

国際教養大学新学生宿舎整備事業

審査講評

2020年2月28日

国際教養大学新学生宿舎整備事業審査委員会

< 目次 >

1 事業概要	1
2 経緯	2
3 事業者選定方式等	2
4 入札参加資格確認審査（第一次審査）等	3
5 提案内容審査（第二次審査）等	4
6 審査講評	7
7 事業者の提案内容	10

1 事業概要

- (1) 事業名 国際教養大学新学生宿舎整備事業
- (2) 契約責任者 公立大学法人国際教養大学 理事長 鈴木 典比古
- (3) 事業場所等
 - 1) 事業場所 秋田県秋田市雄和椿川字奥椿岱地内 面積：3,755 m²
 - 2) 用途地域 市街化調整区域
 - 3) 建ぺい率 70%
 - 4) 容積率 200%

(4) 事業期間

- 1) 施設整備期間 事業契約締結の日から2022年3月31日（以内）まで
- 2) 維持管理・運営期間 2022年4月1日から2047年3月31日まで

(5) 事業内容

1) 事業方式

PFI法に基づき、選定事業者が大学の新たな学生宿舎（以下「新学生宿舎」という。）を整備した後、大学に所有権を移転した上で事業期間中に係る維持管理・運営業務を行う方式（BTO（Build Transfer Operate））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、運営業務及びこれらを実施するうえで必要となる業務を行う。

ア 施設整備業務

調査・設計業務、建設工事及びその関連業務（伐木や建設用地の整地等を含む）
工事監理業務、近隣対応と対策業務（周辺家屋影響調査含む）
電波障害調査と対策業務、各種申請等の業務、備品の調達・設置業務
その他必要な関連業務

イ 維持管理業務

建物保守管理業務、設備保守管理業務、外構保守管理業務、清掃衛生管理業務
修繕・更新業務、機械警備関係業務、その他必要な関連業務

ウ 運営業務

施設管理業務、ヘルプデスク業務、空室補修・クリーニング業務
防犯・防災管理業務、自家用電気工作物を設置する場合の保安管理業務
必須付帯事業（コインランドリー設置・運営業務）、提案付帯事業

(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。

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
2019年 9月30日	入札公告、入札説明書等の公表
2019年10月 7日	入札説明書等に関する説明会
2019年10月 8日～15日	入札説明書等に関する質問書の受付
2019年10月24日	入札説明書等に関する個別対話
2019年10月31日	入札説明書等に関する質問回答書の公表
2019年11月12日	入札参加表明書及び入札参加資格確認申請書の受付
2019年11月22日	入札参加資格確認審査結果の通知
2019年12月23日～24日	入札書等及び提案書の受付
2020年 1月 8日	入札書の開札（入札金額の適格審査）
2020年 1月24日	提案書の審査（基礎項目の適格審査等）
2020年 2月 7日	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・ヒアリングの実施）
2020年 2月10日	事業者の選定及び公表
2020年 2月20日	基本協定の締結
2020年 3月	事業契約の締結

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・運營業務段階の各業務を通じて、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、事業者の幅広い技術的能力・総合力が必要になってくるため、事業者の選定に当たっては、入札金額とともに、事業運営能力、施設整備能力、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確認審査、第二次審査として提案内容審査を行った。なお、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、入札参加資格等審査の具体的な内容を提案内容審査には持ち越さない。

(3) 事業者選定の体制

大学が設置した「国際教養大学新学生宿舍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、優秀提案者を選定した。

なお、審査委員会は、学長、副学長、学生活動に関わる教職員等からなる8名の学内委員に、建築等の専門知識を有する3名の学外委員を加えた11名の委員で構成され、「審査講評」以外の審議内容は非公開とする。

審査委員会の委員

役割	氏名	所属・職名等
委員長	鈴木 典比古	公立大学法人 国際教養大学 理事長（学長）
委員	磯貝 健	公立大学法人 国際教養大学 常務理事（副学長）
	熊谷 嘉隆	公立大学法人 国際教養大学 理事（副学長、教授）
	ジョン・栢川	公立大学法人 国際教養大学 准教授
	嶋 ちはる	公立大学法人 国際教養大学 准教授
	長沼 奈絵子	公立大学法人 国際教養大学 助教（学生部長）
	石川 定人	公立大学法人 国際教養大学 事務局長
	伊藤 美香	公立大学法人 国際教養大学 参事兼学生課長
	伊藤 政仁	秋田県高等教育支援室 室長
	金沢 克己	秋田県営繕課 主幹兼班長
高橋 行文	一般財団法人秋田県建築住宅センター 理事長	

4 入札参加資格確認審査（第一次審査）等

(1) 入札参加資格確認

大学は、入札参加者が備えるべき入札参加資格の要件（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った。1項目でも当該要件を満たしていない場合は、当該入札参加者は欠格（入札参加資格がない。）となる。

(2) 入札参加資格確認結果と参加状況

2019年11月12日までに5グループの入札参加表明があり、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の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、2019年11月22日に確認結果を通知した。

入札参加資格が確認され、提案書類を提出したグループは以下のとおりである。

登録受付番号	グループ名	構成員（※○代表企業）	協力会社
【1】	大和リースグループ	○大和リース(株) 中央土建(株) 大森建設(株) (株)友愛ビルサービス	(有)村田弘建築設計事務所 (株)コスモス設計
【2】	中田建設グループ	○中田建設(株) 設計チーム木協同組合 大洋ビル管理(株) (株)日沼工務店	
【3】	沢木組グループ	○(株)沢木組	(株)松橋設計 (株)佐々木組 (株)ジェイ・エス・ビー 厚生ビル管理(株)
【4】	NECキャピタルソリューショングループ	○NECキャピタルソリューション(株) 加藤建設(株) (株)住建トレーディング 太平ビルサービス(株)	(株)環境デザイン研究所 (株)ライフデザイン建築研究所
【5】	伊藤工業グループ	○伊藤工業(株) (株)長谷駒組 (株)小野建築研究所	(株)秋田東北ダイケン

5 提案内容審査（第二次審査）等

(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。

(2) 入札金額の適格審査

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

2020年1月8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) 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、入札金額が予定価格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全て充足しているかについて審査を行い、全て充足している場合は適格とし、1項目でも充足していない場合は、当該入札参加者を失格とする。

各入札参加グループの提案について、審査基準に示す基礎項目を全て充足しているかについて審査した結果、全ての入札参加グループの提案が充足していることを確認した。

(4) 性能審査

審査委員会は、基礎項目の適格審査において適格とされた提案書の内容について、性能審査を行う。性能審査は、審査基準に基づき、以下に示す項目の審査を行い、配点に応じて得点を付与する。得点の合計は600点満点とする。

性能審査では、各入札参加グループの提案内容が、「事業計画に関する事項」「国際教養大学らしさを感じる施設づくりに関する事項」「施設整備業務に関する事項」「維持管理・運營業務に関する事項」「地域経済への配慮や地域資源の活用に関する事項」ごとに「事業者選定基準」に示した評価項目について、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、加点項目ごとに加点（加点数＝配点×加点比率）を行った。

性能審査の結果は以下のとおりであった。

項 目		配点	登録受付番号					
			【1】	【2】	【3】	【4】	【5】	
1) 事業計画等	①事業実施体制	20	6.67	4.44	7.22	6.67	1.67	
	②事業収支計画	20	7.22	4.44	8.33	2.78	1.11	
	(計)	40	13.89	8.89	15.56	9.44	2.78	
2) 国際教養大学らしさを感じる施設づくり	①国際教養教育の實踐に資する施設づくり	60	30.00	25.00	30.00	30.00	11.67	
	②景観や周辺環境に配慮した施設づくり	40	16.67	15.56	16.67	13.33	6.67	
	(計)	100	46.67	40.56	46.67	43.33	18.33	
3) 施設整備業務	①生活しやすい快適な施設づくり	ア 配置計画の適切性	50	20.83	15.28	23.61	11.11	5.56
		イ 平面・断面計画の適切性	70	31.11	23.33	33.06	15.56	7.78
		ウ 什器・備品計画の適切性	20	7.22	3.89	9.44	4.44	2.78
		エ ユニバーサルデザインの適切性	10	3.89	1.67	5.00	3.61	1.11
		オ 管理人室及び倉庫の適切性	20	7.22	5.56	8.89	5.00	1.67
	②安全・安心な施設づくり	ア 災害対策やセキュリティ対策の適切性	30	12.50	6.67	16.67	7.50	6.67
		イ 遮音対策やシックハウス対策の適切性	30	10.83	7.50	13.33	9.17	8.33
	③維持管理費の軽減に配慮した経済的な施設づくり	ア 維持管理費の軽減に関する適切性	50	16.67	11.11	22.22	5.56	6.94
	④施工計画	ア 工程管理、品質管理、周辺環境への配慮等の適切性	10	3.06	2.22	3.06	1.67	0.83
	(計)	290	113.33	77.22	135.28	63.61	41.67	
	4) 維持管理・運営業務に関する事項	①維持管理業務	40	12.22	6.67	17.78	5.56	1.11
②運営業務		20	7.78	7.22	8.89	7.78	2.22	
③付帯業務		30	15.00	7.50	15.00	13.33	5.00	
(計)		90	35.00	21.39	41.67	26.67	8.33	
5) 地域経済への配慮や地域資源の活用に関する事項	①地域経済への配慮	40	13.33	20.00	20.00	15.56	22.22	
	②県産木材利用推進	40	12.22	24.44	12.22	20.00	21.11	
	(計)	80	25.56	44.44	32.22	35.56	43.33	
性能点 合計		600	234.44	192.50	271.39	178.61	114.44	

(5) 価格審査

価格審査の配点は400点とし、評価点は、以下の式により算定した点数とする。評価点の計算に当たっては、小数点第3位以下を四捨五入し、小数点第2位まで算出する。

審査基準に基づいて、価格審査を行った結果は以下のとおりであった。

$$\text{価格評価点} = \text{配点400点} \times \frac{\text{提案のうち最も低い入札価格(無効な入札価格を除く.)}}{\text{当該入札参加者の価格}}$$

登録受付番号	【1】	【2】	【3】	【4】	【5】
グループ名	大和リース グループ	中田建設 グループ	沢木組 グループ	NECキャピタル ソリューション グループ	伊藤工業 グループ
入札金額(円)	1,962,067,471	1,994,648,000	1,979,357,485	1,969,745,100	1,980,000,000
価格評価点	400.00	393.47	396.51	398.44	396.38

(6) 総合評価点及び最優秀提案者の選定

審査委員会は、各入札参加グループの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、性能審査及び価格審査を行った。結果は下表のとおりである。

登録受付番号	【1】	【2】	【3】	【4】	【5】
グループ名	大和リース グループ	中田建設 グループ	沢木組 グループ	NECキャピタル ソリューション グループ	伊藤工業 グループ
①性能審査点	234.44	192.50	271.39	178.61	114.44
②価格評価点	400.00	393.47	396.51	398.44	396.38
③総合評価点 (①+②)	634.44	585.97	667.90	577.05	510.82
順位	2	3	1	4	5

以上の審査の結果、各入札参加グループの提案の性能審査点は、それぞれ【1】234.44点、【2】192.50点、【3】271.39点、【4】178.61点、【5】114.44点となった。

また、各入札参加グループの入札金額から算出した価格評価点は、それぞれ【1】400.00点、【2】393.47点、【3】396.51点、【4】398.44点、【5】396.38点であり、性能審査点及び価格評価点を合計した総合評価点は、それぞれ【1】634.44点、【2】585.97点、【3】667.90点、【4】577.05点、【5】510.82点となり、【3】沢木組グループが最も高い総合評価点を獲得したため、同入札参加グループを優秀提案者として選定した。

6 審査講評

(1) 総合講評

各入札参加グループの提案内容は、本学のミッションステートメントや本事業の目的を深く理解し、大学が目指すグローバルリーダーの育成に資する効果的な提案が、事業計画、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ものであった。

また、多数の県内企業を含む複数グループの参加があり、各企業においては、学生宿舎のプランニングを通して、大学の特色や将来像を真剣に考え、積極的な提案を数多くいただいたところであり、選定に至らなかった提案の中にも評価すべき点は多く、入札に参加した全ての企業の熱意に敬意を払うところである。

施設整備計画においては、12人の居室ユニット内のLDKや水廻りの効果的な配置、出入口から各居室やLDKまでの動線計画、多目的ルームやランドリー等の共同利用部分の配置場所や機能性などについて、多種多様な優れた提案があった。

特に、施設内外で自然に入居者同士のコミュニケーションを生む仕掛け、防音性等の快適な住環境の提供に資する住宅性能、施設全体の耐久性やメンテナンス性の高さ、冬期間を含む屋内外の移動動線の快適性、一部の居室ユニットでも利用可能なエレベーターの設置、居室の広さや採光の公平性などが高く評価された。

維持管理・運営計画においては、民間のノウハウや技術を駆使した優れた提案があり、特に、管理人の配置による入居者サポートの充実や防犯・安全性を高める提案、独立採算で行われる学生の利便性向上に資する付帯事業の提案、25年間における施設・設備の修繕・更新計画の実効性などが高く評価された。

また、公立大学の実施事業として地域貢献に資する優れた提案もあり、特に、数多くの県内企業の参画や県内企業を中心とした企業グループによる実施体制、施設の構造、内装・外装における県産木材の活用などが高く評価された。

なお、優秀提案者として選定されたグループにおいては、今後、本事業の実施に際し、審査委員会で評価された提案内容を確実に実行するとともに、本事業を更に効果的なものとするため、大学と十分に連携・協調して、事業に取り組んでいただくことを期待する。特に、LDKの採光計画や換気計画、多目的ルーム等の共同利用部分の更なる機能性や利便性の向上、使い勝手の良い家具類の選定などについて、大学の要望を踏まえ最大限に配慮されるようお願いする。

(2) 個別講評

各入札参加グループの提案に関する講評、特記すべき事項は下記のとおりである。

【1】大和リースグループ

- ・本事業の目的や要求水準を良く理解し、適切かつ具体的な提案が多く、全体的に優れた提案となっている。特に、重量鉄骨ラーメン構造による建物の高い耐久性やメンテナンス性、施設内外で自然に交流を生み出す仕掛け、周辺環境への配慮、運営業務における積極的な付帯業務の提案などが評価できる。
- ・多数の学生宿舎のPFI実績を有する代表企業、県内有数の維持管理業務の実績を有する企業による安定性のある実施体制となっている。
- ・多目的ルームをラウンジ・ランドリーに隣接させ、テーマ別ハウス活動を可視化するなど、学生生活の広がりを促進する工夫が評価できる。
- ・和室の配置など国際交流に対応した効果的な提案がある。
- ・共用施設、管理施設、バリアフリールーム等を1階レベルで集約させた配置計画により、

学生の利便性やユニバーサルデザインに配慮した提案が評価できる。

- ・ 日常動線上にLDKを配置するなどテーマ別ハウスに対応できるユニットが評価できる。
- ・ 要求水準以上の高い断熱性、床や界壁の防音対策など、高品質な住環境の提案がある。
- ・ 遮音性能は確保しているが、トイレや浴室等が居室に隣接しており音漏れが心配である。
- ・ 隣棟間隔が十分に確保され、緊急車両のアクセスや除排雪面での配慮がある。融雪設備など積雪時の学生の移動にも配慮しているが、電気代など維持管理コスト面で不安がある。
- ・ 管理人室の利用について、将来的な利用を踏まえた工夫がある。
- ・ 売店スタッフによる対応はあるが、要求水準以上の管理人の配置は提案されていない。
- ・ 提案付帯事業として、学生の利便性向上に資する複数の積極的な提案がある。
- ・ 内装及び家具等における県産木材の利用に配慮しているが、比較的高価な県産家具類のメンテナンスに不安がある。

【2】中田建設グループ

- ・ 本事業の目的を良く理解し、積極的な提案がなされている。県産木材を施設全体に使用した木造3階建ての施設計画とし、地域経済への配慮や環境面への配慮などに創意工夫がみられるとともに、テーマ別ハウスへの対応を考慮したLDKの配置や機能性、和室が含まれる多目的ルームの工夫などが随所に見られる。
- ・ 県内企業のみで構成されたグループによる、情報共有・品質管理体制、公的な研究機関も取り込んだ安定した業務実施体制が評価できる。
- ・ リビングアクセスやLDKの配置場所など、学生の交流促進に効果的な提案がある。
- ・ LDKが開放的で中庭や通路も取り込んだ交流促進が期待できるが、通路に面していることでプライバシーや防犯の面で不安がある。
- ・ メゾネットユニットによるユニット内の日常生活動線の快適性に不安がある。
- ・ 各階のユニットで間取りが違ったり、居室の広さが違うのは、公平性の観点から、宿舍の家賃設定や部屋割りなど大学の運用面で工夫が必要になる。
- ・ 雨天時や積雪時における学生の移動動線に配慮した提案がある。
- ・ 冬期間における2階部分の通路の雪対策（落雪、スリップ等）に不安がある。
- ・ 多目的ルームの多くが2階に配置され、車椅子使用者等のアクセス性が損なわれるのは心配である。特に欧米の学生はユニバーサルデザインを重要視する。
- ・ 学生の利便性向上や安全確保に配慮した、管理人の配置について評価できる。
- ・ 学生の利便性を向上させるための提案付帯業務が提案されていない。
- ・ 県内企業グループによる実施体制が評価できる。
- ・ 木造建築とした点や、維持管理を踏まえ外壁に恒久的に入手できる杉材を活用するなど、県産木材の活用に積極的で効果的な提案がある。

【3】沢木組グループ

- ・ 本事業の目的や要求水準を良く理解し、適切かつ具体的な提案が多く、全体的に優れた提案となっている。特に、重量鉄骨ラーメン構造による建物の高い耐久性、集約した水廻りや二重床等による高いメンテナンス性、ユニット内の洗面コーナーや収納設備等のきめ細やかで効果的な提案、機能的な多目的ルームの提案、運營業務における各種学生サービスの積極的な提案などが評価できる。
- ・ 建設後の維持管理・運營業務を見据えた施設整備計画の提案や、留学生を含めた様々な学生の利便性向上に資する具体的な提案がなされている。
- ・ 県内企業を中心とし、学生サービスのノウハウが豊富な県外企業を組み合わせた効果的な業務実施体となっている。

- ・ 予定修繕周期を示した具体的な施設・設備の修繕・更新計画が評価できる。
- ・ 多目的ルームについて、交流を生むラウンジと隣接させた配置、要求水準以上の部屋数の確保、移動間仕切りやキッチンの設置等によるフレキシブルな利用など、テーマ別ハウスへの対応について効果的で積極的な提案がある。
- ・ ユニット内の学生生活を具体的に想定し、居室内の洗濯設備、共用部の洗面コーナーや私物管理がしやすい収納設備などについて効果的な提案がある。
- ・ 多目的ルーム等の共同利用部分だけでなく、一部の居室ユニットでも利用できるエレベーターの設置提案がユニバーサルデザインの視点から評価できる。
- ・ 複数の避難経路の確保や、床や界壁の効果的な防音対策など高品質な住環境が評価できる。
- ・ 緊急車両やサービス車両が通り抜けできる通路の確保に工夫がみられる。
- ・ ユニット内のLDKの採光や換気、出入口からの動線などに工夫が必要である。
- ・ 雨天時や積雪時における学生の移動動線に配慮した提案がある。
- ・ 管理人室の利用について、将来的な利用を踏まえた工夫がある。
- ・ 提案付帯事業として、学生の利便性向上に資する複数の提案がある。
- ・ 維持管理面に配慮しつつ、外装に県産木材を使用している提案が評価できる。

【4】NECキャピタルソリューショングループ

- ・ 本事業の目的を良く理解した提案となっている。多文化共生の視点を盛り込んだ共同利用部分や、交流促進を促す独創的なメゾネット型のユニット構成、屋上スペースも活用した広いLDKによる交流の活性化など、積極的な提案がなされている。
- ・ 多目的ルーム等の共同利用部分だけでなく、一部の居室ユニットでも利用できるエレベーターの設置提案がユニバーサルデザインの視点から評価できる。
- ・ 周辺宿舍からの移動にも配慮した交流広場の設置など効果的な提案がある。
- ・ 要求水準を踏まえた施設の機能面における具体的な提案が少し不足している。
- ・ 自然にリビングに集まり交流が生まれる動線が確保されていないのは心配である。
- ・ 学生の利便性向上や安全の確保に配慮した、管理人の配置について評価できる。
- ・ 長期にわたる施設・設備の修繕・更新計画の実効性に不安がある。
- ・ ランドリー業務について、多種多様な機器の設置など学生の利便性に資する提案やセキュリティについて具体的で効果的な提案がある。
- ・ 学生の利便性を向上させる提案付帯業務が提案されていない。
- ・ 県産材の活用に配慮し、木造建築とした点が評価できるが、外装や内装への積極的な活用に関する提案が少ない。

【5】伊藤工業グループ

- ・ 本事業の目的を良く理解し、県内企業グループによる積極的な参画意欲や、県産木材を多用した木造3階建ての施設整備計画、学生のコミュニケーションを促進する仕掛けがなされた屋上広場の設置など、効果的な提案がなされている。
- ・ 日常動線にLDKを配置するなどテーマ別ハウスに対応できるユニットが評価できる。
- ・ 快適性の高い広めの居室や要求水準以上の洗面台の設置数の提案が評価できる。
- ・ 施設の配置計画により各居室の日当たりに大きな違いがある。
- ・ 長期にわたる施設・設備の修繕・更新計画の実効性に不安がある。
- ・ 学生の利便性を向上させる提案付帯業務が提案されていない。
- ・ 県内企業グループによる実施体制が評価できる。
- ・ 県産木材の活用に配慮し、木造建築とした点が評価できる。
- ・ 要求水準を踏まえた施設の機能性や維持管理に関する具体的かつ詳細な提案に乏しい。

7 事業者の提案内容

施設概要・施設イメージ

構造種別 鉄骨造
階 数 地上3階
建築面積 2,515.70㎡
延べ面積 5,968.51㎡
建物高さ 9.95m

