

**熊本大学（黒髪南）工学部他校舎改修施設
整備等事業**

審 査 講 評

平成 17 年 3 月 16 日

**熊本大学（黒髪南）工学部他校舎改修施設整備等事業
審査委員会**

熊本大学（黒髪南）工学部他校舎改修施設整備等事業に係る提案審査の結果を次のとおり講評します。

平成 17 年 3 月 16 日

委 員 長	三 井 宜 之
副 委 員 長	荒 井 勝 彦
委 員	北 嶋 昭 三
委 員	武 田 浩
委 員	位 寄 和 久
委 員	西 野 宏
委 員	森 川 能 任

第 1 審査結果

1. 第一次審査（競争参加資格の確認）

平成 16 年 12 月 1 日までに、下記 1 グループから競争参加資格確認申請書等を受け付け、競争参加資格を有することを確認した。

受付 No.	入札参加者	代表企業	構成員
1	大成建設グループ	大成建設(株)	(株)間組 (株)佐藤総合計画 大成サービス(株) ハザマ興業(株)

2. 第二次審査

平成 16 年 12 月 1 日までに、大成建設グループから提案書が提出されるとともに、入札への参加があった。

(1) 入札価格の確認

大成建設グループの入札価格を確認した結果、入札価格が大学の設定する入札予定価格の範囲外であったことから、平成 16 年 12 月 24 日に再入札を行った。再入札の結果、当該グループの提案価格が大学の設定した予定価格の範囲内であることを確認した。

(2) 基礎審査（基準の確認）

大成建設グループの提案内容に関し、1) 改修工事・維持管理業務内容の確認、2) 事業シミュレーション内容の確認、3) 事業遂行能力の確認を行った。その結果、大成建設グループが条件を満たしていることを確認したため、当該グループに基礎点 30 点を付与した。

(3) 定量的審査

大成建設グループの提案内容において、審査項目に沿って、1) 改修等に関する事項、2) 維持管理業務に関する事項、3) 事業の安全性に関する事項について、評価し、得点（加点）を付与した。

評価する過程で、応募者ヒアリングを実施した。

(4) 総合評価

基礎審査において付与した基礎点（30点）と定量的審査において付与した加点（満点は70点）の合計を入札価格で除した数値（以下、総合評価点）を総合評価点とした。合格ラインに達しているとの審査委員会の総意により大成建設グループを優秀提案として選定した。

第2 審査講評

1. 大成建設グループ

(1) 改修等に関する事項

外観デザインについては、テクニカルシャフトが特徴的である。テクニカルシャフトの幅は、室外機の幅に左右される提案であるため、全棟あるいは棟全体としての統一性を確保できるかが懸念される。テクニカルシャフトについては、メンテナンス等に関してもやや疑問が残る。

建物の耐震補強計画については、各棟の特性に合った耐震補強の提案は評価されるが、補強材において、その納まり具合、室内環境への配慮及びメンテナンスが実施段階での課題と考えられる。また、床補強については、段差を生じさせずに構造補強した提案は評価される。

コミュニケーションスペースの空間計画については、隣接する棟の特性を勘案し計画している点、自然環境を考慮して緑を配している点が評価される。

省エネルギーについては、自然換気の提案は評価するが、実際の管理方法においては検討を要する。

電気、情報通信、防災、給水、排水、ガス、消化設備の仮設計画については、一般的な提案と判断される。

改修工事中の仮設使用建物において、緊急避難時の安全性が確保されており、騒音対策にも配慮がうかがわれる。ユニバーサルデザインにおいても、だれもがアクセス可能な配慮がなされている。

本事業にふさわしいと思われる提案については、施工段階を学内の教育・研究の場として提供する提案は高く評価する。

当該提案の基本方針の具現化に期待する。

(2) 維持管理業務に関する事項

維持管理体制については、ヘルプデスクの設置が利用者及び管理者側にとって効果的と評価される。

事業終了後の活用も視野に入れたデータやカルテの蓄積及びそれら分析結果の業務への反映は、評価される。

巡回を徹底することで良好な施設環境を維持するため、巡回者の的確な視点及び判断等に期待する。

(3) 事業の安全性に関する事項

運転資金の不足等への対応については、資金不足に対応可能な体制を計画しているほか、万が一の場合には SPC の代表企業及び構成員が劣後融資を設定するため、対応策として評価される。

リスクについては、網羅的に検討されており、代表企業のリスクマネジメントへのノウハウの活用が期待される場所である。

破綻時の対応については、キャッシュ上は満額の損害金を確保されていない時期もあるが、万が一の場合には SPC の代表企業及び構成員が劣後融資を設定するため、対応策として評価される。

事業の継続性については、SPC 出資企業のモチベーションを事業終了時まで維持する方策はとられているといえる。しかし、低めの DSCR、PIRR になっており、SPC 出資企業にとっては必ずしも収益性の高い事業とはいいがたく、事業継続のモチベーションへの影響が懸念される。

事業計画の妥当性については、変則的な要素はみられず妥当性はあると判断される。

事業対象が複数棟であること、各業務に対して複数企業体制をとること、及び事業継続のモチベーションの維持等、内部統制が必要な条件及び事業計画になっているため、代表企業のマネジメント能力に期待する場所である。

また、本事業が、代表企業及び構成員のそれぞれの優れた部分が活かされた形で遂行されることを期待する。

2. 総評

前項のようなそれぞれの項目に対する評価結果及び次ページの総括表に示す審査結果に基づき、総合的には十分に質の高い提案と評価し、大成建設グループからの提案を優秀提案として選定したものである。ただし、審査の中では、前述したとおり、若干の課題や懸念も示されており、それらに留意して頂きながら、提案書に基づき、質の高い事業推進に努められるように、お願いする次第である。

最後に、今回、短期間の事業者選定であったにもかかわらず、1 グループから提案をいただくことができた。この間に英知を結集し、作業に取り組んでこられた大成建設グループに深く感謝するとともに、実施方針公表以降、応募グループ以外の企業の皆様からも質問や見学会へご参加いただく等、本事業に関心を寄せていただいたことに、感謝の意を表します。

熊本大学（黒髪南）工学部他校舎改修施設整備等事業 審査結果総括表

審査項目		配点	採点結果
			グループ 1
基礎審査 (基準の確認)	(1) 改修工事・維持管理業務内容の確認 各業務の提案内容が要求水準を満たしているか		○
	(2) 事業シミュレーション内容の確認 前提条件を満たしているか 計算に誤りはないか		○
	(3) 事業遂行能力の確認 資力・信用力・債務返済能力		○
	基礎点	30	30.00
定量的審査	(1) 改修工事等に関する事項	39	22.25
	① 外観のデザイン	8	4.00
	② 建物の耐震補強計画、その他の構造補強計画	8	4.00
	③ 各建物のコミュニケーションスペースの空間計画	5	3.75
	④ 省エネルギーに関する事項	6	3.00
	⑤ 電気、情報通信、防災、給水、排水、ガス、消火設備の仮設計画	2	1.00
	⑥ 改修工事中の安全性の確保	2	1.50
	⑦ ユニバーサルデザインへの対応	4	3.00
	⑧ 本業にふさわしいと思われる提案	4	2.00
	(2) 維持管理業務に関する事項	11	6.25
	① 維持管理体制	3	2.25
	② 建築物保守管理業務	3	1.50
	③ 建築設備保守管理業務	3	1.50
	④ 清掃業務	1	0.50
	⑤ 環境測定業務(衛生管理)	1	0.50
	(3) 事業の安全性に関する事項	20	10.50
	① 運転資金の確保	5	2.50
	② リスクへの対応策	4	2.50
	③ 破綻時の対応	2	1.00
	④ 事業の継続性	5	2.50
	⑤ 事業計画の妥当性	4	2.00
	小計	70	39.00
価格以外の得点 合計 A		100.0	69.00
入札価格 (円) B			4,910,026,524
総合評価点 (A/B) *10 ⁹			14.05
順位			1

※点数は、小数点以下2桁までの表記である。