地方独立行政法人東京都立産業技術研究センター
本部建物総合管理委託（９）に係る
総合評価落札方式　実施要領

2026 年９月

地方独立行政法人東京都立産業技術研究センター総務部

目次

1　募集概要 1
2　競争入札に参加するのに必要な資格及び必要な要件 2
3　入札の方式 3
4　入札の方法等 3
5　技術提案書の作成及び提出方法 4
6　技術提案書に関する評価項目並びに評価基準及び評価の配点（評価点） 4
7　本件の内容についての質問及び回答 4
8　ヒアリングの実施について 4
9　その他本件の内容についての質問及び回答 5
10　手順 5

＜資料構成＞

総合評価方式実施要領（本書）

- ├──別紙１　落札者決定基準
- ├──別紙２　技術提案書評価基準
- └──別紙３　ヒアリング評価基準

様式 1:総合評価方式一般競争入札参加表明書
様式 2:誓約書
様式 3:技術提案書提出要請書
様式 4:質問書
様式 5:回答書

1　募集概要

地方独立行政法人東京都立産業技術研究センター（以下、「都産技研」という。）は、産業技術に関する試験、研究、普及及び技術支援等を行うことにより都内中小企業の振興を図り、都民生活の向上に寄与することを目的に、2006 年（平成 18 年）4 月、当時の東京都立産業技術研究所と城東地域中小企業振興センター、城南地域中小企業振興センター、多摩中小企業振興センターの技術部門を統合し、地方独立行政法人へ移行した東京都の試験研究機関である。

本業務は、都産技研の本部建物を総合的に委託管理することにより、効率的な建物管理を実現し、故障等の迅速な対応を可能にし、利用者の利便性を向上させるものである。

本業務の履行にあたっては、研究施設の特性を十分に理解し、精密な温湿度管理や終夜運転を行う実験設備等を運用する研究室の管理が可能な技術力、豊富な知識や経験を有する人材、緊急時にも即座に適切に対応できる組織体制等を有することが求められる。

ついては、下記要領で、本部建物総合管理委託事業者となり得る者からの技術提案を募集し、価格点と技術点を審査し、最も高い点数を提案した一者を、委託業者として特定する。

また、複数年契約とすることで、選定した優良な事業者と複数年（3 年）にわたる契約を行う。

(1) 件名

本部建物総合管理委託（９）

(2) 業務概要

ア）設備管理業務

建築、電気、機械、防災設備等について、日常の監視・操作、運用管理、修繕を行う。また、各建築設備の定期点検（法定点検含む）及び保守を実施する。当該業務には、執務環境測定、ねずみ・害虫等の調査・駆除、建築基準法第１２条点検等を含む。

イ）警備業務

館内の巡回警備を主とし、入退館の管理、駐車場管理、入退室監視システム・監視カメラ設備の運用等を行うことにより、敷地内の安全・安心を確保する。

また、遺失物の受付管理を行い、法令等に基づき警察等への移管作業を行う。

ウ）受付・会計窓口業務

入館・退館者の管理、来館者への総合案内・受付、見学者案内、会計窓口業務、イノベーションハブの会場設営等を行う。

エ）清掃業務

日常清掃、日常巡回清掃及び定期清掃を実施し、建築物の衛生的環境の確保、美観の維持等を図り、快適な執務環境を確保する。

以上の項目のほか技術提案内容を踏まえて、都産技研と委託業者の協議により決定する。

(3) 委託契約の上限額

非公開

※契約代金は、毎月すべての納入が完了した後、委託業務の履行完了確認を行い、請求に基づき支払う。支払金額は、契約後に受注者が提出する年度割に基づき、当該年度の金額を 12 箇月で除した金額とする。

(4) 契約期間

2027 年 4 月 1 日から 2030 年 3 月 31 日まで

(5)履行場所

地方独立行政法人東京都立産業技術研究センター本部

東京都江東区青海二丁目4番10号

2　競争入札に参加するのに必要な資格及び必要な要件

次に掲げる「(1)又は(2)のいずれか一方」かつ「(3)から(6)までの全て」に該当し、本委託業務を効果的かつ効率的に実施することができる株式会社、財団法人等の法人であり、委託業務を的確に遂行するに足りる能力を有していること。

(1) 東京都入札参加資格として以下全ての要件を満たすもの。

ア）営業種目[103 建物清掃」に登録があり「A」以上の等級に格付けされ、取扱品目「01 一般清掃」に登録があること。もしくは、営業種目[103 建物清掃」に登録があり「A」以上の等級に格付けされた協力会社をその業務に従事させること。

イ）営業種目[104 電気・暖冷房等設備保守」に登録があり「A」の等級に格付けされ、取扱品目「01 電気設備」と「02 暖冷房・空調設備」にそれぞれ登録があること。

ウ）営業種目[105 警備・受付等」に登録があり「A」の等級に格付けされ、取扱品目「01 施設警備」に登録があること。

(2) 入札参加資格

都産技研に登録があり、以下の全てを満たす者。

ア）建物清掃、電気・暖冷房等設備保守、警備受付等について、営業年数が 3 年以上あること。

イ）直近の過去 3 箇年の平均売上高実績が 1 億円以上であること。

※複数事業者による共同提案の場合、代表者が実績を有していること。

(3)受注実績等

ア）過去 3 年以内に延床 20,000 ㎡以上の研究施設における建物総合管理を受託し、1 年間以上の管理を完了した実績があること。また、それにおいて本委託の 1.（2）業務概要ア）～エ）を含む建物総合管理業務（ただし、２.(1)ア）を適用する場合、清掃業務は協力会社が実施した業務を含む）を受託し、同等以上と認められる実績があること。

※業務実績を証するものとして、当該業務実績の契約書の写し又はそれを確認できるもの

イ）2024 年度以降において、国又は地方自治体による指名停止の実績が無いこと。

(4)作業要員に求められる資格等の要件

以下の有資格者が在籍すること。

・電気主任技術者（第三種以上）
・建築物環境衛生管理技術者
・エネルギー管理士

(5) 複数事業者による共同提案

ア）複数の事業者が共同提案（共同企業体等）する場合、その中から全体の意思決定、運営管理等の責任を持つ共同提案の代表者を定めるとともに、本代表者が本調達に対する入札を行うこと。

イ）共同提案を構築する事業者間においては、その結成、運営等について協定を締結し、業務の遂行に当たっては、代表者を中心に、各事業者が協力して行うこと。事業者間の調整

事項等のトラブル発生に際しては、その当事者となる当該事業者間で解決すること。また、解散後の契約不適合責任（瑕疵担保責任）に関しても協定の内容に含めること。

ウ）共同提案を構成する全ての事業者は、本入札への単独提案又は他の共同提案への参加を行っていないこと。

(6)その他、以下の要件を満たしている者。

ア）会社更生法、民事再生法などによる手続きをしていないこと。

イ）東京都暴力団排除条例（平成 23 年東京都条例第 54 号）に掲げる暴力団関係者及びそれらの利益となる活動を行うものでないこと。

ウ）政治団体、宗教団体又はそれに類する団体でないこと。

3　入札の方式

総合評価落札方式一般競争入札により行う。

4　入札の方法等

(1) 参加希望申請

この入札に参加を希望する者は、以下の提出書類を受付期間内に提出すること。

ア）提出書類　※イ.またはウ.は、いずれか一方のみ提出すること。

ア．総合評価落札方式一般競争入札参加表明書（様式 1）

イ．東京都の「競争入札参加資格審査結果通知書(物品等)」の写し及び「物品買入れ等競争入札参加資格審査受付票」(表・裏とも)の写し

ウ．2026･2027 年度地方独立行政法人東京都立産業技術研究センター入札参加資格確認書（表・裏とも）の写し

エ．直近の過去 3 年間の決算報告書又はそれに準ずるもの

オ．誓約書（様式 2）

カ．受注実績等の写し（実施要領 2.(3)ア）の内容が確認できるものに限る）

イ）受付期間

2026 年 11 月 2 日（月）から 2026 年 11 月 16 日（月）まで

土日祝日を除く平日午前 10 時から 12 時、13 時から 17 時までの間

ウ）提出場所

総務部財務・会計課財務・会計係（東京都江東区青海二丁目 4 番 10 号）

(2) 入札書及び技術提案書の提出

提出された参加表明書により競争入札への参加資格を満たすと判断された者に対し、都産技研は一般競争入札参加資格確認通知を発行する。通知を受けた希望者は、以下のとおり入札書及び技術提案書を提出すること。

ア）提出書類

ア．入札書

イ．技術提案書（5．技術提案書の作成及び提出方法のとおり）

イ）受付期間

2026 年 11 月 18 日（水）から 2027 年 1 月 7 日（木）

土日祝日を除く平日 10 時から 17 時まで（ただし、12 時から 13 時までは除く）

ウ）提出場所

総務部財務・会計課財務・会計係（東京都江東区青海二丁目 4 番 10 号）

(3) 開札の日時及び場所

ア）日時　2027 年２月 10 日（水）午前 11 時

イ）場所　総務部財務・会計課財務・会計係（東京都江東区青海二丁目 4 番 10 号）

(4) 落札者の決定方法

「別紙 1 落札者決定基準」のとおり。

(5) その他

上記入札に関連するスケジュールについては、今後の状況によって変更する場合がある。その場合、入札参加者に対して別途変更スケジュール連絡するものとする。

5　技術提案書の作成及び提出方法

詳細は「技術提案書作成要領」のとおり。

6　技術提案書に関する評価項目並びに評価基準及び評価の配点（評価点）

「別紙　1落札者決定基準」、「別紙　2 技術提案書評価基準」のとおり。

7　本件の内容についての質問及び回答

(1) 実施要領及び参加資格要件について質問がある場合

下記の受付期間内に様式 4 を用いてメールにて質問書を送付すること。

① 受付期間 2026 年 11 月 2 日（月）午前 10 時から 2026 年 11 月 9 日（月）午後 4 時まで

② 回　　答 2026 年 11 月 10 日（火）

(2) 技術提案書・仕様書等について質問がある場合

下記の受付期間内に様式 4 を用いてメールにて質問書を送付すること。

受付期間 2026 年 11 月 18 日（水）午前 10 時から 2026 年 12 月 1 日（火）午後 4 時まで

回　　答 2026 年 12 月８日（火）

(3) 送付先

地方独立行政法人東京都立産業技術研究センター総務部財務・会計課

【件名】総合評価落札方式一般競争入札に係る質問書提出

【宛先】keiyaku@iri-tokyo.jp

なお、口頭や上記以外の方法による質問は一切受けつけない。

(4) 回答方法

７(1)の質問事項及び回答については、ホームページ上で公開する。

７(2)の質問事項及び回答については、一般競争入札参加資格確認結果通知を行った全員に対して様式 5 をもって通知する。

７(1)及び、７(2)ともに、質問がなかった場合には回答しないので注意すること。

8　ヒアリングの実施について

技術提案書の記載内容について、ヒアリングを行う。詳細は、「別紙　3ヒアリング評価基準」を参照すること。ヒアリングの実施方法の詳細は「ヒアリング実施要領」のとおり。

なお、必要に応じてオンラインで開催する場合がある。その場合は別途参加者に連絡する。
ヒアリングの日時・場所については、2027年1月7日（木）までに通知する。
ただし、都産技研は、感染症拡大防止の観点からヒアリングの中止を決定できるものとする。その場合は、別途参加者に連絡する。

9　その他

① 入札の参加に係る費用は、参加者の負担とする。
② 技術提案書等必要な提出物を指定された日時までに提出しなかった場合は、辞退したものとする。
③ 受託者が指定期日までに、業務を履行する見込みがないと明らかに認められる場合は、都産技研は、委託契約を解除する。
④ 技術提案書作成にあたって、第三者の著作権に抵触する恐れのあるものは事業計画者の責任において適正に処理すること。
⑤ 本委託業務の全部又は主たる部分（総合的企画、業務進行管理）を一括して第三者に委任し、または請け負わせてはならない。
⑥ 業務委託において技術提案書の内容は、事業の実施に当たり、受託者と協議の上、変更等を行う可能性がある。
⑦ 基準点（詳細は「別紙　落札者決定基準」を参照すること）に達する参加者がいないときは、入札を不成立とする可能性がある。
⑧ 当入札の落札者が現在の建物総合管理委託契約者に対し引継ぎに伴う業務指導を希望する場合は、最長で新規契約年度の6月末まで業務指導を受けることができる。なお、新規契約年度の期間における業務指導の費用は発注者が別途負担する。

10　手順

① 入札参加希望の受付、質問受付と回答
↓
② 参加資格審査の実施、参加資格確認結果通知
↓
③ 技術提案書等の受付、質問受付と回答
↓
④ 技術提案書等提出
↓
⑤ ヒアリングの実施
↓
⑥ 開札

以上

様式１）

総合評価方式一般競争入札参加表明書

年　　月　　日

地方独立行政法人
東京都立産業技術研究センター理事長
　　黒部　篤　殿

（件名）本部建物総合管理委託（９）

社名 所在地 代表者	
連絡 担当者	職　氏名： 電話番号： メールアドレス：

以下の欄には記入しないでください

参加表明書受付日	提　出　物　確　認　欄（参加表明書提出時）					
	法人	参加資格要件１	参加資格要件２	参加資格要件３	参加資格要件４	参加資格要件５

技術提案書受付時				
技術提案書	見本	主要実績発行物	会社概要	

※　組合及びその構成員が同一の案件を希望することはできません。
※　参加表明書の提出があっても必ず選定されるとは限りません。
※　技術提案書等必要な提出物を指定された日時までに提出しなかった場合は辞退したものとします。

（様式２）

誓約書

年　　月　　日

地方独立行政法人
東京都立産業技術研究センター理事長
　黒部　篤　殿

法人名

代表者の役職氏名

「本部建物総合管理委託（９）」に係る提案を行うに当たり、下記に相違ないことを誓約します。本誓約が事実に反していた場合は、本提案が失格及び本提案に基づく選考結果及び委託契約が解除となることに異存ありません。

また、本誓約内容の確認のために、地方独立行政法人東京都立産業技術研究センターが裁判所、警察などへ照会を行うことについては、これを了承します。

記

本法人は、次の各号のすべてを満たします。

（１）会社更生法、民事再生法等による手続きをしていないこと。

（２）東京都暴力団排除条例（平成 23 年東京都条例第 54 号）に掲げる暴力団関係者及びそれらの利益となる活動を行う者でないこと。

（３）政治団体、宗教団体又はそれに類する団体でないこと。

（様式３）

第　　号
年　　月　　日

殿

地方独立行政法人
東京都立産業技術研究センター　理事長
黒部　　篤

技術提案書提出要請書

年　　月　　日付で提出された総合評価方式一般競争入札参加表明書に基づき、本部建物総合管理委託（９）の技術提案書の提出を下記により要請します。

記

提出期限　　年　　月　　日（　）まで
受付時間　土日祝日を除く平日 10 時から 17 時まで（ただし、12 時から 13 時までは除く）
提出場所　地方独立行政法人東京都立産業技術研究センター総務部財務・会計課
提出方法　上記の場所に持参してください。
提出物　　技術提案書等（実施要領を参照してください。）

※提出に関する注意事項
①上記提出期限までに、技術提案書等の提出が無い場合は、辞退したものとします。
②お手数ですが、持参される際、下記問い合わせ先にご連絡ください。

問い合わせ先
地方独立行政法人
東京都立産業技術研究センター
総務部財務・会計課
電話　03-5530-2790

（様式４）

年　　月　　日

地方独立行政法人
東京都立産業技術研究センター理事長
　黒部　篤　殿

住所
法人名
代表者

連絡担当者
電話番号
メールアドレス

質　問　書

件名：本部建物総合管理委託（９）

本部建物総合管理委託（９）の内容について、次の項目を質問します。

（　／　）

No	質問事項	

（注）
1　用紙はA4版タテで、コピー（複写）できるものとします。
2　記入は、黒インク、黒ボールペン、ワープロなどで行ってください。
3　質問がない場合は、質問書を提出する必要はありません。
4　表の右側には、記入しないでください。
5　記入欄が不足する場合は、任意の用紙(A4版)を使用し、番号を連番で記入してください。

（様式５）

年　　月　　日

殿

地方独立行政法人
東京都立産業技術研究センター　理事長
黒部　　篤

回　答　書

件名：本部建物総合管理委託（９）

本部建物総合管理委託（９）の内容に関して、　年　月　日付での質問に対し、次のとおり回答します。

（　／　）

No	質問事項	回　答

別紙１

地方独立行政法人東京都立産業技術研究センター

本部建物総合管理委託(9)に係る

落札者決定基準

2026 年 9 月

地方独立行政法人東京都立産業技術研究センター総務部

目次

1　選定方式及び評価点算出方法 1
2　欠格事項 3

＜資料構成＞

総合評価落札方式実施要領
- ├──**別紙 1 落札者決定基準(本書)**
- ├──別紙 2 技術提案書評価基準
- └──別紙 3 ヒアリング評価基準

1　選定方式及び評価点算出方法

(1) 選定方式

本部建物総合管理委託（以下「本業務」という。）においては、総合評価一般競争入札により、受託事業者を決定するものとする。

受託事業者は、次の事項を満たし、かつ総合評価点（1.(2)参照）の最も高い事業者とする。

※ 留意事項

- 入札者の入札価格が著しく低価格の場合は、調査を行うことがある。
- 地方独立行政法人東京都立産業技術研究センター（以下「都産技研」という。）が必須とする要件をすべて満たした提案であること。
- 後述する各評価点（価格点、技術点）の算出にあたっては、小数点第1位まで有効とし、小数点以下第2位を四捨五入する。
- 総合評価点数の最も高い事業者が2者以上ある場合、当該入札者にくじを引かせ、落札者を決定する。この場合において、当該入札者のうちくじを引かないものがあるときは、これに代えて当該入札業務に関係のない都産技研職員にくじを引かせるものとする。

(2) 総合評価点

総合評価点は、次のとおり算出する。　　**総合評価点 ＝ 価格点 ＋ 技術点**

価格点：入札価格を基に算出する。

技術点：技術提案書、ヒアリングの評価による（ヒアリング中止の場合は、技術提案書のみ）

なお各評価点の配分は、以下のとおりである。

評価項目		配点（合計）	比重
価格点		500	32.3%
	入札価格	500	32.3%
技術点		1,050	67.7%
	技術提案書	850	54.8%
	ヒアリング	200	12.9%
合計（価格点＋技術点＝総合評価点）		1,550	100%

【ヒアリング中止の場合】

評価項目		配点（合計）	比重
価格点		500	32.3%
	入札価格	500	32.3%
技術点		1,050	67.7%
	技術提案書	1,050	67.7%
合計（価格点＋技術点＝総合評価点）		1,550	100%

(3) 価格点

① 価格点の算式

価格点は、次のとおり算出する。　　**価格点　＝　入札価格に対する評価**

② 入札価格に対する評価の算式

入札価格に対する評価は、次のとおり算出する。

入札価格に対する評価＝(入札価格に対する評価の配点)×(1－(入札価格)/(予定基準価格))

※ 留意事項

・予定基準価格については開示しない。

・予定基準価格の算出方法は予定価格の上位三桁目以降に端数がある際には、上位二桁に切り上げる。

(4) 技術点

① 技術提案書の評価

ア. 評価項目

「評価項目(各小項目)」はすべて「必須項目」である。

評価項目の詳細については、「別紙 2 技術提案書評価基準」を参照すること。

イ. 技術提案書評価点の採点方法

技術提案書作成要領の「別紙　技術提案書記述項目一覧」の項目ごとに絶対評価を行い採点する。

ウ. 技術提案書評価点の配分の考え方

技術提案書作成要領の「別紙　技術提案書記述項目一覧」の各評価項目に対する配分は、以下のように設定する。

評価項目(大項目)	配点	比重
1.　適正な履行を確保するための業務体制	400 点	47.1%
2.　品質保証への取り組み	150 点	17.6%
3.　危機管理体制	100 点	11.8%
4.　SDGsを意識した環境への配慮	200 点	23.5%
合計	850 点	100.00%

【ヒアリング中止の場合】

評価項目(大項目)	配点	比重
1.　適正な履行を確保するための業務体制	494.4 点	47.1%
2.　品質保証への取り組み	185.4 点	17.6%
3.　危機管理体制	123.4 点	11.8%
4.　SDGsを意識した環境への配慮	246.8 点	23.5%
合計	1050 点	100.00%

エ. 技術提案書評価点の算出

各評価項目の配点基準は、「非常に良い/良い/普通/悪い」の 4 段階で評価し、それぞれ配点の「100%/70%/40%/0%」を付与する。各評価項目の採点結果の合計を技術提案書評価点とする。

② ヒアリングの評価

ア. ヒアリングの評価点の算出

各評価項目の配点基準は、「非常に良い/良い/普通/悪い」の 4 段階で評価し、それぞれ配点の「100%/70%/40%/0%」を付与する。各評価項目の採点結果の合計をヒアリングの評価点とする。

評価項目		配点	比重
研究施設の建物維持管理に対する姿勢		100 点	50.0%
	1 契約履行に対する意欲	50 点	25.0%
	2 契約履行への実現方法(誠実さ、対応力やリーダーシップ)	50 点	25.0%
提案内容の実現性の確認		100 点	50.0%
	3 研究施設を維持管理する上での業務推進体制の確認	50 点	25.0%
	4 質問への対応内容等	50 点	25.0%
合計		200 点	100.0%

イ. 留意事項

ヒアリングの実施内容が、技術提案書の内容と相違することが認められた場合、その提案者の技術提案書の評価内容を見直す場合がある。

③ 技術点の下限

本業務における必要十分な品質を確保する目的から、技術点の下限を設定する。

以下のいずれか一方でも該当する場合は、当該入札者を失格とする。

・技術点の評価合計点(技術提案書の評価点と、ヒアリング評価点の合計)が、満点に対して 50%に満たない場合(ヒアリングが中止の場合は技術提案書の評価点のみ)

・技術提案書の記述区分(小項目)において、いずれか 1 項目でも、委員の半数以上が「D(悪い)」評価とした場合 (記述区分については「別紙 2 技術提案書評価基準」参照)

2 欠格事項

次の条件のいずれかに該当する場合は、「欠格」とする。この場合、当該入札者の価格点及び技術点を評価せず、落札者としない。

(1) 「技術提案書作成要領」に示された条件に適合しないもの

(2) 技術提案書に記載すべき小項目ごとに示す技術提案書記述項目の全部が記載されていないもの

(3) 許容された表現方法以外の表現方法が用いられているもの

(4) 虚偽の内容が記載されているもの

(5) 本総合評価一般競争入札の公告を行った日から落札者決定の日までの間に、本総合評価一般競争入札に関して選定手続きに定められている事項以外で技術審査委員会委員又は本件に係る学識経験者との接触があった者

(6) ヒアリングに出席しなかった者(中止の場合は除く)

(7) ヒアリング途中に「棄権」した者

(8) 入札日までの間に、本総合評価一般競争入札の参加資格を失った者

以上

別紙2　技術提案書評価基準（技術提案書記述項目も含む）

※すべてに記載がない場合は配点0となります。

評価項目						技術提案書記述項目	配点			配点（ヒアリング中止）			記述必須区分	配点方法等
大項目No.	大項目	中項目No.	中項目	小項目No.	小項目		小項目	中項目	比率	小項目	中項目	比率		
1	適正な履行を確保するための業務体制	1.1	設備管理業務体制	1.1.1	総合管理、運転・監視・調整、効果的・効率的な衛生管理方法	（1）総合的な運転監視の内容、方法、手順 （2）不具合発生時の速やかな収束体制 （3）受水槽、排水槽、給排水設備の衛生管理方法 （4）空気環境測定・害虫駆除等の作業方法 （5）高度な提案（快適性の向上） （6）DXを活用した業務効率化	50 点	400 点	47.1%	61.8点	494.4点	47.1%	必須	・絶対評価とする ・配点 A ： 非常に良い （100%配点） B ： 良い （70%配点） C ： 普通 （40%配点） →必要最低限の記載があるレベル D ： 悪い （0点）
				1.1.2	受変電設備の管理方法（電気主任技術者業務、建築基準法第12条点検含む）	（1）電気主任技術者の行う保安規程に基づく管理 （2）電気設備の保全に関する提案 （3）不具合発生時の速やかな収束体制 （4）照明設備の不点灯が発生した時の対応方法、不点灯を防ぐための取組 （5）特殊設備（通信、放送設備）に対応できる知識及び技能 （6）DXを活用した業務効率化	50 点			61.8点			必須	同上
				1.1.3	機械設備管理方法（空気調和設備、給水・排水設備、昇降機）	（1）空調設備の効率的な運転に関する提案 （2）自動制御設備・計装設備に関する知識 （3）不具合発生の原因を突き止める知識と技能 （4）設備機器の構造や維持管理に関する知識 （5）昇降機の法令点検方法 （6）DXを活用した業務効率化	50 点			61.8点			必須	同上
				1.1.4	建築設備、防災設備・その他設備管理方法（建築基準法第12条点検を含む）	（1）屋外・屋内の目視点検や不具合箇所の対応方法 （2）建築物法令点検の方法 （3）防災設備（消防設備）の点検方法や提案 （4）敷地内の植栽管理方法 （5）その他設備（高電圧実験室のシールド等の本部特有の設備）の点検 （6）DXを活用した業務効率化	50 点			61.8点			必須	同上
				1.1.5	施設及び設備の劣化状況を踏まえた中長期的な改修計画	（1）設備の更新時期及び優先順位の考え方の提案 （2）改修費用の平準化に関する提案 （3）長寿命化及びライフサイクルコスト縮減に資する提案 （4）施設運営への影響低減に資する提案	50 点			61.8点			必須	同上
		1.2	警備管理業務体制	1.2.1	警備業務管理方法（安心・安全を確保する取組）	（1）安全管理体制の提案 （2）警備体制の提案 （3）入退館管理・車路管制の提案 （4）防犯の取組や提案 （5）防災・防火の取組提案 （6）DXを活用した業務効率化	50 点			61.8点			必須	同上
		1.3	受付・会計業務体制	1.3.1	受付・会計業務管理方法 （受付や来館者への接遇、見学者対応）	（1）受付の方法や体制の提案 （2）会計方法や体制の提案 （3）見学者案内方法の提案 （4）サービス向上（接遇）の取組提案 （5）効率的・効果的な会計の取組提案 （6）DXを活用した業務効率化	50 点			61.8点			必須	同上
		1.4	清掃業務体制	1.4.1	清掃業務管理方法（日常清掃・定期清掃等）	（1）清掃方法の提案 （2）清掃作業時間の提案 （3）内装・外装の清掃方法の提案 （4）緊急清掃の提案 （5）日常美化及び衛生向上への取組提案 （6）DXを活用した業務効率化	50 点			61.8点			必須	同上
2	品質保証への取組	2.1	苦情処理体制	2.1.1	クレーム未然防止の取組や発生後の適切な対応 ※本項目は、総合建物管理の範囲内とする。	(1)苦情処理対応マニュアル等の作成 (2)苦情数減少への取組	50 点	150 点	17.6%	61.8点	185.4点	17.6%	必須	同上
		2.2	自主検査体制	2.1.2	計画期間の業務の継続性や履行等	（1）受注期間中の体制維持、業務の継続性及び業務記録などの盛り込んだ自主検査計画を作成し提案。 （2）設備、警備、受付会計及び清掃業務について、仕様の履行を保証する具体的手法を盛り込んだ自主検査書を作成し提案。	50 点			61.8点			必須	同上
		2.3	研修体制	2.1.3	技術力向上のための教育研修制度	（1）本業務に関する有効な教育研修マネージメントを評価する。 （2）契約期間中の研修計画を評価する。 （3）本業務に資する資格を評価する。	50 点			61.8点			必須	同上
3	危機管理体制	3.1	安全安心の提供	3.1.1	自然災害	（1）地震や火災等の防災訓練 （2）防災訓練や自衛消防訓練等の積極的な参加 （3）大雨や強風等により施設の機能低下を防ぐ事前の取組や方策。	50 点	100点	11.8%	61.7点	123.4点	11.8%	必須	同上
		3.2	感染症対策	3.2.1	感染症拡大防止	（1）緊急事態宣言発令時の管理体制 （2）業務に携わる関係者の感染拡大防止 （3）建物内の感染症拡大防止に向けた方策や取組	50点			61.7点			必須	同上
4	SDGsを意識した環境への配慮	4.1	エネルギー使用削減対策	4.1.1	効率的な管理・運転等による省エネ	（1）設備のエネルギー効率化の提案 （2）熱源（電気、ガス及び冷温水）設備の省エネルギーの提案 （3）給排水設備の省エネルギーの提案 （4）エネルギーに関するSDGs推進に向けた取組提案	100点	200点	23.5%	123.4点	246.8点	23.5%	必須	同上
		4.2	廃棄物管理・抑制	4.2.1	廃棄物削減等	（1）ゴミ回収時の分別の徹底のための方策 （2）事業系ごみ搬出前の適正な保管提案 （3）感染性廃棄物の回収・搬出等の管理方法に関する提案 （4）廃棄物抑制に関するSDGs推進に向けた取組提案	50点			61.7点			必須	同上
		4.3	その他	4.3.1	地球環境保全・環境負荷低減	（1）温室効果ガス削減のための方策 （2）建物総合維持関連で使用する薬品等の適正な管理、使用及び廃棄 （3）その他、地球環境保全・環境負荷低減に関するSDGs推進に向けた取組提案	50点			61.7点			必須	同上
							850点	850点	100.0%	1,050点	1,050点	100.0%		

別紙3　ヒアリング評価基準

・説明方法：ヒアリング
・絶対評価とし、次の配点で評価する。
　A：非常に良い（100%配点）、B：良い（70%配点）、C：普通（40%配点）、D：悪い（0点）

No.	評価観点		評価基準	配点	比重
1	研究施設の建物維持管理に対する姿勢	契約履行に対する意欲	・本調達に対する企業としての十分な意欲、姿勢が感じられるか。 ・本業務の目的（建物の総合的管理）への理解を示すなど、本調達に十分意欲的に取り組んでいることが感じられるか。 ・都産技研の要望に対して、柔軟に対応する姿勢・寄り添う姿勢が感じられるか。 ・利用者の視点に立った効率的な建物管理を実現し、利便性を向上させる意欲が感じられるか。	50点	25.0%
2		契約履行への実現方法（誠実さ、対応力やリーダーシップ等）	・建物管理委託を総合的に牽引していくだけの誠実さやリーダーシップが感じられるか。 ・各要員（設備、警備、清掃、総合案内・会計窓口）をコントロールし、自ら主体的、積極的に建物総合管理委託を遂行する姿勢を示しているか。 ・研究施設の業務に対する知識が十分であるか。 ・研究施設の維持管理を行うに当たり、職員目線に併せて対応ができるか。	50点	25.0%
3	提案内容の実現性の確認	研究施設を維持管理する上での業務推進体制の確認	・建物総合管理委託の実績が十分であるか。 ・研究所維持管理業務（研究所・病院等）の実務経験を持ったスタッフで構成されているか。 ・業務間（設備、警備、清掃、総合案内・会計窓口）の連携体制について明確化しているか。 ・研究施設の特性を十分に理解し、実験設備等を運用する研究室の管理が可能な技術力を保持しているか。 ・故障などの緊急時に即座に対応できる組織体制であるか。	50点	25.0%
4		質問への対応内容等	・質問に対して分かりやすく、かつ的確に回答しているか。 ・その場で回答することができない質問に対しても、誠意ある対応をしているか。 ・ヒアリングの発言内容は、経験、実績に基づく根拠が示されているか。 ・不明点に対する回答が的確であるか。	50点	25.0%
				200点	100.0%