

「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 1 5 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

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
3 . 事業者選定方法	4
(1)事業者選定方法の概要	4
(2)事業者選定の体制	4
4 . 第一次審査（競争参加資格等審査）	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
5 . 第二次審査（提案内容審査）	6
(1)第二次審査の概要	6
(2)入札金額の確認（開札）	6
(3)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
6 . 落札者の提案概要	9
7 . 審査講評	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 ² （本郷キャンパス全体）
本事業計画地面積	約 1,500 m ²
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（以下「本施設」という。）の設計、工事監理及び建設を行った後、東京大学（以下「大学」という。）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。

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。

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。

日 付	内 容
平成 14 年 10 月 18 日	実施方針の公表
10 月 25 日～10 月 30 日	実施方針に関する意見の受付
12 月 2 日	実施方針質問回答書・意見書の公表
平成 15 年 1 月 27 日	特定事業の選定及び公表
4 月 1 日	入札公告
4 月 10 日	現場説明会
4 月 2 日～4 月 16 日	質問受付（第 1 回目）
5 月 8 日	質問回答公表（第 1 回目）
5 月 16 日～5 月 20 日	競争参加資格確認申請書等の受付
5 月 29 日	入札参加資格の審査結果の通知
6 月 4 日～6 月 5 日	質問受付（第 2 回目）
6 月 20 日	質問回答公表（第 2 回目）
7 月 18 日～7 月 24 日	入札書及び入札提案書の受付期間
7 月 24 日	開札
8 月 11 日	入札提案書類等に関するヒアリング
8 月 18 日	落札者選定結果の通知

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)
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
	壁谷澤寿海	東京大学地震研究所教授
	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

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。

(4) 加点項目審査

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、施設整備業務、維持管理業務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（地震）総合研究棟施設整備事業 落札者選定基準」を参照されたい。

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。

	審査項目と内容		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
	項 目	配点					
項 業 に 計 関 画 す 等 事	資金調達計画の安定性	30	20.6250	15.9375	14.0625	22.5000	16.8750
	事業収支計画の安定性	30	21.5625	15.0000	12.1875	19.6875	21.5625
	事業継続の安定性	20	13.1250	7.5000	8.7500	12.5000	11.2500
施 設 整 備 計 画 等 に 関 す る 事 項	機能性	36	23.6250	18.0000	18.0000	19.1250	20.2500
	快適性（研究環境）	32	20.0000	17.0000	17.0000	19.0000	19.0000
	フレキシビリティ	32	22.0000	17.0000	18.0000	21.0000	20.0000
	構造計画	28	21.8750	17.5000	14.8750	14.8750	21.8750
	災害時機能維持	40	21.2500	25.0000	17.5000	28.7500	26.2500
	キャンパス景観への配慮	8	6.0000	4.2500	3.7500	4.5000	3.0000
	シンボル性	4	2.7500	2.1250	2.2500	2.0000	2.0000
	省エネルギー、 自然エネルギーの活用	12	8.6250	6.7500	6.3750	6.7500	7.1250
	緑化計画	4	2.7500	2.1250	2.1250	2.1250	2.1250
	周辺環境への影響配慮	12	7.8750	5.2500	4.1250	9.0000	6.7500
	ＬＣＣの低減	16	10.0000	9.5000	8.5000	10.5000	9.0000
	事業終了時の対応、 増築費用等への配慮	16	9.5000	9.5000	10.5000	11.5000	11.5000
画 維 等 持 に 管 関 理 す 計	通常時の維持管理体制と維持 管理業務基本計画の提案	40	31.2500	31.2500	20.0000	22.5000	20.0000
	災害時の維持管理体制と維持 管理業務基本計画の提案	40	21.2500	21.2500	23.7500	28.7500	20.0000
加 点 合 計		400	264.0625	224.9375	201.7500	255.0625	238.5625

（ 加点は小数点以下４桁までの表記である ）

加点は８月１２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
得点(X)	864.0625	824.9375	801.7500	855.0625	838.5625
入札金額(Y)	3,486,110,214	3,084,878,136	3,039,960,000	2,218,799,365	2,256,202,100
総合評価値 ($(X/Y) \times 10^8$)	24.7859	26.7413	26.3737	38.5372	37.1670
順 位	5	3	4	1	2

(得点及び総合評価値は小数点以下 4 桁までの表記)

(6) V F M 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 46.5%の V F M があることが確認された。

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 ²
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。

7. 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、5つの事業者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。

■ 大林組グループ

事業計画に関する提案内容は、グループの代表企業が既往のPFI事業において実績を有するものであり、安心感のある提案であった。

施設整備計画に関しては、階高3.4mと低くすることで建物の高さを抑えた提案が大きな特徴であった。この提案は、増築部の階高と整合させると同時に、周辺への日照や電波障害に関する影響を低減し、キャンパス景観に配慮することを目的とした提案であったが、多様な用途変更への対応について更なる検討が望まれた。研究環境については、1階中央にコミュニケーションラウンジ、各階中央にあるエレベータ前にリフレッシュラウンジを配置し、吹抜け等を活用して、快適性に配慮した提案であった。構造計画については、増築部分までスパン等が連続するシステムを提案しており、増築後一体化することで使用上の利便性・安全性に配慮されていた。緑化計画における「グリーンネット」の提案や、設備計画における「風力発電」「太陽発電」の提案など、他のグループには無いアイデアが数多く盛り込まれた提案であった。

維持管理計画に関しては、統括管理責任者を常駐させ指揮命令システムの1本化を図っている点や、設備等に関する知識を持った警備員を配置するなど、手厚い提案であった。

全体的に、事業計画は代表企業の実績と経験を踏まえた堅実で優れた提案であり、施設整備計画と維持管理計画は共に、具体的で手厚い提案であった。

■ 東急建設グループ

事業計画に関しては、資金調達計画も現実的であり、またリザーブ資金が手厚く確保された提案であり、事業収支計画等を含め事業遂行には支障がない提案と考えられた。

施設整備計画に関しては、地下を設けない計画とし、コミュニケーションラウンジのある2階を主階とした提案が特徴であった。研究環境については、吹抜け・ウッドテラス等を活用した開放的なラウンジを配置し、快適性に配慮した提案であったが、将来の増築を踏まえフレキシビリティについて更なる検討が望まれた。構造計画については、将来増築部は別構造の提案であるものの、耐震性に関する具体的な数値検討が行われており、耐震安全性に配慮された提案であった。

維持管理計画に関しては、統括管理責任者を常駐させ指揮命令システムの1本化を図っている点や、設備等に関する知識を持った警備員を配置するなど、手厚い提案であった。

全体的に、事業計画については事業遂行上特段の問題はないものと思料され、また、

維持管理計画は、具体的で手厚い提案であった。ＳＰＣが事業を監視することによる事業の安定性について更なる検討が望まれた。

■ 日立製作所グループ

事業計画に関しては、事業遂行には支障がないとは考えられるが、ＬＬＣＲ及びキャッシュフローリザーブが低い計画であることに対して、更なる検討が望まれた。

施設整備計画に関しては、エコシャフトを採用することで、省エネルギーに配慮した効率的な自然換気を行う提案が特徴であった。研究環境については、２階毎の吹抜けを配置し、交流の促進に配慮した提案であった。また、コミュニケーションラウンジが将来研究室等に転用されることに配慮した提案であった。

維持管理計画に関しては、災害時の対応について、最優先施設として対応する点など、本施設の特色に配慮した提案であった。

全体的に、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

事業計画に関しては、プロジェクトファイナンスを用いずに代表企業のグループ企業であるファイナンス会社から資金を調達する提案であった。

施設整備計画に関しては、地下を設けない計画に加え、階高を確保しつつ７層とすることで建物の高さを抑えた提案であった。この提案に加え、工事の合理化により大幅な工期の短縮を図ることで周辺環境への影響に配慮し、災害時の機能維持、事業終了時の対応等のその他の提案内容に関しても、具体的で手厚い提案であった。

維持管理計画に関しては、特に災害時の対応について、施設の機能回復だけでなく、ソフト面での対策についても具体的に数多くの検討がなされており、災害時の復旧時間が具体的に明記された提案であった。

全体的に、事業計画は独自のスキームによる確実性のある提案であり、施設整備計画と維持管理計画は共に、具体的で手厚い提案であった。

■ 鹿島建設グループ

事業計画に関しては、事業収支を監視する実施体制となっており、事業収支計画の安定性に配慮された提案であった。

施設整備計画に関しては、地下階は設けないが、半地下とすることで階高を確保しつつ建物の高さを抑えており、周辺環境への影響に配慮された提案であった。また、外壁仕上げとして打ち放しコンクリート外壁が提案されていることが大きな特徴であった。この提案については、大学キャンパス景観への配慮の面で、既存建物との調和について更なる検討が望まれた。研究環境については、吹抜けおよび全階を貫くライトコートを活用することにより開放感があり、快適性に配慮された提案であった。構造計画については、増築時までも考慮した具体的で手厚い提案であった。

維持管理計画に関しては、警備・受付業務担当者が常駐し、設備保守管理等は随時出張する提案であった。統括的な責任体制について更なる検討が望まれた。

全体的に、事業計画は安定性に配慮されたバランスのとれた提案であり、施設整備計画と維持管理計画は共に、事業者のノウハウを活かした提案であった。

(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。

事業計画に係る提案について

■ 大林組グループ

- ・ 資金調達計画に関しては、融資関心表明書を金融機関 4 行から入手している。また、提案内容は、グループの代表企業が既往の PFI 事業において実績を有するものであり、安心感のある提案であった。
- ・ 事業収支計画に関しては、劣後ローンの返済条件が具体的に設定されており、その内容も高く評価できる。また、事業実施体制については、SPC が維持管理期間中も事業を管理するという点に十分な配慮がなされており、優れた提案であった。
- ・ 事業計画全般に関して、PFI についての豊富な経験から安心感がある提案であった。

■ 東急建設グループ

- ・ 資金調達に関しては、資金調達計画も現実的であり、かつリザーブ資金が手厚く確保されている提案であった。
- ・ 事業の安定性については、SPC が事業を管理することについて更なる検討が望まれた。

■ 日立製作所グループ

- ・ 事業収支計画に関しては、LLCR 及びキャッシュフローリザーブについて更なる検討が望まれた。
- ・ 資金調達計画、及び事業計画全般については、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

- ・ 資金調達計画に関しては、プロジェクトファイナンスを用いずに、代表企業のグループ企業であるファイナンス会社から資金を調達する計画であり、資金調達の確実性が高い提案であった。
- ・ 出資者が建設・維持管理業務に参画することでグループ内での資金収支の安定性の責任を負う事業実施体制の提案であった。
- ・ 各種業務における要求水準未達による大学からの資金支払遅延リスク等を最小限にするために、各事業者との「施設運営協議会」を設置することが明記されており、要求水準の達成の確実性に配慮された提案であった。

■ 鹿島建設グループ

- ・ 資金調達計画については、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。

- ・ 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。
- ・ 地震動による地盤面の不同沈下対策が明記されており、災害時の機能維持に配慮された提案であった。
- ・ 電波障害対策に関して、十分な対策が見込まれた提案であった。
- ・ 工事の合理化、工法の工夫等による工期の短縮を実現することで、周辺環境への影響に配慮された提案であった。
- ・ 事業終了時の対応として、図面・データベース等を用いた引き継ぎを行うことが具体的に明記された提案であった。

■ 鹿島建設グループ

- ・ 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。
- ・ 吹抜けおよびライトコートを有効に活用した開放感がある計画であり、快適性に配慮された提案であった。
- ・ 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。
- ・ 免震構造に関して、優れた提案があった。
- ・ 打ち放しコンクリート外壁が提案されており、シンボル性の面では問題はないが、キャンパス景観への配慮の面で、景観上の連続性・関連性について更なる検討が望まれた。
- ・ 工事の合理化、工法の工夫等による工期の短縮を実現することで、周辺環境への影響に配慮された提案であった。
- ・ 事業終了時の対応として、図面・データベース等を用いた引き継ぎを行うことが具体的に明記された提案であった。

維持管理計画に係る提案について

■ 大林組グループ

- ・ 統括管理責任者が常駐することが明記されており、維持管理体制として安定した提案であった。
- ・ 設備等に関する知識を持った警備員を配置する提案であった。

■ 東急建設グループ

- ・ 統括管理責任者が常駐することが明記されており、維持管理体制として安定した提案であった。

■ 日立製作所グループ

- ・ 災害時の対応について、本施設を最優先施設対応とすることが明記されており、本施設の特徴に配慮した提案であった。

■ 清水建設グループ

- ・ 維持管理計画に関して、具体的に数多くの提案がなされ、仕上げ素材の工夫等による清掃頻度の削減を図る提案であった。

- ・ 統括管理責任者を非常駐としているが、設備等に関する知識を持った警備員を配置する提案であった。
- ・ 災害時の復旧時間が具体的に明記されており評価できる。
- ・ 災害時の対応について、施設の機能回復だけでなく、ソフト面での対策についても具体的に数多くの提案がなされた。

■ 鹿島建設グループ

- ・ 維持管理計画に関して、本事業の要求水準を理解された手堅い提案であった。
- ・ 警備・受付業務担当者が常駐し、設備保守管理等は随時出張する提案であった。この点については、統括的な責任体制について更なる検討が望まれた。一方で、5名のチームから構成される体制は、本施設を熟知した人員が複数いるという点で手厚い提案であった。
- ・ 災害時に本施設を優先的対応先として登録することが明記しており、本施設の特色に配慮した提案であった。

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った。以上を評価した結果、基礎項目審査及び加算項目審査において取得した得点は、大林組グループ 864.0625 点、東急建設グループ 824.9375 点、日立製作所グループ 801.7500 点、清水建設グループ 855.0625 点、鹿島建設グループ 838.5625 点となった。その後、各グループが取得した得点を入札金額で除すことにより総合評価を行った結果、清水建設グループが、最も高い総合評価値を獲得し、最終的に最優秀提案と決定された。

本審査で選ばれた清水建設グループの提案は、取得した得点は第2位であったが、最も低い入札金額を提示し、約46.5%のVFMを達成することができた。したがって、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。

別添

東京大学（地震）総合研究棟施設整備事業
提案イメージ



■ 施設計画の概要

構造種別	鉄筋コンクリート造, 免震構造
階 数	地上7階, 塔屋1階
建築面積	1,218.2 m ²
延床面積	7,920 m ²
建物高さ	31.5 m