

# 東京工業大学田町キャンパス土地活用事業

## 審査基準書

2019年11月

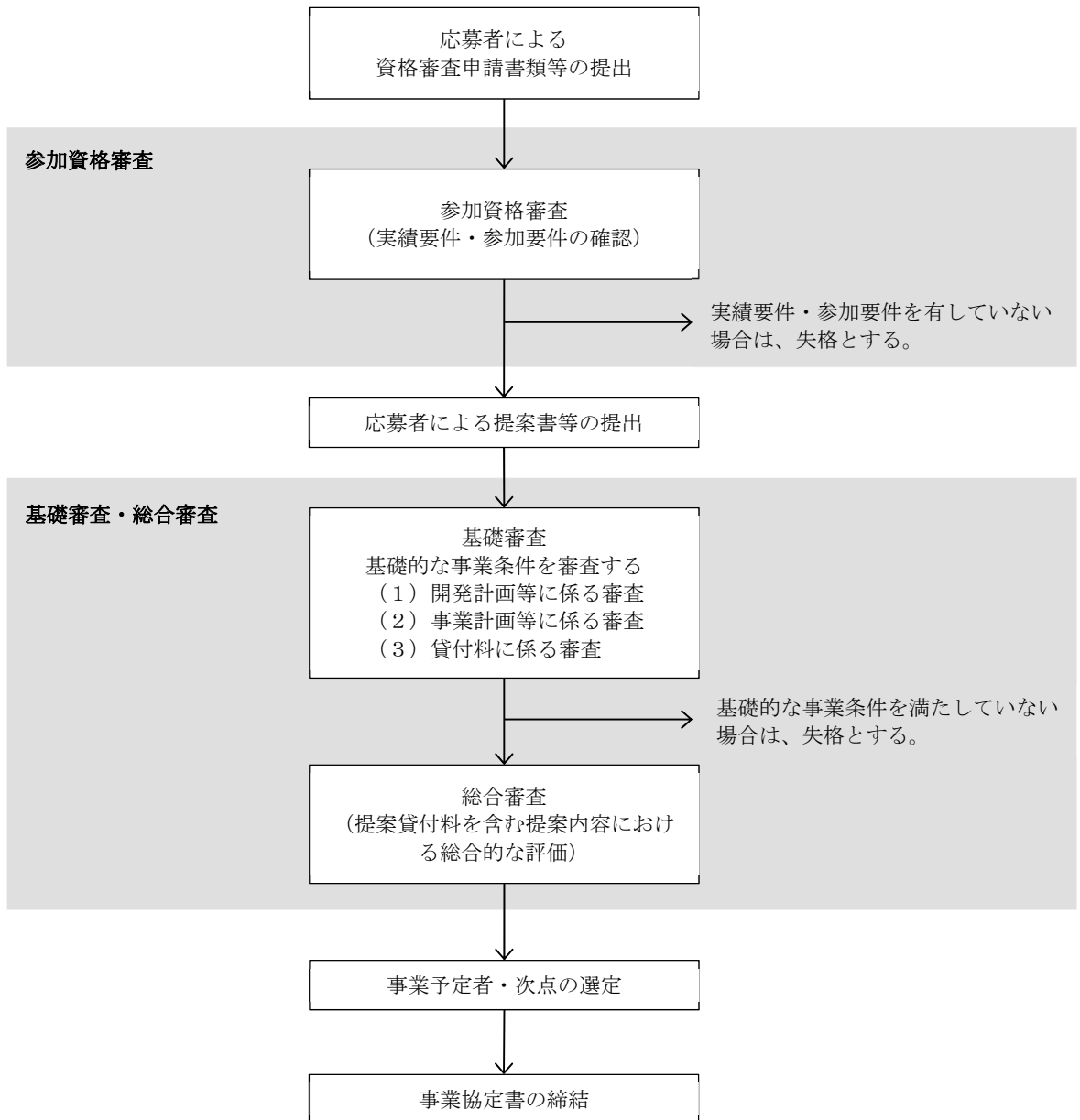
国立大学法人東京工業大学

## 1 審査方法

応募者から提出された資格審査申請書類等の実績要件・参加要件を確認し、確認できた応募者には提案書の提出を要請する。応募者から提出された提案書等を2段階（基礎審査・総合審査）で審査を行う。

## 2 審査の進め方

### 審査フロー



### 3 審査体制

応募者から提出された提案書等の審査は、本審査基準書に従い、「田町キャンパス土地活用事業審査委員会（以下「審査委員会」という）」が審査を行い、最も優れた提案を行った事業予定者及び次点を選定する。

審査委員会の構成は以下のとおり。

| 委員名       | 所属・役職                    |
|-----------|--------------------------|
| 委員長 藤野 公之 | 東京工業大学 理事・副学長（財務担当）・事務局長 |
| 委員 宮原 義昭  | 東京工業大学 副学長（不動産活用担当）      |
| 委員 屋井 鉄雄  | 東京工業大学 副学長（産学官連携担当）      |
| 委員 中井 検裕  | 東京工業大学 環境・社会理工学院長        |
| 委員 井上 光太郎 | 東京工業大学 工学院 教授            |
| 委員 安田 幸一  | 東京工業大学 環境・社会理工学院 教授      |
| 委員 平井 陽子  | 東京工業大学 総務部長              |
| 委員 林 明夫   | 東京工業大学 財務部長              |
| 委員 前田 弘喜  | 東京工業大学 施設運営部長            |
| 委員 大村 謙二郎 | 公益社団法人全国市街地再開発協会 理事長     |

### 4 参加資格審査

本学は、応募者から提出された参加資格申請書類等をもとに、応募者が募集要項第3章3（3）（4）に示した実績要件及び参加要件を審査する。

なお、本学は提出された参加資格申請書類等を審査した上で必要があると判断した場合は、応募者に再提出及び追加書類の提出を求める場合がある。

実績要件及び参加要件を満たしていない場合は失格とする。なお、参加資格審査の結果は、総合審査には反映しない。

### 5 基礎審査

基礎審査は、募集要項第2章に示す事業実施条件、資料-1. 要求水準書への適合について審査する。

本学は、提出された提案書等を確認したうえで必要があると判断した場合は、応募者に書面で質問し、回答を求めることがある。

#### （1）開発計画等に係る審査

本学は、提出された提案書等の開発計画等が募集要項第2章に示す事業実施条件、資料-1. 要求水準書へ適合しているか審査する。

#### （2）事業計画等に係る審査

本学は、提出された提案書等の事業計画等が募集要項第2章に示す事業実施条件、資料-1. 要求水準書へ適合しているか審査する。

#### （3）貸付料に係る審査

本学は、提出された提案貸付料が募集要項第2章2（1）③に示す基準貸付料の水準以上であることを審査する。

## 6 総合審査

総合審査では、(1)及び(2)に従い、基礎審査を通過した応募者の提案書を審査委員会が評価・採点のうえ、提案貸付料の水準とあわせて総合的に評価し、最高点数の事業予定者及び次点を選定する。

### (1) 配点の枠組み

| 審査項目               |    |                            | 配点   |
|--------------------|----|----------------------------|------|
| a. 開発計画等<br>(200点) | a1 | 本事業に対する理解及び事業全体の開発コンセプト    | 20点  |
|                    | a2 | 都市計画手法                     | 20点  |
|                    | a3 | 複合施設の計画（都市基盤整備含む）          | 70点  |
|                    | a4 | 防災・環境負荷低減・省エネルギー計画         | 20点  |
|                    | a5 | 産学官連携、新産業創出等に資する施設計画・運営計画等 | 30点  |
|                    | a6 | 大学施設の計画                    | 30点  |
|                    | a7 | 開発工程・施工計画等                 | 10点  |
| b. 事業計画等<br>(70点)  | b1 | 実施体制・履行能力                  | 20点  |
|                    | b2 | プロジェクトマネジメント計画             | 30点  |
|                    | b3 | 事業収支計画                     | 20点  |
| c. 貸付料 (90点)       | c  | 提案貸付料の水準                   | 90点  |
| 総合評価点              |    |                            | 360点 |

### (2) 審査項目別の審査基準及び配点

#### a. 開発計画等(200点)

| 審査項目                          | 審査基準   | 配点 |
|-------------------------------|--|----|
| a1<br>本事業に対する理解及び事業全体の開発コンセプト | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 募集要項及び本事業に関連する上位計画、本事業敷地の特性・課題等を的確に把握したうえで、開発コンセプトにつながる本事業敷地の将来像を効果的に導いているか。</li> <li>■ 本学の示す誘導目標を踏まえ、産学官連携、新たなイノベーションの創出、国内外の企業・大学等を集積していくための機能の誘導が期待できる魅力ある開発コンセプトとなっているか。</li> </ul>   | 20 |
| a2<br>都市計画手法                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 開発コンセプト及び複合施設の計画等に応じて、高い実現確度が期待できる都市計画手法が綿密かつ具体的に計画されているか。</li> <li>■ 評価に当たっては特に以下の点を考慮する。なお、本項では容積率の多寡を評価するものでなく、計画の実現性、根拠の妥当性等を評価するものである。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提案した都市計画手法を実現するために必要な手続きやプロセス、解決すべき課題に対する方策等の的確性・具体性（類似案件での実績・経験等に基づく根拠が示されているか。）</li> </ul> </li> </ul> | 20 |

|    |                            |  |    |
|----|----------------------------|--|----|
|    |                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 想定する容積率等の設定根拠等の妥当性（過度に楽観的な内容や根拠が不透明な計画については評価しない場合がある）</li> </ul>   |    |
| a3 | 複合施設の計画<br>(都市基盤整備含む)      | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 活用する都市計画手法を踏まえ、まちづくりへの貢献度の高い都市基盤整備を提案しているか。</li> <li>■ 特に、地域の利便性を考慮した生活利便施設の機能、駅負担の軽減に資する対応方策、歩行者ネットワーク等の整備方針、賑わい空間の創出等について、提案が具体的かつ優れた内容となっているか。</li> <li>■ 開発コンセプト・都市計画手法等に必要な施設を含め、民間施設・大学施設等、複数の異なる機能から構成される複合施設として、効率的かつ機能的な土地利用計画、建物配置計画（建物構成）、平面計画・階構成等が計画されているか。</li> <li>■ 民間施設の就業者・来訪者、大学の教職員・学生等の動線や誘導計画が機能的に整理され、利用しやすい計画となっているか。</li> <li>■ 本事業敷地の立地特性や周辺環境を踏まえ、魅力的な都市空間・共用空間を創出しており、本事業の趣旨にふさわしい先進性や魅力を備えた意匠及び景観計画であるか。</li> <li>■ 施設の長寿命化を踏まえた構造計画、設備計画となっているか。</li> </ul> | 70 |
| a4 | 防災・環境負荷低減・省エネルギー計画         | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 駅至近かつ、多くの就業者や就学者が集まる立地等を考慮し、効果的な防災対策や防災機能の強化策、地域の防災活動・防災関連組織等との連携・協力体制等が期待できる提案であるか。</li> <li>■ 省エネ、地域温暖化防止、環境保全に配慮した先進的かつ有効な方策が提案されているか。</li> <li>■ 地域冷暖房施設の導入に際して、BCPや将来の設備更新等への対応も踏まえた計画となっているか。</li> </ul>  | 20 |
| a5 | 産学官連携、新産業創出等に資する施設計画・運営計画等 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本学との連携により、新たな価値を生み出しリードしていく国際的な産業・研究の創出育成拠点を形成することが期待される施設であるか。</li> <li>■ それらの運営方法や運営体制等が具体的であり、効果的に継続可能な計画となっているか。</li> </ul>   | 30 |
| a6 | 大学施設の計画                    | <p>《大学施設 A》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 民間施設との動線分離、セキュリティが適切に確保されているか。</li> <li>■ 執務空間の機能・快適性に配慮した優れた提案となっているか。</li> <li>■ 大学の将来の用途変更や諸室の構成変更等に対応できるフレキシビリティが確保されているか。</li> <li>■ 産学官連携、新産業創出等に資する施設等、他施設との連携が可能な配置・平面計画となっているか。</li> <li>■ その他、本学の対外的なプレゼンスやブランド価値の向上に資する優れた提案がなされているか。</li> </ul>   | 30 |

|    |            |  |    |
|----|------------|--|----|
|    |            | <p>《大学施設 B》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本学の教育研究施設として優れた施設計画となっているか。</li> </ul>  |    |
| a7 | 開発工程・施工計画等 | <p>《開発全体の工程計画》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 複合施設の竣工・供用開始に至るまでの本事業の開発工程・工程管理等が綿密かつ適切に計画され、着実な履行が期待できるか。</li> </ul> <p>《本学及び関係行政等との協議方針》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 開発計画・設計段階における本学との意図伝達大学との意思疎通・設計協議等の進め方・会議体等について効果的な提案がなされているか。</li> <li>■ 関係行政や関係事業者との具体的な協議方針、着実な業務遂行方策が計画されているか。</li> <li>■ 特に田町駅の利用者の増加を踏まえた措置、近接する鉄道施設に対する措置を踏まえ、それらの協議方針や業務遂行方策を計画しているか。</li> </ul> <p>《施工計画・品質確保》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 複合施設の施工に関して提案内容に基づき確実かつ高い品質を確保するための施工体制・管理方策・モニタリング方法等に関して効果的な提案がなされているか。</li> <li>■ 建築資材や建築労務等の確保及びコスト管理等が適切に計画されているか。</li> </ul> | 10 |

b. 事業計画等 (70 点)

| 審査項目 | 審査基準   | 配点 |
|------|--|----|
| b1   | <p>実施体制・履行能力</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 代表企業を中心とした構成員の役割分担や責任範囲、各企業の連携体制並びに事業者内の意思決定機関・業務執行体制等が明確に示されており、本事業を長期かつ安定的に実施する体制が構築されているか。</li> <li>■ 大規模な都市開発プロジェクトのマネジメント実績等を豊富に有し、そこから得られた知見・経験等を本事業に活かす方策が具体的に示されており、本事業を確実に遂行する高い履行能力が見込まれるか。</li> <li>■ ワーク・ライフ・バランス等の推進に関する認定等又は内閣府男女共同参画局長の認定等相当確認を有しているか。</li> </ul> | 20 |
| b2   | <p>プロジェクトマネジメント計画</p> <p>《リスク事象を踏まえた事業継続方策》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本事業の特性に鑑み、各フェーズ（開発計画段階、施工段階、供用段階等）で想定されるリスク事象を的確に把握し、それらのリスク事象に対する具体的かつ効果的な対応方策・事業継続方策等が計画されているか。</li> <li>■ 中途解除等の事象が生じた場合であっても本学のリスク負担の回避や費用負担の軽減等が図られる効果的な方策が示されているか。</li> </ul>   | 30 |

|    |        |   |    |
|----|--------|---|----|
|    |        | <p>《建物管理計画・資産管理計画》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 複合施設を長期的に良好な状態で保全するために必要な建物の維持・修繕が適切かつ効果的に計画されているか。</li> <li>■ 大学施設に係る維持管理等の長期計画に関して、適正な費用を見積もった計画となっているか。</li> <li>■ 不動産としての資産管理、テナント誘致・管理方策等（アセットマネジメント・プロパティマネジメント）において優れた提案がなされているか。</li> </ul> <p>《エリアマネジメント計画》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事業者と本学との連携を図りながら、地域の価値を継続的に向上できるような、事業者主体となったエリアマネジメントが期待できるか。</li> </ul> |    |
| b3 | 事業収支計画 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事業期間に亘って安定的に本事業を実施できるだけの十分な財務の健全性・一定の余裕度を確保した事業収支が計画されているか。</li> <li>■ 収支計画の前提となる各種条件（各施設のテナント賃料、管理・運営費等の設定等）に関して根拠や実績、将来の見通しの分析等が緻密かつ合理的に計画されているか。</li> <li>■ 本事業の開発に係る初期投資計画が合理的に見積られているとともに、それらの投資に必要な資金調達等の手段が具体的かつ確実な計画となっているか。</li> </ul>  | 20 |

c. 貸付料（90点）

| 審査項目     | 審査基準                   | 配点 |
|----------|------------------------|----|
| 貸付料の提案水準 | 得点＝（提案貸付料／最高提案貸付料）×90点 | 90 |

（3）審査における留意点

ア （1）の表の審査項目（a1～a7, b1～b3の単位）のうち、一項目でも過半の審査委員が0点と評価した場合、事業予定者及び次点として選定されないことがある。

イ 提案書に関するプレゼンテーションを実施する前の審査の段階で（1）の表のa. 開発計画等及びb. 事業計画等の合計点が審査委員会の定める基準点に満たない場合、プレゼンテーションへの参加を求めないことがあり、また、事業予定者及び次点として選定されないことがある。