

徳島県は、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7条第1項の規定により、徳島県立農林水産総合技術支援センター整備運営事業の民間事業者を選定したので、同法第8条第1項の規定により客観的な評価結果を次のとおり公表します。

平成22年12月28日

徳島県知事 飯泉 嘉門

徳島県立農林水産総合技術支援センター整備運営事業

審査結果及び評価

平成22年12月28日

第1 事業概要

1 事業名称

徳島県立農林水産総合技術支援センター整備運営事業（以下「本事業」という。）

2 事業の範囲

本事業は、「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。）に基づき、徳島県立農林水産総合技術支援センターの再編整備に係る設計・整備工事・工事監理業務を行い、竣工後、当該施設の維持管理業務及び運営業務を遂行するものである。

具体的な業務の範囲は、次のとおりである。

（1）施設整備業務

- ① 事前調査業務
- ② 設計業務
- ③ 建設業務（敷地造成，建設工事，工事監理等）
- ④ 研究設備・備品調達設置業務
- ⑤ 研究設備等移転設置・引越業務
- ⑥ 解体施設の解体・撤去業務

（2）維持管理業務

- ① 建物保守管理業務（点検・保守）
- ② 建築設備保守管理業務（運転・監視・点検・保守）
- ③ 外構維持管理業務
- ④ 清掃業務
- ⑤ 警備業務

（3）運営業務

連携交流事業企画・支援業務

第2 審査方法等

1 選定方法

本事業を受注する事業者の選定方法は、提案内容及び入札価格の総合的な評価結果に基づき落札者を決定する総合評価一般競争入札を採用した。

2 審査体制

本事業を受注する事業者の選定等に係る審査を行うに当たり、公平性及び透明性を確保するとともに客観的な評価等を行うため、学識経験者で構成される徳島県立農林水産総合技術支援センター整備運営事業に係るPFI事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置した。

選定委員は、次のとおりである。

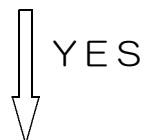
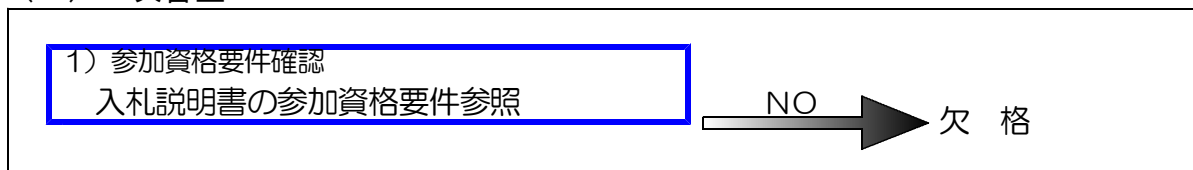
委員長	横畠 康吉	（四国大学経営情報学部長・教授）
副委員長	林 正敏	（徳島県建築士会前会長・相談役）
委員	佐藤 恵子	（有限会社佐藤建築企画設計）
	野地 澄晴	（徳島大学大学院教授）
	鈴木 亜佐美	（あなん共同法律事務所弁護士）
	井関 佳穂理	（井関会計士事務所公認会計士）
	（平成22年10月14日現在）	

（参考）選定委員会の開催状況は次のとおりである。

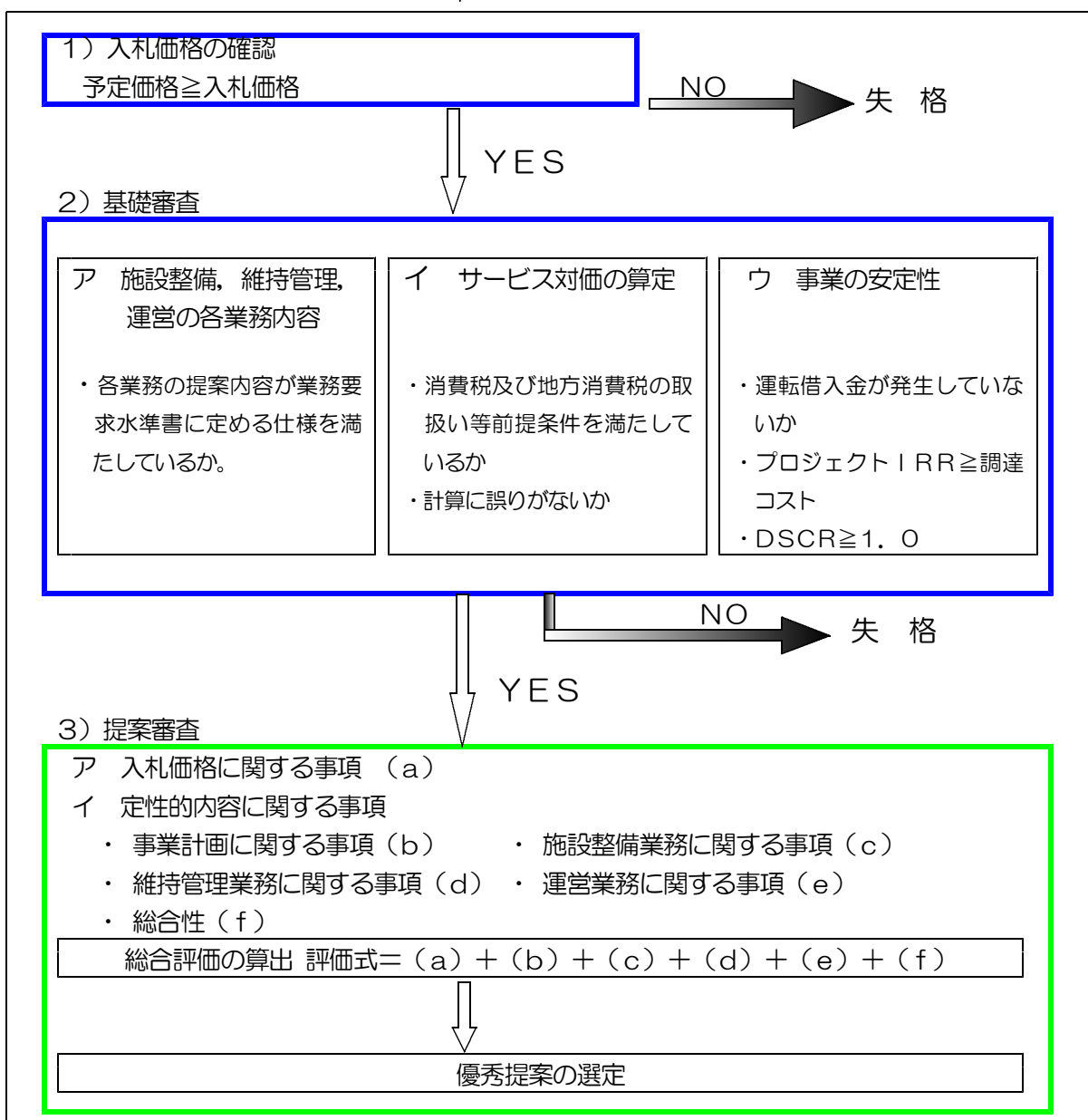
開催回	開催日・内容
第1回	開催日 平成22年2月5日 内 容 要求水準書(案)の検討他
第2回	開催日 平成22年3月18日 内 容 落札者決定基準(案)の検討他
第3回	開催日 平成22年8月2日 内 容 二次審査(提案審査)の具体的な手順の検討他
第4回	開催日 平成22年9月24日 内 容 提案書等に係る意見交換, 事業者ヒアリング聴取事項の検討他
第5回	開催日 平成22年10月14日 内 容 事業者ヒアリング, 二次審査(提案審査), 優秀提案選定

3 審査の手順

(1) 一次審査



(2) 二次審査



第3 審査経過と結果

1 一次審査（参加資格要件確認）

平成22年7月16日までに、次の2グループから、参加表明書及び一次審査書類が提出され、県は2グループが参加資格を有していることを確認した。

グループ名	代表企業	構成企業	協力企業
四電工グループ (第1グループ)	株式会社四電工	西松建設株式会社 四国支店 三菱電機ビルテクノサービス株式会社 三菱 UFJ リース株式会社	株式会社梓設計 全国農業協同組合連合会 徳島県本部 株式会社 吉岡組
徳島わくわく アグリグループ (第2グループ)	徳島ビルメンテナンス 協同組合	株式会社姫野組 株式会社北島建設 株式会社北島コーポレーション 田村電設株式会社	三晃産業株式会社 株式会社プランテック総合計画事務所 クラフトマンギルド都市開発株式会社

2 二次審査（入札価格の確認、基礎審査、提案審査）

(1) 入札価格の確認

平成22年8月25日に2グループから二次提案書類等の提出があり、県において必要書類が全て揃っていることを確認し、入札を行った。

2グループの入札価格は、次のとおりであり、2グループの入札価格が県の設定する予定価格を超えていないことを確認した。

グループ名	入札価格（単位：円）
第1グループ	3,596,070,000
第2グループ	3,929,280,000

※入札価格は、消費税及び地方消費税を含んだ額である

(2) 基礎審査

基礎審査においては、2グループとも業務要求水準を満たしていることやサービス対価の算定が適正に行われていることなどを確認した。

(3) 提案審査

提案審査は、提案書等に記載された内容について、選定委員会が「落札者決定基準」に示す方法に基づき実施した。2グループの提案書等について、「入札価格に関する事項」と「定性的内容に関する事項」を総合的に評価し、優秀提案を選定した。

1) 入札価格に関する事項

① 入札価格点の算出方法

入札価格点の算出方法は次のとおり。小数点第4位は四捨五入とする。

$$100点 \times (\text{最低入札価格}) / (\text{当該入札価格})$$

②入札価格点

第1グループ及び第2グループの入札価格点は次のとおりである。

グループ名	得点
第1グループ	100.000
第2グループ	91.520

2) 定性的内容に関する事項

第5回の選定委員会において、落札者決定基準に示す審査項目及び評価の視点に従い、定性的内容に関する審査を行った。定性的内容に関する事項の審査においては、評価を客観的に行う観点から、グループ名を第1グループ及び第2グループとし、構成企業及び協力企業の名は伏せて行った。

また、入札価格に関する事項（入札価格点）は、選定委員が入札価格を知ることにより定性的内容に関する事項の審査において客観的な評価がなされなくなることを防ぐ観点から、定性的内容に関する事項の審査終了後に公表することとした。

なお、提案書だけでは不明確な箇所について、明確にする目的で入札参加者に対するヒアリングを行った。

この結果、定性的内容に関する得点は次表のとおりである。

得点の計算にあたっては、加点項目別に各委員の点数の平均値の合計点の小数点第4位を四捨五入した。

審査区分	審査項目	配点	第1グループ	第2グループ
1 事業計画	(1) 基本理念	2	0.917	1.083
	(2) 事業の実施体制	4	2.833	1.000
	(3) 事業の安定性・継続性	8	5.333	4.334
	(4) リスク管理の方針	6	4.000	2.750
	(5) 地元経済の活性化	25	14.125	19.000
小計		45	27.208	28.167
2 施設整備 業務	(1) 設計・建設に関する基本的な考え方	2	1.250	0.917
	(2)-1施設計画（施設の配置・動線）	8	5.667	5.000
	(2)-2施設計画（施設機能面）	24	13.250	13.417
	(2)-3施設計画（デザイン面）	4	2.583	2.583
	(3) 構造計画	4	2.833	2.333
	(4) 設備計画	5	3.333	3.125
	(5) 研究設備、備品計画	5	2.917	3.125
	(6) ほ場整備計画	5	2.917	2.917
(7) 施工計画	10	7.083	5.833	
小計		67	41.833	39.250
3 運營業務	(1) 基本的な考え方	4	2.500	1.833
	(2) 業務実施体制	4	2.833	1.333
	(3) 運営計画	8	5.000	3.667
小計		16	10.333	6.833
4 維持管理 業務	(1) 基本的な考え方	2	1.333	1.333
	(2) 業務実施体制	2	1.333	1.000
	(3) 保守管理	4	3.169	2.667
	(4) 修繕計画	4	2.833	2.333
小計		12	8.668	7.333
5 総合性		20	10.833	7.500
合計		160	98.875	89.083

3) 優秀提案の選定

「入札に関する事項」と「定性的内容に関する事項」の合計得点が最も高かった第1グループ（四電工グループ）の提案を優秀提案として選定した。なお、合計得点の結果は、下表のとおりである。

審査項目	配点	第1グループ	第2グループ
I. 入札価格に関する事項	100	100.000	91.520
II. 定性的内容に関する事項	160	98.875	89.083
合計	260	198.875	180.603

第4 審査結果の公表

1 選定委員会総評

本事業は、全国で初めてPFI手法により研究機能・普及機能・教育機能が一体となった「農林水産総合技術支援センター」を再編、新拠点として整備し、農林水産業の技術革新及び担い手の育成を総合的に支援する体制を構築するものである。また、徳島県青少年センター整備運営事業に続く県として2例目のPFI事業であることもあり、注目を集めてきたところである。

平成22年8月に提出された2グループの提案は、いずれも随所に民間事業者のノウハウを生かし創意工夫を凝らした、県の要求水準を上回る優れた提案内容であった。選定委員会としても、両提案の作成に携わられた方々の熱意と意欲に改めて敬意を払い、深く感謝したい。

選定委員会において、提案内容につき、落札者決定基準に基づき慎重に審査したところ、2グループの提案はそれぞれ対照的なコンセプトを持った特徴のある提案となっていたため、委員会での審査の過程でも様々な議論がなされた。

その結果、選定委員会は優秀提案について次のように評価した。

「事業計画」の事業実施体制においては、役割・責任分担が明確であり着実な事業実施が見込まれることやリスク管理に対する方法が適切であり、対応策も具体的であることを評価した。特に、不測の事態に対するファイナンススキームの工夫を高く評価した。

また、「施設整備業務」においては、ゾーニングを明確化し、利用者が最短でアプローチできる動線計画を高く評価し、施設の長寿命化と維持管理の容易さについて創意工夫が見られる点を評価した。

「運營業務」においては、その目的を理解し、実現性の高い県民参加型事業の具体的提案を高く評価した。

「維持管理業務」においては、3段階のセルフモニタリングにより品質を継続的に改善する提案を高く評価した。

その他、事業計画、施設整備、維持管理、運営の各業務が具体的でバランスのとれた提案となっていることも高く評価した。

しかしながら、県産木材の活用促進、スロープのユニバーサルデザイン化、1階トイレの便器数不足解消など、さらなる工夫を要する課題を内包している。選定過程で出された各委員の意見を参酌・尊重するとともに、専門家の適時適切な助言を仰ぐことを通じ、選定委員会の各委員の思いが反映された事業となることを望みたい。

今後、優秀提案者と県が円滑な事業実施に向けた新たなパートナーシップを築き、常に将来を見据えた積極的な施設整備・維持管理・運營業務の展開に努めることにより、官民共同の模範的プロジェクトとなるよう期待するものである。

2 個別講評

各グループの提案内容に関して、主に評価された内容及び特記すべき事項は次のとおりである。

なお、公表にあたっては、評価の優劣についてよりの確に表し、審査の信頼性、透明性の確保に心がけるが、一方で事業者のノウハウにふれると思われる部分には考慮し、言及を避けている。

1 事業計画に関する事項
(1) 基本理念
<p>基本理念の項目は、両グループの提案に大きな差は見られなかった。第1グループは「知」の結集による新たな「創造・継承・交流」の誕生」を基本理念とし、①結集による「新たな知の創造」の実現②「知的財産の継承」による担い手づくり③「地域の知の交流」による新たな技術振興の推進の3つを基本方針として提案されていた。第2グループは”農・林・水産業における「知」を育み、これらを普及拡充させる”を基本に、①「研究・普及・教育」の機能の融合を促進し、シナジー効果を最大限発揮できる施設、②連携交流機能、将来にわたる成長・変換に対応する「開かれた施設」を基本理念とし、施設計画、運営計画等が提案されていた。</p>
(2) 事業の実施体制
<p>両グループとも、構成員の役割分担は明示されていた。第2グループは事業の円滑な実施のためのマネジメント体制について具体的な提案がなされていなかった。</p>
(3) 事業の安定性・継続性
<p>両グループとも銀行等から融資の確約を得ていた。第2グループは各業務における複数企業間での価格調整を行う仕組みとなっていたが、各企業の業務内容等を事前に明確に分担する概念と矛盾がみられた。</p>
(4) リスク管理の方針
<p>両グループとも事業者リスクを、各企業で具体的に分担していた。第1グループは各期間中のリスク分担について具体的な提案がなされ、パススルーできないリスクは、バックアップサービスによる対応、保険対応、予備資金による対応の提案がなされていた。第2グループはS P Cがマネジメント能力を発揮してリスク発生の未然防止に努める提案がなされていた。</p>
(5) 地元経済の活性化
<p>第1グループは、経験豊富な県外企業が事業リスクや資金リスクを全面的に負担し、県内企業の事業リスクを最大限排除する提案がなされ、県産木材については内部仕上げに積極的に使用する提案がなされていた。第2グループは、代表企業、構成企業は県内企業で、迅速な機動力と細部にわたってのネットワークを有することなどにより、地元経済活性化への積極的な提案がなされ、県産木材については内装以外にも屋外の外壁木製ルーバー、外部デッキ床等へ積極的に使用する提案がなされていた。</p>

2 施設整備業務に関する事項
(1) 設計・建設に関する基本的な考え方
第1グループは、農林水産業の新たな技術開発・普及を推進する「知の拠点」としてワンストップサービスを提供できる「オンリーワン総合技術支援センター」とする計画の提案がなされていた。第2グループは、研究・大学・運営事業／付帯事業の連携によるシナジー効果（相互向上）が生みだされる施設の提案がなされていた。
(2) - 1 施設計画（施設の配置・動線）
第1グループは、正面から延びる道路の南北でゾーニングを明確化する提案がなされていた。第2グループは職員・学生用駐車場を東に設けゾーニングを明確化する提案がなされていた。第1グループは、歩車の動線が交錯しているが、利用者が最短でアプローチできる提案がなされていた。第2グループは歩車の動線は完全に分離しているが、敷地外で動線が交錯したり、利用者の動線が長くなる提案がなされていた。
(2) - 2 施設計画（施設機能面）
第1グループは、廊下を両側に設けたコアゾーンを挟んで諸室を配列し、部門別・階別に明確なゾーニングを行い、階段3カ所及び利用者用エレベータを設け、利便性のよい縦動線の提案がなされていた。第2グループは、本館は中廊下あるいは片廊下のシンプルな部屋構成であり、本館西側にはキッチンガーデンの提案がなされていた。両グループとも太陽光発電、雨水利用、屋上緑化、日射進入の抑制についての提案がなされていた。第1グループはメカニカルバルコニー、第2グループはメンテナンスデッキによるメンテナンスの提案がなされていた。
(2) - 3 施設計画（デザイン性）
第1グループは妻面のみが見える提案がなされていた。第2グループはウイングを広げたボリューム感があるファサードの提案がなされていた。 第1グループはユニバーサルデザインに関して総合的・具体的提案がなされていた。第2グループはユニバーサルデザインに関して具体的提案は少なかった。
(3) 構造計画
両グループとも鉄骨構造であり、床は第1グループは RC スラブ、第2グループは合成デッキスラブの提案がなされていた。
(4) 設備計画
両グループとも要求される機能に対して具体的な設備計画の提案がなされていた。第1グループは LED 照明の提案がなされていた。第2グループは浄化槽処理水の中水利用の提案がなされていた。
(5) 研究設備、備品計画
両グループとも使い勝手のよい研究設備・備品の調達・設置計画が提案されていた。
(6) ほ場整備計画
両グループとも栽培作物等に適した温室、パイプハウス、ほ場整備計画の提案がなされていた。
(7) 施工計画
両グループとも周辺居住者や施設利用者の安全・環境に配慮した施工計画の提案がなされていたが、第2グループは格納庫等の解体、新設等の工程と埋蔵文化財調査が交錯するタイトな施工計画の提案となっていた。

3 運營業務に関する事項
(1) 基本的な考え方
両グループとも県民参加型事業を提案しているが、第2グループは事業計画地で行う運営事業とともに要求水準では認めていない事業計画地外での付帯事業の提案がなされていた。
(2) 業務実施体制
第1グループは役割分担及び緊急連絡体制の提案がなされていた。第2グループは交流・連携機能を主とした提案内容で運營業務に係る実施体制全体は明確となっていなかった。
(3) 運営計画
第1グループは、初年度の交流体験事業とアグリインキュベーター事業の具体的提案がなされていた。第2グループは食農学習入門編の提案が多岐にわたりなされていたが、実施体制に課題のある提案であった。
4 維持管理業務に関する事項
(1) 基本的な考え方
両グループとも予防保全に基づく業務の実施及びセルフモニタリングの実施の提案がなされていた。
(2) 業務実施体制
両グループとも総括責任者を選任するとともに緊急時の対応窓口の提案がなされていた。第1グループは緊急対応マニュアルの提案がなされていた。
(3) 保守管理
第1グループは3段階のセルフモニタリングにより品質を積極的に改善する提案がなされていた。第2グループは建築物清掃管理評価資格者による品質評価の提案がなされていた。
(4) 修繕計画
第1グループは長期修繕計画とビルメンテナンスシステムの蓄積データを分析・検証し修繕箇所を修繕検討会で提案し、5年に1度有資格者がビルメンテナンスシステムデータの分析、建物診断から見直す提案がなされていた。第2グループは日常点検・定期点検における管理記録を電子化し、情報を共有化し、データ分析により光熱水費の削減及び長期修繕計画・年間修繕計画の作成の提案がなされていた。
5 総合性に関する事項
第1グループは、事業計画、施設整備、運営、維持管理の各業務について具体的でバランスの取れた提案がなされていた。第2グループは、施設整備、運営の各業務に独自性のある提案がなされていた。