

東北大学(青葉山3)ユニバーシティ・ハウス等整備事業

審査講評

平成28年10月 6日

東北大学(青葉山3)ユニバーシティ・ハウス等整備事業審査委員会

< 目 次 >

1	事業概要	1
(1)	事業名	1
(2)	契約責任者	1
(3)	事業場所等	1
(4)	事業期間	1
(5)	事業内容	1
(6)	事業の実施	3
2	経緯	4
3	事業者選定方式等	5
(1)	事業者選定方式	5
(2)	事業者選定方法	5
(3)	事業者選定体制	5
4	競争参加資格確認審査（第一次審査）等	6
(1)	競争参加資格確認審査（第一次審査）	6
(2)	要求水準確認（個別提案）・事業者入居者サービス業務提案	6
(3)	入札参加者	6
5	提案内容審査（第二次審査）等	7
(1)	入札金額の適格審査	7
(2)	基礎項目の適格審査	7
(3)	加点項目の審査	7
(4)	総合評価値	7
6	審査講評	9
(1)	総合講評	9
(2)	個別講評	9
(3)	優秀提案者の選定	11
7	事業者の提案内容（大和リースグループ）	13

1 事業概要

(1) 事業名

東北大学（青葉山3）ユニバーシティ・ハウス等整備事業

(2) 契約責任者

国立大学法人東北大学 理事 佃 良彦

(3) 事業場所等

1) 事業場所

仙台市青葉区荒巻字青葉468-1の一部、816の一部（東北大学青葉山3団地）
約28,490㎡（事業者は、当該面積以内で事業場所を設定できるものとする。）

2) 用途地域 準工業地域

3) 防火・準防火 準防火地域

4) 日影規制 建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定による認可を受けている。

5) 建ぺい率 60%

6) 容積率 200%（平成28年3月24日時点）

(4) 事業期間

1) 施設整備業務の期間

事業契約締結の日から平成31年3月31日（以内）までとし、事業者が提案する構造種別等に基づき、次の条件から設定できるものとする。

① 事業契約締結の日から平成30年3月31日まで

② 事業契約締結の日から平成30年9月30日まで

③ 事業契約締結の日から平成31年3月31日まで

※ 上記の①から③までのうち2つを設定する（施設整備業務を2期に分ける。）ことも可能とする。

2) 維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務（独立採算事業）の期間

供用開始日（施設整備業務の終了日の翌日、以下同じ。）後30年間から40年間を目安（ただし、期間の終了月日は3月31日とする。）とし、事業者が提案する施設整備業務、維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務（独立採算事業）等に基づき設定できるものとする。なお、施設整備業務を2期に分ける場合は、それぞれ（各期）の期間の終了年月日を同一とする。

(5) 事業内容

1) 事業方式

① 事業者が、本施設の施設整備業務を実施した後、大学に当該本施設の所有権を引渡し、本施設の供用期間中に係る維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務（独立採算事業）を実施する「BTO（Build Transfer Operate）方式」とする。

② 本施設の施設整備業務の実施に必要な範囲の土地は、事業者が無償で貸与するものとする。

- ③ 本施設の入居者サービス業務（独立採算事業）のうち、自動販売機設置・運営業務及び
その他事業者提案による入居者サービス業務（事業者入居者サービス業務）で土地を占有
する場合は、「国立大学法人東北大学不動産等貸付事務取扱細則」（平成17年12月
27日理事（財務担当）裁定）に基づき事業者に賃借するものとする。
- ④ 本施設の入居者サービス業務（独立採算事業）のうち、自動販売機設置・運営業務及び
その他事業者提案による入居者サービス業務（事業者入居者サービス業務）で本施設の床
を占有する場合は、「国立大学法人東北大学不動産等貸付事務取扱細則」（平成17年
12月27日理事（財務担当）裁定）に基づき事業者に賃借するものとする。

2) 事業範囲

事業者は、本施設の施設整備業務、維持管理業務、管理運営業務、入居者サービス業務
（独立採算事業）及びこれらを実施するうえで必要となる業務を行う。

- ① 本施設の施設整備業務
 - ア 事前調査業務及びこれらを実施するうえで必要となる業務
 - イ 設計業務及びこれらを実施するうえで必要となる業務
 - ウ 建設工事及びこれらを実施するうえで必要となる業務
 - エ 工事監理業務及びこれらを実施するうえで必要となる業務
 - オ 周辺家屋影響調査・対策業務及びこれらを実施するうえで必要となる業務
 - カ 電波障害調査・対策業務及びこれらを実施するうえで必要となる業務
 - キ 各種申請等業務及びこれらを実施するうえで必要となる業務
 - ク その他必要な関連業務
- ② 本施設の維持管理業務
 - ア 建物保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他の一切の保守管理業務を含む。）
 - イ 建築設備保守管理業務（設備運転・監視・点検・保守・修繕・更新その他の一切の保
守管理業務を含む。）
 - ウ 外構施設保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む。）
 - エ 清掃衛生管理業務（建築物内部、外部及びガラスの清掃業務を含む。）
 - オ 警備業務
 - カ 大規模な修繕・更新業務
 - キ その他必要な関連業務
- ③ 本施設の管理運営業務（サービス購入費の対象）
 - ア 施設管理業務
 - イ ヘルプデスク業務
 - ウ フロントサービス業務
 - エ オープンセレモニー開催等の支援業務
 - オ 空室補修・クリーニング業務
 - カ その他必要な関連業務

④ 本施設の入居者サービス業務（独立採算事業）

ア 生活品レンタル業務（全入居者が対象）

イ 生活品レンタル業務（希望者が対象）

ウ 生活消耗品等調達・配付業務（全入居者が対象）

エ 朝・夕食提供業務（希望者が対象）

オ インターネット接続業務（全入居者が対象）

カ クリーニング取扱業務（希望者が対象）

キ 自動販売機設置・運營業務（希望者が対象）

ク その他事業者提案による入居者サービス業務（以下「事業者入居者サービス業務」という。）（希望者が対象）

ケ その他必要な関連業務

(6) 事業の実施

入札参加者は、本事業に係る入札の結果、優秀提案者として選定され、事業者として決定された場合には、本事業を実施する株式会社として特別目的会社を設立する。なお、入札参加企業又は入札参加グループの構成員は、当該会社に対して出資するものとする。また、その出資比率の合計は、全体の50%を超えるものとする。

すべての出資者は、事業契約が終了するまで特別目的会社の株式を保有するものとし、大学の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行ってはならない。

ただし、入札参加企業の場合にあっては、新たに特別目的会社を設立することなく入札参加企業自らが事業者（大学との契約当事者）となることを選択できるものとする。

2 経緯

事業者決定までの主な経緯は以下のとおりである。

日 程	内 容
<入札公告及び入札説明書等の公表関係>	
3月24日(木)	入札公告及び入札説明書等の公表
3月30日(水)	入札説明書等に関する説明会及び現地見学会の開催
4月 8日(金)	基本協定書(案)、事業契約書(案)の公表
<入札説明書等に関する質問回答関係>	
3月31日(木)～4月 1日(金)	入札説明書等に関する質問書(1回目)の提出
4月13日(水)	入札説明書等に関する質問回答書(1回目)の公表
<競争参加資格確認申請関係>	
4月18日(月)～4月19日(火)	入札参加表明書及び競争参加資格確認申請書の提出
4月22日(金)	競争参加資格確認審査結果の通知
<入札説明書等に関する要求水準確認(個別提案)・事業者入居者サービス業務提案関係>	
5月 9日(月)～5月10日(火)	入札説明書等に関する要求水準確認書(個別提案)・事業者入居者サービス業務提案書の提出
5月24日(火)～5月25日(水)	入札説明書等に関する個別対話の実施
6月 1日(火)～6月 2日(水)	入札説明書等に関する改定要求水準確認書(個別提案)・改定事業者入居者サービス業務提案書の提出
6月 9日(木)	入札説明書等に関する改定要求水準確認回答書(個別提案) ・改定事業者入居者サービス業務提案書採否の通知
<入札説明書等に関する質問回答関係>	
5月24日(火)～5月25日(水)	入札説明書等に関する質問書(2回目)の提出
6月 9日(木)	入札説明書等に関する質問回答書(2回目)の公表
<入札及び提案審査関係>	
7月14日(木)～7月15日(金)	入札書等及び提案書の提出、入札書の開札(7月15日(金))
7月29日(金)	提案書の審査及び優秀提案者の選定(プレゼンテーション・ヒアリングを実施)
8月 3日(木)	事業者の決定及び公表
<基本協定及び事業契約締結関係>	
8月25日(木)	基本協定書の締結
9月28日(水)	事業契約書の締結

3 事業者選定方式等

(1) 事業者選定方式

本事業を実施する事業者には、施設整備段階から維持管理・管理運営・入居者サービス段階の各業務を通して、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、事業者の幅広い技術的能力及び総合力が必要となってくる。したがって、優秀提案者を選定し、事業者の決定を行うに当たっては、事業費とともに、事業能力、施設整備能力及び維持管理・管理運営・入居者サービス能力等のその他の条件を総合的に評価する、総合評価落札方式による一般競争入札をもって行う。

(2) 事業者選定方法

優秀提案者の選定は、二段階の審査により実施し、第一次審査として競争参加資格確認審査、第二次審査として提案内容審査（事業費の適格審査、基礎項目の適格審査、加点項目の審査、総合評価値の算定）を行う。なお、競争参加資格確認審査は、提案内容審査のための入札書等及び提案書を受け付ける入札参加者を選定するためにのみ行うものであって、競争参加資格確認審査の具体的な内容を提案内容審査に持ち越さないものとする。

(3) 事業者選定体制

大学が設置した「東北大学（青葉山3）ユニバーシティ・ハウス等整備事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）は、事業者選定基準を審議・決定するとともに、入札参加者より提出された入札書等及び提案書の審査を行い、優秀提案者を選定する。なお、審査委員会は以下の9名の委員で構成され、審議内容は原則として非公開とする。

審査委員会の審査委員

役 割	氏 名	所 属 ・ 職 名 等
委 員 長	佃 良彦	理事（財務・施設・キャンパス計画担当）
副委員長	菅原 俊二	総長特別補佐（学生支援担当）
委 員	杉山 丞	キャンパス計画室副室長
	齋藤 仁	総務企画部長
	佐藤 義幸	教育・学生支援部長
	伊豆 仁志	財務部長
	我妻 吉弘	施設部長
	手島 貴弘	手島会計事務所代表（公認会計士・税理士）
	大沼 正昭	東北工業大学工学部教授

4 競争参加資格確認審査（第一次審査）等

(1) 競争参加資格確認審査（第一次審査）

大学は、入札参加者が備えるべき競争参加資格の要件（入札説明書に記載の要件）を満たしているかどうかの確認審査を行う。1項目でも当該要件を満たしていない場合は、当該入札参加者を欠格（競争参加資格がない。）とする。

平成28年4月19日までに4者の申請があり、いずれの申請者も競争参加資格の要件を満たしていることを確認し、平成28年4月22日にその旨を通知した。

(2) 要求水準確認（個別提案）・事業者入居者サービス業務提案

大学は、入札参加者から提出された要求水準確認書（個別提案）及び事業者入居者サービス業務提案書に基づいて、要求水準確認書（個別提案）の回答及び事業者入居者サービス業務提案書の採否を行う。

(3) 入札参加者

競争参加資格の要件を満たしていることが確認された入札参加者は以下のとおりである。

(受付順)

入札参加企業又は入札参加グループ	入札参加企業又は入札参加グループの構成員(○代表企業)	協力会社
芙蓉総合リース(株)	芙蓉総合リース(株)	大成ユーレック(株) 大成建設(株) (株)教育施設研究所 (株)E. I. S設備計画 (株)ジェイ・エス・ビー
大和リースグループ	○ 大和リース(株) 大和ライフネクスト(株)	大和ハウス工業(株) (株)久米設計 (株)内田洋行
積水ハウスグループ	○ 積水ハウス(株) 積和不動産(株)	(株)鴻池組 (株)広建設計 (株)東陽建築構造設計事務所
(株)学生情報センター	(株)学生情報センター	(株)福田組 (株)建研 (株)綜企画設計

5 提案内容審査（第二次審査）等

(1) 入札金額の適格審査

大学は、入札金額が予定事業費の範囲内であることを確認する。予定事業費を超える場合は、当該入札参加者を失格とする。

平成28年7月15日までに4者の入札があり、いずれの入札参加者も入札金額が予定事業費の範囲内であることを確認した。

(2) 基礎項目の適格審査

審査委員会は、基礎項目の適格審査において、入札金額が予定事業費の範囲内であることが確認された入札参加者より提出された提案書の内容が、入札説明書等で規定されている要求水準のうち、審査基準に示す基礎項目をすべて充足しているかについて審査を行う。基礎項目をすべて充足している場合は適格とし、配点100点（全体の満点は、加点項目その1の審査の得点（80点満点）、加点項目その2の審査の得点（85点）と合わせ265点とする。）を付与する。1項目でも基礎項目を充足していない場合又は基礎項目について記載のない場合は、当該入札参加者を失格とする。

(3) 加点項目の審査

審査委員会は、基礎項目の適格審査において得点を付与された入札参加者より提出された提案書の内容について、加点項目の審査を行う。

加点項目の審査は、審査基準に示す加点項目その1、加点項目その2について、審査基準により審査を行い、配点に応じて得点を付与する。加点項目その1と加点項目その2の得点の合計は165点満点（全体の満点は、基礎項目の適格審査の配点（100点）と合わせ265点とする。）とする。

(4) 総合評価値

平成28年7月29日の審査委員会において、各入札参加者より提出された提案書の内容について、審査基準に基づき、基礎項目の適格審査、加点項目の審査を行った結果（総合評価値）は次頁の表のとおりとなり、【B】大和リースグループを優秀提案者として選定し、事業者として決定した。

基礎項目審査

基礎項目・審査基準	配点	【A】	【B】	【C】	【D】
小 計	100	100.000	100.000	100.000	100.000

加点項目審査

1) 事業計画に関する事項

① 事業収支計画に関する事項	5	2.857	3.214	2.500	1.071
② 事業継続に関する事項	5	2.679	3.214	2.143	0.536

2) 施設整備業務に関する事項

① 実施体制に関する事項	2	1.357	1.429	0.714	0.714
② 事業場所の全体計画に関する事項	7	5.000	6.000	2.250	2.000
③ 施設計画に関する事項 ア	10	5.000	7.857	5.000	4.643
③ 施設計画に関する事項 イウエ	8	4.857	6.857	4.000	2.857
④ 施工計画に関する事項	3	1.607	1.714	1.179	1.179

3) 維持管理業務に関する事項

① 実施体制に関する事項	2	1.214	1.357	0.929	0.643
② 実施内容等に関する事項 ア	6	3.429	3.857	2.143	2.143
② 実施内容等に関する事項 イウ	6	3.643	4.714	2.143	1.500

4) 管理運営業務に関する事項

① 実施体制に関する事項	2	1.143	1.286	0.857	0.429
② 実施内容等に関する事項 ア	6	3.214	4.286	2.571	1.071
② 実施内容等に関する事項 イウ	5	3.214	3.571	2.321	1.250

5) 入居者サービス業務に関する事項

① 実施体制に関する事項	2	1.000	1.214	0.857	0.357
② 実施内容等に関する事項 ア	6	3.429	4.929	2.786	1.714
② 実施内容等に関する事項 イウ	5	3.036	4.107	2.500	1.250
1)から5)の小 計	80	46.679	59.606	34.893	23.357
1)から5)の換算値	—	62.650	80.000	46.832	31.349

※ 換算値は、最高値を[80点]として換算し、小数点以下第4位を四捨五入し小数点以下第3位までを求めている。

6) 各種期間等に関する事項

① 施設整備業務期間に関する事項	5	0.000	3.000	5.000	3.000
② 維持管理・管理運営・入居者サービス業務期間に関する事項	40	40.000	40.000	40.000	30.000
③ コンパクトな土地利用計画	20	20.000	20.000	3.000	20.000
④ 施設の構造種別に関する事項	20	20.000	19.897	15.000	19.758
6) の 小 計	85	80.000	82.897	63.000	72.758

総合評価値

基礎項目審査と加点項目審査合計……①	265	242.650	262.897	209.832	204.107
752人×90%×12月×30千円……②		243,648	243,648	243,648	243,648
大学の年間負担額(千円)……③		47,342	33,619	18,875	48,175
総合評価値……①÷(②+③)×100000		83.388	94.817	79.929	69.942
順 位		2	1	3	4

※ 大学の年間負担額は、千円未満を切り上げている。

※ 【A】芙蓉総合リース㈱、【B】大和リースグループ、【C】積水ハウスグループ、【D】㈱学生情報センター

6 審査講評

(1) 総合講評

本事業は、維持管理・管理運営の期間が30年間から40年間にわたり、かつ、対象となる業務が、施設整備、維持管理、管理運営とともに入居者サービス（独立採算事業）の各業務が含まれるという、複雑で高度な提案を求めているのに対し、いずれの入札参加者の提案も、意欲的な取り組みとともに独自の強みを生かした、民間事業者ならではの創意工夫を大いに発揮したものであり、その熱意に敬意を払うところである。

加点項目審査においては、個別講評にもあるように、各項目で各入札参加者の特徴を生かした提案により差異がみられたが、いずれの入札参加者の提案も完成度が高く、すぐにでも実現できる優れた提案であったといえる。

なお、優秀提案者である入札参加者の提案の実施に当たって、施設配置や外観においては、青葉山コモンズ（図書館等）手前からヒルトップへと登る歩行者動線からの景観とともに外部の色彩・材料や外構の植栽・サイン等、室内空間においては、入居者の安全性とともに快適性・利便性や入居者間の交流について、それぞれ、大学と十分に協議しながら進めるなど、今後、長期間にわたっての大学との協働に努めていただくことを期待する。

(2) 個別講評

各入札参加者の提案に関する総評及び特記すべき事項は下記のとおりである。

1) 【A】芙蓉総合リース㈱

<総評>

- ・ 本事業の目的に合致しているとともに、大学のコンセプトを実現させるための、適切な提案がなされている。
- ・ 事業期間（供用期間）の50年は長く、事業の継続性において、リスクが高まるおそれがある。

<事業計画に関する事項>

- ・ 資金調達等の確実性や事業収支等の安定性において、本事業の特性を踏まえて、適切な提案がなされている。

<施設整備業務に関する事項>

- ・ 高品質なPC工法での提案とともに、当該PC工法からくる制約への対応策について、具体的かつ詳細な提案がなされている。
- ・ 施設整備業務の全般において、具体的かつ詳細であるとともに、高品質な提案がされている。
- ・ 余剰地の形状等は優れているが、建物の平面計画（長い中廊下等）や外部空間計画（閉鎖的な中庭等）については、適切な提案ではないと思われる。

<維持管理業務に関する事項>

- ・ 維持管理業務の全般にわたって、類似事業の実績等に基づき、具体的かつ詳細であるとともに、効果的な提案がなされている。

<管理運営業務に関する事項・入居者サービス業務に関する事項>

- ・ 管理運営業務や入居者サービス業務の全般にわたって、類似事業の実績等に基づき、具

体的かつ詳細であるとともに、効果的な提案がなされているが、大学のコンセプトを実現させるための工夫において、より積極的な提案は少なかった。

2) 【B】大和リースグループ

<総評>

- ・ 本事業の目的に合致しているとともに、大学のコンセプトを実現させるための、積極的に適切な多くの提案がなされている。
- ・ 事業計画とともに、施設整備、維持管理、管理運営及び入居者サービスの各業務において、ハード面とソフト面のバランスが確保されているとともに、効果的に連動した提案がなされている。

<事業計画に関する事項>

- ・ 資金調達等の確実性や事業収支等の安定性において、本事業の特性を踏まえて、適切な提案がなされている。

<施設整備業務に関する事項>

- ・ セントラルパークやインタラクシンプラザの設置等、入居者間の交流等を最重要視した、積極的に効果的な提案がなされている。
- ・ 施設整備業務の全般において、入居者の安心・安全とともに、住環境の高品質化について、具体的かつ詳細な提案がなされている。
- ・ 余剰地の形状等が優れているとともに、外部空間や内部空間において魅力的な多くの提案がなされているが、建物が周囲に与える景観（圧迫感等）についてより一層の検討が必要と思われる。

<維持管理業務に関する事項>

- ・ 維持管理業務の全般にわたって、類似事業の実績等に基づき、具体的かつ詳細であるとともに、効果的な提案がなされている。

<管理運営業務に関する事項・入居者サービス業務に関する事項>

- ・ 管理運営業務や入居者サービス業務の全般にわたって、類似事業の実績等に基づき、具体的かつ詳細であるとともに、大学のコンセプトを実現させるための、積極的に適切な多くの提案がなされている。

3) 【C】積水ハウスグループ

<総評>

- ・ 本事業の目的に合致しているとともに、大学のコンセプトを実現させるための、一定の適切な提案がなされている。
- ・ 工業化工法ならでの、平成30年3月からの供用開始等の提案がなされている。

<事業計画に関する事項>

- ・ 資金調達等の確実性や事業収支等の安定性において、本事業の特性を踏まえて、適切な提案がなされている。

<施設整備業務に関する事項>

- ・ 鉄骨・低層での提案は、土地の有効活用（余剰地の創出）、配置計画の適切性（広場等の外部空間の確保）、周辺からの景観（住宅地然とした特性）等の観点において、青葉山3団地に相応しいとはいえない。
- ・ 一方で、ヒューマン（人間的）スケール、周辺への影響（圧迫感等）の低減、入居者間交流に相応しいユニットの創出、平成30年3月からの供用開始等の提案がなされていることについて、一定の評価ができる。

<維持管理業務に関する事項>

- ・ 維持管理業務の全般にわたって、工業化工法ならではのサービス品質（運用）等の提案がなされているが、本事業にとっての具体性には乏しい提案となっている。

<管理運営業務に関する事項・入居者サービス業務に関する事項>

- ・ 管理運営業務や入居者サービス業務の全般にわたって、類似事業の実績等に基づき、具体的かつ詳細であるとともに、効果的な提案がなされているが、大学のコンセプトを実現させるための工夫において、より積極的な提案は少なかった。

4) 【D】~~株~~学生情報センター

<総評>

- ・ 事業計画とともに、施設整備、維持管理、管理運営及び入居者サービスの各業務において、一定の適切な提案がなされているものの、具体的かつ詳細で効果的な提案が乏しかった。

<事業計画に関する事項>

- ・ 資金調達等の確実性や事業収支等の安定性の提案において、本事業の特性を十分に踏まえているとはいえず、一部に未定事項が見受けられた。

<施設整備業務に関する事項>

- ・ PC工法の提案、共用部分やユニット部分での交流スペースの提案等、一定の評価ができる適切な提案がなされていた。
- ・ 余剰地の形状等は優れているが、建物の平面計画（長い中廊下等）や外観計画（威圧的で単調等）については、適切な提案ではないと思われる。

<維持管理業務に関する事項>

- ・ 維持管理業務の全般にわたって、一定の提案がなされているものの、具体的かつ詳細で効果的な提案が乏しかった。

<管理運営業務に関する事項・入居者サービス業務に関する事項>

- ・ 管理運営業務に関する事項・入居者サービス業務に関する事項の全般にわたって、一定の提案がなされているものの、具体的かつ詳細で効果的な提案が乏しかった。

(3) 優秀提案者の選定

以上の審査の結果、各入札参加者の提案の基礎項目審査及び加点項目審査の合計点は、それぞれ【A】242.650点、【B】262.897点、【C】209.832点、【D】204.107点となった。また、各入札参加者の合計点を入札金額より算定した年度当たりの事業費で除し100000を乗じて求めた総合評価値は、それぞれ【A】83.388点、【B】94.817点、【C】79.929点、【D】69.942点となり、【B】が最も高い総合評価値を獲得したことにより同入札参加者（【B】大和リースグループ）を優秀提案者として選定した。

7 事業者の提案内容（大和リースグループ）

構造種別：鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造
階数：地上6階、一部平屋建て
敷地面積：11,810.00 m²
建築面積：3,891.36 m²
建物高さ：19.00 m
延べ面積：19,778.28 m²



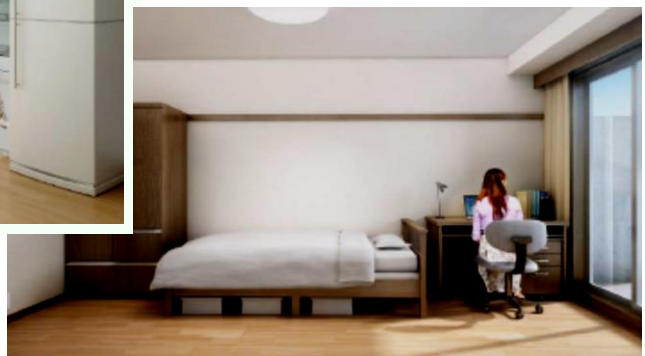
□ 全体鳥瞰図



□ 管理施設(インタラクションプラザ)内観図



□ ユニット(オープンリビング)内観図



□ ユニット(居室)内観図