

審査講評

大阪府警察寝屋川待機宿舎建替整備
等事業に係る選定事業者審査委員会

1 定量的事項審査

事業計画の提案は、3者のいずれも非常に安定した提案であると評価した。

(1) 資金調達計画

資本金は、親会社からの融資(劣後ローン)を併せると3者とも施設整備費に対し3%以上となり、十分な規模である。3者ともプロジェクトファイナンスによる融資を受ける計画となっている。資金調達先についてもPFI事業への融資経験を持つ複数の金融機関から関心表明書を取得するなど、いずれも資金調達に関するリスクは少ないものと評価した。

(2) 事業収支計画

毎期の元利金返済比率(DSCR: 1.00 よりも大きいことで設備借入金の返済が可能を示す。)が一部の期において0.99とわずかながらも1.00を下回るものがあったが、それぞれの提案において、追加の劣後ローン枠や融資予備枠等を具体的に設定し、資金不足へ対応している点や府が求める以上の保険の付保、バックアップサービサー企業を確保するなど業務に係るリスクの低減策も提案され、いずれも非常に安定した事業収支計画であると評価した。

2 定性的事項審査

施設整備計画及び維持管理業務計画の提案について総合的に審査した結果、「整理番号A」の提案が最も優れていると評価された。

(1) 施設整備計画

「整理番号A」の提案は、集約型住棟とすることで、開放的な住環境と界限性のある居住空間を創出しながら、環境負荷やライフサイクルコストの低減を図るとともに、西側隣地境界との距離を確保し、近隣への影響や景観に配慮した計画であった。また、既存の景観木を最大限に利用する努力がなされており、緑地と駐車スペースを融合させることで、新しい駐車スペースのあり方を提案していた。

住戸計画では、間口を 7,500mm と広くとり、主採光面に3居室を配置した合理的で可変性をもつ提案がなされ、細部にわたってもきめ細かな工夫が見られた。また、多様なコミュニティの形成を促すために、単身棟を世帯棟の間に配置するなどの積極的な棟配置がなされていた。

「整理番号C」の提案は、全住戸を南面させ、各住戸に均質な住環境を確保している点が評価された。しかし、南側住宅地に対するプライバシーの影響や圧迫感、西側住宅地に対する日影の影響等が懸念された。世帯用住戸計画では玄関ポーチ回りのアクセスや、細部にわたる設計面での配慮が評価された。

「整理番号D」の提案は、世帯用宿舎の高さを10階と比較的低く押さえている点や、単身棟にコミュニティパティオを取り込んだ計画が評価された。その反面、住棟に囲まれ、出入り口が1カ所の駐車場については、様々な問題が懸念された。また、連続する住棟配置による東西面の圧迫感や、西面住戸の京阪軌道敷からの騒音の影響等が心配された。

環境負荷の低減については、いずれも再生材の使用や建築副産物の抑制といった基本的な提案がなされていたが、自然エネルギー活用の提案は少なかった。「整理番号A」の提案は、雨水利用システムや完全自然還元型ごみ処理機の設置などの、積極的なものとなっていた。

(2) 維持管理業務計画

維持管理業務計画については、各グループとも要求水準を満足する提案となっていた。その中でも「整理番号A」の提案は、業務責任者を常駐させた一元的な業務体制、毎月実施する独自の防災点検、適切な修繕計画等、多項目にわたる具体的で積極的なものとなっていた。

3 審査結果

以上の審査を踏まえ総合的に評価した結果、「整理番号A」の提案を最優秀として選定した。

なお、審査の結果は、別紙「審査結果表」のとおりである。

審査結果表

審査項目		配点	整理番号 A	整理番号 C	整理番号 D	
定量的事項の審査	入札価格 (円)		13,767,479,582	14,109,964,660	14,540,688,000	
	現在価値価格(提案) (円)		8,022,524,000	8,384,971,000	8,626,811,000	
	事業の安定性に係る評価			評価/補正值	評価/補正值	評価/補正值
	資金調達計画に係るリスク			A	A	A
	事業収支計画に係るリスク			1.00	1.00	1.00
	現在価値価格(補正後) (円)			8,022,524,000	8,384,971,000	8,626,811,000
得点		50	50.00	42.75	37.91	
定性的事項の審査	1. 施設整備計画			評価/得点	評価/得点	評価/得点
	1. 配置計画	1. 配置計画 2. 動線計画	9	B 6.75	C 4.50	D 2.25
	2. 建築計画 (世帯用宿舎)	1. 機能・利便性 2. 居住環境 3. 耐久性・保水性	12	B 9.00	C 6.00	D 3.00
	3. 建築計画 (单身寮)	1. 機能・利便性 2. 居住環境 3. 耐久性・保水性	6	B 4.50	C 3.00	B 4.50
	4. 近隣への配慮	1. 建物等の計画 2. 施工計画	3	A 3.00	C 1.50	C 1.50
	5. 環境負荷の低減	1. 建設時における環境負荷の低減 2. 維持管理時における環境負荷の低減	3	B 2.25	C 1.50	C 1.50
	6. 景観などへの配慮	1. 景観計画 2. 建築デザイン	3	B 2.25	D 0.75	D 0.75
	7. コミュニティへの配慮	1. 建築計画 2. 屋外計画	3	B 2.25	B 2.25	C 1.50
	小計		39	30.00	19.50	15.00
	2. 維持管理業務計画			評価/得点	評価/得点	評価/得点
	1. 維持管理業務計画(大規模修繕計画を除く)		6	B	C	D
	2. 大規模修繕計画			4.50	3.00	1.50
	3. 維持管理業務実施計画					
	小計		6	4.50	3.00	1.50
	3. 総合評価			評価/得点	評価/得点	評価/得点
	提案内容の総合評価 (総合的なバランスの良さや独自性、斬新性等)		5	B 3.75	C 2.50	D 1.25
	小計		5	3.75	2.50	1.25
	得点		50	38.25	25.00	17.75
	合計得点(+)		100	88.25	67.75	55.66

整理番号 Bについては、入札参加がなかった。