電気通信大学（調布）共創進化棟（仮称）整備運営事業

落札者決定基準

令和７年８月１日

国立大学法人電気通信大学

＜　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) 事業者選定方法 1

(3) 事業者選定の体制 1

3　審査の手順 3

(1) 競争参加資格確認審査（第一次審査） 3

(2) 提案内容審査（第二次審査） 3

4　競争参加資格確認審査（第一次審査） 4

(1) 競争参加資格確認審査 4

(2) 改定入札説明書等に関する要求水準確認書（個別提案）回答・改定事業者提案による運営業務（任意）提案書採否・改定民間付帯施設（任意）事業提案書採否 4

5　提案内容審査（第二次審査） 4

(1) 入札金額の適格審査 4

(2) 基礎項目の適格審査 4

(3) 加点項目の審査 6

(4) 優秀提案者の選定 １４

6　落札者の決定 １４

1　本書の位置づけ

電気通信大学（調布）共創進化棟（仮称）整備運営事業落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）は、国立大学法人電気通信大学（以下「本学」という。）が、電気通信大学（調布）共創進化棟（仮称）整備運営事業（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。）の募集及び選定を行うに当たって、入札参加者に交付する入札説明書と一体のものである。

落札者決定基準は、落札者を決定するに当たって、最も優れた提案を行った入札参加者（以下「優秀提案者」という。）を選定するための方法及び評価項目等を示し、入札参加者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

2　事業者選定の概要

(1) 事業者選定方式

本事業は、施設の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、事業者に効率的かつ効果的、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及びノウハウを総合的に評価して選定する必要がある。したがって、事業者の募集及び選定に当たっては、入札金額とともに、施設の整備段階から維持管理及び運営段階までの各業務の能力等その他の条件により選定する総合評価方式一般競争入札をもって行う。

(2) 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、基礎項目の適格審査、加点項目の審査、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の提出を求め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。

(3) 事業者選定の体制

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「共創進化棟（仮称）整備運営事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置し、当該審査委員会で、落札者決定基準等に関する審議等及び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。

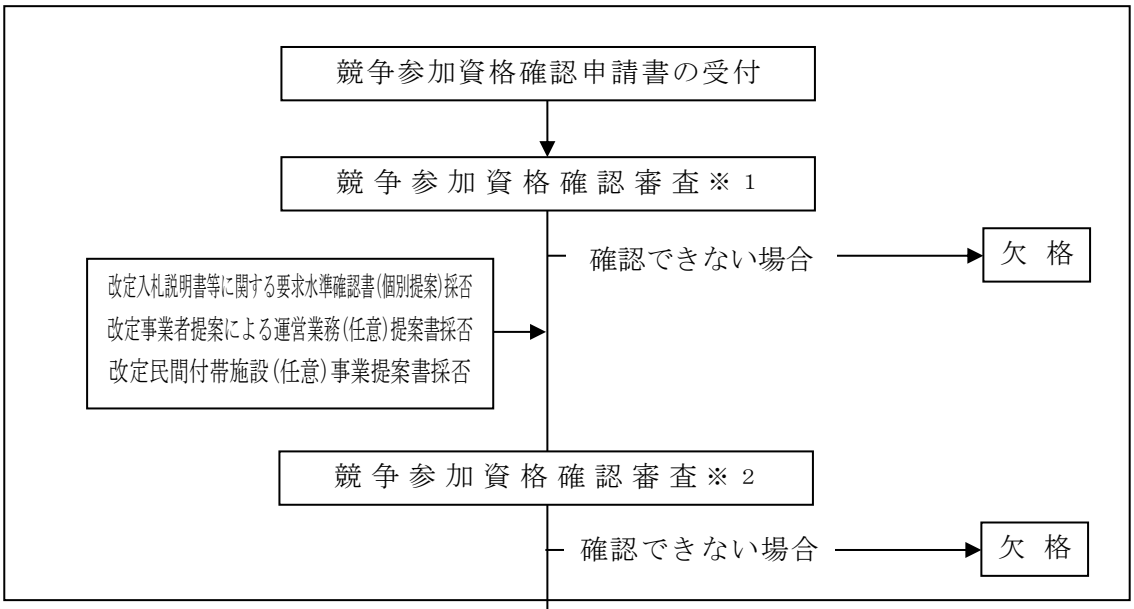
審査委員会の審査委員

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	上野　　武	千葉大学 名誉教授
	大家　万明	電気通信大学 理事（国際・広報戦略担当）
	田野　俊一	電気通信大学 学長
	西岡　　一	電気通信大学 理事（研究・産学官連携戦略担当）
	牧村　恭子	電気通信大学 総務部部長（施設担当）併任施設課長
	宮原　義昭	東京科学大学 副理事（不動産活用担当）
（五十音順）	村松　正和	電気通信大学 理事（教育戦略担当）

３　審査の手順

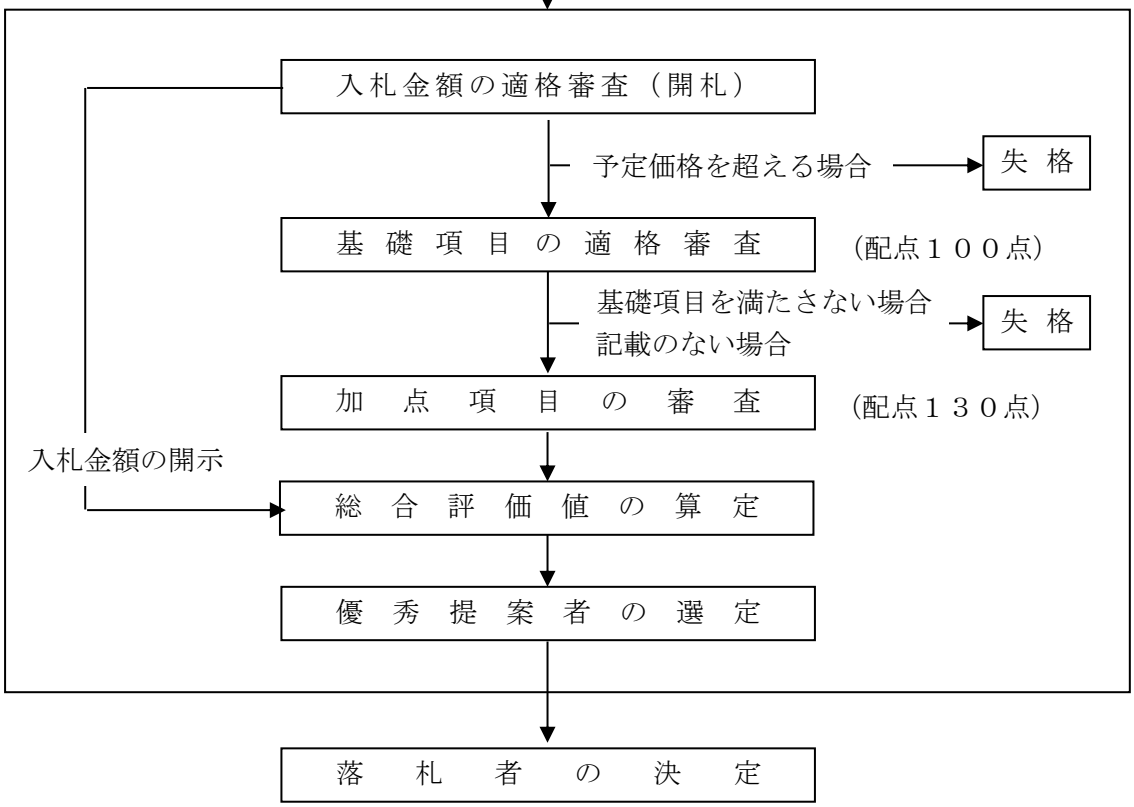
審査の手順は、次のとおりである。

(1) 競争参加資格確認審査（第一次審査）



※１　ただし、事業者提案による運営業務（任意）に当たる者、民間付帯施設（任意）事業に当たる者を除く。
※２　ただし、事業者提案による運営業務（任意）に当たる者、民間付帯施設（任意）事業に当たる者に限る。

(2) 提案内容審査（第二次審査）



４　競争参加資格確認審査（第一次審査）

(1) 競争参加資格確認審査

競争参加資格の確認審査は、入札参加者が備えるべき要件等（入札説明書に記載の要件）を満たしているかについて確認審査を行う。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。

(2) 改定入札説明書等に関する要求水準確認書（個別提案）採否・改定事業者提案による運営業務（任意）提案書採否・改定民間付帯施設（任意）事業提案書採否

改定入札説明書等に関する要求水準確認書（個別提案）採否・改定事業者提案による運営業務（任意）提案書採否・改定民間付帯施設（任意）事業提案書採否については、入札説明書による。

５　提案内容審査（第二次審査）

(1) 入札金額の適格審査

入札書に記載された入札金額が、本学が定める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失格とする。

すべての入札参加者の入札金額が予定価格を超えている場合は、再度入札を行う。この場合、再入札に際して提案内容の変更を行うことは許されるものとする。

(2) 基礎項目の適格審査

基礎項目の適格審査は、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、次の表のとおりである。

1)　基礎項目及び審査基準

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 入札金額	a 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
	エ 大学の支払条件	a 本施設の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 本施設の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。

基　礎　項　目		審　査　基　準
		c　本施設の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。 d　東 11 号館の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。
	オ 保険の付保	a　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 本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　共創進化棟（仮称）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。（具体的な数値は、要求水準書による。） 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。（具体的な数値は、要求水準書による。） 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 本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 本施設の運営業務に関する事項		a　大学－地域・企業連携スペース等の運営支援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

基　礎　項　目	審　査　基　準
	ること。 b ラーニングカフェ等の運営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 事業者提案による運営業務（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。 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。
⑤ 東 11 号館の維持管理業務に関する事項	a 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。 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 民間付帯施設（任意）事業に関する事項	a 民間付帯施設（任意）事業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。

(3) 加点項目の審査

基礎項目の適格審査において基礎点１００点を付与された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、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１３０点とする。

加　点　項　目			配点		
1) 事業計画に関する提案		ア 事業実施における取組姿勢、実施体制	5		13
		イ 資金調達、収支計画	4		
		ウ リスク対応	4		
2) 本施設の施設整備業務に関する提案	① 施設計画	ア 個別提案	6	66	76
		イ 大学の新しい顔としてのデザインと周辺景観等への配慮	12		
		ウ 地域や街との連携に配慮した配置計画、動線計画、外構計画	12		
		エ 地域・企業連携及び交流の活性化への配慮	12		
		オ 最先端の教育研究機能への配慮	8		
		カ 省エネルギーやカーボンニュートラルへの配慮	8		
		キ 安全・安心なキャンパスへの配慮	8		

加　点　項　目			配点		
	② 施工計画	ア 施工計画における品質管理	4	10	
		イ 設計業務から建設工事までの工程管理	4		
		ウ 施工計画における周辺環境、環境負荷への配慮	2		
3) 本施設の維持管理業務に関する提案		ア 維持管理業務	5		7
		イ 維持管理コストへの配慮	2		
4) 本施設の運営業務に関する提案		ア 大学ー地域・企業連携スペース等の運営支援業務	5		17
		イ ラーニングカフェ等の運営業務	10		
		ウ 事業者提案による運営業務（任意）	2		
5) 東11号館の維持管理業務に関する提案		ア 維持管理業務	2		3
		イ 維持管理コストへの配慮	1		
6) 民間付帯施設（任意）事業に関する提案		ア 民間付帯施設（任意）事業	6		
7) 提案全体に関する事項		ア 提案全体	8		
合　　計			130		

1)　事業計画に関する提案・・・配点合計１３点

加　点　項　目	審　査　基　準	配点
ア 事業実施における取組姿勢、実施体制 ※ 主な評価対象様式３１	a 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棟（仮称）の効率的かつ効果的な実現に向け、本学と協働して事業を実施していこうとする積極的な取組姿勢が示されているか。 b 本事業の実施体制（ＳＰＣの構成員及び協力会社等／総括責任者、各業務責任者及び各業務担当者等）について、高いスキルと豊富な実績等を有するとともに、本学とのコミュニケーション方法、選定事業者内の情報共有体制、品質管理体制、業務支援体制等、本事業を効率的かつ効果的に実施するため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。 c その他、事業実施における取組姿勢、実施体制について、独自の優れた提案がなされているか。	5

加　点　項　目	審　査　基　準	配点
イ 資金調達、収支計画 ※ 主な評価対象様式３２	a 資金調達を確実かつ安定的なもとするための優れた提案がなされているか。 b 毎年度の収支計画を確実かつ安定的なものとするための優れた提案がなされているか。 c 不測の資金需要に対応するための優れた提案がなされているか。 d その他、資金調達、収支計画について、独自の優れた提案がなされているか。	4
ウ リスク対応 ※ 主な評価対象様式３３	a 想定されるリスクの的確な把握とともに、これらのリスクに対応するための優れた提案がなされているか。 b リスクに対応する方策の一つとして、適切かつ有効な保険が付保されているか。 c その他、リスク対応について、独自の優れた提案がなされているか。	4

2)　本施設の施設整備業務に関する提案・・・配点合計７６点

①　施設計画（配点６６点）

加　点　項　目	審　査　基　準	配点
ア 個別提案 ※ 主な評価対象様式４３	a 要求水準確認（個別提案※）に関する一連の手続を経て、要求水準書の規定に替わる提案により、本学が想定していた水準を超える優れた提案がなされているか。 ※ 個別提案とは、要求水準書の規定よらないで、要求水準の規定と同等以上の機能、性能、品質等を満たすもので、要求水準書の規定に替わる提案をいう。 ※ 本加点項目に記載の提案と同じ内容の提案を、他の加点項目にも記載することを認める。ただし、本加点項目では優れた個別提案を行ったことのみを評価し、他の加点項目では提案の内容そのものを評価する。	6
イ 大学の新しい顔としてのデザインと周辺景観等への配慮 ※ 主な評価対象様式４４	a 最先端の教育研究施設に相応しいとともに、大学の新しい顔（シンボル）として、５０年後、１００年後を見据えたデザイン（外観デザイン、エントランスデザイン）とするための優れた提案がなされているか。 b キャンパス諸施設との景観の形成や周辺環境	１２

加　点　項　目	審　査　基　準	配点
	との調和を図るための優れた提案がなされているか。 c　その他、最先端の教育研究施設及び大学の新しい顔（シンボル）としてのデザインと周辺景観等への配慮について、独自の優れた提案がなされているか。	
ウ　地域や街との連携に配慮した配置計画、動線計画、外構計画 ※ 主な評価対象様式４５	a　事業場所全体の配置計画及び動線計画を地域や街との連携にも配慮した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。 b　事業場所全体の外構計画を地域や街との連携にも配慮した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。 c　その他、事業場所全体の配置計画、動線計画、外構計画について、独自の優れた提案がなされているか。	１２
エ　地域・企業連携及び交流の活性化への配慮 ※ 主な評価対象様式４６	a　エントランス空間及び共創的コモンスペース（プレゼンテーションスペース、ＡＲ／ＶＲコモンズ、展示コーナー、地域連携ホワイエ、学習スペース、コワーキングラウンジ等）、並びにラーニングカフェの計画（空間計画、室内環境計画、設備計画等）において、学生・教職員間及び地域社会や民間企業等の連携・交流を活性化させる快適な環境を実現するための優れた提案がなされているか。 b　その他、地域・企業連携及び交流の活性化や快適な環境の実現への配慮について、独自の優れた提案がなされているか	１２
オ　最先端の教育研究機能への配慮 ※ 主な評価対象様式４７	a　教育研究スペース（特に教室、セミナー室、オープンラボ、多目的室）及びＤ×２プログラムスペース、並びに大学－地域・企業連携スペース（特にＡＲ／ＶＲラボ、地域・企業レンタルスペース、連携共同利用ラボ）の計画（空間計画、室内環境計画、設備計画等）において、利便性及び快適性の高い最先端の教育研究環境を提供するとともに、変化に対応できる柔軟性と拡張性のある優れた提案がなされているか。	８

加　点　項　目	審　査　基　準	配点
	b　その他、教育研究環機能の高機能化や柔軟性と拡張性への配慮について、独自の優れた提案がなされているか。	
カ　省エネルギーやカーボンニュートラルへの配慮 ※ 主な評価対象様式４８	a　ＡＩ／ＩＯＴの活用、熱負荷抑制や建築設備の高効率化、再生可能エネルギーを利用したシステムの採用等、一次エネルギー消費量を大幅に削減可能な先導的省エネルギー技術等の導入による、運用段階における維持管理コスト（光熱水費を含む。）を縮減するための優れた提案がなされているか。 b　省CO_2、省資源、資源の循環利用、建物の長寿命化、共用部での積極的な内装木質化等、環境負荷を低減し、カーボンニュートラルを目指すための優れた提案がなされているか。 c　その他、省エネルギーやカーボンニュートラルの実現への配慮について、独自の優れた提案がなされているか。	８
キ　安全・安心なキャンパスへの配慮 ※ 主な評価対象様式４９	a　地震時の什器備品等の転倒防止のための優れた提案がなされているか。 b　施設利用者の多様化に配慮し、利用目的に即して誰にとっても安全かつ容易な利用が可能となる施設とするための優れた提案がなされているか。 c　災害時におけるライフライン確保の多様化や災害発生後の初動体制・機能の強化、並びにセキュリティー対策、事故防止等、安全に配慮した優れた提案がなされているか。 d　キャンパス内の安全な交通を確保するため、歩行者や自転車、自動車などが安全に共存できる優れた提案がなされているか。 e　その他、安全・安心なキャンパスへの配慮について、独自の優れた提案がなされているか。	８

②　施工計画（配点１０点）

加　点　項　目	審　査　基　準	配点
ア　施工計画における品質管理 ※ 主な評価対象様式５０	a　施工計画における品質管理の方法等について、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。	４

加　点　項　目	審　査　基　準	配点
	b　その他、施工計画における品質管理について、独自の優れた提案がなされているか。	
イ　設計業務から建設工事までの工程管理 ※ 主な評価対象様式５１	a　設計業務から建設工事までの工程管理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。 b　本学が別途発注する引越、備品等調達等の各業務、本施設関係者による供用開始等の各準備との調整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。 c　その他、設計業務から建設工事までの工程管理について、独自の優れた提案がなされているか。	4
ウ　施工計画における周辺環境、環境負荷への配慮 ※ 主な評価対象様式５２	a　施工計画における周辺環境への影響の低減とともに、環境負荷の低減のための優れた提案がなされているか。 b　その他、施工計画における周辺環境、環境負荷への配慮について、独自の優れた提案がなされているか。	2

3)　本施設の維持管理業務に関する提案・・・配点合計７点

加　点　項　目	審　査　基　準	配点
ア　維持管理業務 ※ 主な評価対象様式５４	a　維持管理業務（建物・建築設備保守管理業務、外構施設保守管理業務、清掃衛生管理業務、警備業務）の具体的な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。 b　維持管理業務の各業務について、品質の確保・向上や効果的なサービス提供のための優れた提案がなされているか。 c　その他、維持管理業務について、独自の優れた提案がなされているか。	5
イ　維持管理コストへの配慮 ※ 主な評価対象様式５５	a　維持管理業務において、本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。）を縮減するための優れた提案がなされているか。 b　その他、維持管理コストへの配慮について、独自の優れた提案がなされているか。	2

4)　本施設の運営業務に関する提案・・・配点合計１７点

加　点　項　目	審　査　基　準	配点
ア　大学－地域・企業連携スペース等の運営支援業務 ※ 主な評価対象様式５７	a　大学－地域・企業連携スペース等の運営支援業務の具体的な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。 b　その他、大学－地域・企業連携スペース等の運営支援業務、独自の優れた提案がなされているか。	5
イ　ラーニングカフェ等の運営業務 ※ 主な評価対象様式５８	a　ラーニングカフェ等の運営業務において、主として共創進化棟（仮称）における学生及び教職員の諸活動を福利厚生面で支援することに即した実施内容（実施体制、営業日時、提供方法・商品・メニュー・サービス・料金等）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。 b　ラーニングカフェ等の運営業務において、利用者満足度を高めるとともに、継続的かつ効果的に維持・改善するための優れた提案がなされているか。特に、利用者数の変化（学生休暇期間）に対しても、常にサービスの質を落とさずに業務を実施するための優れた提案がなされているか。 c　利用者のニーズ（実施体制、営業日時、提供方法・商品・メニュー・サービス・料金等）の変化や想定されるリスクに柔軟に対応できる優れた提案がなされているか。 d　その他、ラーニングカフェ等の運営業務について、独自の優れた提案がなされているか。	１０
ウ　事業者提案による運営業務（任意） ※ 主な評価対象様式５９	a　事業者提案による運営業務（任意）において、主として共創進化棟（仮称）における学生及び教職員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。 b　事業者提案による運営業務（任意）において、想定される利用者ニーズの変化やリスク等に対応するための優れた提案がなされているか。 c　その他、事業者提案による運営業務（任意）について、独自の優れた提案がなされているか。	2

5)　東 11 号館の維持管理業務に関する提案・・・配点合計３点

加　点　項　目	審　査　基　準	配点
ア 維持管理業務 ※ 主な評価対象様式６１	a 維持管理業務（清掃衛生管理業務）の具体的な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。 b 維持管理業務（清掃衛生管理業務）について、品質の確保･向上や効果的なサービス提供のための優れた提案がなされているか。 c その他、維持管理業務について、独自の優れた提案がなされているか。	2
イ 維持管理コストへの配慮 ※ 主な評価対象様式６２	a 維持管理業務（清掃衛生管理業務）において、東11号館の運用段階における維持管理コスト（光熱水費を含む。）を縮減するための優れた提案がなされているか。 b その他、維持管理コストへの配慮について、独自の優れた提案がなされているか。	1

6)　民間付帯施設（任意）事業に関する提案・・・配点合計６点

加　点　項　目	審　査　基　準	配点
ア 民間付帯施設（任意）事業 ※ 主な評価対象様式６４	a 民間付帯施設（任意）事業において、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。 b 民間付帯施設（任意）事業において、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。 c その他、民間付帯施設（任意）事業について、独自の優れた提案がなされているか。	6

7)　提案全体に関する事項・・・配点合計８点

加　点　項　目	審　査　基　準	配点
ア 提案全体 ※ 提案全体をとおして評価するものであり、特定の様式に依拠しない。	a 提案全体をとおして、各提案の相乗効果等により、本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。	8

※　審査基準欄に記載の「主な評価対象様式」は、主として評価の対象とする様式であり、その他の＜様式＞についても、すべての加点項目において参照する。

8) 配点基準

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％

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) 優秀提案者の選定

基礎点と加点の合計を入札金額で除して得た数値（以下「総合評価値」という。）を比較し、総合評価値の最も高い提案者を優秀提案者として選定する。

総合評価値＝{基礎点（配点１００点）＋加点（配点１３０点）} ÷入札金額 ×10 ^{9}

ただし、総合評価値の最も高い提案者が複数いるときは、下記の 1)から 6)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) 本施設の施設整備業務に関する事項

2) 事業計画に関する事項

3) 本施設の運営業務に関する事項

4) 本施設の維持管理業務に関する事項

5) 東 11 号館の維持管理業務に関する事項

6) 民間付帯施設（任意）事業に関する事項

６　落札者の決定

本学は、競争参加資格確認審及び提案内容審査の結果により選定された優秀提案者を落札者として決定する。

担当部局
国立大学法人電気通信大学総務部施設課施設企画係 所 在 地　：　〒182－8585　東京都調布市調布ケ丘１-５-１ 電　　話　：　042－443－5052（ダイヤルイン） アドレス　：　uec-shisetsu@office.uec.ac.jp ※　入札説明書等の内容に関して、電話及びメールによる直接の質問は受け付けない。