

国立大学法人東京農工大学本部地区整備等事業

優先交渉権者選定基準

2024年10月

## 目次

1 優先交渉権者選定基準の位置付け .....	1
2 優先交渉権者選定の概要 .....	1
(1) 優先交渉権者選定の方式 .....	1
(2) 優先交渉権者選定の方法 .....	1
(3) 優先交渉権者選定の体制 .....	1
3 審査の手順 .....	3
4 審査方法 .....	4
(1) 資格審査 .....	4
(2) 提案審査 .....	4
(3) 事業提案の位置付け .....	5

## 1 優先交渉権者選定基準の位置付け

本優先交渉権者選定基準(以下「本基準」という。)は、国立大学法人東京農工大学(以下「本学」という。)が、本学本部地区整備等事業(以下「本事業」という。)を実施する事業者(以下「事業者」という。)の選定を行うに当たり、本学が設置した、国立大学法人東京農工大学本部地区整備等事業PFI事業者選定委員会(以下「委員会」という。)において、最も優れた応募者を選定するための方法や評価項目等を定めるものです。また、本基準は、本事業に参加しようとする者に交付する入札説明書と一体のものとしてします。

## 2 優先交渉権者選定の概要

### (1) 優先交渉権者選定の方式

事業者の募集及び選定の方法は、競争性の担保及び透明性・公平性の確保に配慮したうえで、企画競争入札方式を採用します。

本事業は、魅力ある教育研究の基盤となるキャンパスの整備・活用を図るため、建築から30年以上経過する本学が府中市に保有する施設(本部管理棟)の老朽化対策を講じるとともに、当施設が立地する府中キャンパス(本部地区)の整備を行うもので、単なる大学本部管理棟の建て替えPFIや、単なるキャンパス空き地の有効活用が目的ではなく、その両立及び、学長ビジョンに掲げた実践の場(産学連携拠点)としての機能を有する施設の整備・運営を企図し、実現するために必要な施設(以下「本施設」という。)の設計・建設段階から維持管理・運営段階の各業務を長期間にわたり一括して民間事業者へ委託することにより、民間事業者の幅広い能力・ノウハウが活用され、安定かつ効率的な事業の遂行を期待するものです。事業者の選定に当たっては、入札価格、設計・建設、維持管理・運営に関する技術及び事業遂行能力等を総合的に評価することとします。

### (2) 優先交渉権者選定の方法

今回の事業提案について、別添「要求水準書」を満たすことを前提とした事業対象施設及び事業場所での「事業計画」と同事業計画を提案するにあたって想定した、「本学が事業目的を達成(本学学長ビジョンの達成)するための提案に関する基本的な考え方」を示していただきます。

なお、提案にあたっては本事業における特定事業(任意事業の実施を希望する場合には当該事業も含む。)実施のための整備にあたり本学が債務負担を負うことなく実施することが可能な事業の提案を求めます。

本学は、応募者から提案のあった事業計画についてヒアリングを行い、要求水準を満たす事業を提案した応募者と、その提案内容を踏まえ、最終的に提案を求める事業の内容、事業対象区域の条件等についての対話を実施いたします。

なお、上記対話にあたっては、本学と応募者による守秘義務契約を締結することを想定しております。

本学は、上記対話を経て提案の前提となる条件等を調整し、応募者は、これを踏まえて、必要と認められた場合は、原提案に必要な修正を加えて最終提案を改めて行うこととします。

本学は、応募者からの最終提案に基づき、事業予定者(優先交渉権者)を選定します。

### (3) 優先交渉権者選定の体制

審査は、外部の有識者等含む5名の委員により構成されます委員会において、「国立大学法人東京農工大学本部地区整備等事業様式集及び記載要領」(以下、「記載要領」という。)に基づき応募者から提出された提案書類の審査を行います。

審査結果について、優先交渉権者選定後、速やかに本学ホームページへの掲載その他適宜の方法により公表します。

また、委員会の委員は以下のとおりであり、審議内容は原則として非公開とします。

【委員会の構成(敬称略・五十音順)】

区分	氏名	所属・役職(2024年9月1日現在)
委員長	三沢和彦	東京農工大学・理事(経営戦略・人事担当)・統括理事
委員	有江 力	東京農工大学・理事(内部統制担当)・統括副学長
	岩佐明彦	法政大学デザイン工学部建築学科 教授・一級建築士
	鬼頭藤芳	(株)民間資金等活用事業推進機構・公認会計士
	栗本知子	弁護士法人関西法律特許事務所・弁護士

委員に異動があった場合は、後任者をもって充てるものとします。

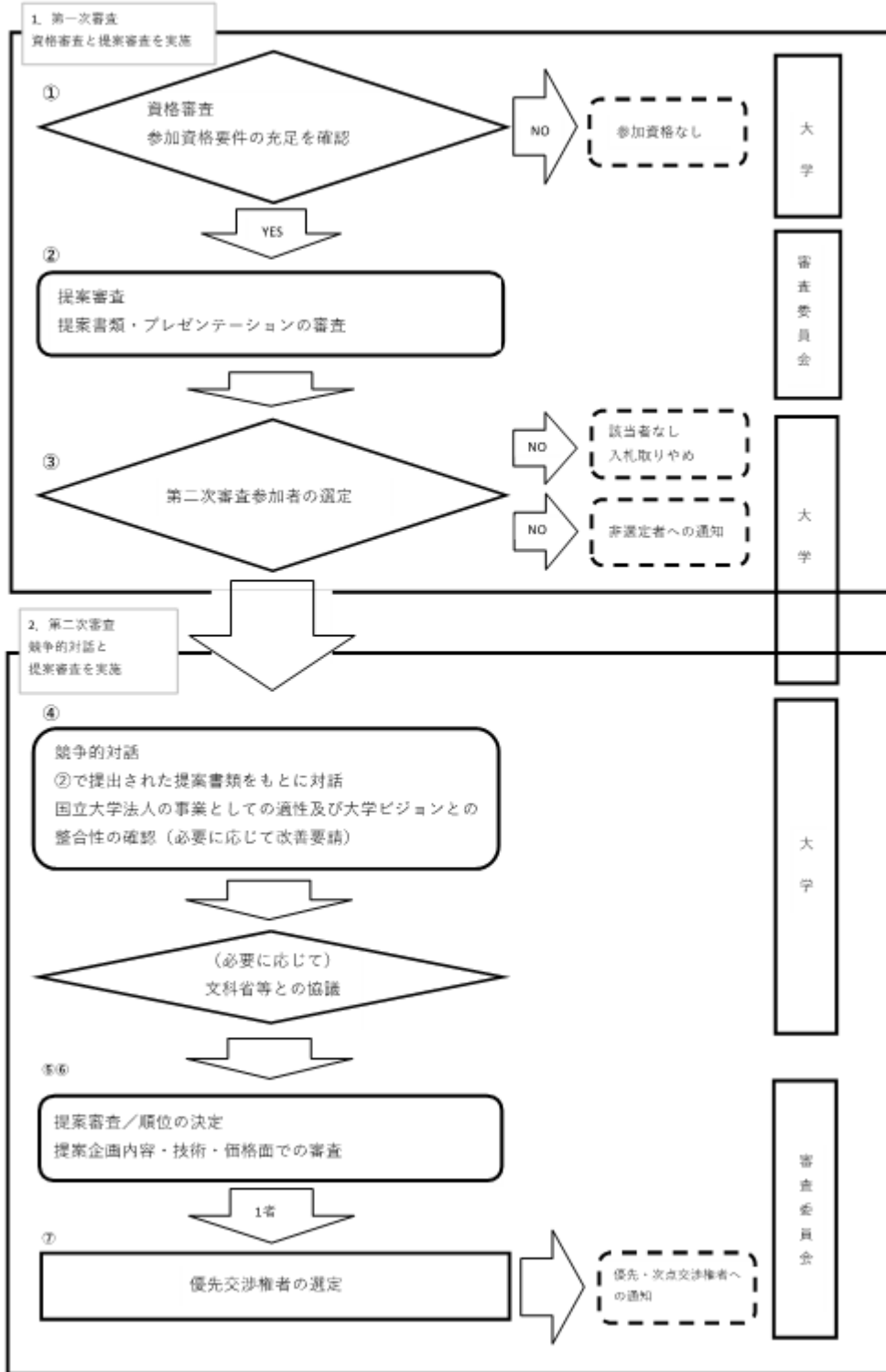
なお、応募企業又は応募グループの構成企業が、落札者決定前までに、委員会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になる目的のため、接触等働きかけを行った場合は失格とします。

### 3 審査の手順

優先交渉権者の選定は、以下の手順で実施します。

#### 【審査フロー】

##### ■本部地区整備等事業実施フロー



## 4 審査方法

審査は、参加資格要件の充足を確認する「資格審査」と、提案内容を評価する「提案審査」により実施します。

なお、「提案審査」は、本事業の基本的条件及び要求水準を満足しているか否かを確認する「第一次審査」と、提案内容の水準を様々な視点から評価する「第二次審査」により行います。

### (1) 資格審査

本学は、審査書類に含まれる募集要項に示す参加資格要件の充足について審査を行います。参加資格要件を満たしていない場合は失格とします。

審査の結果、参加資格を有すると認められた者に対して、第一次審査に必要な以下の提案を求めます。

### (2) 提案審査

#### 【第一次審査】

本学は、産業界や地域社会、国際社会との連携により、事業の継続発展性や国際性の確保、人材の活用、雇用促進、新産業創出など社会の重要な機能を維持発展させることを目標とし、大学発の知識や技術応用だけに限定された発想ではなく、目指すべきこれからの社会の姿を提案・先導し、具体的に実践に結びつけていくことを目指します。

(学長ビジョン)

- ・地球の持続性や心身共に豊かな社会の実現
  - ・人の生きがいの創出、健康寿命の延伸
  - ・GXDXによるスマート社会構築
  - ・食料安全保障・エネルギー再生
  - ・スタートアップや事業開発を目指すものへの支援体制の構築
  - ・その他、上記エの事業目的を達成することに寄与すると思われる事業

#### ①本学が事業目的を達成（本学学長ビジョンの達成）するための基本的な考え方

本学とともに目指す将来像、デザインの基本的な考え方、利用者の想定、産業界や地域社会、国際社会との連携の考え方、事業対象施設及び事業場所の動線計画等について提案してください。

検討にあたっては、上記学長ビジョンを踏まえ、本ビジョン達成に向けて本学が実施するにふさわしい提案としてください。

#### ②事業計画

事業対象施設及び事業場所において実施する事業計画を提案してください。

併せて、本事業施設において、自ら事業の実施を希望する場合には、範囲を指定し、その事業計画についても提案してください。

検討にあたっては、本事業の実施にあたり本学が金銭債務負担を負うことがない提案としてください。

本学は、事業者に対して本事業の運営権対価の総額に相当する金銭債権を取得しますが、かかる金銭債権について、運営権の設定時点で本学が事業者に対して負担する本事業の設計・建設費相当額の金銭債務と、対当額で相殺することにより、本学が金銭債務を負担することなく運営可能な事業の提案を求めます。

提出していただく書類の詳細については、別途「入札説明書」にて説明します。

本学は、応募者から提案のあった①②及び委員会に対するプレゼンテーションをもとに第一次審査を行い、要求水準を満たす事業として認められる提案を行った最大3者の応募者を第二次審査参加者」とします。

なお、本学は第一次審査において、本学の事業としてふさわしい事業提案を受けることが

できなかった場合、公募を取り消します。

#### 【第二次審査】

第二次審査参加者を対象として、各提案に関する対話を実施いたします。

上記対話にあたっては、本学と応募者による守秘義務契約を締結することを想定しております。

対話においては、国立大学法人の事業としての適性、本学大学ビジョンとの整合の確認の上、最終的に提案を求める事業の内容、事業対象区域の条件等についての対話を実施いたします。

本学は、その結果を踏まえ必要に応じ提案の前提となる条件等を調整し、当該調整を踏まえた提案内容を応募者に検討するよう求めることとします。

応募者は、上記条件等の調整を経て必要と認められた場合には、原提案に必要な修正を加えた最終提案を改めて行うこととします。

ただし、最終提案にあたって原提案の事業計画の趣旨変更は認めません。

応募者が最終提案にて行える修正は、第二次審査参加者を対象として実施した対話において、応募者が修正の意思を示し、本学が認めた内容の範囲においてのみとします。

なお、本学は委員会において本内容を超える修正が行なわれたと判断し、かつ当該修正を取り下げない場合は、当該提案者を失格者として取り扱います。

本学は最終提案をもとに、本事業の事業予定者（優先交渉権者）を選定します。

なお、本学は第二次審査の結果、本学が求める条件が満たせなかった場合、公募を取り消します。

#### (3) 事業提案の位置付け

優先交渉権者が行った事業提案については、事業契約等にその内容が反映されることから、運営権者はこれを履行しなければなりません。

また、ヒアリングにおいてなされた事業提案に対する質問への回答についても同様とします。

審査項目において評価された内容には、要求水準を超える事業提案が行われ、かつ当該提案内容が審査項目の評価基準に合致すると判断された場合に得点が付与されます。

このため、審査項目において評価された内容は、本学及び優先交渉権者が協議により実施方法を明確化し、実施契約締結時の要求水準とします。

【評価項目等】

大項目	中項目	配点
事業方針	本事業の事業方針	100
施設の設計及び建設	特定事業施設の設計及び建設	100
学長ビジョン実現のための具体的な方策	当初実施する具体的な事業計画（収支計画含む）	100
	中長期的に継続して価値を発揮するための施策	70
	これらを実現するための組織体制・運営の仕組み	30
費用負担	運営に係る費用負担額等（プロフィットシェアの還元を含む）	100
合計		500

大項目	中項目	提案項目	評価の視点	配点
事業方針	本事業の事業方針	<p>[A 提案概要書]</p> <p>□提案概要書は事業対象施設及び事業場所での事業計画、管理運営計画（以下、「事業計画」という。）等を提案するにあたって想定した、「本学が事業目的を達成（本学学長ビジョンの達成）するための提案に関する基本的な考え方」を求めるものであり、提案概要書に記載した内容は評価対象とはなりません。従って、「事業計画」の具体的な提案については各様式に記載してください。</p> <p>□「本学が事業目的を達成するための提案に関する基本的な考え方」（事業計画の概要を含む。）の概要を簡潔に分かりやすくまとめてください。</p>		-
事業方針	本事業の事業方針	<p>[B 本事業実施の基本方針]</p> <p>本事業の基本方針について、下記の事項を含めて記載してください。</p> <p>□「本学が事業目的を達成（本学学長ビジョンの達成）するための提案に関する基本的な考え方」を踏まえた、本事業の実施の基本方針</p> <p>□コンセプトや施設整備・運営方針を踏まえ</p>	<p>・ <u>本事業における特定事業実施のための整備にあたり本学の債務負担がなく実施するとともに、本学が目標とし目指している学長ビジョンを十分理解し、ビジョン達成に向けた協業を積極的に行う姿勢を示した基本方針となっているか。</u></p> <p>・ 学長ビジョン達成に寄与するための事業として位置付けられる明確なブランドデザインが描かれ</p>	100



		た、本事業の実施の基本方針	<p>ているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本学の魅力向上に資する提案となっているか。</li> </ul>	
施設の設計及び建設	特定事業施設の設計及び建設	<p>[C 施設計画]</p> <p>要求水準書、立地条件等を踏まえ、建築物の基本方針を記載してください。</p> <p><input type="checkbox"/>配置計画、動線計画</p> <p><input type="checkbox"/>全体概要（建築面積・延べ面積・最高高さ・構造・階数）</p> <p><input type="checkbox"/>棟別概要（それぞれの棟毎に建築面積・延べ面積・最高高さ・構造・階数）</p> <p><input type="checkbox"/>その他独自の提案や創意工夫、提案のセールスポイント</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・学長ビジョンの達成に寄与する教育・研究福祉・地域貢献・社会連携・商業等の機能を有する施設計画となっているか。</li> <li>・収入の増加にも資する新たな利活用にふさわしい施設計画となっているか。</li> <li>・利用者それぞれへの利便性に優れた施設計画となっているか。</li> <li>・事業者や利用者のそれぞれの動線が、明確かつ効果的に配置されることで、安全でかつ相互に支障をきたさない配置・動線計画となっているか。</li> </ul>	100
		<p>[D 構造計画、設備・備品計画]</p> <p>構造計画、設備・備品計画について、以下の事項を記載してください。</p> <p><input type="checkbox"/>構造の考え方</p> <p><input type="checkbox"/>設備・備品の考え方</p> <p><input type="checkbox"/>電気、給排水、空調換気設備計画</p> <p><input type="checkbox"/>省エネルギー化への考え方</p> <p><input type="checkbox"/>防災基本方針</p> <p><input type="checkbox"/>環境配慮への考え方</p> <p><input type="checkbox"/>その他独自の提案や創意工夫、提案のセールスポイント</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・BCP（事業継続計画）を反映した構造計画、設備・備品計画となっているか。</li> <li>・大規模災害時のライフライン（水・電力・ガス等）の確保を前提とした設備計画となっているか。</li> <li>・本部管理棟が、防災拠点としての役割を担えるような構造計画となっているか。</li> <li>・環境負荷の低減や、エネルギー利用の抑制等に積極的に貢献可能な、高い環境性能を有し、環境負荷の少ない施設の整備計画となっているか。</li> </ul>	
		<p>[E 施工計画]</p> <p>施工計画について、以下の事項を記載してください。</p> <p><input type="checkbox"/>事業工程表</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・関係各所との調整や申請など、必要な手続きが適切に見込まれた施工計画となっているか。</li> <li>・工期の遅延を防止し、適切に品質を管理するた</li> </ul>	

		<input type="checkbox"/> 環境負荷低減・品質管理・近隣配慮・工期遅延防止の考え方 <input type="checkbox"/> その他独自の提案や創意工夫、提案のセールスポイント	め具体的な工程管理方法、施工方法等が提案されているか。	
		[F 施設デザイン・景観計画] 施設デザイン・景観計画について、以下の事項を記載してください。 <input type="checkbox"/> 全体の景観の考え方 <input type="checkbox"/> 施設デザインの考え方 <input type="checkbox"/> 外装仕上げの考え方 <input type="checkbox"/> 主要空間の内装仕上げの考え方 <input type="checkbox"/> 周辺地域への配慮 <input type="checkbox"/> 既存キャンパスとの関係性 <input type="checkbox"/> その他独自の提案や創意工夫、提案のセールスポイント	・国産木材（特に東京都多摩地区で生産された木材）を含む木質材料の積極的な活用や緑を活かした建物デザインにより、キャンパスとの調和、大学ブランドや品格の維持・向上につながるデザインとなっているか。 ・周辺地域や自然環境に調和した施設とすることで、本学本部地区エリア及び府中地区エリアの魅力がさらに増すような施設整備計画となっているか。	
学長ビジョン実現のための具体的な方策	当初実施する具体的な事業計画（収支計画含む）	[G-1 特定事業] 基本方針を実現するための具体的なアクションプランとして以下の事項を記載してください。 <input type="checkbox"/> 事業提案（該当する学長ビジョンの提示） <input type="checkbox"/> 具体的な事業計画と計画毎の具体的な実行プラン <input type="checkbox"/> その他独自の提案や創意工夫、提案のセールスポイント	・学長ビジョンの達成に貢献する具体的な事業提案となっているか。 ・事業施策について具体的かつ優れた提案がなされるとともに、事業期間にわたって実現可能性が見込まれるか。 ・本学ならではの事業といたった認知度が高くなるような提案となっているか。	100
		[G-2 開業前準備] 開業準備の考え方を、以下の論点を参考に記載してください。 <input type="checkbox"/> 人材登用、人材育成の考え方 <input type="checkbox"/> 事前プロモーションの考え方 <input type="checkbox"/> 利用規約案（特に利用	・開業前の人材登用・人材育成等について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・開業前の事前のプロモーション等について、具体的かつ優れた提案がなされているか	

		<p>料金設定の考え方)</p> <p><input type="checkbox"/>その他独自の提案や創意工夫、提案のセールスポイント</p>	
		<p>[H 任意事業]</p> <p>任意事業について以下の事項を記載してください。</p> <p><input type="checkbox"/>提案事業の実施主体、事業計画</p> <p><input type="checkbox"/>任意事業の収支計画表</p> <p><input type="checkbox"/>その他独自の提案や創意工夫、提案に係るセールスポイント</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・任意業務の実施内容及び実施体制等について、具体的かつ実現可能な提案がなされているか。</li> <li>・特定事業との連携により、相乗効果が期待できる事業となっているか。</li> <li>・特定事業の事業性の向上に資する事業となっているか。</li> <li>・本学の魅力向上に資する提案となっているか。</li> </ul>
		<p>[I 行政等への協力]</p> <p>行政への協力について以下の事項を記載してください。</p> <p><input type="checkbox"/>行政等への協力の考え方</p> <p><input type="checkbox"/>その他独自の提案や創意工夫、提案のセールスポイント</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・迅速な情報伝達と連絡調整により業務の円滑な遂行を行える体制整備となっているか。</li> <li>・地域と連携したイベント等を行う場合にあつては、ステークホルダーを呼び込む核となる施設として、にぎわいづくりに貢献する提案となっているか。</li> </ul>
		<p>[J その他特筆すべき提案等]</p> <p>その他特筆すべき提案等について記載してください。</p> <p><input type="checkbox"/>上記事項以外の観点から、とりわけ、事業目的の達成に資する提案</p>	<p>その他提案依頼事項以外にて、とりわけ、事業目的の達成に資する提案がある場合に評価する。</p> <p>(例)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の社会的価値を対外発信する情報開示の方針等</li> </ul>
		<p>[K-1 資金調達計画及び収支計画]</p> <p>事業計画の妥当性について、以下の事項を記載してください。</p> <p><input type="checkbox"/>財務の健全性と安全性の確保策</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全事業期間を通じて安定的に事業が行われる現実性・妥当性のある収支計画になっているか。</li> <li>・長期収支計画について、収入・支出の各項目の設定の根拠や考え方が明確かつ妥当であり、提案している事業内容に見</li> </ul>

		<input type="checkbox"/> 収入に関するもの 収入の設定根拠（提供予定サービス概要） <input type="checkbox"/> 支出に関するもの 設計・整備費、維持費、維持管理・運営費、SPC経費等、各費目の設定根拠等 固定資産税（特定事業施設相当分についても支出枠とは別に別途明示）	合ったコスト計上がなされているか。 ・提案内容と収支計画が整合しているか。	
		[K-2 設計・建設工事費内訳] 設計・建設に係るコストの内訳を記載した資料を作成ください。 ※様式についてはエクセルの様式を使用のこと	・提案内容と整合しているか。	
学長ビジョン実現のための具体的な方策	中長期的に継続して価値を発揮するための施策	[L 事業の継続性の確保] 事業の継続性の確保について以下の事項を記載してください。 <input type="checkbox"/> 想定されるリスクへの対応 <input type="checkbox"/> 構成企業の出資比率、議決権の保有形態 <input type="checkbox"/> 財務の健全性と安全性の確保策 <input type="checkbox"/> その他独自の提案や創意工夫、提案のセールスポイント	・業務の適正な確保に十分なリスク管理の方策等が示されているか。 (SPC 組成等による各種リスク切り離しがなされているか) ・全事業期間を通じて安定的に事業が行われる健全性と安全性を確保するための体制が整えられているか。	70
学長ビジョン実現のための具体的な方策	事業方針を実現するための組織体制・運営の仕組み	[M 実施体制等] 事業方針を実現するための実施体制等について、以下の事項を記載してください。 <input type="checkbox"/> 人材や組織体制 <input type="checkbox"/> 本事業の実施体制（要求水準書に示す各業務を担う企業の構成等） <input type="checkbox"/> 事業全体を統括し、円滑に遂行するための方策 <input type="checkbox"/> 事業全体のガバナンス	・実現可能性を見込めるような組織・実施体制や関連実績が具体的に記載されているか。 ・事業の成長発展に向けた事業運営を推進していくために必要十分な専門的知識、ノウハウを有した実施体制となっているか。 ・全体最適の視点を持ち、安定的かつ円滑に本事業を推進していくこと	30

		<p>を適切に維持しうる体制、及びその体制を円滑に運営するための工夫</p> <p><input type="checkbox"/> その他独自の提案や創意工夫、提案のセールスポイント</p>	<p>に資する統括マネジメントが配置されているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・業務の適正の確保に十分なリスク管理の方策等が示されているか。</li> <li>・全事業期間を通じて安定的に事業が行われる健全性と安全性を確保するための体制をと整えられているか。</li> <li>・本事業のガバナンスを適切に維持しうる効果的な体制整備について、具体的に示されているか。</li> </ul>	
		<p>[N 維持管理計画]</p> <p>効率的な施設の維持管理について、以下の事項を記載してください。</p> <p><input type="checkbox"/> 全体の維持管理との連携方針</p> <p><input type="checkbox"/> 非常時、緊急時（特に災害時）における業務への対応</p> <p><input type="checkbox"/> その他独自の提案や創意工夫、提案のセールスポイント</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本学が使用する施設設備（もしくは本学と事業者が共有する施設設備）等について、各施設等の利用方法等を具体的に見込まれた、維持管理の計画及び実施体制となっているか。</li> <li>・施設のライフサイクルに応じた適切な予防保全等の実施により、故障等を防止するとともに、故障時の緊急対応等が具体的に見込まれた、維持管理の計画となっているか。</li> <li>・非常時、緊急時等の体制確保・応援体制・連絡体制・参集方法に関して、各業務と連携した計画となっているか。</li> <li>・周辺環境にも対応した維持管理計画となっているか。</li> </ul>	
費用負担	運営に係る費用負担額等（プロフィットシェアの還元を含む）	<p>[費用負担]</p> <p>[K-1 収入・支出の各項目の設定および根拠] [K-2 収支計画] を活用</p> <p>※必要に応じ適宜資料作成</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本学が負担するものと明示しているもの以外のコスト負担が計上されていないか。</li> </ul>	100

### 【 審査項目の評価方法】

提案内容の評価する際は、以下の採点基準に基づき実施し、各項目の評価点を算出する。  
得点化に当たっては、小数点第 3 位以下を四捨五入し、小数点第 2 位までとする。

評価	評価内容	採点基準
A	特に秀でて優れている	各項目の配点 × 1.00
B	秀でて優れている (AとCの間)	各項目の配点 × 0.75
C	優れている	各項目の配点 × 0.50
D	わずかに優れている点を認める (CとEの間)	各項目の配点 × 0.25
E	要求水準と同程度 (優れている点は認められない)	各項目の配点 × 0.00

なお、大項目「費用負担」に係る価格面での評価については、提案事業者から受ける提案金額が0円の場合は[E]と評価し、それよりも高い金額の提案についてはプロフィットシェアの大きさに応じて評価を行うものとする。