

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号）第8条の規定により、東北大学（三条）学生寄宿舍整備事業に係る事業者の選定に関する客観的な評価結果をここに公表する。

平成17年1月21日

国立大学法人 東北大学総長 吉本 高志

東北大学（三条）学生寄宿舍整備事業

審 査 講 評

平成17年1月21日

東北大学（三条）学生寄宿舍整備事業 審査委員会

目 次

1．事業概要	3
(1)事業名.....	3
(2) 契約責任者.....	3
(3)施設の概要.....	3
(4)事業内容.....	3
(5)事業期間.....	4
(6)事業の実施.....	4
2．経緯	5
3．事業者選定方式	5
(1) 事業者選定方式.....	5
(2) 事業者選定方法.....	5
(3) 事業者選定の体制.....	6
4．第一次審査（入札参加資格等審査）	6
(1)第一次審査の概要.....	6
(2)応募状況.....	6
(3)入札参加資格確認グループ.....	7
5．二次審査（提案内容審査）	8
(1)二次審査の概要.....	8
(2)入札価格の確認（開札）.....	8
(3)事業提案審査（基礎項目審査）.....	9
(4)事業提案審査（加点項目審査）.....	9
(5)総合評価.....	11
(6)VFM 評価.....	11
6．落札者の提案概要	11
7．審査講評	13
(1)個別講評.....	13
(2)全体講評.....	19

1. 事業概要

(1) 事業名

東北大学（三条）学生寄宿舍整備事業

(2) 契約責任者

国立大学法人 東北大学 理事 北村 幸久

(3) 施設の概要

施設の概要は以下のとおり。

建設地	宮城県仙台市青葉区三条町19-1 (東北大学三条団地)	
敷地面積	76,903.59㎡ (東北大学三条団地全体) 56,569.41㎡ (建築基準法上の敷地面積) 8,363.41㎡ (計画範囲)	
用途地域	第2種中高層住居専用地域	
防火・準防火	準防火地域	
日影規制	日影規制(二) * 日影規制は建築基準法第86条第4項の一団地認定による日影規制が適用される。	
建ぺい率	42% (60% × 7/10)	仙台市総合的設計の一団地認定基準による。
容積率	170% (200% × 8.5/10)	

(4) 事業内容

本事業は、PFI法に基づき、選定事業者（入札説明書の定めるところにより、本事業を実施する者として選定されたPFI法第2条第5項に規定する選定事業者をいう。以下同じ。）が東北大学（三条）学生寄宿舍施設（以下「本施設」という。）の設計、工事監理及び建設を行った後、大学に所有権を移転し、事業期間中に係る維持管理及び運営業務を遂行するBTO方式により実施する。本事業は、本施設の設計、工事監理、建設並びに維持管理及び運営業務に係る対価として大学が選定事業者費用を支払うものである。

ア 施設整備業務

選定事業者は、新たに建設される本施設の設計、建設及びこれらを実施する上で必要な関連業務を行う。具体的な主要業務は次のとおりである。

事前調査業務（地質調査を含む）及びその関連業務

施設整備に係る設計（基本設計・実施設計）及びその関連業務

施設整備に係る建設工事及びその関連業務
工事監理業務
周辺家屋影響調査・対策
電波障害調査・対策
建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務（一団地申請関連業務を含む）

イ 施設の維持管理

選定事業者は、事業期間中、本施設の維持管理を行う。また、既存の国際交流会館の外構施設保守管理業務の一部、清掃衛生管理業務及び警備業務を行う。詳細は、要求水準書による。具体的な主要業務は次のとおりである。

建築物保守管理業務
建築設備保守管理業務
外構施設保守管理業務
備品維持管理業務
清掃衛生管理業務
警備業務

ウ 運営業務

選定事業者は、事業期間中、本施設の運営業務を行う。具体的な主要業務は次のとおりである。

管理業務
ヘルプデスク業務
傷病人への対応業務
寄宿舍費等徴収代行業務
生活品レンタル業務（必須、独立採算とする。）
朝食提供業務（独立採算とする。）
インターネット接続業務（独立採算とする。）
自動販売機設置・管理業務（独立採算とする。）
生活品レンタル業務（オプション、独立採算とする。）
付帯事業（独立採算とする。）

(5)事業期間

事業契約締結の日の翌日から平成31年3月31日まで（約14年間）

(6)事業の実施

落札者は、特別目的会社を設立し、事業契約を締結し、事業を実施する。

2. 経緯

民間事業者選定までの主な経緯は以下のとおりである。

平成16年8月20日	入札公告
平成16年8月26日	入札説明会及び現場説明会
平成16年8月26日～8月30日	入札参加資格確認申請書の受付期間
平成16年8月26日～9月3日	入札説明書等に関する第1回質問受付期間
平成16年9月17日	入札説明書等に関する第1回質問の回答
平成16年9月3日	入札参加資格の確認結果の通知
平成16年9月10日	入札参加資格がないと認めた理由説明請求の受付期限
平成16年9月24日	入札参加資格がないと認めた理由の回答
平成16年9月24日～9月30日	入札説明書等に関する第2回質問受付期間
平成16年10月15日	入札説明書等に関する第2回質問の回答
平成16年12月1日～12月3日	入札書及び入札提案書類の受付期間
平成16年12月3日	開札
平成16年12月21日	入札提案書類等に関するヒアリング
平成17年1月7日	落札者の決定・公表
平成17年1月18日	選定事業者との基本協定書の締結
平成17年3月	選定事業者との事業契約書の締結
平成17年3月～平成19年2月	設計及び建設期間
平成19年3月1日	引渡し及び所有権の移転期限
平成19年3月1日～平成31年3月末	維持管理・運営期間

3. 事業者選定方式

(1) 事業者選定方式

本事業を実施する事業者には、建設段階から維持管理・運營業務の各業務を通じて、効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定することが必要であることから、事業者の選定に当たっては、入札金額及び事業運営能力、建設・維持管理・運営能力等その他の条件等を総合的に評価し落札者を決定する総合評価落札方式による一般競争入札をもって行った。

(2) 事業者選定方法

事業者の選定は、二段階の審査により実施し、第一次審査として入札参加資格の確認等審査、第二次審査として提案内容審査を行った。入札参加資格等審査は、提案内容審査のための提案を受け付ける入札参加者を選定するためにのみ用いることとし、提案内容審査には持ち越さないものとした。

(3) 事業者選定の体制

審査に関して、学識経験者等及び大学教職員で構成する審査委員会を、東北大学に設置した。審査委員会は、事業者の決定基準に関する審議並びに提出された入札提案書類の審査及び優秀提案の選定を行った。

審査委員会は下記の6名の審査委員で構成される。

委員長	中塚 勝人	東北大学研究・安全管理担当理事
委員 (五十音順)	藍場 建志郎	日本政策投資銀行東北支店企画調査課長
	今井 建彦	仙台市企画局総合政策部政策企画課長
	大村 虔一	宮城大学副学長
	新保 幸一	東北大学施設部長
	東谷 篤志	東北大学新学生寄宿舍構想WG座長、生命科学研究科教授

4. 第一次審査（入札参加資格等審査）

(1) 第一次審査の概要

第一次審査は、提案内容審査のための提案等を行う入札参加者として適正な資格と、必要な能力があると認められるに値する実績を有するかを審査するものであり、入札参加資格確認申請書類を提出した入札参加者に対して、入札参加企業、入札参加グループの構成員及び協力会社が、入札説明書に示した資格、実績等の要件を満たしていることを確認した。

(2) 応募状況

平成16年8月30日までに9グループの応募があり、入札参加グループより提出された入札参加資格確認申請書類について資格審査を行った結果、いずれの入札参加グループも入札説明書等に示した入札参加資格を満たしており、提案内容審査のための提案書類を受け付けるに値する能力を有しているものと認められ、平成16年9月3日に通知した。

入札参加資格が確認されたグループは(3)のとおりである。

(3)入札参加資格確認グループ

入札参加グループ名	代表企業	構成員	協力会社
東亜建設工業グループ	東亜建設工業(株)	東亜建設工業(株) (株)東急コミュニティー	(株)山下設計 産電工業(株)
コスモスライフグループ	(株)コスモスライフ	(株)コスモスライフ (株)竹中工務店	(株)三菱地所設計 (株)リクルート
杜の都経営建設共同企業体グループ	杜の都経営建設工事共同企業体	杜の都経営建設工事共同企業体 (株)合人社計画研究所 (株)ゼクタ	(株)関・空間設計 東洋熱工業(株) (株)四電工 (株)建築設備設計研究所 同和警備(株)
熊谷組グループ	(株)熊谷組	(株)熊谷組 六興電気(株) 大成温調(株) 陽光ビルサービス(株)	(株)教育施設研究所 (株)総合設備計画
奥村組グループ	(株)奥村組	(株)奥村組 振興電気(株) 第一工業(株) 伊藤忠コムネット(株)	伊藤忠アーバン コミュニティー(株) (株)I N A 新建築研究所 セントラル警備保障(株)
新日本製鐵グループ	新日本製鐵(株)	新日本製鐵(株) (株)佐藤総合企画 (株)コアテック (株)学生情報センター	斎久工業(株) 愛宕産業(株) (株)ビケンテクノ
大和工商リースグループ	大和工商リース(株)	大和工商リース(株)	(株)東急設計 コンサルタント 松井建設(株) (株)東京エネシス (株)三晃空調 日東カスタディアル・ サービス(株)
大林組グループ	(株)大林組	(株)大林組 (株)共立メンテナンス (株)ビルネット	オーク設備工業(株) (株)久慈設計
鴻池組グループ	(株)鴻池組	(株)鴻池組 日比谷総合設備(株) (株)ジェイ・エス・ビー	(株)石本建築事務所 東京互光(株)

申し込み受付順に表記

5. 二次審査（提案内容審査）

(1) 二次審査の概要

総合評価落札方式により落札者を決定するため、資格審査を通過した入札参加者に対して、入札価格とその他の条件を総合的に評価し、大学にとって最も有利な提案を行ったものを選定する。詳細については、落札者決定基準を参照されたい。

ア 入札金額の確認

入札書に記載された入札金額が予定金額の範囲内であることを確認する。予定金額を超える場合は失格とする。

全ての入札参加者の入札金額が予定金額を超えている場合は、再度入札を行う。この場合、再入札に際して事業提案の変更を行うことは許されるものとする。

イ 基礎項目審査

基礎項目審査では、入札金額が予定金額の範囲内であることが確認された入札参加者の提案内容が、要求水準の基礎項目を充足しているかについて審査を行う。要求水準の基礎項目を充足している場合は適格とし、配点400点を付与する。1項目でも要求水準の基礎項目を充足していない、又は要求水準の基礎項目について記載のない場合は失格とする。

イ 加点項目審査

基礎項目審査において配点を付与された提案について、加点項目審査を行う。加点項目審査は、入札参加者の提案内容について、各評価項目の評価基準等に応じて配点（加点）を付与する。配点の合計は600点とする。

ウ 優秀提案者の選定

基礎項目審査点と加点項目審査点の合計を入札金額で除して得た数値（以下、総合評価値という。）を比較し、総合評価値の最も高い提案者を優秀提案者として選定する。

(2) 入札価格の確認（開札）

平成16年12月3日、入札書の開札を行った結果、すべての入札参加グループの入札価格が、予定価格の範囲内であることを確認した。

(3)事業提案審査（基礎項目審査）

各入札参加者提案について、入札説明書及び要求水準書に示した、大学が必要最低限要求する要件等を満たしているかどうかを審査した。その結果、すべての入札参加グループの提案内容が要求水準を満たしていることが確認できたので、各入札参加グループに基礎点400点を付与した。

(4)事業提案審査（加点項目審査）

ア 審査基準

加点項目審査では、各入札参加者の提案内容が、事業計画、施設整備計画、維持管理計画等、運営計画毎に落札者選定基準に示した審査項目について、要求水準を超える優れた提案内容であるかどうかを審査し、優れた提案内容であると評価した場合には、加点項目毎に加点（加点数＝配点×加点比率0%～100%）を行った。

なお、加点項目審査の審査項目、評価の視点及び審査基準等の詳細については「東北大学（三条）学生寄宿舍整備事業 落札者選定基準」を参照されたい。

イ 加点項目審査の結果

審査基準に基づいて、審査委員会において加点項目の審査を行った。

加点項目審査の結果は以下のとおりであった。

審査項目	配点	東亜建設 工業グル ープ	コスモス ライフグ ループ	社の都経 常建設共 同企業体 グループ	熊谷組グ ループ	奥村組グ ループ	新日本製 鐵グルー プ	大和工商 リースグ ループ	大林組グ ループ	鴻池組グ ループ
1) 事業計画等に関する事項・・・配点合計100点										
資金調達計画の安定性	30	21.0	9.0	0.0	0.0	21.0	30.0	21.0	30.0	21.0
事業収支計画の安定性	40	12.0	28.0	28.0	28.0	28.0	28.0	28.0	28.0	28.0
事業継続の安定性	30	9.0	30.0	21.0	21.0	30.0	21.0	9.0	21.0	21.0
小計	100	42.0	67.0	49.0	49.0	79.0	79.0	58.0	79.0	70.0
2) 施設整備計画等に関する事項・・・配点合計200点										
景観や地域環境の配慮等 に対する考え方	35	24.5	10.5	35.0	24.5	10.5	35.0	0.0	24.5	35.0
安全で快適な施設に対す る考え方	35	35.0	24.5	24.5	24.5	24.5	24.5	24.5	24.5	35.0
維持管理費の軽減に配慮 した経済的な施設作り に対する考え方	35	24.5	24.5	24.5	24.5	24.5	24.5	24.5	24.5	35.0
地球環境への配慮に対す る考え方	35	24.5	10.5	24.5	24.5	24.5	35.0	10.5	35.0	35.0
建築計画	35	10.5	24.5	10.5	24.5	10.5	24.5	10.5	35.0	35.0
工事施工計画	25	17.5	17.5	17.5	17.5	7.5	17.5	17.5	17.5	17.5
小計	200	136.5	112.0	136.5	140.0	102.0	161.0	87.5	161.0	192.5
3) 維持管理計画等に関する事項・・・配点合計150点										
維持管理業務全般	30	9.0	30.0	9.0	9.0	9.0	9.0	9.0	21.0	21.0
建築物保守管理業務	20	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	0.0	14.0	14.0
建築設備保守管理業務	20	6.0	6.0	14.0	6.0	6.0	6.0	0.0	6.0	14.0
外構施設保守管理業務 (国際交流会館を含む)	20	0.0	14.0	14.0	20.0	6.0	20.0	0.0	6.0	6.0
備品維持管理業務	20	6.0	14.0	14.0	14.0	14.0	6.0	6.0	14.0	14.0
清掃衛生管理業務(国際 交流会館を含む)	20	0.0	20.0	20.0	14.0	0.0	14.0	14.0	20.0	14.0
警備業務(国際交流会館 を含む)	20	6.0	20.0	14.0	14.0	14.0	14.0	20.0	20.0	14.0
小計	150	33.0	110.0	91.0	83.0	55.0	75.0	49.0	101.0	97.0
4) 運営計画等に関する事項・・・配点合計150点										
運營業務全般	20	6.0	20.0	14.0	14.0	14.0	14.0	20.0	14.0	6.0
管理業務・ヘルプデスク業 務、傷病人への対応業務	20	6.0	20.0	14.0	14.0	20.0	14.0	6.0	20.0	6.0
寄宿舍費等徴収代行業務	20	6.0	14.0	6.0	6.0	6.0	6.0	20.0	14.0	14.0
生活品レンタル業務	20	6.0	20.0	14.0	6.0	14.0	6.0	6.0	14.0	14.0
朝食提供業務	20	6.0	20.0	6.0	20.0	6.0	14.0	6.0	6.0	14.0
インターネット接続業務	20	6.0	14.0	6.0	6.0	14.0	14.0	6.0	20.0	14.0
付帯事業	20	6.0	14.0	14.0	14.0	0.0	14.0	0.0	14.0	6.0
大学のオプション	10	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0
小計	150	49.0	129.0	81.0	87.0	81.0	89.0	71.0	109.0	81.0
加点項目審査点合計	600	260.5	418.0	357.5	359.0	317.0	404.0	265.5	450.0	440.5

(5)総合評価

入札価格の評価及び事業提案審査の結果は下表のとおりであり、鴻池組グループを落札者として決定した。

	東亜建設工業グループ	コスモスライフグループ	杜の都経常建設共同企業体グループ	熊谷組グループ	奥村組グループ	新日本製鐵グループ	大和工商リースグループ	大林組グループ	鴻池組グループ
基礎審査項目点 [・]	400	400	400	400	400	400	400	400	400
加点項目審査点合計 [・]	260.5	418.0	357.5	359.0	317.0	404.0	265.5	450.0	440.5
得点合計	660.5	818.0	757.5	759.0	717.0	804.0	665.5	850.0	840.5
入札金額 [・]	2,962,013,473	2,438,000,000	2,556,586,000	2,906,933,980	2,956,972,000	3,365,686,227	2,698,418,506	2,832,208,043	2,489,807,465
総合評価値= (+) ÷ × 10 ⁸	22.30	33.55	29.63	26.11	24.25	23.89	24.66	30.01	33.76
順位	9	2	4	5	7	8	6	3	1

総合評価値は、小数点第3位を四捨五入し、第2位までを表記している。

(6)VFM 評価

落札者の提案内容に基づきVFMの評価を行った結果、約37%のVFMがあることが確認された。

6 . 落札者の提案概要

落札者：鴻池組グループ

(1) スケジュール(予定)

事業契約締結	平成17年3月
設計及び建設期間	平成17年3月～平成18年2月
引渡し及び所有権の移転期限	平成19年3月1日
維持管理・運営期間	平成19年3月1日～平成31年末

(2)施設計画の概要

構造種別：鉄筋コンクリート造

階数：地上10階、地下1階

建築面積：2,013.47 m²

延床面積：9,466.82 m²

落札グループの提案した施設のイメージ図は別添資料を参照されたい。

7. 審査講評

(1) 個別講評

各提案書類に対する総評及び他案に比較して、提案内容の充実や優位性が認められる主な事項を以下に示す。

東亜建設工業グループ

< 総評 >

独自のノウハウや工夫が見られるが、全体的に抽象的な提案内容となっている。

< 事業計画 >

リードアレンジャーを表明している金融機関のPFI実績は十分である。

< 施設整備計画 >

個室に全熱交換機を採用している点、共用タイプにつき生活音の低減が期待される点、共用タイプのリビングアクセスにより、広いリビングとface to faceの共同生活が生まれることへの配慮がなされている点が評価できる。

< 維持管理計画 >

火災・防犯の際の外部警備会社との体制について一定の評価ができる。

< 運営計画 >

管理要員全員が普通救命講習を受ける点と低廉な朝食の提供が提案されている点が評価できる。

コスモスライフグループ

< 総評 >

全体的に要求水準以上の提案が多く見受けられ、優れた提案内容となっている。特に運営については、独自のノウハウや創意工夫が多く活かされたものとなっている。

< 事業計画 >

具体的なタムシートが提示されている。DSCRは余裕を持った水準に設定されており、管理口座及びキャッシュオーバーフォールについて具体的に示されている。各業務のバックアップサービスについても具体的な記載がある点が評価される。

< 施設整備計画 >

各個室の生活音が低減できるよう工夫されている。水回りの更新方法や入居者に省エネ意識を向上させる工夫が評価できる。

< 維持管理計画 >

夫婦の住込管理員を配置することにより、行き届いた手入れが期待できる。また、統括責任者の配置等により、住込管理員に十分な休暇が確保されるなど無理のない体制となっている点が評価できる。

清掃は、詳細かつ実践的な提案となっており、ユニット内共用部のゴミの回収を清掃業務として週3回行うとしている点が評価できる。

警備については、巡回ルートが明示されるなど具体的なものとなっている。放置自転車、不法駐車などに対する監視、防止対策についても具体的な記載がなされている。夜間警備の非常時等の場合に、警備員以外に住込管理員が人的対応を行う点が評価される。

統括責任者、維持/運営企業、大学への連絡モニタリングシステムが現実的かつ具体的なものとなっている点が評価できる。

< 運営計画 >

学生が RA(レジデンシャルアドバイザー)となるメリットの提案が、より受け入れやすいものとなっている。女子学生に対する対応が具体的かつ実効的である。繁忙期のバックアップ体制が考慮されている点が評価できる。

徴収代行業務は、退寮時の精算の対して柔軟な対応を行うとしている点が評価できる。

寝具のレンタル代が低廉であり、汚れや破損があった場合の対応が優れている。また、緊急対応に対する具体的な提案も評価できる。

朝食提供については、モーニングセットを事前申込無しで当日提供するなど、利用者の利便性が考慮されている点が評価できる。

付帯事業としてのタイヤ置き場の提案は、地域や他学生寮の特有の問題を十分に考慮にいったものであり、値段も含め評価できる。

杜の都経営建設共同企業体グループ

< 総評 >

施設整備計画については、将来性及び安全性への配慮が、維持管理計画では特に衛生面の配慮等が優れている。

< 事業計画 >

マネジメント専担企業がセルフモニタリングを実施する等、グループ内のガバナンスチェックに工夫が見られる。また、各業務のバックアップサービスについての具体的な提案が評価できる。

< 施設整備計画 >

建物を高層化・集約化して空地が確保され、将来増築も考慮されており、既存の緑を活かした連続性のある緑を提案している点が評価できる。また、2方向ともに階段による避難が可能となっている。

< 維持管理計画 >

外構保守管理のスケジュール及び放置自転車、不法駐車対策などに対する具体的な提案がなされている。ユニット内共用部のゴミ箱処理は毎日となっている点が評価できる。

警備については、火災・防犯等の際の具体的な体制が提案されている。

< 運営計画 >

3カ国語の入寮説明書を作成するとしている点が評価できる。上級救命講習を受けたものを配置するとしている点が評価できる。

朝食については、キャンセルの際に利用者の利便性が配慮させている点が評価できる。

付帯事業については、ミニショップの提案が評価できる。

熊谷組グループ

< 総評 >

施設整備計画の配置、維持管理計画に多くの創意工夫が見られる。

< 事業計画 >

配当に優先した準備金の積立等により、一定の手元流動性が確保されている。付帯事業の需要変動リスクは、運営企業へパススルーされる仕組みとなっている。セルフモニタリングについては第三者機関として委員会を設置するとしている点が評価できる。

< 施設整備計画 >

非常電源が備えられ、非常時の対応が提示されている。建物の配置に居住者の交流を促す配慮がなされている点が評価される。

< 維持管理計画 >

放置自転車、不法駐車に対する監視や防止対策が提案がされている。入居者の転倒防止に備えた降雪時の対応や、ユニット内共用部のゴミ回収を週3回行う計画となっている。夜間から早朝にかけての警備員が1ポストであるが、仮眠中の警備員を含めて緊急時には2名体制の対応が可能となっている点が評価できる。

< 運営計画 >

常時3名の運営体制となっており、入寮時や入替時の対応について取組姿勢が評価できる。

朝食キャンセルの対応につき、利用者の利便性を考慮に入れている点が評価できる。

奥村組グループ

< 総評 >

事業計画は確実性の高いものとなっている。また、施設整備及び運営計画に独自の工夫が反映されている箇所が多く見られる。

< 事業計画 >

アレンジャーを表明している金融機関のPFI実績は十分であり、金融機関のタームシートは具体的である。エクイティや積立により一定の手元流動性が確保されている。キャッシュウォーターフォール、各業務のバックアップサービス、金融機関によるモニタリング及び出資者によるリスクモニタリングに関する提案があり、セルフモニタリングについて専門部会を設置するとしている点が評価できる。

< 施設整備計画 >

非常時の対応については、非常電源を備え、震災時には人的被害が軽減されるよう細やかな対応が見られる。生活音の低減には具体的な提案がなされている。また、エネルギーにかかる測定により各設備の運用を補正するなど、実効性の高い環境負荷軽減策が提案されている。

< 維持管理計画 >

放置自転車防止対策が提案されている。ユニット内共用部のゴミを週3回収する点が評価できる。

< 運営計画 >

統括管理運営責任者が明確化され、入寮や入替時の対応が評価できる。アンケート調査を初年度につき多頻度で実施する計画となっている。統括管理運営責任者が、必要に応じて病院まで同行することや、スタッフを含めて救急救命講習を受講することが評価できる。

寝具レンタルについては、トラブル時の具体的な提案がなされている。朝食のキャンセルは、利用者の利便性を考慮したものとなっている。インターネットについては短期利用者への利便性についての提案が評価できる。

新日本製鐵グループ

< 総評 >

全体的に手厚く高水準の提案内容となっている。また、随所にこれまでの P F I 事業の経験が反映されたものとなっている。

< 事業計画 >

リードアレンジャーを表明している金融機関の P F I 実績は十分であり、タームシートは極めて具体的なものとなっている。手元流動性は相対的に厚いものとなっており、キャッシュウォーターフォール、各業務のバックアップサービス、金融機関によるモニタリングに関して提案がなされている。付帯事業の需要変動リスクは受託企業にパススルーする計画となっている点が評価できる。

< 施設整備計画 >

非常時の対応については非常電源が備えられている。

個室に全熱交換機を採用している。周辺環境への配慮や、交流を促す広場の空間を確保している点が評価できる。

< 維持管理計画 >

放置自転車や不法駐車に対する対策が提案されている。外構の具体的な巡回方法の提示、入居者の転倒防止に備えた除雪機と融雪設備の対応が評価できる。

夜間から早朝にかけての警備員が 1 ポストであるが、ヘルプデスク要員と合わせ、ほとんどの時間帯で 2 名体制の対応が可能となっている点が評価できる。

< 運営計画 >

平日 24 時までの対応と朝 10 時～18 時半までの 2 名配置により、施設管理責任者と合わせ 3 名を常駐させる等、具体的かつ効果的な人員配置が提案されている。英会話可能な女性スタッフを配置するといった具体的な提案が評価できる。

朝食のキャンセルについて、利用者の利便性を配慮している点が評価できる。

インターネットについては、短期利用者への配慮、IP 電話サービスの利用が可能となっている。付帯事業としてミニ・コンビニエンスストアを設置する提案が評価できる。

大和工商リースグループ

<総評>

警備や料金徴収方法など、優れた提案内容も散見されるが、全般的に抽象的な提案内容となっている。

<事業計画>

D S C Rは余裕を持った水準に設定されている。アップフロントの積立により手元流動性は一定の水準が確保され、キャッシュウォーターフォール、各業務のバックアップサービス、金融機関によるモニタリングについては一定の記載がある。セルフモニタリングについてはリスク管理委員会を設置している点が評価できる。

<施設整備計画>

2方向ともに階段による避難が可能となるなど、安全性に関する提案が評価できる。

<維持管理計画>

警備については、ほとんどの時間帯で2名から3名の体制が可能となっており、またバックアップ体制も評価できる。

<運営計画>

朝8時～24時まで2名以上の人員配置が具体的に明記されており、効果的なシステムが提案されている。料金徴収方法は、柔軟な対応を行うことが提案されている。また、一括検針システムを導入することで、退去時のデータを反映させた請求となることから、不公平感と退去後の支払い問題を解消できる点が評価できる。

大林組グループ

<全体計画>

全体的に独自の創意工夫が多く盛り込まれた高水準の提案となっている。全体的な計画から詳細にわたるまでバランスがとれた提案内容は、それぞれ具体的且つ実行性の高いものとなっている。

<事業計画>

リードアレンジャーを表明している金融機関のP F I実績は十分であり、タームシートは極めて具体的である。また、D S C Rは余裕を持った水準に設定されている。

各業務のバックアップサービスについては、一部具体的な提案がなされている。金融機関によるモニタリングは実行性が期待されるものとなっている。付帯事業の需要変動リスクは運営企業へパススルーされる点が評価できる。

<施設整備計画>

緑化プランは多様かつ詳細なものとなっている。個室に全熱交換機を採用している点、片廊下プランにより、採光、通風に有利となっている点が評価できる。採光が確保され、開放感があるものとなっている。

<維持管理計画>

夫婦の住込管理員を配置することにより、行き届いた手入れが期待できる点等が評価される。

現場完結を基本とし、大学を煩わせないソリューションが評価できる。ライフサイクル最適化のプログラムが反映されている。

夜間の警備員が1ポストのみであるが、常時、住込寮長（寮母）がいることで、非常時、緊急時の人的対応が可能な計画となっている。さらにバックアップについても具体的な提案がなされている点が評価できる。

< 運営計画 >

寮長寮母体制により高い利便性が期待でき、また、繁忙期のバックアップシステムが考慮されている点が評価できる。短期利用者のホテル的なサービス提案や、女性に対する病気や相談に対する対応も具体性があり評価できる。急病人に対する対応についても手厚い対応が提案されており評価できる。

料金徴収業務については、電子マネー機能を利用も含めた利便性の高い提案となっており評価できる。布団のレンタルについても、利用者の利便性を十分に考慮した具体的な提案となっている。

インターネット利用については、IP電話の利用、申込後から開通までの時間が短時間である点等が評価される。付帯事業については、無人コンビニの設置の提案が評価できる。

鴻池組グループ

< 総評 >

提案全体に独自の創意工夫が盛り込まれた質の高いものとなっている。特に施設整備計画については、全体的な配置から詳細に至るまで優れた提案となっている。

< 事業計画 >

アレンジャーを表明している金融機関のPFI実績は十分である。アップフロントで積立を実施し、一定の手元流動性を確保している。キャッシュウォーターフォール、各業務のバックアップサービスについての提案がある。金融機関によるモニタリングについては、エージェント業務としての具体的な内容が記載されている。付帯事業は、需要変動リスクが運営企業へパススルーされる。セルフモニタリングについては、事業連絡会議の設置及び相互モニタリングを実施するとしている点が評価できる。

< 施設整備計画 >

高層棟と低層棟をバランス良く配置し、国際交流会館の居住者に対して配慮されている点が評価できる。

安全性については、階段2か所からの避難が可能となっており、停電時の設備対応は具体的な提案となっている点が評価できる。

個室のロックの方法については独自の工夫が提案され、部屋替え時の煩雑な作業とライフサイクルコストが大幅に軽減されている点が評価できる。

個室に全熱交換機を採用している。エネルギーに関する測定により、各設備の運用を補正するなど、実効性の高い提案となっている。

大きな窓と吹き抜けのある談話室は共用タイプの「居間」として魅力的であり、車椅

子利用者が男女それぞれいた場合の対処を可能とするなど、様々な配慮があり評価できる。また、明確かつ実用的な動線となっている。

<維持管理計画>

PDAを用いた管理システムとなっている。入居者への定期的ヒアリングと結果のフィードバックの提案が評価できる。

放置自転車防止対策について具体的な提案がなされている。

<運営計画>

管理業務として、個室のロック方法に工夫があり業務の効率化が図られている。公衆電話の利用について、他言語対応としている点が評価できる。

朝食のキャンセル及び日単位の申込について、利用者の利便性を考慮したものとなっている。宗教に配慮したメニューの設定が評価できる。

インターネット接続業務については、短期利用者も申込当日より利用可能としている点が評価できる。

(2)全体講評

各グループの提案内容は、日本人学生と留学生の混住やコミュニケーション重視というコンセプトを施設整備計画、維持管理計画及び運営計画の随所に反映されたレベルの高いものであった。特に施設整備における8LDKユニットの考え方や施設の配置計画については、多種多様な提案があり、それぞれが熟考に熟考を重ねたものとなっている。また、運営計画については、これまでの民間事業者の学生寮運営のノウハウに加えて、本事業に対して特別にカスタマイズ又は新たに考案されたサービスが多く見られ、大学の期待する水準以上のものであった。

提案内容審査において各グループが取得した評価得点を入札価格で除すことにより総合評価を行った結果、鴻池組グループが、最も高い評価値を獲得し、最終的に最優秀提案と決定された。

選定された鴻池組グループの提案は、施設整備計画に対する審査で最も高い評価得点を得るとともに、2番目に低い入札価格を提示しており、大学としては約37%のVFMを達成することができた。提案の内容が実現されることにより、財政支出の削減効果のみならず、サービス水準の大幅な向上が期待され、更に従来大学が負っていたリスクの多くを民間の適切な管理に委ねることができるといったメリットも多く、本事業をPFI方式にて実施する効果は高いものと認識している。

今後、選定時に期待された効果が十分に発揮できるかどうかは、大学と選定された事業者にて緊張感のあるパートナーシップが継続的に保てるかにかかっており、双方が形だけでなく実質的なモニタリングを確実にを行い、事業期間中において高いサービスの質を維持することに対して、惜しまぬ努力を継続されることを強く希望する。

提案イメージ図（別添資料）



外観透視図



内観透視図（補食兼談話室）