

東京工業大学（西蒲田）職員宿舎整備運営事業  
審査基準書

2022年3月

国立大学法人東京工業大学

## 【目次】

1	本書の位置づけ.....	1
2	事業者選定の概要.....	1
	（1）事業者選定方式.....	1
	（2）事業者選定の体制.....	1
	（3）審査の手順.....	2
3	審査の方法.....	3
	（1）資格審査.....	3
	（2）提案審査.....	3
4	事業予定者の選定.....	7

## 1 本書の位置づけ

本審査基準書は、本学が本事業を実施する事業者を選定するにあたり、最も優れた事業者を選定するための方法、評価基準等を示したものである。

## 2 事業者選定の概要

### (1) 事業者選定方式

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) 事業者選定の体制

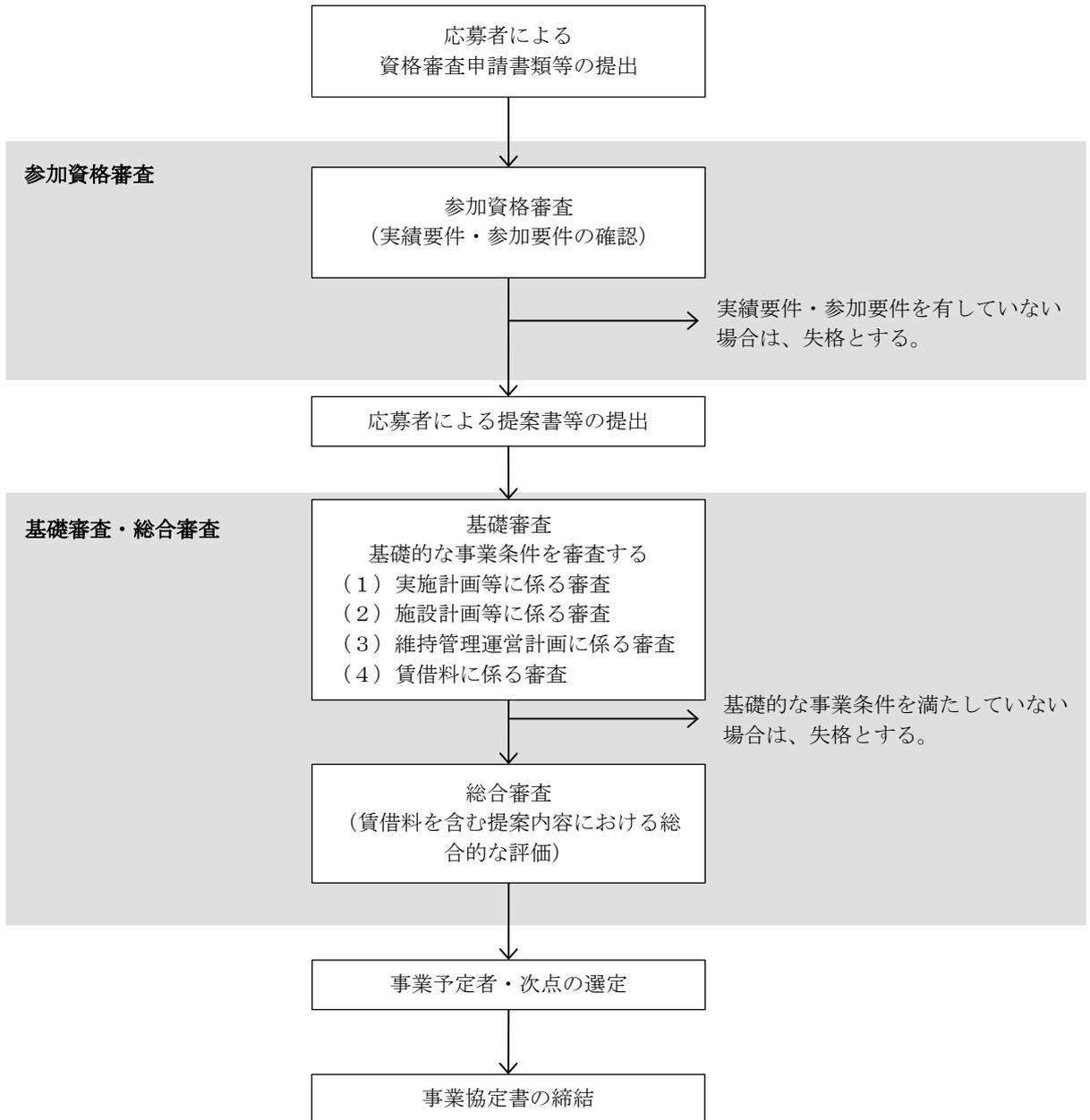
応募者から提出された提案書等の審査は、本審査基準書に従い、「東京工業大学（西蒲田）職員宿舎整備運営事業審査委員会（以下「審査委員会」という）」が審査を行い、最も優れた提案を行った事業予定者及び次点を選定する。

審査委員会の構成は下表のとおり。

委員名	所属・役職
委員長 宮原 義昭	東京工業大学 副学長（不動産活用担当）
委員 林 明夫	東京工業大学 財務部長
委員 今野 良彦	東京工業大学 財務部 主計課長
委員 小湊 啓一	東京工業大学 施設運営部長
委員 島岡 玉樹	東京工業大学 施設運営部 施設総合企画課長
委員 樋口 豊	東京工業大学 施設運営部 再開発推進室長

### (3) 審査の手順

#### 審査フロー



### 3 審査の方法

#### (1) 資格審査

本学は、応募者から提出された資格審査申請書類等をもとに、応募者が募集要項に示した実績要件及び参加要件を審査する。なお、本学は提出された資格審査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。

#### (2) 提案審査

##### ①基礎審査

基礎審査は、募集要項に示す事業実施条件、募集要項別添資料1に示す要求水準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。

##### ②総合審査

総合審査では、ア、イ及びウに従い、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、職員宿舍部分の賃借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。なお、必要に応じて応募者のプレゼンテーションを求める場合がある。

#### ア 配点の枠組み

審査項目			配点
a. 実施計画 (30点)	a1	実施体制・履行能力	10点
	a2	ワーク・ライフ・バランスに関する事項	5点
	a3	プロジェクトマネジメント計画	15点
b. 施設計画 (70点)	b1	施設計画	20点
	b2	職員宿舍の計画	30点
	b3	環境配慮計画	5点
	b4	施工計画	5点
	b5	施設整備費用の妥当性	10点
c. 維持管理運営計画 (20点)	c1	維持管理計画	10点
	c2	運営計画	10点
d. 賃借料 (50点)	d1	職員宿舍部分の賃借料	50点
総合評価点			170点

イ 審査項目別の審査基準及び配点

a. 実施計画

審査項目		審査基準
a1	実施体制・履行能力	<p>■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。</p> <p>■本事業を確実に遂行する高い履行能力が見込まれるか。</p>
a2	ワーク・ライフ・バランスに関する事項	<p>■「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」に基づく認定（えるぼし認定企業、プラチナえるぼし認定企業）、「次世代育成支援対策推進法」に基づく認定（くるみん認定企業、プラチナくるみん認定企業）、「青少年の雇用の促進等に関する法律」に基づく認定（ユースエール認定企業）を有しているか。（複数の区分での合算は可能とするが、最大5点まで。）</p> <p>(1)女性の職業生活における活躍の推進に関する法律(女性活躍推進法)に基づく認定(えるぼし認定)等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・認定段階1(労働時間等の働き方に係る基準は満たすこと。)=1点</li> <li>・認定段階2(労働時間等の働き方に係る基準は満たすこと。)=2点</li> <li>・認定段階3 又は プラチナえるぼし認定=3点</li> <li>・行動計画策定済(女性活躍推進法に基づく一般事業主行動計画の策定義務がない事業主(常時雇用する労働者の数が300人以下のもの)に限る)(計画期間が満了していない行動計画を策定している場合のみ)=1点</li> </ul> <p>(2)次世代育成支援対策推進法(次世代法)に基づく認定(くるみん認定企業・プラチナくるみん認定企業)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・くるみん認定=2点</li> <li>・プラチナくるみん認定=3点</li> </ul> <p>(3)青少年の雇用の促進等に関する法律(若者雇用促進法)に基づく認定(ユースエール認定)=1点</p> <p>(4)外国法人については、内閣府によるワーク・ライフ・バランス等推進企業認定等相当確認を受けていること。 (相当する各認定等に準じて評価する)=最大5点</p>
a3	プロジェクトマネジメント計画	<p>《リスク事象を踏まえた事業継続方策》</p> <p>■本事業の特性に鑑み、各フェーズ（設計段階、施工段階、維持管理運営段階等）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。</p> <p>■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。</p> <p>《建物管理計画・資産管理計画》</p> <p>■本件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。</p> <p>《事業収支計画・資金調達計画》</p>

		<p>■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。</p> <p>■収支計画の前提となる各種条件（職員宿舎及び民間施設の賃料等、維持管理・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。</p> <p>■本件施設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。</p>
--	--	--

b. 施設計画

審査項目		審査基準
b1	施設計画	<p>《建物配置計画等の適切性》</p> <p>■良好な住環境を確保するため、建物配置計画に工夫がみられるか。</p> <p>■利用者の安全性や防犯性に配慮した適切な外部動線計画となっているか。</p> <p>■景観や周辺環境に配慮したデザインとなっているか。（全体的なコンセプト、配棟、形状、外構、色彩、植栽、素材など）</p> <p>■その他、建物配置計画等において優れた提案がなされているか。</p> <p>《平面・断面計画等の適切性》</p> <p>■ゾーニング・動線計画が適切に計画され、セキュリティやプライバシーへ配慮された提案がなされているか。</p> <p>■ユニバーサルデザインに配慮しながらも、合理的な計画がなされているか。</p> <p>■その他、平面・断面計画等において優れた提案がなされているか。</p> <p>《構造計画等の適切性》</p> <p>■安全な構造となっているか。</p> <p>■その他、構造計画等において優れた提案がなされているか。</p> <p>《維持管理運営に配慮した計画等の適切性》</p> <p>■50年の使用に耐える十分な耐久性を確保し、本施設に係る事業期間中の維持管理運営費の縮減に配慮した効果的かつ具体的な建築・設備に係る計画がなされているか。</p> <p>■その他、維持管理運営費縮減への配慮において優れた提案がなされているか。</p>
b2	職員宿舎の計画	<p>■職員宿舎の住戸の面積や間取り等は適切か。</p> <p>■バルコニー等を含む居住・生活空間について、魅力的な室内環境とするための具体的な提案（採光、通風、遮音、間取り、空間デザイン、収納の確保等）がなされているか。</p> <p>■給排水、空調換気設備、電気設備等が適切に計画されているか。</p> <p>■職員宿舎の駐車場の台数や利用料の設定等は適切か。</p>

審査項目		審査基準
		<ul style="list-style-type: none"> <li>■その他、室内環境等において優れた提案がなされているか。</li> </ul>
b3	環境配慮計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>■環境負荷低減・省エネルギー計画に関する工夫がなされているか（本事業において持続可能な開発目標（SDGs）に関連する取組を実施する場合は本様式にその実施内容及び各提案書様式で言及している項目番号を記載すること。）。</li> <li>■建築資材に関する自然環境への配慮（梱包材の削減、再生品使用、再資源化など）について具体的な方策がなされているか。</li> <li>■その他、環境配慮において優れた提案がなされているか。</li> </ul>
b4	施工計画	<p>《工程・品質管理の適切性》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■着工から完成に至るまでの調整事項の整理及び想定されるリスクへの対応、確実な施工体制の構築等、工程管理において効果的かつ具体的な提案がなされているか。</li> <li>■品質管理について効果的かつ具体的な提案がなされているか。</li> </ul> <p>《安全管理の適切性、周辺環境への配慮》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■安全管理について要求水準に応じた効果的かつ具体的な提案がなされているか。</li> <li>■歩行者、自動車及び周辺施設への動線確保及び、騒音対策などの配慮がなされているか。（交通、騒音、振動、粉塵、悪臭等）</li> </ul>
b5	施設整備費用の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> <li>■解体費を含め、想定されるリスク事業を踏まえた適切な費用が見込まれており、その算出根拠が明示されているか。</li> <li>■合理的かつ実現性の高いコスト削減策が盛り込まれた提案となっているか。</li> </ul>

c. 維持管理運営計画

審査項目		審査基準
c1	維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>■業務内容及び計画は適切かつ効果的なものになっているか（施設、設備及び備品等の維持管理及び修繕を適切に行うための計画が提案されているか）。</li> <li>■施設・設備等の故障等、緊急時の対応方策について具体的な提案がなされているか。</li> <li>■共益費について合理的かつ適切な提案がなされているか。</li> </ul>
c2	運営計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>■運営計画が効果的かつ具体的に提案されているか。</li> <li>■入居者が安全かつ安心できる生活を営める取り組みが適切かつ効果的なものになっているか。</li> <li>■緊急時の対応・安全管理など危機管理が適切に行われているか。</li> </ul>

d. 賃借料

審査項目		審査基準
d1	職員宿舎部分の賃借料	$\text{得点} = (\text{m}^2\text{あたりの上限賃借料 (月額)} - \text{m}^2\text{あたりの提案賃借料 (月額)}) / (\text{m}^2\text{あたりの上限賃借料 (月額)} - \text{各応募者のm}^2\text{あたりの提案賃借料の最低額 (月額)}) \times \text{【配点】}$ <p>※小数第二位以下を切り捨てとする。</p>

#### ウ 審査における留意点

- ・アの表の審査項目（a1～c2の単位、ただしa2は除く）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。
- ・提案書に関するプレゼンテーションを実施する場合に、その前の審査の段階で（1）の表のa. 実施計画、b. 施設計画等及びc. 維持管理運営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る。

## 4 事業予定者の選定

本学は、審査委員会の審査結果を踏まえ、応募者の得点及び順位を決定し、第1位の応募者を事業予定者として選定する。また、第2位の応募者を次点とする。ただし、総合評価点が最も高い提案が2以上ある場合は、d. 賃借料の評価点の高い提案をした応募者を事業予定者とする。総合評価点が最も高い提案が2以上あり、かつ、d. 賃借料が同点となる提案が2以上ある場合は、当該応募者によるくじ引きにより事業予定者を選定する。