

京都大学（北部）総合研究棟改修（農学部総合館）
施設整備等事業

審 査 講 評

平成17年6月30日

京都大学（北部）総合研究棟改修（農学部総合館）
施設整備等事業審査委員会

目 次

1. 事業概要	1
(1) 事業名	1
(2) 発注者	1
(3) 施設の概要	1
(4) 事業内容	1
(5) 事業期間	2
(6) 事業の実施	2
2. 経緯	3
3. 事業者選定方法	4
(1) 事業者選定方法の概要	4
(2) 事業者選定の体制	4
4. 資格審査	5
(1) 資格審査の概要	5
(2) 応募状況	5
(3) 競争参加資格確認グループ	5
5. 事業提案審査	6
(1) 事業提案審査の概要	6
(2) 事業提案審査（基礎審査（必須項目））	6
(3) 事業提案審査（定量的審査（加点項目））	6
(4) 総合評価	9
(5) VFM 評価	9
6. 落札者の提案概要	10
(1) スケジュール（予定）	10
(2) 施設概要	10
7. 審査講評	11
(1) 事業計画について	11
(2) 施設改修計画について	11
(3) 維持管理計画について	12

1. 事業概要

(1) 事業名

「京都大学（北部）総合研究棟改修（農学部総合館）施設整備等事業」

(2) 発注者

国立大学法人京都大学 学長 尾池 和夫

(3) 施設の概要

施設の概要は以下のとおり。

建設予定地	京都市左京区北白川追分町（京都大学北部団地構内）
敷地面積	北部団地全体 208,860 m ²
地域・地区	
・第1種中高層住居専用地域	
・建ぺい率	60%以下
・容積率	200%以下
・20m第1種高度地区	
・準防火地域	
・美観地区第3種地域	（高さ20m以下、京都市との協議により31mまで可）

(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。）が京都大学（北部）総合研究棟（農学部総合館）（以下「本施設」という。）の設計及び改修工事を行った後、大学に引渡し、要求水準書・事業契約書に示される内容の業務を行う方式（いわゆるRT0(Rehabilitate Transfer Operate方式)により実施する。本事業は、本施設の設計及び改修並びに維持管理業務に係る対価として大学が選定事業者にかかる費用を支払うものである。

①施設改修工事業務

- ・事前調査業務（応募者の提案する工法により埋蔵文化財調査を含む）及びその関連業務
- ・施設改修に係る設計（基本設計・実施設計）及びその関連業務
- ・改修工事及びその関連業務
- ・工事監理業務
- ・改修工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務

②維持管理業務

- ・建物保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む）
- ・建築設備保守管理業務（設備運転・監視・点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む）

- ・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）
- ・清掃業務（建築物内部及び外部・ガラス清掃業務）

(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

(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。

日 付	内 容
平成16年 4月 9日	実施方針の公表
4月23日～ 5月 7日	実施方針に関する質問受付期間
4月23日～ 5月 7日	実施方針に関する意見受付期間
5月28日	実施方針に関する質問回答書・意見書の公表
6月21日	要求水準書（案）の公表
7月 5日～ 7月 9日	要求水準書（案）に関する意見受付期間
8月 9日	特定事業の選定結果の公表
8月18日	入札公告
8月27日～ 9月10日	入札説明書等に関する第1回質問受付期間
10月 4日	入札説明書等に関する第1回質問回答公表
10月 4日～10月 8日	競争参加資格確認申請書等の受付期間
10月15日	参加確認通知の発送
11月12日	入札説明書等に関する第1回質問回答(11/12分)公表
11月17日～11月22日	入札説明書等に関する第2回質問受付期間
12月20日	入札説明書等に関する第2回質問回答公表
12月28日	入札説明書等に関する第2回質問回答(12/28分)公表
平成17年 1月17日～ 1月21日	入札提出書類の受付期間
3月31日	落札者決定・公表

3. 事業者選定方法

(1) 事業者選定方法の概要

本事業を実施する事業者には、PFI や施設の建設、維持管理等の専門的な知識やノウハウが求められる。事業者の選定にあたっては、価格及び提案内容等その他の条件によって落札者を決定する総合評価一般競争入札の方式を採用した。

また、審査は事業提案審査に進むための資格の有無を判断する「資格審査」と、事業者の提案内容等を審査する「事業提案審査」を実施した。資格審査における評価結果は、事業提案審査のための提案を受け付ける応募者を選定するためだけに用いるものとし、事業提案審査では考慮しなかった。

(2) 事業者選定の体制

大学が総合評価一般競争入札方式により事業者を選定するにあたり、学識経験者及び大学職員で構成する「京都大学（北部）総合研究棟改修（農学部総合館）施設整備等事業審査委員会」を設置した。審査委員会は、事業者の選定基準に関する審議並びに提出された入札提案書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8名の審査委員で構成される。

	氏名	所属	備考
委員長	入倉 孝次郎	京都大学 理事 副学長	学識経験者
委員	關谷 次郎	京都大学 農学研究科教授	学識経験者
	藤原 悌三	滋賀県立大学 環境科学部教授	学識経験者
	岡崎 甚幸	武庫川女子大学 生活環境学部教授	学識経験者
	田中 英隆	(株)格付投資情報センター ストラクチャードファイナンス本部長	学識経験者
	鈴木 恵一	日本政策投資銀行関西支店 企画調査課長	学識経験者
	丸山 貴志	京都大学 財務部部長	大学職員
	金谷 史明	京都大学 施設・環境部部長	大学職員

4. 資格審査

(1) 資格審査の概要

資格審査は、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かを審査するものであり、競争参加資格確認申請書類を提出した入札参加者に対して、入札参加企業又は入札参加グループの構成員及び協力会社が参加に必要な条件を満たしていることを、提出された参加表明書等により確認した。

(2) 応募状況

平成16年10月8日までに1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競争参加資格確認申請書類について資格審査を行った結果、入札説明書等に示した入札参加資格を満たしており、事業提案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10月15日に通知した。

参加資格が確認されたグループは次の(3)のとおりである。

(3) 競争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
鴻池グループ	(株)鴻池組	(株)浅沼組 (株)きんでん 新菱冷熱工業(株) 互光建物管理(株)	(株)大建設計 (株)新日本設備計画

5. 事業提案審査

(1) 事業提案審査の概要

参加資格を有する提案者からの事業提案に関し、提案（入札）価格が予定価格を下回っていることを確認の上、基本的な要求水準の充足状況を審査する。全て充足していると認められる場合、更に次の段階の、大学が特に重視する点を如何に提案しているかによって加点評価を行った上、最終的な順位付けを行う。

①入札予定価格確認

提案（入札）価格が、国の設定する入札予定価格の範囲内であることを確認する。範囲を超えていれば失格とする。全ての入札参加者の入札価格が予定価格を超えている場合は、再度入札を行う。（事業提案の変更は行わない）

②事業提案審査

入札参加者から提出された提案書の内容を審査する。

ア) 基礎審査（必須項目）

要求水準書において規定する水準を充足していることを確認し、充足している場合は、必須項目としての配点60点（定量的審査の配点と合わせ100点とする）を付与する。1項目でも未充足項目があれば失格とする。

イ) 定量的審査（加点項目）

提案内容のうち、大学が特に重視する項目に関し、その提案が優れていると認められるものについて、その程度に応じて加点評価を行う。配点の合計は40点（基礎審査の配点と合わせ100点とする）とする。

③総合評価

基礎審査（必須項目）点と定量的審査（加点項目）点の合計点を入札価格で除した点数を総合評点とし、総合評点の最も高い事業者を、落札者として決定する。

(2) 事業提案審査（基礎審査（必須項目））

平成17年2月1日、審査委員会において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おいて規定する水準を充足していることを審査した。その結果、入札参加グループの提案内容が要求水準を充足していることが確認できたので、入札参加グループに基礎点60点を付与した。

(3) 事業提案審査（定量的審査（加点項目））

①審査基準

定量的審査（加点項目）では、入札参加者の提案内容が、事業計画、施設改修計画、維

持管理計画のそれぞれ毎に落札者決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、項目毎に加点を行った（40点満点）。

なお、定量的審査（加点項目）の評価項目、評価の視点、重点項目及び評価基準等の詳細については「京都大学（北部）総合研究棟改修（農学部総合館）施設整備等事業事業者決定基準」（入札説明書資料C）を参照されたい。

②定量的審査（加点項目）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。

結果は次頁のとおりである。

定量的審査(加点項目)結果表

評価項目			審査項目	配点 (点)	鴻池 グループ
(1) 事業計画に関する事項	1) 事業体制	① 事業体制	ア 設計・建設・維持管理の各業務を実施する者が、十分な信用力及び実績等を有していること。	0.8	0.2000
			イ 業務管理体制が本事業を安定的に実施するのに資するものになっていること。	0.8	0.2000
		② リスク管理	ア 設計・建設・維持管理の各業務を実施する者のリスク分担が、本事業を安定的に実施するのに資するものになっていること。	0.8	0.0400
			イ 設計・建設・維持管理の各業務のリスク管理体制やリスク顕在化時の対応が、本事業を安定的に実施するのに資するものになっていること。	2.4	0.4800
		小計 1)			4.8
	2) 長期収支計画	① 資金調達計画	ア 事業者の借入金について、借入金利率や返済条件等が本事業を安定的に実施するのに資するものとなっており、また借入先も、安定的に実施するものになっていること。	0.8	0.2000
			イ 事業者の借入金について、事業実施時の借入の実現可能性が高く、本事業を安定的に実施するのに資するものになっていること。	0.8	0.2000
		② 資金収支計画	ア 事業者の損益計算書及び資金収支計画が本事業を安定的に実施するのに資するものとなっていること。	1.6	0.3200
		小計 2)			3.2
	小計(1)			8.0	1.6400
	(2) 設整備計画に関する事項	1) 改修設計及び工事	① 空間計画	ア 内部空間のデザインについて、使用目的に適した意匠提案がなされていること。	2.0
イ 室内環境の快適性について、建築・設備計画に配慮した提案がなされていること。				2.0	0.1250
ウ 屋上緑化空間において、利用者の快適性と維持管理のしやすさに配慮された提案がなされていること。				1.0	0.4375
② 設計要求水準・断面計画			ア 平均地盤の切り下げについて、敷地状況に配慮した提案がなされていること。	1.0	0.3125
			③ 設計要求水準・外装改修計画	ア 外装意匠計画について、美観地区にふさわしい意匠提案がなされていること。	2.0
④ 環境負荷の低減と経済性の確保			ア LCC02の削減について、十分に配慮された提案がなされていること。	1.0	0.2500
			イ 省エネルギーについて、十分に配慮された提案がなされていること。	2.0	0.6250
			ウ ライフサイクルコスト低減について、十分に配慮された提案がなされていること。	2.0	0.3750
			エ 維持管理の効率化と将来のコスト低減について、十分に配慮された提案がなされていること。	1.0	0.1250
⑤ 工事中における施設利用者並びに近隣住民への配慮			ア 工事中における設備の使用停止期間について、最小限にできるよう提案がなされていること。	1.0	0.0000
		イ 工事中における臭気、塵埃、騒音、振動等の低減について、十分に配慮された提案がなされていること。	2.0	0.8750	
		ウ 工事中における調整やクレーム対応等への体制づくりに対して、十分に配慮された提案がなされていること。	1.0	0.1250	
⑥ 環境の保護		ア 解体時における廃棄物の削減について、十分に配慮された提案がなされていること。	1.0	0.4375	
		イ 撤去材の削減、再利用を考慮した工法及びリサイクル製品の活用等資源の再利用化について、十分に配慮された提案がなされていること。	1.0	0.1250	
2) 耐震補強設計及び工事		⑦ 景観への配慮	ア 外部に補強を行う場合は、美観地区にふさわしい意匠が提案されていること。	3.0	0.5625
	⑧ 施設利用者への配慮		ア 耐震補強位置について、空間機能上支障が生じないよう、十分に配慮された提案がなされていること。	5.0	1.2500
小計(2)			28.0	6.7500	
(3) 維持管理計画に関する事項	1) 維持管理計画	① 業務内容	ア 業務の実施体制が整備されていること。	4.0	0.5000
			イ 予防保全を原則とし、各種の修繕内容とその周期が適正かつ効果的なものになっているとともに、結果として経済性が追求されていること。		
	小計(3)			4.0	0.5000
合計				40.0	8.8900

(※得点は小数点以下4桁までの表記とし、合計は小数点第4位未満切り捨ての表記とする)

(4) 総合評価

入札価格及び事業提案審査の結果は下表の通りであり、鴻池グループを落札者として決定した。

	鴻池グループ
基 礎 点	60
加 点	8.89
得点合計(A)	68.89
入札価格(B)	9,448,065,327 円
総合評価値 [(A/B)×10 ¹⁰]	72.9143
総合順位	1

(※総合評価値は小数点以下4桁までの表記とする)

(5) 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 7.53%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：鴻池グループ

(1) スケジュール（予定）

事業契約締結	平成	17年	6月
基本設計図書の提出	平成	17年	7月
実施設計図書の提出	平成	17年	9月
工事着工（第1期工区）	平成	17年	10月
明渡（第1期工区）	平成	18年	3月
工事着工（第2期工区）	平成	18年	5月
明渡（第2期工区）	平成	18年	10月
工事着工（第3期工区）	平成	18年	12月
明渡（第3期工区）	平成	19年	5月
工事着工（第4期工区）	平成	19年	7月
明渡（第4期工区）	平成	19年	12月
工事着工（第5期工区）	平成	20年	2月
明渡（第5期工区）	平成	20年	7月
工事着工（第6期工区）	平成	20年	9月
明渡（第6期工区）	平成	21年	2月
契約終了	平成	31年	3月

(2) 施設概要

計画地	京都市左京区北白川追分町（京都大学北部団地構内）
延床面積	約 39,260 m ²
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上 6階

※落札グループの提案した施設のイメージ図は、「民間事業者の選定について（平成17年3月31日公表）」を参照のこと。

7. 審査講評

本事業は、大学における今後の施設改修整備の新たな手法を示す事業として注目を集める事業であった。

本事業においては、入札参加者募集の結果、株式会社鴻池組を代表企業とする1グループ（以下「本グループ」）が入札に参加し、その提案が審査されることとなった。提案内容は、意欲的に取り組んで、独自の強みを活かし、かつ創意工夫が十分に発揮されたものとなっており、その熱意に多大なる敬意を払うところである。

以下は、本グループの提案の特徴である。

(1) 事業計画について

- ・SPC の出資者構成については、一定の信用力・実績を有する構成員・協力会社となっており事業実施に際して問題のない提案となっている。
- ・SPC の資金調達については、調達必要額によるものは少額であるが、構成員（出資者）の劣後貸出による調達が予定されており、安定性に配慮した資金調達構造となっている。優先貸出に関して、大手銀行 1 行より融資確約書を得ており、実現性の点でも確度の高い提案となっている。
- ・業務管理については代表企業が主催する事業推進連絡会議の開催や各プロジェクト契約の締結による、リスクの各企業へのパススルーが想定されており、一定の配慮がなされている。但し、事業推進連絡会議の具体的運営方法の明確な記載がなく、今後事業実施にあたっては検討が必要である。
- ・リスク管理については、各構成員による相互モニタリングによるリスクの発生予防や債務不履行発生時の違約金の受託企業負担、違約金相当額の SPC への内部留保等が提案されており、一定の配慮がなされている。但し、網羅的なリスクの抽出や抽出されたリスクの詳細な分担の記載がない点が提案として十分とはいえない。特に、事業期間中における SPC の資金不足時の対応については影響が大きいため、今後事業実施にあたっては検討を求めたい。

(2) 施設改修計画について

- ・外部における耐震補強が、美観地区にふさわしい意匠提案がなされているとともに、内部においても、空間機能上支障が生じないように、十分配慮されている。
- ・ランニングコストの低減についての提案が、空調システムの適正化をはじめとして多岐にわたり具体的かつ効果的であるなど、LCC の低減が期待できる。
- ・撤去材の削減や再利用を考慮した提案が、多岐にわたりかつ具体的であるなど、地球環境保全に十分配慮されている。
- ・工事中における安全性の確保、騒音・振動等の低減を考慮した提案が、多岐にわ

たりかつ具体的であるなど、施設利用者並びに近隣住民の環境保全に十分配慮されている。

- ・屋上緑化について、灌水装置の設置など多岐にわたりかつ具体的であるなど、施設利用者の快適性と維持管理のしやすさに十分配慮されている。

(3)維持管理計画について

- ・業務体制についての提案が、具体的かつ効果的であるなど、良好な保守管理体制が期待できる。
- ・清掃についての提案が、実施内容において具体的かつ効果的であるなど、良好な維持管理が期待できる。
- ・外構施設保守管理や植栽処理についての提案が、実施内容において具体的かつ効果的であるなど、良好な保守管理が期待できる。

以上の定性的評価の結果、本提案は、独自の発想と工夫に基づいてなされた提案であり、随所に優れた内容を包含していることが確認された。その特徴やメリットを総合的に評価した結果、得点合計は **68.89** 点となった。

その後、必須項目審査及び加点項目審査において本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、相応の評価値を獲得したとして、最終的に本グループが事業者として選定された。

本審査で選定された本グループの提案は、特に施設改修計画並びに維持管理計画においては高い評価を得、またその提案（入札）価格により大学としては、**7.53%** の VFM の達成が可能となる等、PFI 事業として事業者の選定を行なった効果は十分に得られたと認識している。