

九州大学（馬出）
総合研究棟改修（旧医学部基礎 A 棟）
施設整備等事業

事業者選定結果

平成 17 年 8 月 4 日

国立大学法人九州大学

1. 事業概要

(1) 事業名

九州大学(馬出)総合研究棟改修(旧医学部基礎A棟)施設整備等事業(以下「本事業」という。)

(2) 事業場所

福岡市東区馬出3丁目1番1号(九州大学馬出団地構内)

(3) 事業目的

九州大学(馬出)総合研究棟(旧医学部基礎A棟)(以下、「本施設」という。)は、病院キャンパスのほぼ中央に位置し、医学研究院のうち基礎医学部門及び分子生命科学系部門等の組織により構成される医学系教育研究施設である。

医学研究院は、専門領域の高度化、学際化に対応できる研究体制と人材育成及び専門分野の関連を重視しつつ、伝統的な医学の継承・深化を図るとともに、高度な先端医療を支える新しい医学領域の創造と育成を行い、卓越した基幹大学に相応しい研究拠点の構築を目指している。

本施設は九州大学病院キャンパスの歴史を象徴する施設であり、その伝統性を継承するとともに、教育研究活動の拠点としての環境の再構築及び新たな機能を取り込むため、大規模改修により施設の再生を図ることを事業目的とする。

なお、本事業は、財政負担の縮減並びに民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、「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号改正平成13年法律第151号、以下「PFI法」という。)に基づく事業(以下「PFI事業」という。)に基づき、効率的、かつ、効果的に本施設の設計・改修・維持管理を行う。

(4) 事業期間

事業契約締結の日から平成31年3月31日まで

(5) 事業内容

PFI法第2条第5項の規定により本事業を実施する者として選定された者(以下「事業者」という。)は、本施設の設計及び大規模改修(福利厚生施設の増築を含む)を実施した後、維持管理期間に係る維持管理業務及び福利厚生施設の運営業務を遂行する方式(RO(Rehabilitated and Operate)、福利厚生施設部分はBTO(Build Transfer and Operate))により実施する。

また、事業者は、本施設の改修工事期間中の代替施設として、大学の指定する土地に仮設校舎(以下、本施設と仮設校舎を合わせて、「本施設等」という。)を建設し、維持管理を行う。

以下に、本事業における主な業務を示す。

本施設等の設計・建設業務

- ・事前調査業務(建物調査・地質調査・測量)及びその関連業務
- ・本施設の設計(基本設計・実施設計)及びその関連業務
- ・本施設の大規模改修(耐震補強を含む)増築(福利厚生施設部分)、工事監理及びその関連業務

- ・仮設校舎の設計、建設、工事監理及びその関連業務
- ・仮設校舎の解体撤去業務（本施設の大規模改修終了後）及びその関連業務
- ・本施設と仮設校舎等間の附帯設備等移転業務

本施設等の維持管理業務

- ・本施設の維持管理業務
- ・仮設校舎の維持管理業務

福利厚生施設の運営業務（独立採算による業務）

- ・食堂運営業務
- ・売店運営業務

2. 経緯

本事業における事業者選定までの経過は、以下のとおりである。

日程		内容
平成16年	4月30日(金)	実施方針の公表
	4月30日(金)～5月17日(月)	実施方針に関する質問・意見受付
	6月11日(金)	実施方針に関する質問に対する回答公表
	6月28日(月)	業務要求水準書(案)の公表
	6月28日(月)～7月9日(金)	業務要求水準書(案)に関する質問受付
	7月9日(金)	現地見学会の開催
	8月10日(火)	業務要求水準書(案)に関する質問に対する回答公表
	8月31日(火)	特定事業の選定結果の公表
	9月10日(金)	入札公告
	9月15日(水)～9月17日(金)	入札説明書等に関する質問受付(第1回)
	10月6日(水)	入札説明書等に関する回答公表(第1回)
	10月12日(火)～10月15日(金)	競争参加資格確認申請書等の受付
	10月22日(金)	競争参加資格確認審査結果の通知
	11月8日(月)～11月10日(水)	入札説明書等に関する質問受付(第2回)
12月3日(金)	入札説明書等に関する回答公表(第2回)	
平成17年	1月11日(火)	入札提案書類の受付締切日
	1月13日(木)	開札
	2月7日(月)	再度入札の通知
	2月18日(金)	開札
	3月28日(月)	落札者の選定・公表
	4月4日(月)	基本協定の締結
	5月27日(金)	選定事業者との契約締結

3. 事業者選定過程

(1) 事業者選定の概要

本事業は、設計及び改修段階から維持管理段階の各業務を通じて、選定事業者に効率的・効果的、かつ、安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定することが必要であることから、提案内容、入札価格の両者を総合的に評価する総合評価一般競争入札により事業者の選定を行った。

(2) 審査委員会の設置

審査に関して、学識経験者及び本学職員で構成する「九州大学(馬出)総合研究棟改修(旧医学部基礎A棟)のPFI事業に係る審査委員会」(以下「審査委員会」という。)を設置した。

審査委員会は、以下の6名の審査委員で構成される。

	氏名	所属等
委員長	有川 節夫	九州大学理事(副学長)
委員	榎本 守	特定非営利活動法人 日本PFI協会事務局長
	大石 英生	日本政策投資銀行九州支店企画調査課長
	山内 一也	福岡市都市整備局大学移転対策部計画課長
	竹重 公一朗	九州大学医学研究院教授
	出口 敦	九州大学新キャンパス・マスター・アーキテクト委員 / 九州大学人間環境学研究院助教授

4. 事業者選定結果

(1) 競争参加資格確認審査

平成16年10月15日を期限として参加表明書等の受付を行ったところ、1者から提出があった。

競争参加希望者から提出された参加表明書等について、競争参加資格の確認審査を行った結果、入札説明書に示した競争参加資格の要件を満たしていたことから、平成16年10月22日、競争参加希望者に対して競争参加資格の確認を通知した。

No.	競争参加希望者	代表企業	構成員 (本事業での役割)	協力企業 (本事業での役割)
1	大林組グループ	㈱大林組 (建築工事、電気 設備工事、修繕)	㈱大気社(管設備工事) ㈱アール(維持管理)	㈱大建設計(設計・監理) 東洋ビルサービス㈱(維持管理) 九州大学生生活協同組合(食 堂・売店運営)

(2) 提案内容審査

入札価格の確認

平成17年1月11日を提出期限に提案書の受付を行ったところ、競争参加資格審査合格者1者から提案書の提出があった。

1月13日に入札書を開札して入札価格を確認した結果、入札参加者の入札価格が予定価格を超えていたため、入札参加者に対し、再度入札を実施する旨を通知をした。2月18日に再度入札を実施した結果、入札参加者の入札価格が予定価格の範囲内であったため、同入

札参加者の提案書について審査委員会において審査を行うこととした。

提案内容審査

審査委員会において審査を行い、大林組グループが最優秀提案者として選定された。

なお、審査委員会での審査は、最優秀提案者の決定まで、入札参加者名を伏せて行った。

落札者の決定

大学は、審査委員会による最優秀提案者の選定結果の報告を受け、以下の者を落札者として決定した。

落札者名：(株)大林組を代表企業とするグループ

落札金額：4,044,875,688 円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）

V F M：7.5%

（国税収入の加味及び現在価値への換算等の調整を行い、従来方式での支出と比較して算出した。）

以上

九州大学（馬出）
総合研究棟改修（旧医学部基礎 A 棟）
施設整備等事業

審査講評

平成 17 年 8 月 3 日

九州大学（馬出）総合研究棟改修
（旧医学部基礎 A 棟）の
P F I 事業に係る審査委員会

1 . 審査結果

(1) 競争参加資格確認審査

国立大学法人九州大学（以下「大学」という。）が、参加表明書等を提出した 1 者について、競争参加資格があるものと確認した。

(2) 提案内容審査

入札価格の確認

大学が、競争参加資格審査合格者から提案書の提出を受けたが、同入札参加者の入札価格が大学の設定した予定価格の範囲を超えていたため、再度入札を実施した。その結果、入札価格が予定価格の範囲内であることを確認した。

大学は、同入札参加者の提案を、入札参加者名を伏せて審査委員会に提示した。

要求水準等適合審査【基礎点 100 点】

審査委員会において、入札価格の確認を受けた入札参加者の提案内容が要求水準等に適合しているかどうかを審査した。

その結果、提案内容が要求水準等に全て適合していることが確認できたため、基礎点として 100 点を付与した。

加点審査【加点 100 点】

審査委員会において、「設計・建設計画」、「維持管理計画」、「福利厚生施設運営計画」及び「事業計画」について審査し、各評価項目に対して優れた提案が行われている場合に、落札者決定基準に基づいて得点を付与した。

なお、加点審査結果は、次のとおりである。

加査審査結果

審査項目			配点	評価
設計・建設計画	環境保全性・経済性	自然エネルギー利用の適切性 エコマテリアル使用の適切性 建物の長寿命化対策の充実 材料・設備の耐久性・耐用性 省エネルギー設計としての妥当性 LCCO2の低減	8	3.3333
	機能性・安全性	適切な改修・移転計画	10	5.3333
		仮設校舎の適切性	2	1.3333
		ユニバーサルデザインの適切性	3	1.6667
		フレキシビリティの確保(設備、意匠)	2	1.3333
		耐震性の確保・向上	7	2.8333
	(小計)		24	12.4999
	意匠性・快適性	エントランスホールの意匠性	1	0.5000
		4階会議室の意匠性	1	0.8333
		福利厚生施設ゾーンの提案	8	4.3334
		外観・屋上の提案	3	1.6666
		中庭の意匠性(平面・外壁デザイン)	3	1.6667
		外構の意匠性・快適性	2	0.5000
(小計)		18	9.5000	
(合計)		50	25.3332	
維持管理計画	機能の維持確保性	維持管理の適切性	4	2.5000
		建物修繕計画の適切性	3	1.1667
	(小計)		7	3.6667
(合計)		7	3.6667	
福利厚生施設運営計画	食堂運営の適切性	食堂運営方針の妥当性	2	1.6667
		メニュー体系の適切性	4	3.3333
		食事内容の良質性	4	3.5000
		衛生管理方針の適切性	2	1.6667
		利用者ニーズへの対応性	4	3.5000
	(小計)		16	13.6667
	売店運営の適切性	売店運営方針の妥当性	2	1.3333
		取扱商品体系の適切性	4	3.6666
		利用者ニーズへの対応性	4	3.5000
	(小計)		10	8.4999
(合計)		26	22.1666	
事業計画	事業実施の確実性	資金調達の確実性	4	3.8333
		リスクへの対応	8	8.0000
		実施体制の充実	5	4.6666
	(小計)		17	16.4999
(合計)		17	16.4999	
加査審査の評価点			100	67.666

(3) 総合評価

要求水準等適合審査で付与した基礎点と加点審査で付与した加点との合計点を入札価格で除した値(以下「総合評価点」という。)を算出し、提案書を提出した入札参加者を最優秀提案者として選定した。

審査結果一覧表

項目	評価
基礎点	100点
加点	67.666点
得点合計[A]	167.666点
入札価格[B](円)	3,868,927,944円
総合評価点 [(A/B) × 10 ⁹]	43.34点
順位	1位

注 入札価格には消費税及び地方消費税相当額を含めていない。

最優秀提案者として選定した後、審査委員会は、大学より入札参加者名の提示を受け、入札参加者名及び最優秀提案者名を確認した。

2. 審査講評

本事業は、九州大学(馬出)総合研究棟改修(旧医学部基礎A棟)施設整備等事業の実施にあたり、選定事業者が設計、改修、維持管理及び福利厚生施設の運営を行うものである。

提案内容審査には、競争参加資格確認審査を通過した1者の入札参加者提案について審査を行うこととなった。

以下は事業提案審査における入札参加者提案の評価である。

(1) 設計・建設計画

環境保全性・経済性

a. 自然エネルギー利用・エコマテリアル使用・建物の長寿命化対策等

リサイクル蛍光管や高効率モーターの採用の提案は見られるが、自然エネルギーやLCCO₂の低減に関して、要求水準を上回る具体的な提案が見受けられなかったのが残念であった。

機能性・安全性

a. 適切な改修・移転計画

改修・移転期間中に実験・研究に支障が及ばないように、振動・騒音をできるだけ抑える工法の提案を評価した。

b. 仮設校舎の適切性

実験・研究に支障が及ばない仮設校舎の提案がなされ、隣接する総合研究棟との調和を図った植栽計画や色彩計画を評価した。

c. ユニバーサルデザインの適切性

スロープの提案はあったものの、総じて要求水準を上回ると認められる提案は少ないのが残念であった。

d. フレキシビリティの確保（設備、意匠）

将来の間仕切変更に配慮した壁の採用や設備器具類のモジュール化などレイアウト変更に対応した提案を評価した。

e. 耐震性の確保・向上

炭素繊維シート巻きの提案はあったものの、本施設の特質に応じた具体的な提案が見られなかった。

意匠性・快適性

a. エントランスホールの意匠性

スタンドグラスや彫り込み天井など、歴史ある本施設の竣工当時の様相を復元する提案を評価した。

b. 4階会議室の意匠性

トップライトの設置や内装に木を利用するなど、会議室に対しての意匠性を評価した。また、廊下にガラス張りのラウンジを設置するなど、休憩時間にも快適に過ごせる提案を評価した。

c. 福利厚生施設ゾーンの提案

動線の考え方などやや難があるが、明るく賑わいのある提案を評価した。ただし、実験・研究に支障のないよう遮音性の確保の面で、踏み込んだ提案見受けられなかった。

d. 外観・屋上の提案

総じて要求水準を上回ると認められる提案が少なかった。

e. 中庭の意匠性（平面・外壁デザイン）

落ち着いたデザインとなっている点を評価した。ただし、先端医学のイメージを想起させるようなデザイン性が見受けられなかった点が残念であった。

f. 外構の意匠性・快適性

総じて要求水準を上回ると認められる提案が少なかった。

(2) 維持管理計画

機能の維持・確保性

a. 維持管理の適切性

「ライフサイクルコストの低減」「品質管理体制の構築」などの提案を評価した。また、休祭日、夜間の管理体制として「集中管理センター」の提案を評価した。

b. 建物修繕計画の適切性

修繕計画の内容、周期等が示されているが、LCCの低減等に資する提案が見受けられなかった。

(3) 福利厚生施設運営計画

食堂運営の適切性

a. 食堂運営方針の妥当性

知識と食生活の向上に役立つ食生活提案や利用者中心の高い利便性等を評価した。

営業時間の拡充についても、今後、利用者要望などを踏まえ、更に検討していく方針を評価した。

b. メニュー体系の適切性

カフェテリア方式に加え、グラムバイキング、定食など、多様なメニュー体系を低廉な価格で提供する点を評価した。

c. 食事内容の良質性

ミールカード(食堂利用定期券)、栄養バランスを考えたメニュー提供、食に関する情報提供、非遺伝子組み換え原料の使用、地場食材の採用等の提案を食事内容の良質性に資するものとして評価した。

d. 衛生管理方針の適切性

衛生面に配慮した厨房計画、厨房内の衛生管理の徹底、衛生管理マニュアルの徹底等の提案を評価した。

e. 利用者ニーズへの対応性

他大学も含めた学生の実態調査、投書、インターネット(掲示板)での利用者の声の反映等を評価した。

売店運営の適切性

a. 売店運営方針の適切性

医歯薬系キャンパスの売店実績を踏まえ、利用者の利便性に留意した販売方法、支払い方法、ニーズ把握方法等が提案されている点を評価した。

営業時間の拡充についても、今後、利用者要望などを踏まえ、更に検討していく方針を評価した。

b. 取扱い商品体系の適切性

研究・教育分野、就職・資格分野、日常生活分野、UIグッズ等、多様な取扱商品が提案されている点を評価した。

医歯薬系書籍等の品揃えを充実させるための方策、研究室の情報インフラサポート等の提案を評価した。

c. 利用者ニーズへの対応性

学生、教職員の代表者を踏まえた運営方針の決定や利用者の立場でクレーム処理に迅速に対応する点等を評価した。

(4) 事業計画

事業実施の確実性

a. 資金調達の確実性

資本金及び劣後ローンの拠出については各構成員が社内決済手続きを経ている。また、SPC への派遣役員数を含めた確認書を取り交わす予定の提案内容であることから、出資の確実性という観点から評価した。競争参加資格申請段階では協力企業として申請していた企業の 1 社が提案書提出段階で構成員として参加している点についても、より資金調達の確実性に寄与するものとした。

また、大手証券会社からの関心表明書の取得に加え、バックアップ融資先として都市銀行からも関心表明書やタームシートを取得していることから、融資の確実性に資するものと評価した。

出資金や劣後ローンの設定内容についても、妥当な範囲の提案であるとした。

b. リスクへの対応

PFI 事業に多数の実績を有する代表企業を中心として、設計・建設、維持管理及び福利厚生運営において、十分な実績を有する構成員による実施体制であることから、いかなるリスクが生じた場合でも、代表企業による強力なリーダーシップのもとで適切にリスク対応策が講じられ、事業期間を通じ、安定的・継続的に良質で低廉なサービスを楽しむことができるものと評価した。

さらに相互バックアップ体制の構築、必要に応じての保険付保、追加融資劣後枠の設定などを評価した。

DSCR や LLCR 等の事業安定性を示す指標の数字については十分とはいえない部分もあるが、代表企業と金融機関との協議状況を確認し、また、資金不足時の対応策の提案などにより、一定の安定性があるものとした。

c. 実施体制の充実

設計、建設、工事監理、維持管理及び福利厚生施設運営のいずれの業務を実施するにあたって、十分な実績を有する構成員によるものであると評価した。

(5) 総評

以上の評価の結果、必須項目審査による基礎点及び加点審査による加点とを合計した大林組グループの得点は 167.666 点、入札価格で除すことによって算出した総合評価点は 43.34 点となり、優秀提案として選定された。

なお、審査の過程で各委員から、次のような点に十分な配慮が必要であるとの意見が出された。

本事業では、大学より提示している要求水準が改修工事等の特性から比較的詳細な内容であり、入札参加者において付加的な提案を行うことは容易ではなかったと考えるが、大林組

グループからは要求水準を超える提案が出されたと考えており、その努力に敬意を表したい。
今後、本事業の事業目的が十分に達成されるためには、大学と大林組グループにおいて円滑な意思疎通が行われ、良好なパートナーシップが築かれることが重要である。今後の両者の努力に期待したい。

以上