

「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 7 月 30 日法律第 117 号、その後の改正を含む、以下「PFI 法」という。）第 11 条第 1 項の規定により、「理化学研究所本部・事務棟整備等事業」（以下「本事業」という。）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 30 年 10 月 25 日

国立研究開発法人理化学研究所理事長 松本 紘

理化学研究所本部・事務棟整備等事業

審査講評

平成 30 年 10 月 25 日

理化学研究所本部・事務棟整備等事業審査委員会

目 次

第1章 対象事業の概要等	1
1 事業名称	1
2 施設等の管理者	1
3 敷地の概要	1
4 本部・事務棟の施設概要	1
5 事業方式	1
6 事業の範囲	2
7 事業期間	2
8 事業の実施	2
第2章 経緯	3
1 落札者決定までの主な経緯	3
2 事業者選定方式	3
3 事業者選定方法	3
4 事業者選定の体制	5
5 競争参加資格確認審査（第一次審査）等	5
6 提案内容審査（第二次審査）	6
7 落札者の提案概要	10
8 審査講評	11
9 終わりに	15

第1章 対象事業の概要等

1 事業名称

理化学研究所本部・事務棟整備等事業

2 施設等の管理者

国立研究開発法人理化学研究所 理事長 松本 紘

3 敷地の概要

敷地の概要は下表のとおりである。

位 置	埼玉県和光市広沢2番1号 国立研究開発法人理化学研究所 和光地区内
敷地面積	約272,000 m ²
都市計画地域等	都市計画区域（市街化区域及び市街化調整区域）
用途地域	工業地域（市街化区域） 用途地域指定なし（市街化調整区域）
防火地域等	指定なし
建ぺい率	60%
容積率	200%

4 本部・事務棟の施設概要

本事業の対象となる本部・事務棟（以下「本施設」という。）の施設概要は以下の通りである。

施設名称	本部・事務棟
延床面積	約14,000 m ²
主な諸室等	・事務室（約600人を収容。書庫、ロッカー室などを含む） ・事務会議室 ・役員室・役員会議室（危機対策本部） ・倉庫

5 事業方式

(1) 本施設

選定事業者が本施設の設計及び建設を行った後、国立研究開発法人理化学研究所（以下「理研」という。）に本施設の所有権を移転し、事業期間の終了までの間、本施

設の維持管理を行う方式（いわゆる BTO (Build,Transfer,Operate)方式）を採用する。

(2) 既存施設等

理研が定める既存施設等を対象として、事業期間の終了までの間、理研が選定事業者に維持管理を委託する方式（いわゆる O(Operate)方式）を採用する。

なお、本事業の実施に必要な土地、建物等については無償で貸与する予定である。

6 事業の範囲

特定事業を実施する民間事業者（以下「選定事業者」という。）は、PFI法に基づき、以下に掲げる本体事業に係る本施設整備業務及び本施設維持管理業務、並びに、既存施設等維持管理業務とともに、これらを実施する上で必要となる業務を行う。選定事業者が実施する本事業の主な範囲は以下のとおりである。

ア 本施設整備業務

- (ア) 事前調査・設計業務
- (イ) 建設工事業務
- (ウ) 工事監理業務

イ 本施設維持管理業務

ウ 既存施設等維持管理業務

- (ア) 施設設備維持管理業務
- (イ) 清掃業務
- (ウ) 構内整備業務
- (エ) 警備業務

7 事業期間

事業期間は、事業契約締結の日から平成 45 年 3 月 31 日までの約 14 年 4 か月間とする。

8 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。

第2章 経緯

1 落札者決定までの主な経緯

落札者決定までの主な経緯は以下のとおりである。

日 程	内 容
(平成 30 年) 4 月 3 日	入札公告、入札説明書等の公表
4 月 13 日	入札説明書等に関する説明会の実施
4 月 17 日	入札説明書等に関する第 1 回質問の受付締切
5 月 15 日	入札説明書等に関する第 1 回質問回答の公表
5 月 25 日	参加表明書、競争参加資格確認申請書、競争的対話 参加申込書の受付締切
6 月 7 日	競争参加資格審査の結果の通知
6 月 8 日	競争的対話の実施
6 月 25 日	競争的対話の結果の公表
7 月 2 日	入札説明書等に関する第 2 回質問の受付締切
7 月 23 日	入札説明書等に関する第 2 回質問回答の公表
8 月 9 日	提案書の受付
8 月 20 日、29 日、30 日	開札
9 月 25 日	提案書の審査及び最優秀提案者の選定 (プレゼンテーション・ヒアリングを実施)
10 月 11 日	落札者の決定・公表

2 事業者選定方式

本事業を実施する選定事業者には、施設整備及び維持管理の各業務を通じて、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、選定事業者の幅広い技術的能力及び総合力が必要となってくる。したがって、選定事業者の募集及び選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等のその他の条件を総合的に評価し落札者を決定する、総合評価落札方式による一般競争入札をもって行う。

3 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確認審査、第二次審査として提案内容審査（入札金額の適格審査、基礎審査、加点審査、総合評価値の算定）を行う。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にのみ用いることとし、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する。

4 事業者選定の体制

理研が設置した外部の学識経験者及び理研の職員で構成する「理化学研究所本部・事務棟整備等事業に係る審査委員会」（以下「審査委員会」という。）は、落札者決定基準を審議・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、最優秀提案者を選定した。なお、審査委員会は以下の6名の委員で構成され、審議内容は原則非公開とした。

審査委員会の審査委員

(敬称略)

役割	氏名	所属等
委員長	山内 弘隆	一橋大学大学院経営管理研究科 教授
委員	勝又 英明	東京都市大学工学部建築学科 教授
	千葉 恵介	弁護士法人ほくと総合法律事務所 弁護士（平成30年8月より）
	板倉 周一郎	理化学研究所 理事（平成30年3月まで）
	加藤 重治	理化学研究所 理事（平成30年4月より）
	大城 哲彦	理化学研究所和光事業所研究支援部施設課 課長
	阿部 知子	理化学研究所仁科加速器研究センター長 副センター長

5 競争参加資格確認審査（第一次審査）等

(1) 競争参加資格確認審査（第一次審査）

競争参加資格の確認審査は、理研が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場合は欠格（競争参加資格がない）とする。

平成30年5月25日までに1グループの応募があり、入札参加グループ（入札参加者）は入札説明書に規定されている資格及び実績等の競争参加資格の要件を満たしていることを確認し、平成30年6月7日に通知した。

(2) 入札参加グループ（入札参加者）

競争参加資格が確認され、平成30年8月9日までに入札書等及び提案書を提出した入札参加グループ（入札参加者）は以下のとおりである。

グループ名	竹中工務店グループ
代表企業	株式会社竹中工務店
構成員	グローブシップ株式会社 株式会社東急コミュニティー
協力会社	株式会社佐藤総合計画

6 提案内容審査（第二次審査）

(1) 入札金額の適格審査

理研は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。

入札書の開札を行った結果、入札参加グループの1グループについて入札金額が予定価格の範囲内であることを確認した。

入札参加グループ	竹中工務店グループ
入札金額（円）	13,317,539,457円

(2) 基礎項目適格審査

基礎項目の適格審査は、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より提出された提案書の内容が、要求水準を満たしているかの審査を行う。審査の結果、事業提案が全ての要求水準を満たしている場合は適正とし、要求水準を明らかに満たしていないと確認される場合には失格とし、加点審査の対象としない。

平成30年9月3日の審査委員会において、入札参加グループ（入札参加者）の提案書の内容が基礎項目を充足していることを確認した。

(3) 加点項目審査

審査委員会は、入札参加者より提出された提案書の内容について、加点項目の審査を行う。加点項目の審査は、入札参加者より提出された提案書の内容について、落札者決定基準に示す加点項目、審査基準及び配点に応じて加点を付与する。配点基準は下表のとおりである。

配点基準（「ワーク・ライフ・バランス等の推進」の評価項目を除く）

評価水準	加点比率 (加点項目の審査の配点＝配点×加点比率)
A 特に優れている	100%
B 優れている	60%
C やや優れている	30%
D 要求水準を満たす程度	0%

配点基準（「ワーク・ライフ・バランス等の推進」の評価項目）

評価水準	加点 (満点5点)
------	--------------

A	すべての構成員及び協力企業が認定等を有している	5点
B	構成員及び協力企業の半数以上が認定等を有している	3点
C	1社以上の構成員または協力企業が認定等を有している	1点
C	構成員及び協力企業のいずれも認定等を有していない	0点

平成30年9月25日の審査委員会において、入札参加グループ（入札参加者）より提出された提案書の内容について、理研が提示した要求水準を超える優れた提案であるかどうかを落札者決定基準に基づき審査し、優れた提案であると評価した場合には、加点項目毎に加点を行った。加点項目審査の結果は以下のとおりである。

加点点目	配点	竹中工務店 グループ
施設整備に関する事項	360	158.0000
本部・事務棟整備の考え方に関する事項	330	143.0000
ア 本部・事務棟の理解	190	80.0000
(ア) 整備コンセプト	(10)	(5.0000)
(イ) 本部・事務棟の意匠性	(60)	(33.0000)
(ウ) 低層階の考え方	(60)	(18.0000)
(エ) 高層階の考え方	(60)	(24.0000)
イ 設備計画と省エネルギー	60	30.0000
ウ 施工計画における品質管理	80	33.0000
(ア) 品質管理	(60)	(27.0000)
(イ) 什器計画	(20)	(6.0000)
スケジュールに関する事項	30	15.0000
ア スケジュール遵守のための配慮	(30)	(15.0000)
維持管理に関する事項	160	42.2500
維持管理業務の実施方針に関する事項	50	11.0000
ア 実施方針	50	11.0000
(ア) 取組方針	(10)	(2.5000)
(イ) 実施体制	(30)	(6.0000)
(ウ) 業務の品質担保	(10)	(2.5000)
維持管理計画に関する事項	110	31.2500
ア 本部・事務棟維持管理業務計画	10	2.5000
イ 施設設備維持管理業務計画	60	15.0000
(ア) 取組方針	(10)	(2.5000)
(イ) 実施方法	(50)	(12.5000)
ウ 清掃業務計画	15	5.2500
エ 構内整備業務計画	10	4.0000
オ 警備業務計画	15	4.5000
事業計画に関する事項	70	23.7500
業務実施体制に関する事項	40	11.7500
ア 業務実施体制	35	8.7500
(ア) 業務実施体制	(20)	(5.0000)
(イ) SPC の管理・連携体制	(15)	(3.7500)
イ ワーク・ライフ・バランスの推進	5	3.0000
事業計画に関する事項	10	4.5000
ア 資金調達計画	5	2.5000
イ 収支計画	5	2.0000
各種リスクへの対応に関する事項	20	7.5000
ア リスク管理計画	20	7.5000
(ア) リスク管理計画	(10)	(3.5000)
(イ) 資金不足時への対応	(10)	(4.0000)
その他に関する事項	10	4.5000
提案の魅力性	10	4.5000

(4) 総合評価

総合評価の結果は下表のとおりであり、竹中工務店グループを優秀提案者として選定し、落札者として決定した。

項目	グループ	竹中工務店グループ
加点審査の評価値【A】		228.500 点
入札金額の評価値【B】		400.000 点
総合評価値【A】 + 【B】		628.500 点

※ 各評価値は小数点以下第4位を切り捨て、小数点以下第3位まで表記している。

(5) VFM評価

落札者の提案に基づきVFMの評価を行った結果、約5.5%となることが確認された。

7 落札者の提案概要

(1) スケジュール（予定）

ア 事業契約の締結	平成 30 年 12 月
イ 設計及び建設期間	平成 30 年 12 月～平成 33 年 3 月
ウ 本施設の維持管理期間	平成 33 年 4 月～平成 45 年 3 月
エ 既存施設等の維持管理期間	平成 33 年 4 月～平成 45 年 3 月

(2) 施設整備業務の概要

ア 本施設の建築概要

- (ア) 構造種別 鉄骨造・基礎免震構造
- (イ) 階数 地上 7 階（地下階なし）
- (ウ) 延床面積 14,141.77 m²

イ 竣工イメージ図



(3) 維持管理業務の概要

- ・理研和光地区での維持管理業務を実施する予定の維持管理会社 2 社が、統括マネジメントチームの組成や各業務間での会議体を設けること等により相互支援体制を構成、情報共有や連携の強化を図ることで、品質の確保や業務の効率化を掲げている。
- ・要求水準書に定めた人員体制を超えた体制が構築されている。

8 審査講評

(1) 総合講評

本事業は、対象となる業務として、本施設整備業務及び本施設維持管理業務、並びに、和光地区全体の既存施設等維持管理業務を含んだものである。施設整備業務の対象である本部・事務棟は、理研創立 100 周年、更には次の 100 年の発展の礎としての象徴として相応しい高度な提案を求めている。また、既存施設等維持管理業務については、広大な敷地内の建物設備の全てを含むものであり、他の P F I 事業にはみられない特徴を有している。

竹中工務店グループの提案は、このような難しい提案条件に対し、理研との競争的対話等での意思疎通を踏まえて、民間事業者ならではの創意工夫を発揮したものである。

(2) 個別講評

竹中工務店グループの提案に関して、特記すべき事項は以下のとおりである。

【施設整備に関する事項】

○本部・事務棟整備の考え方に関する事項

施設整備業務に関する提案については、理研の本部・事務棟整備に関する考え方を、競争的対話等での意思疎通を通じて十分に理解し、全体的に魅力的且つ本施設として相応しい提案がなされていると評価した。

ア 本部・事務棟の理解

(ア) 整備コンセプト

- ・本事業の趣旨を踏まえており、且つ、日本で唯一の自然科学の総合研究所としての本部機能を持つ事務棟であることを、独自の捉え方により表現したコンセプトであることから一定評価した。

(イ) 本部・事務棟の意匠性

- ・北面からのアプローチを想定した場合の周辺環境との調和がとられたデザインを評価した。
- ・要求水準書を満たす中で必要機能をコンパクトに配置した平面計画及び断面計画が提案されている点を評価した。
- ・外来者や理研役職員を迎えるエントランスフロアの設えはこれまでの理研の歴史と文化を表現した提案と言える点を評価した。

(ウ) 低層階の考え方

- ・1階エントランスホールから2階のコミュニケーションラウンジは、吹抜けを介し開放感のある魅力的な空間となっている点を評価した。

- ・エントランスホールからのアプローチ及び2階会議室フロアの動線並びに3階役員フロアの平面計画について懸念する意見も見られたが、2階会議室フロアの諸室間連携などが考慮されている点を評価した。

(エ) 高層階の考え方

- ・北側の執務空間を配置していることについて、省エネルギーの観点等からの妥当性の説明も合理的であり、評価した。
- ・事務室を大スパンかつ無柱空間で確保した提案であり、中長期を見据えた柔軟性に富んだ提案であることを高く評価した。
- ・要求水準を上回る天井高さや会議室数を設けていることについては評価した。

イ 設備計画と省エネルギー

- ・実効性の高い設備を導入し、高い環境性能を目指す提案であるとともに、将来のレイアウト変更にも対応可能な計画が提案されていることを評価した。

ウ 施工計画における品質計画

(ア) 品質管理

- ・品質部による客観的な管理・審査体制を設けることにより、安定した品質が確保される実現性の高さについて、一定評価した。

(イ) 什器計画

- ・什器計画の内容については、具体的な提案が記載されており、評価した。

エ スケジュール遵守のための配慮

- ・設計段階から施工・維持管理と共に性能決定に係るプロセスを共有する提案や工事期間が十分に確保されている点を評価した。

【維持管理に関する事項】

○維持管理業務の実施方針に関する事項

維持管理業務に関する提案については、実績豊富な維持管理会社2社が相互支援体制で本事業に取り組む提案を一定評価したが、代表企業も含めた連携方法が不明瞭であること、また、改善提案がなされるかなどについて懸念する意見が見られた。

ア 実施方針

(ア) 取組方針

- ・理研及び本事業の特徴を理解したうえで方針設定がなされている点を一定評価した。

(イ) 実施体制

- ・幅広い維持管理業務の全体を把握・調整する機能総括マネジメントチームを組織する点を評価した。

(ウ) 業務の品質担保

- ・立ち上げ支援チームを業務開始1年前より組成する提案は、要求水準を上回る提案であった。また、セルフモニタリングを複層的に行う点は評価した。

○維持管理計画に関する事項

ア 本部・事務棟維持管理業務計画

- ・災害時のサポート提案が一定評価される一方で、既存施設等維持管理業務との連携方法、利用頻度が高い部屋での清掃頻度について懸念する意見も見られた。

イ 施設設備維持管理業務計画

(ア) 取組方針

- ・研究所の維持管理業務という特徴を捉えていることを一定評価した。

(イ) 実施方法

- ・豊富な人員体制を確保する提案であることを一定評価した。
- ・搬送設備はフルメンテナンス契約、自動扉はメーカー系会社への契約を行う提案であり、専門性を有する設備における維持管理業務の品質担保がなされる点を評価した。
- ・省エネルギーに関する提案は限定的であり、また、品質確保に関する提案についても特筆すべき部分は見られなかった。

ウ 清掃業務計画

- ・安定的に業務を実施する計画となっている点を一定評価した。

エ 構内整備業務計画

- ・業務責任者に加えて植栽管理業務責任者を設置する提案を一定評価した。

オ 警備業務計画

- ・安定的に業務を実施する計画となっている点を一定評価した。

【事業計画に関する事項】

○業務実施体制に関する事項

ア 業務実施体制

(ア) 業務実施体制

- ・各業務において豊富な人員配置が提案されている点を一定評価した。

(イ) SPC の管理

- ・SPC 内部の統制・連携や理研との連絡体制について懸念する意見も見られた。

イ ワーク・ライフ・バランスの推進

- ・配点基準に基づき評価を行った。

○事業計画に関する提案

事業計画に関する提案については、収支・財務計画は安定計画であることに加えて、万一の際にも、複層的に対応策を検討した計画となっていることを一定評価した。

ア 資金調達計画

- ・融資確約書の取得や SPC 設立に向けた協定書の締結、劣後融資枠の設定など、資金調達等の確実性に配慮した提案となっている点を一定評価した。

イ 収支計画

- ・事業収支等の安定性に配慮した提案となっている点を一定評価した。

ウ リスク管理計画

- ・「リスク管理計画」では主要なリスクについて負担者、対応策を明示するとともに、SPC にリスクを残さない計画、また、想定外支出も推定するなど、重層的な検討を行い、手元資金を確保している計画を一定評価した。

(3) 最優秀提案者の選定

以上の審査の結果、竹中工務店グループの加点項目審査の得点合計は、228.500 点（満点 600 点）となった。また、総合評価値は 628.500 点を取得したことにより同グループを優秀提案者として選定した。

最優秀提案者として選定された竹中工務店グループの提案は、約 5.5%の VFM を達成できるとともに、民間事業者ならではの質の高いサービスの提供がなされることによって、PFI 事業としての効果を十分に得られることが期待できる。

9 終わりに

本事業の入札に際しては、民間事業者のノウハウや創意工夫が随所にみられる素晴らしい内容であり、理研の示した業務要求水準を満たす優れた提案であった。本委員会は、このような高水準の提案書が作成された努力を高く評価しており、深く感謝を申し上げたい。

なお、本事業では、現地説明会や複数回にわたる質問への回答、競争的対話といったプロセスの積み上げを経て、提案書が提出されたと伺っている。このことにより、本事業に対する民間事業者側の疑問点が解消されるとともに、理研が業務要求水準書等で示した意図に対する理解も一層深められ、優れた提案が引き出されたものと考えている。本事業をより良いものとするため、これらのプロセスに多数の方々に参加いただいたことについては、入札参加に至らなかった民間事業者の方々も含めて、委員会としてもここに改めて謝意を示したい。

最優秀提案者に選定された竹中工務店グループにおいては、今後、理研と事業契約を締結し、事業実施に至るものと考えている。同グループについては、本事業を更により良いものにするため、更なる協力と努力を期待するところである。

本事業は「理化学研究所創立 100 周年、更には次の 100 年の発展の礎となる事業であること」、「本部・事務棟が日本唯一の自然科学の総合研究所である理化学研究所の《司令塔》であること」や「研究の持続は不可欠であること」を十分認識の上、設計・建設・維持管理について更なる工夫・改善を持続し、理化学研究所と一丸となって優れた事業を実現していただきたい。

事業の成功を実現すべく、委員会として、特に以下の点につき、強く要望を致したい。

【施設整備業務に関する要望】

- ・ 1 階エントランスからのエレベーター及び階段へのアプローチなど、動線については利用人員数を考慮し、適切に設定いただきたい。
- ・ 2 階会議室フロア及び 3 階役員フロアの諸室計画や諸室プロポーシオンはその使用方法や位置付けを設計段階に理研と意見交換を行うことで、利用者にとって最適な計画にしていきたい。
- ・ 4 階以上の事務フロアについても各フロアが利用する職員の方々のニーズをよく意見交換したうえで執務空間及び共用部ともに計画すること、特に職員間のコミュニケーションを促すラウンジ機能については使用方法を踏まえて適切に設置いただきたい。

【維持管理業務に関する要望】

- ・品質の高いサービスを維持、さらに向上していくための具体的施策をこれまでの業務実施経験・ノウハウを活かして、積極的に行う姿勢でのぞんでいただきたい。
- ・特に本事業の維持管理期間は約 12 年間に渡る長期の事業であるため、これまでの経験・ノウハウによるサービス提供にとどまらず、より一層高い品質でのサービス提供を図るべく、その方法を検討いただきたい。
- ・維持管理会社 2 社の連携による高い品質でのサービスの具体的方法を検討いただきたい。
- ・本施設は世界各国から来賓者を迎える施設であることから、利用状況を見ながら清掃頻度・方法を常に検討いただき、本施設に相応しい美観・衛生環境を保つようにしていただきたい。

【事業計画に関する要望】

- ・理研と SPC の連絡体制、SPC 内部の統制・連携方法の考え方について、事業開始前に十分に議論し、理研とも意見交換をすることで、スピード感をもって業務履行できる体制を構築いただきたい。
- ・資金調達計画・リスク対応については代表企業が責任をもって取り組んでいる計画となっていることが確認できたが、維持管理業務段階においても、SPC の代表企業としての役割を理解し、セルフモニタリングの効果的实施などにより、サービス水準の向上を図るよう計画・実施いただきたい。

最後に、本委員会は、竹中工務店グループの提案内容が全事業期間にわたり確実に実行されることを通じて、理研の機能強化が図られること、そして更には日本の科学技術の発展に寄与することを切に願うものである。竹中工務店グループにおいては、自らが持つ専門的な知識や技術、ノウハウを総合的に存分に発揮して、理研の研究者、役職員のニーズに合致した質の高いサービスの提供や効果的・効率的な業務遂行に尽力されることを期待している。