

**岡山リサーチパーク・インキュベーションセンター(仮称)**

**整備等事業**

**提案審査講評**

**平成14年1月16日**

**インキュベーションセンター整備等事業審査委員会**

岡山リサーチパーク・インキュベーションセンター(仮称)整備等事業に係る提案審査の結果を次のおり講評します。

インキュベーションセンター整備等事業審査委員会

委員長	大崎 紘一
副委員長	山田 孝延
委員	足立 周
委員	林 敏彦
委員	古田 初江
委員	島津 義昭
委員	土井 道彦

<目 次>

**第1 事業の概要**

1 事業名称.....	3
2 事業内容.....	3
3 施設等の概要.....	3

**第2 審査の方法等**

1 審査方式.....	5
2 事業者選定等のスケジュール.....	5
3 審査委員会の設置.....	5
4 審査の方法.....	6

**第3 事業者選定結果**

1 参加資格審査.....	7
2 入札書の開札.....	7
3 優秀提案の選定.....	15
4 審査委員会総評.....	17

## 第1 事業の概要

### 1 事業名称

岡山リサーチパーク・インキュベーションセンター(仮称)整備等事業(以下「本件事業」という。)

### 2 事業内容

#### (1) 事業目的

IT関連も含めた基盤的技術産業の育成及びそれを支える新技術開発を促進するため、高速大容量の情報通信基盤を備えた安価な創業空間(貸研究室)に、岡山県産業支援プラットフォームの支援機能を付加したインキュベーションセンターを岡山リサーチパークに整備し、新規創業の促進等を通じて地域産業の振興を図る。

岡山情報ハイウェイ等のインフラ整備の優位性や基盤技術に基づくものづくり分野での大きな集積等、本県の特性を活かすため、「IT」及び「ものづくり」を対象分野とし、IT関連とものづくりの貸研究室を1箇所に集約して入居者の交流を深めること等により、これらの技術の融合による新たな事業の創出も目指す。

#### (2) 事業方式及び事業期間

本件事業の事業方式は、事業者が施設の設計、建設を行い、県に施設の所有権を移転した上で、施設の維持管理及び運営業務を15年間実施する、BTO(Build Transfer Operate)方式とする。施設は「公の施設」として利用に供する。

本件事業の事業期間は、契約締結日から平成30年3月までの16年間(設計・建設1年間、維持管理・運営15年間)とする。

#### (3) 本件事業の範囲

事業者が実施する本件事業の範囲は、次のとおりとする。

- ア 施設の設計・建設業務
- イ 施設の維持管理業務
- ウ 施設の運営業務

#### (4) 事業者の収入

県は、事業者が実施する本件事業に要する費用のうち、施設の設計、建設に係る費用については、事業期間中あらかじめ定める額を、割賦方式により事業者を支払うとともに、施設の維持管理、運営に係る費用については、物価変動等を勘案して定める額を、事業期間にわたり事業者を支払う。

### 3 施設等の概要

#### (1) 敷地の立地条件

建設計画地：岡山市芳賀5303番地

敷地面積：約12,165㎡

地域地区等：

- ア 都市計画：市街化調整区域
- イ 防火地域：無指定
- ウ 建ぺい率：50%以下（リサーチパーク内のガイドラインによる）
- エ 容積率：200%以下（"）
- オ 高さ制限：30m以内（"）

## （2）施設の概要

施設リスト

ア 起業家、研究開発型起業が入居するスペース

- a 研究室（機械系・化学系・IT関連）
- b 試作開発室（主に機械系）

イ 共用施設

- a 支援スタッフルーム
- b 共用室

ウ その他の施設

- a 産学連携室
- b エントランス
- c 談話コーナー
- d 更衣室、シャワー室
- e トイレ
- f 湯沸かし室
- g エレベーター
- h ルーター室
- i 管理用倉庫
- j 太陽光発電システム 等

配置計画

計画敷地内に、本件事業による建築物以外に、建築面積約 1,200 m<sup>2</sup>の研究室又はオフィス棟を増設することを含めた配置計画を行う。ただし、この増設は、検討段階のものであり、本件事業の範囲外とする。

本件事業では、この増設敷地部分を、本件施設供用開始から当分の間、駐車スペースとして利用できるよう、整備することとする。

建物

主たる建物は、S造中層建築物とする。

## 第2 審査の方法等

### 1 審査方式

本件事業を実施する事業者は、専門的な知識やノウハウ（設計技術力、建設技術力、維持管理・運営能力、事業経営能力、資金調達能力等）を有することが必要となるため、落札者の決定に当たっては、価格及びその他の条件（性能、機能、技術等）によって落札者を決定する地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2の規定に基づく総合評価一般競争入札方式によるものとした。

### 2 事業者選定等のスケジュール

1 第1回審査委員会(実施方針(案)、事業者の選定方法等)	平成13年8月6日
2 実施方針の公表	平成13年8月8日
3 実施方針に関する意見招請	平成13年8月8日～8月22日
4 特定事業の選定・公表	平成13年8月23日
5 入札説明書(案)等の公表	平成13年9月10日
6 入札説明書(案)等に関する質問の受付	平成13年9月10日～17日
7 第2回審査委員会(入札説明書(案)等)	平成13年9月27日
8 入札説明書(案)等に関する質問への回答	平成13年10月3日
9 入札公告	平成13年10月5日
10 入札説明書等の配布	平成13年10月5日～26日
11 入札説明会開催	平成13年10月10日
12 入札説明書等に関する質問の受付	平成13年10月5日～17日
13 入札説明書等に関する質問への回答	平成13年10月26日
14 参加表明書及び資格確認申請書の提出	平成13年12月25日
15 資格確認通知の発送	平成13年12月27日
16 入札(提案書提出)	平成14年1月9日
17 第3回審査委員会(優秀提案の選定)	平成14年1月16日

### 3 審査委員会の設置

学識経験者及び県職員で構成する審査委員会を設置した。(次の7名で構成)

委員長	大崎 紘一	岡山大学工学部長
副委員長	山田 孝延	岡山県立大学大学院工芸工業デザイン学専攻長
委員	足立 周	日本政策投資銀行中国支店企画調査課長
委員	林 敏彦	大阪大学大学院国際公共政策研究科教授
委員	古田 初江	(社)岡山県建築士会女性部会部長
委員	島津 義昭	岡山県商工労働部長
委員	土井 道彦	岡山県総務部次長

#### 4 審査の方法

あらかじめ公表した「落札者決定基準」に従って、審査を行った。

##### (1) 入札参加資格の確認審査

県は、資格確認申請書により、入札説明書に記載の応募者が備えるべき参加資格要件を満たしているかどうかを確認した。

##### (2) 基礎審査

審査委員会は、入札書類に記載された内容が、「落札者決定基準」で示した基礎審査項目を満たしているかどうかを確認した。

##### (3) 定量化審査

審査委員会は、「落札者決定基準」で示した得点化基準に従って、次表の小項目別の配点に基づき入札書類に記載された内容を得点化した。なお、得点は小項目毎に小数点第二位を四捨五入した値とした。

表 定量化審査の配点表

審査項目（小項目別）		配 点
<b>1) 施設の設計・建設業務に関する事項</b>		<b>(15点)</b>
	施設全体の空間構成及び動線計画	5点
	施設の配置及び外構計画	2点
	諸室及び建築設備の機能・性能及び具体的仕様	3点
	施設の意匠計画及び周辺環境への配慮	1点
	ユニバーサルデザイン対応	1点
	情報システム	2点
	施工計画及び工程計画	1点
<b>2) 施設の維持管理業務に関する事項</b>		<b>(10点)</b>
	維持管理体制	3点
	建物保守管理業務	1点
	設備保守管理業務	1点
	清掃業務	1点
	植栽・外構維持管理業務	1点
	環境衛生管理業務	1点
	警備業務	1点
	計画修繕内容	1点
<b>3) 施設の運營業務に関する事項</b>		<b>(20点)</b>
	I Mの関連資格の確保	3点
	I MのI M業務及び類似業務の実績	4点
	I Mのベンチャーキャピタルに従事した実績	3点
	I Mの配置	4点
	個別指導	3点
	入居者の利便性向上に寄与する付帯業務の提案	2点
	入居者募集	1点
<b>4) 事業計画に関する事項</b>		<b>(5点)</b>
	資金調達・返済計画の安定性	1点
	資金調達の確実性	1点
	リスク管理の方針	3点
<b>5) 入札価格に関する事項</b>		<b>(50点)</b>
	入札価格	50点
<b>合 計</b>		<b>100点</b>

定量化審査においては、可能な限り客観的に評価するための基準を整理したが、一部の審査項目においては、応募者からの多様な提案に対応するため、定性的に評価する項目を設定し、次に示す3段階評価による得点化方法により得点を付与した。

定性的評価項目における得点化方法

評価	評価の意味合い	得点化方法
A	当該評価項目において特に優れている	配点×1.0
B	当該評価項目において優れている	配点×0.5
C	当該評価項目において優れているとは認められない	配点×0.0

### 第3 事業者選定結果

#### 1 参加資格審査

平成13年12月25日に、次の6グループから参加表明書及び資格確認申請書の提出があった。各グループの構成員は、次に示すとおりであり、確認審査の結果、6グループいずれも入札説明書に示した参加資格要件を満たしていることを確認した。

入札参加表明グループ一覧

受付番号	グループ名	代表企業名	設計企業名	建設企業	維持管理企業	運営企業
1	五洋建設G	・五洋建設(株)中国支店岡山営業所	・五洋建設(株)中国支店一級建築士事務所	・五洋建設(株)中国支店岡山営業所 ・蜂谷工業(株)	・蜂谷工業(株) ・(株)アールエコ	・五洋建設(株)中国支店岡山営業所 ・(株)AR経営研究所
2	大本組G	・(株)大本組	・(株)大本組一級建築士事務所	・(株)大本組	・(株)大本組 ・アライド・テレビス(株)	・(株)キャリアプランニング ・学校法人加計学園 ・学校法人高梁学園
3	大林組G	・(株)大林組	・(株)大林組	・(株)大林組	・(株)合人社計画研究所 ・(株)ゼクタ	・(株)合人社計画研究所 ・(株)ゼクタ ・(株)三菱総合研究所
4	大和ハウス工業G	・大和ハウス工業(株)	・(株)梓設計	・大和ハウス工業(株) ・アイサワ工業(株)	・(株)ダイサービス ・(株)富士通ビジネスシステム	・(株)AR経営研究所 ・(株)中国銀行
5	伊藤忠商事G	・伊藤忠商事(株)	・(株)山下設計	・戸田建設(株)	・日本管財(株)	・コクヨ(株)
6	日立製作所G	・(株)日立製作所中国支社	・(株)日立建設設計	・鹿島建設(株)広島支店	・(株)日立製作所中国支社 ・(中央商事)	・(株)日立製作所中国支社 ・(日本アジア投資(株))

( )は協力企業

Gは、グループを示す。以下同じ。

#### 2 入札書の開札

平成14年1月9日に、6グループから提案書の提出があり、提出された入札書類がすべて揃っていることを確認した後、入札書の開札を行った。

(1) 入札価格の確認

各グループの入札価格は、次に示すとおりであり、予定価格3,532,380,000円の範囲内であった。

グループ名	入札価格
五洋建設 G	3,152,455,000円
大本組 G	2,838,389,000円
大林組 G	2,824,732,000円
大和ハウス工業 G	3,215,147,000円
伊藤忠商事 G	3,347,842,000円
日立製作所 G	2,795,383,000円

入札価格は、消費税及び地方消費税の額を除いた額であり、事業期間における物価上昇率年1%を含む。

(2) 基礎審査

6グループすべての入札書類に記載された内容が、「落札者決定基準」に示す基礎審査項目を満たしていることを確認した。

(3) 定量化審査

各グループの設計・建設業務提案書、維持管理業務提案書、運營業務提案書及び事業計画提案書について、次に示す事項について評価を行い、評価に応じて得点を付与した。

1) 施設の設計・建設業務に関する事項

施設全体の空間構成及び動線計画（配点：5点）

以下の各事項について評価できる場合、1つにつき0.5点を付与

- a 研究資機材の搬入動線が整理されているか。
- b 受付までの来客者の動線が整理されているか。
- c セキュリティ上の動線が整理されているか。
- d 談話コーナー等が、入居者同士の交流が図られやすい位置、及び気軽に休息をとれるような位置にあるか
- e 各研究室内から屋上への、実験排気配管潜在スペースについて、なるべく室内からの視界及び外観に悪影響を与えないシステムとなっているか。（研究室棟）
- f 屋上スペースについて、太陽光発電システム、空調機室外機スペース、実験排気処理施設用潜在スペースが効率的に配置されているか。
- g 各仕様に応じた研究室が、適正な階構成となっているか。
- h 共用室の配置が、各研究室からアクセスのしやすいものとなっているか。
- i その他、空間構成及び動線計画における優れた提案（複数評価も行う）

評価した主な事項の概要

セキュリティについては、大本組G、大林組G及び日立製作所Gの提案においては、明確にセキュリティ動線等の整理が行われていた。

屋上スペースの活用については、大本組G、大和ハウス工業G及び日立製作所Gの提案において、配置された太陽光発電等の各スペースの面積が妥当であった。

階構成については、大林組G、伊藤忠商事G及び日立製作所Gの提案において、床荷重を大きく想定している機械系研究室を1Fに配置する等の工夫がなされていた。



その他として、五洋建設G及び大本組Gは、交流機能を集約し活性化を図っていること、さらに大本組Gは、屋内外空間のつながりが良い計画となっていること、また、大林組Gは、西側前面道路からの進入動線を整備しており、さらに玄関前空間に余裕を持った計画となっていること、大和ハウス工業G及び伊藤忠商事Gは、オープンデッキ等を整備していること等の評価できる提案であった。

#### 施設の配置及び外構計画（配点：2点）

以下の各事項について評価できる場合、1つにつき0.5点を付与

- a より積極的な緑化に取り組んだ計画であるか。
- b 歩行者動線（障害者を含む）、車動線（入居者用、来客用、全体施設サービス用、試作開発室サービス用）が整理されているか。
- c その他、配置及び外構計画における優れた提案（複数評価も行う）

#### 評価した主な事項の概要

大本組G、大林組G、大和ハウス工業G及び伊藤忠商事Gの、庭園、テニスコート等の屋外に関する提案や、さらに、伊藤忠商事Gの、共同路地空間（コラボレーションエリア）の提案があった。

#### 諸室及び建築設備の機能・性能及び具体的仕様（配点：3点）

以下の各事項について評価できる場合、1つにつき0.5点を付与

- a 各研究室の給排水、電気、ガス等の利用について、入居者の研究内容によりフレキシブルに対応できる内容となっているか。
- b 機器及び備品計画が、参考標準以上の内容か。
- c 実験排水のモニタリングシステムが、不正な排水を行った入居者を特定しやすいものとなっているか。
- d 実験排水のモニタリングシステムが、効率的でかつ監視しやすいものとなっているか。
- e 試作開発室（トイレ）：通常は、試作開発用の専用面積を損なうことなく、障害者対応が必要となった場合に拡張できるような、フレキシブルな対応となっているか。
- f その他、機能・性能及び具体的仕様における優れた提案（複数評価も行う）

#### 評価した主な事項の概要

研究室のフレキシビリティについては、大本組G、大林組G及び伊藤忠商事Gから、メンテナンスバルコニー等の提案があった。

試作開発室の室内トイレについては、五洋建設G、大林組G及び大和ハウス工業Gが、障害者の利用への配慮の点で優れていた。

#### 施設の意匠計画及び周辺環境への配慮（配点：1点）

以下の各事項について評価できる場合、1つにつき0.5点を付与

- a 周辺の緑環境にふさわしい計画となっているか。
- b その他、意匠計画及び周辺環境への配慮における優れた提案（複数評価も行う）

#### 評価した主な事項の概要

五洋建設Gの強調された太陽光発電、大林組Gの周辺環境に合致させた屋上ファーリング、伊藤忠商事Gのインキュベーションを反映させたイメージのデザイン提案があった。

ユニバーサルデザイン対応（配点：1点）

以下の事項を総合的に勘案し、配点を1点とする3段階評価により得点を付与

a 「岡山県福祉のまちづくり条例」の趣旨に則った計画であるか。

評価した主な事項の概要

各G共にハートビル法の認定建築物になる等、条例の趣旨に沿った提案であった。

情報システム（配点：2点）

以下の事項を総合的に勘案し、配点を2点とする3段階評価により得点を付与

a 「情報要求水準書」の性能・維持管理・更新（参考）等を考慮した提案であるか。

評価した主な事項の概要

大本組Gは、冗長性のある空調設備、適正な発電機容量、維持管理しやすいラック構成に関する提案であった。

施工計画及び工程計画（配点：1点）

以下の事項を総合的に勘案し、配点を1点とする3段階評価により得点を付与

a 具体的提案となっているか。（設計、各種申請、工事監理、建設、機器及び備品等整備、所有権移転・登記、完工検査）その他、施工計画及び工程計画における優れた提案。

評価した主な事項の概要

大和ハウス工業Gは、情報システムの整備・試運転、登記、備品整備等についての具体的な提案であった。

## 2) 施設の維持管理業務に関する事項

維持管理体制（配点：3点）

以下の各事項について評価できる場合、1つにつき0.5点を付与

- a 県、事業者、業務委託先の関係・業務内容・業務責任が明確になっているか。（含む、施設管理担当者、センター長、業務担当者）
- b 各業務ごとの人員体制が明確になっており、かつ、適正な人員数か。
- c 有資格者を計画に沿って、適正に配置しているか。
- d 入居者に対する内装管理・環境管理業務体制が明確になっているか。
- e その他、維持管理体制における優れた提案（複数評価も行う）

評価した主な事項の概要

五洋建設G及び大和ハウス工業Gは、各業務に係る具体的な人員体制について、また、五洋建設G、大和ハウス工業G、伊藤忠商事G及び日立製作所Gは、内装管理・環境管理業務態勢について、明確に示されていた。

建物保守管理業務（配点：1点）

以下の各事項について評価できる場合、1つにつき0.5点を付与

- a 設備保守管理業務と併せた要員シフトが適正か。
- b その他、建物保守管理業務における優れた提案（複数評価も行う）

評価した主な事項の概要

五洋建設G、大本組G、大林組G、大和ハウス工業G及び伊藤忠商事Gは、適正な要員シフトであった。

#### 設備保守管理業務（配点：1点）

以下の各事項について評価できる場合、1つにつき0.5点を付与

- a 設備機器ごとの、基本仕様（点検、保守内容）の具体的提案があり、年間スケジュールは適正か。電気設備，空調設備，給排水設備，防災設備，昇降設備
- b その他、設備保守管理業務における優れた提案（複数評価も行う）

評価した主な事項の概要

五洋建設G、大林組G、大和ハウス工業G及び伊藤忠商事Gは、すべての設備機器について提案されていた。

#### 清掃業務（配点：1点）

以下の各事項について評価できる場合、1つにつき0.5点を付与

- a 日常清掃、定期清掃、内部清掃、外構清掃に分けて、具体的仕様の提案があり、年間スケジュールは適正か。
- b その他、清掃業務における優れた提案（複数評価も行う）

評価した主な事項の概要

大本組G、大林組G、大和ハウス工業G、伊藤忠商事G及び日立製作所Gは、適正な提案であった。

#### 植栽・外構維持管理業務（配点：1点）

以下の各事項について評価できる場合、1つにつき0.5点を付与

- a 植栽管理に当たっては、巡回観察、灌水、薬剤散布、剪定・刈り込み、施肥・除草、養生、芝生管理等の具体的仕様の提案があり、年間スケジュールは適正か。
- b その他、植栽・外構維持管理業務における優れた提案（複数評価も行う）

評価した主な事項の概要

各G共に適正な提案であった。

#### 環境衛生管理業務（配点：1点）

以下の各事項について評価できる場合、1つにつき0.5点を付与

- a 空気環境測定、照度測定、害虫駆除等の具体的仕様の提案があり、年間スケジュールは適正か。
- b その他、環境衛生管理業務における優れた提案（複数評価も行う）

評価した主な事項の概要

各G共に適正な提案であった。

#### 警備業務（配点：1点）

以下の各事項について評価できる場合、1つにつき0.5点を付与

- a 通報後の現場到着時間をより短くできる体制となっているか。
- b その他、警備業務における優れた提案（複数評価も行う）

評価した主な事項の概要

五洋建設G及び日立製作所Gは、24時間警備員を常駐させる提案。さらに、日立製作所Gは、緊急時に、近接する自社施設からのバックアップ体制をとる提案であった。

計画修繕内容（配点：1点）

以下の事項を総合的に勘案し、配点を1点とする3段階評価により得点を付与

a 具体的な提案があり、それが「（旧）建設大臣官房官庁営繕部監修 改訂建築物のライフサイクルコスト」に示す、計画修繕以上の仕様であるか。

評価した主な事項の概要

大本組G、大林組G、大和ハウス工業G及び日立製作所Gは、具体的かつ適正なコストを見込んでいた。さらに、大本組Gは、ライフサイクルコストの低減に向けた提案であった。

### 3) 施設の運營業務に関する事項

IMの関連資格の確保（配点：3点）

以下の各資格について1つにつき0.5点を付与

- a 弁護士
- b 公認会計士
- c 弁理士
- d 中小企業診断士
- e 税理士
- f 技術士（機械、化学、情報）

その他、関連する資格について、配点を0.5点とする3段階評価により得点を付与（複数評価も行う）

評価した主な事項の概要

五洋建設G及び大和ハウス工業Gは、中小企業診断士2名を配置、日立製作所Gは、技術士（機械、化学、情報）3名を配置する提案であった。

IMのIM業務及び類似業務の実績（配点：4点）

配置するIMについて、IM業務及び類似業務の実績、経験がある場合、配置を予定する期間も含めて総合的に勘案し、配点を4点とする3段階評価により得点を付与

評価した主な事項の概要

五洋建設G、大本組G、大和ハウス工業G及び伊藤忠商事Gは、IM業務等に関する実績等を有すると評価できるIMを1名ないし2名を配置する提案であった。

IMのベンチャーキャピタルに従事した実績（配点：3点）

配置するIMについて、ベンチャーキャピタルに従事した実績、経験がある場合、配置を予定する期間も含めて総合的に勘案し、配点を3点とする3段階評価により得点を付与

評価した主な事項の概要

大本組Gは、ベンチャーキャピタルに従事した実績を有すると評価できるIM1名を配置する提案であった。

#### IMの配置（配点：4点）

以下の各事項について、それぞれ配点を1点とする3段階評価により得点を付与

- a 配置するIMの専門性のバランス
- b 配置するIMの年齢のバランス
- c 事業期間中のIMの水準確保に関する具体的な記述
- d その他、IMの配置における優れた提案（複数評価も行う）

評価した主な事項の概要

大林組G及び日立製作所Gは、より多様な分野にわたる専門家を配置する提案であった。

五洋建設G、大本組G、大和ハウス工業G及び日立製作所Gは、20歳代から60歳代のIMを配置する提案であった。

伊藤忠商事Gは、指導IM等により常駐IMを支援する体制の提案であった。

五洋建設G及び大和ハウス工業Gは、IM間競争環境の構築、大林組Gは、非常勤IMによる入居者支援、伊藤忠商事Gは、緊急時IM連絡体制の提案であった。日立製作所Gは、インターネットを用いたIM業務の体制の整備に加えて、非常勤IMによる入居者の支援等の提案であった。

#### 個別指導（配点：3点）

以下の事項を総合的に勘案し、配点を2点とする3段階評価により得点を付与

- a 独自ネットワークによる専門家の紹介、派遣等サービスの提供

評価した主な事項の概要

大本組Gは、構成員である大学関係のネットワークを活用、日立製作所Gは、自社研究所関係のネットワークを活用する提案であった。

以下の事項を総合的に勘案し、配点を1点とする3段階評価により得点を付与

- a その他、創業、新分野進出等に関する支援サービスの提供

評価した主な事項の概要

伊藤忠商事Gは、入居者支援、広告等についての具体的な提案であった。

入居者の利便性向上に寄与する付帯業務の提案（配点：2点）

以下の各付帯業務の提案について評価できる場合、1つにつき0.5点を付与

- a 多種多様な自動販売機の設置
- b 食事の提供サービス
- c 事務用品等の販売サービス
- d その他、入居者の利便性向上に寄与するサービスの提供（複数評価も行う）

評価した主な事項の概要

五洋建設G、大本組G、大和ハウス工業G、伊藤忠商事G及び日立製作所Gは、飲料・食料を始めとする多種多様な自動販売機の設置及びケータリングサービス等の食事提供サービスの提案であった。

大林組Gは、小規模コンビニエンスストアを設置する提案であった。

入居者募集（配点：1点）

以下の個別指導業務に関する事項について評価できる場合、1つにつき0.5点を付与

- a 目標入居率達成のための具体的な方法についての記述
- b その他、入居者募集における優れた提案（複数評価も行う）

評価した主な事項の概要

各G共に具体的な提案であった。

4) 事業計画に関する事項

資金調達・返済計画の安定性（配点：1点）

以下の提案があった場合、1.0点を付与

- a 金融機関からの固定金利による資金調達

上記以外の提案における資金調達・返済計画の安定性について、配点を1点とする3段階評価により得点を付与

評価した主な事項の概要

各G共に固定金利による資金調達であった。

資金調達の確実性（配点：1点）

以下の提案があった場合、1.0点を付与

- a 金融機関等からの融資確約又はそれに類する書類の取得

評価した主な事項の概要

日立製作所Gは、融資確約に係るものであった。

以下の提案があった場合、0.5点を付与

- a 金融機関等からの関心表明書又はそれに類する書類の取得

評価した主な事項の概要

五洋建設G、大本組G、大林組G、大和ハウス工業G及び伊藤忠商事Gは、関心表明に係るものであった。

リスク管理の方針（配点：3点）

以下の提案があった場合、1つにつき0.5点を付与

- a 要求要件にない保険の付保等によるリスクヘッジの考え方についての記述
- b 事業関係者間におけるリスク分担等によるリスク管理の考え方についての記述

評価した主な事項の概要

五洋建設G、大林組G、大和ハウス工業G、伊藤忠商事G及び日立製作所Gは、保険の付保によるリスクヘッジに関することを明記していた。

大本組G、大林組G、大和ハウス工業G、伊藤忠商事G及び日立製作所Gは、事業関係者間におけるリスク分担等によるリスク管理に関することを明記していた。

以下の提案があった場合、配点を2点とする3段階評価により得点を付与

- a 各リスクについての具体かつ適切なリスク管理の方針

評価した主な事項の概要

大林組G及び日立製作所Gは、バックアップサービスの設定、大和ハウス工業Gは、具体的なリスク予防策等の提案であった。

### 5) 入札価格に関する事項

入札価格（配点：50点）

応募者中、入札価格から県の税金等収入を減じた額の現在価値（割引率4%）が最小となった提案に対し、50点を付与

他の応募者の同現在価値については、最小入札価格の現在価値との差額に対し（1点/2,000万円）の割合で算出し、50点から減じた得点を付与（得点は小数点第二位以下を四捨五入した値とする。）

算定結果

	五洋建設 G	大本組 G	大林組 G	大和ハウス 工業G	伊藤忠商事 G	日立製作所 G
提案額(千円)	1,893,182	1,740,239	1,594,591	1,889,973	1,997,932	1,610,708
最低提案額(大林組G)との差額	298,591	145,648	0	295,382	403,341	16,117
得点 (50.0 - /20,000)	35.1	42.7	50.0	35.2	29.8	49.2

### 3 優秀提案の選定

審査委員会における審査結果は、次表のとおりであり、定量化審査の得点の最も高い日立製作所グループを総合第1位に、大林組グループを第2位に選定した。

審査委員会における審査結果一覧

グループ名		五洋建設G	大本組G	大林組G	大和ハウス工業G	伊藤忠商事G	日立製作所G	
基礎審査	設計・建設業務提案書							
	維持管理業務提案書							
	運営業務提案書							
	事業計画提案書							
基礎審査の可否								
定量化審査	1) 施設の設計・建設業務に関する事項	小計	7.5	10.0	11.0	10.5	7.5	9.5
	施設全体の空間構成及び動線計画		2.0	3.5	4.0	3.5	2.5	4.0
	施設の配置及び外構計画		0.5	1.0	1.5	1.5	1.0	1.0
	諸室及び建築設備の機能・性能及び具体的仕様		2.0	2.0	2.5	2.5	2.0	2.0
	施設の意匠計画及び周辺環境への配慮		1.0	0.5	1.0	0.5	1.0	0.5
	ユニバーサルデザイン対応		0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	情報システム		1.0	2.0	1.0	1.0	0.0	1.0
	施工計画及び工程計画		0.5	0.5	0.5	1.0	0.5	0.5
	2) 施設の維持管理業務に関する事項	小計	4.5	4.0	4.0	5.0	4.0	4.0
	維持管理体制		1.5	0.5	0.5	1.5	1.0	1.0
	建物保守管理業務		0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.0
	設備保守管理業務		0.5	0.0	0.5	0.5	0.5	0.0
	清掃業務		0.0	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	植栽・外構維持管理業務		0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	環境衛生管理業務		0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	警備業務		1.0	0.5	0.5	0.5	0.5	1.0
	計画修繕内容		0.0	1.0	0.5	0.5	0.0	0.5
	3) 施設の運営業務に関する事項	小計	9.5	10.0	5.5	9.5	9.0	10.0
	IMの関連資格の確保		1.0	0.0	0.0	1.0	0.0	1.5
	IMのIM業務及び類似業務の実績		2.0	2.0	0.0	2.0	2.0	0.0
	IMのベンチャーキャピタルに従事した実績		0.0	1.5	0.0	0.0	0.0	0.0
	IMの配置		2.5	1.5	2.0	2.5	2.5	3.5
	個別指導		1.5	2.5	1.5	1.5	2.0	2.5
	入居者の利便性向上に寄与する付帯業務の提案		2.0	2.0	1.5	2.0	2.0	2.0
	入居者募集		0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	4) 事業計画に関する事項	小計	3.0	2.0	4.5	4.5	3.5	5.0
	資金調達・返済計画の安定性		1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
資金調達の確実性		0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	1.0	
リスク管理の方針		1.5	0.5	3.0	3.0	2.0	3.0	
5) 入札価格に関する事項	小計	35.1	42.7	50.0	35.2	29.8	49.2	
入札価格		35.1	42.7	50.0	35.2	29.8	49.2	
合計		59.6	68.7	75.0	64.7	53.8	77.7	
順位		5	3	2	4	6	1	



#### 4 審査委員会総評

公共施設等の整備に当たり、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行うPFI手法は、全国の自治体において積極的に導入が図られている。

本事業は、岡山県としては第1号のPFI事業であり、厳しい財政状況が続く本県にとって、より質の高い公共サービスの提供を、財政の平準化を図りながら、県負担額の削減を見込むことができる新たな手法として大きな期待を寄せていたところである。

実施方針の公表から提案書の提出までの期間にゆとりがなかったにもかかわらず、応募いただいた6グループの提案を拝見したところ、いずれの提案も積極的かつ意欲的なものであったことに本委員会としても感謝している。

各提案とも、事業期間を通じた施設整備費及び維持・運営に係る県負担総額について、当初の想定を大幅に上回る削減が見込めるとともに、施設の設計・建設、維持管理・運営面において、各グループの創意工夫が凝らされており、より質の高い公共サービスの提供が期待できるなど、県が従来型で実施する場合に比べ、効率的、効果的なものと考えられる。

本審査委員会において落札者決定基準に基づき慎重に審査を行ったところ、最終的な評価結果は、資格を有する常勤のインキュベーションマネージャーの配置やグループの持つ全国的なネットワークを活用した支援を提案し、加えて各評価項目について着実に得点を重ねた日立製作所グループを全会一致により最も高く評価して総合第1位に、また大林組グループを第2位として選定した。

個別項目の評価では、入札価格に関しては現在価値に換算した提案価格の面から大林組グループが、設計・建設業務の項目に関しては大林組グループが、運營業務の項目に関しては学校法人を構成員に持つ大本組グループ並びに日立製作所グループが、それぞれ高得点であった。

なお、新聞報道において公共工事の競売入札妨害事件に係る記事が掲載され、当該事件に関連する応募グループがあったが、本日の審査は、当該報道に影響されることなく「落札者決定基準」に従って厳正に行ったところである。