

# 沖縄科学技術大学院大学シーサイドキャンパス产学連携滞在施設整備事業

## 審査講評

令和7年3月3日

沖縄科学技術大学院大学  
シーサイドキャンパス产学連携滞在施設整備事業提案審査委員会

## 目次

1 事業概要 .....	1
(1) 事業名	
(2) 目的	
(3) 事業期間	
(4) 事業計画地等	
(5) 事業内容	
2 事業者選定経緯 .....	2
(1) 選定経緯	
(2) 提案審査委員会の設置	
(3) 選定方針	
3 基礎審査 .....	3
(1) 基礎審査	
(2) 応募者	
4 実質審査 .....	3
(1) 実質審査	
(2) 優先交渉権者及び次順位交渉権者の選定	
5 審査講評 .....	4
(1) 総合講評	
(2) 個別講評	

## 1 事業概要

### (1) 事業名

沖縄科学技術大学院大学シーサイドキャンパス産学連携滞在施設整備事業

### (2) 目的

沖縄科学技術大学院大学(以下「OIST」という。)は、所有しているシーサイドキャンパスの用地(以下「事業計画地」という。)において、教育研究、産学官連携及びスタートアップの滞在型活動を支援する共創の場を確保することを目指して、新たに産学連携滞在施設の整備を計画している。

事業の実施に当たって、民間事業者(以下「事業者」という。)のノウハウを活用し、事業計画書の策定から設計・建設等及び維持管理・運営その他関連業務を一体的に行うことにより、効果的かつ効率的な施設を整備し、もって上記目的に資することを期待する。

本事業では、はじめに設計・建設や維持管理・運営業務のマネジメントを見据えながら事業計画書を策定することとし、広く事業者から提案を求める公募型プロポーザル方式(企画競争)により実施する。

### (3) 事業期間

事業期間は、次のとおり段階的に業務を実施する。フェーズ2及びフェーズ3の事業期間は、フェーズ1において事業者の提案を基にOISTと事業者が協議して決定する。

業務内容		期間
フェーズ1	事業計画書の策定	基本協定書締結後から令和8年2月28日まで
フェーズ2	設計・建設等	合意書締結後から約4年間程度
フェーズ3	維持管理・運営その他関連業務	事業契約書締結後から約50年間程度

### (4) 事業計画地等

本事業の事業計画地及び計画施設は次のとおり。

#### ① 事業計画地

沖縄科学技術大学院大学シーサイドキャンパス内(沖縄県国頭郡恩納村字恩納7542番地)

#### ② 計画施設

事業計画地において整備・運営等を行う施設は次のとおり。

・滞在施設: シングルルーム(30m<sup>2</sup>程度、約80室)

ツインルーム1(45m<sup>2</sup>程度、約25室)、ツインルーム2(60m<sup>2</sup>程度、約10室)

共用部(会議室(6名用:約6室、12名用:約1室、打合せエリア:適宜)、テレカンルーム(2名用、約6室)、ラウンジ、食堂・カフェ、売店等)

・駐車場: 約100台

### (5) 事業内容

事業者は、事業計画地を利用し、計画施設の事業計画書の策定、設計・建設等、維持管理・運営その他関連業務を一体的に実施する。OISTは、事業計画地を事業者に有償で貸し付け、計画施設を事業者から有償で借り受ける。

本事業において事業者は、はじめに計画施設の事業計画書の策定を実施する。なお、事業者は、フェーズ2及びフェーズ3において、OISTと合意書等に基づく随意契約を予定している。ただし、事業計画書についてOIST理事会の承認を得た場合に限る。

## 2 事業者選定経緯

### (1)選定経緯

優先交渉権者及び次順位交渉権者決定までの経緯は次のとおりである。

日程	内容
令和6年 9月30日(月曜日)	公告、公募資料の配付
10月11日(金曜日)	公募資料に関する質問(1回目)の受付期限
10月18日(金曜日)	公募資料に関する質問(1回目)の公表
10月29日(火曜日)	参加資格確認申請書等の提出
11月 1日(金曜日)	参加資格審査結果の通知
11月 8日(金曜日)	公募資料に関する質問(2回目)の受付期限
11月14日(木曜日)	公募資料に関する質問(2回目)の公表
12月 5日(木曜日)	提案書類の提出
12月19日(木曜日)	プレゼンテーション・ヒアリングの実施 優先交渉権者、次順位交渉権者の選定
令和7年 1月10日(金曜日)	優先交渉権者、次順位交渉権者の決定及び公表

### (2)提案審査委員会の設置

選定に当たっては、OISTに本事業に関する提案審査委員会を設置し、公平かつ厳正に事業者の選定を行った。なお、審査委員会は外部委員3名、内部委員3名の6名で構成した。委員名は公表しない。

### (3)選定方針

選定は次の2段階により実施した。

#### ①基礎審査

提出された参加資格確認申請書類に基づき、参加資格要件を審査する。基礎審査により参加資格要件を満たしていない事業者は次の実質審査の対象としない。

#### ②実質審査

提出された提案書類について、提案審査委員会において、審査項目及び評価基準を踏まえ提案内容の書類評価及びプレゼンテーション・ヒアリングを実施し、優先交渉権者、次順位交渉権者を選定する。

#### (審査項目)

審査項目		配点
1) 事業コンセプト	①取組方針	20
2) 事業実施体制・工程	①実施体制 ②事業計画書策定工程・手順	40
3) 事業遂行能力	①同種事業実績の活用 ②資本力・信用力 ③リスク管理	50
4) 計画施設実現性	①事業計画書策定への取組姿勢 ②整備・運営等への取組姿勢 ③事業計画策定費	30
5) プrezentation・ヒアリング	①提案説明・対応の的確性	10

### (評価基準)

評価	判断基準	点数化方法
A	特に秀でて優れている	配点×1.00
B	秀でて優れている	配点×0.75
C	優れている	配点×0.50
D	やや優れている	配点×0.25
E	特に優れた点はない	配点×0.00

## 3 基礎審査

### (1) 基礎審査

令和6年10月23日から10月29日までに、5者から参加資格確認申請書類が提出され、いずれの応募者も公募要項に記載されている参加資格を満たしていることを確認し、令和6年11月1日にその旨を通知した。

### (2) 応募者

参加資格が確認された5者のうち、令和6年12月5日までに4者から提案書類が提出された。なお、参加資格審査結果を通知した5者のうち、1者から辞退の申し出があった。

## 4 実質審査

### (1) 実質審査

提案審査委員会において、審査項目及び評価基準を踏まえ提案書類及びプレゼンテーション・ヒアリングの内容を審査し総合的に採点した。実質審査の結果は以下のとおりである。

審査項目	総合配点	登録受付番号			
		SC145B	SC135C	SC125D	SC115E
1)事業コンセプト	120	65.0	65.0	80.0	80.0
① 取組方針	120	65.0	65.0	80.0	80.0
2)事業実施体制・工程	240	160.0	135.0	165.0	145.0
① 実施体制	120	85.0	60.0	85.0	75.0
② 事業計画書策定工程・手順	120	75.0	75.0	80.0	70.0
3)事業遂行能力	300	200.0	130.0	225.0	175.0
① 同種事業実績の活用	60	40.0	30.0	45.0	40.0
② 資本力・信用力	120	85.0	45.0	105.0	75.0
③ リスク管理	120	75.0	55.0	75.0	60.0
4)計画施設実現性	180	115.5	102.3	145.0	125.5
① 事業計画書策定への取組姿勢	60	35.0	25.0	45.0	40.0
② 整備・運営等への取組姿勢	60	32.5	27.5	40.0	37.5
③ 事業計画策定費	60	48.0	49.8	60.0	48.0
5)プレゼンテーション・ヒアリング	60	37.5	27.5	45.0	35.0
① 提案説明・対応の的確性	60	37.5	27.5	45.0	35.0
合計	900	578.0	459.8	660.0	560.5

## (2) 優先交渉権者及び次順位交渉権者の選定

実質審査の結果、登録受付番号 SC125D を優先交渉権者、登録受付番号 SC145B を次順位交渉権者として選定した。

優先交渉権者	野村不動産株式会社(SC125D)
次順位交渉権者	鹿島リース株式会社(SC145B)

## 5 審査講評

### (1) 総合講評

本事業は、教育研究、産学官連携及びスタートアップの滞在型活動を支援する共創の場を確保することを目指して、新たに滞在施設を整備するものである。民間事業者から、自らのノウハウを活用し、事業計画書の策定から設計・建設等及び維持管理・運営その他関連業務を一体的に行うことにより、効果的かつ効率的な共創の場を実現できる提案を期待したところである。

昨今の建設物価や労務費の上昇、人出不足、本事業計画地の厳しい利用規制といった課題もある中、4者からの提案があり、いずれも本事業に強い関心を持ち、各応募者の実績やノウハウを活かし工夫されたものであった。関係者のご尽力に心より感謝を申し上げる。

提案のあった4者について、提案審査委員会において提案書類及びプレゼンテーション・ヒアリングの内容に基づき、公平かつ厳正に審査を実施した結果、総合評価が最も高かった登録受付番号 SC125D の「野村不動産株式会社」を優先交渉権者、次点の登録受付番号 SC145B の「鹿島リース株式会社」を次順位交渉権者として選定した。今後は OIST と連携・協調する良好なパートナーとして、提案内容や実績・ノウハウ等を活かし事業目的の実現に取り組んでいただけることを期待する。

### (2) 個別講評

#### ①登録受付番号 SC145B (次順位交渉権者)

登録受付番号 SC145B の提案は、本事業において「OIST で学ぶ」、「イノベーションで社会を変える」、「地域連携・教育」を体現することを根本的な目的とし、敷地条件を読み解き、既存シーサイドハウスの連携も含めた産学官連携活動を実現する意欲的な内容であった。

公募資料における要件を的確かつ丁寧に抑え、事業目的を実現するための堅実な実施体制や遂行能力が評価された。具体的には、事業実施体制・工程においては、事業計画策定から設計・施工及び整備・管理・運営まで同一企業グループの強みを活かしたプロジェクト体制の構築が評価された。また、事業遂行能力においては、グループ内資金の活用など安定した資本力・信用力、リスクへの具体的な対応方法が示された提案が評価された。

#### ②登録受付番号 SC135C

登録受付番号 SC135C の提案は、企業群の連携・協力により、自然を活かし創造性マインドが開放される「共創の場」の実現を目指した内容であった。

公募資料における要件を丁寧に整理し、事業実施体制・工程においては、事業や地域の課題を的確に把握し施設計画と事業方式・収支計画の両面に配慮した工程・手順が評価された。他方、実施体制については、専門性が高く実績が豊富な企業群による体制の構築が提案されていたものの、今後の長期にわたる事業の円滑な実施において強みとなるか確認できなかった。

### ③登録受付番号 SC125D(優先交渉権者)

登録受付番号 SC125D の提案は、「世界から注目される共創の水辺」の実現を目指して、既存シーサイドハウスの運営管理を含め敷地全体が機能的に融合した新たなシーサイドキャンパスを構築する意欲的で構想力の高い内容であった。

公募資料における要件を的確かつ丁寧に読み解き、共創の場を実現する内容が提案され、すべての審査項目において高く評価された。具体的には、事業コンセプトにおいては、事業計画地の特性を活かした事業コンセプトと共に創のイメージが示され、高い構想力と取組意欲が評価された。また、事業実施体制・工程及び事業遂行能力においては、計画策定から整備・運営まで代表者が一体的にマネジメントを行う体制を構築し、事業を円滑に進める実効性の高い工程・手順とともに、豊富な類似実績や自己資金での資金調達など安定した資本力・信用力が高く評価された。さらに、計画施設実現性においては、地域を含め関係者の交流を重視し、施設の相互利用、交流創出、コスト効率化が意図された計画が示されており、また、関係者のコラボレーションを促進する運営体制も示されるなど熱意のある提案が評価された。

### ④登録受付番号 SC115E

登録受付番号 SC115E の提案は、「世界をリードする拠点の整備」と「メディア活用による認知度向上」を柱とした沖縄から世界へのイノベーション拠点「Academic RESORT」の実現を目指す積極的で特徴的な内容であった。

公募資料における要件を的確に抑え、民間事業者のノウハウを活かした取組方針や計画施設実現性が評価された。具体的には、事業コンセプトにおいては、高水準サービスの提供、施設の有効活用等の点から外部利用者も想定した連携強化施設を計画するなど積極的な取組姿勢が評価された。

計画施設実現性においては、土地等の利用規制があるものの、拠点の活性化につながるよう事業費軽減を視野に入れた事業計画地のポテンシャルを最大限活かす計画や、メディア媒体を活用した情報発信が評価された。