

審査講評

大阪府警察金岡单身寮整備等事業に係る 選定事業者審査委員会

大阪府警察金岡单身寮整備等事業の募集に対して5グループから提案書が提出された。入札公告から受付まで3ヶ月足らずの短い期間にも関わらず、いずれも質の高い、特色ある提案をいただくことができた。提案者の皆様のご熱意やご努力にお礼申し上げる。

これらの提案を審査するにあたり、審査委員会に「事業計画部会」と「施設計画部会」の2つの専門部会を設けるとともに、各グループから直接ヒアリングを行うなど、慎重に審査を重ね、このたび、最優秀提案を選定した。

1. 定量的事項審査

資金調達計画及び事業収支計画については、いずれの提案も資金調達先である金融機関からの関心表明書を取得し、リスク対策案も示されていた。事業の安定性について、各提案を審査した結果、「整理番号A」の提案が最も安定していると評価した。

しかし、入札価格は、「整理番号F」の提案が最も低かったため、定量的事項の審査の結果、「整理番号F」が1位となった。

整理番号A

資金調達計画については、資本金と劣後融資の額の合計は十分な規模である。

事業収支計画については、単年度キャッシュフロー水準、各期内部留保額について安定的に確保されており、追加保険の付保、バックアップ企業の確保等リスク対策についても示されている。

事業計画を総合的に判断して、全体としてバランスのとれた提案であり、「安定している」と評価した。

整理番号C

資金調達計画については、劣後融資が想定されていないこともあり資本金は十分な規模であるとはいえない。また、代表企業が最大の出資者となっていない。

事業収支計画については、単年度キャッシュフロー水準、各期内部留保額について安定的に確保できているが、単年度収支にはばらつきがある。

劣後融資についてレートが未定（ヒアリング時点）である点は不安要素といえる。

事業計画を総合的に判断して、事業の安定性については、「普通である」と評価した。

整理番号D

資金調達計画については、劣後融資が想定されていないものの資本金は十分な規模である。

事業収支計画については、単年度キャッシュフロー水準、各期内部留保額について安定的に確保できているが、維持管理相当収入が平準化されていない。

事業計画を総合的に判断して、事業の安定性については、「やや安定している」と評価した。

整理番号E

資金調達計画については、資本金と劣後融資の額の合計は十分な規模である。

事業収支計画については、単年度キャッシュフロー水準、各期内部留保額について安定的に確保できているが、利息計算のミスが見受けられる。

事業計画を総合的に判断して、事業の安定性については、「やや安定している」と評価した。

整理番号F

資金調達計画については、資本金と劣後融資の額の合計は十分な規模である。

しかし、事業収支計画の損益計算書においては、施設整備、維持管理、大規模修繕のいずれについても収入と費用が同額設定であり、特別目的会社の損益は割賦利率と支払利率との差のみに依存することとしており、計画の実現性に不安がある。

事業計画を総合的に判断して、事業の安定性については、「やや不安がある」と評価した。

2. 定性的事項審査

定性的事項審査項目については、施設整備計画、維持管理計画、大規模修繕計画に加え、今回から「地域経済への配慮」、「環境への配慮」を新たな評価項目としたが、すべてのグループで中小・中堅建設企業の参画が見られたことや建築物の総合環境性能（BEE）で「ランク A」が4グループあったことなど評価できる結果となった。

各提案を総合的に審査した結果、「整理番号A」の提案が1位となった。

整理番号A

施設整備計画については、寮棟を南側（寮室は南向き）と東側（寮室は東向き）に配置し、アプローチを東側とした提案である。南棟9階、東棟8階と最も低く押さえ、高さに配慮した計画となっている。配置計画や建築計画において目立った難点はなく、全体として施設整備計画の評価は高かった。ただし、敷地北東の広場が車路によって寮棟と分断されていること、多目的室がエントランスホールから離れていることなど、共用

施設の配置に魅力付けがやや弱い感がある。また、寮棟妻面と立体駐車場の壁面が面する西道路側に緑地スペースも乏しく、景観への配慮が欲しい。

維持管理計画では、巡回点検、予防保全、セルフモニタリングなどの提案があり、評価された。

大規模修繕計画は、府の想定したものとほぼ同等の提案である。

整理番号C

施設整備計画については、寮棟を南側（寮室は南向き）と西側（寮室は西向き）に配置し、エントランス、共用施設を東側に配置して、立体駐車場をコの字型に囲んだ提案である。立体駐車場を極力街路に面さないようにした点は評価されるが、その分、配置計画が窮屈になった感がある。敷地北西の広場が主動線から外れていることや自動車進入口付近の来客用駐車場の窮屈さが指摘された。建築計画においては、エレベーターがエントランスホールから離れている点が利用上、管理上からやや難があるとされた。寮室の居住性の向上（内装仕上げ）、西側サブエントランスの設置などの配慮や太陽光発電、深夜電力利用の電気温水器採用などの積極的提案もみられた。

維持管理計画では、長期的視点からの予防保全、清掃業務における舗装の高圧洗浄による透水性の保持などの提案があり、評価された。

大規模修繕計画は、府の提示した項目より示されている項目が少なく、評価が低かった。

整理番号D

施設整備計画については、寮棟を南側（寮室は南向き）と東側（寮室は東向き）に配置し、メインエントランスを東側、自動車進入路を西側に設けた提案である。立体駐車場と寮棟低層部の屋上を広場とした点に特徴があるが、屋上広場が寮棟とつながっておらずアクセス性に難があると指摘された。また、消防活動空地確保による南側緑地の実現性や南側敷地境界から寮棟までの距離が近いことが指摘された。

維持管理計画では、屋上広場の管理において、寮自治会による自主的管理に期待する提案があったが、道路から直接利用できる広場専用エレベーターも含め、防犯面などが大きな問題とされた。

大規模修繕計画は、府の想定したものとほぼ同等の提案である。

整理番号E

施設整備計画については、寮棟を一部13階建の高層とし、全寮室を南面させた点にこの提案の特徴がある。南側に配置された寮棟の北部分の東側には低層のエントランス、共用施設を配し、西側には立体駐車場を配置している。寮棟の高さについて指摘される場所があったが、エントランス、多目的室、広場の関係は魅力的であり、施設整備計画の評価は最も高かった。

維持管理計画は、概ね府の想定していた内容と同等である。

大規模修繕計画は、府の提示した項目より多くの項目が提案されており、点検・修繕方法も具体的に示されていて、高く評価された。

整理番号F

施設整備計画については、寮棟を南北軸（寮室は東向き及び西向き）とした唯一の中廊下案である。この中廊下寮棟については、通風などについての配慮が足りないとする見方と、通風スリットを設け、高層部で階段状に階を落とし、棟長が短くなっており一定の配慮が認められるとする見方があった。また、寮棟の両側の空気を平面駐車場と立体駐車場にした配置計画についても、特に問題はないとする見方と、全体的に工夫が足りないとする見方があった。寮室の計画については、一般的なワンルームプランにとらわれず、狭い空間の中で様々な新しい試みを工夫していることについて評価された。また、工事期間が15ヵ月と最も短く施工計画に対して評価された。

全体として施設整備計画は「普通」程度と評価されたが、中廊下型を提案するのであれば、もっと工夫が必要であるという見方もあったことを付記しておく。

維持管理計画は、概ね府の想定していた内容と同等である。

大規模修繕計画は、府の提示した項目より示されている項目が少なく、提案された額が低く実現可能性に問題が残ると見られ、評価が低かった。

3. 審査結果

定量的事項の得点と定性的事項の得点を合計した総合得点において、「整理番号 A」の提案が第1位となり、最優秀提案として選定した。

審査の結果は、別紙「審査結果表」のとおりである。

審査委員長	山下 和久	（大阪府立大学経済学部教授）
審査委員長代理	杉山 茂一	（大阪市立大学大学院工学研究科教授）
	池田 良直	（日本政策投資銀行関西支店企画調査課長）
	北浦 かほる	（帝塚山大学現代生活学部教授）
	砂畑 恵理子	（砂畑恵理子公認会計士事務所公認会計士）
	布野 修司	（滋賀県立大学大学院環境科学研究科教授）
	山本 清孝	（堺市建築都市局建築部長）

審査結果表

評価項目		配点	整理番号A	整理番号C	整理番号D	整理番号E	整理番号F	
定量的事項の審査	入札価格(千円)		2,999,729	3,514,834	2,843,899	3,117,403	2,427,315	
	現在価値価格(提案)(千円)		2,124,387	2,503,208	2,008,492	2,224,520	1,727,508	
	事業の安定性に係る評価							
	事業計画	資金調達計画	(補正值)	1.00	1.02	1.01	1.01	1.03
		事業収支計画						
現在価値価格(補正後)(千円)			2,124,387	2,553,272	2,028,577	2,246,765	1,779,333	
得点 (小数第3位を四捨五入)		50	36.20	19.04	40.03	31.30	50.00	
定性的事項の審査	1. 施設整備計画							
	1. 配置計画	1. 配置計画	8	5.5000	4.5000	1.0000	5.0000	3.5000
		2. 動線計画						
	2. 建築計画	1. 機能性・利便性	15	8.4375	7.5000	6.5625	10.3125	4.6875
		2. 居住環境						
		3. コミュニティへの配慮						
		4. 耐久性・安全性						
	3. 景観等への配慮	1. 景観計画	3	1.8750	1.6875	1.1250	1.8750	1.6875
		2. 建築デザイン						
	4. 環境負荷の低減	1. 建設時における環境負荷の低減	3	1.8750	1.8750	1.1250	1.6875	1.5000
		2. 維持管理時における環境負荷の低減						
	5. 施工計画等	1. 施工計画	3	2.2500	1.3125	1.3125	1.3125	2.4375
		2. 実施体制						
	小計		32	19.9375	16.8750	11.1250	20.1875	13.8125
	2. 維持管理計画							
	維持管理計画	1. 維持管理業務計画	3	2.4375	2.2500	0.7500	1.3125	1.5000
		2. 維持管理業務実施体制						
	小計		3	2.4375	2.2500	0.7500	1.3125	1.5000
	3. 大規模修繕計画							
	大規模修繕計画	1. 大規模修繕業務計画	5	3.1250	1.2500	2.5000	3.7500	1.2500
		2. 大規模修繕業務実施体制						
	小計		5	3.1250	1.2500	2.5000	3.7500	1.2500
	4. 総合評価							
1. 地域経済への配慮	中小・中堅建設企業との協力体制	3	3.0000	2.2500	2.2500	2.2500	3.0000	
2. 環境への配慮	建築物の環境配慮措置	2	1.5000	1.5000	1.0000	1.0000	1.5000	
3. 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	3.9583	2.7083	1.4583	3.7500	1.0417	
小計		10	8.4583	6.4583	4.7083	7.0000	5.5417	
得点 の暫定値 (小数第3位を四捨五入)		50	33.96	26.83	19.08	32.25	22.10	
得点 (小数第3位を四捨五入)		50	50.00	39.50	28.09	47.48	32.54	
総合得点(得点 + 得点)		100	86.20	58.54	68.12	78.78	82.54	

整理番号Bについては、入札参加がなかった。