

記者発表資料

提供年月日：平成14年(2002年)5月31日
部局名：商工観光労働部
所属名：商工観光政策課
担当名：企画情報・金融担当
担当者名：山中、植田
内線：3712
電話：077-528-3712
E-mail：fa00@pref.shiga.jp

(仮称)滋賀21会館整備PFI事業に係る落札者の決定について

本日、滋賀県は、(仮称)滋賀21会館整備PFI事業提案審査委員会の審査結果を踏まえ、落札者を決定しました。また、(仮称)滋賀21会館を滋賀県と共に整備する、滋賀県信用保証協会および大津商工会議所も、滋賀県と同一の落札者に決定しましたので、併せてお知らせします。

1 事業名

事業主体	事業名
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)

上記3事業を総称して、(仮称)滋賀21会館整備運営事業(全体事業)という。

2 落札者の氏名および構成

- (1) 氏名 大林組グループ
(2) 構成 (代表者)株大林組
(構成員)株東畑建築事務所、株笹川組、東洋ビルサービス株、日本電気株

3 落札者の提案価格(全体事業)

8,152,916,000円(消費税別)

4 施設の提案概要

- (1) 事業計画地 大津市打出浜1-2
(2) 敷地面積 3,288.69㎡
(3) 延床面積 12,686.86㎡
(4) 構造・規模 鉄筋鉄骨コンクリート造 地上9階

5 今後のスケジュール

落札者と契約に係る協議を行い、落札者が設立する特別目的会社(SPC)と事業に係る仮契約を締結し、議会の議決を得た後、正式契約を締結する。

【添付資料】

- [資料1] 入札参加者リスト
[資料2] 審査結果
[資料3] 審査講評

(仮称)滋賀21会館整備事業入札参加者リスト

参加者名	参加者の構成					
	代表者	設計	建設	維持管理	IT事業運営	その他
大林組グループ	株式会社大林組	株式会社東畑建築事務所	株式会社大林組 株式会社笹川組	東洋ビルサービス株式会社	日本電気株式会社	
びわ湖21ドットコム	株式会社秋村組	株式会社森野設計事務所	株式会社秋村組 大崎設備工業株式会社 株式会社三東工業社 田中建設株式会社 西村建設株式会社	滋賀双葉ビル整備株式会社	日本ソフト開発株式会社	
V-21グループ	西松建設株式会社	株式会社梓設計	西松建設株式会社 株式会社桑原組	株式会社東急コミュニティー	株式会社滋賀富士通ソフトウェア	
DL・NTTグループ・日管・竹中コンソーシアム	ダイヤモンドリース株式会社	株式会社エヌ・ティ・ティ・ファシリティーズ 株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	日本管財株式会社	株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	ダイヤモンドリース株式会社

(仮称)滋賀21会館整備事業 二次提案審査結果

項 目		配 点	大林組グループ	びわ湖21ドットコム	V-21グループ	DL・NTTグループ・日管・竹中コンソーシアム		
県サービス対価総額の確認	県サービス対価総額(円) 消費税5%およびインフレ率1%を含む		6,139,166,250	6,670,298,935	5,983,796,000	6,878,162,646		
	予定価格(円)		7,040,000,000	7,040,000,000	7,040,000,000	7,040,000,000		
定量評価	判定							
	全体事業に係る入札金額(円)		8,152,916,000	8,856,556,619	7,415,370,000	8,685,292,859		
	定量評価得点()	180	163.72	150.71	180.00	153.68		
		順位	2	4	1	3		
定性評価	審査項目	業務項目	評価の視点	得点	得点	得点	得点	
	地域性への配慮	設計業務	沿道の賑わいへの寄与 地域のシンボル 地域の景観への配慮 町並みとしての一体性 眺望 景観形成としての緑化への配慮	5	5.00	3.33	1.67	5.00
		建設業務	施工時における地域への配慮	2	1.33	1.33	1.33	1.33
		運営業務	地域社会への寄与	4	2.67	4.00	1.33	2.67
		利用可能容積活用事業	地域の賑わいへの寄与	2	0.67	2.00	0.00	1.33
		施設の有効活用事業	地域社会との連携	1	0.67	0.67	0.67	0.67
		その他	その他特筆すべき提案に加点	1	0.00	0.00	0.00	0.00
		小計		15	10.34	11.33	5.00	11.00
	機能性ある施設づくり	設計業務	利用者の使いやすさへの配慮 利用に応じた機能的な諸室の配置 ユニバーサルデザインの導入 災害時の安全性	11	11.00	7.33	0.00	11.00
		運営業務	内部執務者への配慮 外来者への配慮 リスク対応(災害等)	8	2.67	2.67	5.33	2.67
		利用可能容積活用事業	会館全体の機能向上への貢献 利用者の利便性向上 会館内での連携	3	1.00	3.00	0.00	2.00
		施設の有効活用事業	会館全体の機能向上への貢献 利用者の利便性向上 会館内での連携	1	0.67	0.67	0.67	0.67
		その他	その他特筆すべき提案に加点	2	0.00	0.00	0.00	0.00
		小計		25	15.34	13.67	6.00	16.34
	経済的な施設整備と維持管理	設計業務	経済性向上に寄与する設計上の工夫 (LCC評価以外に評価すべき点がある場合に 評点を付与)	3	2.00	2.00	2.00	2.00
		建設業務	経済性向上に寄与する施工上の工夫 (LCC評価以外に評価すべき点がある場合に 評点を付与)	2	1.33	1.33	0.00	1.33
		備品初期調達	経済性向上に寄与する備品初期調達上の工夫 (LCC評価以外に評価すべき点がある場合に 評点を付与)	1	1.00	0.33	0.33	0.67
		維持管理業務	経済性向上に寄与する運営上の工夫 (LCC評価以外に評価すべき点がある場合に 評点を付与)	3	2.00	1.00	3.00	2.00
		運営業務	経済性向上に寄与する運営上の工夫 (LCC評価以外に評価すべき点がある場合に 評点を付与)	3	1.00	1.00	1.00	1.00
		大規模修繕業務	経済性向上に寄与する長期修繕計画上の工夫 (LCC評価以外に評価すべき点がある場合に 評点を付与)	2	0.67	0.67	0.67	1.33
		その他	その他特筆すべき提案に加点	1	0.00	0.00	0.00	0.00
		小計		15	8.00	6.33	7.00	8.33
	環境への配慮	設計業務	ライフサイクルCO ₂ の排出量の削減 環境にやさしい設備 環境にやさしい仕上げ材の採用	5	3.33	1.67	3.33	3.33
		建設業務	リサイクル材の採用 建設材料の再利用 環境負荷の少ない工法の採用	3	3.00	1.00	2.00	3.00
		維持管理業務	資材のリサイクル等の視点 環境負荷の少ない薬剤等の使用	4	2.67	2.67	2.67	2.67
		大規模修繕業務	環境負荷の軽減の視点	2	1.33	1.33	1.33	1.33
		その他	その他特筆すべき提案に加点	1	0.00	0.00	0.00	0.00
		小計		15	10.33	6.67	9.33	10.33
	IT化への対応	設計業務	IT技術による会館内の業務の効率化実現 IT技術導入の新規性、独自性 将来の技術革新への対応余地	6	4.00	4.00	2.00	2.00
		維持管理業務	補修・トラブル発生時の対応 セキュリティへの対応	3	3.00	3.00	1.00	3.00
		維持管理業務	技術革新への対応による更新コスト削減の ための工夫	3	1.00	3.00	1.00	3.00
		運営業務	施設内利用者への利便性の確保	4	4.00	4.00	2.67	2.67
		利用可能容積活用事業	IT技術の利用による事業内容の新規性、 独自性、有効性	1	0.33	1.00	0.67	0.33
		施設の有効活用事業	IT技術の利用による事業内容の新規性、 独自性、有効性	1	0.67	0.67	0.33	0.33
		その他	その他特筆すべき提案に加点	2	0.00	0.00	0.00	0.00
		小計		20	13.00	15.67	7.67	11.33
	事業の安全性、確実性	事業計画	資金調達スキーム	9	9.00	6.00	9.00	9.00
		事業計画	収支計画の堅実性	9	6.00	3.00	6.00	9.00
		事業計画	グループ企業が破綻した場合の対応 予期せぬ事態で運転資金が不足した場合の対応 民間事業施設の収支が悪化した場合の対応 その他リスクの回避策	9	9.00	3.00	6.00	9.00
		その他	その他特筆すべき提案に加点	3	0.00	0.00	0.00	0.00
		小計		30	24.00	12.00	21.00	27.00
		定性評価得点()	120	81.01	65.67	56.00	84.33	
		順位		2	3	4	1	
		合計得点(+)	300	244.73	216.38	236.00	238.01	
		順位		1	4	3	2	

(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

二次審査講評

平成14年5月31日

(仮称)滋賀21会館整備PFI事業提案審査委員会

(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 に関する提案審査の結果を次のとおり講評します。

平成14年5月31日

(仮称)滋賀21会館整備PFI事業提案審査委員会

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	三宅 誠之
	(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	若林 勲
	滋賀県商工観光労働部次長	松山 庄治
	滋賀県土木交通部建築課長	藤本 晃央

目 次

1 . 事業の概要.....	4
(1) 事業の名称	4
(2) 施設の概要	4
(3) 事業方式	4
(4) 業務の範囲	5
(5) 業務に係る費用の支払方法	6
2 . 最優秀提案選定の考え方.....	7
(1) 審査のスケジュール	7
(2) 一次審査の方法	7
(3) 二次審査の方法	7
3 . 審査結果	11
(1) 応募者	11
(2) 一次審査の結果	11
(3) 二次審査(資格審査)	11
(4) 二次審査(二次審査項目による審査)	12
4 . 総評	15

1. 事業の概要

(1) 事業の名称

(仮称)滋賀21会館は、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。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。

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)

(2) 施設の概要

施設の概要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 ²
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 ²)
基準容積率	400% (最大 13、154.76 m ²)
駐車台数	70 台
駐輪台数	約 70 台

(3) 事業方式

P F I 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。

(4) 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)

(5) 業務に係る費用の支払方法

(仮称)滋賀21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、事業期間中にわた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。

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。

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。

2. 最優秀提案選定の考え方

(1) 審査のスケジュール

表 3 審査スケジュール

項目	年月日
実施方針の公表	平成 13 年 7 月 17 日
実施方針に関する質問・意見への回答	平成 13 年 9 月 11 日
第 1 回審査委員会(審査の進め方の検討)	平成 13 年 10 月 9 日
特定事業の選定	平成 13 年 11 月 21 日
第 2 回審査委員会(一次審査の審査基準の検討)	平成 13 年 11 月 9 日
入札公告(入札説明書の公表)	平成 13 年 11 月 30 日
入札説明会	平成 13 年 12 月 5 日
入札説明書に関する質問への回答	平成 13 年 12 月 17 日
一次審査書類提出受付期限	平成 14 年 1 月 25 日
第 3 回審査委員会(一次審査の実施)	平成 14 年 1 月 31 日
一次審査結果の公表	平成 14 年 2 月 6 日
二次提案説明書の公表	平成 14 年 2 月 13 日
二次提案入札説明書に関する質問への回答	平成 14 年 3 月 1 日
入札(二次審査書類の提出)	平成 14 年 4 月 15 日
第 4 回審査委員会(二次審査)	平成 14 年 5 月 10 日
第 5 回審査委員会(入札参加者ヒアリング、二次審査の実施、最優秀提案の選定)	平成 14 年 5 月 17 日

(2) 一次審査の方法

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した。

(3) 二次審査の方法

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(仮称)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、最優秀提案を選定した。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ものとした。

県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った。予定価格を超過した提案については失格にするものとした。

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った。一次提案と整合性のとれていない提案については失格にするものとした。ただし、次の変更については、変更箇所および変更理由が提案書に記載されていることを条件に認めるものとした。

利用可能容積活用事業または施設の有効活用事業の内容に変更が生じた場合

一次提案において検討中等、不確定である旨が記載された部分に変更が生じた場合

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った。達成していない項目がある提案については失格にするものとした。

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審査し、最も得点の高い提案を最優秀提案として選出した。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点とした。

a) 定量評価(180点満点)

最低応札価格(全体事業に係るサービス対価の総額)提示グループ(1位)を満点(180点)とし、2位以下は、満点を100%として、サービス対価の総額の比率で減点をするものとした。

得点は、小数点以下3桁を四捨五入した。

表4 換算例(実際の入札価格ではありません)

	入札価格	得点	算出
1位: グループ	56億円	180.00点	180点×100%
2位: グループ	62億円	162.58点	180点×(56/62)
3位: ××グループ	68億円	148.24点	180点×(56/68)

b) 定性評価(120点満点)

定性評価では各グループの提案を細項目毎に評価し、得点化した。得点化にあたっては、項目により以下に示す3つの方法のうち、いずれかを取っている。なお、得点は、小数点以下3桁を四捨五入した。

[評価方法]

- ・ 下記の基本的な考え方に従い、提案をA B C Dの4段階に評価し、得点化した。ほとんどの項目が評価方法 によるものである。

表 5 定性評価の評価方法

ランク	基本的な考え方	得点
A	県の要求する以上の水準であり、特に優れた提案であるもの。	配点の 100%
B	県の要求する以上の水準であり、優れた提案であるもの。	配点の 66.7%
C	県の要求する水準を満たしているもの。	配点の 33.3%
D	県の要求する水準の達成について表記が曖昧である等の理由により、疑問が残るもの。	配点の 0%

[評価方法]

- ・ 「利用可能容積活用事業」「施設の有効活用事業」に関連する項目（後述、評価項目 によるものを除く）については、上記の基準を当てはめず、各グループの提案を相対的にA B C Dの4段階に評価し、得点化を行った。ランクと得点の関係については評価項目 と同様とした。

[評価方法]

- ・ 評価項目のうち「その他」に関連する項目については、審査項目（中項目毎）について、その他特筆すべき内容があった場合に、審査委員会の合議によって定められた点数を加点するものとした。

表 6 審査項目と評価方法

定性評価				
審査項目(中項目)	業務項目(細項目)	評価の視点	評価方法	配点
地域性への配慮	設計業務	・沿道の賑わいへの寄与 ・地域のシンボル ・地域の景観への配慮 ・町並みとしての一体性 ・眺望 ・景観形成としての緑化への配慮	評価方法	5
	建設業務	・施工時における地域への配慮	評価方法	2
	運営業務	・地域社会への寄与	評価方法	4
	利用可能容積活用事業	・地域の賑わいへの寄与	評価方法	2
	施設の有効活用事業	・地域社会との連携	評価方法	1
	その他	・その他特筆すべき提案に加点	評価方法	1
	機能性ある施設づくり	設計業務	・利用者の使いやすさへの配慮 ・利用に応じた機能的な諸室の配置 ・ユニバーサルデザインの導入 ・災害時の安全性	評価方法
	運営業務	・内部執務者への配慮 ・外来者への配慮 ・リスク対応(災害等)	評価方法	8
	利用可能容積活用事業	・会館全体の機能向上への貢献 ・利用者の利便性向上 ・会館内での連携	評価方法	3
	施設の有効活用事業	・会館全体の機能向上への貢献 ・利用者の利便性向上 ・会館内での連携	評価方法	1
	その他	・その他特筆すべき提案に加点	評価方法	2
経済的な施設整備と維持管理	設計業務	・経済性向上に寄与する設計上の工夫 (LCC評価以外に評価すべき点がある場合に配点を付与)	評価方法	3
	建設業務	・経済性向上に寄与する施工上の工夫 (LCC評価以外に評価すべき点がある場合に配点を付与)	評価方法	2
	備品初期調達	・経済性向上に寄与する備品初期調達上の工夫 (LCC評価以外に評価すべき点がある場合に配点を付与)	評価方法	1
	維持管理業務	・経済性向上に寄与する維持管理上の工夫 (LCC評価以外に評価すべき点がある場合に配点を付与)	評価方法	3
	運営業務	・経済性向上に寄与する運営上の工夫 (LCC評価以外に評価すべき点がある場合に配点を付与)	評価方法	3
	大規模修繕業務	・経済性向上に寄与する長期修繕計画上の工夫 (LCC評価以外に評価すべき点がある場合に配点を付与)	評価方法	2
	その他	・その他特筆すべき提案に加点	評価方法	1
事業の安全性、確実性	事業計画	・資金調達スキーム	評価方法	9
	事業計画	・収支計画の堅実性	評価方法	9
	事業計画	・グループ企業が破綻した場合の対応 ・予期せぬ事態で運転資金が不足した場合の対応 ・民間事業施設の収支が悪化した場合の対応 ・その他リスクの回避策	評価方法	9
	その他	・その他特筆すべき提案に加点	評価方法	3
環境への配慮	設計業務	・ライフサイクルCO ₂ の排出量の削減 ・環境にやさしい設備 ・環境にやさしい仕上げ材の採用	評価方法	5
	建設業務	・リサイクル材の採用 ・建設材料の再利用 ・環境負荷の少ない工法の採用	評価方法	3
	維持管理業務	・資材のリサイクル等の視点 ・環境負荷の少ない薬剤等の使用	評価方法	4
	大規模修繕業務	・環境負荷の軽減の視点	評価方法	2
	その他	・その他特筆すべき提案に加点	評価方法	1
IT化への対応	設計業務	・IT技術による会館内の業務の効率化実現 ・IT技術導入の新規性、独自性 ・将来の技術革新への対応余地	評価方法	6
	維持管理業務	・補修・トラブル発生時の対応 ・セキュリティへの対応	評価方法	3
	維持管理業務	・技術革新への対応による更新コスト削減のための工夫	評価方法	3
	運営業務	・施設内利用者への利便性の確保	評価方法	4
	利用可能容積活用事業	・IT技術の利用による事業内容の新規性、独自性、有効性	評価方法	1
	施設の有効活用事業	・IT技術の利用による事業内容の新規性、独自性、有効性	評価方法	1
	その他	・その他特筆すべき提案に加点	評価方法	2

3. 審査結果

(1) 応募者

本入札には4グループが応募した

表7 応募グループ

	入札参加グループ名	代 表 者	構 成	
A	大林組グループ	(株)大林組	設計	(株)東畑建築事務所
			建設	(株)大林組, (株)笹川組
			維持管理	東洋ビルサービス(株)
			IT事業運営	日本電気(株)
B	びわ湖21ドットコム	(株)秋村組	設計	(株)森野設計事務所
			建設	(株)秋村組, 大崎設備工業(株), (株)三東工業社, 田中建設(株), 西村建設(株)
			維持管理	滋賀双葉ビル整備(株)
			IT事業運営	日本ソフト開発(株)
C	V-21グループ	西松建設(株)	設計	(株)梓設計
			建設	西松建設(株), (株)桑原組
			維持管理	(株)東急コミュニティー
			IT事業運営	(株)滋賀富士通ソフトウェア
D	DL・NTTグループ・日管・竹中コンソーシアム	ダイヤモンドリース(株)	設計	(株)エヌ・ティ・ティ ファシリティーズ, (株)竹中工務店
			建設	(株)竹中工務店
			維持管理	日本管財(株)
			IT事業運営	(株)エヌ・ティ・ティ・データ
			その他	ダイヤモンドリース(株)

(2) 一次審査の結果

応募を行った4グループ全てが一次審査を通過した。

(3) 二次審査(資格審査)

入札および県サービス対価総額の確認

入札には一次審査を通過した4グループ全てから応札及び二次提案書の提出があった。まず、PFI事業に係る入札価格(県サービス対価総額)が入札予定価格(7,040,000,000円)の範囲内にあるか確認をした。その結果、4グループ全てにおいて、入札予定価格の範囲内であった。

表8 入札価格

	入札参加グループ名	全体事業	PFI事業	
		入札価格(円)	入札価格(円) (県サービス対価総額)	県サービス対価総額 入札予定価格
A	大林組グループ	8,152,916,000	6,139,166,250	87.2%
B	びわ湖21ドットコム	8,856,556,619	6,670,298,935	94.7%
C	V-21グループ	7,415,370,000	5,983,796,000	84.9%
D	DL・NTTグループ・日管・竹中コンソーシアム	8,685,292,859	6,878,162,646	97.7%

一次提案との整合性確認

4 グループ全てにおいて、一次提案との整合性が確認できた。

要求水準書の達成確認

4 グループ全てにおいて、要求水準の達成が確認された。

(4) 二次審査（二次審査項目による審査）

定量評価

全体事業の入札価格に応じ、180点を配点した。入札の結果、グループCが第1位の180.00点となり、第2位はグループAの163.72点、第3位はグループDの153.68点、第4位はグループBの150.71点、平均点は162.03点であった。

定性評価

定性評価は審査項目毎に点数化を行い、120点を配点した。その結果、グループDが第1位の84.33となり、第2位はグループAの81.01点、第3位はグループBの65.67点、第4位はグループCの56.00点、平均点は71.75点であった。

なお、評価項目のうち「その他」に関連する項目については、各グループの提案はあらかじめ設定した評価項目によって、十分に評価できるとの判断により、全てのグループに対し、加点を行わなかった。

以下に、業務項目別の講評を示す。

a) 設計業務

設計業務については、地域への賑わい形成への寄与を想定し、大空間の広場や賑わいを演出する施設の導入を図ったグループA、シンボリックな外観・屋外空間や賑わいを演出する施設の導入を図りつつ、オフィス部分では無柱の大空間を提案し機能性を重視したグループDの提案が高く評価された。

なお、グループCは、諸室の面積規模に関して、審査の過程において一部水準を下回ると評価される部分があった。そのため、グループCについては、機能性ある施設づくりに関して、加点評価は行わなかった。

b) 建設業務

建設業務については、各グループとも施工時における地域への配慮や経済性向上に資する工夫、環境への配慮などに対し、質の高い提案を行っていた。特にグループA、グループDについては、グリーン調達やゼロエミッションの実施など、より具体的で積極的な提案がみられた。

c) 初期備品調達業務

各グループとも要求水準に示す備品調達を行うことが確認された。特にグループAについては、専有部分の備品についても一部積極的に調達する提案があり、グループDについては管理組合、共用部の備品についても調達する提案があり、高い評価となった。

d) 維持管理業務

維持管理業務については、各グループの提案の特徴に差がみられた。グループCについては、ビル全体の省エネルギーを実現するためのバックアップ、サポートを積極的に行う点やSPCにより当該施設の管理規約作成を行うといった付加的な提案が高く評価された。また、グループA、グループB、グループDについてはIT技術者の常駐、サーバーの遠隔監視、IDカードによるセキュリティ管理などで高い評価となった。またグループB、グループDについては、IT機器の更新時期を5～6年と明示し、技術革新への対応が明確な点が特に評価された。

e) 運営業務

運営業務については、各グループの提案に特徴がみられた。グループBは、地元産官学の連携やITを活用した施設内利用者への利便性を確保する具体的な提案を行っている点が高く評価された。内部執務者へのサービス内容が充実している点では、グループCが特に評価された。ITを活用した施設内利用者への利便性に関する提案では、グループAも高く評価された。

f) 利用可能容積活用事業

利用可能容積活用事業については、地域の賑わい寄与、施設利用者の利便性や機能性、IT活用による新規性や独自性といった全般的な観点からグループBが特に高く評価された。また、地域の賑わい創出や利用者の利便性向上に資する具体的な提案を行ったグループDも高く評価された。

g) 施設の有効活用事業

施設の有効活用事業については、各グループとも地域社会との連携や施設利用者の利便性向上、IT活用による事業について、運営業務や利用可能容積活用事業との連携による工夫等の具体的な提案がされた。

h) 事業計画

事業計画については、各グループの提案の特徴に差がみられた。資金調達の確実性については、各グループとも十分に確保されたものの、調達額のゆとりや調達必要時の対応の面でグループA、グループC、グループDは特に評価された。収支計画では、事業全体の堅実

性について評価を行い、利用可能容積活用事業部分についても堅実性を確保していたグループDは特に高く評価された。また、リスク対応の面においては、想定しているリスクの多様さと対応の確実性に応じて評価を行い、収益性悪化の際の回復策やその他リスク回避策等の具体的な提案において、グループAならびにグループDが特に高く評価された。

審査結果

定量評価と定性評価の結果を踏まえ、各評価の点数を合計した結果、最も高い点数であるグループAの提案(244.73点)を最優秀提案に選出した。以下、点数の高い順にグループDの提案(238.01点)を第2位に、グループCの提案(236.00点)を第3位に、グループBの提案(216.38点)を第4位に決定した。

4. 総評

(仮称)滋賀 21 会館整備 PFI 事業は、滋賀県が実施する初の PFI 事業であり、今後の県の PFI 事業のモデルとなる点で、今回の入札には重要な意味があった。また、(仮称)滋賀 21 会館は滋賀県、滋賀県信用保証協会、大津商工会議所の合築による施設であることから、30 年間の事業を実施するにあたっては、様々な工夫を必要とする事業である。

審査を行うにあたっては、本施設に多様な団体が入居すること、これらの団体が一体的に機能することにより初めて(仮称)滋賀 21 会館としての機能が成立すること、不特定多数の人が利用すること、周辺施設と一体となり滋賀県の顔となる地域を構成すること、30 年という長期に渡って確実に事業を遂行する必要があること等を踏まえ、県の要求する水準を越えた高品質のサービスの提案に対し、高く評価するよう配慮した。限られた応募期間の中で、4 グループはいずれも創意工夫や独自のノウハウを積極的に取り入れた質の高い提案を行っていた。審査委員会が 4 グループの提案を評価した結果、グループ A を最優秀提案として選定した。

グループ A の提案は、定量評価、定性評価がともに 2 位であった。定性評価の内訳をみても全体的にバランスの取れた提案であった。このように低価格で高品質な提案であったことが、総合的に見て、最も高い評価につながったと考えられる。

グループ B は、定量評価で 4 位、定性評価で 3 位であった。当グループは県内企業で構成されているという特徴があり、提案においても地域事情や特性を十分に取り入れた具体的な内容を積極的に提案する等、質の高いものであった。特に地域に対して IT の浸透を図る事業提案があった点において優れていた。

グループ C は、定量評価で 1 位、定性評価で 4 位であった。他の 3 グループと比べ、コンパクトな建物を想定する等、特にコスト縮減に重点を置くとともに、事業に係るリスクをできるだけ軽減した提案内容である点に特徴があった。

グループ D は、定量評価で 3 位、定性評価で 1 位であった。当グループは、特に建物の意匠性や周辺との一体性を十分に配慮するといった質的内容の充実に重点を置いた特徴があった。高い品質を保ちつつ、30 年間に確実に事業を遂行するという点では質の高い提案であった。

(仮称)滋賀21会館整備事業 二次提案審査結果

項 目			配 点	グループA	グループB	グループC	グループD	
県サービス対価 総額の確認	県サービス対価総額(円) 消費税5%およびインフレ率1%を含む			6,139,166,250	6,670,298,935	5,983,796,000	6,878,162,646	
	予定価格(円)			7,040,000,000	7,040,000,000	7,040,000,000	7,040,000,000	
判定								
定量評価	全体事業に係る入札金額(円)			8,152,916,000	8,856,556,619	7,415,370,000	8,685,292,859	
	定量評価得点()		180	163.72	150.71	180.00	153.68	
順位				2	4	1	3	
定性評価	審査項目	業務項目	評価の視点	得点	得点	得点	得点	
	地域性への配慮	設計業務	沿道の賑わいへの寄与 地域のシンボル 地域の景観への配慮 町並みとしての一体性 眺望 景観形成としての緑化への配慮	5	5.00	3.33	1.67	5.00
		建設業務	施工時における地域への配慮	2	1.33	1.33	1.33	1.33
		運営業務	地域社会への寄与	4	2.67	4.00	1.33	2.67
		利用可能容積活用事業	地域の賑わいへの寄与	2	0.67	2.00	0.00	1.33
		施設の有効活用事業	地域社会との連携	1	0.67	0.67	0.67	0.67
		その他	その他特筆すべき提案に加点	1	0.00	0.00	0.00	0.00
		小計		15	10.34	11.33	5.00	11.00
	機能性ある施設づくり	設計業務	利用者の使いやすさへの配慮 利用に応じた機能的な諸室の配置 ユニバーサルデザインの導入 災害時の安全性	11	11.00	7.33	0.00	11.00
		運営業務	内部執務者への配慮 外来者への配慮 リスク対応(災害等)	8	2.67	2.67	5.33	2.67
		利用可能容積活用事業	会館全体の機能向上への貢献 利用者の利便性向上 会館内での連携	3	1.00	3.00	0.00	2.00
		施設の有効活用事業	会館全体の機能向上への貢献 利用者の利便性向上 会館内での連携	1	0.67	0.67	0.67	0.67
		その他	その他特筆すべき提案に加点	2	0.00	0.00	0.00	0.00
		小計		25	15.34	13.67	6.00	16.34
	経済的な施設整備と 維持管理	設計業務	経済性向上に寄与する設計上の工夫 (LCC評価以外に評価すべき点がある場合に 評点を付与)	3	2.00	2.00	2.00	2.00
		建設業務	経済性向上に寄与する施工上の工夫 (LCC評価以外に評価すべき点がある場合に 評点を付与)	2	1.33	1.33	0.00	1.33
		備品初期調達	経済性向上に寄与する備品初期調達上の工夫 (LCC評価以外に評価すべき点がある場合に 評点を付与)	1	1.00	0.33	0.33	0.67
		維持管理業務	経済性向上に寄与する運営上の工夫 (LCC評価以外に評価すべき点がある場合に 評点を付与)	3	2.00	1.00	3.00	2.00
		運営業務	経済性向上に寄与する運営上の工夫 (LCC評価以外に評価すべき点がある場合に 評点を付与)	3	1.00	1.00	1.00	1.00
		大規模修繕業務	経済性向上に寄与する長期修繕計画上の工夫 (LCC評価以外に評価すべき点がある場合に 評点を付与)	2	0.67	0.67	0.67	1.33
		その他	その他特筆すべき提案に加点	1	0.00	0.00	0.00	0.00
		小計		15	8.00	6.33	7.00	8.33
	環境への配慮	設計業務	ライフサイクルCO ₂ の排出量の削減 環境にやさしい設備 環境にやさしい仕上げ材の採用	5	3.33	1.67	3.33	3.33
		建設業務	リサイクル材の採用 建設材料の再利用 環境負荷の少ない工法の採用	3	3.00	1.00	2.00	3.00
		維持管理業務	資材のリサイクル等の視点 環境負荷の少ない薬剤等の使用	4	2.67	2.67	2.67	2.67
		大規模修繕業務	環境負荷の軽減の視点	2	1.33	1.33	1.33	1.33
		その他	その他特筆すべき提案に加点	1	0.00	0.00	0.00	0.00
		小計		15	10.33	6.67	9.33	10.33
	IT化への対応	設計業務	IT技術による会館内の業務の効率化実現 IT技術導入の新規性、独自性 将来の技術革新への対応余地	6	4.00	4.00	2.00	2.00
		維持管理業務	補修・トラブル発生時の対応 セキュリティへの対応	3	3.00	3.00	1.00	3.00
		維持管理業務	技術革新への対応による更新コスト削減の ための工夫	3	1.00	3.00	1.00	3.00
		運営業務	施設内利用者への利便性の確保	4	4.00	4.00	2.67	2.67
		利用可能容積活用事業	IT技術の利用による事業内容の新規性、 独自性、有効性	1	0.33	1.00	0.67	0.33
		施設の有効活用事業	IT技術の利用による事業内容の新規性、 独自性、有効性	1	0.67	0.67	0.33	0.33
		その他	その他特筆すべき提案に加点	2	0.00	0.00	0.00	0.00
		小計		20	13.00	15.67	7.67	11.33
	事業の安全性、確実性	事業計画	資金調達スキーム	9	9.00	6.00	9.00	9.00
		事業計画	収支計画の堅実性	9	6.00	3.00	6.00	9.00
		事業計画	グループ企業が破綻した場合の対応 予期せぬ事態で運転資金が不足した場合の対応 民間事業施設の収支が悪化した場合の対応 その他リスクの回避策	9	9.00	3.00	6.00	9.00
		その他	その他特筆すべき提案に加点	3	0.00	0.00	0.00	0.00
		小計		30	24.00	12.00	21.00	27.00
定性評価得点()			120	81.01	65.67	56.00	84.33	
順位				2	3	4	1	
合計得点(+)			300	244.73	216.38	236.00	238.01	
順位				1	4	3	2	