

山形大学米沢キャンパス学生寮整備等事業

審査公表

平成30年3月30日

山形大学米沢キャンパス学生寮整備等事業審査委員会

< 目 次 >

1 事業概要	1
2 経緯	2
3 事業者選定方式等	3
4 競争参加資格確認審査（第一次審査）等	4
5 提案内容審査（第二次審査）等	4
6 審査結果	7
7 事業者の提案内容	9

1 事業概要

(1) 事業名

山形大学米沢キャンパス学生寮整備等事業

(2) 契約責任者

国立大学法人山形大学 施設部長 天野 良

(3) 事業場所等

1) 事業場所

山形県米沢市太田町四丁目1100番2（山形大学米沢福田団地）

約6,400㎡

2) 用途地域 無指定

3) 建ぺい率 70%

4) 容積率 200%

(4) 事業期間

1) 施設整備業務の期間

事業契約締結の日から平成31年3月31日まで（以内）とする。ただし、平成31年3月21日以降において、入居者の受け入れ準備が可能なこととする。

2) 維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務（独立採算業務）の期間

事業者が提案する日まで。

(5) 事業内容

1) 事業方式

- ① 事業者が、本施設の施設整備業務を実施した後、大学に当該本施設の所有権を引渡し、本施設の供用期間中に係る維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務（独立採算事業）を実施する「ＢＴＯ（Build Transfer Operate）方式」とする。
- ② 本施設の施設整備業務の実施に必要な範囲の土地は、事業者が無償で貸与するものとする。
- ③ 本施設の入居者サービス業務（独立採算事業）のうち、自動洗濯・乾燥機設置・運営業務、自動販売機設置・運営業務及びその他事業者提案による入居者サービス業務で施設を専有する場合は、当該事業の実施に必要な範囲を有償で貸与する。

2) 事業範囲

事業者は、本施設の施設整備業務、維持管理業務、管理運営業務、入居者サービス業務及びこれらを実施するうえで必要となる業務を行う。

①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うえで必要となる業務
- イ 設計業務及びこれらを実施するうえで必要となる業務
- ウ 建設工事及びこれらを実施するうえで必要となる業務
- エ 工事監理業務及びこれらを実施するうえで必要となる業務
- オ 周辺家屋影響調査・対策業務及びこれらを実施するうえで必要となる業務
- カ 電波障害調査・対策業務及びこれらを実施するうえで必要となる業務
- キ 各種申請等業務及びこれらを実施するうえで必要となる業務
- ク その他必要な関連業務

②本施設の維持管理業務

- ア 建物保守管理業務（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（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（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（建築物内部、外部及びガラスの清掃業務を含む。）

オ 警備業務

カ 除雪及び雪害防止業務

キ 大規模な修繕・更新業務

※本事業でいう大規模な修繕・更新業務とは、入札説明書等（主に要求水準書）に示す機能を維持するために行う日常的及び定期的な修繕・更新業務のうち、一定の期間が経過した後、にまとめて行う大規模な修繕・更新業務のこととし、入札説明書等（主に要求水準書）に示す機能を維持するために行う修繕・更新業務の範囲を超えた、いわゆる建築工事や設備工事の全面リニューアルまでを求めるものではない。

ク その他必要な関連業務

③本施設の管理運営業務

ア 施設管理業務

イ ヘルプデスク業務

ウ フロントサービス業務

エ インターネット接続業務

オ 空室補修・クリーニング業務

カ その他必要な関連業務

④本施設の入居者サービス業務（独立採算事業）

ア 生活品レンタル業務（希望者が対象）

イ 朝・夕食提供業務（希望者が対象）

ウ クリーニング取扱業務（希望者が対象）

エ 自動洗濯・乾燥機設置・運営業務（希望者が対象）

オ 自動販売機設置・運営業務（希望者が対象）

カ その他事業者提案による運営業務（希望者が対象）

キ その他必要な関連業務

（６）事業の実施

入札参加者は、本事業に係る入札の結果、優秀提案者として選定され、事業者として決定された場合には、本事業を実施する株式会社として特別目的会社を設立する。なお、入札参加企業又は入札参加グループの構成員は、当該会社に対して出資するものとする。また、その出資比率の合計は、全体の５０％を超えるものとする。

すべての出資者は、事業契約が終了するまで特別目的会社の株式を保有するものとし、大学の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行ってはならない。

ただし、入札参加企業の場合にあっては、新たに特別目的会社を設立することなく入札参加企業自らが事業者（大学との契約当事者）となることを選択できるものとし、入札参加グループの場合にあっては、新たに特別目的会社を設立することなく入札参加グループの構成員が連名で事業者（本学との契約当事者）となることを選択できるものとする。

２ 経緯

事業者決定までの主な経緯は以下のとおりである。

日 程	内 容
＜入札公告及び説明書等の公表関係＞	
４月１４日（金）	入札公告及び入札説明書等の公表
４月２４日（月）	入札説明書等に関する説明会及び現地見学会の開催
＜入札説明書等に関する質問回答関係＞	

4月17日（月）～4月27日（木）	入札説明書等に関する質問書（1回目）の提出
5月17日（水）	入札説明書等に関する質問回答書（1回目）の公表
5月30日（火）～5月31日（水）	入札参加表明書及び競争参加資格確認申請書の提出
<競争参加資格確認申請関係>	
6月9日（金）	競争参加資格確認審査結果の通知
6月12日（月）～6月21日（水）	競争参加資格がないと認めた理由説明請求書の提出
6月30日（金）	競争参加資格がないと認めた理由説明請求回答書の送付
<入札説明書等に関する要求水準確認（個別提案）・事業者入居者サービス業務提案関係>	
6月15日（木）～6月16日（金）	入札説明書等に関する個別対話の実施
<入札説明書等に関する質問回答関係>	
6月15日（木）～6月19日（月）	入札説明書等に関する質問書（2回目）の提出
6月30日（金）	入札説明書等に関する質問回答書（2回目）の公表
<入札及び提案審査関係>	
7月27日（木）～7月28日（金）	入札書等及び提案書の提出
7月28日（金）	入札書の開札
8月17日（木）	提案書の審査及び優秀提案者の選定（プレゼンテーション・ヒアリングを実施）
8月17日（木）	事業者の決定
<基本協定及び事業契約締結関係>	
8月下旬	基本協定書の締結
9月上旬～9月下旬	事業契約書の締結

3 事業者選定方式等

（1）事業者選定方式

本事業を実施する事業者には、施設整備段階から維持管理・管理運営・入居者サービス段階の各業務を通して、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、事業者の幅広い技術的能力及び総合力が必要となってくる。したがって、優秀提案者を選定し、事業者の決定を行うに当たっては、事業費とともに、事業能力、施設整備能力及び維持管理・管理運営・入居者サービス能力等のその他の条件を総合的に評価する、総合評価落札方式による一般競争入札をもって行う。

（2）事業者選定方法

優秀提案者の選定は、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（事業費の適格審査、基礎項目の適格審査、加算項目の審査、総合評価値の算定）を行う。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する。

（3）事業者選定体制

大学が設置した「山形大学米沢キャンパス学生寮整備等事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）は、事業者選定基準を審議・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、優秀提案者を選定する。なお、審査委員会は以下の7名の委員で構成され、審議内容は原則として非公開とする。

審査委員会の審査委員

役 割	氏 名	所 属 ・ 役 職 等
委 員 長	小島 浩孝	財務・施設担当理事
委 員	佐藤 慎也	学術研究院（工学部）教授
	是川 晴彦	学術研究院（人文社会科学部）教授
	伊藤 雅彦	教育・学生支援部長
	大宮 一弘	財務部長
	天野 良	施設部長
	齋藤 賀久	米沢キャンパス事務部長

4 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う。１項目でも当該要件を満たしていない場合は、当該入札参加者を欠格（競争参加資格がない。）とする。

平成２９年５月３１日までに３者の申請があり、いずれの申請者も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６月９日にその旨を通知した。

（２）入札参加者

競争参加資格の要件を満たしていることが確認された入札参加者は以下のとおりである。

なお、審査の公平性を確保するため、優秀提案者を選定するまで企業名は匿名として呼称グループ名により審査を行った。

（受付順）

入札参加企業 又は入札参加グループ 【呼称グループ名】	入札参加企業又は入札参加グループの構成員（○代表企業）	協力会社
積水ハウスグループ 【Xグループ】	○積水ハウス(株)、積和不動産東北(株)	(株)i 設計エンジニアリング (株)東北設備設計事務所 (株)鴻池組東北支店 (株)SUN総合 (株)エービーエム
大和リースグループ 【Yグループ】	○大和リース(株)山形営業所、大和ライフネクスト(株)	大和ハウス工業(株)山形支店 (株)関・空間設計
山形建設グループ 【Zグループ】	○山形建設(株)、山形パナソニック(株)、山形大学生活協同組合、(株)西王不動産	(株)羽田設計事務所 (株)山形ビルサービス

5 提案内容審査（第二次審査）等

（１）入札金額の適格審査

大学は、入札金額が予定事業費の範囲内であることを確認する。予定事業費を超える場合は、当該入札参加者を失格とする。

平成２９年７月２８日までに１者の入札があり、入札金額が予定事業費の範囲内であることを確認した。

残りの２者については入札を辞退した。

(2) 基礎項目の適格審査

審査委員会は、基礎項目の適格審査において、入札金額が予定事業費の範囲内であることが確認された入札参加者より提出された提案書の内容が、入札説明書等で規定されている要求水準のうち、審査基準に示す基礎項目を全て充足しているかについて審査を行う。基礎項目を全て充足している場合は適格とし、配点100点を付与する。1項目でも基礎項目を充足していない場合又は基礎項目について記載のない場合は、当該入札参加者を失格とする。

(3) 加点項目の審査

審査委員会は、基礎項目の適格審査において得点を付与された入札参加者より提出された提案書の内容について、加点項目の審査を行う。

加点項目の審査は、審査基準により審査を行い、配点に応じて得点を付与する。加点項目の合計は100点満点とする。

(4) 総合評価値

平成29年8月17日の審査委員会において、各入札参加者より提出された提案書の内容について、審査基準に基づき、基礎項目の適格審査、加点項目の審査を行った結果（総合評価値）は次頁の表のとおりとなり、Xグループを優秀提案者として選定し、事業者として決定した。

基礎項目審査

基礎項目・審査基準	配点	X
小 計	100	100

加点項目審査

加点項目・審査基準	配点	X
-----------	----	---

1) 事業計画に関する事項

事業収支計画に関する事項	5	3.0360
事業継続に関する事項	5	1.2500

2) 施設整備業務に関する事項

① 実施体制に関する事項	3	1.9290
② 事業場所の計画全体に関する事項	8	5.1430
③ 施設計画に関する事項		
ア 混在型学生寮として相応しい施設計画	5	2.6790
イ 平面・断面計画等の適切性	5	3.0360
ウ 室内環境の適切性（空間デザイン、遮音性能の確保等。）	7	4.2500
エ 設備計画等の適切性	5	1.6070
オ 構造計画の適切性（耐震性能の確保等。）	7	2.5000
カ 厳しい自然環境にも対応する高耐久、長寿命なづくり	6	1.9290
④ 施工計画に関する事項	4	1.5710

3) 維持管理業務に関する事項

① 実施体制に関する事項	3	1.6070
② 実施内容等に関する事項		
ア 安心・安全な生活環境、高品質な生活環境に相応しい実施内容（維持管理業務関係）	6	3.6430
イ 長寿命化、ライフサイクルコストの削減の実現性	6	3.8570
ウ 大規模な修繕・更新計画の適切性	5	1.0710

4) 管理運営業務に関する事項

① 実施体制に関する事項	3	1.7140
② 実施内容等に関する事項	7	5.2500

5) 入居者サービス業務に関する事項

① 実施体制に関する事項	2	0.8570
② 実施内容に関する事項（必須業務）	4	2.2860
③ 実施内容に関する事項（任意提案業務）	4	2.4290

総合評価値

基礎項目審査と加点項目審査 合計・・・①	151.6440
入札金額・・・②	2,868,880,000
総合評価値・・・①÷②×10 ⁹	52.858
順位	1

6 審査結果

(1) 総合

提案内容審査（二次審査）に進んだ入札参加者は1社となったが、要求水準以上の独自の提案が多数なされており、安全・安心で快適な学生寮生活につながる工夫が随所にみられる質の高い提案であった。

特に、入居者のコミュニティ形成につながる施設配置計画やゆとりのある室内の空間構成、断熱性・防犯性が高いサッシやガラスを採用する施設整備業務に関する提案、常駐の管理人による入居者サポートの充実や防犯性を高める管理運営業務に関する提案、生活環境や利便性を高めるための充実した任意提案業務を行う入居者サービス業務に関する提案が高く評価された。

優秀提案者として選定されたXグループにおいては、今後、大学と連携、協調して今回の提案の実現に向けて、事業に取り組んでいただくことを期待する。その際、よりよい学生寮の実現のため、次に示す事項については、十分に配慮されるようお願いする。

- ・ 入居者サービス業務の金額については、要求水準において、入居者に低廉な価格で提供できるよう考慮して設定することを求めていることを踏まえ、大学の要望も含めて見直しの検討を行うこと。
- ・ 洗濯乾燥機の設置台数については、利用状況等に応じて適宜見直すなど、利用者の利便性の向上に配慮すること。
- ・ インターネット接続業務については、要求水準書において、入居者がストレスを感じることなく利用可能な状況を求めていることを踏まえ、インターネット回線はモニタリングを通じ利用に支障をきたす場合アクセスポイントの増設等による改善を行うこと。

最後に、競争参加資格の確認申請をなされたものの、提案内容審査（二次審査）の前に辞退された2グループにおいても、最後まで入札等及び提案書の提出に向けてご検討なされたことに、心からお礼を申し上げたい。

(2) 個別

入札参加者の提案に関する総評及び特記すべき事項は下記のとおりである。

1) Xグループ

<事業計画に関する事項>

- ・ 自己資金による確実な資金調達計画や、安定性と透明性が高い事業収支計画が提案されている。
- ・ 構成企業が相互に支援する体制や、保険の付保による事業継続計画が提案されている。

<施設整備業務に関する事項>

- ・ 設計担当者の配置計画や、設計から建設にわたり一貫した統括管理、建設資材の一括購入による材料費高騰へ対応する実施体制が提案されている。
- ・ 敷地全体を有効に活用したゆとりのある空間構成、入寮生の安全性に配慮した動線計画、建物を低層とすることによる周辺住宅への影響低減が提案されている。
- ・ 男女比率の変化に柔軟に対応可能なゾーン区分や、入寮生のコミュニティ形成による複合的な工夫が提案されている。
- ・ 居室内に柱型を出さないことで、室内空間を広く確保するとともに、各居室間の住環境を統一することが提案されている。
- ・ 居室内の平面構成や採用するサッシやガラスの工夫により、良好な室内環境の確保や防犯性の向上を図る提案がされている。また、交流室や洗濯室の配置を工夫することで、

居室に対する音の低減に配慮する提案がされている。

- ・省エネルギーへの配慮する設備計画が提案されている。
- ・将来の間取り変更へ対応可能な構造計画が提案されている。
- ・積雪や凍結に配慮した構造部材を採用するなど、高耐久と長寿命化に配慮した提案がされている。

<維持管理業務に関する事項>

- ・米沢地区における業務実績が豊富な企業との連携や、管理人不在時にも円滑に対応する実施体制が提案されている。
- ・セキュリティシステムの工夫や女性エリアでの業務実施時の配慮や、積雪が多い自然環境に配慮するなど、安心・安全な生活環境を実現する提案がされている。

<管理運営業務に関する事項>

- ・管理人が常駐することにより、入居者サポートを充実することや、防犯性を高める提案がされている。
- ・入居者のコミュニティ形成や防犯対策など、安心・安全な生活環境を提供する提案がされている。また、入居率を高めるための工夫が複数提案されている。

<入居者サービス業務に関する事項>

- ・統括責任者のもと、従業員の教育研修やサービス内容の検証を行うことで、入居者サービスの質の向上を図ることが提案されている。
- ・女性用洗濯室のプライバシーへの配慮や、プリペイドカード支払い対応の洗濯乾燥機の設置など、生活環境や利便性を高めるための提案がされている。
- ・食堂、売店の設置や生活品のレンタルのほか、生活相談や各種サポートなど、生活環境や利便性を高めるための充実した任意提案業務が提案されている。

(3) 優秀提案者の選定

以上の審査の結果、入札参加者の提案の基礎項目審査及び加点項目審査の合計点は、151.644点となった。

また、入札参加者の合計点を入札金額で除し10⁹を乗じて求めた総合評価値は、52.858点となり、Xグループを優秀提案者として選定した。

7 事業者の提案内容

構造種別：重量鉄骨造（梁勝ちラーメン構造）

階数：地上3階建て

敷地面積：約6,400㎡

建築面積：2,745.09㎡

建物高さ：9.625m

延べ面積：7,191.95㎡



□鳥瞰図（全体）



□鳥瞰図（ラウンジとコミュニティテラス）



□内観パース（交流スペース）

※鳥瞰図と内観パースは現時点のものであり、決定ではありません。