

大学は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号）第7条第1項の規定により、「京都大学（南部）総合研究棟の施設整備事業」の民間事業者を選定したので、同法第8条の規定により客観的評価の結果をここに公表する。

平成15年7月31日

京都大学長 長尾 真

京都大学（南部）総合研究棟施設整備事業

審 査 講 評

平成15年7月31日

京都大学（南部）総合研究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．本審査	4
(1)本審査の概要.....	4
(2)入札価格の評価（開札）.....	5
(3)事業提案審査（必須項目審査）.....	5
(4)事業提案審査（加点項目審査）.....	5
(5)総合評価.....	7
(6)VFM 評価.....	7
6．落札者の提案概要	8
7．審査講評	9
(1)総評.....	9
(2)個別講評.....	10
施設整備計画に係る提案について.....	10
維持管理計画に係る提案について.....	12
事業計画.....	13

1. 事業概要

(1) 事業名

「京都大学（南部）総合研究棟の施設整備事業」

(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	京都市左京区吉田橋町（京都大学南部団地医学部構内）
敷地面積	約 63,494 m ²
施設機能	教育研究施設（医学研究科、生命科学研究科）
施設規模	計画延床面積：7,590 m ²
地域・地区等	第1種中高層住宅専用地域、20m 第1種高度地区、準防火地域、美観風致第3種地域(高さ 20m以下)
形態規制	
ア) 建ぺい率	60%
イ) 容積率	200%

(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（南部）総合研究棟（以下、「本施設」という。）の設計及び建設を行った後、京都大学（以下「大学」という。）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BTO方式により実施する。

施設整備業務

- ・ 事前調査業務（地質調査、埋蔵文化財調査含む）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
- ・ 工事開始までに必要な関連手続き（各種申請業務等）
- ・ 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
- ・ 施設運用開始までに必要な各種申請等の業務

維持管理業務

- ・ 建築物保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む）
- ・ 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)

- ・外構施設維持管理業務（植栽・外灯等の点検・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(ガラス等)の清掃、ごみの収集等の業務）
- ・警備業務（機械警備）

(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（約15年間）

(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 4日～10月11日	実施方針に関する意見の受付
11月 1日	実施方針質問回答書・意見書の公表
12月 4日	要求水準書（案）の公表
平成15年 1月21日	特定事業の選定及び公表
2月28日	入札公告
2月28日～ 3月14日	質問受付
3月28日	質問回答公表（その1）
4月 1日～ 4月 4日	競争参加資格確認申請書等の受付
4月 9日	入札参加資格の審査結果の通知
4月18日	質問回答公表（その2）
5月 8日	入札書及び入札提案書の受付期限
5月 9日	開 札
6月 6日	落札者選定結果の通知

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PFI事業者には、PFIや施設の設計、建設、維持管理の専門的な知識やノウハウが求められるため、落札者の選定にあたっては価格及びその他の条件によって落札者を決定する総合評価落札方式を採用した。

また、審査は、本審査に進むための競争参加希望者の資格、実績等の有無を判断する「資格審査」と、事業者の提案内容等を審査する「本審査」の二段階に分けて実施した。

(2)事業者選定の体制

大学が総合評価落札方式を実施するにあたり、学識経験者及び大学職員で構成する「京都大学（南部）総合研究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。審査委員会の構成は、以下のとおり。

委員長	西本 清一	京都大学工学研究科教授
委員	赤岡 功	京都大学経済学研究科教授
	福島 雅典	京都大学医学研究科教授
	稲葉 カヨ	京都大学生命科学研究科教授
	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、本審査のための提案等を行う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に値する実績を有す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、入札参加グループの構成員及び協力会社が、入札説明書に示した資格、実績等の要件を満たしていることを確認した。

(2)応募状況

平成15年4月4日までに5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、本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9日に通知した。

参加資格が確認されたグループは(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
新日本製鐵グループ	新日本製鐵(株)	新日本製鐵(株) 太平工業(株) 八千代電設工業(株) 東洋熱工業(株) (株)ピケンテクノ	(株)山下設計
清水建設グループ	清水建設(株)	清水建設(株)	(株)松田平田設計 (株)シミズ・ビルライフケア関西 コスモ建物管理(株)
鴻池組グループ	(株)鴻池組	(株)鴻池組 新菱冷熱工業(株) 浅海電気(株) 互光建物管理(株)	(株)教育施設研究所 (株)新日本設備計画
奥村組グループ	(株)奥村組	(株)奥村組 三機工業(株) 近鉄ビルサービス(株)	(株)大建設計 (株)総合設備コンサルタント
浅沼組グループ	(株)浅沼組	(株)浅沼組 (株)トーエネック 三建設備工業(株) ダイキンエアテクノ近畿(株)	(株)東畑建築事務所 オリックス・ファシリティーズ(株)

5 . 本審査

(1) 本審査の概要

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、入札価格と事業全体に関わる提案を求め入札価格の評価（開札）と事業提案書の審査を行うものである。

入札価格の評価（開札）

大学は、入札参加者から入札されたサービス対価が予定価格の範囲内かの確認を行う。予定価格の範囲内の入札価格を提案した入札参加者のみ、その後の事業提案審査の対象となる。

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) 必須項目審査

入札参加者の提案の内容が、入札説明書及び要求水準書に示した大学の要求する必要最低限の要件をすべて満たしていることを確認し、満たしている場合は基礎点60点を得点として与える。なお、要件を満たしていない事項のある提案は、加点審査の対象としない。

イ) 加点項目審査

大学が特に重視する項目について評価を行い、優れていると認められる提案に対して、その評価に応じた得点を与える。加点は全体で40点満点である。

総合評価

の事業提案審査による各提案の得点及び の予定価格の範囲内の入札価格をもとに総合評価を実施し、落札者を決定する。

(2) 入札価格の評価（開札）

平成15年5月9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) 事業提案審査（必須項目審査）

平成15年5月20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示した、大学が必要最低限要求する要件等を満たしているかどうかを審査した。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満た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（加点項目審査）

審査基準

加点項目審査では、各入札参加者の提案内容が、施設整備業務、維持管理業務、事業計画毎に落札者選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、加点項目毎に加点を行った（40点満点）。

なお、加点項目審査の審査項目、評価の視点及び審査基準等の詳細については「京都大学（南部）総合研究棟の施設整備事業 落札者選定基準」（入札説明書添付資料3）を参照されたい。

加点項目審査の結果

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。

加点項目審査の結果は以下のとおりであった。

	審査項目と内容		新日本製鐵 グループ	清水建設	鴻池組グ ループ	奥村組グ ループ	浅沼組グ ループ
	項目	配点					
(1) 施設整備業務	1) 景観や地域環境への配慮等に対する考え方(2点)	2	1.2719	1.0534	1.0219	1.0516	1.3063
	2) プロジェクト型研究に適した施設づくりについての考え方(2点)	2	0.9297	0.7344	1.0453	0.5344	1.0019
	3) 安全で快適な施設づくりについての考え方(3点)	3	1.3825	1.9381	1.3756	1.6256	1.1394
	4) 維持管理費の軽減に配慮した経済的な施設づくりについての考え方(5点)	5	2.8356	2.4088	3.0825	2.2050	1.8919
	5) 業務の進め方(2点)	2	1.2500	1.2625	0.6750	0.3688	0.5500
	6) 施工計画(4点)	4	2.1375	2.2766	1.9294	2.3300	1.8800
	小計 (1)	18	9.8072	9.6738	9.1297	8.1153	7.7694
(2) 維持管理業務	1) 維持管理業務全般(4点)	4	1.4281	2.4488	1.7075	1.7925	1.5919
	2) 建物保守管理業務(2点)	2	0.8219	1.0844	0.6156	0.7781	0.6406
	3) 設備保守管理業務(2点)	2	1.0219	1.1031	0.9188	0.9344	0.8125
	4) 外構施設維持管理業務(2点)	2	0.8156	1.0031	0.5844	0.8688	0.7250
	5) 清掃業務(2点)	2	0.7875	0.4594	0.9063	0.8719	0.7781
	6) 警備業務(2点)	2	0.6969	0.8469	0.6750	0.8000	0.4344
	小計 (2)	14	5.5719	6.9456	5.4075	6.0456	4.9825
(3) 事業計画	1) 資金調達(3点)	3	0.9609	1.1328	1.2656	1.0156	0.9141
	2) 見積り(1点)	1	0.2813	0.5625	0.4688	0.3125	0.3750
	3) 事業の実施体制(1点)	1	0.3125	0.6563	0.5313	0.3125	0.3125
	4) リスク管理(1点)	1	0.5000	0.3906	0.1563	0.1563	0.2031
	小計 (3)	6	2.0547	2.7422	2.4219	1.7969	1.8047
(4) その他	その他(2点)	2	0.2750	0.4750	0.3625	0.5000	0.4000
	小計 (4)	2	0.2750	0.4750	0.3625	0.5000	0.4000
合計 (1+2+3+4)		40	17.7087	19.8365	17.3215	16.4578	14.9565

得点は小数点以下4桁までの表記とし、合計については、小数点第4位未満切り捨てし表記している。

(5)総合評価

入札価格の評価及び事業提案審査の結果は下表のとおりであり、清水建設グループを落札者として決定した。

	新日本製鐵 グループ	清水建設 グループ	鴻池組 グループ	奥村組 グループ	浅沼組 グループ
基 礎 点	60	60	60	60	60
加 点	17.7087	19.8365	17.3215	16.4578	14.9565
得点(X)	77.7087	79.8365	77.3215	76.4578	74.9565
入札価格(Y)	31.23074 億円	21.19735116 億円	29.79257 億円	34.80753 億円	30.97747 億円
評価値(X/Y)	2.4882	3.7663	2.5953	2.1965	2.4197
総合順位	3	1	2	5	4

(得点及び評価値は小数点以下4桁までの表記)

(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47%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：清水建設グループ

(1) スケジュール（予定）

事業契約締結	15年 7月
設計及び諸手続	15年 7月～12月
埋蔵文化財調査	15年 8月～12月
総合研究棟工事着工	16年 1月
同 竣工	16年12月
引渡	17年 3月

(2)総合研究棟の概要

計 画 地	京都市左京区吉田橋町 (京都大学南部団地医学部構内)
延床面積	約 7,544.6 m ²
構 造	鉄筋コンクリート造
規 模	地上5階（一部、地上3階）

落札グループの提案した施設のイメージ図は別添資料を参照されたい。

7. 審査講評

(1) 総評

本事業は、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、施設設計に係る制約事項について、可能な限り事業者の自由な提案を求めるとし、民間事業者のノウハウを最大限活用することを試み、大学における今後の総合研究棟施設整備の新たな手法を試された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、提案期間が短かったにもかかわらず、入札参加者募集の結果、5つの事業者グループが入札に参加し、いずれのグループの提案も、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であり、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。

新日本製鐵グループ

隣接するネオ と配置・プロポーション・外観デザインを合わせ、キャンパス景観の統一性に配慮している。建物をコンパクトに配置し、近隣住民やキャンパス景観に有効な緑地を確保している。資材や設備の工夫により、環境負荷の低減とエネルギー費の縮減を高いレベルで実現している。将来の配管や設備のスペースを確保し、施設の用途や機能に応じた提案内容となっている。事業計画においては、資金計画面でのゆとり、リスクの防止・対応策が確保された事業提案となっている。

清水建設グループ

地下を設けない計画とし、高い利便性ととともに、無理のないローコスト化・工期のゆとりを実現している。共通・共用施設を積層させることにより、建物をコンパクトに配置し、近隣住民やキャンパス景観に有効なまとまった緑地を確保している。利用者動線とメンテナンス・物品搬入等の動線の分離、大型機器搬入口の確保、専用スペースの小割対応や設備等の将来スペースの確保等、施設の用途や機能に応じた的確な提案内容となっている。事業計画においては、融資実行確度の高さ、業務や資金計画面でのバックアップ・補完体制により、リスクの少ない事業提案となっている。

鴻池組グループ

隣接するネオ と配置・プロポーション・外観デザインを合わせ、キャンパス景観の統一性に配慮している。建物をコンパクトに配置し、近隣住民やキャンパス景観に有効な緑地を確保している。利用者動線とメンテナンス・物品搬入等の動線の分離、専用スペースの小割対応や設備等の将来スペースの確保等、施設の用途や機能

に応じた提案内容となっている。事業計画においては、手厚い出資金や内部留保金の確保、責任分担の明確化に配慮した事業提案となっている。

奥村組グループ

分棟・分節化したデザインにより、圧迫感の軽減や周辺建物との調和に配慮している。資材や設備の工夫により、環境負荷の低減とエネルギー費の縮減を実現している。1階アプローチ動線に対する見通しの確保や大型機器搬入口の確保に動線計画の工夫が見られる。事業計画においては、内部留保金の確保、責任分担の明確化に配慮した事業提案となっている。

浅沼組グループ

地下を設けず1階部分を最大限確保する計画とし、高い利便性ととも、無理のないローコスト化・工期のゆとりを実現している。大型機器搬入口の確保、専用スペースの小割対応や設備等の将来スペースの確保等、施設の用途や機能に応じた提案内容となっている。事業計画においては、内部留保金の確保に配慮した事業提案となっている。

(2)個別講評

他案に比較して、提案内容の充実や優位性が認められる事項は下記のとおりである。尚、事業計画については、下記に示す特徴を総合的に判断し、評価しました

施設整備計画に係る提案について

新日本製鐵グループ

- 環境負荷を低減する材料・工法や高効率な設備、制御システムについて多くの具体的な提案があり、地球環境保護にも十分配慮された提案である。
- 維持管理費の軽減に関して、設備の更新・増設用スペースの確保や安全性の高い仕上げ材により、維持管理発生時の低減が期待できる提案である。また、エネルギーコストの縮減提案は最も優れた提案であった。
- 業務の実行体制や監査体制に関して、経験者の起用や業務工程ごとの監査体制、関係者協議会の開催等により、確実な業務推進が期待できる提案である。

清水建設グループ

- 専用スペースについて、レイアウト変更や小割使用への対応、設備・配管の予

備スペースの確保等についてきめ細かく計画されており、将来にわたって研究所の運営が柔軟に行える提案である。

- 動線について、人と物のアプローチ動線やエレベーターが分離され、かつ、廊下幅のゆとりや全室からの二方向避難等が確保されており、使い勝手や安全性にも配慮された提案である。
- 廃棄物やLCCO₂の具体的な削減数値目標等が設定され、地球環境保護に関して実効性が期待できる提案である。また、熱負荷低減や設備の高効率化について具体的な提案が多数あり、エネルギーコストの縮減が期待できる提案である。
- ISOに基づく品質管理やユーザー見学会の実施等により、総合的な視点からの監査に配慮された提案である。
- 施工計画に関しては、防音パネルの設置などによる近隣・周辺環境の保全、短い工期により施工後の準備期間の確保に配慮された提案である。

鴻池組グループ

- 近隣の居住環境に対して騒音の目標値を設定することにより、実効性のある環境保全が期待できる提案である。
- 専用スペースについて、小割使用や間仕切変更への対応、将来のスペース・設備の拡充への対応、用途変更等に配慮した設備のフレキシビリティなどにより将来に互ってフレキシビリティが確保されることが期待できる提案である。また、居室の遮音性能について具体的な数値設定により、居室環境の快適性が確実に確保される提案である。

奥村組グループ

- 景観への配慮に関して、分節化によるスケールダウンや近接する学友会館との調和について配慮され、ユニークな提案である。
- 地球環境保護に関して、ソーラーパネル一体型天窓や採光・換気タワー等により、自然エネルギーを積極的に利用し環境負荷の低減が期待できる提案である。
- エネルギーコストの縮減に関して、熱負荷低減や高効率化について多くの具体的な提案があり、大学の維持管理費負担が期待できる提案である。また、エネルギーコストの縮減額は二番目多い優れた提案である。
- 施工計画に関しては、防音パネルの設置により、近隣・周辺環境の保全に効果的な提案である。

浅沼組グループ

- 環境負荷を低減する材料・工法の採用、太陽光発電の採用、デマンド制御、CO₂センサーの設置等により、地球環境保護に関して十分配慮された提案である。

- 専用スペースは、各室へのH型トレンチの採用やバルコニー側の実験排水シャフト、テクニカルボイド等の設置などにより、将来の用途・レイアウト変更に対応できる提案である。
- 工期が短く、施工後の準備期間が十分に確保された提案である。

維持管理計画に係る提案について

新日本製鐵グループ

- 維持管理業務全般に関しては、照度基準の設定による適正照度管理や入退室・BMS連動による空調・照明制御などにより、大学の維持管理費負担の軽減に配慮した提案である。また、事業終了後に作業常駐者が業務継続を行うことが提案され、各種記録の整備・引継ぎがスムーズに行われることが期待できる提案である。
- 建物及び設備保守管理業務に関しては、FM(ファシリティマネジメント)検討会の設立や建物診断による修繕計画の見直し、作業マニュアルの作成、実務経験者の起用など等により、将来に互っての要求水準の達成や柔軟な維持保全の実施が期待できる提案である。
- 清掃業務に関しては、ISOに基づく作業や訓練の実施、作業品質や作業員のマナーをチェックするクリーンスタッフの定期訪問等により、質の高い業務の実施に配慮した提案である。
- 警備業務に関しては、SPC管理室でのシステム警備や停電時や火災時の具体的な対応の提案があり、緊急時の迅速な対応に配慮した提案である。

清水建設グループ

- 維持管理業務全般に関しては、維持管理マネージャーの常駐(平日隔日)や日常のメンテナンスの実施、ヘルプデスク開設による施設利用者へのサポート実施などにより、大学の負担を軽減しつつ、柔軟で効率的な施設運用が期待できる提案である。また、利用者が日常使用する建具、階段等の重点的な点検や利用者持込み機器の事前チェックサービスなどにより、事故や災害の未然防止に配慮した提案である。
- 警備業務に関しては、定期的に関係者の満足度調査を実施するという優れた提案である。

鴻池組グループ

- 維持管理業務全般に関しては、資格保有者の配置や教育システムにより、品質

の確保に配慮した提案である。また、連絡協議会の維持管理部会の設立、バックアップ・サービサーが参加する事業推進連絡会議やモニタリングの実施、各種保険の付保により、リスクが少なく安全確実な業務の実施が期待できる提案である。

- 建物保守管理業務及び設備保守管理業務に関しては、予防保全体制、インスペクション体制、ビル情報管理システム等により、要求水準の確実な達成に配慮した提案である。
- 清掃業務に関しては、ドライクリーニング・システムにより施設利用者の快適性・利便性や建物の性能・機能維持に配慮した提案である。
- 警備業務に関しては、機械警備と連携する常駐警備の提案があり、防犯・防災等の日常的な対応に配慮した、優れた提案である。

奥村組グループ

- 維持管理業務全般に関しては、力率管理と負荷の平準化による点検、電動機の定格出力に対する負荷運転の防止等により大学の維持管理費負担の軽減が期待できる提案である。
- 建物・設備保守管理業務に関しては、常駐係員による日常点検やBELCA建築仕上診断技術者による点検の実施、常駐時間外対応の具体化により、確実な業務実施に配慮した提案である。
- 清掃業務に関しては、環境対策製品の優先使用や汚染度の計測による清掃実施回数の修正などにより快適性や衛生的環境の保持に配慮した提案である。

浅沼組グループ

- 維持管理業務全般に関して、関係者協議会の設置や一元化した窓口担当の設置、近隣への事前の説明やホームページを通じて苦情や意見の吸い上げによりスムーズな業務遂行に配慮した提案である。また、不測の事態に対して設備の24時間遠隔監視や緊急時対応体制の重層化などにより、リスク回避に配慮した提案である。

事業計画

新日本製鐵グループ

- 総額としては借入必要総額の9%増額分を融資計画しているのに加え、必要総額の関心表明書を2行から得ており、十分な資金を確保し、かつ融資実行の確実性の高い提案である。

- 運営期間中の短期融資枠として、劣後ローン提供者により維持管理費の半期分相当の枠を設定し、維持管理費の資金不足時に対応する計画としている。施設購入費については、借入返済準備預金口座に元利返済1回分を常時留保している。配当は最終事業年度に行うこととし、それまでの余剰資金は内部留保する計画となっている。内部留保金は維持管理期間平均で維持管理費 + 元利金返済額の約50%、最低時でも同39%となっているなど、手厚い資金計画を提案している。
- 維持管理期間中には、別途バックアップサービサーを確保するほか、維持管理期間中は、履行保証保険（違約金相当額を担保）、費用利益保険（SPCの固定費用を担保）を付保することにより、リスクを回避する提案である。

清水建設グループ

- 出資金はSPC設立時に全額払い込み予定、劣後ローンも平成15年度中に全額融資実行予定となっており、事業開始初期段階から出資者が十分に責任負担する提案である。また、必要総額の融資確約書のほか、別途、関心表明書を得ており、融資実行の確実性が高い提案である。
- 事業のバックアップとして、資金不足時には、出資者による追加出資又は追加劣後融資を予定している。業務に関しては、維持管理業務、工事管理業務それぞれに、別途バックアップ企業を確保しているほか、協力会社との業務補完関係が明確に示されている。維持管理期間中はSPCの費用を担保する企業費用利益総合保険を付保し、リスクを回避する計画としているなど、リスク対応に優れた提案である。

鴻池組グループ

- 資本金は初期投資額比4.5%に相当する資本金を用意している。また、劣後ローンは、全て代表企業が拠出し、事業期間終了に一括返済する（期間中の返済はない）条件の提案である。優先ローンについては、1行から関心表明書を得ている。代表企業・構成員による出資性資金は劣後ローンを含めると初期投資額比9.9%となり、事業の安定性に配慮した提案である。
- 内部留保金として、維持管理期間平均で維持管理費 + 元利金返済額の約123%、最低時でも同112%のキャッシュを留保するなど、手厚い資金計画となっているほか、資金不足時には、代表企業による緊急融資、増加費用、損害負担等については構成員間で分担するなど計画が明確な提案である。

奥村組グループ

- 劣後ローンは、全て代表企業が拠出し、事業期間終了に一括返済する（期間中

の返済はない)条件とし、代表企業・構成員による出資性資金は劣後ローンを含めると初期投資額比10%となり、事業の安定性に配慮した提案である。

- 内部留保は維持管理期間平均で維持管理費 + 元利金返済額の約104%、最低時でも同38%のキャッシュを留保する計画となっている。また、翌年度1回分の優先ローンの金利、劣後ローンの金利分を返済準備金として積み立てることとし、返済準備金を含むADSCRは1.2以上を確保しており、手厚い資金計画である。
- 資金不足時には、構成員が出資比率に応じて追加出資する計画である。

浅沼組グループ

- プロジェクトファイナンスにあたり、関連当事者間のリスク分担が具体的に示されている。また、金融機関によるデューディリジェンス、モニタリングについて具体的に提案されている。
- 代表企業・構成員による出資性資金は劣後ローンを含めると初期投資額比14.6%となり、事業遂行に対するコミットメントや資金の安定性の点で優れた提案である。
- 内部留保金として維持管理期間平均で維持管理費 + 元利金返済額の約53.2%、最低時でも同47%のキャッシュを留保する計画となっている。また、営業費用(維持管理費・一般管理費相当6ヵ月分)と優先ローンの元利金返済(1回分)を積み立てる計画としている。この結果、ADSCRは返済積み立てを考慮すれば1.5以上を確保しており、資金計画の安定度が高い提案である。

その他の提案について

新日本製鐵グループ

- 長期修繕計画の主要な修繕項目に関しては、空調機が適切な周期設定で提案されている。
- モニタリングは、各業務段階での頻度についてのみの提案である。

清水建設グループ

- 長期修繕計画の主要な修繕項目(屋上防水・外部建具・空調機・受変電設備・非常用発電設備、以下同様)に関しては、屋上防水・外部建具・空調機・非常用発電設備についてきめ細かな周期設定で提案され、性能・機能の維持保全に十分配慮した提案である。
- モニタリングは、各業務別に具体項目毎の評価内容、モニタリング頻度、評価方法等について具体的かつきめ細かく提案され、信頼性の高い提案である。

鴻池組グループ

- 長期修繕計画の主要な修繕項目に関しては、屋上防水、鋼製外部建具の修繕が適切な周期設定で提案されている。
- モニタリングは、各業務段階での頻度、項目、体制についての具体的な提案である。

奥村組グループ

- 長期修繕計画の主要な修繕項目に関しては、屋上防水・空調機・受変電設備・非常用発電設備が適切な周期設定で提案され、とくに屋上防水と空調機の更新は大学への移管直前の13年目に設定されており優れた提案である。
- モニタリングは、各業務段階の主要な評価項目のみの提案である。

浅沼組グループ

- 長期修繕計画の主要な修繕項目に関しては、屋上防水・空調機・受変電設備・非常用発電設備の修繕等が適切な周期設定されている。
- モニタリングは、各業務段階での頻度、体制についての提案である。

以上の定性的評価の結果、各グループとも独自の発想と工夫に基づいてなされた提案であり、各提案とも随所に優れた内容を包含しており、特徴やメリットを評価した結果、得点合計は、清水建設グループ = 79.8365 点、新日本製鐵グループ = 77.7087 点、鴻池組グループ = 77.3215 点、奥村組グループ = 76.4578 点、浅沼組グループ = 74.9565 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、清水建設グループが、最も高い評価値を獲得し、最終的に最優秀提案と決定された。

本審査で選ばれた清水建設グループの提案は、事業提案審査でも最も高い評価得点を得るとともに、最も低い入札価格を提示し、大学としては約 47%の V F M を達成することができ、P F I 事業として事業者の選定を行った効果は十分に得られたと認識している。