京都大学（百万遍・東山二条）
国際交流会館（仮称）整備・運営事業

審 査 講 評

平成29年12月8日

国立大学法人 京都大学

1. 審査結果

事業者	A	B
代表企業	パナホーム株式会社	積水ハウス株式会社
評価点	31.60	42.94
第1位順位者との差	11.34	—
順位	2	1
審査結果	次順位優先交渉権者	優先交渉権者

2. 審査講評

(1) 個別評価

1) 応募者Aの提案

- ①「事業全体に関する評価」においては、事業収支計画等の安定性や個別のリスクに対し対策等が示されており、一定の評価をされた。
- ②「施設整備業務に関する評価」においては、交流スペースを多く設ける計画など交流促進の工夫については評価されたが、維持管理・運営面やセキュリティ設定の煩雑さについての疑念が示された。また、京都らしい外観や、要求水準を上回る戸数の確保、高水準な住戸性能については高く評価された。
- ③「維持管理業務に関する評価」においては、維持管理・運営が一体的に行われ、緊急時の対応として24時間・365日の自社緊急センターによる対応が評価された。
- ④「運営業務に関する評価」においては、豊富な運営実績に基づく実施体制や繁忙期におけるサポート体制、日本文化の体験イベント等の企画について、一定の評価をされた。
- ⑤「独立採算事業に関する評価」においては、事業性調査を実施のうえ、独自の工夫による独立採算事業が評価をされた。その一方、必須の独立採算において、設定利用料金が留学生の負担となるとの意見があった。

2) 応募者 B の提案

- ①「事業全体に関する評価」においては、事業目的を明確に把握し具体的な実施方針が示されており、自己資金による事業実施の安定性や事業段階毎のリスク対策にも十分な配慮が窺える点などが評価された。
- ②「施設整備業務に関する評価」においては、和を基調としたデザインと高さを4階建てに抑えた計画は近隣環境への配慮として高く評価された。また、要求水準を上回る戸数の確保されている点が評価された。
- ③「維持管理業務に関する評価」においては、維持管理・運営が一体的に行われ、緊急時の対応として24時間・365日の自社緊急センター、5ヶ国語による多言語対応などが評価された。
- ④「運營業務に関する評価」においては、管理人の事前研修、定期的な業務内容研修など、教育・研修体制や繁忙期におけるサポート体制、交流イベント等の企画などについて評価された。
- ⑤「独立採算事業に関する評価」においては、入居者である留学生を意識した独自の工夫による独立採算事業が評価をされた。

(2) 総評

本事業は、いわゆるBTO（事業期間中は大学が建物を所有する）方式において、設計・建設・維持管理・運営（独立採算事業を含む）業務を一体的に実施することを求めたものである。

いずれの応募者の提案も、意欲的かつ民間事業者ならではのノウハウと創意工夫を大いに発揮したものであり、その熱意に敬意を払うところである。

各項目について総合的に評価した結果、事業の安定性、施工計画において建物の高さを4階に抑え室内空間の自由度を高めた独自の工夫、留学生の特性や生活利便性に配慮した具体的かつきめ細やかな維持管理・運營業務、大学負担を極力抑えた利用料金・保証率の設定が特に評価され、応募者Bの提案が第1順位（優先交渉権者）となった。

応募者Aについては、快適な住環境と居住性を十分に考慮して京都らしさを踏まえた施設計画が提案されていたが、セキュリティ設定における入居者の利便性や独立採算事業における料金設定など再考を要すると思われる箇所が見られた。

本事業により、優秀な人材が集う国際交流会館が実現されることを期待している。