

# 長崎大学白鳥町地区職員宿舍整備事業

## 提案内容審査講評

平成22年8月11日

長崎大学白鳥町地区職員宿舍整備事業  
審査委員会

長崎大学白鳥町地区職員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	ふかうら あつゆき 深 浦 厚 之	長崎大学経済学部 教授
委 員	いで しお すずむ 出 塩 進	長崎大学財務部 課長
委 員	こんどう あきお 近 藤 昭 夫	長崎大学施設部 部長
委 員	ちゅうれい ひ る み 中 禮 裕 己	長崎大学総務部 部長
委 員	ふるさわ ろくろう 古 沢 六 朗	長崎大学財務部 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22年 1月28日～3月31日	調達予定公表	大学ホームページ・学内掲示・建設タイムス
4月7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
4月12日	公募公告	大学ホームページ・学内掲示
4月12日～5月25日	事業計画及び公募説明書交付	2社へ交付
4月12日～4月23日	質問受付	4月30日 本学ホームページに回答掲載
4月26日～5月6日	質問受付 (第2回)	5月12日 本学ホームページに回答掲載
5月12日～5月31日	応募申込書受付	1社からの応募申込書を受付
6月4日	参加資格審査結果通知	
6月4日～7月9日	提案書受付	1社からの提案書を受付
7月20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23日	審査結果通知 (文書)	
7月27日	審査結果公表 (HP)	

## 2. 資格審査

平成22年5月12日から平成22年5月31日までの期間に応募申し込みの受付を行ったところ、1社からの応募申込書の提出があった。本学が求める「応募者の構成員などの資格等要件」を具備しているものとして合格とした。

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
	株式会社宮本建築設計事務所

### 3. 提案審査

#### (1) 提案の状況

平成22年6月4日から平成22年7月9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大和ハウス工業株式会社長崎支店からの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、大和ハウス工業株式会社長崎支店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適格となり、基礎点（100点）が付与された。

##### イ 加点項目審査

大和ハウス工業株式会社長崎支店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。

その後開催された審査委員会における審議の結果、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。

##### ウ 評価点集計

評 価 項 目	大和ハウス工業(株)
	職員宿舎
基礎点	100.0
本事業の基本的な考え方	27.5
資金調達計画の安定性	35.0
事業収支計画の安定性	32.5
事業継続の安定性	30.0
配置計画	33.0
平面計画等	38.5
環境への配慮	38.5
運営、維持管理業務の体制等	19.5
入居者に対するサービスの考え方	27.5
維持管理及び修繕計画に関する考え方	46.8
運営に関する考え方	55.3
家賃等の料金	0.0
建物譲渡価格の算出方法	82.5
最低家賃補償に関する考え方	60.0
合 計	626.6

#### 4. 審査講評

平成22年4月12日～5月25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・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、大和ハウス工業株式会社長崎支店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。

審査においては、最新の住宅設備の導入、入居者のセキュリティの担保、建物配置計画等について必要な技術的対応が確保されていることが確認された。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、大和ハウス工業株式会社長崎支店からの提案は、他大学における同様の事業実績を踏まえた提案である点が注目される。また、建物維持管理を担当する協力会社である大和リビング株式会社は、本学が平成21年度に実施した職員および留学生宿舍の整備事業において経験もあり、本事業の安定性の確保に貢献するものと評価された。

当初および事業期間にわたる資金計画に関しても、同社の財務状況の健全性から見て問題はないと評価された。

ただし、敷地内の動線計画（構内への自動車の出入り口、自転車置き場の位置など）に関しては、入居者の安全確保の観点からなお若干の工夫が必要であると思われ、今後、詳細設計の段階においてさらに優れた提案がなされることが期待される。

以上の諸点を総合的に判断し、本件事業を実施するための具体的かつ適正な提案がなされていると判断できるため、大和ハウス工業株式会社長崎支店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、事業期間を通して良好な運営、施設の機能保持に努めることを期待する。