

神奈川県衛生研究所特定事業

提案審査講評

平成13年2月6日

衛生研究所整備審査委員会

衛生研究所特定事業の提案審査の結果を次のとおり講評します。

平成13年2月6日

衛生研究所整備審査委員会

委員長	滝澤	秀次郎	(神奈川県衛生部長)
委員	石塚	義高	(明海大学不動産学部教授)
委員	紀谷	文樹	(神奈川大学工学部教授)
委員	中島	正夫	(関東学院大学工学部教授)
委員	中司	文典	(日本政策投資銀行プロジェクトファイナンス部長)
委員	橋本	正俊	(神奈川県防災局長)
委員	花方	威之	(神奈川県総務部技監)

目 次

1	事業の概要	1
2	事業者の選定経過	
	(1) 事業者選定のスケジュール	3
	(2) 落札者決定方法について	5
	(3) 審査結果の概要	
	1) 資格審査・VE 審査	6
	2) 事業提案審査	
	ア 入札	7
	イ 基礎審査	7
	ウ 定量的審査	7
3	総評	9
(別紙)	1 衛生研究所整備審査委員会委員会の設置及び運営に関する要綱	
	2 落札者決定基準	
	3 入札参加資格要件	
	4 総合評価審査シート	

1 事業の概要

本事業の概要は、次のとおりです。

(1) 事業名

神奈川県衛生研究所特定事業

(2) 事業内容

施設整備に係る解体・改修・新築等の建設工事

(既存棟(B、C、D棟等)の解体工事、A棟の改修工事、新棟(研究棟)等の新築工事、外構工事、工事を伴う備品整備等)

工事監理業務

周辺影響調査業務

開発許可、建築確認等の手続業務及び関連業務

県への賃貸業務

維持管理業務

研究支援業務

県への新棟(研究棟)所有権移転業務

(3) 施設の概要

建設予定地	茅ヶ崎市下町屋1 - 5 4 7 - 1	
施設規模	敷地面積	20,242.74 m ²
	延床面積	除却施設 B棟 1,411 m ² 、C棟 3,889 m ² 、 D棟 1,978 m ² 改修施設 A棟 8,391 m ² 新築施設 8,220 m ²
	用途地域	工業専用地域(一部第二種住居地域)
	建ぺい率	60%以下
地域地区等	容積率	200%以下
	防火地域	無指定(工業専用地域部分) 準防火地域(第二種住居地域部分)
	その他	A棟の一部(1~3階)に防災局所管の広域防災活動備蓄倉庫

(4) 事業期間等

次のスケジュールで本事業を行います。

1) 事業期間

設計・建設期間	平成13年4月～平成15年3月末
引渡	平成15年4月1日
維持管理・研究支援業務期間	平成15年4月～平成45年3月末
所有権の移転(新棟(研究棟))	平成45年4月1日

2) 契約等の締結

平成13年2月 仮契約

平成13年3月 本契約

(5) 事業方式等

1) 事業方式

新築施設：BOT方式（事業者が新棟（研究棟）を建設し、30年間賃貸・維持管理・研究支援業務を行った後、県に所有権を移転する方式）とします。

A棟（改修）及び外構：事業者がA棟及び外構について工事を行い、県が期間30年間で支払います。なお、新棟（研究棟）と合わせて維持管理・研究支援業務も行います。

2) 事業期間終了後の所有権移転

事業期間は30年間とし、維持管理・研究支援業務期間終了後の新棟（研究棟）の所有権移転については、事業者から県への無償譲渡とします。

(6) 支払方法

1) サービスの対価

県は定期的にモニタリングを実施し、本件入札説明書に定められたサービス水準が満たされていることを確認したうえで、提供されたサービスの対価として一体で支払います。

2) 改定の考え方

事業契約に基づいて決定される金額をベースに、物価変動等を勘案し料金の改定をします。

3) 支払方法

平成15年10月末を初回とし、以後年2回払いの合計60回払いとします。

4) サービスの対価の減額等

モニタリングを行い、事業契約で定められた性能が維持されていない場合は、サービスの対価の減額等を行います。

(7) その他

県は、地方自治法第214条に基づき設定した債務負担行為を踏まえ、本事業に必要なサービスの対価を30年間にわたり支払います。

2 事業者の選定経過

(1) 事業者選定スケジュール

(平成13年2月6日現在)

項 目	年 月 日
第1回衛生研究所整備審査委員会 (総合評価一般競争入札実施を決定、実施方針の検討)	平成12年4月21日(金)
実施方針の公表・説明会	平成12年4月28日(金)
実施方針に対する意見招請の公示	
設計図書の有償頒布(申込受付)	平成12年5月1日(月)・2日(火)・12日(金)
実施方針及び設計図書等の閲覧	平成12年5月1日(月)～5月26日(金)
整備予定地 現地見学会	平成12年5月12日(金)
実施方針等に対する質問受付(253件)	平成12年5月17日(水)～5月19日(金)
VE提案要領等に対する質問受付(182件)	平成12年5月24日(水)～5月26日(金)
実施方針等についての回答	平成12年6月14日(水)
VE提案要領等についての回答	
実施方針等及びVE提案要領の質問回答の閲覧	平成12年6月14日(水)～6月30日(金)
特定事業の選定(VFMの公表)	平成12年6月23日(金)
債務負担行為設定に関する議案提出	平成12年6月県議会定例会
実施方針に対する意見招請の締切り(134件)	平成12年6月30日(金)
既存棟A棟竣工図面の頒布(申込受付)	平成12年8月7日(月)～8月18日(金)
第2回衛生研究所整備審査委員会 (入札説明書及び落札者決定基準の検討)	平成12年8月17日(木)
第1回 整備予定地 現況調査	平成12年8月23日(水)～8月31日(木)
第3回衛生研究所整備審査委員会 (落札者決定基準の決定)	平成12年8月25日(金)
入札公告(総合評価一般競争入札)	平成12年9月8日(金)
入札説明書の配付	平成12年9月8日(金)～10月13日(金)
設計図書等の頒布及び閲覧 購入申込期間	平成12年9月8日(金)～9月21日(木)
閲覧期間(入札説明書を含む)	平成12年9月8日(金)～11月29日(水)
第2回 整備予定地 現況調査	平成12年9月12日(火)～9月18日(月)
実施方針等に関する意見書の公表	平成12年9月18日(月)
入札説明書に関する質問受付(434件)	平成12年9月18日(月)～9月19日(火)
VE提案要領等に関する質問受付(28件)	
入札説明書に関する回答	平成12年10月3日(火)
VE提案要領等に関する回答	
入札説明書及びVE提案要領に関する質問回答の閲覧	平成12年10月3日(火)～11月29日(水)
参加表明書、資格確認申請書、VE提案の提出(受付期間)(VE提案提出:221件)	平成12年10月10日(火)～10月13日(金)

第 4 回衛生研究所整備審査委員会 (V E 提案の審査)	平成 12 年 10 月 30 日 (月)
資格確認通知、 V E 提案審査結果通知の発送	平成 12 年 11 月 6 日 (月)
入札参加資格がないと認めた理由の説明 (受付期間) (該当なし)	平成 12 年 11 月 6 日 (月) ~ 11 月 15 日 (水)
入札参加資格がないと認めた理由の回答 (該当なし)	平成 12 年 11 月 22 日 (水)
入札 (提案書の提出)	平成 12 年 11 月 30 日 (木)
第 5 回衛生研究所整備審査委員会 (提案書の審査・優秀提案の選定)	平成 12 年 12 月 27 日 (水)
落札者の決定及び公表	平成 12 月 28 日 (木)
衛生研究所特定事業の仮契約締結	平成 13 年 2 月 6 日 (火)
第 6 回衛生研究所整備審査委員会 (講評内容の確認)	平成 13 年 2 月 6 日 (火)
P F I 法第 8 条に基づく公表	平成 13 年 2 月 16 日 (木) (予定)
衛生研究所特定事業契約に関する議案提出	平成 13 年 2 月県議会定例会 (予定)
事業者との本契約の締結	平成 13 年 3 月 23 日 (予定)

(2) 落札者決定方法について

本事業を実施する事業者は、価格面のみならず、専門的な知識やノウハウ（建築の技術力、維持管理能力、研究支援業務能力、資金調達能力等）を有することが求められること及び選定にあたって競争性及び透明性を確保するため、選定方法は、総合評価一般競争入札を採用しました。落札者の審査は、資格審査・VE審査、事業提案審査（入札、基礎審査、定量的審査）の2段階で実施することとしました。

落札者決定基準は、当衛生研究所整備審査委員会（別紙1「衛生研究所整備審査委員会の設置及び運営に関する要綱」参照）において審議し決定し、入札公告時に公表しました。

落札者決定基準の作成にあたっては、内容の確認を行い水準が満たされていれば良いものと、定量的に審査し得点化するものに区分し作成を行いました。

定量的審査の項目の選定にあたっては、価格面（サービス対価の総額）、30年間にわたる維持管理・事業遂行能力面（光熱水費の削減、VEによる機能向上、事業の安全性）、公共性にかかわる面（地球環境保護に関する配慮、障害者雇用に関する配慮）から項目の選定を行いました。

定量的審査の項目のウェイト付けにあたっては、本事業では既に実施設計を終了していることを踏まえ、サービス対価の総額を最も重視して評価項目のウェイト付けを行いました。また、県が支出する光熱水費の削減額を相対的に重視しました。

評価式は、加算方式とし、配点については、次のとおりです。（詳細については、別紙2「落札者決定基準」を参照）

(評価式と配点)

$$\text{評価式} = \quad + \quad + \quad + \quad + \quad +$$

(評価項目配点(100点満点))

サービス対価の 総額 85点	光熱水費 4点	事業の 安全性 3点	VEによる 機能向上 3点	地球環境保 護に関する 配慮 3点	障害者雇用に 関する配慮 2点
←	←		→	←	→
サービスの対価に係 る事項	衛生研究所維持管理等に係る事項			公共性に係る事項	

(3) 審査結果の概要

1) 資格審査・VE 審査

平成12年10月13日の資格確認申請及びVE提案の提出について、表1「神奈川県衛生研究所特定事業入札参加グループ一覧」のとおり、7グループから資格確認申請の提出がありました。

その結果、申請のあったすべてのグループが、別紙3の「入札参加資格要件」を満たしていました。(以下、個別グループ名は表1左端のグループ番号で表記します。(例：サザンクロスグループ「グループ1」))

また、本件事業の実施にあたっては、民間のノウハウをより活用し、県が求める機能、性能等を低下させることなく、ライフサイクルコストを縮減し、建築物等の価値を高め、提供するサービス水準の向上を図るために、県の承諾を得た範囲で設計図書の一部を変更できるとしたVE提案を受け付けることとし、221件のVE提案の提出がありました。(表2「VE提案工種別内訳」参照)

提出されたVE提案を、入札公告時に定めた神奈川県衛生研究所特定事業VE提案要領に基づき審査を行った結果、88件(採択率39.8%)の提案を承認しました。

なお、VE提案の審査にあたっては、具体的なグループ名を伏せて審査を行いました。

また、後述の事業提案審査も、同様にグループ名を伏せて審査を行いました。

表1 神奈川県衛生研究所特定事業入札参加グループ一覧

グループ番号	グループ名	グループ代表者	グループ構成員
1	サザンクロスグループ	(株)大林組	日本電気(株) (株)エスエスシー 日本クレア(株)
2	伊藤忠商事PFIグループ	伊藤忠商事(株)	戸田建設(株) (株)ハリマビシステム センチュリー・リーシング・システム(株) 東京ニュークリア・サービス(株)
3	三菱商事グループ	三菱商事(株)	ダイヤモンドリース(株) (株)竹中工務店 三菱地所ビルマネジメント横浜(株) 共立管財(株)
4	三井物産・西松グループ	三井物産(株)	西松建設(株) ネスコ(株) 松栄不動産(株) 日本エスエルシー(株)
5	東京美装興業・三和銀行・前田・銭高・藤木グループ	東京美装興業(株)	(株)三和銀行 前田建設工業(株) (株)銭高組 (株)藤木工務店
6	日揮グループ	日揮(株)	清水建設(株) セントラルリース(株) 日立キャピタル(株) 大日本土木(株) 日本管財(株)
7	M・O・Tコンソーシャムグループ	丸紅(株)	(株)奥村組 (株)泰成エンジニアリング

(注)グループ5(東京美装興業・三和銀行・前田・銭高・藤木グループ)は事業提案の提出を辞退。

表2 VE提案件数 工種別内訳

グループ 番号	建築	電気	衛生	空調	昇降機	その他	合計
1	11	5	8	4	1	11	40
2	7	3	1	5		1	17
3	23	13	12	21			69
4	2	2	2	2		1	9
5	11	4	9	2			26
6	34	8	3	2			47
7	2	7	1	2	1		13
合計	90	42	36	38	2	13	221

2) 事業提案審査

ア 入札

入札には6グループから事業提案があり、まず、入札価格が入札書比較価格(27,646,000千円())の範囲内であるか、11月30日の入札時(事業提案提出時)に開札を行い確認しました。その結果、6グループともすべて、入札予定価格の範囲内でした。(表3「入札価格」参照)

(入札書比較価格(27,646,000千円)は、入札予定価格(29,028,300千円)から消費税及び地方消費税を除いた額です。また、入札価格、入札予定価格、入札書比較価格には、物価変動率は含まれていません。)

表3 入札価格 (単位：千円)

グループ 番号	入札価格	入札価格/ 入札書比較価格
1	27,430,712	99.22%
2	23,032,710	83.31%
3	21,947,871	79.39%
4	22,905,883	82.85%
6	24,188,294	87.49%
7	23,752,940	85.92%

イ 基礎審査

各グループの提案内容が、維持管理・研究支援業務内容、事業シミュレーション内容、事業遂行能力のそれぞれにおいて、入札説明書等(「維持管理及び研究支援に関する業務要求水準書」及び「落札者決定基準」)に示す県の求める要求水準を満たしているかどうか、内容の確認を行いました。その結果、6グループとも要件を満たしており、事業実施可能であると判断しました。(別紙4「衛生研究所特定事業総合評価審査シート」参照)

ウ 定量的審査

定量的審査項目（サービス対価の総額、光熱水費の削減額、事業の安全性、VEによる機能向上、地球環境保護に関する配慮、障害者雇用に関する配慮）について、評価し、得点化を行いました。

サービス対価の総額では、グループ3が1位で85点（満点）となり、最小値が68.01点、平均値が78.52点という結果となりました。

光熱水費の削減額では、グループ3が1位で4点（満点）となり、最小値が0.13点、平均値が1.46点となりました。提案内容は、空調設備に関するものが6件、電気設備に関するものが5件、衛生設備に関するものが2件となっています。削減額では、空調設備に関するものが、90%以上となっています。

光熱水費の削減額の妥当性については、縮減額の計算過程において正しく県の計算と件を用いているか否かの確認を行いました。

事業の安全性では、「運転資金の不足」「修理費の確保」「入札条件以外の保険の付保」「バックアップ体制の確保」について、入札公告時に提示した想定される対応策が十分にとられているかどうか審査を行い、認められた場合に加点を行いました。その他例示として対応策を示すことが難しかった「破綻時の対応」「事業継続に対するモチベーション」について、「破綻時の対応」は、「資本金等の割合が本件工事費等の10%以上であること」、また、「事業継続に対するモチベーション」は、「借入期間が事業期間より短く設定されているか。」を目安に審査を行い、加点を行いました。

その結果、グループ2, 6, 7が1位で、2.50点、最小値が1.0点、平均値が2.08点となりました。

VEによる機能向上は、職員や外来者など施設利用者の視点から、利便性、機能性の向上があるかどうか審査を行い、向上が認められた場合に加点を行いました。23件の提案があり、9件をVEによる機能向上ありとして評価を行いました。なお、施設の維持管理の視点からの提案もありましたが、職員や外来者など施設利用者の視点からではないので、加点は行いませんでした。また提案された項目のうち、当該事項を実施するにあたり、VE提案（設計図書の変更）の必要なもので、あらかじめVE提案の承認を得ていないものは評価対象外としました。

その結果、グループ1が1位で、3点、最小値が0点、平均値が1.33点となりました。

地球環境保護に関する配慮は、「リサイクル・再資源化の向上」「廃棄物の発生抑制」「施設・材料の長寿命化」「LCCO₂の排出削減」「その他地球環境保護に関すること」について提案を受け、各項目についてそれぞれ評価を行い、複数の項目にまたがっていても評価を行いました。但し、「その他地球環境保護に関すること」については、他項目と重複している場合は、評価は行いませんでした。なお、提案された項目のうち、当該事項を実施するにあたり、VE提案（設計図書の変更）の必要なもので、あらかじめVE提案の承認を得て

いないものは評価対象外としました。

6グループ合計で149件(工事関係110件、維持管理関係39件。但し、複数項目への重複提案は、それぞれ1件と数えた。)の提案があり、119件を地球環境保護に関する配慮として評価しました。

その結果、グループ1, 4, 7が3点(満点)、最小値が2.4点、平均値が2.7点となりました。

障害者雇用に関する配慮は、衛生研究所の維持管理及び研究支援業務の実施について、一定数以上の障害者を常用雇用またはパート雇用する場合には加点を行うこととし、評価を行いました。

その結果、すべてのグループが、雇用率4.0%以上を上回り、2点となりました。

以上、6項目の得点の合計が最も高い提案は、グループ3となり、優秀提案と決定しました。(別紙4「衛生研究所特定事業総合評価審査シート」参照)

3 総 評

衛生研究所特定事業における事業者の選定は、PFI法に基づく選定手続及び地方自治法に基づく総合評価一般競争入札の選定手続を同時に行う、全国初の事例となりました。また、県が行った実施設計を基に、民間のノウハウをより活用するため、VE提案の制度を導入しました。そのため、提案内容・手続は複雑になりましたが、6グループから適切かつ効果的な事業提案をいただくことができました。ご参加されたグループの皆様をはじめ、ご質問やご意見をお寄せくださった皆様に改めて御礼申し上げます。

選定にあたり重要となる落札者決定基準の設定にあたっては、透明性、公正性を確保するため、可能な限り基準項目の定量化に努めました。維持管理や研究支援業務の審査は、県があらかじめ定めた維持管理・研究支援業務要求水準書の水準を満たしているかどうかの確認を行うことにしました。30年間の長期修理計画の審査は、修繕費用、修繕周期の妥当性の確認及び維持管理の要求水準を満たしていることの確認を行いました。

以上のとおり今回の審査にあたっては、予め公表した落札者決定基準に基づき、審査を行いましたので、公正かつ透明性の高い選定手続を行うことができたと考えています。

選定結果としては、グループ3が選ばれましたが、その主な要因は入札価格と光熱水費の削減額の提案によっています。入札価格差の主な要因は、最も資金調達コストが低いことと維持管理・研究支援業務の効率化にあります。また、光熱水費の削減では、空調設備の工夫による削減額が、年間約1,250万円の削減と提案されています。

落札者決定基準は、入札価格を重視して作成されており、その結果からみると、最も低い入札価

格を提案したグループが落札する結果となっていますが、グループ2は、入札価格だけでみると、グループ4に次いで3位ですが、光熱水費の削減額の提案及び事業の安全性でグループ4を上回っており、合計点ではグループ2が2位となっています。また、公共性にかかわる事項として設定した「地球環境保護に関する配慮」や「障害者雇用率に関する配慮」については、すべてのグループから積極的な提案があり、提供されるサービスの質が高まりました。これらは、価格のみでなくその他基準も含めて審査する総合評価一般競争入札方式の趣旨が反映された結果であると考えております。

なお今後とも総合評価一般競争入札の採用にあたっては、審査手順・審査方法などに関するノウハウの蓄積が必要であると考えております。