

大分県女性・消費生活 会館（仮称）整備事業

審査結果資料

平成14年 1月15日

大分県

提案募集の概要

1 事業名

大分県女性・消費生活会館（仮称）整備事業

2 事業実施場所

（1）実施場所

ア 大分県大分市東春日町 1 番～4 番

（2）敷地条件

ア 面積 2,827 m²（実測面積 2,848.3 m²）
イ 用途地域 商業地域
ウ 地域地区 準防火地域
エ 建ぺい率 90%（角地加算を含む）
オ 容積率 400%

3 施設の機能

女性・消費生活会館は、県民の消費生活の安全を確保する機能を備えるとともに、併せて男女共同参画社会の実現に向けた機能を有するもの。

4 提案募集の条件

（1）PFI 事業の範囲

公共施設の設計、建設
公共施設の所有、賃貸及び維持管理業務

（2）PFI 事業者の収入

PFI 事業者が実施する公共施設の設計、建設への対価を賃借料として事業期間にわたって PFI 事業者を支払う。

（3）PFI 事業者による利用可能容積の活用

PFI 事業者は、本事業用地における利用可能容積（最大容積から県の必要容積を除いた容積）を活用できる。利用可能容積の活用に基づく施設（以下「付帯施設」という。）は、県有地の有効活用の観点から、地域の活性化や利便性の向上等、県民サービスの向上に寄与する機能を有していることが望ましい。

付帯施設には、地域経済の活性化に重要な役割を果たすことが期待される通信会社（日本テレコム株式会社）のデータセンターの入居を条件とする。

（4）事業期間及び事業期間終了時の措置等

公共施設

PFI 事業者が公共施設等の設計、建設及び維持管理業務等を行い、事業期間終了

時に公共施設を県へ有償譲渡する BOT 方式とする。本事業期間の終了は、公共施設賃貸借開始より 30 年を経た日とし、事業期間終了後の取扱いは、事業継続、または県への有償譲渡。

付帯施設（データセンター部分を含む）

事業期間の終了は、公共施設賃貸借開始より 30 年を経た日とし、事業期間終了後の取扱いは、事業継続、県への有償譲渡、または施設の第三者への譲渡。

事業者選定の経過

実施方針の公表	平成13年6月1日
実施方針に関する意見の受付	平成13年6月11日～14日
第1回 P F I 事業者選定審査委員会	平成13年6月29日
特定事業の選定及び公表	平成13年7月10日
入札公告及び入札説明書等の配布	平成13年7月12日～13日
入札説明書等に関する説明会（34社49名）	平成13年7月16日
入札説明書等に関する質問受付（第1回質問）	平成13年7月23日まで
入札説明書等に関する質問に対する回答書配布（第1回回答）（8社212問）	平成13年8月3日
入札説明書等に関する質問受付（第2回質問）	平成13年8月20日まで
入札説明書等に関する質問に対する回答書配布（第2回回答）（3社64問）	平成13年9月7日
参加表明書、資格審査申請書類の受付（2グループ応募）	平成13年9月10日
参加資格審査結果の通知及び公表	平成13年9月18日
提案書等の受付（2グループ応札）	平成13年10月1日
入札参加者プレゼンテーション（第2回 P F I 事業者選定審査委員会）	平成13年10月17日
第3回 P F I 事業者選定審査委員会	平成13年11月2日
落札者決定	平成13年11月6日

落札者の選定方法

県は、学識経験者等で構成する「大分県 PFI 事業者選定審査委員会」の選定した最優秀案をもとに落札者を決定した。

審査委員会は、次の 7 名で構成される。

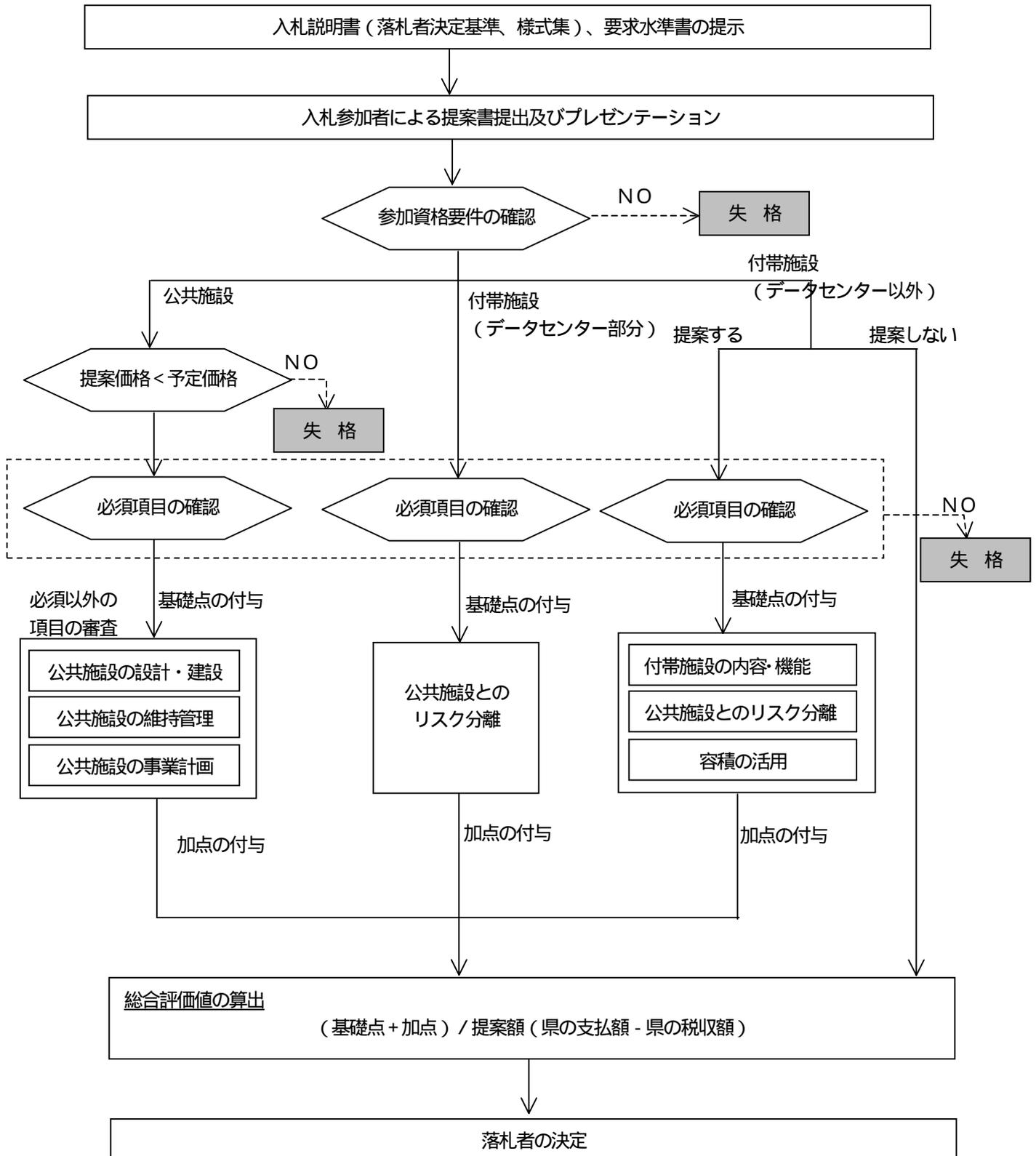
審査委員長	佐藤 誠治	(大分大学工学部教授)
審査副委員長	植田 和男	(日本 PFI 協会専務理事)
審査委員	内田 健	(弁護士)
審査委員	開 静子	(不動産鑑定士、建築士)
審査委員	安東 忠	(大分県企画文化部長)
審査委員	朝久野 浩	(大分県生活環境部長)
審査委員	田中 慎一郎	(大分県土木建築部長)

1 評価の方法

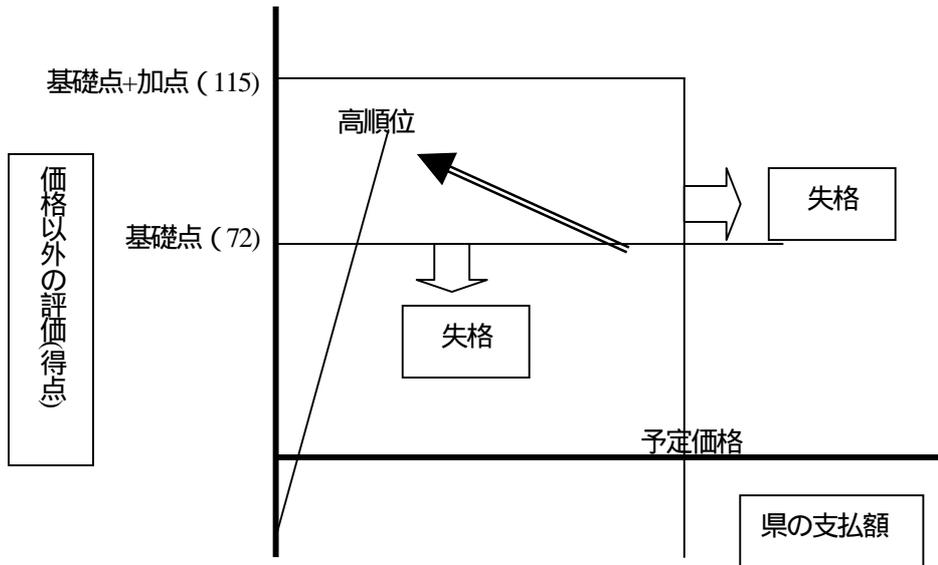
審査は、資格審査書類(応募資格)の確認のうえ、提案書の内容について以下の要領で審査を行い、落札者を選定した。

- (1) 提案条件の必須項目及び要求水準書の最低限の要件を満たしていない者は失格とする。
- (2) 提案条件の必須項目及び要求水準書に示す最低限の要件をすべて満たしている者には、得点(以下「基礎点」という。)を付与する。
- (3) 5～6ページの表に示す項目について、提案条件の必須項目及び最低限の要求要件を超える部分について、評価に応じて得点(以下「加点」という。)を付与する。
- (4) 評価に基づく得点の合計(基礎点+加点)を、提案価格(事業期間中の県の賃借料支払額に公共施設買取り額を加えたものから県の税収等を減じた額の合計)の現在価値で除して得た数値をもって、評価を行う。
- (5) 上記数値の最も高い者が2以上あるときは、当該者にくじを引かせて最優秀案を選定する。

2 評価のフロー



模式図



3 審査の対象

審査は、提出された「設計・建設提案書」、「維持管理提案書」、「事業計画提案書」、「付帯施設提案書」を審査対象として実施する。

4 配点および必須項目と加点項目

	評価項目	配点		評価基準 (基礎点評価 / 加点評価)
		基礎点	最大加点	
公共施設の設計・建設及び維持管理	1.施設全体の空間構成及び動線計画	72	1	要求水準書に示す機能・性能水準及び具体的仕様の充足 要求水準書に示された誘導的基準に沿って要求事項を超える優れた提案
	2.諸室等及び建築設備の機能・性能及び具体的仕様		1	要求水準書に示す機能・性能水準及び具体的仕様の充足 要求水準書に示された誘導的基準に沿って要求事項を超える優れた提案
	3.施設の意匠計画及び周辺環境への配慮		5	要求水準書に示す要件の充足 要求水準書に示された誘導的基準に沿って優れた建築的提案
	4.ユニバーサルデザイン対応		1	「ハートビル法」及び「大分県福祉のまちづくり条例」の誘導的基準の遵守 要求水準を超える優れたユニバーサルデザイン提案
	5.地球環境保護への配慮		2	要求水準書に示す要件の充足並びに省エネルギー及び省資源化(リサイクル等)への最低限の配慮 要求水準書に示された誘導的基準に沿って要求事項を超える優れた提案
	6.施設の耐久性・耐震性及び変化対応性			要求水準書に示す要件の充足
	7.施工計画及び工程計画			実現可能かつ具体的な提案
維持管理	施設の維持管理計画(建築/設備/清掃/警備)		5	要求水準書に示すサービス水準の充足並びに建築及び設備維持管理(長期修繕含む)、清掃及び警備の各業務について実現可能な具体的記述があること。 要求水準書に示された誘導的基準に沿って要求事項を超える優れた提案

小計 1		15	
事業計画	1.資金調達・返済計画の妥当性	4	実現可能な資金計画の記述 金利リスクの負担の方法等について優れた提案
	2.提案価格の妥当性		合理的な価格の提案
	3.参加企業の事業実施体制	4	各企業の具体的役割の記述 実現可能な資金調達の具体的記述がある提案
	4.リスク管理の方針	2	リスク管理方針についての具体的記述 実現可能かつ優れたリスク管理の方策の提案
	小計 2	10	
付帯施設 (データセンター部分)	1.設計・維持管理要件の充足		要求水準書(別途資料)に示す要件の充足
	2.事業の安定性		事業の安定性確保に関する実施体制等の記述
	3.公共施設とのリスク分離	3	データセンター部分の事業リスクが公共施設の運営に影響を及ぼさないようなリスク分離策 確実性が高く優れたリスク分離策の提案
	小計 3		
合計 1 = 小計 1 + 小計 2 + 小計 3		72	28 (付帯施設(データセンター以外)を提案しない場合:最大72+28=100点)
付帯施設 (データセンター以外)	1.提案する施設の内容	5	4 県民に貢献する付帯施設の提案 公共施設とのデザイン及び用途上の調和、及び県民にとっての利便性向上に関して優れた提案
	2.公共施設とのリスク分離		3 付帯施設(データセンター以外)部分の事業リスクが公共施設の運営に影響を及ぼさないようなリスク分離策 確実性が高く優れたリスク分離策の提案
	3.事業の安定性	3	事業の安定性確保に関する実施体制等の記述
	4.容積の活用		付帯施設(データセンター以外)により容積が活用されること。 最大に期待できる容積活用との比率に応じて加点
合計 2		5	10
合計 2 + 合計 3		77	38 (付帯施設(データセンター以外)を含む場合:最大77+38=115点)

5 定性的評価項目における5段階評価

評価	評価の意味	点数化方法
A	当該項目に関して特に優れている	最大加点 × 1.0
B	AとCの中間程度	最大加点 × 0.75
C	当該項目に関して優れている	最大加点 × 0.5
D	CとEの中間程度	最大加点 × 0.25
E	当該項目に関して優れているとはいえない	最大加点 × 0.0

提案の概要

項目		1グループ	2グループ
施設の概要		<p>基本構成： 1 Fに消費生活センター（一部提案施設）、2 Fに女性会館とデータセンター、3～5 Fに自由提案施設を配している。公共施設、民間施設の区分、また、それぞれの中での区分（消費生活センター、女性会館、データセンター、貸事務所）も明快である。全体的に自由度の高いシンプルな平面構成で、かつ、原則としてスパン毎に完結するユニット構成を採用している。</p> <p>消費生活センター： (1) エントランス及び受付カウンターと一体的に配置された展示情報コーナーは南側歩道に向かってガラス越しに開かれた開放的な空間で、内部はカウンターや家具で緩やかに仕切っている。 (2) 建物北・西側にまとめられた相談室、斡旋室及び事務関連の諸室（機能的諸室）には事務スペースを経てアクセスするため、プライバシー及び保安性に配慮した動線を確認している。 女性会館： 開放性を強調した、フロア内の一体性の高い設計で、多様な利用が可能なオープンな空間を形成する。</p>	<p>基本構成：西側に自由提案施設、東側に公共施設及びデータセンターをまとめた2ブロック構成で、構造的・物理的に互いに独立している。1 F共通エントランスホール・駐車場、2 F消費生活センター、3 Fデータセンター、4 F女性会館・自由提案施設のメインアプローチ、5 F女性会館大会議室の構成になっている。</p> <p>消費生活センター： 1 F部分（展示情報コーナー）はエントランスホールに接し、2 Fとは吹き抜けを通じて空間的な一体感を形成（エントランス部分は天井あり）。2 Fには緩衝領域としてのロビーの周りに、執務スペース、実験・講座開催スペース、相談スペースを明確に機能分離して配置。事務室内のレイアウト及び相談・斡旋室へのアクセスはプライバシーと効率性に配慮している。</p> <p>女性会館： 日常的活動拠点（4 F）とイベント対応（5 F）のフロア - を分離し、全室稼働の場合にも干渉を最小限にとどめる。「小グループによる集中と拡散・交流がスムーズに展開できる空間」として計画された団体交流プラザは個々の作業スペースがパーティションで仕切られ、やや開放性・柔軟性が低い。団体交流プラザ～ロビー間は事務室又はELVホールを通らないとアクセスできない。</p>
構造等	構造等	S 5 F、ロングスパン純ラーメン構造	RC 5 F、耐震壁付ラーメン構造
	最高高さ	約2.6 m	公共施設2.3 m 自由提案施設2.5 m
	耐用年数	50年以上	50年以上
	耐震重要度割増係数	1.0	1.0
外部仕上げ		成形セメント板複層仕上げ塗材程度	50画磁器モザイクタイル
施設面積（㎡）	公共施設	1,867	2,239
	データセンター	1,028	1,204
	自由提案施設	3,999	3,929
	延床面積	8,256	8,739
	建築面積	2,198	2,237
緑地率（%）		10.4	16.8
省エネルギー対策	PAL	～300	320
	CEC/AC	～1.5	1.5
	CEC/V	～1.0	1.2
	CEC/L	～1.0	1.0
容積の活用		60.4%	63.7%
附帯施設の公共施設とのリスク分離		入札説明書等で提示した、区分所有方式	入札説明書等で提示した劣後ローン方式
金融機関の関心表明		あり	あり

総合評価審査結果一覧

受付番号			応募者グループ1	応募者グループ2
グループ名			新日鉄都市開発グループ	大林組グループ
A. 入札金額 提案価格の現在価値	順位		839,542	844,640
			1	2
提案審査	b. 基礎点		77.00	77.00
	b. 加点(合計)		22.32	20.01
	公共施設の設計・建設	(公共施設の設計・建設 小計)	7.25	5.85
		1. 施設全体の空間構成及び運動施設計画	0.75	0.50
		2. 諸室及び建築設備の機能・性能及び具体的仕様	0.75	0.50
		3. 施設の意匠計画及び周辺環境への配慮	3.75	3.75
		4. ユニバーサルデザイン対応	0.50	0.00
		5. 地球環境保護への配慮	1.50	1.10
	公共施設の維持管理	施設の維持管理計画	3.75	3.75
	事業計画	(事業計画 小計)	6.50	5.50
		1. 資金調達・返済計画の妥当性	2.00	2.00
		3. 参加企業の事業実施体制	3.00	3.00
		4. リスク管理の方針	1.50	0.50
	付帯施設と公共施設のリスク分離		0.00	0.00
		3. 公共施設とのリスク分離	0.00	0.00
	付帯施設(データセンター以外)		4.82	4.91
		1. 提案する施設の内容	3.00	3.00
		2. 公共施設とのリスク分離	0.00	0.00
		4. 容積の活用	1.82	1.91
B. 得点合計 (b ₁ + b ₂)	順位		99.32	97.01
			1	2
総合評価値 (B / A * 1,000,000)	順位		118.3	114.9
			1	2
講評	<p>本事業全体をとおして創意工夫がみられ、全体でまんべんなく加点を得ている。 施設計画においては、県民に開かれた施設としての開放性や明るさ、使いやすさを徹底的に意識した内部空間の構成・デザインや、機能的システムを装飾的要素としても取り込んだ新鮮かつ特徴のあるファサードの表情などが、また維持管理計画においては業務担当企業が施設に入居することで対応力の高い管理体制としていることなどがそれぞれ高く評価された。 事業計画においては、劣後ローンを含むエクイティを厚めとする資金調達により資金繰りの安定性を高めていること、オールリスク保険等の付保により積極的にリスクを引き受ける計画となっていることなどが高く評価につながった。結果、加点得点がグループ2を上回り、提案価格でも優位に立つものであったため、総合評価で1位を得たものである。</p>		<p>本事業をより広域の地域づくりにつなげようとする前向きな視点に基づき、全体でまんべんなく加点を得ている。 施設計画においては、周囲の都市環境や建物のLC等、複合的な条件をバランスよく取り込んだデザインコンセプトを明確に示し、それを反映して公共施設として質の高いデザインがなされていることが、維持管理計画においては全体的な管理体制から業務の具体的内容まで提案レベルとしては詳細かつ一貫した内容が示されていたことが、それぞれ高く評価された。一方、諸々の制約があったとはいえ、公共部分が4フロアに分断されていたことには、利便性の観点から若干の課題があると感じられた。 事業計画においては、代表企業及び金融機関の関与によりSPCの経営安定化を図る工夫がある点などが高い評価を得たが、結果として総合得点でグループ1に及ばず、提案価格でも下回ったため、総合評価で2位となったものである。</p>	

大分県 PFI 事業者選定審査委員長 コメント

本事業は、県下で初めてとなる P F I 事業による公共施設等の整備と、IT 産業の誘致との複合事業として、大きな関心と期待を受けるものであった。

事業予定者の選定は、本県では初めての総合評価一般競争入札により行うこととなり、2つの応募者グループから提案を受けた。

応募者の提案は、施設の設計・建設・維持管理業務において、県が直接実施する場合の事業期間を通じた県の財政負担額（PSC）を下回るとともに、入札説明書等で示した要求要件を満たす内容となっており、リスク管理、資金調達、付帯施設の内容面についても評価の各項目で、応募者グループの創意工夫が認められた。

応募者グループ1(新日鉄都市開発グループ)の提案は、

本事業の全般にわたって創意工夫が認められること。

施設計画では開放性や明るさ、使いやすさを意識したデザイン・内部空間の構成、維持管理計画では対応力の高い管理体制としていること。

事業計画では、資本金等を中心とした資金調達により資金繰りの安定性を高めていること、詳細なリスク分析に基づく各種保険の付保により積極的にリスクを引き受ける計画となっていること。

等が評価され、加点得点が応募者グループ2(大林組グループ)を上回り、提案価格でも第1位であったため、選定基準となる総合評価値で第1位となり、全会一致により最優秀提案として選定された。

また、応募者グループ2(大林組グループ)の提案は、

本事業をより広域の地域づくりにつなげようとする前向きな視点に基づいていること。

施設計画では、明確なデザインコンセプトに基づく公共施設として質の高いデザイン、維持管理計画では詳細かつ一貫した内容としていること。

事業計画では、代表企業及び金融機関の関与により S P C (特別目的会社)の経営安定化を図る工夫があること。

等が評価されたが、加点得点で応募者グループ1(新日鉄都市開発グループ)に及ばず、提案価格でも第2位であったため、選定基準となる総合評価値で第2位となったものである。

平成13年11月

大分県 PFI 事業者選定審査委員会

委員長 佐藤 誠治