

人と動物のふれあい拠点施設（仮称）整備事業  
審査講評

平成 22 年 8 月 31 日

人と動物のふれあい拠点施設（仮称）P F I 事業  
事業者選定委員会

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第8条の規定に基づき、「人と動物のふれあい拠点施設（仮称）整備事業」（以下、「本事業」という。）に関して、「人と動物のふれあい拠点施設（仮称）PFI事業事業者選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）による最優秀提案者の選定及び審査講評をここに報告する。

平成22年8月31日

人と動物のふれあい拠点施設（仮称）PFI事業事業者選定委員会

委員長	山口 千津子	社団法人 日本動物福祉協会 獣医師調査員
委員	佐藤 春男	長岡市立中之島中央小学校 校長
	佐野 一美	社会福祉法人つばめ福祉会特別養護老人ホーム白ふじの里 施設長
	小林 理恵子	社団法人 新潟県建築士事務所協会 下越支部理事
	山田 剛志	成城大学法学部 教授
	成田 高史	長岡市市長政策室政策企画課 課長
	内藤 貴志男	新潟県土木部都市局営繕課 課長
	北原 良一	新潟県福祉保健部生活衛生課 課長

## 1 入札参加資格審査（平成 22 年 5 月 10 日）

県は、以下に示す 3 グループから入札参加資格審査に関する書類の提出を受け、全 3 グループが入札説明書に示す入札参加者が満たすべき参加資格要件について満たしていることを確認した。

なお、審査の公平性を確保するため、最優秀提案を選定するまで、企業名は匿名として、入札参加者番号により審査を行った。

代表企業名	構成員名	協力企業名	入札参加者番号
(株)加賀田組	(株)新潟ビルサービス (株)コンフォルト		A
日本 P F I インベストメント(株)	(株)塚田設計事務所 (株)創エンジニアリング (株)福田組 (株)丸山工務所 (株)太平エンジニアリング (株)新潟県ビル管理協同公社	(株)アイ・エフ建築設計研究所	B
佐藤工業(株)	ダイエープロビス(株) (株)中越興業 (株)渡辺ビルサービス	(株)細貝建築事務所	C

## 2 入札の辞退（平成 22 年 6 月 24 日）

入札参加資格を有する旨の通知を受けた入札参加希望者のうち、入札参加者番号 A のグループが辞退を申し入れたため、県はこれを受理した。

### 3 入札価格の確認（平成 22 年 7 月 7 日）

県は、提案書類に記載された入札価格について、入札のあった全 2 グループの入札価格が予定価格の範囲内であることを確認した。

### 4 基礎審査（平成 22 年 7 月 7 日）

選定委員会は、提案書類に記載された内容を確認し、入札のあった全 2 グループの提案について、各様式に記載された内容が基礎審査項目を満たしていることを確認した。なお、基礎審査項目は、以下のとおりである。

基礎審査項目
要求水準書の要求水準に違反の無いこと
入札説明書及び様式集に示す提案書の作成に関する条件について違反の無いこと

### 5 加点審査（平成 22 年 7 月 26 日）

#### (1) 加点審査の項目及び配点

加点審査の審査項目及び配点は、県が本事業に対して民間の創意工夫を期待する度合いを勘案して設定した。

審査項目	配点
入札価格に関する事項	40点
入札価格以外に関する事項	60点
事業方針に関する事項	6点
設計・建設業務に関する事項	27点
維持管理業務に関する事項	20点
飲食・物販等業務に関する事項	1点
事業計画に関する事項	6点
合計	100点

#### (2) 入札価格以外に関する事項の詳細評価

入札価格以外に関する事項の審査においては、次に示す 5 段階評価により得点を付与した。

評価	判断基準	得点化方法
A	当該審査項目において特に優れている	各項目の配点×1.00
B	当該審査項目において優れている	各項目の配点×0.75
C	当該審査項目において標準的である	各項目の配点×0.50
D	当該審査項目において標準をやや下回っている	各項目の配点×0.25
E	当該評価項目において加点対象と認められない	各項目の配点×0.00

#### (3) 審査項目の得点化方法

##### ① 入札価格の得点化方法

入札価格については、以下の方法で得点化した。

入札価格に関する事項の得点 ＝最も低い入札価格／当該入札価格×入札価格に関する事項の配点（40点）
--

② 入札価格以外の得点化方法

入札価格以外については、審査項目の合計を得点とした。

(4) 加点審査結果

総合評価値の最も高いCグループの提案を最優秀提案として選定した。

項目	配点	Bグループ	Cグループ
1. 事業方針に関する事項	-	-	-
(1) 本事業に対する基本的な考え方	1点	1.00	1.00
(2) 事業実施体制	1点	0.75	0.75
(3) 地域経済への配慮	4点	3.00	3.00
中計	6点	4.75	4.75
2. 設計・建設業務に関する事項	-	-	-
(1) 設計・建設の方針	2点	1.50	1.50
(2) 工程・施工計画	2点	1.00	1.00
(3) 敷地全体の計画	-	-	-
① 機能性・安全性への提案	4点	2.00	3.00
② 景観への提案	3点	2.25	2.25
③ 環境への提案	2点	1.00	1.00
小計	9点	5.25	6.25
(4) 建物内の施設計画	-	-	-
① 機能性への提案	5点	2.50	3.75
② 安全性への提案	4点	2.00	2.00
③ 環境への提案	5点	2.50	2.50
小計	14点	7.00	8.25
中計	27点	14.75	17.00
3. 維持管理業務に関する事項	-	-	-
(1) 施設維持管理業務	-	-	-
① 建物・建築設備保守管理業務	2点	1.50	1.50
② 外構・植栽保守管理業務	2点	1.00	1.00
③ 清掃・環境衛生管理業務	2点	1.00	1.50
④ 警備業務	2点	1.00	1.00
小計	8点	4.50	5.00
(2) 修繕業務	5点	3.75	3.75
(3) 動物取扱業務	-	-	-
① 動物飼育管理業務	4点	2.00	3.00
② 犬ねこ運搬業務	1点	0.50	0.50
小計	5点	2.50	3.50
(4) セルフモニタリング	2点	1.50	1.50
中計	20点	12.25	13.75
4. 飲食・物販等業務に関する事項	-	-	-
(1) 飲食・物販等業務	1点	0.50	0.00
中計	1点	0.50	0.00

項目	配点	Bグループ	Cグループ
5. 事業計画に関する事項	-	-	-
(1)資金調達	2点	1.50	1.00
(2)事業計画	2点	1.00	1.00
(3)リスク管理	2点	1.50	1.50
中計	6点	4.00	3.50
入札価格以外に関する事項の得点 (イ)	60点	36.25	39.00
入札価格 (税抜) (円)		1,275,282,595円	1,242,671,133円
入札価格に関する得点 (ロ)	40点	38.98	40.00
総合評価点合計 (イ) + (ロ)	100点	75.23	79.00

## 6 審査講評 (平成 22 年 7 月 26 日)

### (1) 審査項目の講評

項目	審査講評
1. 事業方針に関する事項	
(1) 本事業に対する基本的な考え方	・ B・Cグループ共に、事業目的の十分な理解のもと、提案における基本的な考え方が明確に記されていた。また、本事業を一体的・長期的に実施していくための代表企業及び各企業の係わり、県との連携も明確にされており、特に優れている提案と評価された。
(2) 事業実施体制	・ B・Cグループ共に、代表企業を中心とした各企業の体制が明確にされていた。また、外部企業によるバックアップ体制を確立する等の積極的な提案もあり、優れている提案と評価された。
(3) 地域経済への配慮	・ B・Cグループ共に、事業期間にわたっての地元人材や資材の活用、県内企業との連携が積極的に提案されており、優れている提案と評価された。
2. 設計・建設業務に関する事項	
(1) 設計・建設の方針	・ B・Cグループ共に、本事業に対する理解のもと、設計、建設及び工事監理の方針、設計趣旨が記されていた。また、県との連携方法や外部企業等の活用を含む具体的な業務実施体制が明確にされており、優れている提案と評価された。
(2) 工程・施工計画	・ B・Cグループ共に、業務を無理なく行うための工程計画が具体的に記されていた。また、マニュアルの作成やバックアップ体制の確立等も提案されている点が評価された。
(3) 敷地全体の計画	
①機能性・安全性への提案	・ Bグループは、広場と建物内部の一部の諸室が一体的に使用できる施設計画、大きな屋根下空間に歩行者路を設け、降雪・降雨時でも利用者がアプローチ可能な計画が特徴的な提案であり、評価された。しかしながら、駐車場から正面玄関までのアプローチ計画、広場のフェンス計画、ランニングコストの精査が必要な融雪設備の提案、屋根のデザインに課題が指摘された。

項目		審査講評
		・Cグループは、季節風を考慮した建物配置、デッキを挟んで広場と建物内部が緩やかにつながる施設計画、大型バスが寄り付ける大きな屋根の車寄せの設置、障害者用駐車場の車寄せ屋根内への設置、災害対応スペースをイベント時のステージに活用できる計画が特徴的な提案であり、優れていると評価された。
	②景観への提案	・B・Cグループ共に、外観デザインや屋根形状に周辺地域と調和する工夫がなされており、優れている提案と評価された。
	③環境への提案	・B・Cグループ共に、環境保全、環境負荷低減のための提案や自然エネルギーを取り入れた提案がされており、評価された。
(4) 建物内の施設計画		
	①機能性への提案	・Bグループは、屋根下空間を通り、展示啓発室・しつけ体験室を眺め、正面玄関へとつながる利用者動線やしつけ体験室・展示啓発室が正面玄関からの出入と広場からの直接出入が可能となる計画が評価された。しかしながら、プラットフォームの位置や犬ねこの動線の混在に課題が指摘された。 ・Cグループは、デッキと内部コリドーによって展示啓発室・研修室・しつけ体験室をつなぎ、回遊性を創り出す計画や動物飼育管理業務に対する十分な理解に基づき、利用者動線、職員動線、犬ねこの動線計画がなされており、優れている提案と評価された。
	②安全性への提案	・B・Cグループ共に、子供、高齢者、障害者等全ての県民が利用する施設としての配慮がなされた提案となっており、評価された。
	③環境への提案	・B・Cグループ共に、自然エネルギーや高効率設備機器の採用による環境負荷低減のための提案が具体的になされており、評価された。
3. 維持管理業務に関する事項		
(1) 施設維持管理業務		
	①建物・建築設備保守管理業務	・B・Cグループ共に、業務の実施体制、モニタリング体制が具体的に提案されていた。また、建築設備点検内容と頻度について、効果的に提案されており、優れている提案と評価された。
	②外構・植栽保守管理業務	・B・Cグループ共に、業務の実施体制、モニタリング体制の具体的な方法が記されており、評価された。
	③清掃・環境衛生管理業務	・B・Cグループ共に、業務の実施体制、モニタリング体制の具体的な方法が記されており、評価された。 ・上記に加え、Cグループは、本施設の特性に配慮し、日常清掃、定期清掃が効果的に計画されている点が優れていると評価された。
	④警備業務	・B・Cグループ共に、通常の警備方法や緊急時対応方法が具体的に提案されており、評価された。
	(2) 修繕業務	・Bグループは、PDCAサイクルの運用方法、事業終了時の引継ぎ対応、計画的・効果的な修繕計画が提案されており、優れている提案と評価された。

項目	審査講評
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Cグループは、P D C Aサイクルの運用方法、事業終了時の引継ぎ対応、施設引渡を見据えた計画的・効果的な修繕計画、修繕計画の確実な履行保証が提案されており、優れている提案と評価された。</li> </ul>
(3) 動物取扱業務	
①動物飼育管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ B・Cグループ共に、飼育動物の適切な管理方法や業務品質の確保、維持、向上についての具体的な提案がされていた。特に、業務従事者の資格については手厚い提案がされており、評価された。</li> <li>・ 上記に加え、Cグループは、収容頭数が増加した場合にも必要人員を追加派遣するという点も評価された。</li> </ul>
②犬ねこ運搬業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ B・Cグループ共に、業務についての適切な理解のもと、業務の実施方法・内容が具体的にされており、評価された。</li> </ul>
(4)セルフモニタリング	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ B・Cグループ共に、事業期間にわたる効果的なセルフモニタリングの方法が具体的に提案されていた。また、外部企業等を活用する等の工夫を踏まえた、複層的なモニタリング体制の構築が具体的に提案される等、優れている提案と評価された。</li> </ul>
4. 飲食・物販等業務に関する事項	
(1) 飲食・物販等業務 ※選定事業者の提案による独立採算事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Bグループは、施設利用者の利便性向上に資する具体的な提案がなされていた。</li> <li>・ Cグループからは提案が得られなかった。</li> </ul>
5. 事業計画に関する事項	
(1) 資金調達	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ Bグループは、金融機関から関心表明書を入手している等、財務の健全性と安全性、融資実行の確実性の高い提案がなされており、優れている提案と評価された。</li> <li>・ Cグループは、金融機関から関心表明書を入手している等に評価がなされたが、融資実行について一部課題が指摘された。</li> </ul>
(2) 事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ B・Cグループ共に、事業期間を通じて安定的に事業を行なうために、不測の事態に備えた具体的な対応を提案する等の工夫がなされており、評価された。</li> </ul>
(3) リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ B・Cグループ共に、事業期間中に想定されるリスクについて、リスク分担企業の明確化や保険の付保等の具体的な管理方法、対策が提案されており、優れている提案と評価された。</li> </ul>

## (2) 総評

総評
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ B・Cグループの提案共に、本事業の目的や本施設の特徴を十分に理解した上で、事業計画、施設計画、維持管理業務に係る提案がされており、全体的にバランスのよい提案であったことが高く評価された。</li> <li>・ その中でも、最優秀提案に選ばれたCグループの提案は、本施設で求められる動物飼育管理を十分に理解した上で、諸室配置や動線計画、動物飼育に関する提案がなされており、全体的に優れた施設計画、維持管理業務提案であったことが、動物飼育管理の専門家を含む事業者選定委員会において高く評価された。</li> </ul>