

「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)第 8 条の規定により、大津地方合同庁舎(仮称)整備等事業の民間事業者の選定における客観的な評価の結果をここに公表する。

平成 21 年 2 月 20 日

国土交通省近畿地方整備局長 木下 誠也
財務省近畿財務局長 森川 卓也

大津地方合同庁舎（仮称）整備等事業

民間事業者選定結果

1. 事業概要

(1) 事業名

大津地方合同庁舎（仮称）整備等事業

(2) 公共施設等の管理者等

国土交通大臣 金子 一義

（本事業について国土交通大臣の事務を分掌する者 国土交通省近畿地方整備局長 木下 誠也）

財務大臣 与謝野 馨

（財務大臣から本事業について事務の委任を受ける者 財務省近畿財務局長 森川 卓也）

(3) 対象施設

整備対象施設

ア 大津地方合同庁舎（仮称）（以下、「本施設」という。）

イ 来庁者用駐車場及びその他外構施設一式（以下、「附帯施設」という。）

本施設と附帯施設を総称して、「本施設等」という。

解体撤去対象施設

大津地方法務合同庁舎及び附帯する施設

(4) 事業場所

滋賀県大津市京町3-1-1

(5) 事業内容

PFI事業（BTO方式）により本施設等の施設整備（既存施設の解体撤去を含む）、維持管理及び運営業務を実施する。

(6) 事業期間

事業契約締結日から平成34年3月31日まで。

(7) 事業の実施

落札者は、特別目的会社（SPC）を設立し、SPCは国と事業契約を締結し、本事業（以下、「本事業」という。）を実施する。

2. 経緯

事業者選定までの主な経緯は以下のとおりである。

実施方針の公表	平成 20 年 3 月 17 日
特定事業の選定、公表	平成 20 年 6 月 13 日
入札公告	平成 20 年 8 月 15 日
第一次審査資料の受付期間	平成 20 年 8 月 18 日 ~ 平成 20 年 9 月 16 日
第一次審査結果の通知	平成 20 年 10 月 10 日
入札書及び第二次審査資料の提出	平成 20 年 11 月 14 日
開札及び落札者の決定	平成 21 年 1 月 15 日

3. 事業者選定方法

(1) 事業者選定方法

本事業を実施する事業者には、施設整備、維持管理・運営の専門的な知識やノウハウが求められるため、落札者の決定にあたっては、事業提案及び入札価格の総合的な評価結果に基づいて決定する総合評価落札方式を採用した。

審査は、第二次審査に進むための競争参加希望者の資格、実績等の有無を判断する「第一次審査」と、入札参加者の事業提案を審査する「第二次審査」の二段階に分けて実施した。

(2) 事業者選定の体制

総合評価落札方式を実施するにあたり、専門的見地からの意見を参考とするために、「大津地方合同庁舎整備等事業有識者等委員会」(以下「有識者委員会」という)を設置した。

(3) 有識者委員会

審査事項

有識者委員会は、総合評価に関するもののうち、落札者を決定するための評価基準の審議及び入札参加者から提出された事業提案について評価を行った。

構成

有識者委員会は、学識経験者から構成された。

有識者委員会のメンバーは以下のとおりである。

委員長	光多 長温	鳥取大学地域学部教授
委員	小川 喜弘	京都産業大学経済学部教授
委員	岸 道雄	立命館大学政策科学部教授
委員	布野 修司	滋賀県立大学環境科学研究科教授
委員	古阪 秀三	京都大学工学研究科准教授
委員	吉田 治典	京都大学工学研究科教授

有識者委員会の開催経緯

有識者委員会の開催経緯は以下のとおりである。

第1回有識者委員会	平成20年1月24日
第2回有識者委員会	平成20年4月24日
第3回有識者委員会	平成20年6月2日
第4回有識者委員会	平成20年12月1日
第5回有識者委員会	平成20年12月8日
第6回有識者委員会	平成20年12月8日

4. 第一次審査

(1) 第一次審査の概要

第一次審査は、第二次審査のための提案等を行う入札参加者として適正な資格と必要な能力があると認められるに値する実績を有するかを審査するものであり、競争参加希望者が入札説明書に示す資格、実績等の要件を満たしているかどうかを審査するものである。

(2) 第一次審査の結果

平成20年9月16日までに3グループの応募があり、全グループについて競争参加資格要件を満たしていることが確認され、平成20年10月10日に競争参加資格の確認の結果を各応募グループへ通知した。

参加資格が確認されたグループは(3)のとおりである。

(3) 参加資格確認グループ(グループ名の五十音順)

大林組グループ

構成員：(株)大林組、(株)梓設計、(株)東急コミュニティー

鴻池グループ

構成員：(株)鴻池組、浅海電気(株)、日比谷総合設備(株)、(株)ビケンテクノ
協力会社：(株)昭和設計、(株)構造計画研究所、(株)総合設備コンサルタント

清水建設グループ

構成員：清水建設(株)、(株)ダイケングループ(旧 第一建築サービス(株))
協力会社：(株)佐藤総合計画、(株)シミズビルライフケア関西、ハーベスト(株)

5. 第二次審査

(1) 第二次審査の手順及び方法

第二次審査は、総合評価落札方式により落札者を決定するため、入札参加者の事業提案を審査するものである。第二次審査の手順は下記のとおりである。

事業提案審査

入札参加者から提出された事業提案を審査する。ただし、事業提案に、計画地外など要求範囲外の事業提案が記載されていた場合、その部分は評価の対象とはしない。

ア 必須項目審査

事業提案が要求水準(必須項目)を全て充足しているかについて審査を行い、事業提案が全ての要求水準(必須項目)を充足している場合は適格とし、一項目でも充足しない場合は欠格とする。適格者については、基礎点 600 点を付与する。

イ 加点項目審査

事業提案のうち国が特に重視する項目(加点項目)について、その提案が優れていると認められるものについては、その程度に応じて加点を付与する。

(ア) 有識者委員会における評価・審査結果案作成

有識者委員会の各委員が加点項目ごとの評価基準に基づいて、各入札参加者の事業提案の評価を行う。加点項目ごとの評価基準は入札説明書添付資料「事業者選定基準」に定めるとおりである。

有識者委員会は、各委員の評価を踏まえて協議の上とりまとめ、審査結果案を作成し、国に提出する。なお、有識者委員会は入札参加者に対してヒアリングを実施し、事業提案の内容を確認する。

(イ) 国による審査結果の決定・加点付与

国は有識者委員会における審査結果案をもとに加点を決定し、アにより付与された基礎点に加点を付与する。加点は全体で 400 点満点である。

開札

国は、適格となった事業計画を提案した入札参加者による入札価格が予定価格の範囲内か否かを確認する。

なお、全ての入札参加者の入札価格が予定価格を超えている場合は、再度入札を行う。

総合評価

の事業提案審査の得点及び の予定価格の範囲内の入札価格をもとに各入札参加者の総合評価を実施し、落札者を決定する。なお、同点の場合には、くじにより落札者を決定する。

(2) 第二次審査の結果

必須項目審査結果

要求水準(必須項目)について、事業提案の内容が要求水準を充足しているかどうかの審査を行った結果、応募グループ全てを適格者と判断し、基礎点 600 点を付与した。

加点項目審査結果

加点項目審査結果は下表のとおりであり、各入札参加者の事業提案について加点を付与した。

入札参加者	加点項目				合計
	事業計画	施設整備	維持管理	運営	
大林組グループ	27.500	147.717	20.333	21.958	217.508
鴻池グループ	45.167	151.197	21.000	18.958	236.322
清水建設グループ	56.166	110.273	20.333	23.208	209.980

(3) 開札・総合評価

平成 21 年 1 月 15 日に開札・総合評価を実施し、各入札参加者の提案価格は予定価格の範囲内であることを確認した。

加点項目審査結果及び開札結果を踏まえ、総合評価結果は下表のとおりとなり、大林組グループを落札者として決定した。

入札参加者	得点(X)	入札価格(億円) (Y)	入札価格 予定価格	評価値 (X/Y)	総合 順位	適用
大林組グループ	817.508	83.71852393		9.765		落札
鴻池グループ	836.322	93.00705233		8.992		
清水建設グループ	809.980	94.91132497		8.534		

得点及び評価値は、小数点以下 3 桁までの表記。

(4) VFM 評価

「VFM」(Value For Money)とは、一般に「支払いに対して最も価値の高いサービスを供給する」という考え方であり、VFM の評価については、「PSC」(公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担見込額の現在価値)と「PFI 事業のLCC」(PFI 事業として実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担見込額の現在価値)を比較することにより行っている。

本事業の VFM 評価は、予定価格算定の基礎となった PSC 及び落札価格をもとに算定した。その結果、約 15.0%の VFM があることが確認された。

6．有識者委員会における講評（グループ名の五十音順）

大林組グループ

実施体制では、段階別チェックシートを用いたセルフモニタリングなどの提案も、全体として一般的な提案に留まっており、資金計画・収支計画では、複数のファイナンススキームが提案されており、関心表明書も整理されておらず、プロジェクトに応じたファイナンススキームの具体的構築が必要である。

免震構造を採用し、階数を抑えた提案であり、琵琶湖を模した湿潤舗装のあるポケットパークの設置、エコポイド（吹抜け）の設置や2階ラウンジの提案、検察庁フロアの平面計画等の工夫が見られる。また、瓦、穴太積、既存景観石の活用等による地域の特色を取り入れた景観形成が提案されているものの、環境面での配慮がやや少なく感じられる。

警備・受付・庁舎管理業務では、24時間の常駐警備やバックアップ・サービサーから関心表明を受けており、福利厚生諸室運営業務では、具体的な食堂メニューの提案がなされ、売店では、フェアトレードや障がい者訓練所商品の販売などが提案されている。

鴻池グループ

実施体制では、資本金及び劣後ローンの構成割合を各業務の事業費割合に合わせ、比較的手厚い提案となっており、資金計画・収支計画についても、ややオーバーファイナンスとなっている面もあるが、キャッシュリザーブの水準等、手厚さが感じられる。

各種動線処理の工夫やオープンスペース等周辺状況との関連をよく考えた配置が提案されており、1階玄関ホール廻りのまとまりや、中央エコwell（吹抜け）による採光等、南北立面のエコskin（バルコニー及びルーバー）による執務空間の向上等に積極的な提案が見られる。維持管理が多少懸念されるものの垂直緑化による積極的なエコデザインや、瓦をイメージさせる色調など、環境や地域に配慮した建築デザインの提案となっている。

警備・受付・庁舎管理業務、福利厚生諸室運営業務ともに、提案内容が全体的に漠然としており、具体性に欠けた提案である。

清水建設グループ

実施体制では、代表企業が責任をもって事業を遂行するとともに、常駐の総括代理人を置く体制としており、資金計画・収支計画、事業安定化方策ともに、無理のない計画が提案されている。

来庁者用駐車場を半地下として低く抑える工夫がされているが、オープンスペース等の創出面で乏しい感があり、エコシャフトの有効性や玄関ホール廻りの狭小性なども懸念される提案である。また、大きな壁面で方位性が乏しいため、本敷地の特徴を捉えた計画としては疑問が残る。

SPC 業務継続マニュアルの活用、緊急時対応策やヘルプデスクの設置が提案されている。福利厚生諸室運営業務では、料理メニューや料理人等の提案に具体性が見られる。

【参考】落札者（大林組グループ）の提案概要



提案概要

設計、建設、維持管理運営を担う3企業による実施体制としている。資金調達が多少複雑な計画となっているが、常駐による工事監理やセルフモニタリングの実施、バックアップ体制の確保及び各種保険の付保など、リスク対応策が提案されている。

施設計画では、敷地の沿道部分にポケットパークをはじめとするオープンスペースを適宜確保するとともに、施設ボリュームを10階建とするなど周辺地域への配慮がみられる。また、縦方向ラインとして柱型を強調し、コーナー部のカーテンウォールや太陽光パネルによる壁面構成等の外観デザインとしており、大津瓦の風合いをイメージした色彩や外構の敷瓦、穴太積など、地域の特色を取り入れた景観形成が意図されている。

機能面では、大津地方法務局や大津地方検察庁等、入居官署の特性を踏まえた配置平面計画や、各種動線処理及び執務空間の性能向上に資する工夫とともに、免震構造の採用など、将来の安全性を考慮した提案となっている。また、環境面では、基準値に対して一定のPAL及びCEC値の低減、LCCO₂削減率が示されている。

維持管理や警備・受付・庁舎管理業務においては、利用者や地域に配慮した各種取り組みや24時間常駐警備の実施が提案され、福利厚生諸室運営業務では、具体的な食堂メニュー及び売店での商品販売の工夫などの特徴がみられる。

施設計画概要

建物規模	庁舎	: 地上10階・塔屋1階・地下1階建
	来庁者用駐車場	: 地上3階(3層4段)
構造形式	庁舎	: 鉄筋コンクリート造 免震構造
	来庁者用駐車場	: 鉄骨造
延べ面積	約23,400㎡(庁舎、来庁者用駐車場等、附帯施設含む総面積)	