

平成 18 年 9 月 11 日

広島県知事 藤田 雄山 様

坂地区警察職員宿舎等整備事業に伴う

P F I 事業者選定審査委員会

委員長 若井 具宜

副委員長 森保 洋之

委員 村川 三郎

委員 水村 淳

委員 横堀 肇

坂地区警察職員宿舎等整備事業に係る提案書類の審査 及び優秀提案者の選定結果について

坂地区警察職員宿舎等整備事業に伴う P F I 事業者選定審査委員会(以下「審査委員会」という。)は、坂地区警察職員宿舎等整備事業に係る提案書類について、厳正な審査の結果、次のとおり優秀提案者を選定しましたので報告します。

1 審査委員会の開催経緯

回数	日程	議事等
第 1 回	平成 17 年 8 月 30 日	・ 委員紹介, 要綱説明, 委員長選任 (1)委員会の運営について (2)実施方針(案)について (3)今後のスケジュールについて
第 2 回	平成 17 年 10 月 31 日	(1)実施方針について (2)要求水準書(案)について (3)特定事業の選定について (4)審査及び選定方法について
第 3 回	平成 18 年 2 月 13 日	(1)特定事業の選定について (2)落札者決定基準について (3)入札説明書, 要求水準書, 様式集, 基本協定書(案), 事業契約書(案)について
第 4 回	平成 18 年 3 月 3 日	(1)落札者決定基準 (2)入札説明書, 要求水準書, 様式集, 基本協定書(案), 事業契約書(案)について (3)審査及び選定方法について
第 5 回	平成 18 年 8 月 28 日	(1)必須項目審査 (2)加点項目審査
第 6 回	平成 18 年 9 月 7 日	(1)加点項目審査 (2)優秀提案者の選定

注) 水村淳委員は、平成 18 年 4 月 1 日付けで、大和弘明委員(日本政策投資銀行中国支店企画調査課長)の離任に伴い就任したものである。

2 確認・審査

(1) 入札参加資格の確認

平成 18 年 6 月 2 日から 6 月 6 日までに、本件入札に参加を希望する 4 グループから入札参加資格確認申請書類の提出を受けた。

広島県(以下「県」という。)は、受付け順に、提案受付番号 1，提案受付番号 2，提案受付番号 3，提案受付番号 4 と定義し、4 グループすべてが「入札説明書に記載された参加資格要件」を満たしていることを確認した。

(2) 応募状況及び入札時提出書類の確認

平成 18 年 8 月 4 日、事前に入札参加資格が確認された 4 グループすべてから応募があり、入札時提出書類の提出があった。

県は、4 グループすべてについて、必要な入札時提出書類がすべて揃っていることを確認した。

(3) 入札価格の確認

県は、4 グループすべてについて開札を行い、入札書に記載された入札価格が、県の設定した予定価格を超えていないことを確認した。

(4) 必須項目審査

審査委員会は、入札参加者の提案内容が、落札者決定基準の表 1 (P.3) に示す「必須項目」を満たしていることの適否を審査した。

その結果、提案受付番号 1，提案受付番号 2 及び提案受付番号 4 の提案内容について、「必須項目」を満たしていることを確認した。

なお、提案受付番号 3 の提案内容については、「要求水準書第 3 - 1 共通事項」の表中「居住環境」(P.5) で要求される「冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間において、日照時間が 4 時間以上確保できる住戸及び寮室が、全住戸及び全寮室のそれぞれ 80% 以上あること。また、測定高さは、床面とする。なお、各住戸の日照確保は 1 以上の居室とする。」を満たしていないことを確認した。

県は、審査委員会の審査結果を受け、提案受付番号 3 の提案内容が必須項目を満たしていないと判断し、提案受付番号 3 を失格とした。

(5) 加点項目審査

審査委員会は、必須項目を満たしていることが確認された提案受付番号1，提案受付番号2，提案受付番号4の提案内容について、「入札価格」及び「入札価格以外の提案内容」について、加点項目審査として総合的に審査を行った。

なお、加点項目審査の「審査項目」及び「配点」については、落札者決定基準の表2「加点項目審査の審査項目と配点」(P.4)に示すとおりである。

審査委員会は、審査の中立性・公平性を保つため、審査が完了するまでグループ名や企業名を伏せて審査を行った。

ア 入札価格の得点化

入札価格については、落札者決定基準の「3 入札価格の得点化方法」(P.5)に従って得点化を行った。なお、加点項目審査に用いる価格は、「入札価格の現在価値換算後の額」とした。

イ 入札価格以外の審査項目の得点化

入札価格以外の提案内容については、落札者決定基準の「4 入札価格以外の審査項目の得点化方法」(P.5～P.11)に従って得点化を行った。

ウ 総合評価

審査委員会は、落札者決定基準の「5 総合評価の方法」(P.11)に従って入札価格の評価点と入札価格以外の評価点の合計により得られた総合評価点が最も高い入札参加者を優秀提案者として選定した。

(6) 入札価格以外の審査内容

審査項目ごとの具体的な審査内容は、次のとおりである。

審査項目	審査内容
1 施設計画	
施設の配置計画・外構整備	<p><u>施設配置に関する機能性・利便性</u></p> <p>各グループとも、駐車場を屋外訓練場との間に配置して緩衝空間とし、居住者の快適性に配慮された提案がなされ評価できた。</p> <p><u>施設配置による近隣及び周辺に与える影響低減</u></p> <p>各グループとも、日照障害、テレビ電波障害等を抑制するための具体的な提案がなされるとともに、提案受付番号 1、提案受付番号 2においては、各施設の駐車場を敷地の内側に配置することで騒音防止・光害防止に配慮され評価できた。</p> <p><u>緑地、駐車場、駐輪場、ごみ置き場等配置計画及び自動車・歩行者動線</u></p> <p>各グループとも快適性、機能性の創出について具体的かつ効果的な提案がなされ評価できた。特に、提案受付番号 2、提案受付番号 4においては、出入口が自動車、歩行者で区分されており評価できた。</p> <p><u>植栽・緑化（緑地確保、配置等）による周辺環境への配慮</u></p> <p>各グループから独自性の高い植栽計画がなされ評価できた。特に、提案受付番号 1においては、各施設ともバランス良く緑地が配置されており評価できた。</p> <p><u>舗装、照明等</u></p> <p>各グループとも、具体的な提案がなされていたが、緑化ブロック等、環境に配慮した施設とすることが望まれる。</p> <p><u>外観デザイン、地区景観、街路景観の形成</u></p> <p>各グループとも、独自性の高い提案がなされた。特に、提案受付番号 2においては、音楽隊のイメージが強調されるファサードの構成、提案受付番号 4においては、視覚的な調和に配慮した色彩計画が評価できた。</p> <p><u>附帯施設の規模・配置</u></p> <p>各グループとも、倉庫が利用しやすい位置にまとめて配置され、自動車・自転車動線との重複が避けられており評価できた。特に、提案受付番号 2、提案受付番号 4においては、倉庫の構造計画が適切であり評価できた。</p>

審査項目	審査内容
	<p><u>宿舎入居者のプライバシー確保，防犯</u> 各グループとも，具体的な提案がなされ評価できた。 <u>その他評価できた事項</u> 子どもたちの遊びスペースについての独自性の高い提案があった。</p>
職員宿舎の住棟・住戸計画	<p><u>住棟計画に関する機能性・快適性</u> 各グループから独自性の高い提案がなされ評価できた。 <u>居住性，室内環境性，空気環境，水廻り等</u> 各グループから意欲的な提案がなされ評価できた。室内環境については，各グループとも全住戸南向きとし日照に配慮されており，特に，提案受付番号 1においては，高い住宅性能評価レベルが確保され評価できた。また，提案受付番号 2においては，水廻りについて利便性・環境性に配慮され評価できた。 <u>住戸内，共用スペース</u> 各グループから機能性・利便性を高めるための具体的な提案がなされ評価できた。 <u>各住戸のプライバシー</u> 住戸配置，1階の地盤面からの高さ等について配慮がなされ評価できた。また，防犯については，各グループから複数の対策が提案され評価できたが，特に，提案受付番号 4においては，積極的な提案がなされ評価できた。 <u>機動隊屋外訓練場に対する防音対策</u> 各グループとも住棟との間隔を広くとることによる距離減衰の提案がなされ評価できた。特に，提案受付番号 2，提案受付番号 4においては，遮音等級の高い扉に関する提案がなされ，さらに提案受付番号 4においては，遮音等級の高いサッシュュ，床仕上げ材に関する提案がなされ評価できた。 <u>その他評価できた事項</u> 提案受付番号 1においては，引越時を考慮した駐車スペースの確保，提案受付番号 4においては，バルコニー部における危険防止対策に関する提案があった。</p>
機動隊独身宿舎の住棟・住戸計画	<p><u>住棟計画に関する機能性・快適性</u> 各グループからアルコール設置による玄関開放時への配慮がなされ評価できた。特に，提案受付番号 1においては，共用室について，日常的な使いやすさが考慮された配置が提案され評価できた。</p>

審査項目	審査内容
	<p><u>居住性，室内環境性，空気環境，水廻り等</u></p> <p>各グループで収納，ユニットバス等がコンパクトに配置され評価できたが，ユニットバスの仕様については，水滴漏れへの配慮が望まれる。提案受付番号 1，提案受付番号 2においては，全寮室南向きであり，提案受付番号 4においては，ごく一部の寮室を除いて南向きとされ，日照に配慮された提案がなされ評価できた。</p> <p><u>住戸内，共用スペース</u></p> <p>各グループから機能性・利便性を高めるための独自性の高い提案がなされ評価できた。</p> <p><u>各住戸のプライバシー</u></p> <p>住戸配置，1階の地盤面からの高さ等について配慮がなされ評価できた。また，防犯については，各グループから複数の対策が提案され評価できた。</p> <p><u>機動隊屋外訓練場に対する防音対策</u></p> <p>各グループとも住棟との間隔を広くとることによる距離減衰の提案がなされたが，さらに，提案受付番号 4においては，遮音等級の高い扉，サッシュ等に関する提案がなされ評価できた。</p> <p><u>その他評価できた事項</u></p> <p>提案受付番号 2，提案受付番号 4においては，設置する機器等の具体的かつ有効な提案があった。</p>
音楽隊庁舎施設計画	<p><u>庁舎内の諸室の配置計画・動線計画</u></p> <p>提案受付番号 1，提案受付番号 2においては，バスと搬入車両の並列駐車が可能で，内階段が2箇所設置される等，機能性，快適性に配慮された提案がなされ評価できた。</p> <p><u>諸室構成の効率性，室内環境性，空気環境等</u></p> <p>各グループとも快適性，機能性に配慮した提案がなされ評価できた。特に，提案受付番号 1においては，高窓による均一な自然採光を取り入れた提案がなされ，提案受付番号 2においては，空気環境について独自性の高い提案がなされ評価できた。なお，錆びやすい性質を持つ楽器の保管・管理に配慮した設備配置が望まれる。</p> <p><u>庁舎内の機能性・利便性の確保</u></p> <p>各グループとも音楽隊訓練室の音響に関して独自性の高い提案がなされ評価できた。</p>

審査項目	審査内容
	<p><u>防音対策</u> 各グループとも効果的な対応策の提案がなされたが、特に、提案受付番号 2、提案受付番号 4においては、仕様、構造について具体性の高い提案がなされ評価できた。</p> <p><u>調音室 1 での適切な音響機器の設置</u> 各グループとも具体的で効果的な提案がなされ評価できた。</p> <p><u>設置する音響機器</u> 各グループとも要求水準に示される水準を実現するための具体的な提案がなされ評価できたが、特に、提案受付番号 2においては、考え方、機器のスペックの内容が高く評価できた。</p> <p><u>その他評価できた事項</u> 各グループとも設計内容面の工夫、環境配慮型機器の採用等があった。</p>
構造・設備計画，防災計画	<p><u>耐震性，防災性，防犯性</u> 各グループのノウハウを活かした独自性の高い提案がなされ評価できた。</p> <p><u>躯体構造，建築材料及び設備機器</u> 耐久性，耐用性，保全性等を確保するための適切な提案がなされたが、特に、提案受付番号 1、提案受付番号 4においては、具体的で効果的な提案がなされ評価できた。</p> <p><u>大規模地震時等非常時における防災に対する考え方</u> 各グループから具体的な提案がなされ評価できたが、特に、提案受付番号 1においては、実効性の高い提案がなされ評価できた。</p> <p><u>断熱・日射遮蔽等による熱負荷抑制等</u> 各グループとも効果的な提案がなされ評価できた。特に、提案受付番号 4においては、自然エネルギー利用に関する具体的な提案がなされ評価できた。</p> <p><u>循環資源に配慮した材料の使用</u> 各グループとも具体的で効果的な提案がなされ評価できた。</p> <p><u>その他評価できた事項</u> 設備の地中化による景観配慮，快適性を向上させる機器の設置等があった。</p>
2 施設整備業務	
設計・施工計画	<p><u>施工工程・工法，仮設計画等</u> 各グループとも工程管理，工法について具体的で効果的な提</p>

審査項目	審査内容
	<p>案がなされ評価できた。</p> <p><u>設計・施工の実施体制</u></p> <p>協議会の設置等による品質の確保，構成企業本社のバックアップ体制等，各グループとも具体的で効果的な提案がなされ評価できた。</p> <p><u>工事中の周辺住民の安全性，環境保全，近隣への配慮</u></p> <p>各グループとも効果的な提案がなされたが，提案受付番号 1，提案受付番号 2においては，環境保全が，提案受付番号 4においては，近隣への配慮が優れた提案であり評価できた。</p> <p><u>建設副産物の発生抑制・再資源化</u></p> <p>各グループとも建設副産物，汚泥等に関する具体的かつ効果的な提案がなされ評価できた。</p> <p><u>その他評価できた事項</u></p> <p>ホームページ等による工事進捗状況の公開，労働安全マネジメントシステムの活用があった。</p>
設計・施工品質の確保	<p><u>工事監理担当者の資格・経験水準</u></p> <p>各グループとも具体的で効果的な提案がなされ評価できたが，特に，提案受付番号 4においては，工事監理担当者の水準が高く評価できた。</p> <p><u>品質保証の具体的な方法等</u></p> <p>各グループとも独自に有する品質マネジメントシステムの活用に基づく提案がなされ評価できた。</p> <p><u>その他評価できた事項</u></p> <p>品質把握に関する提案があった。</p>
3 維持管理業務及び賄い業務	
維持管理業務計画（経常修繕業務及び大規模修繕業務に係る調査業務を除く）	<p><u>建物維持管理業務（点検・保守），設備維持管理業務（点検・保守），植栽外構等維持管理業務，環境衛生管理・清掃業務の計画内容</u></p> <p>各グループとも，要求水準を上回る実施頻度，実施内容の提案がなされ評価できた。特に，提案受付番号 2においては，業務実施における考え方が明確に示されるとともに，情報管理に関する具体的で効果的な提案がなされ評価できた。</p> <p><u>維持管理業務の実施体制</u></p> <p>各グループとも業務従事者の資格・人数，緊急時の連絡体制が明確に示され評価できた。また，社内教育については，各グ</p>

審査項目	審査内容
	<p>ループとも具体的なマニュアルの作成が提案され評価できたが、特に、提案受付番号 4においては、定期的に行われる教育訓練の内容が提案され評価できた。</p> <p><u>光熱水費の削減等</u></p> <p>各グループとも効果的な提案がなされ評価できたが、特に、提案受付番号 4においては、使用量のデータを分析することで今後の設備改善や課題の選定に役立てる提案がなされ評価できた。</p> <p><u>その他評価できた事項</u></p> <p>特になかった。</p>
<p>経常修繕業務及び大規模修繕業務に係る調査等業務</p>	<p><u>「県が実施する大規模修繕」,「入居者が実施する入居者負担修繕」及び「事業者が実施する経常修繕業務」</u></p> <p>各グループとも、実施時期、建物維持管理業務(点検・保守)、設備維持管理業務(点検・保守)との関連性等について独自性の高い提案がなされ評価できたが、それぞれの修繕業務の内容が要求水準を踏襲したものであり、各提案施設に応じた具体的な修繕業務の提案が望まれる。</p> <p><u>長期修繕計画</u></p> <p>各グループとも効果的な提案がなされ評価できたが、特に、提案受付番号 1、提案受付番号 4においては、品質確保の方法、建物維持管理業務等との関連性が提案され評価できた。</p> <p><u>経常修繕業務及び大規模修繕業務に係る調査等業務の実施体制</u></p> <p>各グループとも明確な提案がなされ評価できた。</p> <p><u>その他評価できた事項</u></p> <p>特になかった。</p>
<p>賄い業務</p>	<p><u>賄い業務の考え方、計画内容</u></p> <p>各グループとも独自の提案があり評価できたが、特に、提案受付番号 1、提案受付番号 2においては、コストダウンをサービス水準の向上に充て、質を高めていく提案がなされ評価できた。</p> <p><u>賄い業務の実施体制</u></p> <p>各グループとも業務従事者の資格・人数、緊急時の連絡体制について具体的な提案がなされ評価できたが、特に、提案受付番号 1においては、社内教育体制、本社のバックアップ体制が明確に提案され評価できた。</p>

審査項目	審査内容
	<p><u>献立</u></p> <p>各グループとも具体的な内容が示され、地産地消の推進、サービスの向上に関する姿勢が評価できたが、特に、提案受付番号 1、提案受付番号 2においては、献立作成に対する考え方、献立を実現するための具体的な方策についても評価できた。</p> <p><u>その他評価できた事項</u></p> <p>不測の事態への対応に関する提案があった。</p>
4 事業計画	
事業の安定性・継続性・長期収支計画	<p><u>事業の安定性及び継続性を高めるための考え方と計画内容及び業務執行体制</u></p> <p>各グループとも S P C における構成員の役割、運営方法等について提案がなされ評価できた。特に、提案受付番号 1、提案受付番号 2においては、県との連絡体制について具体的で効果的な提案がなされ評価できた。</p> <p><u>リスク管理体制、バックアップ体制</u></p> <p>提案受付番号 1、提案受付番号 4においては、現時点での検討レベルが高く、具体的な管理体制・方法が提案されて評価できた。また、各グループとも、万一の事業実施企業の破綻等に対するバックアップ体制が構築され評価できた。</p> <p><u>長期収支計画</u></p> <p>各グループとも独自の提案がなされ評価できたが、特に、提案受付番号 1においては、事業収支計画の検討熟度が高く、資金管理に関する具体的な内容が提案され評価できた。</p> <p><u>その他評価できた事項</u></p> <p>特になかった。</p>
地域経済への配慮	<p><u>地域経済への貢献</u></p> <p>各グループとも地元企業・地元人材の活用、地場産材の活用について提案がなされ評価できたが、特に、提案受付番号 2においては、その内容が具体的であり評価できた。また、提案受付番号 1、提案受付番号 2においては、P F I 事業に関するノウハウの地元継承に関する提案がなされ評価できた。</p>

(7) 総合評価結果

入札価格の評価点

審査項目	配点	提案受付番号 1	提案受付番号 2	提案受付番号 4
入札価格（円）		981,600,000	1,037,000,000	1,042,161,000
入札価格の現在価値換算後の額（円）		858,918,000	913,297,000	906,758,642
入札価格の評価点 (提案受付番号 1 は満点の50点)	50点	50.00点	46.36点	46.83点

入札価格以外の評価点

審査項目	配点	提案受付番号 1	提案受付番号 2	提案受付番号 4
1 施設計画	35点	24.50	24.50	24.50
施設の配置計画・外構整備	7点	5.25	5.25	5.25
職員宿舎の住棟・住戸計画	7点	5.25	5.25	5.25
機動隊独身宿舎の住棟・住戸計画	7点	5.25	5.25	5.25
音楽隊庁舎施設計画	7点	3.50	5.25	3.50
構造・設備計画, 防災計画	7点	5.25	3.50	5.25
2 施設整備業務	5点	2.50	2.50	3.00
設計・施工計画	2点	1.00	1.00	1.50
設計・施工品質の確保	3点	1.50	1.50	1.50
3 維持管理業務及び賄い業務	6点	4.00	3.50	3.50
維持管理業務計画	2点	1.00	1.00	1.00
経常修繕業務及び大規模修繕業務に係る調査等業務	2点	1.50	1.00	1.50
賄い業務	2点	1.50	1.50	1.00
4 事業計画	4点	3.00	3.00	2.00
事業の安定性・継続性・長期収支計画	2点	1.50	1.00	1.00
地域経済への配慮	2点	1.50	2.00	1.00
入札価格以外の評価点	50点	34.00点	33.50点	33.00点

総合評価点

総合評価点 (入札価格の評価点 + 入札価格以外の評価点)	100点	84.00点	79.86点	79.83点
順位		1	2	3

注) 点数の差を明らかにするため、小数点以下第2位まで算出した。(小数点以下第3位を四捨五入)

3 優秀提案者の選定

審査委員会は、加点項目審査の結果、総合評価点の1位が提案受付番号1、2位が提案受付番号2、3位が提案受付番号4となり、総合評価点が最も高い提案受付番号1を優秀提案者として選定した。

4 審査結果の総評

本事業は、警察職員用の職員宿舎、機動隊独身宿舎及び警察音楽隊庁舎を、広島市の段原東部地区から安芸郡坂町へ移転整備を行うに当たり、施設の設計・建設・維持管理及び賄い業務を可能な限り一括して民間に委ね、より効率的かつ効果的な整備・維持管理等を行うことを目的としたものである。

事業内容は、宿舎機能と音楽隊の訓練機能という異なる性質の施設機能を要求するとともに、施設の引渡し後には維持管理業務と賄い業務を一括して委託するものであり、様々な検討が求められるものである。それにもかかわらず、4グループから入札書類が提出されたことについては、応募者の熱意に敬意を表するとともに、誠に感謝する次第である。

しかしながら、4グループのうち、1グループが必須項目審査において必須項目を満たしていないとして失格となったことは極めて残念なことである。

審査委員会では、落札者決定基準に基づいて厳正かつ公正に提案内容の審査を行い、その結果、提案受付番号1を優秀提案者として選定した。本提案は、入札価格の評価点及び入札価格以外の評価点のいずれも1位であった。

提案受付番号1の提案内容は、全体的にバランス良く高い評価を得たが、特に、「1 施設計画」における[構造・設備計画, 防災計画],「3 維持管理業務及び賄い業務」における[経常修繕業務及び大規模修繕業務に係る調査等業務],[賄い業務],「4 事業計画」の[事業の安定性・継続性・長期収支計画]において独自性が高く効果的なものであった。

優秀提案者以外の2グループの提案についても、職員宿舎、機動隊独身宿舎及び音楽隊庁舎の特色を踏まえて、設計、建設、維持管理及び賄いの各業務に関して様々な工夫や斬新な提案がなされており、良質で魅力あるサービスの提供が期待される内容であり、優秀提案者とは僅差であった。

なお、県が提案受付番号1を落札者と決定した場合には、今後の設計、建設及び維持管理等において、官民のパートナーシップにより、効率的かつ効果的に事業を進めることを期待する。特に、動線計画の安全性及び音楽隊庁舎の仕様特性等、審査委員会が配慮を求める事項について尊重されることを要望する。