、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（400点満点）。

なお、加点項目審査の審査項目、評価の視点及び審査基準等の詳細については「東京大学（駒場）駒場オープンラボラトリー施設整備事業 落札者選定基準」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（審査の視点）	配点	大林組グループ	新日本製鐵グループ
資金調達計画の安定性	30点	22.5000	18.7500
事業収支計画の安定性	30点	24.3750	15.0000
事業継続の安定性	20点	14.3750	12.5000
景観や地域環境の配慮等に対する考え方	30点	19.6875	19.6875
機能的で可変性の高い施設に対する考え方	30点	22.5000	20.6350
安全で快適な施設に対する考え方	20点	13.1250	12.5000
維持管理費の軽減に配慮した経済的な施設づくりに対する考え方	20点	11.8750	13.1250
親しみやすく、人に優しい施設づくりに対する考え方	20点	12.5000	13.1250
建築計画	20点	12.5000	12.5000
工事施工計画	20点	13.1250	12.5000
維持管理業務全般	20点	15.0000	14.3750
建物、建物設備、外構施設保守管理業務	60点	39.3750	39.3750
清掃衛生管理、警備業務	40点	30.0000	27.5000
運営補助業務全般	40点	27.5000	23.7500
加点		278.4375	255.3125

加点は小数点以下4桁までの表記である。

加点は8月4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

入札価格の評価及び事業提案審査の結果は下表のとおりであり、新日本製鐵グループを落札者として決定した。

	大林組グループ	新日本製鐵グループ
基 礎 点	600	600
加 点	278.4375	255.3125
得点(X)	878.4375	855.3125
入札価格(Y)	1,949,956,377	1,689,845,449
評価値(X/Y) × 10 ⁸	45.0491	50.6148
順 位	2 位	1 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23.9%のVFMがあることが確認された。

6 . 落札者の提案概要

落札者：新日本製鐵グループ

(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17年3月
引渡し及び所有権の移転期限	平成17年4月1日
維持管理期間	平成17年4月1日～平成30年末

(2) 総合研究棟の概要

構造種別	鉄骨鉄筋コンクリート造	一部鉄骨造（ハイブリッド構造）
階数	地上7階建（地下なし）	
建物の高さ	27.45m	
建築面積	650㎡	
全体延べ面積	4,050㎡	

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。

7. 審査講評

(1) 総評

大林組グループ

全体的にPFI事業のメリットや独自のアイデアを本事業の特性に組み入れた、優れた提案である。特に事業計画、機能的で可変性の高い施設に対する考え方、運営補助業務等については、事業者のPFI事業に対するノウハウが凝縮された内容となっている。

新日本製鐵グループ

グループの総合力によるメリットを十分に引き出しつつ、代表企業がシステムティックに管理することにより、バランスのとれた優れた提案となっている。また、近隣住民に対する配慮等、本施設の抱える課題を的確に把握し、それに対して具体的な配慮がなされている。

(2) 個別講評

他案に比較して、提案内容の充実や優位性が認められる事項は下記のとおりである。

事業計画等について

大林組グループ

- 事業収支計画の安定性に対して、代表企業による劣後ローンや追加劣後融資枠を設定するなど、効果的且つ具体的な提案がなされている。
- グループ企業の信用不安に伴う資金不足が生じた場合に、劣後ローンの元利払いを停止するなど、代表企業の本事業遂行に対するコミットメントが高いものと評価できる。
- 維持管理・運営補助を担当する企業の信用不安の場合に対応するバックアップサービサーや、履行保証保険の引受先がすでに選定されており、出資者や事業の受託者の破綻等について、具体的な対応が期待できる提案である。

新日本製鐵グループ

- 不測の事態による施設費相当の増額に備え、借入予備枠をプロジェクトファイナンス融資枠として設定しており、一定の不測の事態に対応することが可能な提案となっている。
- 資金収支を安定化するため、事業の遂行を最優先に考え、JV間での相互バックアップの体制を取っている点が評価できる。

施設整備計画について

大林組グループ

- 隣接建物との統一性、一体性に配慮しつつも、設備機器の騒音を最小限に抑える施設配置等、近隣の居住環境に対して具体的な配慮がなされている。
- 周辺施設との連携について、雨天時への対応等、細かい配慮が見られる。
- 研究実験室Bと研究・ユーティリティの一体的な利用が可能となるなど可変性について具体的な提案がなされている。

新日本製鐵グループ

- 西側外壁をコンクリート打ち放しの壁面上に艶消しフッ素樹脂塗装をほどこし、近隣住民に対する西日反射の軽減に配慮している点が評価できる。
- 維持管理費の軽減、メンテナンスフリー化について、外装、内装、設備の各部において具体的な提案が数多くなされている。
- 全面二重床を採用することにより、可変性・機能性に優れた提案となっている。

維持管理計画について

大林組グループ

- 統括責任者の管理のもとに、清掃等について細やかな配慮が見られ、安定的なサービス提供について具体的な提案がなされている。

新日本製鐵グループ

- 現場責任者に全業務の情報を集中させ、現場責任者によるサービス品質の管理がシステムティックに行われる維持管理方法が評価できる。

運営補助計画について

大林組グループ

- ヘルプデスクシステムを提案するなど、受付業務、サービスデスク、エネルギー管理に基づく省エネルギーの実践、内装変更業務への対応等について、具体的な対応策が示されている。

新日本製鐵グループ

- 運営補助業務を維持管理業務とのマルチジョブにて効率化を図っている。

以上の定性的評価の結果、各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得点は、大林組グループ878.4375点、新日本製鐵グループ855.3125点となった。

その後、各グループが取得した得点を入札価格で除すことにより総合評価を行った結果、新日本製鐵グループが、最も高い評価値を獲得し、最終的に最優秀提

案と決定された。

本審査で選ばれた新日本製鐵グループの提案は、取得した得点は第2位であったが、最も低い入札価格を提示し、大学としては約23.9%のVFMを達成することができ、PFI事業として事業者の選定を行った効果は十分に得られたと認識している。

東京大学（駒場）駒場オープンラボラトリー施設整備事業
提案イメージ



施設計画の概要

構造種別	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上7階建
建築面積	650 m ²
延床面積	4,050 m ²
建物高さ	27.5 m