

(仮称)滋賀21会館整備PFI事業

および

(仮称)滋賀21会館整備合築事業

(仮称)滋賀21会館整備合築事業

入札説明書

平成13年11月30日

滋賀県

滋賀県信用保証協会

大津商工会議所

# 目 次

1 . 入札説明書の定義.....	1
2 . 対象事業の概要.....	2
(1) 事業の目的.....	2
(2) 事業の名称.....	2
(3) 施設の概要.....	3
(4) 施設の機能と事業実施主体の整理.....	3
(5) 施設整備の基本方針.....	5
(6) 事業方式.....	6
(7) 事業の内容.....	6
(8) 業務の範囲.....	9
(9) 土地および建物の権利関係の整理.....	10
(10) 事業スケジュール.....	10
(11) 業務に係る費用の支払方法.....	11
3 . PFI 事業者の選定方法.....	14
4 . 入札に関する条件等.....	14
(1) 入札参加者の備えるべき資格要件.....	14
(2) 入札に関する留意事項.....	16
(3) 入札手続.....	18
5 . 提案の審査.....	22
(1) 審査会の設置.....	22
(2) 審査の方法.....	22
(3) 審査事項.....	22
(4) 落札者の決定.....	24
(5) 入札結果の通知および公表.....	24
6 . 提示条件.....	25
(1) PFI 事業の実施状況のモニタリング.....	25
(2) 土地の取得.....	27
(3) PFI 事業者の事業契約上の地位.....	27
(4) 特別目的会社 ( SPC ) の設立.....	27
(5) 入札保証金および契約保証金.....	27
(6) 保険.....	27

(7) 事業関係者の責任分担.....	27
(8) 情報の公開.....	28
(9) その他.....	28
7 . 提案提出書類、作成要領.....	29
(1) 提出書類の一覧.....	29
(2) 一次提案の提出書類の作成要領.....	33
8 . 契約について.....	34
(1) 契約手続き.....	34
(2) 契約の枠組み.....	34
9 . 配布資料.....	36

## 1. 入札説明書の定義

---

滋賀県（以下「県」という。）、滋賀県信用保証協会および大津商工会議所は、それぞれ、（仮称）滋賀21会館整備PFI事業、（仮称）滋賀21会館整備合築事業、（仮称）滋賀21会館整備合築事業を一体として実施し、（仮称）滋賀21会館（以下「滋賀21会館」という。）の整備を行う。

このうち県は、（仮称）滋賀21会館整備PFI事業を「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）」（以下「PFI法」という。）に基づいて実施する。県は平成13年7月17日に「（仮称）滋賀21会館整備PFI事業実施方針」（以下「実施方針」という。）を公表し、これに対する質問・意見等を踏まえた上で、平成13年11月21日、PFI法第6条に基づき、（仮称）滋賀21会館整備PFI事業をPFIで実施することが適切である特定事業として選定した。

これを踏まえ、県は（仮称）滋賀21会館整備PFI事業を実施する事業者を総合評価一般競争入札により選定するが、事業者の選定にあたっては（仮称）滋賀21会館整備合築事業および（仮称）滋賀21会館整備合築事業との一体性に鑑み、上記の三事業について同一の事業者を選定することを想定している。

本入札説明書は（仮称）滋賀21会館整備PFI事業および（仮称）滋賀21会館整備合築事業、（仮称）滋賀21会館整備合築事業について、入札に参加する民間事業者（以下「PFI事業者」という。）を対象に配付するものである。

本入札説明書と、本入札説明書に添付する「要求水準書」、「事業者選定基準」、「基本合意書」、「（仮称）滋賀21会館整備PFI事業契約書（案）（以下「PFI事業契約書」という。）」、「合築事業契約書（案）」、「合築事業契約書（案）」および「様式集」は一体のものとする。本入札説明書と実施方針、実施方針に対する質問・意見への回答に相違がある場合は、本入札説明書の規定が優先するものとする。また、本入札説明書に記載のない事項は実施方針、実施方針に対する質問・意見への回答によるものとする。

## 2. 対象事業の概要

### (1) 事業の目的

滋賀県では、産業支援プラザを中核的支援機関として新事業を創出する総合的支援体制を形成しているが、地域プラットフォームと呼ぶこの支援体制を構成する各団体の多くは、老朽化、狭隘化したビルに分散立地しており、効率的、効果的な支援のためには、これらの産業支援機関を最新の設備機能を備えた一つの会館に集中させる必要がある。このことにより、産業支援プラザをはじめとする各団体、機関の機能向上を図るとともに、これらの団体・機関が相互に連携し相乗効果を発揮することにより、新事業創出のためのワンストップサービスを実現する。

また、産業構造の転換や企業間関係の悪化、さらには情報技術の革新により、情報技術を駆使した中小企業やSOHOと呼ばれる業態の企業が台頭しつつあるが、本県においては、工業技術系のインキュベーション施設は整いつつあるものの、SOHO事業者やソフトウェア系の中小企業を対象とした支援機能が弱く、かかる分野のインキュベーション機能の強化が喫緊の課題となっている。

一方、労働福祉分野においては、高度成長期以降の生活水準の向上、高齢者や女性の職場進出による従業員構成の変化によって、福利厚生ニーズが多様化しており、また、バブル経済崩壊以降顕在化している雇用形態の多様化や知識集約型産業への構造転換の流れの中、労働者側においてもこれらの変化に伴い能力開発ニーズが高まっていることから、これに応える支援機能の充実が必要となっている。

こうしたことから、地域プラットフォームを構成する産業支援、労働福祉の各機能を有する団体・機関が一つの会館に集積し、会館全体が有機的に連携して、新事業の創出や経営革新、都市型産業の起業化支援、さらに産業・労働福祉の双方の側面からの人材育成・雇用能力の支援など、産業・労働福祉支援を総合的に行う施設として滋賀21会館を整備する。

### (2) 事業の名称

滋賀21会館は、商工業分野および労働福祉分野への支援を担う関係団体の連携による相乗効果を期待し、滋賀県による事業（以下「PFI事業」という。）、滋賀県信用保証協会による事業（以下「合築事業」という。）および大津商工会議所による事業（以下「合築事業」という。）の合築事業として整備を行う。

表1 事業の名称

事業の主体	事業名称
滋賀県	(仮称)滋賀21会館整備PFI事業 (PFI事業)
滋賀県信用保証協会	(仮称)滋賀21会館整備合築事業 (合築事業)
大津商工会議所	(仮称)滋賀21会館整備合築事業 (合築事業)

施設名称が正式に決定した後は、当該名称を用いた事業の名称とする。また、PFI事業、合築事業 および合築事業 を統合した事業を総称として、(仮称)滋賀21会館整備運営事業(以下「全体事業」という。)とする。

### (3) 施設の概要

#### 立地条件

立地条件は以下のとおりである。

表 2 立地条件

事業計画地	大津市打出浜 1-2
敷地面積	3,288.69 m <sup>2</sup>
地域・地区	商業地域、駐車場整備地区、琵琶湖景観形成地域（一部）
基準建蔽率	80%（最大 2,630.95 m <sup>2</sup> ）
基準容積率	400%（最大 13,154.76 m <sup>3</sup> ）
駐車台数	70 台
駐輪台数	約 70 台

#### 施設の構成と運営主体

施設の構成と主たる運営主体は以下のとおりである。

表 3 施設の構成と運営主体

		事業の範囲	施設の所要室	運営主体		
(仮称) 滋賀 2 1 会館	専有部分	PFI事業 (入居団体が運営する部分)	インフォメーションコーナー 産業支援プラザ事務室 情報資料室	インキュベーション施設 ITサロン 展示ギャラリー	産業支援プラザ	
			商工業関連団体事務室 交流スペース	商工業関連団体		
			労働福祉関連団体事務室・交流スペース	労働福祉関連団体		
		民間事業施設	PFI事業 (SPCが運営支援する部分)	インフォメーションコーナー 交流サロン 大会議室 中会議室	IT研修室 ミーティングルーム アメニティールーム	滋賀県 [支援: SPC (事業者)]
				利用可能容積 利便施設 利用可能容積	SPC (事業者)	
				合築事業	滋賀県信用保証協会	滋賀県信用保証協会
	合築事業	大津商工会議所	大津商工会議所			
	共用部分	PFI事業	エントランスホール 管理事務室・メールボックス 機械室 トイレ・給湯 階段・廊下	ミーティング・コーナー アメニティ・コーナー EV サーバー・PBXルーム (スペース)	管理組合	
		合築事業				
		合築事業				
共用施設	PFI事業	駐車場 駐輪場 その他(外構等)		管理組合		
	合築事業					
	合築事業					

PFI事業者は事業を実施するにあたって、特別目的会社 (SPC) を組成する。特別目的会社 (SPC) の詳細については「6. (4)特別目的会社 (SPC) の設立」を参照すること。

### (4) 施設の機能と事業実施主体の整理

滋賀 2 1 会館で導入を図る各種機能と所要室の関係性、諸室の利用目的、主たる利用者の状況等について整理する。



## (5) 施設整備の基本方針

### 地域性への配慮

周辺の施設と一体となった空間構成やオープンスペース、建物のセットバック等により、沿道の賑わい形成に寄与する。また、周辺のまちづくり・地域活性化にも一定の役割を担い、地域のシンボル・交流拠点として積極的な関わりをもつ。また、地域の歴史・文化、地域個性などに留意し、地域の景観との調和に配慮し、まちなみとしての一体性や周辺の景観特性・眺望、環境形成としての緑化などに十分配慮した空間形成を図る。

### 機能性ある施設づくり

県下の産業・労働福祉分野の振興に資するための情報発信・利用促進を図るため、利用者にとって、身近で親しみのある施設を目指す。

利用者の使いやすさにも配慮し、利用に応じた機能的な諸室の配置や、バリアフリー・ユニバーサルデザインなど、誰もが使いやすい施設づくりに留意するとともに、災害時においても安全・安心な施設づくりを図る。

### 経済的な施設整備と維持管理

施設整備の初期費用（イニシャル・コスト）の縮減はもとより、維持管理費用（ランニング・コスト）についても、適切な施設性能を維持しながら、その縮減が十分に図れるよう留意する。

また、建物の長寿命化、メンテナンス・フリー、光熱水費の削減といった観点など、初期費用から維持管理費用まで含めたLCC（ライフサイクル・コスト）での経済性に配慮した施設づくりを図る。

### 環境への配慮

「環境こだわり県」にふさわしい滋賀県の産業・労働福祉分野の中核的な拠点である本会館整備にむけ、特に環境への十分な対応・配慮を図る。

LCCO<sub>2</sub>（ライフサイクルCO<sub>2</sub>）の排出量の削減、リサイクル材の積極的利用、建設材料の再利用、環境にやさしい設備・仕上げ材の採用など地球環境に配慮した、本県の今後の施設整備に向けて先導的な施設づくりを目指す。

### IT化への対応

近年の急速な情報化の進展に伴い、本県における産業・労働福祉分野の振興においても、IT化への対応は十分配慮することとする。また、本会館全体をインテリジェント・ビル化し、業務の効率化を図る。また、IT技術の導入にあたり、将来の技術革新に十分対応できるよう採用技術の将来性検証や拡張・更新余地に留意した施設づくりを行う。



## (6) 事業方式

### PFI 事業

BOT 方式とする。PFI 事業者は PFI 事業に係る施設について、設計および建設を行う。事業期間中、PFI 事業者は施設を所有し、維持管理、運営支援を行い、事業終了後に施設の所有権を県に移転する。

### 合築事業

PFI 事業者は合築事業に係る施設について、設計および建設を行い、施設の完成時に所有権を滋賀県信用保証協会に移転する。その後、事業期間中、施設の維持管理を行う。

### 合築事業

PFI 事業者は合築事業に係る施設について、設計および建設を行い、施設の完成時に所有権を大津商工会議所に移転する。その後、事業期間中、施設の維持管理を行う。

## (7) 事業の内容

PFI 事業者は本事業の目的・趣旨を十分に踏まえ、要求水準書および契約書（案）に基づき、滋賀 21 会館を全体事業として一体的に整備する。即ち PFI 事業、合築事業 および合築事業に係る施設部分ならびに共用部分・共用施設を加えた施設全体に関して一体的に設計、建設、維持管理、運営支援を行うものとする。また、全体事業においては、原則として備品の購入・整備は含まないものとするが、特に要求水準書で示すものについては、開館当初に必要な備品等の調達および維持管理・更新を行うこととする。

また、施設整備にあたっては、環境負荷の軽減、省資源、省エネルギー、リサイクル等環境への配慮について十分に考慮するものとする。

なお、設計および建設には、これらを実施する上で必要な関連業務が含まれるものとする。

### PFI 事業

#### a) 県施設の設計・建設・維持管理・運営

県による商工業分野および労働福祉分野の支援に係る施設等の設計、建設ならびに維持管理（大規模修繕を含む。）・運営支援を行う。

また、県施設のうち PFI 事業者が運営する部分について、施設・設備と一体的に維持管理および更新を行うことが望ましいと認められる備品については、初期調達および維持管理・更新を行うものとする。備品については設備と同等に扱い、初期調達は建設業務に、維持管理・更新は維持管理業務に、それぞれ含まれるものとみなす。

ここで、施設・設備と一体的に維持管理・更新を行うことが望ましいと認められる備品とは、要求水準書の 大会議室、 中会議室、 IT 研修室、 ミーティング・ルーム、 アメニティ・ルームにおいて要求するものを指す。要求水準書に記載されていない備品の調達については、別途協議を行うこととする。

なお、県は滋賀 21 会館において、商工業分野および労働福祉分野の支援を行うにあたり、

県域において商工業分野および労働福祉分野の支援を行う諸団体に施設を貸し付けるものとする。現在、入居を想定している団体としては以下のものがある。

表 5 商工業関連団体・労働福祉関連団体

商工業関連団体	労働福祉関連団体
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 社団法人滋賀工業会</li> <li>・ 滋賀県商工会連合会</li> <li>・ 滋賀県経営者協会</li> <li>・ 滋賀県中小企業団体中央会</li> <li>・ 滋賀県火災共済協同組合</li> <li>・ 滋賀経済同友会</li> <li>・ 滋賀県商工会議所連合会</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 滋賀県労働者福祉協議会</li> <li>・ 財団法人滋賀県勤労者福祉協会</li> <li>・ 滋賀県勤労者住宅生活協同組合</li> <li>・ 滋賀県勤労者互助会連合会</li> </ul>
等	等

#### b) PFI 事業者による利用可能容積の活用事業

PFI 事業者は、自らの提案により、施設の利用可能容積（最大容積から県および滋賀県信用保証協会、大津商工会議所の必要容積を除いた容積）を活用することができる。

また、同提案に基づく事業を実施するにあたって、駐車場の確保を必要と考える場合は、要求水準書に示す 70 台とは別に駐車場を整備することができる。

同提案に基づく施設および駐車場（以下「民間事業施設」という。）について、PFI 事業者は設計・建設その他に要する資金を調達し、事業収入を原資として投下資金を回収するものとする。PFI 事業者は事業期間中、自ら民間事業施設を所有し、自ら事業を行うかあるいは施設を第三者に貸与することができる。事業期間の終了後は県に無償で譲渡するものとする。また、事業期間は PFI 事業と同期間とし、短縮はできない。

民間事業施設を所有するにあたっては、県および滋賀県信用保証協会、大津商工会議所から、土地の無償貸付を受ける。

なお、周囲の環境と調和し、かつ市街地環境の整備改善に資するなど、建築基準法に定める総合設計制度に適合する計画である場合は、容積の割増を受けることが可能である。

同提案に基づく施設が地域の活性化や入居者、利用者の利便性の向上に寄与するもの、産業・労働福祉支援拠点形成、会館のワンストップサービス化に貢献するもの等、商工業分野および労働福祉分野の支援拠点形成に係る県の趣旨を十分に踏まえたものである場合は、一定の評価を与えるものとする。

#### c) PFI 事業者による施設の有効活用事業

PFI 事業者は、自らの提案により、県施設および共用部分を活用した事業を実施することができる。同提案に基づく事業については県が購入するサービスには含まれないが、商工業分野および労働福祉分野の支援拠点形成に係る県の趣旨を十分に踏まえたものである場合は、施設の有効活用の観点から一定の評価を与えるものとする。

ただし、事業の実施においては、以下に示す条件を遵守するものとする。

- ・県施設を利用する場合、県の事業の妨げとならないように行う。
- ・共用部分を使用する場合、関係法令に抵触せず、かつ会館入居者および利用者の妨げにならないように行う。
- ・PFI 事業者は県と定期的に協議を行い、県の承諾を受け、事業を継続することができる。
- ・PFI 事業者は県施設の使用にあたっては、使用料を支払うものとする。

表 6 施設の有効活用事業に使用可能な施設

県施設		共用部分
交流サロン	大会議室	管理事務室・メールボックス ・サーバー・PBX ルーム(スペース)
IT サロン	中会議室	
展示ギャラリー	IT 研修室	

上記以外の施設についても、県が承諾すれば利用は可能であるとする。

#### 合築事業

滋賀県信用保証協会施設の設計、建設、維持管理(大規模修繕を含む。)を行う。

#### 合築事業

大津商工会議所施設の設計、建設、維持管理(大規模修繕を含む。)を行う。

#### 共用部分および共用施設の扱い

滋賀 2 1 会館施設のうち、共用部分・共用施設の設計、建設、維持管理および大規模修繕は、PFI 事業、合築事業、合築事業の全てに含まれ、共同で実施するものとする。

また、共用部分・共用施設の維持管理および大規模修繕については、PFI 事業者および滋賀県信用保証協会、大津商工会議所が管理組合を組成し、管理組合から民間事業者にそれぞれの業務を委託する。

#### 全体事業に関連する業務

全体事業には含まれないが、関連する業務として、次のものがある。

- ・県施設に必要となる備品の初期調達に係る業務(ただし要求水準書に示す備品を除く)
- ・滋賀県信用保証協会施設に必要となる備品の初期調達に係る業務
- ・大津商工会議所施設に必要となる備品の初期調達に係る業務
- ・共用部分・共用施設に必要となる備品の初期調達に係る業務

これらの業務については、PFI 事業者と、滋賀県、滋賀県信用保証協会、大津商工会議所または管理組合との間でそれぞれ別途協議を行う。

(8) 業務の範囲

設計

- 1 県施設設計業務 (PFI 事業)
- 2 民間事業施設設計業務 (PFI 事業)
- 3 滋賀県信用保証協会施設設計業務 (合築事業)
- 4 大津商工会議所施設設計業務 (合築事業)
- 5 共用部分設計業務 (PFI 事業・合築事業・合築事業)
- 6 共用施設設計業務 (PFI 事業・合築事業・合築事業)

建設

- 7 県施設建設業務 (PFI 事業)
- 8 民間事業施設建設業務 (PFI 事業)
- 9 滋賀県信用保証協会施設建設業務 (合築事業)
- 10 大津商工会議所施設建設業務 (合築事業)
- 11 共用部分建設業務 (PFI 事業・合築事業・合築事業)
- 12 共用施設建設業務 (PFI 事業・合築事業・合築事業)

施設完成時の所有権移転

- 13 合築事業 所有権移転業務 (合築事業)
- 14 合築事業 所有権移転業務 (合築事業)

維持管理

- 15 県施設維持管理業務 (PFI 事業)
- 16 民間事業施設維持管理業務 (PFI 事業)
- 17 滋賀県信用保証協会施設維持管理業務 (合築事業)
- 18 大津商工会議所施設維持管理業務 (合築事業)
- 19 共用部分維持管理業務 (PFI 事業・合築事業・合築事業)
- 20 共用施設維持管理業務 (PFI 事業・合築事業・合築事業)

運営

- 21 県施設運営支援業務 (PFI 事業)
- 22 民間事業施設運営業務 (PFI 事業)
- 23 施設の有効活用事業に係る業務 (PFI 事業)

大規模修繕

- 24 大規模修繕業務 (PFI 事業・合築事業・合築事業)

事業終了時の所有権移転

- 25 PFI 事業所有権移転業務 (PFI 事業)

I T 関連事業

- 26 情報システム整備および運用支援業務 (PFI 事業・合築事業・合築事業)

表 7 業務の範囲

		事業の範囲		業務内容													
				設計	建設	施設完成時の 所有権移転	維持管理	運営		大規模修繕	事業終了時の 所有権移転						
								運営支援	有効活用								
(仮称) 滋賀21会館	専有部分	県施設 (入居団体が運営する部分) (SPCが運営支援する部分)	PFI事業	1	県施設設計業務	7	県施設建設業務	-	15	県施設維持管理業務	21	県施設運営支援業務	施設の有効活用事業に係る業務	-	25	PFI事業所有権移転業務	
				2	民間事業施設設計業務	8	民間事業施設建設業務	-	16	民間事業施設維持管理業務	22	民間事業施設運営業務	-	-	-		
		3	滋賀県信用保証協会施設設計業務	9	滋賀県信用保証協会施設建設業務	13	合築事業所有権移転業務	17	滋賀県信用保証協会施設維持管理業務	-	-	-	-	-			
		4	大津商工会議所施設設計業務	10	大津商工会議所施設建設業務	14	合築事業所有権移転業務	18	大津商工会議所施設維持管理業務	-	-	-	-	-			
	共用部分	PFI事業 合築事業 合築事業	共用部分設計業務	11	共用部分建設業務	13	合築事業所有権移転業務	19	共用部分維持管理業務	26	情報システム整備および運用支援業務 (システム開発および維持管理を含む)	23	施設の有効活用事業に係る業務	24	大規模修繕業務	25	PFI事業所有権移転業務
						14	合築事業所有権移転業務									-	-
						25	PFI事業所有権移転業務										
	共用施設	PFI事業 合築事業 合築事業	6	共用施設設計業務	12	共用施設建設業務	13	合築事業所有権移転業務	20	共用施設維持管理業務	-	-	-	-	-	-	-
							14	合築事業所有権移転業務			-	-					
							-	-									

(9) 土地および建物の権利関係の整理

滋賀 2 1 会館の全体事業について、事業期間中の土地および建物の権利関係を示す。土地は県および滋賀県信用保証協会、大津商工会議所（以下「事業主体」という。）の三者が特分に応じ共有し、共同で使用する。県は、地方自治法（昭和 2 2 年法律第 6 7 号）第 9 6 条第 1 項第 6 号の規定に基づき議会の議決を得た後、滋賀県信用保証協会および大津商工会議所とともに、PFI 事業者と土地使用貸借契約を結び、全ての土地を PFI 事業者に対し、施設の維持管理・運営期間中、無償で貸し付ける。

PFI 事業者は各事業主体が使用权を有する土地に、滋賀 2 1 会館施設を設計・建設し、その建物（共用部分・共用施設を含む）のうち、県施設および民間事業施設に相当する部分を区分所有する。ただし、PFI 事業者（SPC）が所有する建物部分のうち、県施設に相当する部分については、県が使用权を持つ。

なお、持分の考え方については別紙 1 に示す。

表 8 土地および建物の権利関係

	事業の範囲	土地		建物床		運営主体	
		所有者	使用者	所有者	使用者		
(仮称) 滋賀 2 1 会館	専有部分	県施設 (入居団体が運営する部分) (SPCが運営支援する部分)	PFI事業	滋賀県	SPC (事業者)	滋賀県	産業支援プラザ 商工業関連団体 労働福祉関連団体 滋賀県 [支援: SPC (事業者)]
						民間事業施設	SPC (事業者)
		滋賀県信用保証協会施設	合築事業	滋賀県信用保証協会	滋賀県信用保証協会	滋賀県信用保証協会	
		大津商工会議所施設	合築事業	大津商工会議所	大津商工会議所	大津商工会議所	
	共用部分	PFI事業	滋賀県	SPC (事業者)	SPC (事業者)	共有	管理組合
		合築事業	滋賀県信用保証協会		滋賀県信用保証協会		
		合築事業	大津商工会議所		大津商工会議所		
	共用施設	PFI事業	滋賀県	SPC (事業者)	SPC (事業者)	共有	管理組合
		合築事業	滋賀県信用保証協会		滋賀県信用保証協会		
		合築事業	大津商工会議所		大津商工会議所		

(10) 事業スケジュール

滋賀 2 1 会館の全体事業の事業期間および事業スケジュールは、概ね次のとおりとする。

表 9 事業スケジュール

事業契約締結	平成 14 年 7 月
設計・建設期間	平成 14 年 7 月～平成 16 年 3 月
合築事業 施設、合築事業 施設の引渡しおよび所有権移転期限	平成 16 年 3 月
滋賀 2 1 会館の開設	平成 16 年 4 月
維持管理・運営期間	平成 16 年 4 月～平成 46 年 3 月
事業期間の満了	平成 46 年 3 月
PFI 事業施設の引渡しおよび所有権移転期限	平成 46 年 3 月

## (11) 業務に係る費用の支払方法

滋賀 2 1 会館の全体事業を実施するにあたって、PFI 事業者が行う業務に係る費用は、PFI 事業に係る費用と、合築事業 および合築事業 に係る費用とに分けられ、それぞれの事業主体から PFI 事業者を支払われる。

なお、各事業主体から PFI 事業者に対し、施設の開設後、事業期間中に亘って支払われる費用については、その内容に応じて事業期間中の金利変動や物価変動を考慮し、定期的に改定を行うものとする。

PFI 事業者を支払われる費用の算定方法および費用の改定方法についての詳細は別紙 2 に示す。

### PFI 事業に係る費用の支払い

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、PFI 事業者から受ける施設の設計・建設・維持管理・運営支援に係るサービスの費用（共用部分・共用施設に係る負担分を含む）を PFI 事業者を支払う。費用は施設の開設後 30 年間に年 2 回で 60 回に分けて一体的に支払われる。

備品の初期調達に係る費用については、基本的には債務負担行為には含めない。ただし、県施設のうち PFI 事業者が運営する部分について、施設・設備と一体的に維持管理および更新を行うことが望ましいと認められる備品の初期調達および維持管理・更新については、債務負担行為に含まれるものとする。これらの備品の初期調達に係る費用は建設業務に係る費用の一部であるとし、維持管理および更新に係る費用は、維持管理業務に係る費用の一部であるものとみなして、全て 60 回に分けて支払われる費用に含まれるものとする。

また、県が支払う費用には、「PFI 事業者による利用可能容積の活用事業」および「PFI 事業者による施設の有効活用事業」において必要となる施設の設計、建設、維持管理、運営、備品の初期調達など一切の費用を含まないものとする。

### 合築事業 に係る費用の支払い

滋賀県信用保証協会は、合築事業 に係る費用のうち、施設の設計・建設に係る費用（共用部分・共用施設に係る負担分を含む）について、所有権移転時に PFI 事業者に対し現金で一括払いする。維持管理に係る費用は施設の開設後 30 年間に年 2 回で 60 回に分けて支払われる。

備品の調達については合築事業 に含めず、別途協議を行うこととする。

### 合築事業 に係る費用の支払い

大津商工会議所は、合築事業 に係る費用のうち、施設の設計・建設に係る費用（共用部分・共用施設に係る負担分を含む）について、所有権移転時に PFI 事業者に対し現金で一括払いする。維持管理に係る費用は施設の開設後 30 年間に年 2 回で 60 回に分けて支払われる。

備品の調達については合築事業 に含めず、別途協議を行うこととする

#### 共用部分・共用施設の維持管理・大規模修繕に係る費用の扱い

共用部分・共用施設の維持管理運営、大規模修繕については、PFI 事業者および滋賀県信用保証協会、大津商工会議所が管理組合を組成し、管理組合が一括して PFI 事業者に委託をする。

##### a) 維持管理に係る費用の扱い

維持管理に係る費用について、各区分所有者は管理組合に対し、施設の開設後 30 年間に年 2 回で 60 回に分けて支払う。PFI 事業者は事業期間中に県の負担分に応じた共用部分・共用施設の維持管理費と、民間事業施設に応じた共用部分・共用施設の維持管理費を、管理組合に対して支払うものとする。

##### b) 大規模修繕に係る費用の扱い

大規模修繕に係る費用について、各区分所有者は管理組合に対し、施設の開設後 30 年間に年 2 回で 60 回に分けて支払う。PFI 事業者は事業期間中に県の負担分に応じた共用部分・共用施設の大規模修繕費と、民間事業施設に応じた共用部分・共用施設の大規模修繕費を、管理組合に対して支払うものとする。

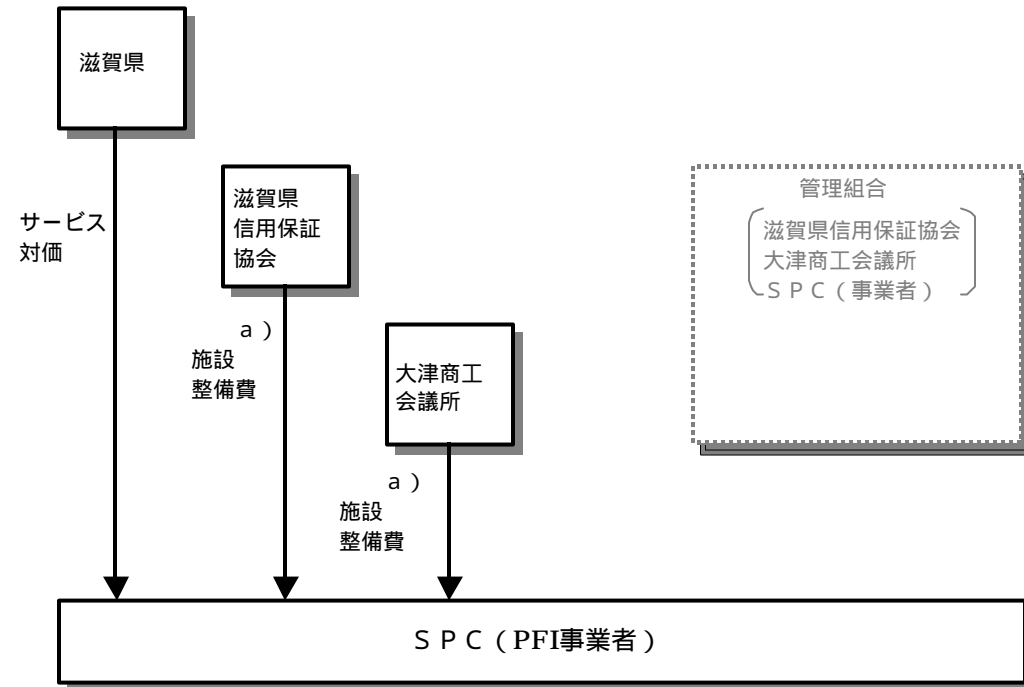
#### 情報システム整備および運用支援に係る費用の扱い

情報システム整備および運用支援業務は、情報システムの整備、維持管理および運営に係る業務を含む。情報システムは共用部分における設備として扱う。

情報システムの整備に係る費用は、共用部分の建設に係る費用に含まれるものとする。また、情報システムの維持管理に係る費用は、共用部分の維持管理費用に含まれるものとする。情報システムの運営に係る費用は、情報システムの維持管理に係る費用と一体として扱うものとする。

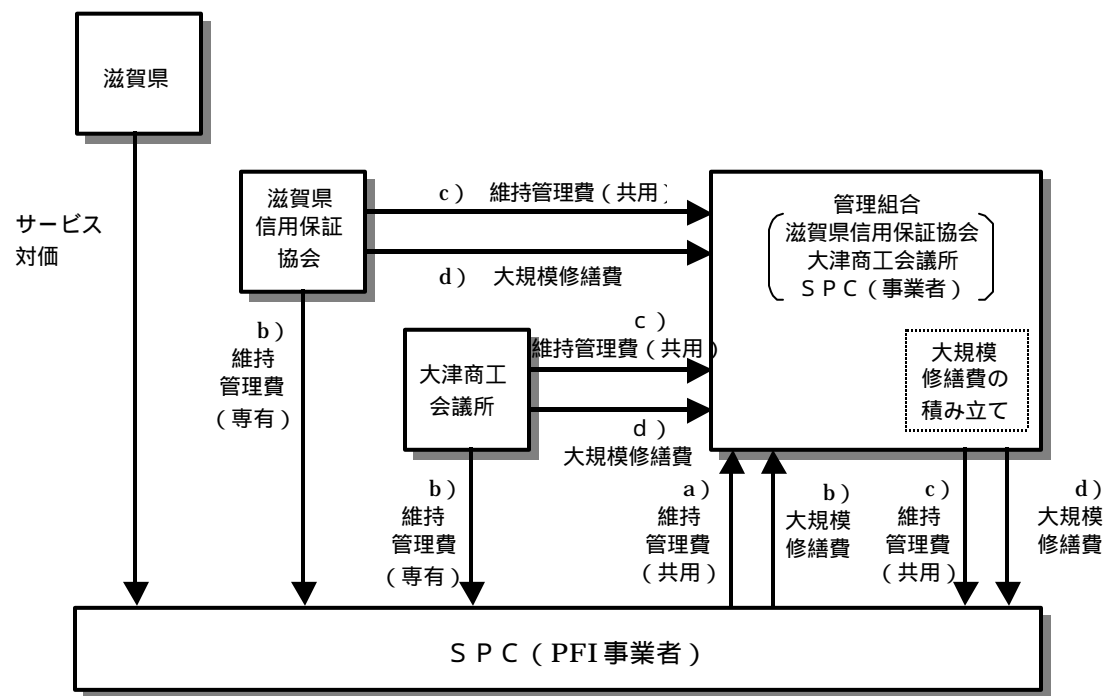
なお、情報システムは技術革新の速度が速いことから、将来の新技术に対応することを想定した費用の予測が困難である。このため、本事業では、IT 施設の開設時の技術水準を将来にわたって維持管理していき、更新が必要な時期にも当初と同じ IT 施設の更新を想定する。ただし、将来、情報システムの大規模な更新を実施するときは、別途協議を行うものとする。

図 1 施設の整備に係る費用の流れ



図内の記号は「表 10 業務に係る費用の内容」に示す各費用に対応

図 2 施設の維持管理・運営・大規模修繕に係る費用の流れ



図内の記号は「表 10 業務に係る費用の内容」に示す各費用に対応

表 10 業務に係る費用の内容

費用の種類	債務者	債権者	費用の内訳	支払方法
滋賀県が受ける全サービスの費用	滋賀県	SPC (事業者)	県施設の設計・建設・維持管理・運営業務に係る費用 [1・7・15・21] 共用部分・共用施設の設計・建設・維持管理業務に係る費用 (県負担分) [5・6・11・12・19・20] (仮称) 滋賀21会館施設の大規模修繕に係る費用 (滋賀県負担分) [24] 事業終了時における所有権移転業務に係る費用 [25] 情報システム整備および運用支援業務 整備・維持管理・運用部分 (滋賀県負担分) [26]	施設の開設後30年間に年2回で60回に分けて支払う
a) 滋賀県信用保証協会施設および共用部分・共用施設の設計・建設に係る費用	滋賀県信用保証協会	SPC (事業者)	滋賀県信用保証協会施設の設計・建設業務に係る費用 [3・9] 共用部分・共用施設の設計・建設業務に係る費用 (滋賀県信用保証協会負担分) [5・6・11・12] 施設完成時における滋賀県信用保証協会施設および共用部分・共用施設の所有権移転業務に係る費用 (共用部分・共用施設については滋賀県信用保証協会負担分) [13] 情報システム整備および運用支援業務 整備部分 (滋賀県信用保証協会負担分) [26]	施設完成時の一括払い
b) 滋賀県信用保証協会施設の維持管理に係る費用	滋賀県信用保証協会	SPC (事業者)	滋賀県信用保証協会施設の維持管理業務に係る費用 (大規模修繕に係る費用は除く) [17]	施設の開設後30年間に年2回で60回に分けて支払う
c) 共用部分・共用施設の維持管理に係る費用	滋賀県信用保証協会	管理組合	共用部分・共用施設の維持管理業務に係る費用 (滋賀県信用保証協会負担分) (大規模修繕に係る費用は除く) [19・20] 情報システム整備および運用支援業務 維持管理・運用部分 (滋賀県信用保証協会負担分) [26]	施設の開設後30年間に年2回で60回に分けて支払う
d) (仮称) 滋賀21会館施設の大規模修繕に係る費用	滋賀県信用保証協会	管理組合	(仮称) 滋賀21会館施設の大規模修繕に係る費用 (滋賀県信用保証協会負担分) [24]	施設の開設後30年間に年2回で60回に分けて支払う
a) 大津商工会議所施設および共用部分・共用施設の設計・建設に係る費用	大津商工会議所	SPC (事業者)	大津商工会議所施設の設計・建設業務に係る費用 [4・10] 共用部分・共用施設の設計・建設業務に係る費用 (大津商工会議所負担分) [5・6・11・12] 施設完成時における大津商工会議所施設および共用部分・共用施設の所有権移転業務に係る費用 (共用部分・共用施設については大津商工会議所負担分) [14] 情報システム整備および運用支援業務 整備部分 (大津商工会議所負担分) [32]	施設完成時の一括払い
b) 大津商工会議所施設の維持管理に係る費用	大津商工会議所	SPC (事業者)	大津商工会議所施設の維持管理業務に係る費用 (大規模修繕に係る費用は除く) [18]	施設の開設後30年間に年2回で60回に分けて支払う
c) 共用部分・共用施設の維持管理に係る費用	大津商工会議所	管理組合	共用部分・共用施設の維持管理業務に係る費用 (大津商工会議所負担分) (大規模修繕に係る費用は除く) [19・20] 情報システム整備および運用支援業務 維持管理・運用部分 (大津商工会議所負担分) [26]	施設の開設後30年間に年2回で60回に分けて支払う
d) (仮称) 滋賀21会館施設の大規模修繕に係る費用	大津商工会議所	管理組合	(仮称) 滋賀21会館施設の大規模修繕に係る費用 (大津商工会議所負担分) [24]	施設の開設後30年間に年2回で60回に分けて支払う
a) 共用部分・共用施設の維持管理に係る費用 (県およびSPC負担分)	SPC (事業者)	管理組合	共用部分・共用施設の維持管理業務に係る費用 (県およびSPC負担分) (大規模修繕に係る費用は除く) [19・20] 情報システム整備および運用支援業務 維持管理・運用部分 (県およびSPC負担分) [26]	施設の開設後30年間に年2回で60回に分けて支払う
b) (仮称) 滋賀21会館施設の大規模修繕に係る費用	SPC (事業者)	管理組合	共用部分・共用施設の大規模修繕に係る費用 (県およびSPC負担分) [24]	施設の開設後30年間に年2回で60回に分けて支払う
c) 共用部分・共用施設の維持管理に係る費用	管理組合	SPC (事業者)	c)・c)・a)の合計 共用部分・共用施設の維持管理業務に係る費用 (大規模修繕に係る費用は除く) [19・20] 情報システム整備および運用支援業務 維持管理・運用部分 (県およびSPC負担分) [26]	施設の開設後30年間に年2回で60回に分けて支払う
d) (仮称) 滋賀21会館の大規模修繕に係る費用	管理組合	SPC (事業者)	(仮称) 滋賀21会館の大規模修繕に係る費用 (d)・d)・b)の合計 [24]	大規模修繕の実施ごとに一括払い

費用の内訳に表記の [ 1 ] ~ [ 26 ] は「 2 . (8)業務の範囲」に示す業務を指す。



### 3. PFI 事業者の選定方法

---

PFI 事業、合築事業 および合築事業 の PFI 事業者の選定は、施設の一体的な整備に配慮しながら行うものとする。

PFI 事業の事業者の選定は、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する。また、合築事業 および合築事業 の事業者の選定については、県および滋賀県信用保証協会、大津商工会議所が PFI 事業の選定結果をもとに協議するが、PFI 事業と同一事業者が選定されることを想定している。

なお、（仮称）滋賀 21 会館整備 PFI 事業は、WTO 政府調達協定の対象であり、「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令」（平成 7 年政令第 372 号）の適用を受ける。

### 4. 入札に関する条件等

---

#### (1) 入札参加者の備えるべき資格要件

##### 入札参加者の構成等

入札参加者の構成等については、次のとおりとする。

入札参加者は複数企業等により構成されるグループとし、代表者を定める。単独企業による参加は不可とする。

設計・建設・維持管理・IT 事業運営の実績を有する構成員が入っていること。

特別目的会社（SPC）を仮契約締結までに設立する。

構成員は、他の入札参加者の構成員になることはできない。

本事業において使用する下請業者、業務委託先等については、構成メンバーに登録されていないとしても、県に事前の承諾を受けた上で使用することができる。

県から入札参加者への通知は全て代表者に対して行うものとし、また、入札参加者から県に対し、手続き、問い合わせ等を行う際には代表者を通じて行うものとする。

##### 入札参加者の資格要件

入札参加者は、次の参加資格要件を満たすものとする。

本事業を確実に遂行する能力を有すること。

次の要件を満たすグループの構成員を有すること。

- ・代表者は、（仮称）滋賀 21 会館整備 PFI 事業に係る競争入札参加者に必要な資格等（平成 13 年滋賀県告示第 602 号）に規定する資格を有すると認められて、競争

入札参加資格者名簿に登録されている者であること。

- ・設計企業は、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っており、かつ監理業務の独立性を保つことができること。
- ・建設企業は、以下の要件を満たすこと。
  - 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であること。
  - 建築一式工事に関わる建設業法第 27 条の 23 第 1 項に規定する経営事項審査を受けた者であること（この公告の日において有効であるものに限る。）。
- ・維持管理企業は、本事業を確実に遂行する能力を有すること。
- ・IT 事業運営企業は、本事業を確実に遂行する能力を有すること。

グループの代表者になろうとする者は、競争入札参加資格認定申請が必要となるので、次のとおり申請すること。

a) 提出期間

平成 13 年 11 月 30 日（金）から平成 13 年 12 月 10 日（月）まで。ただし土日を除く。

b) 受付時間

午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分まで。ただし、午後 0 時から午後 1 時までを除く。

c) 申請書類の配布・受付場所

滋賀県商工観光労働部商工観光政策課（仮称）滋賀 2 1 会館担当

〒520-8577 大津市京町四丁目 1 番 1 号

電話：077-524-1121（代表）（内線 3711）

077-528-3711（直通）

FAX：077-528-4870

UAL：<http://www.pref.shiga.jp/f/shokokanko/pfi/>

なお、上記ホームページからも申請書類のファイル（Word2000 形式）をダウンロードすることができる。

d) 提出方法

持参もしくは郵送による。郵送による場合は、書留郵便で提出期限の午後 5 時 15 分までに必着のこと。

構成員の制限

次に該当する者は、入札参加者の構成員になれないものとする。

地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当する者。

参加資格要件確認基準日から落札者決定の時までの期間に県の指名停止を受けている者。

参加資格要件確認基準日から落札者決定の時までの期間に不渡手形または不渡小切手を出した者。

本事業にかかる県のアドバイザー業務に関与する者。

最近 1 年間の都道府県税および消費税を滞納している者。

なお、本事業にかかる県のアドバイザー業務に関与する者は以下のとおりである。

- 株式会社三和総合研究所

#### 参加資格要件確認基準日

一次審査書類の提出期限の日とする。

#### (2) 入札に関する留意事項

##### 入札説明書の承諾

本件「入札説明書」（「要求水準書」、「事業者選定基準」、「基本合意書」、「(仮称)滋賀 21 会館整備 PFI 事業契約書(案)」、「合築事業 契約書(案)」、「合築事業 契約書(案)」および「様式集」の付属資料を含む。)の記載内容を承諾のうえ、入札すること。

##### 費用負担

入札に関し必要な費用は、原則として入札参加者の負担とするが、二次審査の提案者（落札者を除く）に対しては、県が二次提案説明書に定める金額の提案参加料を支払うものとする。

##### 提出書類の取扱い・著作権

###### a) 著作権

応募図書の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本事業において公表等が必要と認めるときは、滋賀県は提案書の全部または一部を使用できるものとする。

また、契約に至らなかった応募の提案については、本事業の公表以外には使用せず、事業者選定後、返却する。

###### b) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用して生じた責任は、原則として入札参加者が負う。

#### 県が提示する資料の取扱い

県が提示する資料は、入札に係る検討以外の目的で使用することはできない。

#### 入札参加者の複数提案の禁止

入札参加者は、1つの提案しか行うことはできない。

#### 提出書類の変更の禁止

提出書類の変更はできない。

#### 使用言語および単位、時刻

入札に関して使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

#### 構成員の変更

一次審査において参加の意思を表明した入札参加者の構成員の変更は原則認めない。ただし、やむを得ない事情が生じた場合（指名停止等に該当する場合を除く。）は、グループ代表者以外の構成員については入札日の7日前までに県と協議を行い変更することができる。

#### 入札無効に関する事項

次のいずれかに該当する場合は入札は無効とする。

入札参加資格のない者のした入札

入札参加表明書に記載されたグループ代表者以外の者が行った入札

同一事項に対し、2以上の意思表示がなされた入札

談合その他不正の行為があったと認められる入札

入札書記載の金額、氏名、押印その他入札要件の記載が確認できない入札

入札書記載の金額を加除訂正した入札

虚偽の申請を行った者のした入札

その他入札に関する条件に違反した入札

### (3) 入札手続

#### スケジュール

事業者の選定は、次の日程で行う。

表 11 入札スケジュール

日 程	本事業 (PFI 事業)	合築事業
平成 13 年 11 月 30 日	入札公告 (入札説明書の公表)	落札者の決定に至るまでは、PFI 事業と一体的に進めていく。
平成 13 年 11 月 30 日 ～平成 13 年 12 月 7 日	入札説明書に関する質問の受付	
平成 13 年 12 月 5 日	入札説明会	
平成 13 年 12 月 17 日	入札説明書に関する質問への回答	
平成 14 年 1 月 18 日	一次審査書類提出受付期限	
平成 14 年 1 月末	一次審査結果の公表	
平成 14 年 1 月末 ～平成 14 年 4 月	二次提案説明書の公表	
	二次提案入札説明書に関する質問の 受付・回答	
	二次審査書類提出受付	
	入札参加者ヒアリング	
	二次審査結果 落札者の公表	
平成 14 年 4 月 ～平成 14 年 6 月	契約交渉 (予定)	契約交渉 (予定)
平成 14 年 7 月	事業契約締結 (予定)	事業契約締結 (予定)

#### 手続き

##### a) 入札公告・入札説明書の公表・説明会の開催

本事業に対する事業者の参入促進に向けて、一次審査に必要な書類、提出方法、審査方法等を示した入札説明書を提示する。また、入札に関する説明会を次のとおり開催する。

##### 入札説明書の配布

下記の入札説明会において配布する。なお、次のホームページアドレスからも入札説明書 (PDF 形式) をダウンロードすることができる。

<http://www.pref.shiga.jp/f/shokokanko/pfi/>

##### 入札説明会

日時 : 平成 13 年 12 月 5 日 午後 2 時から午後 4 時まで (予定)

開催場所 : 滋賀県庁新館 7 階大会議室  
大津市京町四丁目 1 番 1 号

参加申込方法 : 参加希望者の住所、所属、氏名、電話番号を記入の上、FAX  
または E-mail で送付する (様式自由)。

参加申込先 : 滋賀県商工観光労働部商工観光政策課  
(仮称)滋賀21 会館担当  
FAX : 077-528-4870  
E-mail : fa00@pref.shiga.jp  
参加申込期間 : 平成13年11月30日～12月4日(必着)  
その他 : 説明会当日、参加者は名刺を準備すること。

b) 入札説明書に関する質問の受付

入札説明書に記載された内容に関する質問および意見を次の要領で受け付ける。これ以外による質問・意見の提出は無効とする。

提出方法 : 別添の入札説明書に関する質問書(様式1)および意見書  
(様式2)を用いて、郵送またはE-mailにて提出する。  
提出先 : 〒520-8577 大津市京町四丁目1番1号  
滋賀県商工観光労働部商工観光政策課  
(仮称)滋賀21 会館担当  
E-mail : fa00@pref.shiga.jp  
提出期間 : 平成13年11月30日～12月7日(必着)

c) 入札説明書に関する質問に対する回答

入札説明書に関して提出された質問および意見に対する回答は、12月17日に滋賀県のホームページにて公表するとともに、滋賀県商工観光労働部商工観光政策課にて回答書を配布する。

d) 参加表明書および一次審査書類の受付

(仮称)滋賀21会館整備 PFI 事業一次審査への入札参加者は、入札説明書に示した手続きに従い、必要な書類を提出することとする。

提出方法 : 別添の様式3から様式17を持参もしくは郵送にて提出する。郵送による場合は、書留郵便で提出期限の午後5時15分までに必着のこと。  
提出先 : 〒520-8577 大津市京町四丁目1番1号  
滋賀県商工観光労働部商工観光政策課  
(仮称)滋賀21 会館担当  
提出期限 : 平成14年1月18日(必着)  
受付時間 : 午前8時30分から午後5時15分まで。ただし、午後0時から午後1時は除く。

e) 一次審査

一次審査では、審査委員会が、入札参加者が備えるべき資格および事業遂行能力を持っているか、入札参加者が提案しようとする事業計画が事業に関して一定の性能を有しているかどうかを審査する。

f) 一次審査の結果の通知

入札結果は入札参加者に文書で通知するものとし、電話等による問い合わせには応じない。審査結果は、県のホームページ等で公表する。

g) 二次入札説明書の公表

一次審査通知により、二次審査参加資格の確認を受けた入札参加者に対して二次提案説明書を提示する。

h) 二次提案説明書に関する質問の受付および回答の公表

二次提案説明書の提示後、説明書の内容等に関する質問応答を行う期間を設ける。質問の提出方法、提出期間、回答時期および方法等については、二次提案説明書において提示する。

i) 二次審査の書類の受付

入札参加者は、二次提案説明書に示した手続きに従い、二次審査に必要な書類を提出することとする。

j) 二次審査

二次審査では、一次審査通過者の提出する二次提案書を対象に、審査委員会が滋賀21会館の全体事業に係るサービス対価の総額、要求水準に対する適合性・創意工夫、入札参加者が提案することができる民間事業施設の適合性等について総合的な審査を行い、最優秀提案を選出する。

k) 落札者の決定

県は審査会が選出した最優秀提案を踏まえ、落札者を決定する。また、合築事業 および合築事業 の事業者の選定については、県および滋賀県信用保証協会、大津商工会議所が PFI 事業の選定結果をもとに協議する。合築事業 および合築事業 の事業者は PFI 事業と同一事業者が選定されることを想定している。

l) 入札結果の通知および公表

入札結果は入札参加者に文書で通知するものとし、電話等による問い合わせには応じない。審査結果は、公告その他の方法で公表する。

二次提案に伴う費用負担

第二次審査の提案者（落札者を除く）については、県は二次提案説明書に定める金額の提案参加料を支払うものとする。

事務局およびアドバイザー

事業者選定に関する事務局は、次のとおりである。

滋賀県商工観光労働部商工観光政策課（仮称）滋賀21会館担当

住所 : 〒520-8577 大津市京町四丁目1番1号

電話 : 077-524-1121（代表）（内線3711）

077-528-3711（直通）

FAX : 077-528-4870

URL : <http://www.pref.shiga.jp/f/shokokanko/index.html>

また、事務局に対する助言を行うため、次のアドバイザーを置く。

株式会社 三和総合研究所

住所 : 〒550-8543 大阪市西区阿波座1-6-1 信濃橋三和ビル



## 5. 提案の審査

---

応募者の選定にあたっては、透明性、客観性および公平性の確保に留意するものとする。

### (1) 審査委員会の設置

審査に際しては、学識経験者等により構成される「(仮称)滋賀21会館整備PFI事業提案審査委員会(平成13年10月設置)」において最優秀提案を選定し、各提案の順位付けを行う。

なお、審査委員は以下のとおりである。

委員長	大阪大学大学院経済学研究科教授	齊藤 慎
副委員長	朝日監査法人パブリックセクター部長	横井 康
委員	滋賀県立大学環境科学部教授	林 昭男
	立命館大学理工学部教授	川越 恭二
	御堂筋法律事務所弁護士	津川 広昭
	大津市産業振興部次長	岩橋 比古貞
	(財)滋賀県産業支援プラザ副理事長	西村 隆
	滋賀県企画県民部次長	永谷 正夫
	滋賀県商工観光労働部次長	安原 悟郎
	滋賀県土木交通部建築課長	藤本 晃央

### (2) 審査の方法

予め設定した事業者選定基準(詳細は別添「事業者選定基準」を参照)に従って、審査委員会において提案の審査を行う。審査は2段階に分けて実施し、最終の事業者の選定は価格などの要素を総合的に評価し、最も優秀な提案を行った者を選定することとする。審査の流れは別紙3に示す。

なお、二次審査の過程において、ヒアリングを実施する場合もある。ヒアリングの日時等については二次提案説明書に示す。

### (3) 審査事項

#### 審査の視点

審査委員会は、価格のみならず、施設建物の意匠性、機能性、公共建築としての先導性、維持管理業務、情報関連サービス業務等における遂行能力や事業計画の妥当性、滋賀県が要求するサービス仕様との適合性、資金調達計画の確実性、リスク負担能力等の各面から専門的かつ詳細に評価を行う。

審査においては、以下の点を重視することとする。

全体事業において資金の効率的かつ効果的な使用が図られること。

提示条件に沿った上で、より優れた提案が行われていること。

優れた品質管理のもとに、期限までに確実に工事を完工し、適正な維持管理・運営ができること。

設計・建設期間および 30 年間の長期にわたり円滑に本事業の継続が図られること。

#### 一次提案の審査項目

審査項目は以下のとおりである。

なお、詳細については、別添資料「事業者選定基準」を参考とすること。

入札参加者が備えるべき資格の確認

事業遂行能力の確認

- ・ 事業に関する基本的な考え方
- ・ 施設の設計、建設に関する考え方
- ・ 施設の維持管理に関する考え方
- ・ IT事業の実施に関する考え方
- ・ 利用可能容積の活用に関する考え方
- ・ 施設の有効活用事業に関する考え方
- ・ 資金調達およびリスク分担の考え方
- ・ PFI 事業と合築事業の一体性

#### 二次提案の審査項目

審査項目は以下のとおりである。

詳細については、別添資料「事業者選定基準」を参考とすること。

県サービス対価の総額の確認

一次提案との整合性の確認

要求水準の達成確認

サービスの内容および価格の総合評価

- ・ 地域性への配慮
- ・ 機能性ある施設づくり
- ・ 経済的な施設整備と維持管理
- ・ 事業の安全性、確実性
- ・ 環境への配慮
- ・ IT化への対応
- ・ サービスの対価

(4) 落札者の決定

県は、原則として、審査委員会において選定された最優秀提案を落札者として決定する。

(5) 入札結果の通知および公表

入札結果は、入札参加者に文書で通知する。電話等による問合せには応じない。

結果の公表は、審査結果および審査の講評と併せて行い、落札者との仮契約を締結後、PFI 法に基づき選定事業者を公表する。

## 6. 提示条件

---

### (1) PFI 事業の実施状況のモニタリング

県は、選定事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書において提示される滋賀県の要求するサービス水準を達成しているか否かを確認するためにモニタリングを行う。

また、滋賀県信用保証協会および大津商工会議所は県の実施するモニタリングに参加することができる。この場合、PFI 事業のモニタリングの方法等については、県と管理組合が合意するものとする。なお、滋賀県信用保証協会および大津商工会議所がモニタリングに参加する場合においては、県はモニタリングの方法について両者に意見を求めるものとする。

#### モニタリングの時期

事業のモニタリングは、設計時、建築確認申請時、工事施工時、工事完成時、運営時の各段階において実施される。

#### モニタリングの方法

県は、設計時、建築確認申請時、工事施工時および完成時のモニタリングの方法ならびに完工承認の方法を提示し、その方法に従って自ら実施する。運営時においては、選定事業者は滋賀県により要求される資料等を提出する。

##### a) 設計時

PFI 事業者は、県に対して定期的に状況の報告を行うとともに、設計完了時には契約書案の別紙 8 に示す図面等を県に提出して内容の確認を受ける。

##### b) 建築確認申請時

PFI 事業者は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく建築確認の書類作成を行い、建築確認の申請を行うとともに、県に事前説明および事後報告を行う。

##### c) 施工時

PFI 事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行い、PFI 事業者を通じ、工事監理者に工事監理の状況を県に毎月報告させる。また、PFI 事業者は、県が要請したときは、工事施工の事前説明および事後報告、工事現場での施工状況の説明を行う。

##### d) 工事完成時

PFI 事業者は、施工記録を用意して、現場で県の確認を受ける。

##### e) 運営時

運営時におけるモニタリングについては、以下の 2 つを行う。

#### (定期モニタリング)

PFI 事業者が毎日の業務日誌等をベースに月別の業務報告を作成し、これを県に提出し、県の確認を受ける。業務報告の作成にあたっては、契約締結後、PFI 事業者が提案内容および要求水準書に基づいて作成する業務計画を踏まえ、県とSPCとで協議し決定する。

モニタリングの実施および報告に必要な費用については、PFI 事業者が負担する。

なお、モニタリング項目は以下の項目を想定している。

#### 施設の利用可能性(アベイラビリティ)

- ・ 利用可能かどうかの基準は、施設の各部において以下の点についての計画機能・性能が保たれていることとし、それぞれについての具体的かつ客観的な判断基準は PFI 事業契約書で定める。

- |                |           |           |        |
|----------------|-----------|-----------|--------|
| - 物理的アクセス      | - 防犯・防災機能 | - 気密性、水密性 | - 通信設備 |
| - 安全性          | - 電力供給、照明 | - 空調設備    |        |
| - ガスおよび給湯給排水設備 |           | - 法的基準の遵守 | 等      |

#### 維持管理のサービス水準

- ・ 要求水準書の内容と各期の実績を比較し、適切な水準のサービスが行われているかどうかを評価する。

#### 施設利用者(施設への外来者)へのアンケート調査

- ・ 施設内の数カ所に施設利用者へのアンケートコーナーを設置し、施設利用者からのアンケートを収集することとし、アンケートの回答内容およびその内容に対する措置等を月別の業務報告書に盛り込むこと。

#### (随時モニタリング)

県が、別途、モニタリングが必要と考える場合において、独自の方法により随時モニタリングを行う。その費用については県が負担する。

#### 支払いの減額等

契約期間中、PFI 事業者の業務不履行が認められた場合、もしくは「要求水準書」で定められた要求水準が満たされていないことが判明した場合、県はサービス対価の減額等を行うことがある。サービス対価の減額がなされても業務改善がなされない場合は、契約終了に至る場合がある。

なお、県以外の事業に関して、業務不履行等が認められた場合のペナルティについても PFI 事業に準じる措置を講じることとするが、詳細は、管理組合と PFI 事業者との間で、取り決める。

PFI 事業者の業務不履行等によるサービス対価の減額については、契約までに県と事業者の間で取り決める。

## (2) 土地の取得

各事業主体は PFI 事業者が滋賀 2 1 会館を建設するために必要な土地を共同で平成 13 年 12 月に購入し、共有する。土地の持分については「基本合意書」に示すとおりとする。

## (3) PFI 事業者の事業契約上の地位

PFI 事業の契約において、県の事前の承諾がある場合を除き、PFI 事業者は事業契約上の地位および権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならない。

合築事業 および合築事業 の契約においても、PFI 事業に準ずるものとする。

## (4) 特別目的会社 (SPC) の設立

### SPC の設立

落札者は、仮契約の締結までに、PFI 事業、合築事業 および合築事業 に関する業務を目的とする特別目的会社 (SPC) を設立するものとする。

この場合において、落札者のグループ構成員が主体となって、特別目的会社 (SPC) への出資を行うものとする。特にグループ代表者は必ず特別目的会社 (SPC) への出資を行うものとするとともに、構成員の出資は 50%を超えるものとする。

ただし、グループ構成員全員の出資は要しない。グループ構成員以外の者が特別目的会社に出資することは可能である。また、グループ内であれば、事業期間中の出資比率の変更も構成員の出資は 50%を超えるという条件の範囲内で可能とする。

### グループ構成の変更等

落札者決定後、落札者のグループ代表企業および構成員の変更は認めない。

ただし、やむを得ない事情が生じた場合は県と協議を行う。

## (5) 入札保証金および契約保証金

入札保証金および契約保証金は免除する。

## (6) 保険

滋賀 2 1 会館施設の区分所有者 (PFI 事業者および滋賀県信用保証協会、大津商工会議所) は、維持管理・運営期間中、普通火災保険に加入するものとする。火災保険の保険金額は、再調達価格に相当する額とする。

## (7) 事業関係者の責任分担

滋賀 2 1 会館の全体事業においては、最も適切かつ低廉にリスクを管理することのできる主体がリスクを分担することにより、事業全体の効率および効果を最大化することを目指している。PFI 事業者の担当する業務については、PFI 事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い

発生するリスクについてはそれを管理し、発生時の影響についても自ら負担するものとする。  
ただし、PFI 事業者が適切かつ低廉に管理することができないと認められるリスクについては、各事業主体がその全てまたは一部を負うこととする。

関係者間のリスク分担表を別紙 4 に示す。

#### (8) 情報の公開

県はPFI事業の落札者が決定されてから、事業契約の終了に至る間、PFI事業者に対し、契約書、事業計画書、財務書類等、各種の書類の提出を求める。これらに含まれる事業者に関する情報について、滋賀県情報公開条例（平成12年滋賀県条例第113号）において公開の対象と県が判断する場合においては、これを公開できるものとする。

#### (9) その他

当該調達に関する苦情申立てに基づく滋賀県特定調達苦情検討委員会からの要請または提案により、契約の締結もしくは執行を停止し、または契約を解除することがある。

## 7. 提案提出書類、作成要領

---

### (1) 提出書類の一覧

#### 一次提案の提出書類

提出書類は < > 内に掲げる部数を提出すること。書類を提出する際に、c)については、所定の表紙をつけ、それぞれ1分冊として提出すること。

#### a) 入札グループの構成に関する書類

(入札グループとして提出するもの)

入札グループ参加表明書 < 1部 > (様式 3)

(入札グループの各構成員毎に提出するもの)

参加者の概要 < 1部 > (様式 4)

法人登記簿謄本 (発行後 3ヶ月以内) またはその写し < 1部 >

納税証明書 (都道府県税および消費税。発行後 1ヶ月以内) またはその写し < 1部 >

都道府県税については、次のとおりとする。

- ・滋賀県内に本店、営業所等を有する者にとっては、滋賀県が発行する納税証明書またはその写し
- ・滋賀県内に本店を有しないが営業所等を有する者にとっては、滋賀県および本店所在地の都道府県が発行する納税証明書またはその写し
- ・滋賀県内に本店、営業所等を有しない者にとっては、本店所在地の都道府県が発行する納税証明書またはその写し

(仮称) 滋賀 21 会館整備 P F I 事業に係る競争入札参加者に必要な資格等 (平成 13 年滋賀県告示第 602 号) に関する競争入札参加資格者名簿に登録されている者については、法人登記簿謄本および納税証明書の提出を不要とする。

(設計企業のみが提出するもの)

建築士法 (昭和 25 年法律第 202 号) 第 23 条第 1 項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていることを証する書類の写し < 1部 >

設計実績 (様式 5) < 20 部 >

総括責任者・主任技術者表 (様式 6) < 20 部 >

(建設企業のみが提出するもの)

建設業法第 3 条第 1 項の規定により建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であることを証する書類の写し < 1部 >

建設業法第 27 条の 23 第 1 項に規定する経営事項審査の審査結果通知の写し < 1部 >

建設実績 (様式 7) < 20 部 >



(維持管理企業のみが提出するもの)

維持管理実績(様式8) <20部>

(IT事業運営企業のみが提出するもの)

IT事業運営実績(様式9) <20部>

b) 有価証券報告書等

貸借対照表および損益計算書(各構成員、最近4期分) <20部>

減価償却明細表(最近4期分) <20部>

連結決算の貸借対照表および損益計算書(最近1期分) <各20部>

代替信用補完措置への対応(必要な場合のみ提出、様式自由) <20部>

一次審査の資格審査における入札参加者の事業遂行能力の審査において不安がある場合、代替信用補完措置への対応についての考え方を示すこと。提出があった場合には同審査における対象とする。

c) 事業に関する基本的な考え方 <20部>

事業に関する基本的な考え方表紙(様式10)

事業に関する基本的な考え方(様式11)

施設的设计、建設に関する考え方(様式12)

施設の維持管理に関する考え方(様式13)

IT事業の実施に関する考え方(様式14)

利用可能容積の活用事業に関する考え方(様式15)

施設の有効活用事業に関する考え方(様式16)

資金調達およびリスク分担の考え方(様式17)

入札辞退時の提出書類

一次提案に係る書類を提出した入札参加者で入札を辞退する場合は、入札辞退届を提出すること。

入札辞退届(様式18)

二次提案の提出書類

提出書類は < > 内に掲げる部数を提出すること。書類を提出する際に、b)から d)については、所定の表紙をつけ、それぞれ1分冊として提出すること。

二次提案の提出書類の様式および提出部数は二次提案説明書にて示します。

- a) 提案提出書・入札書等  
提案提出書 < 部 > (様式 )  
入札書 < 部 > (様式 )
- b) 設計提案書 < 部 >  
設計提案書表紙 (様式 )  
設計内容説明書 (様式 )  
ライフサイクル CO<sub>2</sub> の排出量計算書 (様式 )  
備品等整備内容説明書 (様式 )  
費用等積算表 (様式 )  
工事費内訳書 (様式 )
- c) 設計図面 < 部 >  
設計図面表紙 (様式 )  
配置図 ( 1/200 1階平面図と兼ねる )  
各階平面図 ( 1/200 )  
立面図 ( 1/200 )  
断面図 ( 1/200 )  
日影図 ( 1/200 )  
仕上表 (様式 )
- d) 透視図 < 部 >  
透視図表紙 (様式 )  
外観透視図  
内観部分透視図 (数力所)
- e) 工事計画書 < 部 >  
工事計画書表紙 (様式 )  
工事内容説明書 (様式 )  
(仮称)滋賀 21 会館整備工程表 (様式 )
- f) 維持管理計画書 < 部 >  
維持管理計画書表紙 (様式 )  
維持管理内容説明書 (様式 )  
維持管理費用見積書 (様式 )

- g) 県施設運営支援業務提案書 < 部 >
  - 県施設運営支援業務提案書表紙 ( 様式 )
  - 運営支援内容説明書 ( 様式 )
  - 県施設運営支援費用見積書 ( 様式 )
  
- h) IT 関連業務提案書 < 部 >
  - IT 関連業務提案書表紙 ( 様式 )
  - IT 事業関連業務内容説明書 ( 様式 )
  
- i) 大規模修繕提案書 < 部 >
  - 大規模修繕提案書表紙 ( 様式 )
  - 大規模修繕内容説明書 ( 様式 )
  - 大規模修繕費用見積書 ( 様式 )
  
- j) 利用可能容積の活用事業提案書 < 部 >
  - 利用可能容積の活用事業提案書表紙 ( 様式 )
  - 事業内容説明書 ( 様式 )
  - リスク管理の方針 ( 様式 )
  - 資金調達計画 ( 様式 )
  - 収支計画の前提 ( 様式 )
  - 長期収支計画表 ( 様式 )
  
- k) 施設の有効活用事業提案書 < 部 >
  - 施設の有効活用事業提案書表紙 ( 様式 )
  - 事業内容説明書 ( 様式 )
  - 事業収支計画 ( 事業単位毎 ) ( 様式 )
  
- l) 事業計画提案書 < 部 >
  - 事業計画提案書表紙 ( 様式 )
  - 実施体制表 ( 様式 )
  - SPC と各主体の委託契約表 ( 様式 )
  - 事業主体別費用負担一覧表 ( 様式 )
  - 資金調達計画 ( 様式 )
  - 自己資本計画 ( 様式 )
  - リスクへの対応 ( 様式 )
  - 収支計画の前提 ( 様式 )

長期収支計画表（様式 ）

m) その他 < 部 >

協力会社名簿（様式 ）

(2) 一次提案の提出書類の作成要領

提出書類の作成に使用するソフトは、極力 Microsoft Excel とすること。

入札提案書類提出時には、各入札提案書類の指定部数に加え、提出の指定のある様式については 3.5 インチフロッピーディスクに保存し、一式を提出すること。

## 8. 契約について

---

### (1) 契約手続き

県は、落札者が設立した特別目的会社（SPC）と PFI 事業に係る仮契約を締結する。県はこれを受け、議会において PFI 事業契約について議決を得る。

PFI 事業について議決を得た後、各事業主体はそれぞれ特別目的会社（SPC）と PFI 事業契約、合築事業 契約および合築事業 契約を正式に締結する。

落札者が上記の契約を締結しない場合、二次審査の得点の高い者から順に契約交渉を行う（随意契約）。

なお、合築事業についても、PFI 事業と準じる形で契約手続きを進めることとする。

PFI 事業契約書の検討に係る PFI 事業者側の弁護士費用、印紙代など、契約書の作成に要する費用（PFI 事業契約書案の作成費用および県側の弁護士費用は除く。）は PFI 事業者の負担とする。

### (2) 契約の枠組み

PFI 事業契約

#### a) 対象者

滋賀県および特別目的会社（SPC）

#### b) 契約締結時期

仮契約：平成 14 年 6 月上旬（予定）

本契約：平成 14 年 7 月上旬（予定）

#### c) 契約の概要

提案内容および PFI 事業契約書に基づき締結するものであり、PFI 事業者が遂行すべき設計、建設、維持管理、運営および運営支援等の業務に関する業務内容や金額、支払方法等を定める。

県と特別目的会社（SPC）が締結する PFI 事業契約書（案）は、別添資料のとおりとする。

県と PFI 事業者は、PFI 事業契約書（案）の内容で契約締結を行うため、PFI 事業契約書の内容は原則として変更しない。ただし、仮契約までの間に、条文の文言を明確化するために文言の修正を行うことは可能である。

#### d) その他

事業契約の締結については、PFI 法第 9 条の規定に基づき、滋賀県議会の議決を要する。なお、落札後、議会の議決までの間に、落札者グループの構成員が地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に基づく入札参加資格の制限、または県の指名停止等措置要領に基づく指名停止処分を受けた場合には、事業契約を締結しないこととする。

## 合築事業 契約

### a) 対象者

滋賀県信用保証協会および特別目的会社（SPC）

### b) 契約締結時期

平成 14 年 7 月上旬（予定）

### c) 契約の概要

提案内容および合築事業 契約書（案）に基づき締結するものであり、PFI 事業者が遂行すべき設計、建設および維持管理等の業務に関する業務内容や金額、支払方法等を定める。

滋賀県信用保証協会と特別目的会社（SPC）が締結する合築事業 契約書（案）は、別添資料のとおりとする。

滋賀県信用保証協会と PFI 事業者は、合築事業 契約書（案）の内容で契約締結を行うため、PFI 事業契約書の内容は原則として変更しない。ただし、契約までの間に、条文の文言を明確化するために文言の修正を行うことは可能である。

## 合築事業 契約

### a) 対象者

大津商工会議所および特別目的会社（SPC）

### b) 契約締結時期

平成 14 年 7 月上旬（予定）

### c) 契約の概要

提案内容および合築事業 契約書（案）に基づき締結するものであり、PFI 事業者が遂行すべき設計、建設および維持管理等の業務に関する業務内容や金額、支払方法等を定める。

大津商工会議所と特別目的会社（SPC）が締結する合築事業 契約書（案）は、別添資料のとおりとする。

大津商工会議所と PFI 事業者は、合築事業 契約書（案）の内容で契約締結を行うため、PFI 事業契約書の内容は原則として変更しない。ただし、契約までの間に、条文の文言を明確化するために文言の修正を行うことは可能である。

## 9. 配布資料

---

配布資料は以下のとおりである。

- [1] 入札説明書
- [2] 入札説明書別紙
  - 別紙 1 事業主体毎の整備費用負担割合の算出について
  - 別紙 2 PFI 事業者を支払われる費用の算定および改定
  - 別紙 3 審査の流れ
  - 別紙 4 リスク分担表
- [3] 要求水準書
- [4] 事業者選定基準
- [5] 基本合意書
- [6] (仮称) 滋賀 2 1 会館整備 PFI 事業契約書 (案)
- [7] 合築事業 契約書 (案)
- [8] 合築事業 契約書 (案)
- [9] 様式集

## 別紙 1 事業主体毎の整備費用負担割合の算出について

本会館整備事業は、滋賀県の実施するPFI事業と、滋賀県信用保証協会および大津商工会議所の実施する合築事業により構成される。このため、本施設の整備にあたり、その費用を三者がそれぞれ負担することになるが、その負担割合の算出については以下の方法によるものとする。

### 1. 事業主体毎の負担割合の算出方法

#### (1) 共用部分、共用施設

- ・ 仕上げまで含めたすべての費用について、各事業主体が後記の2. 譲渡価格決定ルールにもとづき、算出された割合に応じて負担する。
- ・ 専有部分と共用部分の区分についても後記の2. 譲渡価格決定ルールに示す考え方にもとづいて行うものとする。

#### (2) 各専有部分

- ・ 建築工事・設備工事に関する費用について、躯体工事、設備工事など施設全体として共通する工事（以下「標準工事」という。）に関しては、各事業主体が後記の2. 譲渡価格決定ルールにもとづき、算出された割合に応じて負担する。
- ・ サーバー・ルームや書庫など特殊な条件で環境を維持するための設備など事業主体毎に異なる付加的な工事（以下「付加工事」という。）については、専有する事業主体がこれを負担する。
- ・ 構造壁以外の間仕切壁や、付加的な設備、つくりつけの家具など、仕上げ工事に関する費用について、各事業主体がそれぞれこれを負担する。



## 2. 譲渡価格決定ルール

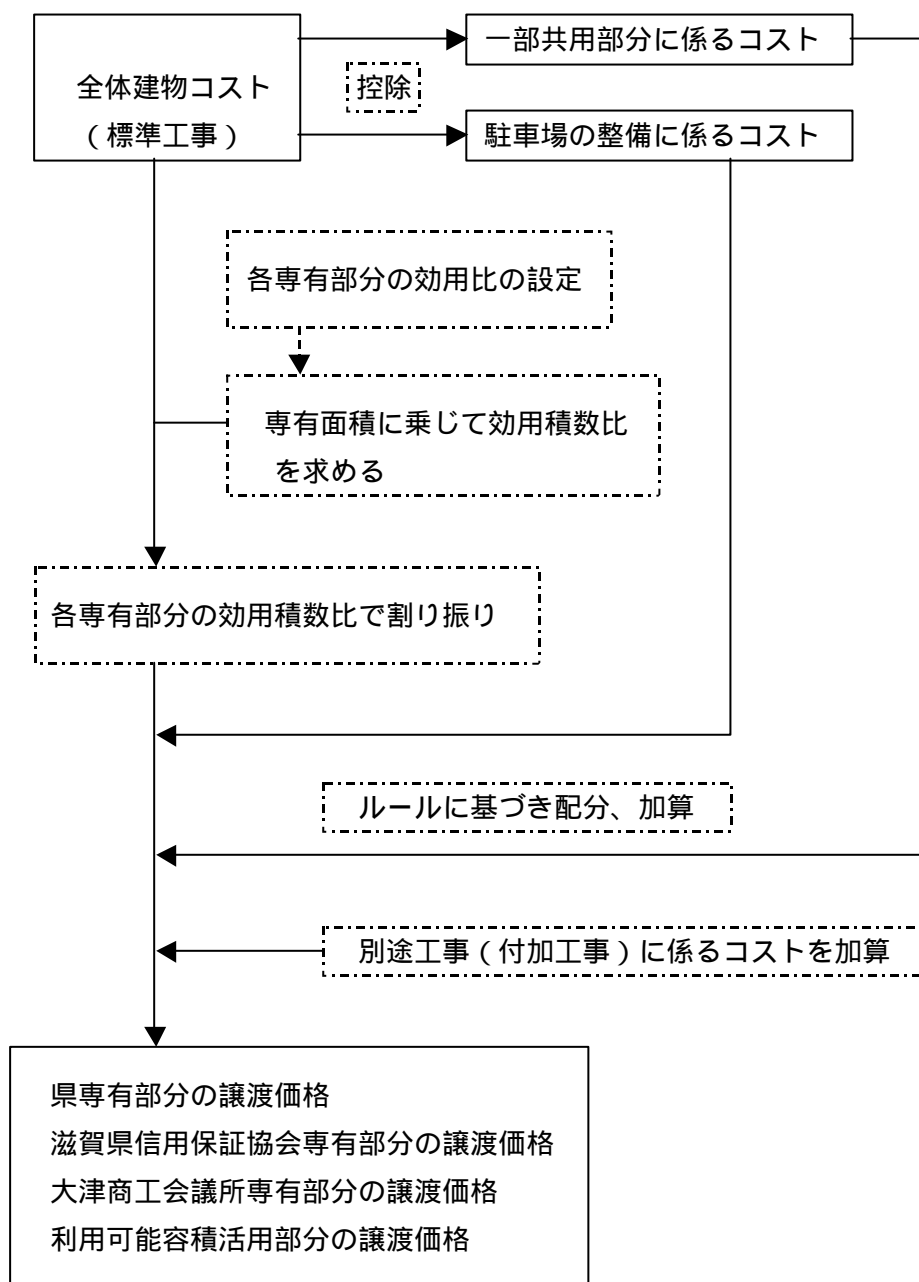
- (1) 専有部分と共用部分・共用施設の区分
- ・ 各階のコア部分は原則として全体共用とする。
  - ・ その他、エントランス、機械室、受水槽、ポンプ室、電気室、ごみ置き場、管理用倉庫等全て全体共用とする。
  - ・ 要求水準の駐車場70台分のみを整備する場合は、駐車場は県、滋賀県信用保証協会、大津商工会議所の一部共用となる。(専有面積等に基づく効用積数比により負担)
  - ・ 要求水準の駐車場70台分に加えて利用可能容積活用部分の駐車場を整備する場合は、駐車場は全体共用となる。
  - ・ 駐車場以外にやむなく一部共用が発生する場合は、当該一部共用部分の整備に必要なコストを算定すること。
- (2) 専有部分の用途別、階層別、部分別 効用比の設定
- ・ オフィス仕様の中間階を基準階として効用比を100と設定
  - ・ オフィス仕様の部分については原則的には効用比を全て100と設定するものとし、特殊な仕様が必要な場合はその程度に応じて100から加減を行うものとする。(別途指示による特殊仕様の場合は付加工事費として別途加算)
  - ・ 店舗仕様の階層は、100から150の範囲で提案者が効用比を提案すること。
  - ・ 吹き抜け、階高等による差異は上記の効用比の範囲で考慮すること。
- (3) 各専有部分の価格計算
- ・ 建築コスト(一部共用部分および駐車場の整備に必要となるコストを除く)を効用積数(効用比×床面積)により配分し各専有部分の価格を算定する。
  - ・ 駐車場以外で一部共用部分が発生する場合は、当該一部共用部分のコストを別途に求め、当該一部共用持分を、負担する専有部分の効用積数比により割り振り、各専有部分の価格に加算すること。
  - ・ 駐車場(共用部分)の整備コストについては、次の方法により割り振りを行い各専有部分の価格に加算すること。
    1. 要求水準の70台分を県、滋賀県、滋賀県信用保証協会、大津商工会議所が専有面積等に基づく効用積数比により負担し、利用可能容積活用部分の駐車場台数分をPFI事業者が負担する。
    2. 要求水準の駐車場70台分と利用可能容積活用部分の駐車場を別に整備する場合でそれぞれの駐車場の整備コストに差異が有る場合は、上記のルールをもとに整備コストの差異を床価格の負担に適正に反映させること。

(4) 各専有部分の別途工事に係る負担額の加算

- 各専有部分が負担すべき別途工事のコストが有る場合は各専有部分の価格に加算する。

(5) 各専有部分の譲渡価格の決定

- 以上(1)から(4)までを算定し、各専有部分の譲渡価格を求める。(以下の模式図を参照のこと)



別紙 2 PFI 事業者を支払われる費用の算定および改定

1. 本事業に係る各対価の算定方法等

記号	対価	SPCへの支払者	対価の算定方法	支払方法	改訂方法
A	滋賀県施設(共用部分・共用施設を含む)の設計・建設・事業終了時における所有権移転業務に係る対価およびこれに係る支払利息	滋賀県	滋賀21会館全体の設計・建設費用を別紙1に示す整備費用負担割合の算出ルールにより配分し、所有権移転業務の対価(契約時点での価値額)を加算。これにかかる支払利息を加えて、年間支払額を決定。	年2回で60回の均等払い	改訂方法1 (金利変動による改訂)
B	滋賀県信用保証協会施設(共用部分・共用施設を含む)の設計・建設・施設完成時における所有権移転業務に係る対価	滋賀県信用保証協会	滋賀21会館全体の設計・建設費用を別紙1に示す整備費用負担割合の算出ルールにより配分し、所有権移転業務の対価を加算。	所有権移転時(施設完成時)の一括払い	改訂なし
C	大津商工会議所施設(共用部分・共用施設を含む)の設計・建設・施設完成時における所有権移転業務に係る対価	大津商工会議所	滋賀21会館全体の設計・建設費用を別紙1に示す整備費用負担割合の算出ルールにより配分し、所有権移転業務の対価を加算。	所有権移転時(施設完成時)の一括払い	改訂なし
D	滋賀県施設(専有部分)の維持管理・運営に係る対価	滋賀県	PFI事業者の提案(年間の費用を提案)に基づき算定。	年2回で60回の均等払い	改訂方法2 (消費者物価指数による改訂)
E	滋賀県信用保証協会施設(専有部分)の維持管理に係る対価	滋賀県信用保証協会	PFI事業者の提案(年間の費用を提案)に基づき算定。	年2回で60回の均等払い	改訂方法2 (消費者物価指数による改訂)
F	大津商工会議所施設(専有部分)の維持管理に係る対価	大津商工会議所	PFI事業者の提案(年間の費用を提案)に基づき算定。	年2回で60回の均等払い	改訂方法2 (消費者物価指数による改訂)
G	共用部分・共用施設の維持管理・運営に係る対価	管理組合 (*各区分所有者は管理組合に支払う)	PFI事業者の提案(年間の費用を提案)に基づき算定。	年2回で60回の均等払い	改訂方法2 (消費者物価指数による改訂)
H	(仮称)滋賀21会館の大規模修繕に係る対価	管理組合 (*各区分所有者は管理組合に支払う)	PFI事業者の提案(30年間の大規模修繕費の合計額を提示した上で、管理組合で毎年積立が必要になる額および一時金積立金が必要になる場合はその金額を提案)に基づき算定。	大規模修繕の実施ごとに一括払い	改訂方法3 (建築物価指数による改訂)

1 床価格割合 = 対象部分の床価格 / 滋賀21会館全体(民間事業施設を含む)の設計・建設費用

## 2. 提案に係る対価の積算内容

(1) 滋賀県のサービス購入費は以下の項目からなる。

対価 A に係る年間支払額 × 30年

対価 D に係る年間支払額 × 30年

対価 G(年額)に県施設の床価格割合( 1 )を乗じて得た額 × 30年

対価 H(管理組合の年間必要積立額)に県施設の床価格割合( 1 )を乗じて得た額  
× 30年および必要な場合は一時積立金

(2) 滋賀県信用保証協会分の対価は以下の項目からなる。

対価 B の一括支払額

対価 E に係る年間支払額 × 30年

対価 G(年額)に滋賀県信用保証協会施設の床価格割合( 1 )を乗じて得た額 × 30年

対価 H(管理組合の年間必要積立額)に滋賀県信用保証協会施設の床価格割合( 1 )  
を乗じて得た額 × 30年および必要な場合は一時積立金

(3) 大津商工会議所分の対価は以下の項目からなる。

対価 C の一括支払額

対価 F に係る年間支払額 × 30年

対価 G(年額)に大津商工会議所施設の床価格割合( 1 )を乗じて得た額 × 30年

対価 H(管理組合の年間必要積立額)に大津商工会議所施設の床価格割合( 1 )  
を乗じて得た額 × 30年および必要な場合は一時積立金

1 床価格割合 = 対象部分の床価格 / 滋賀 21 会館全体(民間事業施設を含む)の設計・建設  
費用

### 3. 改定方法

#### (1) 改定方法1 (金利変動による改定：10年毎に改定)

##### 支払方法

元利均等支払を前提とする。各年の支払額は、次に定めるそれぞれの期間の支払額の10分の1とする。

施設開業後の期間	支払額
1年目～10年目	元金の1/3の10年元利均等支払額と元金の2/3の支払利息の合計
11年目～20年目	元金の1/3の10年元利均等支払額と元金の1/3の支払利息の合計
21年目～30年目	元金の1/3の10年元利均等支払額

##### 金利の改定

1年単利を前提とする。

施設開業後の期間	適用金利
1年目～10年目	入札時に提案した基準金利(10年固定)とスプレッド(30年固定)の合計
11年目～20年目	金利見直し時点における6ヶ月LIBORベース10年物(円-円)金利スワップレートを基準金利とし、これにスプレッドを加算した合計
21年目～30年目	

施設開設後、11年目の最初の支払い時において第1回目の価格の改定を行う。

#### (2) 改定方法2 (総務省統計局消費統計課作成の消費者物価指数による改定：1年に1回改定)

前回改定実施時点(当初改定時には契約時点)における消費者物価指数大津市(総合)を基礎指数とする。

支払額改定時点における同指数と基礎指数との倍率(改定倍率)により支払額を改定する。なお、改定倍率が0.99超1.01未満の時は改定を見送ることとする。

$$\text{新支払額} = \text{旧支払額} \times \frac{\text{支払額改定実施時点における消費者物価指数大津市(総合)}}{\text{前回改定時点における消費者物価指数大津市(総合)}}$$

施設開設後、1年目の最初の支払い時において第1回目の価格の改定を行う。

#### (3) 改定方法3 (国土交通省総合政策局情報管理部建設調査統計課作成の建設工事費デフレーターによる改定：1年に1回改定)

前回改定実施時点(当初改定時には契約時点)における建設工事費デフレーター(非住宅非木造)を基礎指数とする。

支払額改定時点における同指数と基礎指数との倍率(改定倍率)を求める。

改定時点以後の積立金に改定倍率を乗じたものを以後の積立金額とし、一時積立金および組合において積立済みの積立金に関しては見直しを行わない。

なお、改定倍率が 0.99 超 1.01 未満の時は改定を見送ることとする。

$$\text{新積立額} = \text{旧積立額} \times \frac{\text{積立額改定実施時点における建設工事費デフレーター (非住宅非木造)}}{\text{前回改定時点における建設工事費デフレーター (非住宅非木造)}}$$

施設開設後、1年目の最初の支払い時において第1回目の価格の改定を行う。

## 別紙 3 審査の流れ

### (1) 審査の方法

「事業者選定基準」に従って、審査会において提案の審査を行う。審査は2段階に分けて実施し、最終の事業者の選定は価格などの要素を総合的に評価し、最も優秀な提案を行った者を選定することとする。

### (2) 一次審査の内容

一次審査では、審査委員会が、入札参加者が備えるべき資格および事業遂行能力を持っているか、入札参加者が提案しようとする事業計画が(仮称)滋賀 21 会館整備運営事業(全体事業)に関して一定の性能を有しているかどうかを審査する。

#### 資格審査

入札参加者が参加要件を満たし、かつ、構成員の制限に係る事項に該当しないかについて、提出書類に基づき確認を行う。また、入札参加者の事業遂行能力について、企業の資力、信用力、債務返済能力、代替信用補完措置の面から審査を行う。

#### 一次審査項目による審査

一次審査項目に従い、提案内容を得点化し、基準点以上の提案を一次審査合格とする。審査項目は、入札参加者が事業の正確な理解の評価(40点)と、施設の利便性や効率性、事業の安定性を高めるための工夫・配慮の評価(60点)からなり、合計点を100点とする。また、基準点は76点とする。

審査項目および配点は以下のとおりである。

[ 一次審査項目 ]	
・ 事業の基本的考え方	40点
・ 施設の設計、建設に関する考え方	17点
・ 施設の維持管理に関する考え方	10点
・ IT事業の実施に関する考え方	8点
・ 利用可能容積の活用に関する考え方	4点
・ 施設の有効活用事業に関する考え方	3点
・ 資金調達およびリスク分担の考え方	8点
・ 合築事業の考え方	10点

### (3) 二次審査の内容

二次審査では、一次審査通過者の提出する二次提案書を対象に、審査委員会が滋賀 21 会館の全体事業に係るサービス対価の総額、要求水準に対する適合性・創意工夫、入札参加者が提案することができる民間事業施設の適合性等について総合的な審査を行い、最優秀提案を選出する。

なお、二次審査において、一次審査項目による審査の得点については考慮しない。

#### サービス対価総額の確認

県サービス対価総額が予定価格を超過していないかの確認を行う。

#### 一次提案との整合性の確認

提案内容が一次提案と整合性をとれているかについての確認を行う。

#### 要求水準の達成確認

提案内容が全ての要求水準を満たしているかの確認を行う。

#### 二次審査項目による審査

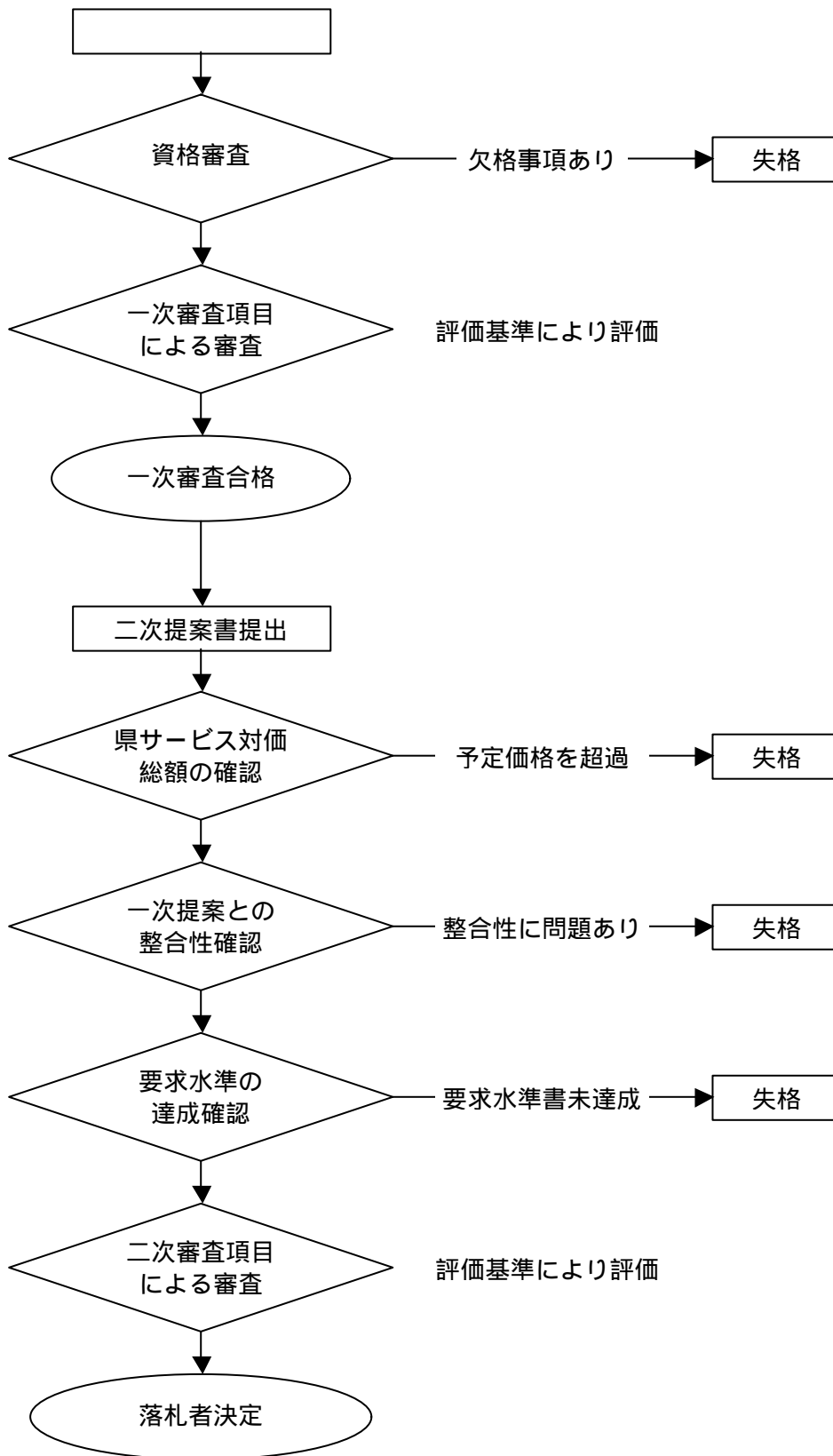
二次審査項目に従い、提案内容を得点化し、最も得点の高い提案を最優秀提案として選出する。審査項目は、提案内容を総合的に評価する定性評価（120点）と、サービスの対価を評価する定量評価（180点）からなり、合計点を300点とする。

審査項目および配点は以下のとおりである。

[ 二次審査項目 ]	
定性評価（120点）	
・ 地域性への配慮	15点
・ 機能性ある施設づくり	25点
・ 経済的な施設整備と維持管理	15点
・ 事業の安全性、確実性	30点
・ 環境への配慮	15点
・ IT化への対応	20点
定量評価（180点）	
・ サービスの対価	180点



(4) 審査の流れ



別紙 4 リスク分担表

県と PFI 事業者間のリスク分担 ( 1 )

リスクの種類	リスクの内容	リスク分担			
		県	事業者		
共通	公募要項リスク	募集要項の誤りに関するもの、内容の変更に関するもの			
	契約締結リスク	選定事業者と契約が締結できない、または手続きに時間がかかる場合			
	制度関連リスク	法制度・許認可リスク	法制度・許認可の新設・変更に関わるもの（事業に影響を及ぼすもの）		
			法制度・許認可の新設・変更に関わるもの（上記以外）		
		許認可遅延リスク	申請内容の不備等による許認可の遅延によるもの		
		税制度リスク	消費税率の変更によるもの		
	その他税制の変更によるもの				
	社会リスク	住民対応リスク	施設の設置に関する住民反対運動・訴訟・要望に関するもの		
			上記以外（調査、建設、維持管理・運営）に関する住民反対運動・訴訟・要望に関するもの		
		第三者賠償リスク	調査、設計、建設、維持管理・運営段階における騒音、振動、事故などに関するもの		
	環境問題リスク	設計、建設、維持管理・運営における有害物質の排出・漏洩など、環境保全に関わるもの			
	デフォルトリスク(事業の中止・延期)	事業者の責めによるもの	事業者の事業放棄、破綻によるもの		
サービスの品質が一定のレベルを下回った場合					
県の責めによるもの		県の債務不履行、当該サービスが不要となった場合			
パートナーリスク	事業パートナーの能力不足などによるリスク				
計画・設計段階	計画・設計リスク	発注者責任リスク	事業者の発注による工事契約の内容およびその変更に関するもの		
		測量・調査リスク	県が実施した測量・調査に関するもの		
	事業者が実施した測量・調査に関するもの				
	設計リスク	県の提示条件・指示の不備や変更によるもの			
		事業者による不備や変更によるもの			
	応募リスク	応募費用に関するもの			
資金調達リスク	必要な資金の確保に関するもの				

県と PFI 事業者間のリスク分担（２）

	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担		
			県	事業者	
建設段階	建設リスク	関連インフラ整備リスク	周辺のインフラ（電気、ガス、水道等）の未整備に関するもの		
		用地リスク	建設予定地の確保に関するもの		
	遺跡、地中障害物に関するもの（既設の杭については除く）				
	土壌汚染等の土地の瑕疵				
	建設に係る仮設、資材置場の確保に関するもの				
	施工監理リスク	施工監理に関するもの			
	工事費増大リスク	県の指示により工事費が増大するもの			
		上記以外の要因により工事費が増大するもの			
	工事遅延リスク	工事が契約より遅延する場合（不可抗力によるものを除く）			
	完工リスク	工事が完工しない場合			
	性能リスク	要求水準の不適合（施工不良を含む）			
	施設損傷リスク	使用前に工事目的物、材料、その他関連工事に関して生じた損害			
	物価リスク	インフレ、デフレ			
金利リスク	金利の変動				
維持管理・運営段階	支払遅延・不能リスク	県からのサービス対価の支払遅延・不能に関するもの			
	維持管理リスク	計画変更リスク	県の責めによる事業内容・用途の変更に関するもの		
			上記以外の要因による事業内容・用途の変更に関するもの		
		性能リスク	要求水準の不適合（施工不良を含む）		
		施設瑕疵リスク	施設に瑕疵が見つかった場合（10年間）		
		維持管理コストリスク	県の責めによる事業内容・用途の変更に起因する維持管理費の増大・減少		
			上記以外の要因による維持管理費の増大（物価・金利の変動によるものは除く）		
		施設損傷リスク	劣化による場合		
			事故・火災等によるダメージ（県の責めによるものを除く）		
		修繕費増大リスク	修繕費が予想を上回った場合		
		技術更新リスク	技術の陳腐化に伴う更新に関するもの		
	マーケットリスク	利用可能容積の有効活用事業に係る需要予測に関するもの			
	物価リスク	インフレ、デフレ			
金利リスク	金利の変動				
情報システム支援リスク	システムリスク	L A N ・情報システムの構築・メンテナンスに関するもの			
	更新リスク	ハード・ソフトの更新に関するもの			
移管段階	移管手続リスク	施設移管手続に伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続に伴う評価損益等			

滋賀県信用保証協会と PFI 事業者間のリスク分担（１）

	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担		
			滋賀県信用保証協会	事業者	
共通	公募要項リスク	募集要項の誤りに関するもの、内容の変更に関するもの			
	契約締結リスク	選定事業者と契約が締結できない、または手続きに時間がかかる場合			
	制度関連リスク	法制度・許認可リスク	法制度・許認可の新設・変更に関わるもの（事業に影響を及ぼすもの）		
			法制度・許認可の新設・変更に関わるもの（上記以外）		
		許認可遅延リスク	申請内容の不備等による許認可の遅延によるもの		
		税制度リスク	消費税率の変更によるもの		
	その他税制の変更によるもの				
	社会リスク	住民対応リスク	施設の設置に関する住民反対運動・訴訟・要望に関するもの		
			上記以外（調査、建設、維持管理・運営）に関する住民反対運動・訴訟・要望に関するもの		
		第三者賠償リスク	調査、設計、建設、維持管理・運営段階における騒音、振動、事故などに関するもの		
環境問題リスク		設計、建設、維持管理・運営における有害物質の排出・漏洩など、環境保全に関わるもの			
デフォルトリスク(事業の中止・延期)	事業者の責めによるもの	事業者の事業放棄、破綻によるもの			
		サービスの品質が一定のレベルを下回った場合			
	滋賀県信用保証協会の責めによるもの	滋賀県信用保証協会の債務不履行、当該サービスが不要となった場合			
	不可抗力によるもの	風水、地震、暴動など			
パートナーリスク	事業パートナーの能力不足などによるリスク				
計画・設計段階	計画・設計リスク	発注者責任リスク	事業者の発注による工事契約の内容およびその変更に関するもの		
		測量・調査リスク	事業者が実施した測量・調査に関するもの		
	設計リスク	滋賀県信用保証協会の提示条件・指示の不備や変更によるもの			
		事業者による不備や変更によるもの			
	応募リスク	応募費用に関するもの			
	資金調達リスク	必要な資金の確保に関するもの			

滋賀県信用保証協会と PFI 事業者間のリスク分担（２）

	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担		
			滋賀県信用保証協会	事業者	
建設・引き渡し段階	建設リスク	関連インフラ整備リスク	周辺のインフラ（電気、ガス、水道等）の未整備に関するもの		
		用地リスク	建設予定地の確保に関するもの		
			遺跡、地中障害物に関するもの（既設の杭については除く）		
			土壌汚染等の土地の瑕疵		
			建設に係る仮設、資材置場の確保に関するもの		
		施工監理リスク	施工監理に関するもの		
		工事費増大リスク	滋賀県信用保証協会の指示により工事費が増大するもの		
			上記以外の要因により工事費が増大するもの		
		工事遅延リスク	工事が契約より遅延する場合（不可抗力によるものを除く）		
		完工リスク	工事が完工しない場合		
	性能リスク	要求水準の不適合（施工不良を含む）			
施設損傷リスク	使用前に工事目的物、材料、その他関連工事に関して生じた損害				
物価リスク	インフレ、デフレ				
金利リスク	金利の変動				
	支払遅延・不能リスク	滋賀県信用保証協会からの施設整備費の支払遅延・不能に関するもの			
維持管理・運営段階	支払遅延・不能リスク	滋賀県信用保証協会からの維持管理費の支払遅延・不能に関するもの			
	維持管理リスク	計画変更リスク	滋賀県信用保証協会の責めによる事業内容・用途の変更に関するもの		
			上記以外の要因による事業内容・用途の変更に関するもの		
		性能リスク	要求水準の不適合（施工不良を含む）		
		施設瑕疵リスク	施設に瑕疵が見つかった場合（10年間）		
		維持管理コストリスク	滋賀県信用保証協会の責めによる事業内容・用途の変更に起因する維持管理費の増大・減少		
			上記以外の要因による維持管理費の増大（物価・金利の変動によるものは除く）		
		施設損傷リスク	劣化による場合		
			事故・火災等によるダメージ（滋賀県信用保証協会の責めによるものを除く）		
	修繕費増大リスク	修繕費が予想を上回った場合			
	技術更新リスク	技術の陳腐化に伴う更新に関するもの			
物価リスク	インフレ、デフレ				
情報システム支援リスク	システムリスク	L A N ・情報システムの構築・メンテナンスに関するもの			
	更新リスク	ハード・ソフトの更新に関するもの			
移管段階	移管手続リスク	施設移管手続に伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続に伴う評価損益等			

大津商工会議所とPFI事業者間のリスク分担(1)

	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担		
			大津商工会議所	事業者	
共通	公募要項リスク	募集要項の誤りに関するもの、内容の変更に関するもの			
	契約締結リスク	選定事業者と契約が締結できない、または手続きに時間がかかる場合			
	制度関連リスク	法制度・許認可リスク	法制度・許認可の新設・変更に関わるもの(事業に影響を及ぼすもの)		
			法制度・許認可の新設・変更に関わるもの(上記以外)		
		許認可遅延リスク	申請内容の不備等による許認可の遅延によるもの		
		税制度リスク	消費税率の変更によるもの その他税制の変更によるもの		
	社会リスク	住民対応リスク	施設の設置に関する住民反対運動・訴訟・要望に関するもの		
			上記以外(調査、建設、維持管理・運営)に関する住民反対運動・訴訟・要望に関するもの		
		第三者賠償リスク	調査、設計、建設、維持管理・運営段階における騒音、振動、事故などに関するもの		
		環境問題リスク	設計、建設、維持管理・運営における有害物質の排出・漏洩など、環境保全に関わるもの		
	デフォルトリスク(事業の中止・延期)	事業者の責めによるもの	事業者の事業放棄、破綻によるもの		
			サービスの品質が一定のレベルを下回った場合		
		大津商工会議所の責めによるもの	大津商工会議所の債務不履行、当該サービスが不要となった場合		
		不可抗力によるもの	風水、地震、暴動など		
	パートナーリスク	事業パートナーの能力不足などによるリスク			
計画・設計段階	計画・設計リスク	発注者責任リスク	事業者の発注による工事契約の内容およびその変更に関するもの		
		測量・調査リスク	事業者が実施した測量・調査に関するもの		
		設計リスク	大津商工会議所の提示条件・指示の不備や変更によるもの		
			事業者による不備や変更によるもの		
		応募リスク	応募費用に関するもの		
資金調達リスク	必要な資金の確保に関するもの				

大津商工会議所と PFI 事業者間のリスク分担（２）

	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担		
			大津商工会議所	事業者	
建設・引き渡し段階	建設リスク	関連インフラ整備リスク	周辺のインフラ（電気、ガス、水道等）の未整備に関するもの		
		用地リスク	建設予定地の確保に関するもの		
			遺跡、地中障害物に関するもの（既設の杭については除く）		
			土壌汚染等の土地の瑕疵		
			建設に係る仮設、資材置場の確保に関するもの		
		施工監理リスク	施工監理に関するもの		
		工事費増大リスク	大津商工会議所の指示により工事費が増大するもの		
			上記以外の要因により工事費が増大するもの		
		工事遅延リスク	工事が契約より遅延する場合（不可抗力によるものを除く）		
		完工リスク	工事が完工しない場合		
		性能リスク	要求水準の不適合（施工不良を含む）		
		施設損傷リスク	使用前に工事目的物、材料、その他関連工事に關して生じた損害		
		物価リスク	インフレ、デフレ		
	金利リスク	金利の変動			
	支払遅延・不能リスク	大津商工会議所からの施設整備費の支払遅延・不能に関するもの			
維持管理・運営段階		支払遅延・不能リスク	大津商工会議所からの維持管理費の支払遅延・不能に関するもの		
	維持管理リスク	計画変更リスク	大津商工会議所の責めによる事業内容・用途の変更に関するもの		
			上記以外の要因による事業内容・用途の変更に関するもの		
		性能リスク	要求水準の不適合（施工不良を含む）		
		施設瑕疵リスク	施設に瑕疵が見つかった場合（10年間）		
		維持管理コストリスク	大津商工会議所の責めによる事業内容・用途の変更に起因する維持管理費の増大・減少		
			上記以外の要因による維持管理費の増大（物価・金利の変動によるものは除く）		
		施設損傷リスク	劣化による場合		
	事故・火災等によるダメージ（大津商工会議所の責めによるものを除く）				
	修繕費増大リスク	修繕費が予想を上回った場合			
技術更新リスク	技術の陳腐化に伴う更新に関するもの				
情報システム支援リスク	システムリスク	LAN・情報システムの構築・メンテナンスに関するもの			
	更新リスク	ハード・ソフトの更新に関するもの			
移管段階	移管手続リスク	施設移管手続に伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続に伴う評価損益等			