

長崎大学西町地区職員宿舍整備事業

長崎大学西町地区留学生宿舍整備事業

提案内容審査講評

平成21年8月10日

長崎大学西町地区職員宿舍整備事業  
長崎大学西町地区留学生宿舍整備事業  
審査委員会

長崎大学西町地区職員宿舎整備事業及び長崎大学西町地区留学生宿舎整備事業に関する事業者からの提案内容審査の結果について、次の通り講評します。

審査委員会

	氏 名	所 属 ・ 役 職 等
委員長	<small>ふかうら あつゆき</small> 深 浦 厚 之	長崎大学経済学部 教授
委 員	<small>こんどう あきお</small> 近 藤 昭 夫	長崎大学施設部 部長
委 員	<small>のざき あきひろ</small> 野 崎 章 裕	長崎大学研究国際部 次長
委 員	<small>ふるさわ ろくろう</small> 古 沢 六 朗	長崎大学財務部 部長
委 員	<small>みぞた つとむ</small> 溝 田 勉	長崎大学熱帯医学研究所 教授
委 員	<small>よしどめ よしむね</small> 吉 留 義 宗	長崎大学施設部施設企画課施設企画班 班長

※委員長以外の委員については五十音順

## 1. 審査の経緯

時 期	事 項	内 容
平成 21 年 4 月 8 日	意見招請公示	事業計画及び公募説明書（案）に対する意見招請
4 月 8 日～4 月 24 日	事業計画及び公募説明書（案） 交付	7 社へ交付
5 月 11 日	第 1 回審査委員会	【審議内容】 ・ 委員長選出 ・ 審査方法，審査手順 ・ 配点比率の決定
5 月 15 日	公募公告	
5 月 15 日～6 月 15 日	事業計画及び公募説明書交付	14 社へ交付
5 月 15 日～5 月 25 日	質問受付	6 月 1 日日本学ホームページに回答掲載
6 月 1 日～6 月 5 日	質問受付（第 2 回）	6 月 10 日日本学ホームページに回答掲載
5 月 25 日～6 月 15 日	応募申込書受付	2 社及び 2 グループからの応募申込書を受付
6 月 19 日	参加資格審査結果通知	参加資格等要件不備により 1 グループ失格
6 月 19 日～7 月 10 日	提案書受付	2 社，1 グループからの提案書を受付
7 月 22 日～7 月 30 日	第 2 回審査委員会 質疑応答内容確認	【審議内容】 ・ 応募者プレゼンテーション ・ 質疑応答 ・ 審査
7 月 31 日	審査結果公表	

## 2. 資格審査

平成21年5月25日から平成21年6月15日までの期間に応募申し込みの受付を行ったところ、2社及び2グループからの応募申込書の提出があったが、1グループについては、本学が求める「応募者の構成員などの資格等要件」を具備していないものとして失格となった。

最終的に以下の3事業者（2社及び1グループ）が資格審査に合格した。

①	応募者	株式会社ジェイ・エス・ビー
	協力会社	株式会社太陽設計
		東洋建設株式会社
②	応募者	大和リビング株式会社
	協力会社	大和ハウス工業株式会社
		株式会社宮本建築設計事務所
③	応募者（グループ）	積水ハウス株式会社を代表とするグループ
	代表企業	積水ハウス株式会社
	構成員	積和不動産九州株式会社
	協力会社	株式会社建友社設計
		株式会社第三電機
		大進建設株式会社

※①～③は応募申込書の提出順

### 3. 提案審査

#### (1) 提案の状況

平成21年6月19日から平成21年7月10日まで提案書の受付を行ったところ、前記2の資格審査に合格した積水ハウス株式会社を代表とするグループ、大和リビング株式会社及び株式会社ジェイ・エス・ビー（提案書提出順）の3事業者から提案書が提出された。

#### (2) 審査結果

##### ア 定量的項目審査

定量的審査項目について、事務局における審査の結果、3事業者から提出された提案書の内容が、本学要求水準を全て充足しているものであることが報告され、3事業者とも適格となり、基礎点（100点）が付与された。

##### イ 加点項目審査

3事業者からの提案書に記載された内容、応募者によるプレゼンテーション及び質疑応答の内容を踏まえ、各委員が評価項目14項目について、職員宿舎、留学生宿舎それぞれにA（非常に優れている）～E（優れているとはいいがたい）の5段階評価を行い、その平均点を評価項目毎の評価点とした。なお、家賃等の料金については、本学が設定した上限金額からの低減率により点数化を行った。

その後開催された審査委員会における審議の結果、評価点合計で順位付けを行い、合計点の最も高かった大和リビング株式会社を優先交渉権者とすることを決定した。

なお、応募者によるプレゼンテーションを含め審査に当たっては、具体的な企業名を伏せる匿名審査を基本とした。

##### ウ 評価点集計

評価項目	積水ハウス(株)グループ		大和リビング(株)		(株)ジェイ・エス・ビー	
	職員宿舎	留学生宿舎	職員宿舎	留学生宿舎	職員宿舎	留学生宿舎
基礎点	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
本事業の基本的な考え方	31.3	31.3	31.3	31.3	27.1	27.1
資金調達計画の安定性	35.4	35.4	33.3	33.3	8.3	8.3
事業収支計画の安定性	33.3	33.3	31.3	31.3	14.6	16.7
事業継続の安定性	31.3	31.3	27.1	27.1	16.7	16.7
配置計画	35.4	25.0	27.1	27.1	31.3	22.9
平面計画等	43.8	46.7	40.8	40.8	35.0	29.2
環境への配慮	23.8	21.3	16.3	15.0	17.5	16.3
運営、維持管理業務の体制等	18.8	17.5	18.8	18.8	17.5	17.5
入居者に対するサービスの考え方	27.1	35.0	25.0	35.0	33.3	42.5
維持管理及び修繕計画に関する考え方	35.0	32.5	37.5	35.0	32.5	32.5
運営に関する考え方	37.5	31.3	42.5	35.4	32.5	27.1
家賃等の料金	0.0	0.0	184.0	200.0	0.0	18.0
建物譲渡価格の算出方法	27.1	27.1	22.9	27.1	22.9	22.9
最低家賃補償に関する考え方	54.2	54.2	50.0	54.2	45.8	50.0
小計	534.0	521.9	687.9	711.4	435.0	447.7
合計	1,055.9		1,399.3		882.7	

#### 4. 審査講評

平成21年5月15日に公募公告された本件事業は、住宅事情の改善を通して本学教職員の勤労環境及び留学生の修学・生活環境の整備・改善を図ること、併せて、長期的観点から安定したサービス供給体制を確保することを目的としている。

本件事業は、本学の施設整備計画としては、民間の資金・経営能力を直接活用する PFI 的手法を初めて採用するものであり、事業者からの積極的な提案が期待された。

その結果、3事業者からの事業提案があり、本審査委員会は所定の手続きに沿って提案審査を行い、優先交渉権者を決定した。

いずれの提案も、最新の住宅設備の導入、入居者のセキュリティの担保、歩車動線に関する配慮、建物配置計画などについて必要な技術的対応が確保されている。

建物の構造や環境配慮型建設資材・設備の利用等においては、それぞれ独自の考え方に基づく提案がなされているが、いずれも本件事業の趣旨を踏まえた提案であると評価された。

また、事業者及び協力会社を含む事業実施体制についても、必要な水準に達していると判断された。

なお、資金計画に関しては、1事業者からの提案に対して安定性についての懸念が残った。

その中でも、大和リビング株式会社からの提案は、他大学において同様の事業実績を踏まえた提案である点が注目される。

特に留学生宿舎においては、生活習慣の相違やコミュニケーションの問題など、留学生宿舎特有の問題が発生する可能性が認識されており、修学・生活環境の維持という本件事業の意図が的確に反映されていると評価された。

また、大和リビング株式会社の提案した家賃等は、入居者の経済的負担を軽減させる金額に設定されているが、これは、借入りに依存せず金利負担を回避していること、本学と事業者間のリスク負担が慎重に考慮されていることによるものと考えられ、他の2事業者からの提案に比して、高い評価につながった。

以上の諸点を総合的に判断し、本件事業を PFI 的手法で実施するための具体的提案がなされていると判断できるとともに、評価点合計の最も高い大和リビング株式会社を優先交渉権者として決定するものである。

なお、事業実施に当たっては、本学と事業者は双方が事業パートナーとして真摯かつ十分な意思疎通を行い、長期にわたる良好な運営、施設の機能保持に努めることを期待する。

最後に、各事業者からの提案は、それぞれ創意工夫に富み、特色のある提案内容であり、各応募者の熱意あるご努力に対して心より敬意を表するとともに、今回の経験を踏まえて今後とも本学の業務運営に一層寄与されることを願うところである。