

電気通信大学共創進化スマートビレッジ（仮称）整備等事業

事業者選定基準

令和8年6月8日

国立大学法人電気通信大学

1 本書の位置づけ

電気通信大学共創進化スマートビレッジ（仮称）整備等事業事業者選定基準（以下「事業者選定基準」という。）は、国立大学法人電気通信大学（以下「本学」という。）が、令和8年6月8日付けで公示した「電気通信大学共創進化スマートビレッジ（仮称）整備等事業（以下「本事業」という。）」を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を決定するにあたり、その交渉相手となる優先交渉権者及び次順位交渉権者（以下、総称して「優先交渉権者等」という。）を選定するための基準及びその他の必要事項を定めたものである。

2 優先交渉権者等選定の概要

(1) 優先交渉権者等選定方式

本事業は、施設整備段階から維持管理及び運営段階までの各業務を通じて、事業者に効果的かつ効率的、安定的かつ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や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。

そのため、優先交渉権者等の選定にあたっては、本事業全体の運営能力、施設整備能力、維持管理・運営能力とともに、見積金額等を総合的に評価することとし、競争性、透明性及び公平性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式とする。

(2) 優先交渉権者等選定方法

優先交渉権者等の選定は、二段階の審査により実施し、第一次審査として応募資格確認審査、第二次審査として提案内容審査（見積金額等の適格審査、基礎項目の適格審査、加点項目の審査）を行う。なお、応募資格確認審査は、提案内容審査のための提案書の提出を求める応募者を選定するためにのみ用いることとし、応募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。

(3) 優先交渉権者等選定の体制

審査に当たっては、外部の学識経験者及び本学の職員等で構成する「共創進化スマートビレッジ（仮称）整備等事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置し、当該審査委員会で、事業者選定基準等に関する審議等及び応募者より提出された提案書の審査を行い、優先交渉権者等を選定する。なお、審査委員会は、下表の8名の委員で構成され、審査委員会は非公開とする。

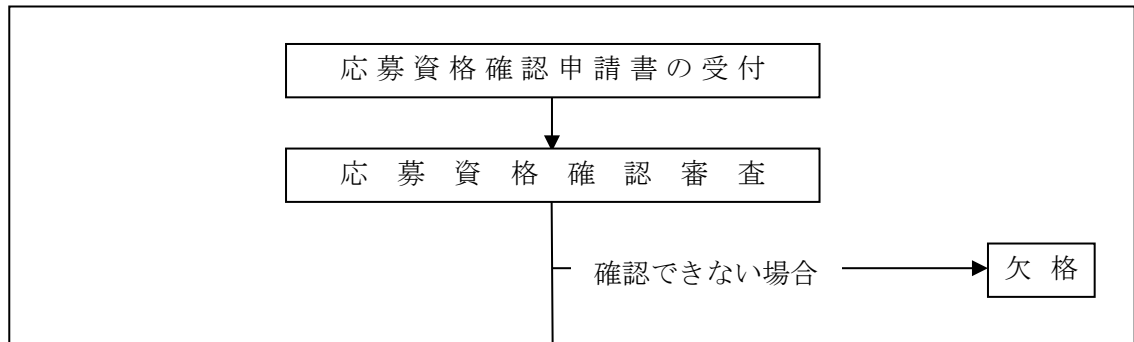
審査委員会の審査委員

役 割	氏 名	所属・職名
委 員 長	大月 光康	電気通信大学 理事（総務・財務戦略担当）
委 員 (五十音順)	上野 武	千葉大学 名誉教授
	浦木 史子	電気通信大学 理事（国際・広報戦略担当）
	大藪 敏晶	電気通信大学 総務部長
	阪口 豊	電気通信大学 理事（研究戦略担当）
	仲谷 栄伸	電気通信大学 理事（教育戦略担当）
	宮原 義昭	東京科学大学 副理事（不動産活用担当）
	村松 正和	電気通信大学 学長

3 審査の手順

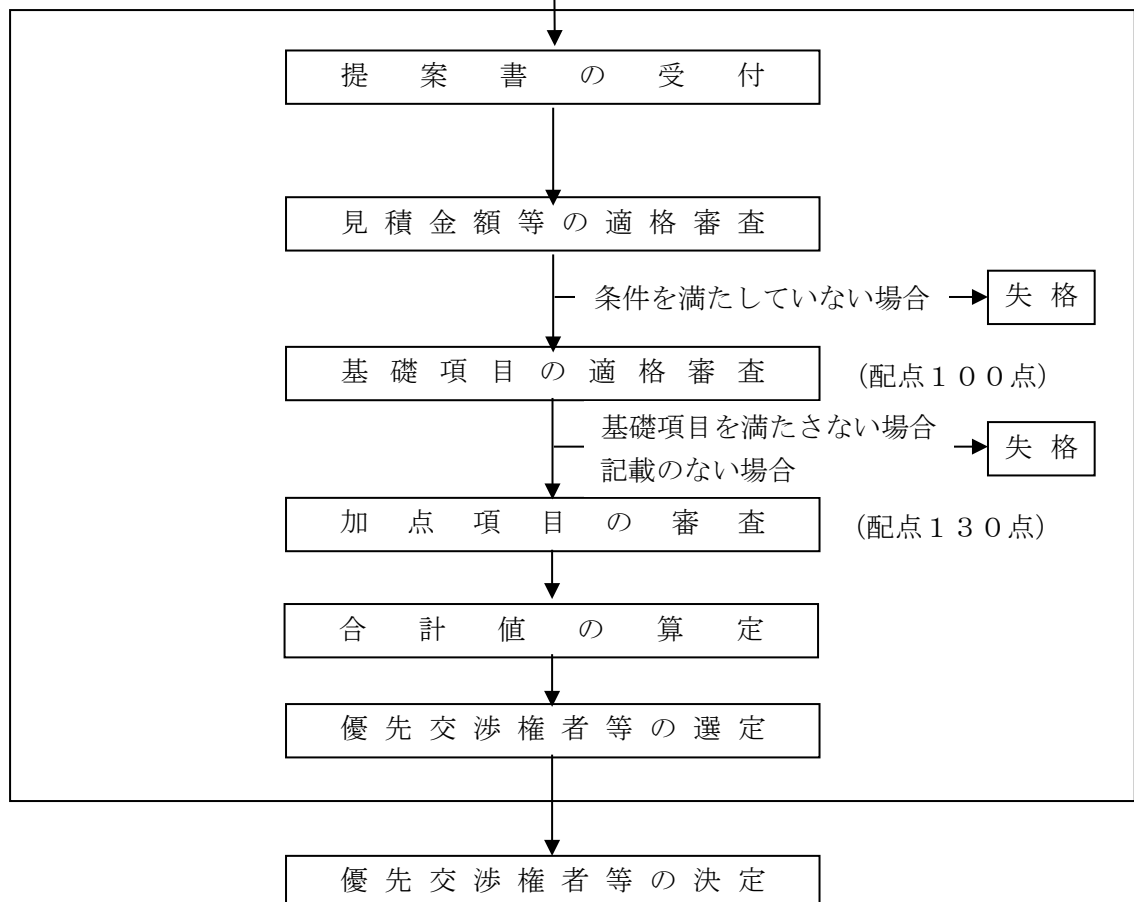
審査の手順は、次のとおりである。

(1) 応募資格確認審査（第一次審査）



公募要項等に関する（改定）個別提案 採否

(2) 提案内容審査（第二次審査）



4 応募資格確認審査（第一次審査）

本学は、応募者から提出された応募資格確認申請書を、公募要項の「応募者が備えるべき要件等（以下「応募資格要件」という。）」と照らし合わせて審査し、応募資格の有無に応募者に通知する。応募資格要件を満たした応募者は、応募資格確認審査通過者となり、提案内容審査に応募できるものとする。なお、応募資格確認の結果は提案内容審査の評価に影響しないものとする。

応募資格要件を満たさない場合は失格とする。

5 提案内容審査（第二次審査）

提案内容審査は審査委員会において、応募者から提出された提案書類の審査を行う。

審査委員会は、応募資格確認において要件を満たしていると判断され、適格となった応募者の提案書類について、評価基準に基づいて評価（配点）を行い、最も優れた（点数の最も高い）提案を行った応募者を優先交渉権者として、次に優れた（次に点数の高い）提案を行った応募者を次順位交渉権者として、それぞれ選定し、本学に報告する。

当該選定に当たっては、提案書類に関するプレゼンテーション及びヒアリングを実施するものとし、詳細については、公募要項及び別途応募者に通知する実施場所、日時及び実施要領等による。

(1) 見積金額等の適格審査

提案書に記載された見積金額等が、本学が定める条件等を満たしていることを確認する。条件等を満たしていない場合は失格とする。

(2) 基礎項目の適格審査

基礎項目の適格審査は、見積金額等が、本学が定める条件等を満たしていることが確認された応募者より提出された提案書の内容が、要求水準の基礎項目をすべて充足しているかについて審査を行う。要求水準の基礎項目をすべて充足している場合は適格とし、基礎点100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場合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。要求水準の基礎項目は、以下の表のとおりである。

1) 基礎項目及び審査基準（土地活用事業）

基 礎 項 目		審 査 基 準
① 事業計画に関する事項	ア 事業工程	a 実現可能な事業工程となっているとともに、事業条件が満たされていること。
	イ 見積金額等	a 土地活用事業者が本学に支払う地代等に関する算定方法に誤りがないこと。
	ウ 特別目的会社	a 出資内容が明記され、出資条件が満たされていること。ただし、設立する場合に限る。
	エ 資金調達計画	a 資金調達方法、金額、条件等が明示されていること。
	オ 長期収支計画	a 長期収支計画全体の計算に誤り等がないこと。 b 各種発生費用の項目及び算定方法に誤りがなく、市場価格と極端に乖離していないこと。 c 年度ごとの極端なキャッシュフロー変動や資金不足がないこと。
② 土地活用事業者使用施設の用途に関する事項		a スマートビレッジ全体として本学の教育研究と土地活用事業の事業内容の間で事業期間中を通して関連性を持つことができる施設計画であること。 b 事業期間における連携内容及び手法について、具体的に提案されていること。 c 大学連携使用施設が提案されていること。 d その他、要求水準が満たされていないと判断される提案がなされていないこと。
③ 基本的事項に関する事項		a 実施体制、モニタリング計画等について、要求水準が満たされていること。 b その他、要求水準が満たされていないと判断される提案がなされていないこと。
④ 土地活用事業者所有施設の施設整備に関する事項		a 配置計画、外構計画等について、要求水準が満たされていること。 b その他、要求水準が満たされていないと判断される提案がなされていないこと。
⑤ 土地活用事業者所有施設の維持管理・運営に関する事項		a 維持管理・運営について、要求水準が満たされていること。 b その他、要求水準が満たされていないと判断される提案がなされていないこと。
⑥ 代替施設に関する事項		a 代替施設の施設整備または調達、維持管理・運営について、要求水準が満たされていること。 b その他、要求水準が満たされていないと判断される提案がなされていないこと。

2) 基礎項目及び審査基準（PFI事業）

基 礎 項 目		審 査 基 準
① 事業計画に関する事項	ア 事業工程	a 実現可能な事業工程となっているとともに、事業条件が満たされていること。
	イ 見積金額等	a PFI事業者の収入及び費用負担に関する算定方法に誤りがないこと。
	ウ 特別目的会社	a 出資内容が明記され、出資条件が満たされていること。ただし、設立する場合に限る。
	エ 大学の支払条件	a 施設整備業務に係る対価の算定方法に誤りがなく、支払条件が満たされていること。 b 維持管理業務に係る対価の算定方法に誤りがなく、支払条件が満たされていること。 c 運営業務に係る対価の算定方法に誤りがなく、支払条件が満たされていること。
	オ 保険の付保	a PFI事業者に義務づけている保険に付保されること。
	カ 資金調達計画	a 資金調達方法、金額、条件等が明示されていること。
	キ 長期収支計画	a 長期収支計画全体の計算に誤り等がないこと。 b 各種発生費用の項目及び算定方法に誤りがなく、市場価格と極端に乖離していないこと。 c 年度ごとの極端なキャッシュフロー変動や資金不足がないこと。
② 大学使用施設の施設整備業務に関する事項		a 事業場所の範囲内に配置されていること。 b 大学使用施設の全体規模（延べ面積）について要求水準が満たされていること。 c 各室の室数及び規模（室面積）について要求水準が満たされていること。 d 設計業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 e 建設工事の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 f その他、要求水準が満たされていないと判断される提案がなされていないこと。
③ 大学使用施設の維持管理業務に関する事項		a 建物・建築設備保守管理業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 b 外構施設保守管理業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 c 清掃衛生管理業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 d 警備業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 e その他、要求水準が満たされていないと判断される提案がなされていないこと。
④ 大学使用施設の運営業務に関する事項		a 施設管理業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。

基 礎 項 目	審 査 基 準
	b ヘルプデスク業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 c 空室補修・クリーニング業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 d 防犯・防災管理業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 e 生活利便サービス業務の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 f その他、要求水準が満たされていないと判断される提案がなされていないこと。
⑤ 大学所有施設における P F I 事業者使用施設（任意）等 ※ に関する事項	a P F I 事業者提案による P F I 事業者使用施設の維持管理・運營業務（任意）及び P F I 事業者付帯事業（任意）の実施体制と実施計画について、要求水準が満たされていること。 b その他、要求水準が満たされていないと判断される提案がなされていないこと。

※ P F I 事業者付帯事業（任意）を含む。

(3) 加点項目の審査

基礎項目の適格審査において基礎点 1 0 0 点を付与された応募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、応募者より提出された提案書の内容について、以下に示す加点項目、審査基準及び配点に応じて加点を付与する。配点の合計は 1 3 0 点とする。

1) 加点項目

加 点 項 目		基 準 配 点
事業全体	① 事業全体に関する評価	1 5 点
土地活用事業	② 土地活用事業の事業計画に関する評価	5 点
	③ 土地活用事業の本学との連携に関する評価	2 0 点
	④ 土地活用事業者所有施設の施設整備・維持管理・運営に関する評価	1 0 点
P F I 事業	⑤ P F I 事業の事業計画に関する評価	5 点
	⑥ 大学所有施設の施設整備に関する評価	2 0 点
	⑦ 大学使用施設の維持管理に関する評価	5 点
	⑧ 大学使用施設の運営に関する評価	1 0 点
	⑨ P F I 事業者使用施設（任意）等 ※ の提案に関する評価	1 0 点
見積金額等	⑩ 見積金額等に関する評価	3 0 点

※ P F I 事業者付帯事業（任意）を含む。

2) 審査基準

審査項目	審査基準	配点	様式
① 事業全体に関する評価：15点			
ア 事業全体の実施方針及び実施体制等	- 事業全体の実施方針において、本事業の理念や目的を十分に理解し、本学が目指す共創進化スマートビレッジ（仮称）の実現に向け、本学と協働する積極的な取組姿勢が示されているか。 - 応募企業、応募グループの代表企業、応募グループの代表企業以外の構成員、協力企業等の役割分担が、明確かつ適切な内容となっているか。 - 本学とのコミュニケーション方法、事業者内の情報共有体制、品質管理体制、業務支援体制等のプロジェクトマネジメントに関する優れた提案がなされているか。 - その他、独自の優れた提案がなされているか。	5点	様式 23
イ 事業スケジュール	- 事業期間終了時までの事業全体のスケジュールが、具体的かつ適切な内容となっているか。 - その他、独自の優れた提案がなされているか。	5点	様式 24
ウ 施工計画	- 土地活用事業及びPFI事業の施工計画が、以下の項目に配慮した内容となっているか。 - i 良好な教育・研究環境の確保 - ii 近隣の住環境（交通、騒音、振動、粉塵等） - iii 安全・安心等 - iv 環境負荷の低減 - その他、独自の優れた提案がなされているか。	5点	様式 25
② 土地活用事業の事業計画に関する評価：5点			
ア 事業実施の安定性・確実性等	- 事業実施の安定性・確実性を高めるための工夫（事業収支計画と施設整備、維持管理、運営との整合、財務面のチェック体制、資金収支の安定化策等）が、具体的かつ適切な内容となっているか。 - 事業実施において事業者が負担するリスクの対策における工夫（回避策、保険対応、資金対応、バックアップ体制等）が、以下の項目において、具体的かつ適切な内容となっているか。 - i 不可抗力リスク - ii 物価変動リスク - iii 資金調達（金利、市場）リスク - iv その他抽出される主なリスク - その他、独自の優れた提案がなされているか。	5点	様式 27 様式 28 様式 29
③ 土地活用事業の本学との連携に関する評価：20点			
ア 基本的な考え方	コンセプト、用途、施設概要の内容が、本事業における大学の目的と整合しているとともに、その内容が的確かつ十分なものとなっているか。	5点	様式 31

審査項目		審査基準	配点	様式
	イ 土地活用事業者使用施設の用途	・ 施設計画の提案が、「土地活用事業者使用施設の全体において先進的な共同研究や実証実験の場として活用できること、当該活用が持続可能かつ社会実装型の連携であること」を実現できる具体的かつ適切な内容となっているか。 ・ その他、独自の優れた提案がなされているか。	5 点	様式 3 1
	ウ 連携の継続性	・ 事業期間における連携内容及び手法に関する提案が、一過性の研究連携ではなく、持続可能かつ社会実装型の連携を実現できる具体的かつ適切な内容となっているか。 ・ その他、独自の優れた提案がなされているか。	5 点	様式 3 2
	エ 大学連携使用施設	・ 本学との連携の拠点施設となる大学連携使用施設に関する提案が、具体的かつ適切な内容となっているか。 ・ その他、独自の優れた提案がなされているか。	5 点	様式 3 2
④ 土地活用事業者所有施設の施設整備・維持管理・運営に関する評価：10 点				
	ア 施設整備計画	・ 施設配置計画、外装計画、外構計画が、以下の項目に配慮した内容となっているか。 - i キャンパスマスタープランとの整合 - ii 建物の配置、アクセス動線、プライバシー - iii 良好な教育・研究環境の確保 - iv 近隣の住環境及び景観 - v 環境負荷の低減 - vi その他独自の工夫	5 点	様式 3 3
	イ 維持管理・運営計画	・ 維持管理・運営計画が、以下の項目に配慮した内容となっているか。 - i 良好な教育・研究環境の確保 - ii 近隣の住環境 - iii その他独自の工夫	5 点	様式 3 3
⑤ PFI 事業の事業計画に関する評価：5 点				
	ア 事業実施の安定性・確実性等	・ 事業実施の安定性・確実性を高めるための工夫（事業収支計画と施設整備、維持管理、運営との整合、財務面のチェック体制、資金収支の安定化策等）が、具体的かつ適切な内容となっているか。 ・ 事業実施において事業者が負担するリスクの対策における工夫（回避策、保険対応、資金対応、バックアップ体制等）が、以下の項目において、具体的かつ適切な内容となっているか。 - i 不可抗力リスク - ii 物価変動リスク - iii 資金調達（金利、市場）リスク - iv その他抽出される主なリスク	5 点	様式 3 5 様式 3 6 様式 3 7 様式 3 8

審査項目	審査基準	配点	様式
	・ 事業実施において、事業期間を通して本学が負担するリスク及び業務（事務）の軽減策の工夫が、具体的かつ適切な内容となっているか。 ・ 事業期間終了後に本学が実施する本施設の維持管理業務、運營業務の軽減策の工夫が、具体的かつ適切な内容となっているか。 ・ その他、独自の優れた提案がなされているか。		
⑥ 大学所有施設の施設整備に関する評価：20点			
ア 全体計画（配置計画、外装計画、外構計画、平面・内部動線計画、断面計画、省エネルギー計画）	・ 配置計画、外装計画、外構計画が、以下の項目に配慮した内容となっているか。 - i キャンパスマスタープランとの整合 - ii 建物の配置、アクセス動線、プライバシー - iii 良好な教育・研究環境の確保 - iv 近隣の住環境及び景観 ・ 平面・内部動線計画、断面計画が、以下の項目に配慮した内容となっているか。 - i 部門の配置、部門別のアクセス動線、プライバシー等 - ii 施設全体及び共用スペースの環境等 - iii 施設全体及び共用スペースの安全性及び防犯性等 ・ 省エネルギーやカーボンニュートラルの実現に配慮した内容となっているか。 ・ その他、独自の優れた提案がなされているか。	7点	様式 43
イ 大学使用施設（必須）	・ 国際交流施設（単身）の施設計画が、以下の項目に配慮した内容となっているか。 - i 快適な生活空間（間取り、収納、備品等） - ii 快適な生活環境（採光、通風、防音等） - iii 施設の安全性及び防犯性等 - iv その他独自の工夫 ・ 国際交流施設（国際交流スペース）の施設計画が、以下の項目に配慮した内容となっているか。 - i 学生及び留学生のコミュニケーション（談話や懇談、文化の紹介、学習、体験、交流等）の場 - ii 学生及び留学生への情報提供の場 - iii 外部からのアクセス及び外部への開放性 - iv その他独自の工夫 ・ 課外活動共用施設の施設計画が、以下の項目に配慮した内容となっているか。 - i 学生生活の充実、学生間交流の活性化等 - ii 快適な活動空間（間取り、収納、備品等） - iii 快適な活動環境（採光、通風、防音等） - iv その他独自の工夫	10点	様式 44

審査項目		審査基準	配点	様式
		・ 保育施設の施設計画が、以下の項目に配慮した内容となっているか。 - i 快適な生活空間（間取り、収納、備品等） - ii 快適な生活環境（採光、通風、防音等） - iii 施設の安全性及び防犯性等 - iv その他独自の工夫		
	ウ 大学使用施設（任意）	・ 任意の国際交流施設（単身、夫婦）が提案され、その施設計画が、以下の項目に配慮した内容となっているか。 - i 快適な生活空間（間取り、収納、備品等） - ii 快適な生活環境（採光、通風、防音等） - iii 施設の安全性及び防犯性等 - iv その他独自の工夫 ・ 国際教育センター・国際課の施設が提案され、その施設計画が、以下の項目に配慮した内容となっているか。 - i 教育・研究の質の向上、学生生活の充実、学生間交流の活性化等 - ii 快適な教育研究・執務空間（間取り、収納、備品等） - iii 快適な教育研究・執務環境（採光、通風、防音等） - iv その他独自の工夫	3 点	様式 4 5
⑦ 大学使用施設の維持管理に関する評価：5 点				
	ア 維持管理業務の基本的な考え方及び各業務の内容	・ 維持管理業務の基本的な考え方（実施体制及び本学との連絡体制を含む。）が、業務の目的と内容を十分理解し、かつ適切な内容となっているか。 ・ 維持管理業務の内容が、適切かつ効果的なものとなっているか。 ・ 修繕・更新業務の内容が、適切かつ効果的なものとなっているか。 ・ 維持管理業務において、大学使用施設の運用段階における維持管理コスト（光熱水費を含む。）を削減するための優れた提案がなされているか。	5 点	様式 4 6
⑧ 大学使用施設の運営に関する評価：10 点				
	ア 運営業務の基本的な考え方及び各業務の内容	・ 運営業務の基本的な考え方（実施体制及び本学との連絡体制を含む。）が、業務の目的と内容を十分理解し、かつ適切な内容となっているか。 ・ 各業務の内容が、適切かつ効果的なものとなっているか。 ・ 運営業務において、大学使用施設の運用段階における運営コストを削減するための優れた提案がなされているか。 ・ その他、独自の優れた提案がなされているか。	10 点	様式 4 7

審査項目	審査基準	配点	様式
⑨ P F I 事業者使用施設（任意）等の提案に関する評価：10点			
ア P F I 事業者使用施設（任意）	・ P F I 事業者使用施設（任意）において、主としてキャンパス構内における学生及び教職員並びに来学者等の諸活動を支援することに即した実施内容を適切かつ効果的なものとするための優れた提案がなされているか。 ・ P F I 事業者使用施設（任意）において、利用者ニーズの変化や想定されるリスク等に柔軟に対応できる優れた提案がなされているか。	5点	様式48
イ P F I 事業者付帯事業（任意）	・ P F I 事業者付帯事業（任意）において、P F I 事業を効率的かつ効果的に実施できることはもとより、魅力的なものとする優れた提案がなされているか。	5点	様式49
⑩ 見積金額等に関する評価：30点			
ア 権利金（一括金）とサービス購入費（施設整備業務）の関係	・ 「地代等」のうち権利金（一括金）について、以下のa、bの合計額を超えるとともに、大学の安定的かつ継続的な運営に資するものとなっているか。 - a 「大学所有施設」の施設整備業務に対する「サービス購入費」相当（一括支払） - b 本学が別途に負担する「土地活用事業」に関連する「初期投資費用（金 14,000,000 円：消費税を含む）」相当（一括支払） ・ 「地代等」のうち権利金（一括金）の具体的な支払方法が本事業における大学の支出において資金ショートを生じさせない内容となっているとともに、更には大学にとって有利なものとなっているか。 ・ 「地代等」のうち権利金（一括金）について、独自の優れた提案がなされているか。	30点	様式30 様式36 様式37 様式38 様式39 様式40 様式41 様式42
イ 地代（年間地代）とサービス購入費（維持管理業務・運営業務）の関係	・ 「地代等」のうち地代（年間地代）について、以下のaからdの合計額からeを控除した額を超えるとともに、大学の安定的かつ継続的な運営に資するものとなっているか。 - a 「大学使用施設」の維持管理業務に対する「サービス購入費」相当（年間支払額） - b 「大学使用施設」の運営業務に対する「サービス購入費」相当（年間支払額） - c 「大学連携使用施設」に関する「賃料等」（賃料や共益費（必要な場合）とともに、維持管理費を含む。）相当（年間支払額） - d 本学が別途に負担する「土地活用事業」に関連する「土地固定資産税」相当 - e 本学が「国際交流施設（单身室・夫婦室）」の入居者から受領する「賃料（必須の施設は金 276,600 円／年・单身戸、任意の施設は金 276,600 円／年・单身戸、金 359,580 円／年・夫婦戸）」相当		

審査項目	審査基準	配点	様式
	・「地代等」のうち地代(年間地代)の具体的な支払方法が本事業における大学の支出において資金ショートを生じさせない内容となっているとともに、更には大学にとって有利なものとなっているか。 ・「地代等」のうち地代(年間地代)について、独自の優れた提案がなされているか。		

2) 評価基準

評価水準	加点比率 (加点＝配点×加点比率)
5 特に優れている	100%
4 5と3の中間程度	75%
3 優れている	50%
2 3と1の中間程度	25%
1 優れている点はない	0%

※ ただし、見積金額等に関する評価は、見積金額等に関する提案が最も優れている提案を行った応募者の加点を30点、次に優れている提案を行った応募者の加点を25点、その他の応募者の加点を20点とする。

なお、評価水準の判定に当たっては、明確な内容の提案及び具体的な内容の提案で効果が確認できるものを評価するものとし、不明確な内容の提案及び抽象的な内容の提案で効果が確認できないものについては評価しない。

(4) 優先交渉権者及び次順位交渉権者の選定

基礎点と加点の合計値を比較し、合計値の最も高い提案者を優先交渉権者、次に高い提案者を次順位交渉権者として選定する。

合計値＝基礎点(配点100点)＋加点(配点130点)

ただし、合計値の最も高い提案者が複数いるときは、下記の1)から3)の配点の順で1者を特定するものとする。それでも、特定できないときは、当該複数の者にくじを引かせて特定する。

- 1) 見積金額等に関する評価
- 2) 土地活用事業の本学との連携に関する評価
- 3) 大学所有施設の施設整備に関する評価

6 優先交渉権者及び次順位交渉権者の決定

本学は、審査委員会による優先交渉権者及び次順位交渉権者の選定に基づき、優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定する。