

「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7月30日法律第117号、その後の改正を含む、以下「PFI法」という。）第11条第1項の規定により、「大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業」（以下「本事業」という。）に係る事業者の選定に関する客観的な評価結果をここに公表する。

平成30年7月6日

国立大学法人大阪大学学長 西尾 章治郎

大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業

審査講評

平成30年7月6日

国立大学法人 大阪大学

<目次>

1. 事業概要	3
(1) 事業名称	3
(2) 事業に供される施設	3
(3) 公共施設等の管理者	3
(4) 事業の範囲	3
(5) 事業方式	4
(6) 事業期間	4
(7) 事業スケジュール（予定）	5
2. 経緯	5
(1) 優秀提案者決定までの主な経緯	5
(2) 事業者選定方式	6
(3) 事業者選定の体制	6
3. 競争参加資格確認審査（第一次審査）等	7
(1) 競争参加資格確認審査（第一次審査）	7
4. 提案内容審査（第二次審査）	7
(1) 基礎項目の適格審査	7
(2) 加点項目の決定	7
(3) パナホームグループの総合評価値の算定	8
(4) 入札金額適格審査	8
(5) VFM評価	8
5. 審査講評	9
(1) 総合講評	9
(2) 個別講評	9

1. 事業概要

(1) 事業名称

大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業

(2) 事業に供される施設

1) 公共施設等の種類

- ① 公共施設：学寮（学寮及びそれらの関連施設、これらを総称して「学寮」という。）
- ② 民間付帯施設：学寮と合築する建物に民間付帯事業として選定事業者が整備する施設

2) 公共施設等の立地等

- ① 立地場所 大阪府箕面市船場東三丁目（箕面船場駅前土地区画整理事業地内）
- ② 事業用地面積 約2,000㎡

(3) 公共施設等の管理者

1) 学寮の管理者

国立大学法人大阪大学学長 西尾 章治郎

2) 民間付帯施設の管理者

選定事業者

(4) 事業の範囲

選定事業者は、PFI法に基づき、以下に掲げる業務を行う。

1) 業務の実施内容

① 学寮の施設整備業務

- ア 事前調査業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
- イ 設計業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
- ウ 建設工事及びこれらを実施する上で必要となる業務
- エ 工事監理業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
- オ 周辺家屋影響調査・対策業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
- カ 電波障害調査・対策業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
- キ 各種申請等業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
- ク 什器備品等調達業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
- ケ その他必要な関連業務

② 学寮の維持管理業務

- ア 建物保守管理業務（学寮を対象とし、点検・保守・修繕・更新その他の一切の保守管理業務を含む。）
- イ 建築設備保守管理業務（学寮を対象とし、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。）
- ウ 外構施設保守管理業務（学寮を対象とし、点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む。）
- エ 清掃衛生管理業務（学寮を対象とし、建築物内部及び外部・ガラスの清掃業務を含む。）
- オ 大規模修繕業務
- カ その他必要な関連業務

③ 学寮の運営業務

- ア 施設管理業務（入退去関係業務、家賃及び利用料・管理費・光熱水費等の計

算・徴収業務、受付・案内業務等を含む。)

- イ ヘルプデスク業務
- ウ 空室補修・クリーニング業務
- エ 防犯・防災管理業務
- オ その他必要な関連業務

※ なお、入居者の募集及び選定は、大学が実施するものとする。

④ 学寮における付帯事業

入居者を対象としたトランクルームの設置・運營業務、生活品レンタル等の生活利便サービス業務、学寮のインターネット接続を指し、必須の付帯業務とするが、詳細については入札説明書等に記載する。なお、任意の付帯業務については事業者の提案とする。

⑤ 学寮以外における民間付帯事業（任意の付帯業務とし、業務内容は選定事業者の提案によるものとする。）

- ア 民間付帯施設の施設整備業務
- イ 民間付帯施設の維持管理業務
- ウ 民間付帯施設の運營業務
- エ その他これらを実施する上で必要となる関連業務

(5) 事業方式

- 1) 本事業はPFI法に基づき実施するものとし、選定事業者が学寮及び民間付帯施設の整備及び維持管理運營業務を行う。本事業の事業用地は、行政財産に準じて扱うものとする。
- 2) 本事業のうち、学寮は、選定事業者が、学寮の施設整備業務（設計、建設等）を実施した後、大学に学寮の所有権を引渡し、事業期間中に係る学寮の維持管理業務及び運營業務を実施する「BTO (Build Transfer Operate) 方式」を採用するものとする。大学は施設整備業務期間中において学寮整備用地を選定事業者は無償で貸与するものとする。
- 3) 本事業のうち、学寮以外における民間付帯事業は、選定事業者が、民間付帯施設の施設整備業務（設計、建設等）を実施した後、自らが当該施設を所有し、事業期間中に係る当該施設の維持管理運營業務を実施するとともに、事業期間終了時に大学に民間付帯施設の所有権を無償で引き渡す「BOT方式」とする。学寮以外の民間付帯事業の実施にあたって、大学は選定事業者に対し、PFI法第69条の規定に従い必要な土地を貸し付けるものとする。

選定事業者は、大学から民間付帯施設整備用地相当を土地使用貸借契約に基づき無償（ただし、固定資産税相当額を負担）にて使用する。

選定事業者は土地使用貸借権を第三者に譲渡することはできないものとする。なお、選定事業者は大学から貸借した民間付帯施設整備用地相当の全部又は一部を選定事業者のグループの構成員もしくは入札参加者以外の者で、事業開始後、選定事業者から直接業務を受託し、又は請け負うことを予定している者に対して転貸し、民間付帯事業を行わせることができるものとする。

(6) 事業期間

- ① 本事業のうち、学寮に係る事業期間は、学寮施設引渡しの翌日から30年以上40年以内で事業者の提案する日までとする。（但し、期間の終了月日は3月31日）
- ② 本事業のうち、学寮以外における民間付帯事業に係る事業期間は学寮に係る事業期間と同一を前提とし、それ以上については事業者の提案とする。

(7) 事業スケジュール (予定)

①学寮施設整備業務の期間

事業契約締結の日から平成33年2月28日まで
(引渡日は平成33年3月31日とする。)

※ 学寮施設整備業務には、学寮の維持管理業務及び運営業務の事前準備期間も含むものとする。

② 学寮における維持管理業務、運営業務及び付帯事業の期間

平成33年4月1日から30年以上40年以内で事業者の提案する日までとする。(但し、期間の終了月日は3月31日)

※ 学寮においては、平成33年4月1日からの維持管理業務・運営業務の開始を原則とするが、留学生の来日時期等をふまえ、入居者の希望日程に合わせて入居時の受付対応を実施すること。なお、大学としては3月下旬頃からの受付対応開始を想定しているが、詳細については大学と協議の上決定するものとする。

③学寮以外における民間付帯事業の期間

学寮に係る事業期間と同一を前提とし、それ以上については事業者の提案とする。

2. 経緯

(1) 優秀提案者決定までの主な経緯

優秀提案者決定までの主な経緯は、以下のとおりとした。

日 程	内 容
<実施方針及び要求水準書(案)の公表関係>	
平成29年 6月30日	実施方針及び要求水準書(案)の公表
7月6日～12日	実施方針に関する質問・意見書の受付
7月11日	要求水準書に関する質問・意見書の受付
7月25日	実施方針に関する個別対話
9月29日	実施方針に関する個別対話記録公表 実施方針改定版の公表
<入札公告及び入札説明書の公表関係>	
平成29年 10月16日	入札公告、入札説明書等(要求水準書を含む)の公表
10月24日	入札説明書等に関する説明会
<入札説明書等に関する質問回答(第1回目)関係>	
10月25日～10月27日	入札説明書等に関する質問書(1回目)の受付
11月17日	入札説明書等に関する質問回答書(1回目)の公表
<競争参加資格確認審査関係>	
11月21日～11月30日	競争参加資格確認申請書の受付
12月21日	競争参加資格確認審査結果の通知
<民間付帯事業提案確認審査関係>	
11月21日～11月30日	民間付帯事業概要の受付
<入札説明等に関する質問回答第2回目関係>	
平成30年 1月9日～1月12日	入札説明書等に関する質問書(2回目)の受付 →質問書の提出が無く、回答は実施せず。

＜入札書及び提案書関係＞	
2月16日～2月20日	入札書等及び提案書の受付
2月20日～3月27日	提案書の審査及び評価
3月27日	提案書に関するプレゼン・ヒアリング 優秀提案者の選定
3月28日	入札書の開札
4月10日	落札者の決定

(2) 事業者選定方式

事業者の選定は、二段階の審査により実施し、第一次審査として競争参加資格確認審査、第二次審査として提案内容審査（基礎項目の適格審査、加点項目の審査、総合評価値の算定）を行った。なお、競争参加資格確認審査は、提案内容審査のための入札書等及び提案書を受け付ける入札参加者を選定するためにのみ行うものであって、競争参加資格確認審査の具体的な内容を提案内容審査に持ち越さないものとした。

(3) 事業者選定の体制

大学が設置した「箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）は、落札者決定基準を審議・決定するとともに、入札参加者より提出された提案書の審査を行い、優秀提案者を選定した。

審査委員会の審査委員

役 割	氏 名	所属・役職等
委員長	三 成 賢 次	国立大学法人大阪大学 理事・副学長
委 員	澤 木 昌 典	国立大学法人大阪大学 副理事 施設マネジメント委員会委員長 工学研究科教授
	有 川 友 子	国立大学法人大阪大学 国際教育交流センター長 国際教育交流センター教授
	大 内 一	国立大学法人大阪大学 外国語学部長 言語文化研究科教授
	岩 井 康 雄	国立大学法人大阪大学 日本語日本文化教育センター長 日本語日本文化教育センター教授
	池 田 三 喜 男	国立大学法人大阪大学 教育・学生支援部長
	住 吉 賢 司	国立大学法人大阪大学 国際部長
	佐 藤 規 朗	国立大学法人大阪大学 財務部長
	阿 部 英 樹	国立大学法人大阪大学 施設部長 ハウジング・オフィス副オフィス長

	志賀直比古	国立大学法人大阪大学 サステイナブルキャンパスオフィス キャンパスデザイン部門副部門長 サステイナブルキャンパスオフィス特任教授
--	-------	---

3. 競争参加資格確認審査（第一次審査）等

(1) 競争参加資格確認審査（第一次審査）

大学は、入札参加者が備えるべき競争参加資格の要件（入札説明書に記載の要件）を満たしているかどうかの確認審査を行った。1項目でも当該要件を満たしていない場合は、当該入札参加者を失格（競争参加資格がない。）とした。

平成29年11月30日までに1グループから申請があり、入札参加者が備えるべき競争参加資格の要件を満たしていることを確認し、平成29年12月21日に通知した。

グループ名	構成員	協力会社
パナホームグループ	パナホーム株式会社*（代表企業）、株式会社村本建設、株式会社合人社計画研究所	株式会社類設計室

*平成30年4月1日よりパナソニックホームズ株式会社に社名変更

4. 提案内容審査（第二次審査）

(1) 基礎項目の適格審査

基礎項目の適格審査は、入札参加グループより提出された提案書の内容が、要求水準の基礎項目を全て充足しているかについて審査を行った。要求水準の基礎項目を全て充足している場合は適格とし、配点300点（加点項目の審査の配点と合わせ500点とする）を付与した。1項目でも要求水準の基礎項目を充足していない場合又は要求水準の基礎項目について記載のない場合は失格とした。

平成30年3月27日の審査委員会において、パナホームグループの提案書の内容が要求水準の基礎項目を充足していることを確認し、パナホームグループに配点300点を付与した。

(2) 加点項目の決定

加点項目の審査は、基礎項目適格審査において配点を付与された入札参加グループより提出された提案書の内容について、加点項目毎に、審査基準及び配点基準に応じて配点（加点）を付与するものであり、配点の合計は200点満点（基礎項目の適格審査の配点と合わせ500点とする）とした。

平成30年3月27日の審査委員会において、パナホームグループより提出された提案書の内容について、大学が提示した要求水準を超える優れた提案であるかどうかを加点項目の適格審査に基づき審査し、優れた提案であると評価したものについて、加点項目毎に配点（加点）を行った。加点項目審査の結果は次頁の表のとおりである。

パナホームグループの加点項目の得点

加点項目			配点	点数
1) 事業計画に関する事項 (50点)	① 事業全体の実施方針等	ア 事業全体の実施方針、入札参加企業又は参加グループの役割分担・実施体制	20	12.00
	② 事業収支計画に関する事項	ア 資金調達等の確実性、事業収支等の安定性	10	5.48
		イ 入居保証率を超えた家賃の取り扱い	10	10.00
	③ 事業継続に関する事項	ア 事業継続等の安定性	10	7.60
事業計画点数合計			50	35.08
2) 学寮の施設整備業務に関する事項 (60点)	① 学寮整備用地の全体計画・動線計画に関する事項	ア 配置・景観計画等の適切性	10	5.40
		イ 動線計画等の適切性	10	3.68
	② 学寮の施設計画に関する事項	ア 平面・断面計画等の適切性	10	5.25
		イ 居住空間の室内環境等の適切性	10	4.83
		ウ 環境配慮の適切性	10	7.50
	③ 施工計画に関する事項	ア 工程・品質管理等の適切性	10	5.28
		イ 環境負荷低減策の適切性		
ウ 周辺環境等への配慮の適切性				
学寮の施設整備業務点数合計			60	31.93
3) 学寮の維持管理業務に関する事項 (30点)	① 実施内容等に関する事項	ア 実施方針・実施体制等の適切性	6	2.60
		イ 実施内容の適切性	12	9.00
		ウ 大規模修繕の実施内容の適切性	12	6.98
	学寮の維持管理業務点数合計			30
4) 本施設の運営業務に関する事項 (30点)	① 実施内容等に関する事項	ア 実施方針・実施体制等の適切性	10	6.00
		イ 実施内容の適切性	20	18.38
	学寮の運営業務点数合計			30
5) 学寮における付帯事業に関する事項 (15点)	① 実施内容等に関する事項	ア 実施方針・実施体制・実施内容等の適切性	5	3.75
	② 利用料金	ア 必須のレンタル料金、必須のインターネット料金の適切性	10	7.50
	学寮における独立採算事業点数合計			15
6) 学寮以外における民間付帯事業に関する事項 (15点)	① 実施内容等に関する事項	ア 実施方針・実施体制等の適切性	5	3.40
		イ 実施内容の適切性	10	6.75
	学寮以外における民間付帯事業に関する事項点数合計			15
加点項目の合計			200	131.35

(3) パナホームグループの総合評価値の算定

① 基礎項目審査	② 加点項目審査	③ 合計 (①+②)	④入札金額より算定した年度当たり事業費	⑤総合評価地 (③÷④×10 ⁸)
300.00	131.35	431.35	107,322,797	401.92

※ 「加点項目審査」及び「総合評価値」は、小数点以下第3位を四捨五入し第2位としている。

(4) 入札金額適格審査

入札書に記載された入札金額が、予定価格の範囲内であることの確認を行った。

(5) VFM評価

落札者の提案に基づきVFMの評価を行った結果、約18.7%となることが確認された。

5. 審査講評

(1) 総合講評

本件は、学寮と民間付帯施設の合築建物における事業期間 40 年という長期事業の提案である。優秀提案者の提案は、コンパクトな中にもよく練られ、民間事業者ならではの経験・ノウハウが盛り込まれた独自の提案となっている。また本学が希望した条件以下の低廉な寮費で各種サービスが提供されることで、本学が期待したとおりの効果が期待できる。

今後、完成後の施設を長期にわたり維持管理・運営を頂くために、提案内容を更に詰めて頂き、民間付帯事業と合わせて、提案どおりにより良い運営を図るとともに、大学との協働に努めて頂くよう期待したい。

(2) 個別講評

入札参加グループの提案に関して、特記すべき事項は下記のとおりである。

1) 事業計画に関する事項

多様な知と人材が交流する箕面「コ・クリエーション」ハウスのコンセプトが示されており、本学の事業目的を十分理解した提案となっている。

限られた施設規模の中で、学寮と店舗・賃貸マンションが巧みに複合提案されている。

事業安定性の前提となる資金調達については、金融機関から融資確約書を入手するとともに、構成員からのエクイティ調達（資本金や資本金劣後ローン、資本金劣後ローン枠の設定等）など、具体性を備えた提案になっている。

2) 施設整備業務に関する事項

シンボル広場に面して交流ゾーンを配置し、学びの場とするとともに、人材交流の場作りへの配慮が見られる。また、セキュリティゾーンの設定を変更して寮生の男女比率の変更に対応可能とするなど、工夫が盛り込まれている。

3) 維持管理業務に関する事項

本施設は大学施設と民間付帯施設の区分所有建物となるが、その特性を的確に掴むとともに、管理規約（案）や管理組合収支の作成など、経験とノウハウに基づく迅速な検討が行われている。

劣化診断に基づく大規模修繕計画の立案、寮生の在寮時期を外した施工時期の設定などに触れられており、建物の特色にあった維持管理が期待できる内容となっている。

4) 運營業務に関する事項

マルチスタッフが要求水準を上回る時間帯で常駐し、入居者に寄り添うサービス姿勢は評価できる。また、メンタル心理カウンセラー資格取得者とする提案には期待したい。提案内容が確実に実行されるようお願いする。

5) 独立採算事業に関する事項

独立採算事業として行なうレンタル事業の範囲は限られるが、各種レンタル品が比較的 low 価格で提供されるなど期待が持てる。

6) 民間付帯事業に関する事項

1 階には店舗（物販・飲食）が計画されており、学寮生活の利便性向上をもたらす点で評価できる。また、2 階に設けられる賃貸マンションは寮と同質性があり、用途上の違和感は全く無い。どちらも提案者の代表企業が取得し事業運営

を行うとしており、長期安定した事業運営を期待したい。