

「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、「京都大学（桂）総合研究棟Ⅲ（物理系）等施設整備事業」（以下「本事業」という。）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22年3月30日

国立大学法人京都大学 学長 松本 紘

# 京都大学（桂）総合研究棟Ⅲ（物理系）等施設整備事業

## 審査講評

平成22年3月30日

京都大学（桂）総合研究棟Ⅲ（物理系）等施設整備事業に係る提案審査委員会

## < 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) 敷地の概要.....	1
(4) 事業内容.....	1
(5) 事業の範囲.....	2
(6) 事業期間.....	2
(7) 事業の実施.....	2
2. 経緯 .....	3
(1) 落札者決定までの主な経緯.....	3
(2) 事業者選定方式.....	3
(3) 事業者選定方法.....	3
(4) 事業者選定の体制.....	3
3. 競争参加資格確認審査（第一次審査）等.....	4
(1) 競争参加資格確認審査（第一次審査） .....	4
(2) 入札参加グループ（入札参加者） .....	4
4. 提案内容審査（第二次審査） .....	5
(1) 入札金額適格審査.....	5
(2) 基礎項目適格審査.....	5
(3) 加点項目審査.....	5
(4) 総合評価.....	6
(5) VFM評価.....	6
5. 落札者の提案概要 .....	7
(1) スケジュール（予定） .....	7
(2) 総合研究棟Ⅲ（物理系）の概要.....	7
6. 審査講評 .....	7
(1) 総合講評.....	7
(2) 個別講評.....	7
(3) 優秀提案者の選定.....	11

## 1. 事業概要

### (1) 事業名称

京都大学（桂）総合研究棟Ⅲ（物理系）等施設整備事業

### (2) 公共施設等の管理者等

国立大学法人京都大学 学長 松本 紘

### (3) 敷地の概要

敷地の概要は下表のとおりである。

事業計画地	京都府京都市西京区京都大学桂（京都大学桂キャンパス内）
敷地面積	桂団地全体 372,109㎡ Cクラスター 57,942㎡（本施設の敷地）
敷地隣接道路	京都市道100号線
用途地域	第1種中高層住居専用地域
建ぺい率	35%
容積率	150%
壁面後退距離	5m
建物高さ	建築物の高さの最高限度15m

### (4) 事業内容

#### 1) BOT (Build Operate Transfer) 方式部分

本事業のうちBOT方式部分（共用部分を含む。）については、PFI法に基づき実施するものとし、選定事業者は大学が所有する土地に新たに当該本施設を設計・建設した後も当該本施設を自ら所有し、事業期間中に係る維持管理業務を実施し、事業期間終了時に大学に当該本施設の所有権を無償で引き渡すBOT方式とする。

なお、事業期間中、選定事業者は当該本施設を大学に一括賃貸借し、大学が当該本施設を使用するものとする。

ただし、選定事業者は大学に一括賃貸借した当該本施設のうちレンタルラボ部分において運営業務を、カフェテリア部分において附帯事業（独立採算事業とし、必須とする。）を、それぞれ実施するものとする。

土地は、本事業実施に必要な範囲を大学が選定事業者は無償で貸与する。また、附帯事業を行うカフェテリア部分の建物は、本事業実施に必要な範囲を大学が選定事業者は無償（ただし、負担金を付加する。）で貸与する。

#### 2) BTO (Build Transfer Operate) 方式部分

本事業のうちBTO方式部分（共用部分を含む。）については、PFI法に基づき実施するものとし、選定事業者は大学が所有する土地に新たに当該本施設を設計・建設した後に、大学に当該本施設の所有権を引渡し、事業期間中に係る維持管理業務を実施するBTO方式とする。

土地は、本事業実施に必要な範囲を大学が選定事業者は無償で貸与する。

#### 3) 附帯事業施設部分

本事業のうち附帯事業施設部分については、選定事業者は自らの費用と責任によって大学が所有する土地に本施設とは別棟で新たに当該施設を設計・建設した後も当該施設を自ら所有し、事業期間中に係る維持管理・運営業務を実施し、事業期間終了時に大学に当該

施設の所有権を無償で引き渡す附帯事業（独立採算事業とし、提案とする。）を実施するものとする。

土地は、本事業実施に必要な範囲を大学が選定事業者の有償で貸与する。

## (5) 事業の範囲

選定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) 施設整備業務

- ① 本施設の施設整備に係る事前調査（地質調査を含む）業務及びその関連業務
- ② 本施設の施設整備に係る設計（基本設計・実施設計）業務及びその関連業務
- ③ 本施設の施設整備に係る建設工事（造成工事を含む）及びその関連業務
- ④ 本施設の施設整備に係る工事監理業務
- ⑤ 本施設の施設整備に係る周辺家屋影響調査業務及びその対策業務
- ⑥ 本施設の施設整備に係る電波障害調査業務及びその対策業務
- ⑦ 本施設の施設整備に係る各種申請等の業務

### 2) 維持管理・運營業務

- ① 本施設の建物保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他の一切の保守管理業務を含む）
  - ② 本施設の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）
  - ③ 本施設の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）
  - ④ 本施設の清掃業務（建築物内部及び外部・ガラスの清掃業務）
  - ⑤ 本施設の警備業務
  - ⑥ レンタルラボ部分の運營業務
- ※ 維持管理・運營業務にかかる光熱水費は大学が負担する。また、本施設の大規模修繕（本事業における大規模修繕とは、大学が自らの事由により別途発注する大規模な修繕をいう）については、本事業の事業期間中の実施は予定していない。ただし、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・更新は、その規模にかかわらずすべて本事業において選定事業者が行う事業の範囲とする。

### 3) 附帯事業（独立採算事業とする。）

（本施設で行う附帯事業：必須）

- ① カフェテリア部分の維持管理業務
- ② カフェテリア部分の運營業務（福利厚生等のサービス提供）

（附帯事業施設部分で行う附帯事業：提案）

- ① 附帯事業施設部分の施設整備業務
- ② 附帯事業施設部分の維持管理業務
- ③ 附帯事業施設部分の運營業務（福利厚生等のサービス提供）

## (6) 事業期間

事業契約締結の日から平成36年3月31日まで

## (7) 事業の実施

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以下のとおりである。

平成21年 8月 5日	(1) 入札公告・入札説明書等の公表
平成21年 8月11日	(2) 入札説明書等に関する説明会等
平成21年 8月11日～ 8月17日	(3) 入札説明書等に関する質問の受付（1回目）
平成21年 9月 7日	(4) 入札説明書等に関する質問回答の公表（1回目）
平成21年 9月14日～ 9月17日	(5) 入札説明書等に関する質問の受付（2回目）
平成21年10月 9日・10月16日	(6) 入札説明書等に関する質問回答の公表（2回目）
平成21年 9月14日～ 9月17日	(7) 参加表明書・競争参加資格確認申請書の受付
平成21年10月 2日	(8) 競争参加資格確認審査の結果の通知
平成21年12月 8日～12月10日	(9) 入札書等及び提案書の受付期間
平成21年12月10日	(10) 入札書の開札
平成22年 2月 8日	(11) 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教職員で構成する「京都大学（桂）総合研究棟Ⅲ（物理系）等施設整備事業に係る提案審査委員会」（以下「審査委員会」という。）において、事業者の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、次頁の8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

委員長	大西 有三 藤井 信孝	京都大学理事／副学長（施設・情報担当）平成21年10月まで 京都大学理事／副学長（施設担当）平成21年11月より
委員      (五十音順)	新井 英植	公認会計士（日本公認会計士協会京滋会会員）
	入倉孝次郎	愛知工業大学地域防災研究センター客員教授
	大嶋幸一郎	京都大学工学研究科長・学部長
	後藤 寛	京都大学財務部長
	高月 紘	石川県立大学生物資源工学研究所教授
	田中 英隆	米国公認会計士（株格付投資情報センター常務執行役員 ストラクチャードファイナンス本部長
	並河 宏明	京都大学施設環境部長

### 3. 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）

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を満たしているかどうかの確認を行うものであり、1項目でも要件を満たしていない場合は欠格とする。

平成21年9月17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規定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21年10月2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21年12月10日までに入札書等及び提案書を提出した入札参加グループ（入札参加者）は以下のとおりである。

入札参加グループ名	代表企業	構成員	協力会社
三菱UFJリースグループ	三菱UFJリース株式会社	株式会社リンレイサービス	株式会社安井建築設計事務所、株式会社竹中工務店、太平ビルサービス株式会社
大林組グループ	株式会社大林組	株式会社東急コミュニティー	株式会社昭和設計、株式会社日米クック

#### 4. 提案内容審査（第二次審査）

##### (1) 入札金額適格審査

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を行うものであり、予定金額を超える場合は失格とする。

平成21年12月10日までに2グループの入札があり、いずれの入札参加グループも入札金額が予定金額の範囲内であることを確認した。

##### (2) 基礎項目適格審査

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ものであり、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50点（加点項目の審査の配点と合わせ100点とする）を付与、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22年1月15日及び2月4日の審査委員会において、いずれの入札参加グループの提案書の内容も要求水準の基礎項目を充足していることを確認し、各入札参加グループに配点50点を付与した。

##### (3) 加点項目審査

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評価項目、評価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50点満点（基礎項目の適格審査の配点と合わせ100点とする）とする。

平成22年1月15日及び2月4日の審査委員会において、各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、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、加点項目毎に加点を行った。

加点項目審査の結果は以下のとおりである。

評価項目(評価の視点)			配点	三菱UFJリース グループ	大林組 グループ
事業 計画 事項	①事業収支計画に関する事項	ア 事業収支計画の安定性	3	2.2500	1.7500
	②事業の継続に関する事項	ア 事業継続の安定性	3	1.7500	1.6250
施設 計画 事項 等	①施設計画に関する事項	ア 創造性(空間の魅力)	8	5.1429	5.1429
		イ 教育研究環境の高機能化、快適化	8	5.4286	5.1429
		ウ 施設計画における環境負荷の低減(LCCO2の低減等)	3	2.1429	1.9286
		エ 施設計画における維持管理段階の経済性	5	3.0357	3.0357
		オ 安全性	2	1.3571	1.2143
	②施工計画に関する事項	ア 施工計画における品質管理	3	1.5000	1.6500



		イ 社会性(周辺環境への配慮)	1	0.5357	0.6071
		ウ 施工計画における環境負荷の低減(LCCO2の低減等)	1	0.5417	0.5417
維持管理・運営計画に関する事項		ア 各維持管理業務(建物・建築設備・外構施設・清掃・警備)	3	1.7143	1.9286
		イ 維持管理計画における経済性	4	2.2857	2.4286
		ウ レンタルラボ部分の運営業務	2	1.3125	1.1250
附帯事業計画に関する事項		ア 本施設で行う附帯事業計画(必須事業)	3	1.2188	2.7188
		イ 附帯事業施設で行う附帯事業計画(提案事業)	1	0.0000	0.0000

#### (4) 総合評価

総合評価の結果は下表のとおりであり、大林組グループを落札者として決定した。

項目	グループ	三菱UFJグループ	大林組
基礎項目 [ A ]		50.0000	50.0000
加点項目 [ B ]		30.2159	30.8392
合計 [ A + B ]		80.2159	80.8392
入札金額 [ C ] (円)		8,996,067,384	8,773,869,033
総合評価値 [(A+B)/C×10 <sup>10</sup> ]		89.1677	92.1363
順位		[ 2 ]	[ 1 ]

※ 総合評価値は、小数点以下4桁未満切捨てで表記している。

※ 入札金額は税抜き価格である。

#### (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12.4%となることが確認された。

## 5. 落札者の提案概要

### < 落札者：大林組グループ >

#### (1) スケジュール（予定）

- |               |                   |
|---------------|-------------------|
| 1) 事業契約の締結    | 平成22年 3月          |
| 2) 設計及び建設期間   | 平成22年 3月～平成24年 9月 |
| 3) 施設の供用開始    | 平成24年10月          |
| 4) 維持管理及び運営期間 | 平成24年10月～平成36年 3月 |

#### (2) 総合研究棟Ⅲ（物理系）の概要

- |           |                              |
|-----------|------------------------------|
| 1) 構造種別   | 鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）             |
| 2) 階数     | 地下3階／地上3階＋塔屋                 |
| 3) 建築面積   | 9,795.26 m <sup>2</sup>      |
| 4) 延べ面積   | 28,157.59 m <sup>2</sup>     |
| 5) 建築物の高さ | 14.92 m（建築基準法施行令第2条第6項による高さ） |

※ 落札者グループの提案内容（イメージ図等）は、別添資料を参照のこと。

## 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運營業務を含み、かつ、極めて高度な教育・研究・実験環境の整備、BOT方式とBTO方式の一体化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の提案も意欲的な取り組みとともに独自の強みを活かし、民間事業者ならではのノウハウを生かした創意工夫を大いに発揮したものであり、その熱意に敬意を払うところである。

加点項目審査においては、個別講評にもあるように、評価項目では各入札参加グループの特徴を活かした提案により差異がみられたが、全体では、大きな差には至らなかった。このことは、いずれの入札参加グループの提案も、極めて完成度が高く、すぐにでも実現できる優れた提案であったといえる。

なお、優秀提案者である大林組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、桂キャンパス全体のデザインのより一層の継承、グレートコート側に開かれたエントランスの実現、R I施設における車両アクセスの改善を要望するところである。

### (2) 個別講評

各入札参加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。

#### 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 事業収支計画の安定性

<三菱UFJリースグループ>

- ・ 事業者の資金拠出が、資本金20百万円及び劣後借入230百万円と、比較的大きく安定的なスキームとしている。

<大林組グループ>

- ・ 事業者の資金拠出が、資本金10百万円及び劣後借入40百万円と、比較的小さ

なスキームとしている。

## ② 事業の継続に関する事項

### ア 事業継続の安定性

<三菱UFJリースグループ>

- ・ 想定されるリスクに適切な検討を加えるとともに、リスク防止策についても提案している。
- ・ 各種の保険について、構成員等のリスク管理能力や経済的合理性を考慮し、適切な保険設計としている。

<大林組グループ>

- ・ 想定されるリスクに適切な検討を加えている。
- ・ 各種の保険について、事業者独自の提案によるものも含め、手厚い保険設計としている。

## 2) 施設計画等に関する事項

### ① 施設計画に関する事項

#### ア 創造性（空間の魅力）

<三菱UFJリースグループ>

- ・ 桂キャンパス全体のデザインを継承しており、統一感を実現している。
- ・ エントランスは、外部に対して広い開口部を持たせるなど、グレートコートに開かれた空間としている。
- ・ 各所に「オープンテラス」、「ヒルトップテラス」、「ポケットデッキ」、「リフレッシュデッキ」などを設置し、内部空間と外部空間の連携を図っている。

<大林組グループ>

- ・ 地域の植生を考慮した樹種選定など、西山の自然を再現する植栽計画としている。
- ・ 東側丘陵斜面に散策路「思索の道」を設置し、各棟とブリッジ等で接続している。
- ・ 各所に「インテリジェンスジャンクション」、「クリエイションギャラリー」、「クリエイションニッチ」などを設置し、交流空間の連続性を図っている。

#### イ 教育研究環境の高機能化、快適化

<三菱UFJリースグループ>

- ・ バックボーン架構を採用することで、実験室のフレキシビリティを高めている。
- ・ 実験室の界壁は、上階床版まで達する遮音壁としている。
- ・ 電気室を地上レベルより高い位置に設置するとともに、2箇所分散するなど、信頼性の高い設備計画としている。

<大林組グループ>

- ・ バックボーン架構を採用することで、実験室のフレキシビリティを高めている。
- ・ メインストリートである「インテリジェンススパイン」の地下1階部分をブリッジも含めて屋内化している。
- ・ サービスヤードにラインを引くことにより、簡易なスポーツコートとして利用できるようにしている。

#### ウ 施設計画における環境負荷の低減(LCCO2の低減等)

<三菱UFJリースグループ>

- ・ 共用部分の通路や便所等に、LED照明を積極的に採用している。
- ・ 外部負荷の高い部分に、高遮蔽素材であるLOW-eガラスを採用している。
- ・ LCCO2の削減に向けて、具体的な数値を設定している。

<大林組グループ>

- ・ CASBEE総合評価Sランクの達成を提案している。
- ・ 風環境評価システム、熱環境評価システムの導入により、環境負荷低減の精度を高める計画としている。
- ・ LCCO2の削減に向けて、具体的な数値を設定している。

エ 施設計画における維持管理段階の経済性

<三菱UFJリースグループ>

- ・ 欄間や階段室を利用した、効率的な通風システムを計画している。
- ・ ナイトパーズ機能付の全熱交換器の採用など、環境負荷の低減に配慮している。
- ・ BMSの採用による、データ活用に基づいた省エネルギー管理を計画している。
- ・ 外部や内部のメンテナンス、設備のメンテナンスの省力化に配慮している。

<大林組グループ>

- ・ 網戸付片引戸や階段室を利用した、効率的な通風システムを計画している。
- ・ ナイトパーズ機能付の全熱交換器の採用など、環境負荷の低減に配慮している。
- ・ BMSの採用による、データ活用に基づいた省エネルギー管理を計画している。
- ・ 外部や内部のメンテナンス、設備のメンテナンスの省力化に配慮している。

オ 安全性

<三菱UFJリースグループ>

- ・ 防災とセキュリティを重視し、実験室ごとに防火区画を形成している。
- ・ 2か国語での非常放送とともに、点滅式誘導灯を設置している。
- ・ 男性用・女性用を分けた多目的トイレ（一部オストメイト対応）としている。

<大林組グループ>

- ・ 実験エリアに緊急ステーション（補助散水栓・消火器・緊急シャワー・緊急周知ブザー）を設置している。
- ・ b棟1階、c棟地下1階の廊下東端部にて敷地内通路と接続している。

② 施工計画に関する事項

ア 施工計画における品質管理

<三菱UFJリースグループ>

- ・ 建設企業による品質管理チームを設置し、充実した配筋検査を計画している。
- ・ 「ジャンカ検出器」、「連続式RI法」の採用を計画している。

<大林組グループ>

- ・ 建設企業の施工技術部門、安全環境部門、生産設計部門の支援を計画している。
- ・ 「配筋検査支援システム」、「ICタグ排水通水検査」の採用を計画している。

イ 社会性（周辺環境への配慮）

<三菱UFJリースグループ>

- ・ 地域環境の保全策とともに、地域との交流（作業所体験ツアー）を計画している。

<大林組グループ>

- ・ 近隣配慮エリア（敷地北側の揚重機を設置しないスペース）、ふれあいエリア（北側住宅前の近隣に開放できるスペース）を計画している。
- ウ 施工計画における環境負荷の低減（LCCO<sub>2</sub>の低減等）

＜三菱UFJリースグループ＞

- ・ ゼロエミッションを目指し、各種の3R活動の推進を計画している。

＜大林組グループ＞

- ・ ゼロエミッションを目指し、各種の3R活動の推進を計画している。

### 3) 維持管理・運営計画に関する事項

ア 各維持管理業務（建物・建築設備・外構施設・清掃・警備）

＜三菱UFJリースグループ＞

- ・ 「維持管理マニュアル」に基づく業務の遂行とともに、予防保全を基本コンセプトとしている。
- ・ 震度5以上の地震や台風時には、点検チームによる臨時点検の実施とともに、機能の早期回復を計画している。

＜大林組グループ＞

- ・ 「人の手と目による」きめの細かい管理をコンセプトとし、予防保全に基づいた保守点検の実施を計画している。
- ・ 第三者企業によるデータベースの活用、グループ保険の付保、アンケート調査の実施、防災備品の整備等を計画している。

イ 維持管理計画における経済性

＜三菱UFJリースグループ＞

- ・ 予防保全を一次・二次に区分し、効率性・経済性を求める計画としている。
- ・ 業務ごとにエネルギー等の管理標準を作成し、改善計画のプログラムに基づいて、省力化・省修繕化・省エネルギー化を図る計画としている。
- ・ 各エネルギーの使用実態を分析し、大学と協力して省エネルギーの広報活動等を行い、利用者に対して啓蒙を図る計画としている。
- ・ 修繕計画は、3年に1度の定期的な見直しを行う計画としている。

＜大林組グループ＞

- ・ 人の手と目による予防保全の実施により、不要な修繕を削減する計画としている。
- ・ 年度始めにエネルギー使用量に対する管理値を設定するとともに、例えば、共用部分の照明を現場担当者が間引き消灯する計画としている。
- ・ 各使用量を研究室・実験室等单位で計測・公表、管理値に対する使用量を評価分析して、啓蒙活動に使用する計画としている。
- ・ 施設の供用開始後5年目・10年目に、総合的な省エネルギー診断を実施し、省エネルギーに有効な対策を提案する計画としている。

ウ レンタルラボ部分の運營業務

＜三菱UFJリースグループ＞

- ・ 運営企業が、契約・収益管理担当者、現地担当者を配置する計画としている。
- ・ 想定されるリスク、リスクに対する対応策と体制、リスクの予防について、各種の具体的な提案をしている。

- ・ レンタルラボ部分の運營業務について、各種の具体的な提案をしている。
- ・ 入居者への賃貸料を、大学が設定している料金と同額の月額2,100円/㎡と設定している。

<大林組グループ>

- ・ 運営企業が、運営担当者、内装工事監理者などを配置する計画としている。
- ・ 想定されるリスク、リスクに対する対応策と体制、リスクの予防について、各種の具体的な提案をしている。
- ・ レンタルラボ部分の運營業務について、各種の具体的な提案をしている。
- ・ 入居者への賃貸料を、区画面積の大小に合わせて、月額2,300～2,900円/㎡と設定している。

#### 4) 附帯事業計画に関する事項

##### ア 本施設で行う附帯事業計画（必須事業）

<三菱UFJリースグループ>

- ・ コーヒーとパン等を販売するカフェテリアを計画している。
- ・ オープン形式の客席、外部ウッドデッキにテラス客席を設置する計画としている。
- ・ 営業時間は、平日10時から14時までとし、客席部分については終日開放する計画としている。

<大林組グループ>

- ・ 豊富なメニューが提供できるカフェテリアを計画している。
- ・ オープンテラスからも直接アクセスできる計画としている。
- ・ 営業時間は、平日の10時から14時及び17時から20時、土曜日の10時から14時とし、客席部分については終日開放する計画としている。
- ・ 食事主体の提供とし、物販店と競合しない店づくりを計画している。
- ・ カフェテリアでのパーティ、桂キャンパス内へのデリバリーなどを計画している。
- ・ キャンパスライフの支援（栄養相談、レシピ配布など）を計画している。

##### イ 附帯事業施設で行う附帯事業計画（提案事業）

- ・ 附帯事業施設で行う附帯事業計画については、各入札参加グループとも提案がなかった。

#### (3) 優秀提案者の選定

以上の審査の結果、各入札参加グループの提案の基礎項目審査及び加点項目審査の得点合計は、三菱UFJリースグループ：80.2159、大林組グループ：80.8392点となった。また、各入札参加グループの得点合計を入札金額で除して求めた総合評価値は、三菱UFJリースグループ：89.1677ポイント、大林組グループ：92.1363ポイントとなり、大林組グループが最も高い総合評価値を取得したことにより同グループを優秀提案者として選定した。

優秀提案者として選定された大林組グループの提案は、約12.4%のVFMを達成できるとともに、民間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って、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。

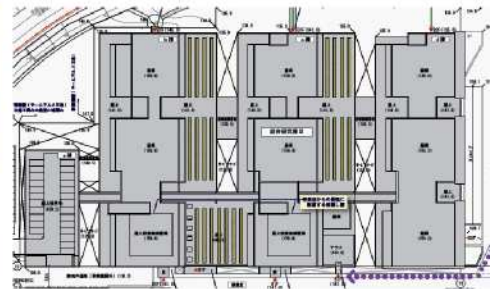
京都大学（桂）総合研究棟Ⅲ（物理系）等施設整備事業（別添資料）  
 落札者グループの提案内容（イメージ図等）



鳥瞰図



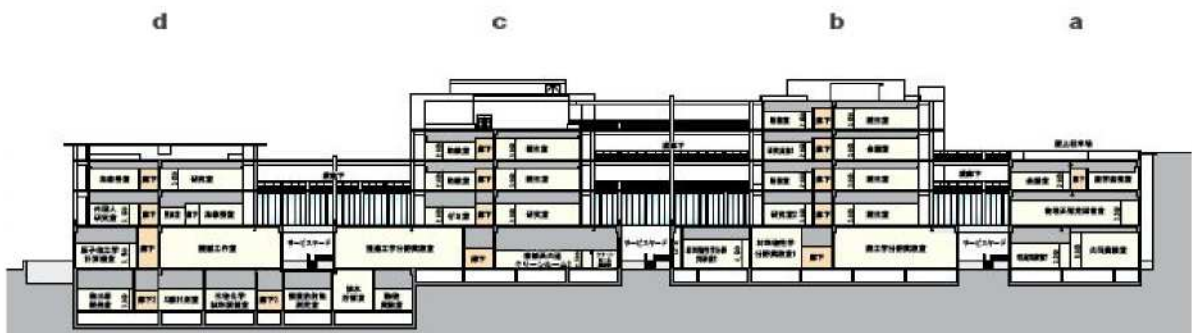
透視図



配置図

施設計画の概要

構造種別	RC造（一部S造）
階数	地下3階／地上3階＋塔屋
建築面積	9,795.26 m <sup>2</sup>
延べ面積	28,157.59 m <sup>2</sup>
建築物の高さ	14.92 m



断面図