

**地方独立行政法人東京都健康長寿医療センター新築工事
事業者選定経過及び審査講評**

平成 23 年 1 月

地方独立行政法人東京都健康長寿医療センター

【目 次】

1	事業者選定方式	1
2	審査の方法	1
	(1) 競争入札参加資格の確認	1
	(2) 提案内容の評価	1
	(3) 開札及び総合評価	1
3	審査委員会の設置	1
4	事業者選定の経過	2
	(1) 競争入札参加資格の確認	2
	(2) 提案内容の評価	2
	ア 審査の概要	2
	イ 審査の方法	2
	(3) 開札及び総合評価	4
	ア 価格評価	4
	イ 総合評価	4
5	審査講評	6
	(1) 事業者の能力に関する事項	6
	(2) 技術提案に関する事項	7
	(3) 施工計画に関する事項	8
	(4) 総評	10

1 事業者選定方式

地方独立行政法人東京都健康長寿医療センター（以下「法人」という。）が実施する「地方独立行政法人東京都健康長寿医療センター新築工事」（以下、「本工事」という。）について、事業者の選定は技術力評価型総合評価方式による制限付一般競争入札の方法によることとし、以下**3**に示す審査委員会を設置して意見を聴取した。

2 審査の方法

この入札に係る審査は、以下のとおり、(1) 競争入札参加資格の確認、(2) 提案内容の評価、(3) 開札及び総合評価、の3段階により実施した。

(1) 競争入札参加資格の確認

応募者が入札説明書で規定する入札参加資格を有していることを確認した。その際、東京都建設工事等競争入札参加資格を有することに加え、一定の実績を有することなど、この入札への参加に必要な事項について確認を行った。

(2) 提案内容の評価

上記(1)においてこの入札の参加資格を有すると確認された者から、入札書並びに事業者の能力、技術提案及び施工計画に係る提案書類の提出を受け、提出書類の審査及びヒアリングを行い、提案内容の評価した。

(3) 開札及び総合評価

上記(2)の提案内容の評価と入札金額により総合評価を行い、落札者を決定した。

3 審査委員会の設置

提案内容の評価を行うため、「地方独立行政法人東京都健康長寿医療センター新築工事技術審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置した。

審査委員会を構成する委員は、以下のとおりである。

委員長	沖塩 莊一郎	(東京理科大学名誉教授)
委員	佐藤 淳一	(社団法人東京都建築士会副会長)
委員	田村 雅紀	(工学院大学工学部都市建築デザイン学科准教授)
委員	三橋 博巳	(日本大学理工学部建築学科教授)
委員	山本 康友	(首都大学東京都市環境学部戦略研究センター特任教授)
委員	井藤 英喜	(地方独立行政法人東京都健康長寿医療センター センター長)
委員	中村 彰吾	(地方独立行政法人東京都健康長寿医療センター 経営企画局長)

4 事業者選定の経過

(1) 競争入札参加資格の確認

平成 22 年 9 月 29 日までに以下の 5 者（単体企業又は建設共同企業体）から申請があり、提出された資格確認申請時必要書類を基に、この入札への参加資格を有していることについて確認した。

その結果、5 者が全て、東京都建設工事等競争入札参加資格を有することに加え、一定の実績を有することなど、この入札への参加資格を有していることが認められたため、平成 22 年 10 月 13 日に、各代表企業へ競争入札参加資格確認結果を通知した。

申請者名（五十音順）	構成企業
鹿島・東光・須賀・東熱特定建設工事共同企業体	鹿島建設株式会社（代表企業） 東光電気工事株式会社 須賀工業株式会社 東洋熱工業株式会社
清水・きんでん・三建・新菱共同企業体	清水建設株式会社（代表企業） 株式会社きんでん 三建設備工業株式会社 新菱冷熱工業株式会社
大成建設株式会社	大成建設株式会社（単体企業）
竹中・ユアテック・斎久・高砂異業種特定建設工事共同企業体	株式会社竹中工務店（代表企業） 株式会社ユアテック 斎久工業株式会社 高砂熱学工業株式会社
戸田建設株式会社	戸田建設株式会社（単体企業）

(2) 提案内容の評価

ア 審査の概要

(1) の競争入札参加資格の確認において入札説明書で規定する入札参加資格を有すると認められた 5 者から、事業者の能力、技術提案及び施工計画に係る提案を受けた。

イ 審査の方法

A 形式審査

全ての提案書類について、入札に当たり必要な資料が揃っていること、及び、

必要書類の内容が書類間で整合していることを確認した。

B 技術評価

形式審査を通過した応募者の提案書類を対象に、全ての評価項目、評価のポイント及び配点に沿って提案内容を点数化し、加點評価の考え方にに基づき、技術点を算定した。なお、点数化及び技術点の算定は、応募者の名称を伏せた状態で行った。

技術評価は、提案書類について書面を評価することを基本とした。また、事業者の能力を適切に評価することを主な目的として、平成22年12月14日にヒアリングを行った。

「(1) 事業者の能力」のうち「①同種工事の実績」「②過去の優良工事表彰等の実績」「③配置予定技術者の同種工事の実績」については、法人があらかじめ設定した基準に沿って点数化し、その他の評価項目については、審査委員会において各委員による採点の平均値を用いて点数化し、技術点を算定した。

各応募者の得点は、以下のとおりであった。

評価項目	配点	提案受付番号				
		0100	0200	0300	0400	0500
(1) 事業者の能力	30	20.43	20.29	29.14	28.14	24.57
①同種工事の実績	10	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
②過去の優良工事表彰等の実績	4	1.00	4.00	4.00	3.00	0.00
③配置予定技術者の同種工事の実績	8	4.00	4.00	8.00	8.00	8.00
④業務理解度及びマネジメント能力	8	5.43	2.29	7.14	7.14	6.57
(2) 技術提案	30	14.14	0.00	20.57	15.86	16.71
①コストの低減及び施設・設備の性能向上	30	14.14	0.00	20.57	15.86	16.71
(3) 施工計画	40	27.57	11.43	31.14	30.00	28.43
①工事工程及び品質管理に関する事項	12	8.14	3.43	9.86	9.00	8.14
	16	10.86	4.57	13.14	12.00	10.86
②地域環境への配慮及び安全管理に関する事項	12	8.57	3.43	8.14	9.00	9.43
合計	100	62.14	31.71	80.86	74.00	69.71

(注) 四捨五入の関係で、内訳と合計は必ずしも一致しない。

(3) 開札及び総合評価

ア 価格評価

入札書は、他の提案書類と同時に提出を受け、平成 22 年 12 月 18 日に開札を行った。

- ・ 第一に、全ての入札書について、入札説明書 9 (7) に示す、入札の無効に係る事項のいずれにも該当しないことを確認した。
- ・ 第二に、全ての入札書に記載された入札価格について、法人が設定した予定価格を超過していないことを確認した。
- ・ 第三に、入札書に記載された入札価格を、入札説明書別添資料 3 「落札者決定基準」 3 (3) に示す価格評価の方法に基づき点数化し、価格点を算定した。

$$\text{価格点} = 100 - (\text{入札金額} - \text{最低入札金額}) \times 2 \div 10^8$$

- ・ 価格点は、小数点第三位以下を四捨五入し、小数点第二位までを求める。
また、価格点の最低点は 0 点とする。したがって、算定の結果、マイナスの値が生じた場合、その価格点は 0 点となる。
- ・ なお、法人があらかじめ設定した予定価格を超過した入札は、無効となる。

※ 計算式の決定に際しては、法人から見た技術評価及び価格評価の重要性及び重み付け、技術評価において予想される得点差、他の病院建設工事における開札結果の動向等を踏まえ、本工事では、応募者間の価格差 5,000 万円に対して概ね 1 点の差が生じることを想定した。

入札価格及び価格点は、以下のとおりである。

提案受付番号	入札価格	価格点 (配点 100 点)
0100	12,500,000,000 円	100.00 点
0200	12,900,000,000 円	92.00 点
0300	14,400,000,000 円	62.00 点
0400	13,800,000,000 円	74.00 点
0500	14,972,425,301 円	50.55 点

予定価格 (消費税及び地方消費税を除く) : 21,389,179,000 円

イ 総合評価

技術点及び価格点を合計して総合点を算出し、総合点が最も高い戸田建設株式会社について、積算内訳書の内容確認を行い、落札予定者とした。その結果を踏まえて、開札終了後に審査委員会を開催し、法人が適正な工事の履行を確保するためにあらかじめ独自に設定した調査基準価格を下回る金額ではないことを確認し、同社を落札者として決定した。

総合評価の結果は、以下のとおりである。

代表企業名	技術点 (配点 100 点)	価格点 (配点 100 点)	総合点 (200 点満点)	落札者
戸田建設株式会社	62.14 点	100.00 点	162.14 点	○
Aグループ	74.00 点	74.00 点	148.00 点	
Bグループ	80.86 点	62.00 点	142.86 点	
Cグループ	31.71 点	92.00 点	123.71 点	
Dグループ	69.71 点	50.55 点	120.26 点	

総合点得点順

5 審査講評

(1) 事業者の能力に関する事項

事業者の能力に関する評価項目及び評価のポイントは、以下のとおりである。

評価項目	評価のポイント
①同種工事の実績	<ul style="list-style-type: none">代表企業における、一般病床 300 床以上の病院に係る新築工事又は全面改築工事の施工実績代表企業における、サイクロトロン施設を有する PET 施設に係る新築工事又は全面改築工事の施工実績代表企業における、動物舎及び実験施設を有する研究施設に係る新築工事又は全面改築工事の施工実績
②過去の優良工事表彰等の実績	<ul style="list-style-type: none">代表企業における、医療施設及び研究施設の施工に係る過去 5 年間の BCS 賞、公共建築賞、医療福祉建築賞及びこれらと同等と認められる賞の受賞数
③配置予定技術者の同種工事の実績	<ul style="list-style-type: none">配置予定の監理技術者が有する一般病床 300 床以上の病院に係る新築工事又は全面改築工事の施工実績配置予定の設備担当技術者が有する一般病床 300 床以上の病院の新設に係る当該工事種目の施工実績
④業務理解度及びマネジメント能力	<ul style="list-style-type: none">対象施設（病院、PET 施設及び研究施設）の建設工事に関する理解度配置予定の監理技術者のマネジメント能力

また、それぞれの評価項目の評価結果は、以下のとおりであった。

【① 同種工事の実績】

いずれの応募者も、法人があらかじめ示した条件を満たす施工実績を豊富に有しており、点数の差は見られなかった。

【② 過去の優良工事表彰等の実績】

多くの応募者が、法人があらかじめ示した条件を満たす受賞実績を有しており、その件数に応じた点数の差が見られた。なお、BCS 賞、公共建築賞及び医療福祉建築賞以外の賞についても多くの提案がなされたが、それぞれの賞の趣旨や対象施設、対象範囲などについて精査した結果、同等と認められる賞はなかった。

【③ 配置予定技術者の同種工事の実績】

配置予定の監理技術者については、いずれの応募者も、法人があらかじめ示した条件を満たす施工実績を豊富に有する技術者を提示しており、点数の差は見られなかった。一方で、設備担当技術者については、施工実績の有無に応じた点数の差が見られた。

【④ 業務理解度及びマネジメント能力】

ヒアリングにおける質疑応答の内容に基づいて評価を行ったが、法人側からの質問に対する理解度、工事に対する取り組み姿勢、課題への対応策に関する検討の具体性、医療施設及び研究施設における経験の有無やこれに裏付けられた説得力等について、応募者間の差がやや大きかった。

(2) 技術提案に関する事項

技術提案に関する評価項目及び評価のポイントは、以下のとおりである。

評価項目	評価のポイント
①コストの低減及び 施設・設備の性能向上	<ul style="list-style-type: none">・ イニシャルコスト低減に資する提案 (仕様の合理化、施工の合理化など)・ 開設後 15 年間のランニングコスト低減に資する提案 (建物・設備の長寿命化、保守・修繕の効率化、エネルギーコストの低減など)・ 建物及び設備の性能向上等に資する提案

各応募者の提案には、それぞれ以下の特徴があった。

【提案受付番号 0100】

建築・設備の両面について意欲的な提案であった。しかし、一部の提案については、コストの低減が期待される反面、機能低下やフレキシビリティの実現に懸念を示す意見があった。

【提案受付番号 0200】

建築面を中心としたコスト低減の提案であった。提案の趣旨については一定の理解を得たものの、性能の低下が懸念されるものや、法人が意図するデザインの実現が困難になると認められるものが多く、加点に相当する評価を得ることができなかった。

【提案受付番号 0300】

病院施設の特性を踏まえた具体的な提案が多く見られた。中でも、イニシャルコストの低減に加えて将来を見据えたランニングコストの大幅な削減が期待される優れた提案があり、総じて高い評価を得た。

【提案受付番号 0400】

施設・設備の性能向上や効率化に関する優れた提案が評価された。イニシャルコストの低減とランニングコストの削減を両立しようとする意欲的な提案も多く見られたが、

一部の提案については、機能低下や実現性を懸念する意見があった。

【提案受付番号 0500】

イニシャルコストとランニングコストの双方の削減に十分に配慮した提案であった。環境負荷の低減に関する意欲的な提案も見られ、評価を得た一方で、一部の提案については、意匠の大幅な変更につながることを懸念する意見があった。

(3) 施工計画に関する事項

施工計画に関する評価項目及び評価のポイントは、以下のとおりである。

評価項目	評価のポイント
① 工事工程及び品質管理に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 応募者が提案する納期を実現するための施工方法、資材、機器等に関する提案 ・ 工程管理を適切に行うための方策に関する提案 ・ 適正な品質を確保するための方策（品質管理体制、人員配置、書類管理等）に関する提案 ・ 開設準備作業（機器の設置、リハーサル、移転等）への配慮に関する提案 ・ 竣工・引渡しまでの工程
② 地域環境への配慮及び安全管理に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 応募者が提案する納期（引渡し日） ・ 工事における騒音・振動・粉塵・水質汚濁・地盤沈下抑制対策に関する提案 ・ 近隣住民、既存施設利用者への配慮と安全確保の方策に関する提案 ・ 環境負荷低減のための方策に関する提案 ・ 近隣対策の方策（実施体制）に関する提案 ・ 安全管理の方策（実施体制）に関する提案

このうち納期については、いずれの応募者からも 40 日以上短縮するという提案がなされ、大きな差は見られなかった。その他の事項に関しては、各応募者の提案に、それぞれ以下の特徴があった。

【提案受付番号 0100】

- ① 工事工程及び品質管理：納期を実現するための施工方法、工程管理を行うための体制及び手法、開設準備作業への配慮等に関して、情報システムの活用や開設準備委員会の設置をはじめとする優れた提案が見られた。
- ② 地域環境への配慮及び安全管理：騒音・振動・粉塵等の監視及び発生の抑制、施工期間中の周辺環境への配慮や環境負荷低減のための方策に関して、周辺施設への

防音対策、駐車場の確保など、優れた提案が見られた。

【提案受付番号 0200】

- ① 工事工程及び品質管理：納期を実現するための施工方法に関して、提案内容の実現性という点で一部不明確な部分があったが、工程管理・品質管理の体制に関してはある程度具体的な提案がなされていた。
- ② 地域環境への配慮及び安全管理：施工期間中の周辺環境への配慮に関して、工事車両の動線、搬入計画など地域環境の悪化を懸念する意見があったものの、きめ細かな近隣対応など、一定の工夫も見られた。

【提案受付番号 0300】

- ① 工事工程及び品質管理：納期を実現するための施工方法、工程管理を行うための手法、病院関係者との協議をスムーズに進めるための方策、開設準備作業への配慮等に関して、施工の合理化、情報の「見える化」、開設準備体制の構築、リハーサルの支援、竣工後のアフターフォローなど、具体的で優れた提案が多く見られた。
- ② 地域環境への配慮及び安全管理：近隣住民、施設利用者及び職員の動線や施工期間中の周辺環境への配慮のほか、周辺施設への防音対策、相談窓口の設置など環境負荷低減のための方策についても、優れた提案が多く見られた。

【提案受付番号 0400】

- ① 工事工程及び品質管理：納期を実現するための施工方法、工程管理を行うための手法、病院関係者との協議をスムーズに進めるための方策等に関して、優れた提案が多く見られ、提案の記載内容も具体的であった。
- ② 地域環境への配慮及び安全管理：騒音・振動・粉塵等の監視及び発生の抑制、施工期間中の周辺環境への配慮や環境負荷低減のための方策に関して、優れた提案が多く見られ、提案の記載内容も具体的であった。

【提案受付番号 0500】

- ① 工事工程及び品質管理：工程管理を行うための手法、品質管理を行うための手法、開設準備作業への配慮等に関して、工程管理の「見える化」、引渡し後の開設支援など、いくつかの優れた提案が見られた。
- ② 地域環境への配慮及び安全管理：騒音・振動・粉塵等の監視及び発生の抑制、近隣住民、施設利用者及び職員の動線への配慮や環境負荷低減のための方策に関して、周辺施設への防音対策、工事車両のルート制限や待機ヤードの確保、リサイクルの徹底など、優れた提案が多く見られた。

(4) 総評

地方独立行政法人東京都健康長寿医療センター新築工事は、平成 21 年 4 月に設立された法人の基本理念を実現するための、一大プロジェクトである。施設整備に伴う機能面・空間面の充実はもとより、適正なコストで施設整備を実現し、法人の自律的経営の実現に向けて安定した経営基盤を確立することが重要な課題となっている。

一方で、本工事は、延床面積が約 6 万 1 千平方メートルと大規模であるにもかかわらず、既存施設での病院運営を継続し、近隣住民や周辺環境にも配慮しながら約 2 年 3 か月という限られた工期で完成させるという、難易度の高い工事である。さらに竣工後においても、1 日も早い開設のために解決しなければならない課題が山積している。こうした厳しい条件のもとでは、発注者・受注者という関係にとどまらず、その都度法人とともに悩みながら、課題解決の貴重なアイデアを示すことのできる、意欲的かつ経験豊富な施工者を選定する必要があった。

このため、施工者の選定にあたっては、価格のみならず施工者の技術力も勘案した、技術力評価型総合評価方式を採用することとした。平成 22 年 8 月 30 日に入札公告を行ったところ、厳しい競争入札参加資格の要件にもかかわらず、5 者（単体企業又は建設共同企業体）からの応募があった。特に、国内の建設業界を代表する企業から多数の参加を得たことは、法人にとって大いなる名誉である。応募者並びに関係者の皆様には、この場を借りて感謝を申し上げたい。

提案内容の評価に際しては、「地方独立行政法人東京都健康長寿医療センター新築工事技術審査委員会」を設置し、複数名の専門家からなる公正・中立な審査を行った。提出された提案書類には、短期間にもかかわらず、豊富な経験や実績を基に練り上げられたレベルの高い提案が数多く見られた。特に技術提案については、基本設計及び実施設計の趣旨を損なわずに施工者の技術力をどのように発揮するかという点で、極めて困難な課題であったと思われる。関係者の尽力に敬意を表するところである。

また、法人があらかじめ提示した工期に対する提案は、いずれの応募者とも 40 日間、あるいはそれ以上の短縮を図るという意欲的な提案であった。工期の短縮は、円滑でかつ周な開設準備作業の実現に加えて、新施設の早期開設による患者等の利便性向上については法人の経営基盤の安定化にも寄与する、といったメリットが期待される。一部、施工計画に関する提案の中に、記述内容がやや抽象的で、本工事に固有の課題を踏まえて提案内容をどのように実現するか、という視点が不足しているものが見受けられ、それが得点差として表れた。

開札及び総合評価においては、法人があらかじめ設定した予定価格に対して、各社から想定を大きく超えた金額提案がなされ、活発な価格競争が行われる結果となった。法人には、今後、工事中の事故防止に十分注意を払い、適正な品質が確保できるよう選定された施工者と一体となって工事に臨み、新施設開設まで一連のプロジェクトの成功を目指してもらいたい。