

京都大学（桂）総合研究棟Ⅴ、（桂）福利・保健管理棟
施設整備事業

審 査 講 評

平成15年9月3日

京都大学（桂）総合研究棟Ⅴ、（桂）福利・保健管理棟
施設整備事業審査委員会

目 次

1. 事業概要	1
(1)事業名	1
(2)公共施設等の管理者等	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	2
3. 事業者選定方法	3
(1)事業者選定方法の概要	3
(2)事業者選定の体制	3
4. 資格審査	3
(1)資格審査の概要.....	3
(2)応募状況.....	3
(3)競争参加資格確認グループ	4
5. 事業提案審査	4
(1)事業提案審査の概要.....	4
(2)入札価格の評価（開札）	5
(3)事業提案審査（基礎審査（必須項目））	5
(4)事業提案審査（定量的審査（加点項目））	5
(5)総合評価.....	7
(6)VFM 評価.....	7
6. 落札者の提案概要	8
(1)スケジュール（予定）	8
(2)総合研究棟Vの概要.....	8
(3)福利・保健管理棟の概要.....	8
7. 審査講評	9
(1)事業計画について	9
(2)施設整備計画（総合研究棟V）について.....	10
(3)施設整備計画（福利・保健管理棟）について	11
(4)施工計画について	12
(5)維持管理計画について	13

1. 事業概要

(1) 事業名

「京都大学（桂）総合研究棟V、（桂）福利・保健管理棟施設整備事業」

(2) 公共施設等の管理者等

文部科学大臣 遠山 敦子

（文部科学大臣から本事業について事務の委任を受けた者、京都大学長 長尾 真）

(3) 施設の概要

施設の概要は以下のとおり。

建設予定地	京都市西京区京都大学桂(京都大学桂団地内)
敷地面積	桂団地全体 372,109 m ² 総合研究棟V 57,942 m ² (桂キャンパスクラスターC) 福利・保健管理棟 46,566 m ² (桂キャンパスクラスターB)
施設機能	教育研究施設及び福利施設
施設規模	延床面積 総合研究棟V 25,270 m ² 福利・保健管理棟 2,470 m ²
地域・地区等	第1種中高層住居専用地域 都市計画「京都大学桂キャンパス地区地区計画」区域
形態規制	
ア)建ぺい率	35%
イ)容積率	150%
ウ)壁面後退距離	5m以上
エ)建築物の高さの最高限度	15m

(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。）が総合研究棟V及び福利・保健管理棟施設の設計及び建設を行った後、大学に所有権を移転し、事業期間中に係る維持管理業務を遂行するBT0方式により実施する。本事業は、本施設の設計及び建設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から費用を支払うものである。

①施設整備業務

- ・ 事前調査業務（地質調査を含む）及びその関連業務
- ・ 施設整備に係る設計（基本設計・実施設計）及びその関連業務
- ・ 施設整備に係る建設工事及びその関連業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 電波障害調査・対策業務
- ・ 建設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・更新その他の一切の保守管理業務を含む）
- ・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）
- ・清掃業務（建築物内部及び外部・ガラス清掃業務）
- ・植栽・外構施設維持管理業務（点検・保守・修繕・更新その他の一切の保守管理業務を含む）
- ・警備業務

(5) 事業期間

事業契約締結の日の翌日から平成 30 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14年 9月30日	実施方針の公表
10月 7日～10月11日	実施方針に関する質問受付期間
10月 7日～10月18日	実施方針に関する意見受付期間
11月 1日	実施方針に関する質問回答書・意見書の公表
12月26日	要求水準書（案）の公表
平成15年 1月21日	特定事業の選定結果の公表
3月 7日	入札公告
3月 7日～ 3月20日	入札説明書等に関する質問受付期間
4月 4日	入札説明書等に関する質問回答公表
4月 7日～ 4月11日	競争参加資格確認申請書等の受付期間
4月18日	参加確認通知の発送
6月 5日～ 6月12日	入札提出書類の受付期間
6月13日	開札
6月16日～ 7月18日	提案審査
7月18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、運営支援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」、及び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。

(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（桂）総合研究棟Ⅴ、（桂）福利・保健管理棟施設整備事業審査委員会」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。

委員長	西本 清一	京都大学総長補佐 工学研究科教授
委員	赤岡 功	京都大学経済学研究科教授
	家村 浩和	京都大学工学研究科教授
	高月 紘	京都大学環境保全センター教授
	渡邊 史夫	京都大学工学研究科教授
	鈴木 恵一	日本政策投資銀行関西支店 企画調査課長
	小林 和久	京都大学経理部長
	細田 重好	京都大学施設部長

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15年4月11日までに4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、いずれの入札参加グループも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15年4月18日に通知した。

参加資格が確認されたグループは次頁の(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
三菱商事(株)グループ	三菱商事(株)	大成建設(株) 日本管財(株)	(株)三菱地所設計 三菱地所ビルマネジメント(株)
清水建設(株)グループ	清水建設(株)		(株)日本設計 (株)シミズ・ビルライフケア関西 コスモ建物管理(株)
新日本製鐵(株)グループ	新日本製鐵(株)	太平工業(株) (株)トーエネック (株)朝日工業社 (株)ビケンテクノ	(株)山下設計
ダイヤモンドリース(株)グループ	ダイヤモンドリース(株)	(株)竹中工務店 (株)リンレイサービス	(株)昭和設計

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た場合、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入札価格の評価（開札）

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) 入札価格の評価（開札）

平成15年6月13日、入札書の開札を行った結果、三菱商事(株)グループを除く3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) 事業提案審査（基礎審査（必須項目））

平成15年6月24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、すべての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、各入札参加グループに基礎点60点を付与した。

(4) 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、各入札参加者の提案内容が、事業計画、施設整備計画、施工計画、維持管理計画ごとにそれぞれ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、項目ごとに加点した（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（桂）総合研究棟V、（桂）福利・保健管理棟施設整備事業落札者決定基準」（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。

	評価項目	配点		清水建設(株) グループ	新日本製鐵(株) グループ	ダイヤモンド・リース(株) グループ
(1) 事業計画	計画の安定性(事業収支計画の安定性・整合性)	3	点数	1.78125	1.78125	1.78125
	安定化対策(出資者からの倒産隔離方法、経済社会環境の変化等による事業への影響の緩和策・対応措置等)	2	点数	1.125	1.1875	1.3125
	小計 (1)	5		2.90625	2.96875	3.09375
(2) 施設整備計画 入総合研究棟 V	環境保全性(地球環境保全)	1	点数	0.46875	0.65625	0.625
	創造性(空間の魅力、快適性)	4	点数	1.5	2.875	2.75
	機能性(室内環境の配慮)	2	点数	1.0625	1.375	1.1875
	社会性(バリアフリー、開かれた施設)	1	点数	0.71875	0.5625	0.5625
	経済性 1(耐久性、保全性)	3	点数	1.6875	2.25	1.875
	経済性 2(LCCの低減)	4	点数	3	1.875	2.875
	小計 (2)	15		8.4375	9.59375	9.875
(3) 施設整備計画 入福利・保健管理棟 V	環境保全性(地球環境保全)	1	点数	0.5	0.59375	0.5
	創造性(外観、空間の魅力、快適性)	4	点数	1.875	2.75	2.875
	機能性 1(動線計画)	2	点数	0.9375	1.25	1.1875
	機能性 2(室内環境の配慮)	2	点数	1.375	1	1.25
	機能性 3(柔軟性)	1	点数	0.40625	0.65625	0.71875
	社会性(バリアフリー、開かれた施設)	1	点数	0.625	0.59375	0.65625
	経済性 1(耐久性、保全性)	1	点数	0.5	0.5625	0.46875
	経済性 2(LCCの低減)	2	点数	1.4375	0.9375	1.3125
小計 (3)	14		7.65625	8.34375	8.96875	
(4) 施工計画	社会性(周辺環境への配慮)	1	点数	0.75	0.6875	0.53125
	品質管理(リサイクル、廃棄物処理)	1	点数	0.71875	0.5	0.75
	小計 (4)	2		1.46875	1.1875	1.28125
(5) 維持管理計画	保守管理(建築・設備)	2	点数	1.1875	1.4375	1.25
	維持管理(清掃)	1	点数	0.4375	0.71875	0.78125
	保守管理(外構・植栽)	1	点数	0.65625	0.46875	0.6875
	小計 (5)	4		2.28125	2.625	2.71875
加点項目合計 (1+2+3+4+5)		40		22.75000	24.71875	25.93750

(※得点は小数点以下 5 桁までの表記とし、合計は小数点第 5 位未満切り捨ての表記とする)

(5) 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、ダイヤモンドリース㈱グループを落札者として決定した。

	三菱商事(株) グループ	清水建設(株) グループ	新日本製鐵(株) グループ	ダイヤモンド リース(株) グループ
基礎点	—	60	60	60
加 点	—	22.75	24.71875	25.9375
得点合計(A)	—	82.75	84.71875	85.9375
入札価格(B)	予定価格を 超えている	10,670,555,231 円	10,796,155,030 円	10,897,392,847 円
総合評価値 [(A/B)×10 ¹⁰]	—	77.5499	78.4712	78.8606
総合順位	—	3	2	1

(※総合評価値は小数点以下4桁までの表記とする)

(6) 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21.4%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：ダイヤモンドリース(株)グループ

(1) スケジュール（予定）

事業契約締結 平成15年 8月

（総合研究棟V）

基本設計図書の提出 平成15年12月

実施設計図書の提出 平成16年 4月

工事着工（準備工事） 平成16年 1月

工事着工（本体工事） 平成16年10月

引渡 平成18年 3月

契約終了 平成30年 3月

（福利・保健管理棟）

基本設計図書の提出 平成15年11月

実施設計図書の提出 平成16年 2月

工事着工 平成16年 3月

引渡 平成17年 3月

契約終了 平成30年 3月

(2) 総合研究棟Vの概要

計画地 京都市西京区京都大学桂（京都大学桂団地内）

延床面積 約 25,330.68 m²

構造 PCaPC造、一部RC・S造

階数 地上4階、地下2階

(3) 福利・保健管理棟の概要

計画地 京都市西京区京都大学桂（京都大学桂団地内）

延床面積 約 2,516.22 m²

構造 RC造、一部PCaPC造

階数 地上2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15年7月18日公開）」を参照のこと。

7. 審査講評

本事業は、文部科学省（国立大学）が実施するPFI事業の先行事業の1つとして、また大学における今後の施設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、4つの事業者グループが入札に参加し、開札の結果、うち3グループの提案が審査されることとなった。いずれのグループの提案についても、各グループが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提案となっており、その熱意に多大なる敬意を払うところである。

以下は、各入札参加グループの提案の特徴である。

(1) 事業計画について

■ 清水建設(株)グループ

- ・ 資金調達面では、調達必要額のうち、資本金によるものは少額であるが、構成員（出資者）の劣後ローンによる十分な額の調達が予定されており、安全性の点で問題のない調達構造となっている。優先ローンに関する関心表明書については、大手銀行5行、地方銀行1行、地元信金2庫及び大手保険会社1社より得ており、実現性の点でも確度の高い提案となっている。
- ・ 維持管理期間中の対応として、一定額の運転資金準備金の積立て及び出資者への配当は行わず、余剰資金については内部留保することが想定されており、安定的な事業継続を図る点で一定の配慮がなされている。
- ・ 選定事業者から業務を受託する企業の不測の事態への対応として、建設企業による設計業務の補完、複数の維持管理会社各社の相互補完及び維持管理業務のバックアップ企業としてグループ外の企業の了解を得ることが想定されており、維持管理業務の安定的な実施に関して十分な検討が加えられた提案となっている。

■ 新日本製鐵(株)グループ

- ・ 資金調達面では、調達必要額のうち、資本金によるものは極めて少額であるが、構成員（出資者）の劣後ローンによる調達が予定されており、安定性に配慮した調達構造となっている。優先ローンに関する関心表明書については、大手銀行2行及び代表企業の関連リース会社より得ており、実現性の点でも確度の高い提案となっている。
- ・ 維持管理期間中の対応として、十分な額の借入を行うことによる事業開始当初から

の余剰資金の確保及び出資者への配当は行わず、余剰資金については内部留保することが想定されており、安定的な事業継続を図る点で一定の配慮がなされている。

- ・維持管理期間中の維持管理業務に関するバックアップサービサーについては、具体的な企業名が提案されていること、及び総合賠償責任保険、履行保証保険及び費用利益保険の付保が想定されており、本業務の安定的な実施に関して十分な検討が加えられた提案となっている。

■ダイヤモンドリース(株)グループ

- ・資金調達面では、調達必要額のうち、資本金によるものは極めて少額であるが、構成員（出資者）による劣後ローン及びメザニンローンによる十分な額の調達が予定されており、安定性の点で問題のない調達構造となっている。シニアローン、メザニンローン及び劣後ローンともに金融機関及び構成員より確約書を得ており、実現性の点でも極めて確度の高い提案となっている。
- ・維持管理期間中の対応として、以下の提案がなされており、安定的な事業継続の点でも十分な手当てがなされている。
 - ①事業開始当初より内部留保金（予備資金）を確保し、維持管理期間中これを維持。
 - ②維持管理期間中の出資者に対する配当は行わず、余剰資金は全て内部留保。
 - ③出資者による劣後ローン枠（事業契約解除時の違約金相当額をカバーする額）の設定。必要に応じた劣後ローン枠の増枠も検討。
- ・事業契約の規定に基づき、選定事業者が負担する各種リスクへの対応方策に関する個別具体的な提案（保険による対応を含む）もなされており、本事業の安定的な実施に関する十分な検討が加えられた提案内容となっている。
- ・なお、本グループのみ、融資を行う金融機関が出資することとなっているが、これに伴う利益相反についても検討がなされていることに加えて、第三者金融機関からの資金調達も想定されている。

(2) 施設整備計画（総合研究棟Ⅴ）について

■清水建設(株)グループ

- ・バリアフリーやユニバーサルデザインについての提案が、具体的かつ効果的であるなど、社会性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。

■新日本製鐵(株)グループ

- ・省エネルギーや省資源についての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。
- ・ライブラリー・レクチャーホールや会議室群の内部空間・インテリア計画についての提案、リフレッシュやエントランスについての提案がきめ細かく、かつ効果的であるなど、空間の魅力や快適性が期待できる。
- ・実験環境についての提案、シックハウス対策についての提案が具体的かつ効果的であるなど、室内環境に十分配慮されている。
- ・長寿命化についての提案、及び維持管理の軽減についての提案において、スケルトン・インフィル・システム、フレキシビリティ・システム、メンテナンスフリー・システムの導入が計画されているなど、耐久性や安全性が期待できる。

■ダイヤモンドリース(株)グループ

- ・リサイクル材の使用やLCC_{CO₂}の低減についての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。
- ・外部空間と内部空間の調和についての提案、及びリフレッシュやエントランスについての提案において、透明性が高く開放的であるなど、空間の魅力や快適性が期待できる。
- ・採光や通風についての提案、断熱や照度についての提案、及び柔軟性や安全性についての提案が具体的かつ効果的であるなど、室内環境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において、空調エネルギー費の低減、電気使用量の低減、水道使用量の低減、保全費・修繕更新費の低減等、多岐にわたってバランスが取れており、かつ効果的であるなど、LCCの低減が期待できる。

(3)施設整備計画（福利・保健管理棟）について

■清水建設(株)グループ

- ・採光や通風についての提案において、光庭（保健管理棟）が採用されているなど、室内環境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。

■新日本製鐵(株)グループ

- ・省エネルギーや省資源についての提案が立地条件や施設特性を踏まえ、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。

- ・空間構成や動線計画についての提案において、自然に導かれる一般動線が計画されているなど、機能性の向上に十分配慮されている。
- ・長寿命化についての提案、及び維持管理の軽減についての提案において、スケルトン・インフィル・システムの導入が計画されているなど、耐久性や安全性が期待できる。

■ダイヤモンドリース(株)グループ

- ・キャンパス空間についての提案、外部空間と内部空間の調和についての提案、内部空間・インテリア計画についての提案、及び施設の快適性についての提案において、歴史性や地域性の導入、展望デッキの設置、交流空間や施設利用へのきめ細かな配慮が計画されているなど、空間の魅力や快適性が期待できる。
- ・テナント要望への対応についての提案において、可動パーティションや簡易間仕切の導入など、柔軟性に十分配慮されている。
- ・近隣住民や見学者に対する配慮についての提案において、アクセス（駐輪スペース）の確保、展望デッキの設置、及び安全対策が計画されているなど、開かれた施設が期待できる。

(4) 施工計画について

■清水建設(株)グループ

- ・周辺環境への配慮についての提案において、情報の開示が積極的に計画されているなど、社会性に十分配慮されている。

■新日本製鐵(株)グループ

- ・周辺環境への配慮についての提案において、情報の開示が積極的に計画されているなど、社会性に十分配慮されている。

■ダイヤモンドリース(株)グループ

- ・発生材のリサイクルに配慮した施工計画についての提案において、ゼロエミッションを目指した積極的な「3R活動」が計画されているなど、品質管理に十分配慮されている。

(5)維持管理計画について

■清水建設(株)グループ

- ・外構施設保守管理や植栽処理についての提案において、実施体制が効果的であるなど、良好な保守管理が期待できる。

■新日本製鐵(株)グループ

- ・建築保守管理や建築設備保守管理についての提案において、業務内容が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。

■ダイヤモンドリース(株)グループ

- ・清掃についての提案において、実施内容が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において、実施内容が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、各グループ提案とも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、清水建設(株)グループ=82.75点、新日本製鐵(株)グループ=84.71875点、ダイヤモンドリース(株)グループ=85.9375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各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、ダイヤモンドリース(株)グループが最も高い評価値を獲得し、最終的に最優秀提案として決定された。

本審査で選定されたダイヤモンドリース(株)グループの提案は、事業提案審査において最も高い評価を受け、またその提案（入札）価格により大学としては、約21.4%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。