

「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、「大阪大学グローバルビレッジ施設整備運営事業」（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29年8月8日

国立大学法人大阪大学学長 西尾 章治郎

大阪大学グローバルビレッジ施設整備運営事業

審査講評

平成29年8月8日

国立大学法人 大阪大学

<目次>

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

1 事業概要

(1) 事業名称

大阪大学グローバルビレッジ施設整備運営事業

(2) 事業に供される施設

1) 公共施設等の種類

① 公共施設：学寮等（学寮、教職員宿舎（独身者用、単身者用、世帯用）及びそれらの関連施設、これらを総称して以下「本施設」という。）

② 民間付帯施設：本施設整備用地以外の敷地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 大阪府吹田市津雲台五丁目20番4

② 敷地面積 23,805.07㎡（登記記録による。）

(3) 公共施設等の管理者

1) 本施設の管理者

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 既存の津雲台宿舎の解体業務

ア 解体工事及びこれらを実施する上で必要となる業務

イ 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

ウ その他必要な関連業務

② 本施設の施設整備業務

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 造成工事（民間付帯施設の整備に必要な造成工事を含む。）及びこれらを実施する上で必要となる業務

エ 建設工事及びこれらを実施する上で必要となる業務

オ 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

カ 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

キ 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

ク 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

ケ 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

コ その他必要な関連業務（敷地を分筆する場合の手続きを含む。）

③ 本施設の維持管理業務

ア 建物保守管理業務（本施設を対象とし、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（本施設を対象とし、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（本施設を対象とし、点検・保守・修繕・更新その他の一切の保守管理業務を含む。）

エ 清掃衛生管理業務（本施設を対象とし、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

④ 本施設の運営業務

- 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。

⑤ 本施設における独立採算事業

入居者を対象としたコインランドリーの設置・運営や生活用品レンタル等の生活利便サービス業務、本施設のインターネット接続（希望者対象）を指し、必須の独立採算業務とするが、詳細については入札説明書等に記載する。なお、任意の独立採算業務については事業者の提案とする。

⑥ 本施設以外における民間付帯事業（必須の独立採算業務とし、本施設以外の敷地を対象とした民間付帯施設の施設整備を伴うものを指し、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 民間付帯施設の運営業務
- エ 民間付帯施設の解体撤去業務
- オ 民間付帯施設整備用地の返還業務
- カ その他これらを実施する上で必要となる関連業務

※ 選定事業者は大学から土地を賃借し、民間付帯施設の施設整備業務や維持管理・運営業務を行い、民間付帯事業期間の終了時に当該施設の解体撤去業務を行った上で大学に土地を返還する。

(5) 事業方式

- 1) 本事業はPFI法に基づき実施するものとし、選定事業者が既存宿舍の解体工事を実施した後、本施設及び民間付帯施設の整備及び維持管理運営業務を行う。
- 2) 本事業のうち、本施設は、選定事業者が、本施設の施設整備業務（設計、建設等）を実施した後、大学に当該本施設の所有権を引渡し、事業期間中に係る本施設の維持管理業務及び運営業務を実施する「BTO (Build Transfer Operate) 方式」とする。大学は施設整備業務期間中において本施設整備用地を選定事業者が無償で貸与する。
- 3) 本事業の事業用地は、行政財産に準じて扱うものとする。本施設以外における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70条および国立大学法人法第22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を借地借家法上の定期借地契約にて賃借（有償）し、民間付帯施設の施設整備業務（設計、建設等）を実施した後、選定事業者が民間付帯施設を所有し、民間付帯事業に係る事業期間中において民間付帯施設の維持管理業務及び運営業務を実施するとともに、民間付帯事業に係る事業期間終了時に民間付帯施設の解体撤去を行うものとする。

選定事業者は定期借地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賃借した民間付帯施設整備用地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。

P F I 法第 70 条に記載の特定施設（第二条第一項第三号から第五号までに掲げる施設及び同項第六号の政令で定める施設のうち同項第三号から第五号までに掲げる施設に準ずるものとして政令で定めるものをいう。）には、定期借地権付分譲住宅は含まないものとする。

(6) 事業期間

- 1) 本事業のうち、本施設に係る事業期間は事業契約締結の日から平成 6 2 年 9 月 3 0 日までの約 3 3 年間とする。
- 2) 本事業のうち、本施設以外における民間付帯事業に係る事業期間は定期借地契約締結の日から 5 0 年間程度とする。

(7) 事業スケジュール（予定）

- 1) 既存の津雲台宿舍の解体業務及び本施設整備業務の期間
事業契約締結の日から平成 3 2 年 9 月 3 0 日まで
(引渡日は平成 3 2 年 9 月 3 0 日とする。)
- 2) 本施設における維持管理業務、運営業務及び独立採算事業の期間
平成 3 2 年 1 0 月 1 日から平成 6 2 年 9 月 3 0 日まで
- 3) 本施設以外における民間付帯事業の期間
民間付帯施設整備用地の土地の賃貸借期間については、5 0 年間程度とする。

2. 経緯

(1) 優先交渉権者決定までの主な経緯

優先交渉権者決定までの主な経緯は、以下のとおりとした。

日 程	内 容
<実施方針及び実施方針改定版等の公表関係>	
平成 27 年 7 月 30 日 (木)	実施方針の公表
8 月 4 日 (火)	実施方針に関する説明会及び現地説明会
8 月 4 日 (火) ~ 8 月 11 日 (火)	実施方針に関する質問書・意見書の受付
8 月 20 日 (木) ~ 8 月 21 日 (金)	実施方針に関する個別対話
9 月 2 日 (水)	実施方針に関する質問回答書・意見書の公表
平成 28 年	
9 月 26 日 (月)	実施方針改定版等（要求水準書（案）を含む）の公表
10 月 3 日 (月) ~ 10 月 7 日 (金)	実施方針改定版等に関する質問書・意見書の受付
10 月 19 日 (水) ~ 10 月 20 日 (木)	実施方針改定版等に関する個別対話
11 月 4 日 (金)	実施方針改定版等に関する質問回答
<入札公告及び入札説明書の公表関係>	
12 月 1 日 (木)	入札公告、入札説明書等（要求水準書を含む）の公表
12 月 13 日 (火)	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>	
12 月 16 日 (金) ~ 12 月 20 日 (火)	入札説明書等に関する質問書（1 回目）の受付
平成 29 年 1 月 31 日 (火)	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>	
2月2日(木)～2月9日(木)	競争参加資格確認申請書の受付
2月16日(木)	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>	
2月20日(月)～2月24日(金)	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>	
3月6日(月)～3月10日(金)	入札説明書等に関する質問書(2回目)の受付
4月5日(水)	入札説明書等に関する質問回答書(2回目)の公表
<入札書及び提案書関係>	
4月25日(火)～4月27日(木)	入札書等及び提案書の受付
4月27日(木)	入札書の開札
4月27日(木)～5月26日(金)	提案書の審査及び評価
5月22日(月)	提案書に関するプレゼン・ヒアリング
5月31日(水)	優先交渉権者の決定の公表

(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(入札金額の適格審査、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「グローバルビレッジ施設整備運営事業審査委員会」(以下「審査委員会」という。)は、優先交渉権者決定基準を審議・決定するとともに、入札参加者より提出された入札書等及び提案書の審査を行い、優先交渉権者を選定した。

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	理事・副学長
委員	澤木昌典	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	国際教育交流センター長 国際教育交流センター教授
	池田三喜男	教育・学生支援部長
	住吉賢司	国際部長
	阿部英樹	施設部長 ハウジング・オフィス副オフィス長
	志賀直比古	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2月9日までに3グループから申請があり、いずれの入札参加グループ（入札参加者）も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2月16日に通知した。

なお、フージャースホールディングスグループはその後入札参加を辞退した。

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）、株式会社松村組、株式会社合人社計画研究所	株式会社類設計室
フージャースホールディングスグループ	株式会社フージャースホールディングス（代表企業）、青木あすなる建設株式会社、株式会社合田工務店、株式会社フージャースリビングサービス、株式会社アイ・イー・エー	株式会社石本建築事務所大阪支所、株式会社フージャースアセットマネジメント、株式会社スポーツアカデミー
大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社（代表企業）	大和リビング株式会社、大和ライフネクスト株式会社、大阪大学生活共同組合株式会社、浅井謙建築研究所株式会社、株式会社ローソン、三井住友ファイナンス&リース株式会社

4. 提案内容審査（第二次審査）

(1) 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。予定価格を超える場合は、当該入札参加グループ（入札参加者）を失格とした。

平成29年4月27日までに2グループの入札があり、平成29年4月27日に開札した結果、パナホームグループの入札金額は予定価格の範囲内であることを確認したが大和ハウス工業株式会社の入札金額は予定価格の範囲を超えていることを確認した。

(2) 基礎項目の適格審査

基礎項目の適格審査は、入札金額が予定金額の範囲内であることが確認された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200点（加点項目の審査の配点と合わせ400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29年5月22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200点を付与した。

(3) 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400点とする)とした。

平成29年5月22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 (30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	10	5.25
	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	6.50
	③事業継続に関する事項	ア 事業継続等の安定性	10	3.50
	小計		30	15.25
2) 本施設の施設整備業務に関する事項 (80点)	①本施設整備用地の全体計画・動線計画に関する事項	ア 配置・動線計画等の適切性	10	7.00
		イ 景観計画等の適切性	15	11.25
	②本施設の施設計画に関する事項	ア 平面・断面計画等の適切性	15	10.50
		イ 室内環境等の適切性	10	6.00
		ウ 環境配慮の適切性	10	3.50
		エ 維持管理費・運営費縮減への配慮の適切性	10	3.50
	③施工計画に関する事項	ア 工程・品質管理等の適切性	10	5.00
		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				
小計		80	46.75	
3) 本施設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	3.00
		イ 実施内容・品質管理の適切性	12	6.00
		ウ 大規模修繕の考え方	12	6.00
	小計		30	15.00
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	5.25
		イ 実施内容の適切性	20	13.75
	小計		30	19.00
5) 本施設における独立採算事業 (10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	10	5.00
	小計		10	5.00
6) 本施設以外における民間付帯事業に関する事項 (20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	2.50
		イ 実施内容の適切性	10	6.75
		ウ 借地料の考え方	5	0.00
	小計		20	9.25
加点項目の得点合計			200	110.25

(4) パナホームグループの総合評価値の算定

入札金額 (①)	民間付帯事業に係る事業期間中の借地料の合計 (②)	総合評価の算定に用いる金額 (③[=①-②])	基礎項目の得点 (④)	加点項目の得点 (⑤)	総合評価値 (④+⑤)÷ ③×10 ¹⁰	総合評価点 順位
11,290,870,625	1,790,883,295	9,499,987,330	200	110.25	326.58	1

※ 「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。

(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8.1%となることが確認された。

5. 審査講評

(1) 総合講評

本事業は、本施設の維持管理・運営期間が約30年間であり、民間付帯事業の維持管理・運営期間が約50年間という複雑で高度な提案を求めているのに対し、入札参加グループの提案は意欲的な取り組みとともに独自の強みを活かした、民間事業者ならではの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。

なお、優先交渉権者の提案の実施にあたっては、当該提案をよりよいものとするために、維持管理業務及び運営業務のプログラムについて詳細を詰めていただくこと、民間付帯事業の確実な実施を要望するとともに、今後長期間にわたって大学との協働に努めていただくことを期待する。

(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

入居する学生・教職員同士のみならず、民間付帯施設入居者や地域住民との交流・インタラクションの創出を目的とした「“グローバル&エイジフリー” レッジ」というコンセプトが提示されており、本学の事業目的を十分に理解した提案と解釈される。

資金調達の安定性については、金融機関からの融資確約書の取得や、構成企業各社のSPCへの出資金額が明確で、また出資以外にも劣後ローンや不測の事態に備えた劣後ローン枠を設定する等、具体性のある優れた提案が見受けられた。

2) 施設整備業務に関する事項

土地利用計画においては、本施設の「グローバルコート」と民間付帯施設の「エイジフリーガーデン」を「九十九坂テラス」でつなぐという明快なコンセプトが提示され、建物配置においては、閑静な西側に本施設を配置し、通風と採光に配慮するなど居住性に配慮された具体性のある優れた提案がなされている。

景観計画においては、九十九坂に面して本施設の共用エントランスや入居者、近隣住民が利用できる休憩スペース、交流ラウンジを設置することにより施設の顔づくりを行うなど、地域景観への寄与が期待できる提案となっている。

入居者の交流については、「食・文化・スポーツ」をテーマにした交流促進の明確なコンセプトにもとづき、交流の場としてコミュニティスペース・交流ラウンジ・グローバルコートの整備など具体性のある優れた提案がなされている。

3) 維持管理業務に関する事項

マルチスタッフの配置による維持管理業務、運営業務の一元的な実施体制について優れた提案がされている。またユニット内清掃のまとめ役として学生を清掃リーダーに選任する提案については具体的な実施方法等を十分に検討頂きたいとの意見もみられた。

4) 運營業務に関する事項

維持管理業務同様、マルチスタッフの配置による両業務の一元的な実施体制について優れた提案がされている。提案された各種プログラムや企画については、今後大学と事業者との協議により実施を判断していきたいとの意見がみられた。

5) 独立採算事業に関する事項

入居者のニーズを想定し、利便性に配慮した具体性のある優れた提案がなされている。

6) 民間付帯事業に関する事項

賃貸住宅のなかにシェアタイプ型を設けることや複数の用途を組み合わせた福利厚生施設など、本事業の事業目的に対して具体的で優れた提案がなされている。また、本施設との景観の一体性や、民間付帯事業終了後の将来の建替え計画においても具体性の高い提案となっている。学生や社会人を対象としたシェアタイプの賃貸住宅については、運用について十分検討頂きたいとの意見もみられた一方、大学と民間付帯事業との新しい連携方法として期待できるとの意見も出された。