

新川崎・創造のもり
産学交流・研究開発施設整備事業

審査講評

平成 28 年 9 月 1 日

新川崎・創造のもり産学交流・研究開発施設整備事業推進委員会

はじめに

新川崎・創造のもり産学交流・研究開発施設整備事業推進委員会(以下、「委員会」という。)は、新川崎・創造のもり産学交流・研究開発施設整備事業(以下、「本事業」という。)について、「落札者決定基準書(平成 28 年 3 月 29 日公表)」に基づき、提案内容等の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評を報告いたします。

平成 28 年 9 月 1 日

新川崎・創造のもり産学交流・研究開発施設整備事業推進委員会
委員長 五十嵐 誠

目 次

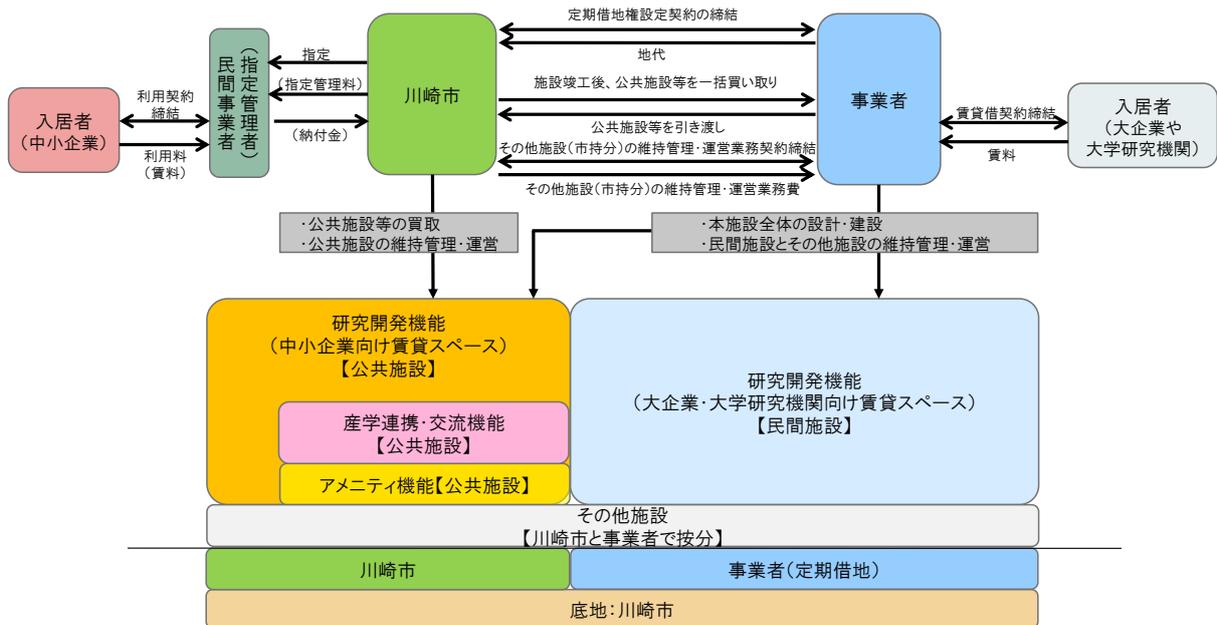
1. 事業概要.....	1
2. 委員会の概要.....	2
(1) 委員会の構成.....	2
(2) 委員会の開催経過.....	2
3. 審査方法.....	3
(1) 審査の流れ.....	3
(2) 提案内容審査の審査基準等.....	5
4. 審査結果.....	6
(1) 入札参加資格確認審査結果.....	6
(2) 提案審査結果.....	7
5. 審査講評.....	9
別紙 内容審査結果の詳細.....	10

1. 事業概要

本事業は、新川崎・創造のもり地区の研究開発の強化、魅力・付加価値の向上に向けて、創造のもり次期事業地区(敷地面積約 0.92ha)において、平成 26 年 5 月に策定した「新川崎・創造のもり第 3 期第 2 段階事業 産学交流・研究開発施設整備基本計画」に基づき、民間活力を活用した施設整備を行うものです。

- (1) 事業名称 「新川崎・創造のもり産学交流・研究開発施設整備事業」
- (2) 事業予定地 川崎市幸区新川崎 308 番 7、308 番 8 の一部、308 番 10 の一部
- (3) 敷地面積 9,206.98 m²
- (4) 事業方式 PPP方式(詳細は図表 1 を参照)
- (5) 主な施設
 - ア. 公共施設 中小企業・ベンチャー企業の様々なニーズに合わせたインキュベーション機能としての「研究・オフィススペース」、研究・オフィスに付帯する「交流スペース」、「多目的会議スペース」及び「飲食・物販スペース」
 - イ. 民間施設 大企業や大学研究機関を対象としたフロア貸しも想定した大空間単位の「研究・オフィススペース」
 - ウ. その他施設 エントランス、管理室、階段、エレベーター、機械室等の「共用施設」
- (6) 事業期間 契約締結日(平成 28 年 10 月予定)から 25 年以上

図表 1 事業スキーム



2. 委員会の概要

(1) 委員会の構成

委員会の委員構成は次のとおりです。

委員長	五十嵐 誠	東洋大学 大学院 経済学研究科 教授
委員	石川 正俊	東京大学 大学院 情報理工学系研究科 教授
委員	上野 武	千葉大学 大学院 工学研究科 教授
委員	大島 義人	東京大学 大学院 新領域創成科学研究科 教授
委員	吉田 育代	株式会社 日本経済研究所 執行役員 調査本部 上席研究主幹
委員	内野 俊之	川崎市 まちづくり局 施設整備部長
委員	白鳥 滋之	川崎市 経済労働局 次世代産業推進室長(※)

※齋藤 徳明 委員(川崎市経済労働局次世代産業推進室長)の人事異動に伴い、平成 28 年 4 月 1 日より、委員に就任

(2) 委員会の開催経過

委員会の開催経過は、次のとおりです。

回数	日程	議事
平成 27 年度第 1 回	平成 27 年 8 月 19 日(水)	・整備事業者の選定に係る審査基準等の確認 ・今後のスケジュールについて
平成 27 年度第 2 回 (※)	平成 28 年 2 月 1 日(月)	・整備事業者の選定に係る審査基準等の確認 ・今後のスケジュールについて
平成 28 年度第 1 回	平成 28 年 6 月 10 日(金)	・入札参加者による提案内容の説明及び質疑 応答 ・提案内容の審査

※平成 27 年 6 月 10 日付けで整備事業者募集の公告を実施しましたが、入札参加予定者の辞退により平成 27 年 9 月 8 日付けで入札を中止しました。そのため、平成 28 年 2 月 1 日(月)開催の平成 27 年度第 2 回委員会において、再入札に向けた審査基準等の募集内容の変更点について確認を行ったものです。

3. 審査方法

(1) 審査の流れ

本事業を実施する事業者には、施設の設計、建設、工事監理及び維持管理・運営の専門的な知識や技術、ノウハウが求められるため、総合評価一般競争入札方式を採用し、入札価格のほか、事業の総合計画、設計、建設、維持管理・運営等に関する提案内容を総合的に評価しております。

また、審査は、入札参加資格の有無等を判断する「入札参加資格確認審査」、提案内容を評価する「提案審査」により実施しました。「提案審査」については、価格の他、提案内容が業務要求水準書等に示す内容を満足しているかを確認する「基礎審査」を行い、「基礎審査」の結果、適格の場合は、提案価格と提案内容の水準を評価する「提案内容審査」を行い、点数を付与するものとなりました。

①入札参加資格確認審査

- ・市が、入札参加資格確認申請書等から、入札説明書に示した資格要件、構成員の制限に基づき確認
- ・資格確認審査の結果、入札参加資格を有する旨の通知を受けた者(以下「入札参加者」という。)は、入札書その他提案書類を提出

②提案審査

ア. 入札価格の確認審査

- ・市が、入札参加者より提出された入札書に基づき、公共施設等の買取に係る提案価格(以下「提案価格」という。)が入札説明書において市が設定する公共施設等の買取上限価格以下であることを確認
- ・買取上限価格を超える入札書を提出した入札参加者は失格

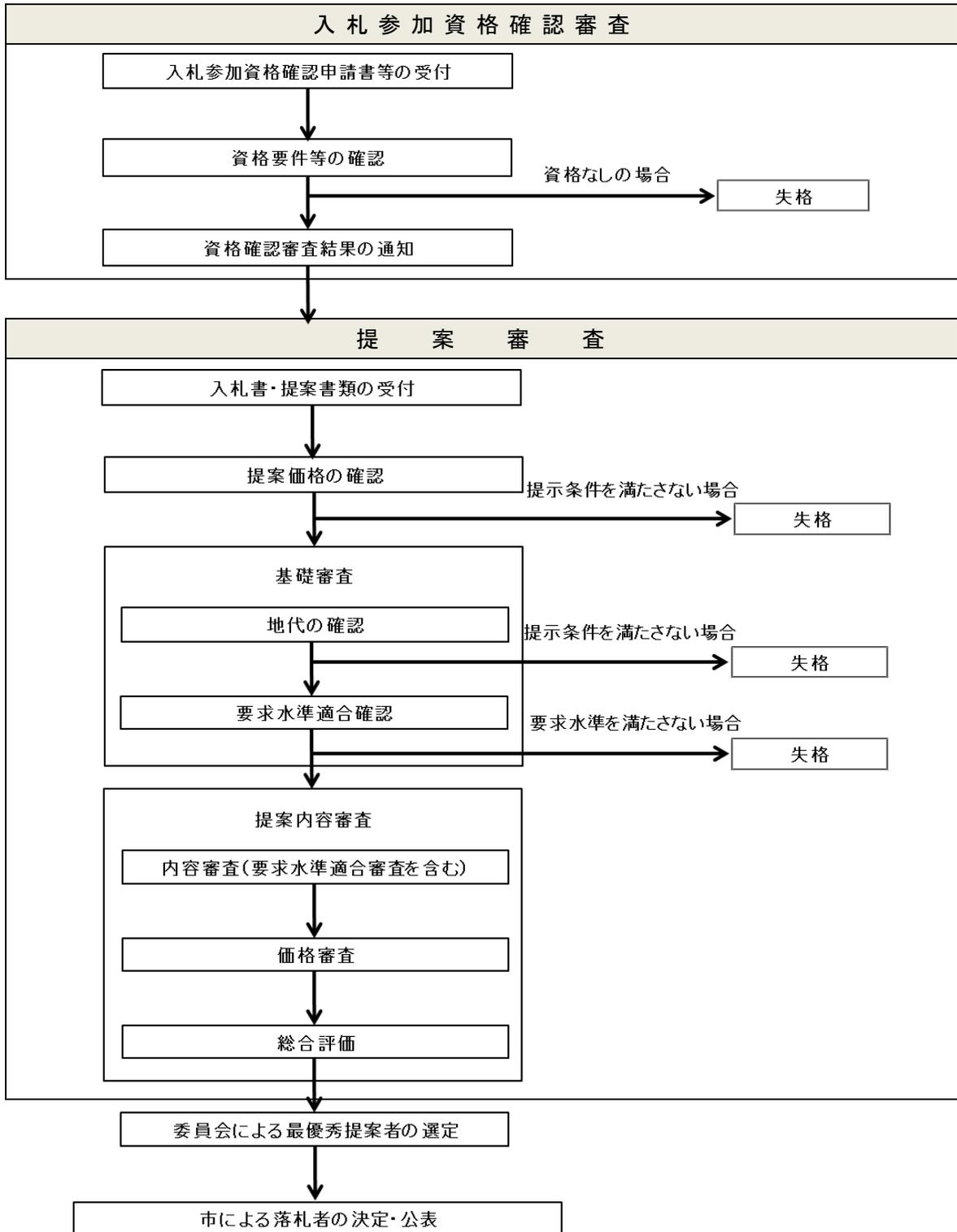
イ. 基礎審査

- ・市が、提案書類の内容が、入札説明書に示した条件及び業務要求水準を充足しているかどうかについて確認
- ・条件等を充足していない場合は、失格

ウ. 提案内容審査

- ・委員会において、提案書類に記載された提案内容について、落札者決定基準書に定める基準に従って評価し、最も優秀な提案を行った者を最優秀提案者として選定
- ・評価にあたっては、書類審査のほか、委員会が入札参加者に対してヒアリング(入札参加者によるプレゼンテーション、質疑応答等)を実施

図表 2 審査の流れ



(2) 提案内容審査の審査基準等

① 内容審査

図表 3 の審査項目について、図表 4 に従い、評価及び得点化を実施しました。

図表 3 内容審査の項目及び配点

審査項目	配点
①事業の総合計画	17.0 点
事業全体の実施方針	10.0 点
民間施設のテナントリーシングの計画について	3.0 点
近隣住民等への環境配慮について	2.0 点
事業リスクに対する対応策について	2.0 点
②設計・建設計画	28.0 点
施設全体の空間構成及び動線計画	5.0 点
公共施設における各諸室の設計と仕様等の計画について	5.0 点
民間施設における各諸室の設計と仕様等の計画について	2.0 点
設計・建設面での交流促進機能について	5.0 点
研究開発拠点であることを踏まえたセキュリティ計画について	3.0 点
ライフサイクル全体でのコスト低減に配慮した施設計画について	2.0 点
ライフサイクル全体での環境負荷低減に配慮した施設計画について	2.0 点
安全性、利便性について	2.0 点
施設整備のスケジュール等について	2.0 点
③維持管理・運営	4.0 点
維持管理・運営に関する業務の実施計画について	2.0 点
維持管理・運営に関する修繕・更新業務について	2.0 点
④その他	11.0 点
産学交流や企業支援に関する意欲的かつ先進的なプランについて	6.0 点
各項目相互の整合性について	1.0 点
地域経済の活性化について	1.0 点
その他要求水準を上回る提案について	3.0 点
合計	60.0 点

図表4 内容審査の得点化方法

評価	評価内容	得点化
A	特に優れている	配点 × 1.00
B	優れている	配点 × 0.75
C	やや優れている	配点 × 0.50
D	普通(具体的かつ適切な提案が少ない)	配点 × 0.25
E	具体性や実現性について、懸念される点がある	配点 × 0.00

②価格審査

図表5の審査項目について得点化を行いました。

図表5 価格審査の項目、得点化方法及び配点

審査項目	得点化の方法	配点
提案価格	最も低い入札参加者を40点とし、他の入札参加者については次の式にて算定 最低提案価格 ÷ 当該入札参加者の提案価格 × 40点	40.00点
合計		40.00点

③総合評価

各委員において、内容審査及び価格審査の得点合計(配点100点)により評価を実施し、全委員の合計点(配点700点)に基づき、委員会として評価を行いました。

図表6 総合評価の項目及び配点

審査項目	配点
内容審査	60.00点
価格審査	40.00点
合計	100.00点

4. 審査結果

(1)入札参加資格確認審査結果

平成28年4月22日(金)に1グループから入札参加資格確認申請書の提出があり、市において入札参加資格確認審査を実施した結果、参加資格を有することを確認しました。

No.	事業者名(構成企業)	役割
1	大和ハウス工業株式会社東京本店(代表企業)	設計・建設・工事監理
	大和ライフネクスト株式会社(構成員)	維持管理・運営

(2)提案審査結果

入札参加資格を確認した1グループ(以下、「入札参加者」という。)より、平成28年5月24日(火)に入札書及び提案書類が提出されました。

①入札価格の確認審査結果

市において、平成28年5月24日(火)に開札を実施し、入札価格が買取上限価格を超えていないことを確認しました。

②基礎審査結果

市において、提案書類の内容が入札説明書に示した条件及び業務要求水準を充足していることを確認しました。

③提案内容審査結果

提案内容審査に当たり、提案内容の確認のため、平成28年6月10日(金)に入札参加者に対してヒアリングを実施しました。ヒアリングを踏まえて、同日、委員会において評価を実施し、最優秀提案者を選定しました。

ア. 内容審査

内容審査の結果は次のとおりです(詳細については別紙「内容審査結果の詳細」を参照してください)。

審査項目	配点	得点
①事業の総合計画		
事業全体の実施方針	70.00 点	45.00 点
民間施設のテナントリーシングの計画について	21.00 点	11.25 点
近隣住民等への環境配慮について	14.00 点	5.50 点
事業リスクに対する対応策について	14.00 点	6.00 点
②設計・建設計画		
施設全体の空間構成及び動線計画	35.00 点	18.75 点
公共施設における各諸室の設計と仕様等の計画について	35.00 点	16.25 点
民間施設における各諸室の設計と仕様等の計画について	14.00 点	6.50 点
設計・建設面での交流促進機能について	35.00 点	16.25 点

研究開発拠点であることを踏まえたセキュリティ計画について	21.00 点	9.75 点
ライフサイクル全体でのコスト低減に配慮した施設計画について	14.00 点	8.00 点
ライフサイクル全体での環境負荷低減に配慮した施設計画について	14.00 点	9.50 点
安全性、利便性について	14.00 点	7.00 点
施設整備のスケジュール等について	14.00 点	5.50 点
③維持管理・運営		
維持管理・運営に関する業務の実施計画について	14.00 点	7.50 点
維持管理・運営に関する修繕・更新業務について	14.00 点	8.00 点
④その他		
産学交流や企業支援に関する意欲的かつ先進的なプランについて	42.00 点	21.00 点
各項目相互の整合性について	7.00 点	3.75 点
地域経済の活性化について	7.00 点	3.50 点
その他要求水準を上回る提案について	21.00 点	10.50 点
内容審査の得点	420.00 点	219.50 点

※上記表の配点及び得点は、委員合計点となっています。

イ. 価格審査

価格審査の結果は次のとおりです。

提案価格(税抜)	2,675,977,800 円
価格審査の得点(配点:280点)	280 点

ウ. 総合評価

「ア. 内容審査」及び「イ. 価格審査」の得点を合計した総合評価の結果は、次のとおりです。

審査項目	配点
内容審査(420点満点)	219.50 点
価格審査(280点満点)	280.00 点
合計(700点満点)	499.50 点

以上により、委員会において、大和ハウス工業株式会社を代表企業とするグループを最優秀提案者として選定しました。

5. 審査講評

本事業は、川崎市が産学官の連携による新しい科学・技術や産業を創造する研究開発拠点の形成と、次世代を担う子どもたちが科学・技術への夢を育む場づくりを目指し、段階的に施設整備を推進してきた「新川崎・創造のもり」事業の集大成として位置づけられています。

本事業で整備する産学交流・研究開発施設は、本エリアに集積した大学等の優れた知識や研究資源を基盤としつつ、先端産業の集積を促進し、あらゆる研究資源が集まる「連携・交流の結節点」としての役割と、集まった研究資源が効果的・効率的に連携を図る「オープンイノベーションの拠点」としての役割を担うものです。また、本事業は、事業者が施設を設計・建設した後、中小・ベンチャー企業等の入居を想定した研究・オフィススペース、多目的会議室、飲食・物販スペース等については、公共施設部分として川崎市が買い取り、その他、大企業等の入居を想定した研究・オフィススペース等については、民間施設部分として事業者が引き続き所有し、維持管理・運営を行うという全国的にも事例の少ない特徴的な事業です。そのため、本事業の目的及び特性を踏まえた上で、入居者への快適な研究開発環境の提供、企業・大学等の連携・交流の促進などについて、事業者のノウハウを最大限に活用した提案が期待されました。

今回の入札参加者は、大和ハウス工業株式会社を代表企業とする 1 グループのみとなりましたが、同グループからは、川崎市がライフサイエンス分野の研究開発として整備を進める殿町キングスカイフロントでの施設整備のノウハウを活用した積極的な提案をいただきました。

同グループの提案内容については、太陽光発電設備の導入や地域と調和した緑化推進などの環境配慮、豊富な経験に基づく維持管理・運営の実施など全体として評価できる提案となっており、最優秀提案者として選定いたしました。特に評価した内容としては、次の点が挙げられます。

- 民間施設の研究・オフィススペースの延床面積について、業務要求水準の 7,200 m²に対して 10,000 m²を超える規模で整備を実施すること
- 川崎市と事業者とで区分所有を想定していた駐車場を民間施設として整備・所有すること

1 点目については、大企業等が入居可能な研究・オフィススペースの面積規模が拡大することにより、オープンイノベーションの中核となる大企業等が「新川崎・創造のもり」に多く立地し、産学連携、産産連携の促進に資することが期待されます。また 2 点目については、川崎市にとって、事業期間における維持管理費用の低減に繋がることとなります。

今後、同グループにおいては、本事業の実施に際し提案内容を確実に実行するとともに、さらに事業をより良いものとするため、次の点に配慮をいただくよう委員会として要望いたします。

- 容積率を最大限活用したことに伴う、施設の利便性の低下については、最小限となるよう、川崎市と十分に協議を行うこと
- 施設の設計・施工、運営等については、川崎市との十分な協議及び連携により実施していくこと

最後になりますが、最優秀提案者として選定しました大和ハウス工業株式会社を代表企業とするグループには、本施設の入居者をはじめとする新川崎地域の企業・大学等及び川崎市とともに、産学連携・産産連携の取組を推進し、今後、「新川崎・創造のもり」地区から多数の新たな技術・産業が創出されることを期待します。

別紙 内容審査結果の詳細

審査項目	配点	採点委員	評価	点数	合計
①事業の総合計画					
事業全体の実施方針	70.00 点 (10.00 点×7名)	委員A	B	7.50 点	47.50 点
		委員B	C	5.00 点	
		委員C	B	7.50 点	
		委員D	C	5.00 点	
		委員E	B	7.50 点	
		委員F	B	7.50 点	
		委員G	B	7.50 点	
民間施設のテナントリーシングの計画について	21.00 点 (3.00 点×7名)	委員A	C	1.50 点	11.25 点
		委員B	C	1.50 点	
		委員C	C	1.50 点	
		委員D	C	1.50 点	
		委員E	B	2.25 点	
		委員F	C	1.50 点	
		委員G	C	1.50 点	
近隣住民等への環境配慮について	14.00 点 (2.00 点×7名)	委員A	D	0.50 点	5.00 点
		委員B	C	1.00 点	
		委員C	D	0.50 点	
		委員D	D	0.50 点	
		委員E	D	0.50 点	
		委員F	C	1.00 点	
		委員G	C	1.00 点	
事業リスクに対する対応策について	14.00 点 (2.00 点×7名)	委員A	D	0.50 点	6.00 点
		委員B	C	1.00 点	
		委員C	C	1.00 点	
		委員D	C	1.00 点	
		委員E	D	0.50 点	
		委員F	C	1.00 点	
		委員G	C	1.00 点	

②設計・建設計画					
施設全体の空間構成及び動線計画	35.00 点 (5.00 点×7 名)	委員A	C	2.50 点	17.50 点
		委員B	C	2.50 点	
		委員C	C	2.50 点	
		委員D	C	2.50 点	
		委員E	C	2.50 点	
		委員F	C	2.50 点	
		委員G	C	2.50 点	
公共施設における各諸室の設計と仕様等の計画について	35.00 点 (5.00 点×7 名)	委員A	C	2.50 点	17.50 点
		委員B	C	2.50 点	
		委員C	C	2.50 点	
		委員D	C	2.50 点	
		委員E	C	2.50 点	
		委員F	C	2.50 点	
		委員G	C	2.50 点	
民間施設における各諸室の設計と仕様等の計画について	14.00 点 (2.00 点×7 名)	委員A	C	1.00 点	6.50 点
		委員B	C	1.00 点	
		委員C	C	1.00 点	
		委員D	D	0.50 点	
		委員E	C	1.00 点	
		委員F	C	1.00 点	
		委員G	C	1.00 点	
設計・建設面での交流促進機能について	35.00 点 (5.00 点×7 名)	委員A	C	2.50 点	17.50 点
		委員B	C	2.50 点	
		委員C	C	2.50 点	
		委員D	C	2.50 点	
		委員E	C	2.50 点	
		委員F	C	2.50 点	
		委員G	C	2.50 点	
研究開発拠点であることを踏まえたセキュリティ計画について	21.00 点 (3.00 点×7 名)	委員A	C	1.50 点	10.50 点
		委員B	C	1.50 点	
		委員C	C	1.50 点	
		委員D	C	1.50 点	
		委員E	C	1.50 点	
		委員F	C	1.50 点	
		委員G	C	1.50 点	

ライフサイクル全体でのコスト低減に 配慮した施設計画について	14.00 点 (2.00 点 × 7 名)	委員A	B	1.50 点	8.00 点
		委員B	B	1.50 点	
		委員C	C	1.00 点	
		委員D	C	1.00 点	
		委員E	C	1.00 点	
		委員F	C	1.00 点	
		委員G	C	1.00 点	
ライフサイクル全体での環境負荷低 減に配慮した施設計画について	14.00 点 (2.00 点 × 7 名)	委員A	C	1.00 点	6.50 点
		委員B	C	1.00 点	
		委員C	D	0.50 点	
		委員D	B	1.50 点	
		委員E	D	0.50 点	
		委員F	C	1.00 点	
		委員G	C	1.00 点	
安全性、利便性について	14.00 点 (2.00 点 × 7 名)	委員A	C	1.00 点	7.00 点
		委員B	C	1.00 点	
		委員C	C	1.00 点	
		委員D	C	1.00 点	
		委員E	C	1.00 点	
		委員F	C	1.00 点	
		委員G	C	1.00 点	
施設整備のスケジュール等について	14.00 点 (2.00 点 × 7 名)	委員A	C	1.00 点	5.50 点
		委員B	C	1.00 点	
		委員C	C	1.00 点	
		委員D	D	0.50 点	
		委員E	D	0.50 点	
		委員F	D	0.50 点	
		委員G	C	1.00 点	
③維持管理・運営					
維持管理・運営に関する業務の実施 計画について	14.00 点 (2.00 点 × 7 名)	委員A	C	1.00 点	7.50 点
		委員B	C	1.00 点	
		委員C	C	1.00 点	
		委員D	B	1.50 点	
		委員E	C	1.00 点	
		委員F	C	1.00 点	
		委員G	C	1.00 点	

維持管理・運営に関する修繕・更新業務について	14.00 点 (2.00 点×7 名)	委員A	C	1.00 点	7.50 点
		委員B	C	1.00 点	
		委員C	C	1.00 点	
		委員D	C	1.50 点	
		委員E	C	1.00 点	
		委員F	C	1.00 点	
		委員G	C	1.00 点	
④その他					
産学交流や企業支援に関する意欲的かつ先進的なプランについて	42.00 点 (6.00 点×7 名)	委員A	C	3.00 点	19.50 点
		委員B	D	1.50 点	
		委員C	C	3.00 点	
		委員D	C	3.00 点	
		委員E	C	3.00 点	
		委員F	C	3.00 点	
		委員G	C	3.00 点	
各項目相互の整合性について	7.00 点 (1.00 点×7 名)	委員A	C	0.50 点	3.50 点
		委員B	C	0.50 点	
		委員C	C	0.50 点	
		委員D	C	0.50 点	
		委員E	C	0.50 点	
		委員F	C	0.50 点	
		委員G	C	0.50 点	
地域経済の活性化について	7.00 点 (1.00 点×7 名)	委員A	C	0.50 点	3.25 点
		委員B	C	0.50 点	
		委員C	C	0.50 点	
		委員D	C	0.50 点	
		委員E	D	0.25 点	
		委員F	C	0.50 点	
		委員G	C	0.50 点	
その他要求水準を上回る提案について	21.00 点 (3.00 点×7 名)	委員A	B	2.25 点	12.00 点
		委員B	C	1.50 点	
		委員C	C	1.50 点	
		委員D	C	1.50 点	
		委員E	C	1.50 点	
		委員F	C	1.50 点	
		委員G	B	2.25 点	
内容評価合計点	420.00 点	219.50 点			

