

石巻地区広域行政事務組合消防本部（石巻消防署併設）庁舎移転整備事業における
落札者選定客観的評価結果の公表

石巻地区広域行政事務組合消防本部（石巻消防署併設）庁舎移転整備事業の事業者の選定を行いましたので、「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。）第8条の規定により、事業者選定における客観的評価の結果をここに公表します。

平成17年10月31日

石巻地区広域行政事務組合
理事長 石巻市長 土井 喜美夫

1 選定事業者

若築グループ

代表企業： 若築建設株式会社東北支店

構 成 員： 遠藤興業株式会社

佐藤工業株式会社

ジャパンビルシステム株式会社

協力企業： 株式会社織本匠構造設計研究所

株式会社関・空間設計

東日本電信電話株式会社

2 事業者選定経緯

PFI法及び入札説明書に基づき、石巻地区広域行政事務組合消防本部（石巻消防署併設）庁舎移転整備事業者選定委員会において優秀提案者を選定し、その結果を踏まえ、財政負担効果を確認し、上記グループを事業者として選定した。

なお、審査の詳細は、別添「石巻地区広域行政事務組合消防本部（石巻消防署併設）庁舎移転整備事業提案審査報告書」のとおりである。

3 組合が直接事業を実施する場合とPFI事業で実施する場合の財政負担額の評価

組合が直接事業を実施する場合とPFI事業で実施する場合の財政負担額を現在価値に換算し、比較した結果、PFI事業による財政負担の縮減率は約33.8%となる。

石巻地区広域行政事務組合消防本部（石巻消防署併設）庁舎移転整備事業に関する提案審査の結果を次のとおり報告します。

平成 17 年 10 月 24 日

石巻地区広域行政事務組合消防本部（石巻消防署併設）庁舎移転整備事業者選定委員会

<議長>	豊島 義一	石巻専修大学 教授
<委員>	丸岡 泰	石巻専修大学 助教授
	沼野 夏生	東北工業大学 教授
	土井 昇	石巻市総務部防災対策課 課長
	阿部 英一	東松島市総務課 課長
	平塚 謙	女川町総務課 課長

石巻地区広域行政事務組合消防本部
(石巻消防署併設)庁舎移転整備事業

審査報告書

平成17年10月

石巻地区広域行政事務組合消防本部 (石巻消防署併設)

庁舎移転整備事業者選定委員会

— 目 次 —

第1 事業概要	1
1 事業内容に関する事項	1
(1) 事業名称	1
(2) 公共施設等の管理者の名称	1
(3) 事業場所	1
(4) 事業内容	1
(5) 事業方式	1
(6) 事業期間	2
(7) 事業の実施	2
第2 経緯	3
第3 民間事業者選定方法	3
1 民間事業者選定方式	3
2 民間事業者選定方法	3
第4 第一次審査	4
1 入札参加資格審査	4
2 入札参加資格確認グループ	4
第5 第二次審査	5
1 入札価格の確認	5
2 基礎審査	5
3 加点審査	5
(1) 加点審査点	5
(2) 入札価格点	5
(3) 総合評価	6
4 優秀提案者の選定	6
第6 審査講評	7
(1) 総評	7
(2) 個別講評	8

第1 事業概要

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

石巻地区広域行政事務組合消防本部（石巻消防署併設）庁舎移転整備事業

(2) 公共施設等の管理者の名称

石巻地区広域行政事務組合 理事長 石巻市長 土 井 喜美夫

(3) 事業場所

宮城県石巻市大橋 1 丁目 1 番 1

(4) 事業内容

ア 施設整備業務

(ア) 事前調査（施設計画決定後の地質調査含む）及び関連業務

(イ) 設計業務及び関連業務

(ウ) 建設業務及び関連業務

(エ) 工事監理業務

(オ) 備品調達・設置業務

(カ) 周辺家屋影響調査及び近隣対策業務

(キ) 電波障害調査及び対策業務

(ク) 上記各項目に伴う各種申請等業務

イ 施設維持管理業務

(ア) 建物保守管理業務（保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務とする。）

(イ) 設備保守管理業務（運転監視・点検・保守・修繕，その他一切の保守管理業務とする。）

(ウ) 外構保守管理業務（保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務とする。）

(エ) 清掃業務（建物及び敷地内の清掃業務等）

(オ) 植栽維持管理業務

※上記維持管理に係る光熱水費は，組合が実費を負担する。

※大規模修繕は本事業範囲外とし，別途組合が実施する。大規模修繕の定義については要求水準書において提示する。

ウ 消防無線設備改修整備業務

(ア) 消防無線設備設計・製造・調達業務

(イ) 通信局舎整備業務

(ウ) 消防無線設備設置業務

エ 消防無線設備保守管理業務

消防無線設備（既存の消防無線設備及び消防本部新庁舎，中継所に整備する消防無線設備を含む一切の無線設備）の保守管理業務（保守・修繕・その他一切の保守管理業務を含む）

(5) 事業方式

選定事業者は，組合が石巻市から貸付を受ける土地に新たに施設等を設計，建設した後，組

合に施設の所有権を移転し、引き渡しを行い、事業期間中に係る維持管理業務を実施する BTO (Build Transfer and Operate) 方式とする。

(6) 事業期間

本事業の事業期間は、次のとおりとする。

- ・ 施設整備期間 契約締結日から平成 19 年 3 月まで 15 ヶ月
- ・ 維持管理期間 平成 19 年 4 月から平成 39 年 3 月まで 20 年間
- ・ 消防無線設備保守管理期間 平成 19 年 4 月から平成 28 年 5 月まで 9 年 2 ヶ月間

(7) 事業の実施

落札者は、本事業を実施するため、SPC を商法（明治 32 年法律第 48 号）に定める株式会社の形態で設立するものとする。組合は、落札者と基本協定を締結し、当該協定に規定した事項に基づき、落札者が設立した SPC と事業契約を締結する。

第2 経緯

民間事業者選定までの主な経緯は以下のとおりである。

内 容	日 程
実施方針の公表	平成 17 年 6 月 17 日
実施方針に関する質問・意見の受付	平成 17 年 6 月 27 日～6 月 29 日
実施方針に関する質問・意見に対する回答・公表	平成 17 年 7 月 6 日
第 1 回事業者選定委員会	平成 17 年 7 月 11 日
特定事業の選定・公表	平成 17 年 7 月 12 日
入札公告	平成 17 年 7 月 15 日
入札公告に関する説明会	平成 17 年 7 月 22 日
入札公告に関する質問受付	平成 17 年 7 月 22 日～7 月 29 日
入札公告に関する質問に対する回答・公表	平成 17 年 8 月 12 日
参加表明書、資格確認申請書の受付	平成 17 年 8 月 17 日
資格審査結果の通知	平成 17 年 8 月 19 日
第 2 回事業者選定委員会	平成 17 年 9 月 12 日
提案書の受付	平成 17 年 9 月 30 日
第 3 回事業者選定委員会	平成 17 年 10 月 15 日
第 4 回事業者選定委員会	平成 17 年 10 月 24 日

第3 民間事業者選定方法

1 民間事業者選定方式

本事業を実施する民間事業者は、専門的な知識やノウハウ（建設技術力、維持管理・運営能力、事業経営能力、資金調達能力等）を有することが必要となるため、落札者の決定に当たっては、価格及びその他の条件（性能、機能、技術等）によって落札者を決定する総合評価一般競争入札に基づき実施した。

2 民間事業者選定方法

民間事業者の選定方法は、二段階の審査により実施し、第一次審査として参加資格の確認審査、第二次審査として提案内容審査を行った。

提案内容審査に当たっては、「石巻地区広域行政事務組合消防本部（石巻消防署併設）庁舎移転整備事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において、入札参加者から提出された入札提出書類について、入札公告時に公表した落札者決定基準に基づき審査を行い、優秀提案者を選定した。

第4 第一次審査

1 入札参加資格審査

平成 17 年 8 月 17 日までに 2 グループの応募があり、各グループから提出された入札資格確認申請書により、入札説明書に示す応募者の備えるべき入札参加資格要件を満たしていることを審査した結果、いずれのグループも入札参加資格要件を満たしており、平成 17 年 8 月 19 日に資格審査結果を通知した。

入札参加資格が確認されたグループは 2 のとおりである。

2 入札参加資格確認グループ

(グループ名、構成員及び協力企業は、50 音順)

グループ名	西松建設グループ	若築グループ
代表企業	西松建設株式会社東北支店	若築建設株式会社東北支店
構成企業	株式会社東急コミュニティー 株式会社丸本組	遠藤興業株式会社 佐藤工業株式会社 ジャパンビルシステム株式会社
協力企業	株式会社日総建仙台事務所 沖電気工業	株式会社織本匠構造設計研究所 株式会社関・空間設計 東日本電信電話株式会社

※ 西松建設グループ代表企業の西松建設株式会社東北支店から、グループ構成員変更について協議があり、9 月 2 日付けで構成員である株式会社 I N A 新建築研究所東北支店から、株式会社日総建仙台事務所に変更することを承認した。

第5 第二次審査

1 入札価格の確認

平成 17 年 9 月 30 日に入札書類の受付・開札を行った。その結果、2 グループとも全て、入札価格が入札予定価格の範囲内であることを確認した。

2 基礎審査

提案書に記載された内容が、要求水準を満たしていることを確認した。その結果、2 グループともすべて要求水準を満たしていると判断した。

3 加点審査

提案書類に記載された内容を、落札者決定基準に示す加点審査によって評価し点数化した。

(1) 加点審査点

落札者決定基準に基づき、選定委員会において審査を行った加点審査点は次のとおりである。

グループ名		配点	西松建設グループ	若築グループ
1. 事業計画に関する項目	①事業実施体制	5	2.50	1.04
	②リスク管理	4	2.00	1.33
	③資金計画	3	2.13	0.88
	④地域経済への貢献	4	2.17	1.50
2. 施設整備・維持管理に関する項目	①環境保全性	6	2.00	3.25
	②安全性	6	2.50	3.00
	③機能性	6	2.50	3.00
	④経済性	6	2.50	3.25
	⑤維持管理計画	6	2.25	1.00
3. 消防無線に関する項目	①施設整備計画	2	0.92	0.17
	②保守管理計画	2	1.00	0.42

(2) 入札価格点

落札者決定基準に基づき、入札価格から算出した入札価格点は以下のとおりである。

グループ名	西松建設グループ	若築グループ
入札価格	3,163,588,000 円	2,930,221,386 円
入札価格点	46.31 点	50.00 点

(3) 総合評価

入札価格点と加点審査点を合計した総合評価は以下のとおりである。

グループ名	西松建設グループ	若築グループ
性能点	22.47 点	18.84 点
価格点	46.31 点	50.00 点
合計	68.78 点	68.84 点

4 優秀提案者の選定

選定委員会は、加点審査における総合評価点の最も高い若築グループを優秀提案者として選定した。

第6 審査講評

(1) 総評

本事業は、石巻地区初の PFI 事業であることや、非常に短期間の提案日程、事業日程であることなど厳しい条件での募集ではあったが、応募があった 2 グループからの提案は、いずれも地域特性を十分考慮し、要求水準を満たすとともに、様々な創意工夫が盛り込まれたものであった。

落札者決定基準に基づく審査により、性能点については 1 グループが、価格点については 2 グループが優位であり、総合評価の結果 2 グループを優秀提案者として決定した。

1 グループの提案は、明確で具体的な企業間の役割分担責任体制の提案や、融資機関との十分な協議による資金調達計画の提案など確実性の高い事業計画であった。また、全般的にゆとりのある施設計画であるとともに、事業期間を通じて効果的な維持管理計画となっていた。

2 グループの提案は、コスト縮減の努力が図られている。施設整備・維持管理計画に関しては地域性を十分に考慮し、環境保全性、機能性、経済性が細部にわたり具体的・効果的な提案となっていた。

また、優秀提案者による本事業の実施に際し、選定委員会として次の点を要望する。

- ・ 消防施設という住民の安全に直結する施設であることから、組合との円滑なコミュニケーションを確保し、施設利用者の意向を十分に反映した施設配置とすること。
- ・ 資金調達計画において、若干不明確な点があることから、組合及び融資機関と十分な協議を行い、事業を確実に実施できる資金調達とすること。

最後に、各グループの皆様方に対し、限られた期間で、事業内容を良く理解・検討し、提案として明瞭かつ簡潔にまとめた、その熱意と努力に多大なる敬意を払うものである。

(2) 個別講評

ア 事業計画に関する項目

審査項目	評価の視点	講 評
①事業実施体制	<ul style="list-style-type: none">サービス水準を確保・向上するための優れた提案がなされているか。組合との連携やコミュニケーション方法に関する優れた提案がなされているか。各種許認可の取得や消防緊急通信指令システム整備との調整を考慮した工期遵守に関する有効な提案がなされているか。	<ul style="list-style-type: none">1グループは、代表企業が50%以上の出資を行い、責任を持った関与を行うことにより安定した経営が期待できる。 維持管理業務のバックアップサービスから関心表明書を取得しており、不測の事態が発生しても業務が継続されることが期待できる。 また、連絡窓口を一元化し、情報の確実な伝達が期待できる。 入札協定書において細部にわたり基本的事項の合意が取れており、速やかな事業契約の締結、業務の開始が期待できる。 通信指令システム整備に配慮した施設整備スケジュールが検討されているとともに、施設供用前の準備についても提案がなされており、円滑な業務の実施が期待できる。2グループは、維持管理業務のバックアップサービスから申告書を取得しており、不測の事態が発生しても業務が継続されることが期待できる。 入札協定書において基本的事項の合意が取れており、速やかな事業契約の締結、業務の開始が期待できる。 通信指令システム整備に配慮した施設整備スケジュールが検討されており、円滑な業務の実施が期待できる。

<p>②リスク管理</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業の実施に係るリスクを適切に把握し、かつ、有効な対策が具体的に提案されているか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1グループは、企業間のリスク分担について検討がなされており、SPC に残るリスクを最小化することで、安定した経営が期待できる。 <ul style="list-style-type: none"> リスクが顕在化した際の対応策が検討されており、再発防止が期待できる。 不測の事態に対応できる内部留保金を確保することで安定した経営が期待できる。 内部、外部両方からの充実した財務モニタリング体制により、リスク顕在化に対する予防措置が期待できる。 ・ 2グループは、企業間のリスク分担について検討がなされており、SPC に残るリスクを最小化することで、安定した経営が期待できる。 <ul style="list-style-type: none"> 不測の事態に対応できる内部留保金を確保することで安定した経営が期待できる。 内部、外部両方からのモニタリング体制により、リスク顕在化に対する予防措置が期待できる。
<p>③資金計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資金調達の確実性と安定性に関する優れた提案がなされているか。 ・ 毎年度の収支計画の確実性と安定性に関する優れた提案がなされているか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1グループは、金融機関との綿密な協議による資金調達計画が提案されており、確度が高く合理的な資金調達が期待できる。 <ul style="list-style-type: none"> 事業期間を通じ確実な融資返済計画が提案されている。 配当の留保や融資返済時期の工夫により安定した経営が期待できる。 ・ 2グループは、金融機関との協議による資金調達計画が提案されており合理的な資金調達が期待できる。 <ul style="list-style-type: none"> 事業期間を通じ確実な融資返済計画が提案されている。 配当の留保により安定した経営が期待できる。 開業前の資金調達スケジュールに余裕が無く確実性に疑問が残る。

④地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地元企業との連携など、地域資源の活用に関する提案がなされているか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1 グループは、構成企業として参画する地元企業に対する PFI ノウハウの提供が提案されており、今後の PFI 事業への地元企業の積極的参加が期待できる。 各種業務の委託先として多くの地元企業からの関心表明書を取得しており、地元経済への還元が具体的に提案されている。 ・ 2 グループは、地元企業の構成企業、各業務の受託先としての参加が提案されている。 建設資材に地産品を活用することが提案されている。
-----------	---	--

イ 施設整備・維持管理に関する項目

	評価の視点	講 評
①環境保全性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 消防庁舎としてふさわしく、かつ周辺環境を考慮した配置計画、外観デザイン等に関する優れた提案がなされているか。 ・ 環境負荷の低減に関する優れた提案がなされているか。 ・ 工事中における周辺対策等に関する優れた提案がなされているか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1 グループは、消防本部と消防署の車庫を分離することで駐車場と庁舎のバランスが良くなっている。 庁舎 1 階の階高を 6 m と大きくとることで執務室の採光や通風を考慮している。 ・ 2 グループは、消防本部と消防署の車庫を一体的にまとめている。 車庫の屋根に工夫をすることで、庁舎 1 階の階高を 4.5m と抑えている。 シンボリックなデザインの電波塔、コンポストの屋根緑化への使用、杭打ち工事におけるカキ殻入りのサンドコンパクションの試行が提案されている。
②安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防災拠点にふさわしい耐震性・耐火性・耐久性に関する優れた提案がなされているか。 ・ 緊急時・災害時の措置に関する優れた提案がなされているか。 ・ 工事中における安全対策に関する優れた提案がなされているか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1 グループは、防災拠点として備えるべき構造・設備計画が提案されている。 災害時には設備の 24 時間監視の他、従業員の人的支援など具体的に提案されている。 ・ 2 グループは、防災拠点として備えるべき構造・設備計画がある。特に、通信指令システム諸室の故障時への配慮等の具体的な提案がなされている。 液状化対策として地盤改良の実施が提案されている。

③機能性	<ul style="list-style-type: none"> 緊急出動に対応した施設配置・利用者動線・車両動線等に関する優れた提案がなされているか。 施設利用者の緊張をほぐし、明るく快適な執務空間創造に関する優れた提案がなされているか。 	<ul style="list-style-type: none"> 1 グループは全体に開放感があり、利用者の居住性を重視した計画である。 2 グループは、仮眠室、訓練施設から消防署車庫まで明快な動線計画と広い通路により機能的な施設計画となっている。
④経済性	<ul style="list-style-type: none"> 将来の機構改革を考慮した諸室の転用等に関する優れた提案がなされているか。 光熱水費の削減に関する優れた提案がなされているか。 	<ul style="list-style-type: none"> 1 グループは、ライトコートによる自然採光・通風・排煙に考慮するとともにバルコニーを活用した建築計画からの省エネが重視されている。 2 グループは、自然採光・通風・排煙に考慮するとともに太陽光発電、LED 照明、浴槽の循環ろ過による使用量削減等、設備性能による省エネが重視されている。
⑤維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理業務の品質確保に関する優れた提案がなされているか。 予防保全・予知保全の考え方に関する優れた提案がなされているか。 	<ul style="list-style-type: none"> 1 グループは、維持管理企業による清掃インスペクションの実施や技術センター等の活用による従事者の資格取得の推奨、サポート体制がとられており、長期にわたる高水準のサービスの提供が期待できる。 空調機遠隔監視システムにより異常停止や突発修理の防止が期待できる。 2 グループは、SPC と業務受託者との相互モニタリングが提案されている。

ウ 消防無線に関する項目

	評価の視点	講 評
①施設整備計画	<ul style="list-style-type: none"> 消防無線設備の機能性に関する優れた提案がなされているか。 	<ul style="list-style-type: none"> 1 グループは、有線回線断絶時の無線回線の自動確保や、将来の拡張性の確保が提案されている。 2 グループは、優れた提案は特になされていない。

<p>②保守管理計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> 業務特性に応じた迅速かつ的確な保守管理体制・計画に関する優れた提案がなされているか。 	<ul style="list-style-type: none"> 1 グループは、既存システムの点検項目表を見直し、新システムに合った新たな点検項目を設定することや、障害発生時には庁舎近隣拠点からの迅速な対応が提案されている。 2 グループは、障害発生時には石巻市内と仙台市内拠点からの対応が提案されている。
----------------	--	--