

## 1. 公募事業概要

### 1) 事業場所等

- ①立地場所 東京都港区港南 4-5-7
- ②敷地面積 約 4,000 m<sup>2</sup>（混住寮用地域約 3,000 m<sup>2</sup>、構内通路用地約 1,000 m<sup>2</sup>）
- ③用途地域 第一種住居地域
- ④建蔽率 60%
- ⑤容積率 400%

### 2) 事業期間

契約締結日から令和 28 年 3 月 31 日まで（予定）

### 3) 事業内容

#### ①事業方式

事業者が、本施設（国際混住寮、構内通路（門扉含む）及び防球ネット等）の施設整備業務を実施した後、本学に所有権を移転させ、供用期間中に係る国際混住寮の維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務を実施する BTO（Build Transfer Operate）方式とする。

#### ②事業範囲

事業者は、本施設の施設整備業務、並びに国際混住寮の維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務を行う。事業者が行う具体的な業務の範囲については、入札説明書等において提示しているが、現段階で本学が想定している事業者が行う主な業務の範囲は、以下のとおりとする。

#### 1) 施設整備業務

- ① 事前調査業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
- ② 設計業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
- ③ 建設工事及びこれらを実施する上で必要となる業務
- ④ 工事監理業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
- ⑤ 周辺家屋影響調査・対策業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
- ⑥ 電波伝搬障害調査・対策業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
- ⑦ 各種申請等業務及びこれらを実施する上で必要となる業務（申請に必要な諸費用を含む。）
- ⑧ 本施設の整備に伴う支障配線及び配管等の盛替、切替業務
- ⑨ その他必要な関連業務及びこれらを実施する上で必要となる業務

#### 2) 維持管理業務

- ① 建物保守管理業務（家具・備品含む。点検・保守・修繕・更新その他の一切の保守管理業務を含む。）
- ② 建築設備保守管理業務（設備運転・監視・点検・保守・修繕・更新その他の一切

の保守管理業務を含む。)

- ③ 外構施設保守管理業務（点検・保守・修繕・更新・除草その他一切の保守管理業務を含む。）
- ④ 清掃衛生管理業務（建築物内部、外部及びガラスの清掃その他一切の衛生管理業務を含む。）
- ⑤ 警備・防災業務
- ⑥ その他必要な関連業務

※業務範囲外：大規模な修繕・更新

大規模な修繕・更新とは、予防保全の観点から老朽化を解消する大規模な修繕・更新を指す。

（故障・不具合対応のための部分的な修繕・更新、及び家具・備品の修繕・更新は、維持管理業務の範囲内とする。）

3) 管理運営業務（サービス購入費対象、外国人用英語対応含む。）

- ① 施設管理業務
  - ア 居室
  - イ ゲストルーム
- ② ヘルプデスク業務
- ③ フロントサービス業務
- ④ インターネット接続業務
- ⑤ 空室補修・クリーニング業務
- ⑥ 緊急時の対応
- ⑦ 短期入居者の対応
- ⑧ その他必要な関連業務

4) 入居者サービス業務（独立採算事業）（外国人用英語対応含む。）

（◎は、必須の入居者サービス業務である。その他は、事業者の任意による入居者サービス業務である。）

- ① ◎ 独立採算事業の生活用品レンタル業務（希望者が対象）
- ② ◎ 独立採算事業の自動洗濯乾燥機設置・運営業務（希望者が対象）
- ③ ◎ 独立採算事業の自動販売機設置・運営業務（希望者が対象）
- ④ その他事業者提案による入居者サービス業務（希望者が対象）

#### **4) 事業の実施**

優秀提案者として選定（決定）された者は、本学を相手方として、基本協定書及び事業契約書を締結し、事業を実施する。必ずしも、特別目的会社を設立する必要はない。

## 2. 経緯

民間事業者の募集及び選定の経緯は、以下のとおりである。

日 程	内 容
<整備事業方針の公表>	
令和4年11月14日(月)	整備事業方針の公表
<入札公告及び入札説明書等の公表>	
令和4年12月5日(月)	入札公告及び入札説明書等の公表
<入札説明書等に関する質疑回答関係>	
令和4年12月5日(月)~12月15日(木)	質問書の受付
令和5年1月10日(火)まで	質問書に対する回答の公表
<競争参加資格確認申請>	
令和4年12月5日(月)~12月20日(火)	入札参加表明書及び競争参加資格確認申請書の提出
令和5年1月10日(火)まで	競争参加資格確認審査結果の通知
<入札書及び提案書審査>	
2月21日(火)	入札書及び提案書の受付期限
2月22日(水)	開札
3月15日(水)	プレゼンテーション・ヒアリングの実施
3月15日(水)	落札者の決定
3月31日(金)	基本協定書締結

## 3. 事業者選定方式等

### 1) 事業者選定方式

本事業を実施する事業者には、施設整備段階から維持管理・管理運営・入居者サービス段階の各業務を通して、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、事業者の幅広い技術的能力及び総合力が必要となる。したがって、優秀提案者を選定し、落札者の決定を行うに当たっては、入札金額とともに、事業能力、施設整備能力及び維持管理・管理運営・入居者サービス能力等のその他の条件を総合的に評価する、総合評価落札方式による一般競争入札をもって行った。

### 2) 事業者選定方法

優秀提案者の選定は、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確認審査、第二次審査として提案内容審査（事業費の適格審査、基礎項目の適格審査、加点項目の審査、総合評価値の算定）を行った。なお、競争参加資格確認審査は、提案内容審査のための入札書等及び提案書を受け付ける入札参加者を選定するためのみ行うものであって、競争参加資格確認審査の具体的な内容について、これを提案内容審査に持ち越さないものとした。

### 3) 事業者選定体制

本学が設置した「東京海洋大学（品川キャンパス）混住寮整備事業総合評価審査委員会」（以下「審査委員会」という。）において、事業者選定基準を審議・決定するとともに、入札参加者より提出された入札書等及び提案書の審査を行い、優秀提案者を選定した。なお、審査委員会は下表の 8 名の委員で構成され、審議内容は原則として非公開とする。

役割	氏名	所属・職名等
委員長	桑田 悟	東京海洋大学 理事・副学長（総務・財務担当）
委員	舞田 正志	東京海洋大学 理事・副学長（教育・国際担当）
委員	真下 宗	東京海洋大学 財務部長
委員	小野 耕志	東京海洋大学 学務部長
委員	小川 美香子	東京海洋大学 学術研究院 食品生産科学部門 准教授
委員	渡部 大輔	東京海洋大学 学術研究院 流通情報工学部門 教授
委員	上野 武	千葉大学 名誉教授
委員	永森 清隆	株式会社再開発評価 代表取締役

## 4. 競争資格確認審査（第一次審査）

### 1) 第一次審査の概要

本学は、入札参加者が備えるべき競争参加資格の要件（入札説明書に記載の要件）を満たしているかどうかの確認審査を行う。1項目でも当該要件を満たしていない者は欠格（競争参加資格がない。）とする。

令和 4 年 12 月 20 日までに 3 者の申請があり、いずれの申請者も競争参加資格の要件を満たしていることを確認し、令和 5 年 1 月 10 日までにその旨を通知した。

## **5. 提案内容審査（第二次審査）**

### **1) 入札金額の適格審査**

本学は、入札金額（一時払い分サービス購入費の額（税抜）※）が予定価格の範囲内であることを確認する。予定価格を超える場合は、当該入札参加者を失格とする。

令和5年2月21日までに3者の入札があり、令和5年2月22日に開札した結果、うち2者の入札金額が予定価格の範囲内であることを確認した。残りの1者については入札金額が予定価格を超過したため、失格とした。

※総事業費（契約額）（税込）の支払年度別内訳は以下のとおり。

令和7年度（本施設引渡時）

一時払い分サービス購入費の額（落札金額により決定される金額（税込））

令和8年度（供用開始1年目）69,510,000円（税込）

令和9年度（供用開始2年目）166,824,000円（税込）

令和10年度以降（供用開始3年目以降20年目まで）208,530,000円（税込）

### **2) 基礎項目の適格審査**

審査委員会は、入札金額が予定価格の範囲内であることが確認された入札参加者を対象とし、提出された入札書等及び提案書の内容が、要求水準の基礎項目をすべて充足しているかの審査を行い、2者について適格とし、配点100点を付与した。

### **3) 加点項目の審査**

審査委員会は、基礎項目の適格審査において得点を付与された入札参加者を対象とし、提出された入札書等及び提案書の内容について、審査基準に示す加点項目の審査を行い、配点に応じて得点を付与した。（配点の合計は100点）

### **4) 審査結果**

基礎項目の適格審査の配点と加点項目の審査の得点の合計点数を、入札金額で除して得た数値（総合評価値）を比較し、最も高い入札参加者を優秀提案者として選定する。

令和5年3月15日の審査委員会において、基礎項目の適格審査及びプレゼンテーション・ヒアリングを行った上で加点項目の審査を行い、総合評価値を算出した結果、次項の表のとおりとなった。

なお、審査の公平性を確保するため、審査対象者2者を匿名として、番号1738・1838と呼称した。

## 基礎項目審査

項目・審査基準	配点	1738	1838
小計	100	100	100

## 加点項目審査

### ①事業計画に関する事項（10点）

審査基準	配点	1738	1838
ア 事業全体の実施体制（主な様式 24）	2	1.13	1.19
イ 資金調達等の確実性、事業収支等の安定性（主な様式 28、31、32、33）	4	2.13	2.13
ウ 事業継続等の安定性（主な様式 29）	4	2.13	1.88

### ②施設整備業務に関する事項（50点）

審査基準	配点	1738	1838
ア 実施体制等の適切性（主な様式 40）	2	0.94	1.31
イ 全体計画の適切性（主な様式 40、42）	8	0.75	7.50
ウ 施設計画の適切性（主な様式 43）			
a 国際混住寮として相応しい施設計画	36	8.66	23.85
b 平面・断面計画等の適切性			
c 室内環境の適切性（空間デザイン、遮音性能の確保等）			
d 設備計画等の適切性			
e 構造計画の適切性（耐震性能の確保等）			
f 維持管理・運営費の縮減への配慮			
エ 施工計画に関する事項（主な様式 44）			
a 工程管理、品質管理、周辺環境への配慮等の適切性	4	1.19	1.66
b 環境負荷の低減への配慮			
c 周辺環境への配慮			

### ③維持管理業務に関する事項（20点）

審査基準	配点	1738	1838
ア 実施体制等の適切性（主な様式 47）			
a b 実施体制等の適切性	4	1.94	2.13
c 事業を確実に実施できる事業実績			
イ 実施内容等の適切性（主な様式 48、49）			
a 安心・安全な生活環境、高品質な生活環境に相応しい実施内容	16	7.25	7.75
b 施設及び設備の長寿命化及びライフサイクルコスト縮減			

④管理運営業務に関する事項（10点）

審査基準	配点	1738	1838
ア 実施体制等の適切性(主な様式 50)			
a b 実施体制等の適切性	4	2.19	2.32
c 事業を確実に実施できる事業実績			
イ 実施内容等の適切性（主な様式 51）			
a 安心・安全な生活環境、高品質な生活環境に相応しい実施内容	6	2.32	2.82
b コストの縮減の実現性			
c 様々な利用者・入居者への配慮			

⑤入居者サービス業務に関する事項（10点）

審査基準	配点	1738	1838
ア 実施体制等の適切性（主な様式 53）	2	1.06	1.06
イ 実施内容等の適切性（必須業務）（主な様式 54）	4	2.13	1.75
ウ 実施内容に関する事項（任意提案業務）（主な様式 55）	4	0.75	3.25

総合評価値

項目	1738	1838
①基礎項目	100	100
②加点項目	34.57	60.60
③合計（①+②）	134.57	160.60
④入札金額（円） ※前出 5.1）一時払い分サービス購入費の額	3,335,000,000	3,836,400,000
⑤総合評価値（③/④×10 <sup>9</sup> ）	40.35	41.86
⑥順位	2	1

5. 落札者決定

審査の結果、番号 1838 である大和ハウス工業グループを優秀提案者および落札者として決定した。（敬称略）

■番号 1838 の代表企業及び構成員

（敬称略）

【グループ名】代表企業	構成員
【大和ハウス工業グループ】大和ハウス工業株式会社	株式会社現代建築研究所 大和ライフネクスト株式会社 芙蓉総合リース株式会社

## 6. 審査講評

### 1) 全体講評

本事業は、本学のビジョン 2040 において掲げる「地球規模の教育・研究ネットワークを構築し、国内外のステークホルダーとの共創に適した環境を整備し、知と人材の集積拠点を実現する」にあたり、地方・外国出身者及び経済的支援が必要な者への居住環境支援やグローバルな教育環境の形成等を目的として、日本人学生、外国人留学生及び外国人研究者が共に生活する国際混住寮を、民間の資金や経営能力及び技術的能力等のノウハウを活用し、施設整備から維持管理・管理運営までを行う業務を委託するものである。

入札参加者からの提案は、いずれも国際混住寮にふさわしい多様な学生・研究者が交流を行いつつ、安心して居住できるよう検討されていた。施設整備業務に関しては差異が見られたが、いずれの提案においても各入札参加者が意欲的に取り組まれ、ノウハウを活かし、趣向を凝らした提案であった。関係者のご尽力に心より感謝申し上げます。

優秀提案者として選定された大和ハウス工業株式会社（1838）においては、周辺への圧迫感軽減など外部への配慮とともに、居住者同士の視線やセキュリティにも配慮された入居者が安全に快適な生活が行えるよう計画されており、非常に優れた提案であった。今後、提案の実現に向けて本学と連携・協調して事業に取り組んでいただけることを期待する。

### 2) 個別講評

1738

《事業計画に関する事項》

- 外部格付の高い企業が中核となることで安定性を確保されているほか、実施体制・役割分担・担当者が明確に説明され、受託者破綻時の対策が説明されている点で優れた提案である。

《施設整備業務に関する事項》

- フロアごとに異なる特色のある交流スペースの提案がされており、また移動可能なセキュリティポイントの設置によるフレキシブルエリアを設定し、入居者の男女比等の将来の変化への対応を図っている点で優れた計画である。
- 建物をコの字とすることで、建物北側は分節し圧迫感の軽減に配慮されている一方で南側壁面は長大となる点、居住者バルコニー同士やB区画建物と共用施設との見合いが発生する点、品川キャンパスの既存建築や周辺の植栽との調和の観点、エレベーターの配置や動線の観点からは、課題が見受けられた。

《維持管理業務に関する事項》

- 入退館データを活用するなど入居者対応取組に工夫がみられ、予防保全を基本とした維持管理計画の立案や定期点検の実施によりライフサイクルコストの低減が図られている点で優れた計画である。

《管理運営業務に関する事項》

- 同規模施設の管理運営実績が豊富であり、実施体制や想定リスク及び対応が具体的に説明されている点、LGBTQ 対応も含め様々な利用者・入居者へのサービスや配慮が想定されている点で優れた提案である。

《入居者サービス業務に関する事項》

- サービス提供上の想定リスク及び対応が具体的に説明されており、多様なレンタル品等が提案されている点で優れた提案である。

## 《事業計画に関する事項》

- 資金調達を応募グループ内にて全額調達する事としており、外部資金調達に関するリスクをなくしている点、実施体制・役割分担・担当者が明確に記載されている点で優れた提案である。

## 《施設整備業務に関する事項》

- 実施体制・役割が明確にされている点、隣接するB区画建物や居室同士の見合いを解消する平面計画が採用され、相互のプライバシーに配慮がなされている点、建物ボリュームが圧迫感を生じさせないように、うまく中庭を配置している点で優れた計画であり、特に南側に向けた中庭は人だまりとして機能することが期待できる提案である。
- 外構計画において、あらゆる部分にベンチが配置されており、また建物内に利用者間の交流を深めるために複数配置された交流スペースには工夫がされており、本学のマスタープラン 2022 に掲げる「人と人の交流を誘発し人材を育成する空間の創生」の実現に貢献する優れた提案である。
- セキュリティ設定の柔軟性や外部の監視カメラ計画、近接する高速道路からの遮音対策等は、安全・安心な生活環境を実現するための優れた提案である。
- 施工時に防音シートを設置する計画となっており、大学における教育研究活動への配慮が見られる点、再生可能エネルギーの活用や災害時を見据えた具体的な提案がされている点で優れた提案である。
- エレベーターの仕様及びバルコニーの柵の外観等については、より一層の検討が必要と思われる。

## 《維持管理業務に関する事項》

- 実施体制及び業務内容について、ノウハウに基づいた具体的な対応が提案されている点で優れた提案である。

## 《管理運営業務に関する事項》

- 受け入れ時や夜間休日の対応など管理運営の工夫がされ、安心・安全な生活環境、高品質な生活環境に相応しい実施内容や、ノウハウに基づく様々な利用者・入居者への対応方法が具体的に提案されている点で優れた計画である。

## 《入居者サービス業務に関する事項》

- 設備利用時等の具体的な工夫が提案されている点、実施体制、想定リスク及び対応が具体的に説明されている点、及び独立採算のサービスが複数提案されている点で優れた計画である。

## 7. 施設の概要（落札者提案・予定）

高 さ：約 31m

階 数：地上 10 階

延床面積：約 10,000 m<sup>2</sup>

住 戸 数：約 350 戸

竣 工：令和 8 年 2 月（予定）

※落札者による今後の企画、行政協議等により、変更となる場合がある。

以上