

「筑波大学附属病院アメニティモール整備運営事業」に係る優先交渉権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6月21日

国立大学法人筑波大学
分任契約担当役 附属病院長 松村 明

筑波大学附属病院アメニティモール整備運営事業

審査講評

平成29年6月

国立大学法人筑波大学

目 次

1. 事業概要	1
(1) 事業名.....	1
(2) 事業予定地.....	1
(3) 事業敷地の基本条件.....	1
(4) 事業期間.....	1
(5) 事業目的.....	1
(6) 事業内容.....	2
(7) 優先交渉権者決定までのスケジュール.....	2
2. 優先交渉権者選定方法	2
(1) 選定方法等.....	2
(2) 選定方針.....	3
(3) 優先交渉権者決定の手順.....	3
(4) 基礎審査方法.....	4
(5) 実質審査方法.....	4
(6) 選定委員会の開催日.....	5
3. 審査結果	5
(1) 基礎審査.....	5
(2) 実質審査.....	5
(3) 応募事業者名の確認.....	6
4. 講評	6
(1) 総表.....	6

1. 事業概要

(1) 事業名

筑波大学附属病院アメニティモール整備運営事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業予定地

筑波大学附属病院正面玄関前ロータリー内側敷地を例とするが、国立大学法人筑波大学（以下「本学」という。）及びつくば市、厚生局等関係機関の認める範囲で設置位置を自由に提案できるものとする。

なお、病院敷地には抵当権が設定されている。

(3) 事業敷地の基本条件

所在地	茨城県つくば市天久保 2-1-1 他
敷地面積	全体面積 227,283.49 m ²
都市計画による制限	用途地域：第二種住居地域 建ぺい率：40% 容積率：100% 研究教育施設第五地区地区計画
土地所有者	国立大学法人筑波大学 学長
隣接境界	東側 構内道路（ゆりのき通り）幅員 14m 西側 市道 1015 号線 幅員 18m 南側 国道 408 号線 幅員 34m 北側 市道 51054 号線 幅員 9m
区域	都市計画区域（市街化区域）
防火指定	指定なし
その他規制	公害防止地域（大気汚染，騒音，振動，悪臭），建築基準法第 22 条指定区域，第二種文教地区

(4) 事業期間

事業期間は最長 40 年とし、事業者が提案し本学が承認した期間とする。なお、アメニティモール（以下「施設」といい、建物及び付帯構築物を含む。）の建設及び除却等に要する期間は事業期間に含まないものとする。

(5) 事業目的

患者をはじめとした病院利用者へのサービス向上及び、大学関係者の福利厚生 of 充実を図ることを目的とする。

大学病院の特色を活かした地域連携や教育研究の観点も含めて民間事業者の資金と経

営能力等によって施設を建設し、維持管理及び運営を委ねることで、良好な保全状態を維持することを図る。

(6) 事業内容

事業手法は、本学から事業者へ事業用地を有償で貸与し、事業者は自ら資金調達を行い、施設を建設（Build）し、契約期間にわたり維持管理、運営（Operate）を行い、事業期間終了後、その施設を本学に移転（Transfer）する BOT 方式とする。

よって、事業用定期借地権設定契約書及び事業契約書を締結するものとする。

なお、土地の賃借権登記は行わないものとする。

建設期間中及び事業期間中の維持管理、及び運営業務は、原則として入居者の利用料金等（入居料及び管理費等）の収入により、事業者が行うものとする。

事業者は、施設の設計、建設、維持管理、運営及びその他の下記関連業務を行うこととする。

- ア. 建設
- イ. 維持管理
- ウ. 運営
- エ. 事業期間終了時の施設の引渡し（譲渡）業務

(7) 優先交渉権者決定までのスケジュール

日 時	事 業 内 容
H29.2.16 ~ H29.3.10	公 告 (公募要項等配布期間 H29.2.16 ~ H29.3.10)
H29.2.28	公募要項等説明会
H29.2.24 ~ H29.3.2	公募要項等に関する質問受付
H29.3.9	公募要項等に関する質問への回答（随時回答）
H29.2.17 ~ H29.3.10	参加表明書等の提出期間
H29.3.14	参加登録可否の通知（随時）
H29.3.31	提案書類の提出期限
H29.3.31 ~ H29.6.13	選定期間
H29.6.21	優先交渉権者の決定（選定結果の通知）

2. 優先交渉権者選定方法

(1) 選定方法等

- ア. 優先交渉権者の選定は「公募型プロポーザル方式」により実施する。
- イ. 選定に当たっては、本学に「アメニティモール整備運営事業提案書選定委員会（以下「選定委員会」という。）」を設置する。なお、委員名は公表しない。

(2) 選定方針

選定は、次の2段階とする。

ア. 基礎審査

提出された参加表明書等に基づき、参加資格を評価する。基礎審査により、参加資格を満たしていない事業者は次の実施審査の対象としない。

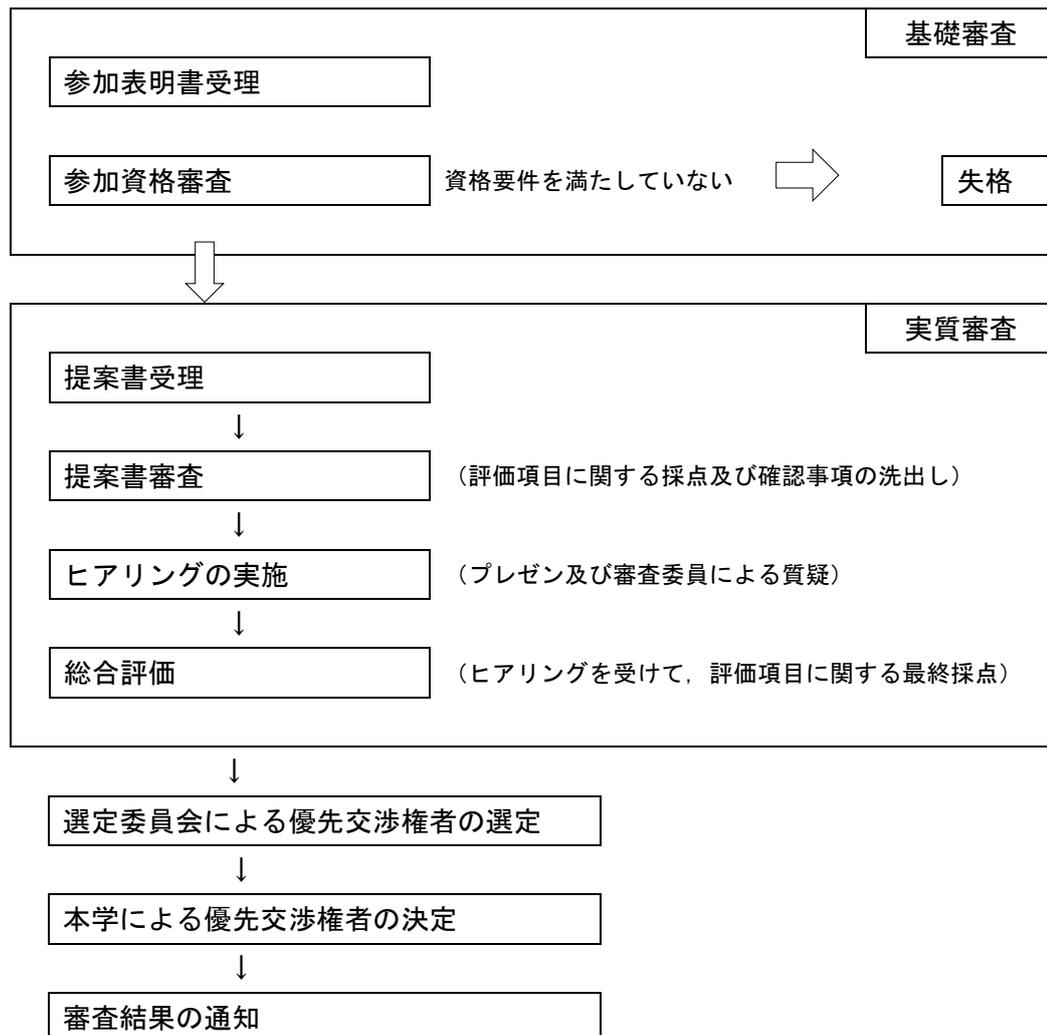
イ. 実質審査

提出された提案書類に基づき、提案内容の書類評価及びヒアリングを実施し、優先交渉権者を決定する。

なお、応募事業者が5社を超えた場合は、書類評価に基づく絞り込みを実施した上でヒアリングを行う場合がある。

(3) 優先交渉権者決定の手順

優先交渉権者決定の手順は下図のとおりである。



(4) 基礎審査方法

基礎審査は、応募事業者から提出された参加表明書等について、公募要項に記載の「参加資格要件」を満たしていることを確認する。参加資格要件を満たしていない応募事業者は失格とする。

(5) 実質審査方法

- ア. 評価項目及び配点については、別表1「評価等事項」のとおりである。
- イ. 評価項目について、提出書類及びヒアリングにおける応募事業者の説明（プレゼン）、質疑を行い、「カ. 採点基準」に基づき総合的に採点する。
- ウ. 選定委員会は、「キ. 得点の集計」に基づき集計した結果の評価点数が最も高い事業者を優先交渉権者として選定する。
また、次順位の応募者を次点者として選定する。
なお、応募した事業者が1者の場合でも、選定委員会の評価を行い、その結果、優先交渉権者とならない可能性もある。
- エ. 審査の結果が同点となった場合には選定委員会において、くじ引きにより選定する。
- オ. 選定委員会の選定結果を受けて、本学として優先交渉権者を決定する。
併せて、審査結果について、提案書を提出した応募事業者全員に通知する。

カ. 採点基準

A: 提案内容が優れており、かつその効果が期待できる	配点×1.00
B: 提案内容の効果が期待できる	配点×0.75
C: 提案内容の効果がある程度期待できる	配点×0.50
D: 要求水準、各種要件を満たしている程度	配点×0.25
E: 要求水準、各種要件を満たしていない	配点×0.00

※ 得点化の際は、小数点第3位以下は四捨五入し、少数点第2位までを求める。

キ. 得点の集計

得点の集計は、評価等事項の各評価の視点におけるそれぞれの最高点と最低点を除いて集計する方式を採用する。

ク. 実質審査の無効

次のいずれかに該当する場合は、無効とする。

- ① 虚偽の記載をした場合。
- ② 郵送により提案書類を提出する場合において、その送付された提案書類が定められた日時までに定められた場所に到着しない場合。
- ③ 提案書の所定の場所への記名若しくは押印がない場合。
- ④ 提案書類が不足する場合。
- ⑤ 不正な行為があった場合。
- ⑥ 参加登録通知後、参加資格要件を欠くこととなった場合。

- ⑦ 複数者による共同応募において、提出した参加表明書と異なるグループによる提案書の場合。

(6) 選定委員会の開催日

選定委員会の開催日は以下のとおりである。

選定委員会	日付	主な検討事項
第1回	平成29年5月19日	選定方法の確認等、提案書の配付
第2回	平成29年5月29日	提案事業者ヒアリング等
第3回	平成29年6月13日	優先交渉権者の決定等

3. 審査結果

(1) 基礎審査

本学は、応募事業者から提出された参加表明書等について、資格審査を実施した。参加表明書提出者全てが参加資格を満たしていることを確認し、平成29年3月14日に参加表明書提出者に確認結果を通知した。

なお、参加表明書提出者の名称については、審議・審査の公正性・公平性を確保するため、優先交渉権者の選定が終わるまで、選定委員会には企業名を匿名とした登録受付番号のみが示された。

(2) 実質審査

本学は、基礎審査を合格した応募事業者から提出された提案書及び応募事業者ヒアリングについて、各選定委員が優先交渉権者選定方法に基づき、5段階評価の得点化法による採点をし、評価等事項の各評価の視点におけるそれぞれの最高点と最低点を除いて集計を行い、平成29年6月13日開催の第3回アメニティモール整備運営事業提案書選定委員会において、下表1「集計結果」のとおり、優先交渉権者を登録受付番号71に決定した。

表1 集計結果

評価項目	配点	登録受付番号				
		23	35	47	71	95
		点数	点数	点数	点数	点数
1 事業概要	20	75	20	105	102.5	85
2 事業スケジュール	10	35	27.5	40	40	35
3 リスク管理	20	62.5	38.75	95	86.25	78.75
4 施設の概要	20	83.75	46.25	89	95.75	75.25
5 施設整備の説明						

6 施設維持管理の説明	10	31.5	20.5	47	43.5	42
7 運営に関する説明	20	86.25	35.5	93	98.25	83.25
8 資金調達	10	25	32.5	36.25	40	51.25
9 事業収支計画	10	17.5	12.5	47.5	47.5	45
10 事業の安定性・継続性	20	65	38	85	87	79
11 自由提案	20	70	25	95	100	95
合計	160	551.5	296.5	732.75	740.75	669.5

※選定委員9名による採点（満点1,120点）

（3）応募事業者名の確認

優先交渉権者の選定後、選定委員会は本学より事業者名が明記されている提案書（正本）の提示を受け、各登録受付番号の事業者名を確認した結果、選定委員会は、株式会社ローソンを代表企業とする登録受付番号71を筑波大学附属病院長に報告する優先交渉権者として決定し、次順位であるJA三井リース建物株式会社を代表企業とする登録受付番号47を次点者として決定した。

4. 講評

（1）総評

患者をはじめとした病院利用者へのサービス向上及び、大学関係者の福利厚生の充実に図ること、大学病院の特色を活かした地域連携や教育研究の観点も含めて民間事業者の資金と経営能力等によって施設を建設し維持管理及び運営を委ね、良好な保全状態を維持することを図るといった本事業の目的に対して、事業用地も自由提案とするなど、応募事業者の提案に委ねる部分が多く、応募事業者にとっては自由に提案できる代わりに、本学の要求に対して施設の規模や収支のバランス等、提案書を見る限りでは自由であるがために提案が難しかったのではと推察する。そのような中、今回5社もの事業者が民間のノウハウを活かし、創意工夫をもって様々な優れた提案が提出された。

特に、登録受付番号47と登録受付番号71については、各評価項目において優れた提案がなされていた。

登録受付番号47はリスク管理が詳細に想定されており且つ対応策も具体的であったこと、施設維持管理が具体的で効果がある程度期待できる提案であったこと等が高い評価とされたが、惜しむらくは本学への経済効果に配慮したためか、全体として無難な提案に留まっていると評価されてしまったことが悔やまれる。

一方で、登録受付番号71のメディカルフィットネスといったオリジナリティのある提案、利用者の利便性や経済効果の確保された整備方針、外観デザインの病院周辺環境との調和、木を採り入れた内装計画等が本事業の目的を実現するものとして特に高く評価され、また優れていると評価された事項も多かった。

よって、事業者の創意工夫に対しての評価により点数の差異が出る結果となった。

最後になるが、今回の5社いずれの提案からも本事業に際し、自らの持つノウハウを最大限に活用し、優れたサービスを提供するという熱意が強く伝わってきたことを強調しておきたい。また、自らのグループが貢献する点は何かということを実績に検討され、提案書の作成にも多大な労力を要されたことが見てとれた。この点は、5社の皆様のご尽力に深く謝意を表したい。

本事業が、患者アメニティの向上のみならず、地域連携や教育研究を発展していくことを期待する。