

「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、その後の改正を含む。以下「PFI法」という。）第8条の規定により、「九州大学（伊都）総合研究棟（理学系）他施設整備事業」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25年7月30日

国立大学法人九州大学 総長 有川 節夫

九州大学(伊都)総合研究棟(理学系)他施設整備事業

審査講評

平成25年7月30日

九州大学(伊都)総合研究棟(理学系)他のPFI事業に係る審査委員会

## < 目 次 >

1. 事業概要	1
(1) 事業名称	1
(2) 公共施設等の管理者等	1
(3) 敷地概要	1
(4) 事業内容	1
(5) 事業範囲	2
(6) 事業期間	3
(7) 事業実施	3
2. 経緯	4
(1) 落札者決定までの主な経緯	4
(2) 事業者選定方式	5
(3) 事業者選定方法	5
(4) 事業者選定体制	5
3. 競争参加資格確認審査（第一次審査）	6
(1) 競争参加資格確認審査（第一次審査）	6
(2) 入札参加グループ（入札参加者）	6
4. 提案内容審査（第二次審査）	7
(1) 入札金額適格審査	7
(2) 基礎項目適格審査	7
(3) 加点項目審査	7
(4) 総合評価	8
(5) VFM評価	9
5. 落札者提案概要<落札者：竹中工務店グループ>	10
(1) スケジュール（予定）	10
(2) 施設計画概要	10
6. 審査講評	11
(1) 総合講評	11
(2) 個別講評	11
(3) 優秀提案者選定	16

## 1. 事業概要

### (1) 事業名称

九州大学（伊都）総合研究棟（理学系）他施設整備事業（以下「本事業」という。）

### (2) 公共施設等の管理者等

国立大学法人九州大学 総長 有川 節夫

### (3) 敷地概要

敷地の概要は下表のとおりである。

事業場所	福岡県福岡市西区元岡744番地(九州大学伊都キャンパス構内)
敷地面積	1,996,569.06㎡
前面道路	幅員約36m(県道桜井・太郎丸線)
区 域	市街化区域
用途地域	第一種中高層住居専用地域
防火指定	指定なし
建ぺい率	60%
容積率	100%
斜線制限	指定なし
その他	第二種15m高度地区

### (4) 事業内容

事業の内容は以下のとおりである。

#### 1) 本施設事業

本施設事業は、PFI法に基づき実施するものとし、事業者は、本施設を設計・建設した後、大学に当該本施設の所有権を引渡し、本施設事業の事業期間中に係る維持管理・運営業務を実施するBTO(Build Transfer Operate)方式とする。

なお、プロジェクトスペース部分において、事業者は、大学から当該プロジェクトスペース部分を使用貸借（無償）し、学内教員又は学内教員と連携して教育・研究等を行う学外者に教育・研究等スペースを提供（賃貸等）する運営業務を行う。

また、生活支援施設において、事業者は、大学から当該生活支援施設の一部を使用貸借（無償）し、学生及び教職員等に福利厚生サービスを提供する運営業務を行う。

#### 2) 民間付帯事業（民間付帯施設の施設整備を伴う場合）

民間付帯事業（民間付帯施設の施設整備を伴う場合）は、事業者の提案（任意）によるものとし、建設場所を本施設と別棟とし、事業者は、民間付帯施設を設計・建設した後も当該民間付帯施設を自ら所有するとともに、大学から土地を賃借（有償）し、民間付帯事業（民間付帯施設の施設整備を伴う場合）の事業期間中に係る維持管理・運営業務を行い、民間付帯事業（民間付帯施設の施設整備を伴う場合）の事業期間終了時に当該民間付帯施設を解体撤去するBOO(Build Own Operate)方式とする。

また、民間付帯施設において、事業者は、学生及び教職員等に福利厚生サービスを提供する運営業務を行う。

### 3) 民間付帯事業（民間付帯施設の施設整備を伴わない場合）

民間付帯事業（民間付帯施設の施設整備を伴わない場合）は、事業者の提案（任意）によるものとし、事業者は、大学から総合研究棟（理学系）、講義棟・生活支援施設等のうち大学が提示する範囲内の一部を賃借（有償）し、民間付帯事業（民間付帯施設の施設整備を伴わない場合）の事業期間中に係る運営業務を行う方式とする。

## (5) 事業範囲

事業者が実施する本事業の主な範囲は以下のとおりである。

### 1) 本施設事業

#### ① 本施設の施設整備業務

- ア 事前調査業務（大学が提示する以外の地質調査を含む。）及びこれらを実施する上で必要となる業務
- イ 総合研究棟（理学系）に係る設計（VE提案による変更設計）業務及びこれらを実施する上で必要となる業務
- ウ 講義棟・生活支援施設に係る設計（基本設計・実施設計）業務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
- カ 周辺家屋影響調査業務及びその対策業務
- キ 電波障害調査業務及びその対策業務
- ク 各種申請等の業務
- ケ 移転業務（特殊な研究実験設備等を除く。）
- コ 備品等調達業務（特殊な研究実験設備等を除く。）

#### 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 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 清掃業務（建物清掃（建築物内部及び外部・ガラスの清掃業務）、外構清掃）

#### ③ 本施設の運営業務

- ア プロジェクトスペース部分の運営業務
- イ 生活支援施設の運営業務

### 2) 民間付帯事業（事業者の提案（任意）とし、独立採算型事業とする。）

- ① 民間付帯施設の施設整備業務
- ② 民間付帯施設の維持管理業務
- ③ 民間付帯事業の運営業務
- ④ 民間付帯施設の解体撤去業務

## **(6) 事業期間**

本施設事業の事業期間は、事業契約締結の日から平成40年3月31日までの約14.7年間（設計・建設約2.2年間、維持管理・運営12.5年間）とする。

また、民間付帯事業（民間付帯施設の施設整備を伴う場合）の事業期間は、事業契約締結の日から、入札参加者が提案する年の3月（ただし、平成40年3月以降）までとし、民間付帯事業（民間付帯施設の施設整備を伴わない場合）の事業期間は、事業契約締結の日から平成40年3月31日までとする。

## **(7) 事業実施**

落札者は、特別目的会社を設立し、事業契約を締結し、事業を実施する。

## 2. 経緯

### (1) 落札者決定までの主な経緯

落札者決定までの主な経緯は下表のとおりである。

日 程	内 容
<入札公告及び入札説明書等の公表関係>	
平成25年 1月11日(金)～ 2月22日(金)	入札公告及び入札説明書等の公表
1月22日(火)	入札説明書等に関する説明会
<質問回答関係>	
1月24日(木)～ 1月25日(金)	入札説明書等に関する質問(1回目)の受付
2月13日(水)	入札説明書等に関する質問回答(1回目)の公表
2月25日(月)～ 2月26日(火)	入札説明書等に関する質問(追加)の受付
3月13日(水)	入札説明書等に関する質問回答(追加)の公表
4月 4日(木)～ 4月 5日(金)	入札説明書等に関する質問(2回目)の受付
4月19日(金)	入札説明書等に関する質問回答(2回目)の公表
<参加表明書及び競争参加資格確認申請書関係>	
2月20日(水)～ 4月 5日(金)	参加表明書及び競争参加資格確認申請書の受付 (随時受付)
—	競争参加資格確認審査の結果の通知 (申請書の受付から10日以内)
<実施設計図書の配布関係>	
3月15日(金)～ 3月25日(月)	総合研究棟(理学系)の実実施設計図書の配布
<個別対話(VE提案・民間付帯事業提案を含む)関係>	
3月28日(木)～ 3月29日(金)	入札説明書等に関する個別対話(VE提案・民間付帯事業提案を含む。)
4月 3日(木)	入札説明書等に関する個別対話(VE提案・民間付帯事業提案を含む。)回答の配布
<VE提案・民間付帯事業提案関係>	
3月25日(月)～ 3月26日(火)	VE提案・民間付帯事業提案に関する質問の受付
4月 3日(木)	VE提案・民間付帯事業提案に関する質問回答の配布
4月 9日(火)～ 4月10日(水)	VE提案書・民間付帯事業提案書の受付
4月16日(火)	VE提案書の採否の通知
5月 1日(水)	民間付帯事業提案書の採否の通知
<入札書及び提案書の受付関係>	
5月15日(水)～ 5月17日(金)	入札書及び提案書の受付
5月17日(金)	入札書の開札
5月31日(金)	プレゼンテーション・ヒアリング・落札者の選定
6月 4日(火)	落札者の決定・公表

## (2) 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・運営段階の各業務を通じて、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、事業者の募集及び選定を行うに当たっては、入札金額とともに、事業能力、施設整備能力及び維持管理・運営能力等のその他の条件を総合的に評価し落札者を決定する、総合評価落札方式による一般競争入札をもって行う。

## (3) 事業者選定方法

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用いることとし、競争参加資格確認審査の具体的な内容について、これを提案内容審査に持ち越さないものとする。

## (4) 事業者選定の体制

審査に当たっては、大学が設置した学識経験者等及び大学の職員から構成される「九州大学（伊都）総合研究棟（理学系）他のPFI事業に係る審査委員会」（以下「審査委員会」という。）において、落札者決定基準に関する審議並びに入札参加者より提出された入札書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、下表の5名の委員で構成され、審査委員会は非公開とする。

審査委員会の審査委員

役割	氏名	所属・職名
委員長	今泉 勝己	九州大学施設環境理事・副学長
委員  (五十音順)	稲田 容子	福岡市財政局アセットマネジメント推進部大規模事業調整課長
	久間 敬介	株式会社日本政策投資銀行九州支店企画調査課長
	館田 英典	九州大学理学研究院教授・理学系総合研究教育棟設計コアチーム長
	西村 重雄	福岡工業大学社会環境学部教授

### 3. 競争参加資格確認審査（第一次審査）

#### (1) 競争参加資格確認審査（第一次審査）

競争参加資格の確認審査は、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欠格（競争参加資格がない）とする。

平成25年4月5日までに2グループの応募があり、いずれの入札参加グループも入札説明書に記載されている資格及び実績等の要件を満たしていることを確認し、平成25年4月8日に通知した。

#### (2) 入札参加グループ（入札参加者）

（受付順）

競争参加資格が確認され、平成25年5月17日までに入札書及び提案書を提出した入札参加グループ（入札参加者）は下表のとおりである。

入札参加グループ名	代表企業	構成員	協力会社
大林組グループ	株式会社大林組	株式会社九電工、株式会社ビケンテクノ、九州大学生生活協同組合、麻生商事株式会社	株式会社日本設計、株式会社松本組
竹中工務店グループ	株式会社竹中工務店	三菱UFJリース株式会社、三菱電機ビルテクノサービス株式会社、三菱電機ライフサービス株式会社	株式会社梓設計、株式会社三好不動産

#### 4. 提案内容審査（第二次審査）

##### (1) 入札金額の適格審査

入札金額の適格審査は、入札書に記載された入札金額が予定金額の範囲内であるかどうかの確認審査を行う。予定金額を超える場合は失格とする。

平成25年5月17日までに2グループの入札があり、平成25年5月17日に開札した結果、竹中工務店グループの入札金額は予定金額の範囲内であることを確認し、落札者の対象となることを発表した。また、大林組グループの入札金額は予定金額の範囲を超えていることを確認し、落札者の対象とならないことを発表した。

入札金額適格審査の結果は下表のとおりである。

グループ 項 目	大 林 組 グ ル ー プ	竹中工務店 グ ル ー プ
入 札 金 額 [ A ] (円)	1 7 , 6 9 8 , 0 6 1 , 6 1 9	1 5 , 9 0 6 , 2 1 2 , 1 7 5
適 格 ・ 不 適 格 (失 格)	不 適 格 (失 格)	適 格

##### (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う。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100点（加点項目の審査の配点と合わせ200点とする）を付与する。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する。

平成25年5月31日の審査委員会において、竹中工務店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、竹中工務店グループに配点100点を付与した。

##### (3) 加点項目の審査

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、落札者決定基準に示す加点項目、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100点満点（基礎項目の適格審査の配点と合わせ200点とする）とする。

平成25年5月31日の審査委員会において、竹中工務店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落札者決定基準に基づき審査し、優れた提案であると評価した場合には、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。

加点項目審査の結果

加 点 項 目			配点	竹中工務店 グループ	
1) 事業計画に関する事項	①事業収支計画に関する事項	ア 資金調達等の確実性、事業収支計画の安定性	6	4.5	7.5
	②事業継続に関する事項	ア 事業継続の安定性	6	3.0	
2) 施設整備業務に関する事項	①実施体制に関する事項	ア 実施体制の適切性	6	3.0	31.3
	②施設計画に関する事項<総合研究棟(理学系)>	ア VE提案の有効性	12	8.4	
		③施設計画に関する事項<講義棟・生活支援施設>	ア 創造性(空間の魅力)	2	
	イ 教育研究環境、交流環境の高機能化や快適化		2	0.9	
	ウ 環境負荷の低減(LCCO2の低減等)、経済性(LCCの低減等)		2	1.0	
	エ ユニバーサルデザインの適切性		2	1.3	
	④施工計画に関する事項	ア 施工計画における品質管理	6	4.5	
		イ 施工計画における工程管理(大学が別途発注する移転業務、備品等調達業務等との調整を含む)	8	5.2	
		ウ 施工計画における周辺環境への配慮	2	1.5	
		エ 施工計画における環境負荷の低減(LCCO2の低減等)	2	1.1	
⑤移転業務、備品等調達業務に関する事項	ア 移転業務	2	1.3		
	イ 備品等調達業務	2	1.4		
3) 維持管理業務に関する事項	ア 維持管理業務	8	6.0	8.2	
	イ 維持管理業務における経済性(LCCの低減等)	4	2.2		
4) 運営業務に関する事項	ア プロジェクトスペース部分の運営業務	8	6.0	14.4	
	イ 生活支援施設の運営業務	12	8.4		
5) 民間付帯事業に関する事項	ア 民間付帯事業(任意)	8	5.2	5.2	
合 計			100	66.6	

(4) 総合評価

総合評価の結果は下表のとおりであり、竹中工務店グループを落札者として決定した。

項 目 \ グループ	竹 中 工 務 店 グ ル ー プ
入札金額 [ A ] (円)	15,906,212,175
基礎項目 [ B ]	100.00 (適 格)
加点項目 [ C ]	66.60
合 計 [ B + C ]	166.60
総合評価値 [(B+C)÷A×10 <sup>10</sup> ]	104.74
順 位	[ 1 ]

※ 総合評価値は、小数点以下2桁未満四捨五入で表記している。  
入札金額は税抜き金額である。

#### (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6.8%となることが確認された。

この値は、従来の大学PFI事業と比較して決して大きな値ではないが、昨今の建設業界を取りまく社会情勢や本事業の大半を占める総合研究棟（理学系）が大学において実施設計済みであることなどを考慮すると、大学の期待を十分に満たすものであり、大学の財政負担を相当程度に縮減できる内容といえる。

また、財政負担の縮減とともに、VFMには反映されない、民間の事業者ならではの質の高いサービスの提供がなされることにより、PFI事業としての効果を十分に得られることが期待できる。

## 5. 落札者提案概要< 落札者：竹中工務店グループ >

### (1) スケジュール（予定）

- |               |                   |
|---------------|-------------------|
| 1) 事業契約の締結    | 平成25年 7月          |
| 2) 設計及び建設期間   | 平成25年 8月～平成27年 9月 |
| 3) 施設の供用開始    | 平成27年10月          |
| 4) 維持管理及び運営期間 | 平成27年10月～平成40年 3月 |

※ 本施設事業と民間付帯事業のスケジュールは同じ。

### (2) 施設計画概要

#### <総合研究棟（理学系）>

- |           |                          |
|-----------|--------------------------|
| 1) 構造種別   | 鉄骨造（CFT柱、鉄骨梁）            |
| 2) 地業種別   | 深礎杭・直接基礎                 |
| 3) 階数     | 地上10階、塔屋2階               |
| 4) 延べ面積   | 52,559.80 m <sup>2</sup> |
| 5) 建築面積   | 7,278.36 m <sup>2</sup>  |
| 6) 建築物の高さ | 49.66 m                  |

#### <講義棟・生活支援施設>

- |           |                         |
|-----------|-------------------------|
| 1) 構造種別   | 鉄筋コンクリート造               |
| 2) 地業種別   | 浅層混合地盤改良併用の直接基礎         |
| 3) 階数     | 地上3階                    |
| 4) 延べ面積   | 1,910.00 m <sup>2</sup> |
| 5) 建築面積   | 1,123.06 m <sup>2</sup> |
| 6) 建築物の高さ | 14.50 m                 |

#### <民間付帯施設>

- |           |                      |
|-----------|----------------------|
| 1) 構造種別   | 鉄骨造                  |
| 2) 地業種別   | 浅層混合地盤改良併用の直接基礎      |
| 3) 階数     | 地上1階                 |
| 4) 延べ面積   | 99.45 m <sup>2</sup> |
| 5) 建築面積   | 99.45 m <sup>2</sup> |
| 6) 建築物の高さ | 4.70 m               |

## 6. 審査講評

### (1) 総合講評

本事業が、設計・建設・維持管理業務とともに、プロジェクトスペース部分及び生活支援施設の運營業務並びに民間付帯事業（任意）を含むといった難しい提案を求めているのに対し、いずれの入札参加グループも意欲的に取り組み、大学が実施設計を行っている総合研究棟（理学系）に対するVE（バリュー・エンジニアリング）とともに、それぞれの運營業務並びに民間付帯事業において、民間の事業者ならではのノウハウや創意工夫を發揮した提案を行っており、その熱意に敬意を払うところである。

しかし、前述のとおり、大林組グループの入札金額は予定金額の範囲を超えており不適格（失格）となってしまったが、このことが誠に残念でならない。

加点項目審査においては、個別講評にもあるように、それぞれの項目において、竹中工務店グループの特徴を活かした提案となっており、極めて完成度が高く、大学の期待に十分に答えるか、それ以上の内容の提案であったといえる。

なお、優秀提案者である竹中工務店グループ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、講義棟・生活支援施設・民間付帯施設の強風対策、食堂席数及び屋外テラス席数の増強、理学系学生等の特性（休校日にも在校する機会が多い、憩える空間を必要としているなど）を的確に把握した生活支援施設・民間付帯施設の空間づくり及び運営について、より一層の検討や十分な協議を行い、万全の業務実施を期待するところである。

### (2) 個別講評

竹中工務店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。なお、a、b、c、dは、審査基準に対応している。

#### 1) 事業計画に関する事項

##### ① 事業収支計画に関する事項

###### ア 資金調達等の確実性、事業収支計画の安定性

a 優先ローンで50億を確保、劣後ローンで3億を確保、代表企業と構成員で資本金1億を確保、プロジェクトスペース・インフィル部分に劣後ローン1.2億円を充当、民間付帯事業に要する建設資金に自己資金の（20千円）を充当する計画とし、融資確約書などにより、資金調達が確実なものとなっている。

b 1億円の劣後融資枠を確保、維持管理期間は1億円以上の余剰資金をつねに確保しており、事業収支計画が、施設計画、維持管理計画及び運営計画と整合がとれ安定的なものとなっている。

##### ② 事業継続に関する事項

###### ア 事業継続の安定性

c SPCの経営と業務執行を分離した体制を構築、事業期間中の具体的なリスク分析と対応を行っており、事業継続の安定性について独自の提案がなされている。ただし、構成員及び協力企業の破綻後のリスク対応については提案されているが、破綻させない方策について示されていないことから、これらの体制作りに期待する。

#### 2) 施設整備業務に関する事項

##### ① 実施体制に関する事項

ア 実施体制の適切性

- a 「移転・調達マネージャー」を配置、「移転・調達推進室」を開設、引渡し後のフォローアップは設計・建設・備品等調達業務の担当者が継続して担当、瑕疵担保期間後も維持管理業務総括責任者と連携してアフターサービスを行うなど、業務の実施体制の整備が適切になされ、想定されるリスクに対応できる方策が備えられている。また、設計の品質管理体制については、内容が抽象的であるため、確実に設計の品質管理ができる体制作りを期待する。

② 施設計画に関する事項<総合研究棟（理学系）>

ア VE提案の有効性

- a 空調設備の高機能化、高効率熱源システムの構築、連続監視システムの設置、各種床材の工夫、汚れにくい外装の採用など、教育研究環境の高機能化や快適化とともに、維持管理業務及び運営業務の高品質化等に資する効果的かつ具体的な提案がなされている。
- b 空調設備の高機能化、連続監視システムの設置、各種床材の工夫、汚れにくい外装の採用など、環境負荷の低減（LCCO<sub>2</sub>の低減等）、経済性（LCCの低減等）に資する効果的かつ具体的な提案がなされている。

③ 施設計画に関する事項<講義棟・生活支援施設>

ア 創造性（空間の魅力）

- a 地区基本設計及びパブリックスペース・デザインマニュアルを熟知した提案となっており、グリーンコリドーと調和した緑を取り込んだ屋外空間、適切なアートの配置計画、建物ボリュームをキャンパスモールの高低差に合わせることで、伊都キャンパス空間の環境と調和し、その魅力の向上に貢献している。
- b 生活支援施設をキャンパス・コモンのアイ・ストップとするなど、創造性（空間の魅力）について独自の提案がなされている。

イ 教育研究環境、交流環境の高機能化や快適化

- a 講義室等の内部空間は、柱等が室内側に出ない工夫、直射光が入射しない平面計画、講義室前に空間を設置、自然通風を考慮した中廊下の設置など、教育研究環境に適したデザイン（形状、採光、通風、意匠等）及び設備計画等になっている。

また、食堂混雑の緩和策について提案されているが、有効な手段とは言い難いため、今後の事業実施のなかで改善されることを期待する。

- b 生活支援施設の内部空間は、キャンパスモールに面して2層の吹抜けを設置するなど、様々な交流環境に適したデザイン（形状、採光、通風、意匠等）になっている。
- c オープンコリドーにベンチを配置、食堂内にデジタルサイネージを設置し、交流環境について独自の提案がなされている。

ウ 環境負荷の低減（LCCO<sub>2</sub>の低減等）、経済性（LCCの低減等）

- a 自然採光の活用、照度センサーと照明の連動、自然通風の活用、屋上ウッドデッキに再生木材の採用、エコマテリアルケーブル（一部）の採用など、環境負荷の低減（LCCO<sub>2</sub>の低減等）に資する効果的かつ具体的な提案がなされている。
- b 外装に超耐候・超低汚染型塗装材料を採用、ノンワックスビニル床シートや便所

汚垂石に防汚陶板を採用、誘導灯・階段用非常照明や便所等にLED照明を採用し、施設整備業務（主に設計上の配慮）において経済性（LCCの低減等）に資する効果的かつ具体的な提案がなされている。ただし、提案内容の成果を確認する方策が示されていないため、検証されることを期待する。

エ ユニバーサルデザインの適切性

- a 大地震時に利用者を守る耐震安全性の確保、非常放送の4か国語対応、地震時に安全なエレベーターの仕様、災害対応型自動販売機（一部）の設置など、施設の使用目的に即した災害時の安全性に対して効果的な工夫がなされている。
- b 一部の便所にはフィッティングボード、オストメイトの設置、エレベーターの操作ボタンに発音式かごボタンを採用するなど、施設の使用目的に即したユニバーサルデザイン（バリアフリーデザインを含む）がなされている。
- c ユニバーサルデザインチェックのための体制作り、災害時の一時待機に活用できる食堂空間づくりなど、安全性について独自の提案がなされている。

④ 施工計画に関する事項

ア 施工計画における品質管理

- a 施設整備業務統括責任者の設置、品質管理体制の確立など、施工計画における品質管理において、効果的かつ具体的な手段・方法等が工夫されている。
- b 乾燥収縮低減効果の高い材料によるコンクリートひび割れ低減、基礎躯体の3次元温度応力解析によるひび割れ低減、養生シートによるマスコンクリート打継面の品質向上、CFTコンクリートの連続単位水量測定器による全数連続管理、鉄骨の現場溶接品質を高める風速管理など、施工計画における品質管理について独自の提案がなされている。

イ 施工計画における工程管理

（大学が別途発注する移転業務、備品等調達業務等との調整を含む）

- a 施設整備業務統括責任者が建設業務・備品等調達業務・移転業務を一元管理、マイルストーンによる事業スケジュール管理、合理的な揚重計画を実現することにより工期を短縮し備品搬入を1か月前倒するなど、施工計画における工程管理において、効果的かつ具体的な手段・方法等が工夫されている。
- b 3Dモックアップや先行仕上げ室による納まりの早期確認、APS（アプリケーションサービスプロバイダ）による関係者の情報共有など、施工計画における工程管理について独自の提案がなされている。

ウ 施工計画における周辺環境への配慮

- a 掘削重機・発電機に「超低騒音型建設機械」を採用、コンクリートポンプ車及び発電機の4周及び上面を防音シートで対策、法定規制値（騒音85dB・振動75dB）より厳しい自主管理値（騒音77dB・振動67dB）で管理するなど、周辺環境（周辺交通、騒音・振動、悪臭・粉塵及び地盤沈下等の予測と状況把握及び対策）への配慮がなされている。
- b ロジスティックセンターの設置、本工事以外の大学発注工事を含めた搬出入車両の一元管理システムの導入、東側外部足場に東立面イメージCGを転写するなど、施工計画における周辺環境への配慮について独自の提案がなされている。

- エ 施工計画における環境負荷の低減（LCCO<sub>2</sub>の低減等）
  - a 鋼製型枠の繰り返し使用、材料のプレカット加工、建設重機などの運行管理及び省エネ運転により、省エネルギー、省資源への配慮がなされている。
  - b 十分な容量のコンテナを種別ごとに設置、ユニットケーブルの採用、梱包材の簡素化、プラスチックパレットを採用し、継続管理することでリサイクル率98%を目指すなど、発生材のリサイクル、廃棄物の適正処理に配慮した施工計画がなされている。
  - c LED電球及びリユース太陽光発電パネルを採用し、施工計画における環境負荷の低減（LCCO<sub>2</sub>の低減等）について独自の提案がなされている。

⑤ 移転業務、備品等調達業務に関する事項

ア 移転業務

- a 「移転・調達推進室」を開設、「移転・調達マネージャー」を配置、「移転・備品等調達部会」を開催、現状調査及び責任者へのヒアリングを実施、「総合レイアウト図」の作成と確認など、業務の実施内容が効果的かつ具体的なものとなっている。
- b ASP（アプリケーションサービスプロバイダ）による関係者間の情報共有環境を整備、梱包材の再利用、パソコン専用のプラスチック梱包材を活用など、移転業務について独自の提案がなされている。

イ 備品等調達業務

- a 「移転・調達推進室」を開設、「移転・調達マネージャー」を配置、「移転・備品等調達部会」を開催、「総合レイアウト図」の作成と確認、すべての業務にワンストップで対応、搬入計画の作成、関係教職員向けの説明会の開催など、業務の実施内容が効果的かつ具体的なものとなっている。
- b 「備品データベース」の作成、大学基準による備品番号付与、九州産の木材を使用した家具の採用など、備品等調達業務について独自の提案がなされている。

3) 維持管理業務に関する事項

ア 維持管理業務

- a 「省エネの有資格者」の配置、BMSの導入、建物の台帳管理、機器故障状況などの履歴管理、設備カルテ（省エネツール）の管理、省エネ支援活動の推進、遠隔監視装置の導入、自動発報機能を活用したエネルギーセンターとの協働体制の構築など、業務の実施体制の整備が適切になされ、想定されるリスクに対応できる方策（仕組）が備えられている。
- b 塩害や鳥害に配慮した業務計画、台風等時の大学との連携による被害防止措置の実施など、業務の実施内容は効果的かつ具体的なものとなっている。
- c 塩害・風水の影響を考慮し、部分的な発錆は適宜塗装、空調室外機は水洗い洗浄（年1回・台風等の豪雨後にも実施）、建物診断を事業終了前年に実施し11・12年目の経常修繕予算（確保）で修繕、事業終了後1年間は維持管理企業に問合せ窓口を設置するなど、維持管理業務について独自の提案がなされている。

イ 維持管理業務における経済性（LCCの低減等）

- a BMSを用いた効率的な管理、専門スタッフによる施設機能診断（年1回）及び

性能劣化診断（6年目と11年目）の実施、建物の劣化状況を的確に把握した修繕費の最適化と施設品質の確保、「設備カルテ」を導入したLCC13.0%の低減など、維持管理業務において省力化（維持管理費の削減）、省修繕化（修繕費の削減）、省エネルギー化（光熱水費の削減）等、経済性（LCCの低減等）に資する効果的で具体的かつ定量的な提案がなされている。

- b 負荷台帳を作成したエネルギー使用状況の把握、大学と協働で省エネ活動の更なる推進など、維持管理業務における経済性（LCCの低減等）について独自の提案がなされている。

#### 4) 運營業務に関する事項

##### ア プロジェクトスペース部分の運營業務

- a 24時間対応ヘルプデスクの設置、リスクアセスメントの実践など、業務の実施体制の整備が適切になされ、想定されるリスクに対応できる方策（仕組）が備えられている。
- b 高稼働率を維持するための施設使用料設定（9,198円/年・㎡（税込））、事業終了後1年間は運営企業に問合せ窓口を設置するなど、業務の実施内容（サービス内容、ニーズへの対応策等を含む）が効果的かつ具体的なものとなっている。
- c 「入居関心表明書」を数社から取得、大学との共同開発による「入退室システム」の導入など、プロジェクトスペース部分の運營業務について独自の提案がなされている。

##### イ 生活支援施設の運營業務

- a 業務改善（セルフモニタリング）の実施体制を構築、独自の食品安全衛生管理システムを採用、緊急災害時における協力体制など、業務の実施体制の整備が適切になされ、想定されるリスクに対応できる方策（仕組）が備えられている。
- b 休日も11:00～14:00営業、メニューを他食堂と比較し同等価格で提供、ハラル料理の提供、メニューの4か国語対応など、業務の実施内容（営業時間、メニュー、料金、その他サービス内容、ニーズへの対応策等を含む）が効果的かつ具体的なものとなっている。
- c ATMの設置、学生用ロッカーの設置、無料コピー機の設置、健康増進支援活動の実施など、生活支援施設の運營業務について独自の提案がなされている。

#### 5) 民間付帯事業に関する事項

##### ア 民間付帯事業（任意）

- a 運營業責任者による一元管理、緊急災害時は自動販売機を含む民間付帯事業の物資を無償で提供、緊急時対応マニュアルの整備、災害時防災カードの携帯、トランシーバーの活用など、業務の実施体制の整備が適切になされ、想定されるリスクに対応できる方策（仕組）が備えられている。
- b 研究室周辺（総合研究棟内）への自動販売機の設置、低廉な価格での書籍の販売、休日営業の実施について、業務の実施内容が効果的かつ具体的なものとなっている。
- c 専門書の取り扱い、資格取得のサービス及び企業による技術講演会開催は、工学系・理学系ゾーンのキャンパスライフを支援する内容となっている。

- d 業界最大手のドーナツ店舗（週1回販売）、家電製品等の展示即売会（年2回）、有償レンタルサービスなど、民間付帯事業（任意）について独自の提案がなされている。

### **(3) 優秀提案者選定**

以上の審査の結果、竹中工務店グループの提案の基礎項目審査及び加点項目審査の配点合計は166.60点となった。また、竹中工務店グループの配点合計を入札金額（15,906,212,175円）で除して求めた総合評価値は104.74ポイント（小数点以下2桁未満四捨五入）となり、同グループを優秀提案者として選定した。

以上