

坂地区警察職員宿舎等整備事業に係る
民間事業者の選定について

平成 18 年 9 月 21 日

広島県

広島県（以下「県」という。）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 改正平成 17 年法律第 95 号 以下「PFI 法」という。）第 7 条第 1 項の規定により、「坂地区警察職員宿舎等整備事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者を選定したので、PFI 法第 8 条の規定により、民間事業者の選定に関する客観的な評価の結果を公表する。

平成 18 年 9 月 21 日

広島県知事 藤田 雄山

第 1 事業の概要

1 事業名称

坂地区警察職員宿舎等整備事業

2 事業に供される公共施設等の種類

警察施設（職員宿舎，機動隊独身宿舎及び音楽隊庁舎）

3 公共施設等の管理者の名称

広島県知事 藤田 雄山

4 事業目的

警察職員用の宿舎は，悪質・巧妙化，広域化，スピード化する犯罪事象の発生時における初期的段階での迅速な対応及び大規模災害，騒じょう事案等の発生時における対応のために必要な集団警察力の確保と動員を図るため，警察職員の常時待機体制の確保を目的として設置されている住宅である。

また，警察音楽隊庁舎は，音楽隊が警察官本来の業務に併せ，音楽を通じて県民と警察の融和を図り，警察広報の効果を高めるとともに，警察職員の士気の高揚と情操に寄与するため，音楽隊としての訓練を行うことを目的に訓練場を併設して整備された庁舎である。

広島県警察学校・機動隊施設等は，広島市の段原東部地区再開発事業を原因として移転要請を受けており，同敷地に整備されている職員宿舎，機動隊独身宿舎及び警察音楽隊庁舎についても平成 19 年度末までに安芸郡坂町への移転整備が必要となっている。

本事業は，県が職員宿舎，機動隊独身宿舎及び音楽隊庁舎の移転整備を行うに当たり，施設の設計・建設・維持管理等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ている。

5 事業内容

(1) 対象施設

職員宿舎，機動隊独身宿舎，音楽隊庁舎及びこれらに附属する工作物（以下「本施設」という。）

(2) 事業方式

P F I 法に基づき，特定事業を実施する民間事業者（以下「選定事業者」という。）が，本施設の設計及び建設を行った後，県に所有権を移転し，事業期間中の維持管理等を行う B T O（Build Transfer Operate）方式により実施する。

(3) 事業期間

本事業の事業期間は，事業契約締結日から平成 40 年 3 月 31 日までとする。

(4) 事業スケジュール（予定）

ア 事業契約の締結時期	平成 18 年 12 月
イ 施設の設計及び建設	平成 19 年 1 月～平成 20 年 3 月
ウ 施設の引渡し	平成 20 年 3 月中旬
エ 施設の維持管理及び賄い	平成 20 年 4 月 1 日～平成 40 年 3 月 31 日

(5) 事業範囲

選定事業者が実施する事業範囲は次のとおりである。なお，詳細な業務内容及び業務の要求性能・水準等は，要求水準書において示す。

ア 本施設の設計及び建設業務

(ア) 設計業務

(イ) 建築確認等必要な許認可等の取得業務

(ウ) 周辺家屋影響調査・対策業務

(エ) 電波障害調査・対策業務

(オ) 近隣対応・周辺対策業務

(カ) 建設業務

(キ) 建設に伴う各種許認可申請等の手続業務

(ク) 工事監理業務

(ケ) その他これらを実施する上で必要な関連業務

イ 完成後の県への所有権移転業務

ウ 本施設の維持管理業務

(ア) 建物維持管理業務（点検・保守）

(イ) 設備維持管理業務（点検・保守）

(ウ) 経常修繕業務及び大規模修繕に係る調査等業務

(エ) 植栽外構等維持管理業務

(オ) 環境衛生管理・清掃業務

(カ) その他これらを実施する上で必要な関連業務

エ 賄い業務

6 施設の立地条件

(1) 施設の立地条件

建設計画地	広島県安芸郡坂町平成ヶ浜五丁目 13073 番 1
敷地面積	約 6,500 m ²
前面道路	県道 275 号 坂・小屋浦線 幅員 22.00m (5.50 × 2 : 両側歩道含む)
地域地区	準工業地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
その他の条件等	埋立地 (平成 8 年工事完了) 地区計画 (坂町平成ヶ浜地区, 工業ゾーン A)

(2) 用地の使用

選定事業者は、本施設の所有権移転が完了するまでの間、本事業の用に供する土地を無償で使用することができる。

7 本施設の概要

本施設の概要は次のとおりとし、詳細については要求水準書において示す。

職員宿舎	用途	世帯用宿舎
	規模	延床面積：2,670 m ² 程度 戸数：32 戸
機動隊独身宿舎	用途	独身宿舎
	規模	延床面積：1,030 m ² 程度 室数：26 室 (1 室当たり 2 名収容)
音楽隊庁舎	用途	庁舎
	規模	延床面積：630 m ² 程度

第2 事業者の選定

本事業は、事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであるため、事業者の選定に当たっては、総合評価一般競争入札により、県の財政負担額に加え、職員宿舎、機動隊独身宿舎、音楽隊庁舎及びこれらに附属する工作物の設計業務、建設業務、維持管理業務、賄い業務及び事業計画等の提案内容を総合的に評価する。

落札者は、技術、法務、金融などの専門家及び学識経験者で構成される「坂地区警察職員宿舎等整備事業に伴うPFI事業者選定審査委員会」（以下「審査委員会」という。）における落札者決定基準に基づく評価及び選定結果を受けて、県が決定する。

審査委員会における委員は、次の5名である。

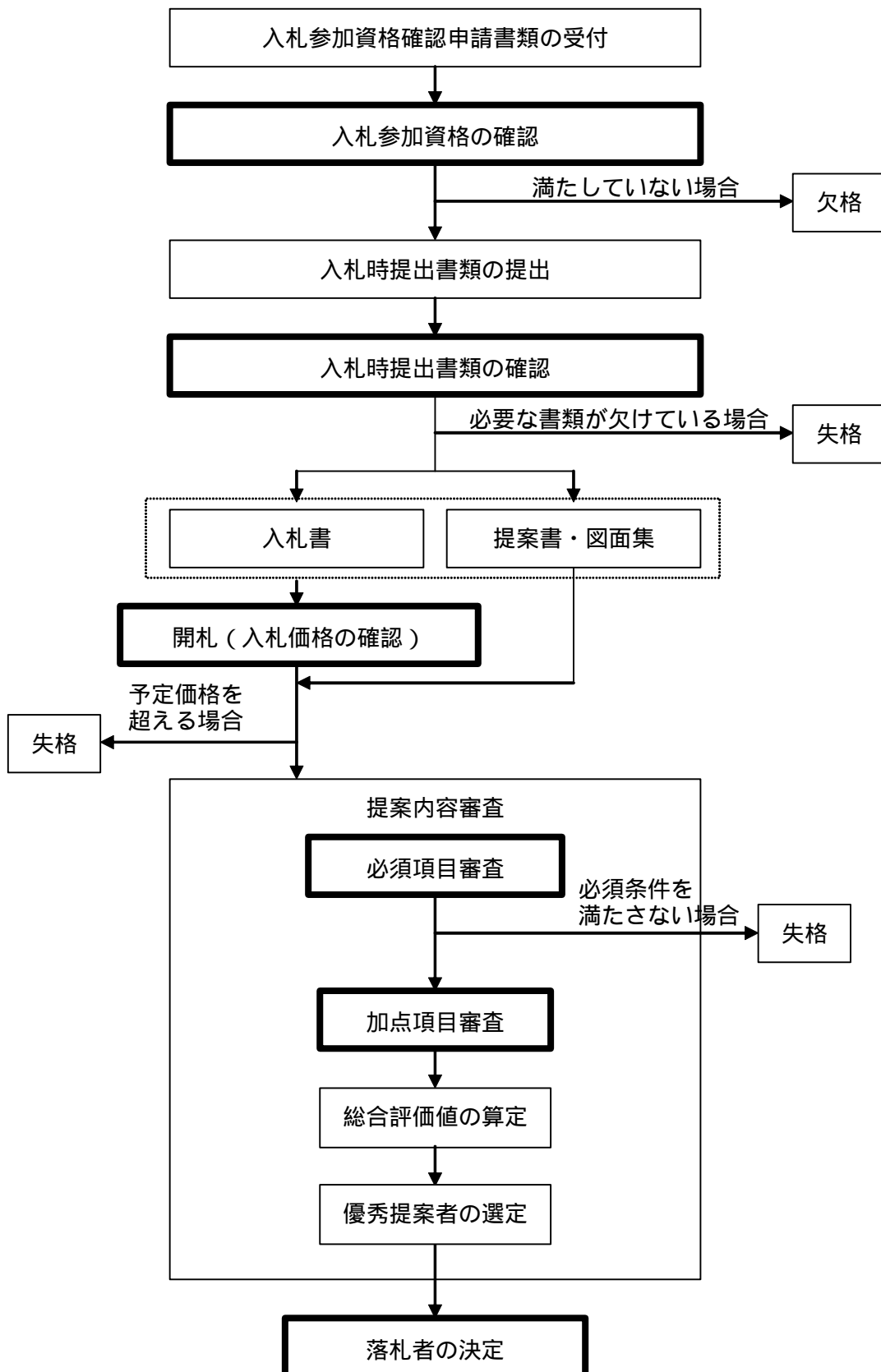
区分	氏名	所属・役職等
委員長	若井 具宜	広島県立大学経営学部教授
副委員長	森保 洋之	広島工業大学環境学部教授
委員	村川 三郎	広島大学大学院工学研究科教授
委員	水村 淳	日本政策投資銀行中国支店企画調査課長
委員	横堀 肇	広島大学大学院工学研究科教授

なお、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。

1 事業者選定までの経過

日程（予定）	内容
平成18年4月7日（金）	入札公告（入札説明書等の交付）
平成18年4月21日（金）	入札説明会・事業予定地の見学会
平成18年5月1日（月） ～平成18年5月8日（月）	入札説明書等に関する第1回質問の受付
平成18年5月29日（月）	入札説明書等に関する第1回質問への回答の公表
平成18年6月2日（金） ～平成18年6月6日（火）	入札参加資格確認申請書類の受付
平成18年6月14日（水）	入札参加資格確認結果の通知
平成18年6月15日（木） ～平成18年6月28日（水）	入札参加資格がないとされた場合の理由説明要求
平成18年6月19日（月） ～平成18年6月21日（水）	入札説明書等に関する第2回質問の受付
平成18年7月12日（水）	入札説明書等に関する第2回質問への回答の公表
平成18年8月4日（金）	入札及び入札書類等の受付
平成18年9月21日（木）	落札者の決定及び公表
平成18年9月下旬	落札者との基本協定の締結
平成18年10月下旬	選定事業者との仮契約の締結
平成18年12月	選定事業者との本契約の締結

2 事業者選定の流れ



(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。

県は、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。

県は、平成 18 年 6 月 14 日、入札参加資格確認結果を、4 グループの代表企業に対して、書面によりに通知した。

入札参加資格が確認されたグループは次の通りである。

	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
応募グループ名	広成建設グループ	鴻治組グループ	大之木建設グループ	広島・PFI・インベストメント・アンドマネージメントグループ
代表企業	広成建設(株)	(株)鴻治組	大之木建設(株)	広島・PFI・インベストメント・アンドマネージメント(株)

(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、「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、審査委員会からの確認結果を受け、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る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。

エ 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。

なお、審査の講評は、別添「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」に示す。

第3 落札者の決定

県は、審査委員会で選定した優秀提案者の選定結果を踏まえ、広成建設グループを落札者として決定した。

<広成建設グループ>

建設業務（建築）	広成建設（株）	代表企業 構成員
維持管理業務	（株）合人社計画研究所	構成員
賄い業務	東洋観光（株）	構成員
設計・工事監理業務	中電技術コンサルタント（株）	協力会社
建設業務（電気）	西日本電気システム（株）広島支店	協力会社
建設業務（管）	（株）横山工業所	協力会社

第4 財政負担の削減効果

落札者の入札価格を基に、県が自ら実施する場合の財政負担額とPFI方式により実施する場合の県の財政負担額を現在価値換算額で比較した結果、PFI方式により実施する場合は、事業期間中の財政負担額が約426百万円（約33%）削減されることとなる。

項目	金額（現在価値換算額）
県が自ら実施する場合の財政負担額	1,276百万円
PFI方式により実施する場合の県の財政負担額	850百万円
財政負担削減額	426百万円

注)「県が自ら実施する場合の財政負担額」は、平成18年2月20日に公表した特定事業の選定における金額である。

注)「県が自ら実施する場合の財政負担額」及び「PFI方式により実施する場合の県の財政負担額」の算定にあたっては、起債償還の考慮や現在価値換算等の調整を行っているため、予定価格や落札金額とは一致しない。

第5 落札者の提案概要

施設名称	提案概要
職員宿舎	構造 : 壁式鉄筋コンクリート造 階数 : 4階 高さ : 12.3m 住居面積 : 2LDK : 54.73 m ² 3LDK : 69.85 m ²
機動隊独身宿舎	構造 : 壁式鉄筋コンクリート造 階数 : 3階 高さ : 9.60m 寮室面積 : 1室当たり 23.76 m ²
音楽隊庁舎	構造 : 鉄骨造 階数 : 2階 高さ : 7.85m