

長崎大学白鳥町地区学生・留学生宿舍整備事業

提案内容審査講評

平成26年 5月19日

長崎大学白鳥町地区学生・留学生宿舍整備事業  
審査委員会

長崎大学白鳥町地区学生・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	山 野 恵 一	長崎大学 学生支援部 部長
委 員	池 田 幸 恵	長崎大学 多文化社会学部 准教授
委 員	野 呂 瀬 寿	長崎大学 研究国際部 部長
委 員	前 谷 嘉 一	長崎大学 財務部 部長
委 員	松 村 真 樹	長崎大学 国際教育リエゾン機構 准教授
委 員	山 本 隆	長崎大学 施設部 部長

※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 26 年 1 月 24 日～2 月 14 日	事業計画及び公募説明書配付	9 社へ配付
2 月 18 日	現場説明会	6 社が参加
2 月 18 日～2 月 28 日	事業計画等に対する質問受付	3 月 7 日本学ホームページに回答掲載
3 月 10 日～3 月 20 日	応募申込書受付	1 社及び 2 グループからの応募申込書を受付
4 月 1 日	参加資格審査結果通知	1 社及び 2 グループともに合格
4 月 2 日～4 月 15 日	提案書受付	1 社及び 2 グループからの提案書を受付
4 月 10 日	第 1 回審査委員会	【審議内容】 ・委員長選出 ・審査手順の決定
4 月 16 日～4 月 23 日	提案書書面審査	各審査委員にて個別審査
4 月 22 日	プレゼンテーション実施 (提案者への質疑応答)	1 社及び 2 グループが参加
4 月 25 日	第 2 回審査委員会	【審議内容】 ・優先交渉権者の決定
5 月 2 日	審査結果公表	本学HPへの掲載及び提案者へ通知

## 2. 資格審査

平成26年3月10日から平成26年3月20日までの期間に応募申し込みの受付を行ったところ、1社及び2グループからの応募申込書の提出があり、本学が求める「応募者の備えるべき参加資格」により審査した結果、以下の3事業者（1社及び2グループ）ともに資格審査合格であった。

①	応募者（グループ）	積水ハウス株式会社長崎支店を代表とするグループ
	代表企業	積水ハウス株式会社長崎支店
	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
②	応募者（グループ）	株式会社ジェイ・エス・ビーを代表とするグループ
	代表企業	株式会社ジェイ・エス・ビー
	構成員	長崎大学生活協同組合
	協力会社	株式会社太陽設計 株式会社上滝 日本ファシリオ株式会社 株式会社タカラ電設
③	応募者	大和ハウス工業株式会社長崎支店
	協力会社	大和リビング株式会社九州支店
		大和リビングマネジメント株式会社
		株式会社宮本建築設計事務所
三井住友ファイナンス&リース株式会社		

※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26年4月2日から平成26年4月15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長崎支店を代表とするグループ、株式会社ジェイ・エス・ビーを代表とするグループ及び大和ハウス工業株式会社長崎支店（提案書提出順）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、事務局における事前審査の結果、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、審査委員会における審議の結果、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13項目について、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。

その後開催された第2回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ハウス工業株式会社長崎支店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	応募者 積水ハウス(株) グループ	(株)ジェイ・エス・ビー グループ	(株)大和ハウス工業
基礎点	100.0	100.0	100.0
本事業の基本的な考え方	25.0	33.3	31.3
資金調達計画の安定性	43.8	18.8	41.7
事業収支計画の安定性	31.3	22.9	33.3
事業継続の安定性（リスクへの対応）	31.3	27.1	29.2
配置計画	18.8	39.6	25.0
平面計画等	32.1	52.5	29.2
環境への配慮	17.5	16.3	16.3
運営、維持管理業務の体制等	13.8	23.8	16.3
入居者に対するサービスの考え方	25.0	47.5	35.0
維持管理及び修繕計画に関する考え方	27.5	40.0	32.5
運営に関する考え方	22.9	35.4	31.3
家賃等の料金	225.0	102.0	290.0
建物譲渡価格の算出方法	29.2	29.2	29.2
合計	643.2	588.4	740.3

#### 4. 審査講評

- (1) 平成26年1月24日に公募公告された本件事業は、本学学生及び留学生の修学・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、民間の資金・経営能力を直接活用するPFI的手法を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、1社及び2グループ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、提案された内容の審査を行い、優先交渉権者を決定した。
- (2) 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、事業の安定性についての懸念が残った。
- (3) 本学学生及び留学生の経済的負担を軽減する目的から、本学が最も重要視した点は家賃等の金額であったが、大和ハウス工業株式会社長崎支店の提案した家賃等は、他の2事業者からの提案に比して最も安価に設定されていた。これは、借入に依存せず金利負担を回避していること、自社開発の建築部材利用により本学が求める要求水準の範囲内で建築費を圧縮したこと等によるものであり、高い評価につながった。
- (4) 以上の諸点を総合的に判断した結果、評価項目によっては他の2事業者と比して評価点の低い項目があるものの、評価点合計の最も高い大和ハウス工業株式会社長崎支店を本事業の優先交渉権者として決定したものである。
- (5) 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。