

## 審 査 講 評

大阪府立消防学校再整備等事業に係る  
選定事業者審査委員会

大阪府立消防学校再整備等事業の募集に対して4グループから提案書が提出された。いずれも施設の特徴をよく踏まえ、創意工夫ある質の高い提案であった。施設を使用しながらの再整備という制約の多い要求課題に取り組みられ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

事業の安定性について、資金調達計画及び事業収支計画を審査した結果、「整理番号A」と「整理番号B」の提案を「安定している」と評価した。

入札価格がもっとも低い「整理番号A」の提案が、定量的事項の審査において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、各期内部留保額が安定的に確保されていることに加え、追加融資枠も設定されている。また、バックアップサービスの確保、追加保険の付保等のリスク対応策も講じられている。

事業計画について特に懸念されることはなく、全体としてバランスのとれた提案であることから、「安定している」と評価した。

#### 整理番号B

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、各期内部留保額が安定的に確保されている。

事業計画について特に懸念されることはなく、全体としてバランスのとれた提案であることから、「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、劣後融資の提案がないため自己資金は十分な規模といい難い。

事業収支計画については、DSCRが1を下回り、また長期にわたって繰越欠損が生じるという計画は不適切であり、維持管理に係る収支が毎年一致するという計画も不自然である。

また、収益は調達・受取金利の利鞘のみとの提案であることについても懸念を感じた。その場合、調達金利が最重要要素となるにも関わらず金融機関の関心表明書を添付しないなど、不安感は否めない。

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

#### 整理番号D

資金調達計画については、資本金を厚くしているが、代表企業の出資比率がかなり低く、金利が高めであり、やや懸念を感じた。

事業収支計画については、余剰資金も確保しており、配当も計画している。

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

## 2. 定性的事項審査

定性的事項の審査項目については、施設整備計画、維持管理・運営計画（食堂等運営計画を含む）、大規模修繕計画に加え、総合評価に「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。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3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、教育管理機能・宿泊機能と屋内訓練場を1棟とし、敷地東側の南北軸に配置した提案である。建替え計画が比較的スムーズに進行するように配慮された計画であり、屋外動線を明確に区分しながら訓練グラウンドを広くまとめて取り、将来の訓練施設の増築等に対する配慮もなされている。ただ、提案されたランニングコースは持久走や体力測定のコースには不向きである。

建築計画は中廊下（ダブルコリドール）型のコンパクトな計画となっている。1階は、雑然としてプランに無理も感じるが、2階以上は、階毎にうまく空間が区分されている。食堂は4階に配置されているが、厨房へのサービス動線も適切に処理されている。

寮室部分については、簡易個室の収納量が少なく、ロフトタイプのベッドとなっているなど窮屈なところがあるが、ミーティングスペースとこれにつながるベランダ（物干しスペース）はゆったりと計画されている。

中廊下の欠点である環境面については、吹き抜けや光庭を設けるなどの配慮がなされているものの、宿泊室周りや教室周り等の明るさやゆとりについて、さらに工夫が欲しい。しかし、共用空間について、寮生にとって快適でくつろげる「楽しい」空間が用意されているか、食堂や浴場を含めて寮生間の様々なコミュニケーションを誘発する可能性があるかという観点から評価すると、他案に比べて優れていると考える。

維持管理・運営計画のうち、食堂等運營業務計画は、人件費の見積もりが少ないことがやや懸念されたが、不測の事態への対応を始め、きめ細かく明示した提案であり評価された。

大規模修繕計画は、府が提示した項目よりもやや多くの項目が提案されており、予防保全や当初の設計段階からの工夫などの提案等が示されていて、評価された。

総合評価の「地域経済への配慮」の評価項目では、中小企業が構成員等となっている点やSPCから直接業務を受注し、その受注率も高い点が評価された。

#### 整理番号B

施設整備計画については、教育管理機能・宿泊機能を1棟にまとめ、敷地東側に南北軸で配置し、屋内訓練場を西側に配置した提案である。訓練グラウンドを広くまとめて取り、将来の訓練施設の増築等に対する配慮もなされている。

建築計画は、中廊下形式を採用しているが、寮室を片側に寄せて反対側に共用部分をまとめるところどころに屋上テラスを設け、廊下への採光に配慮している。この扱いも理にかなっているが、寮室が長々と連続する構成がやや散漫な感がある。

また、全体計画としてのゾーニングが明快になっていないことや2階に配置された食堂、厨房まわりの空間計画面でのゆとりが乏しく、サービス動線が整理しきれいていないことも気になる。

寮室部分については、ミーティングスペースのプロポーションは細長く、使い勝手はよくないものの、簡易個室の方は、ゆったりと計画されている。

維持管理・運営計画のうち、維持管理計画は、概ね府の想定した内容と同等であるが、積極的な点検実施と警備員による設備管理が提案されており、評価された。また、食堂等運營業務

計画は、不測の事態における食材調達確保での提案内容や人件費が高く食材費の見積もりが少ないことがやや懸念されたが、特別メニューにおける専用コック、売店の充実、健康管理啓発など、他にない提案も見られた。

大規模修繕計画は、内容は府が想定した水準とほぼ同等の提案であるが、経常修繕での対応やフルメンテナンス契約活用による大規模修繕の合理化が提案されている。

#### 整理番号C

施設整備計画については、教育・管理棟を敷地北側東西軸に、宿泊棟、屋内訓練場を敷地東側南北軸に配置し、全体としてL字型の棟配置とした分棟タイプの案である。

敷地入口の両側に駐車場が並び窮屈な感があること、浄化槽の位置が公共下水道への切り替え時の対応の点で適切さを欠いたこと、厨房の車寄せスペースが狭いことなどの問題点があった。

教育・管理棟は通常の片廊下形式、宿泊棟は分節された中廊下形式で破綻なくまとめられており、宿泊棟への明るさやゆとりを最も重視した案である。

寮室部分については、ミーティングスペースとこれにつながるバルコニー（物干しスペース）が計画されており、簡易個室もゆったりしている。

しかし、要求水準に示した諸室の関係が充足されていない点が見られるなど、計画の密度が低く、詰められていない点が見受けられ、要求水準の読み込みの不足を感じた。

維持管理・運営計画のうち食堂等運営業務計画は、食材の安定確保や不測の事態への対応などが明示されており、また、幅広いメニューの選択性を提供する提案があり、評価された。

大規模修繕計画は、府が提示した項目よりもやや多くの項目が提案されていた。

総合評価の「地域経済への配慮」の項目では、中小・中堅企業が構成員となっている点やSPCから直接業務を受注している点が評価された。

#### 整理番号D

施設整備計画については、教育・管理棟を敷地北側東西軸に、宿泊棟を敷地東側南北軸に、屋内訓練場を西側に配した分散型配置の案である。1棟にまとめる効率よりも教育・管理、宿泊、訓練の各機能について計画的視点から1つずつ丁寧に検討した案である。本館の仮設が必要になるなど、建替計画のスムーズさにやや欠ける面があったが、各機能毎の建築計画や景観計画・建築デザイン等を含め、高く評価された。

教育・管理棟では1階の管理諸室を中廊下とし、上階の教室部分は片廊下にして屋上緑化するなど工夫が見られる。

食堂は最もゆったりした面積が確保されており、この点は評価された。

宿泊棟については、中廊下が比較的短いのであまり問題もないが、採光等への何らかの配慮

があってもよかったかと思われる。また、寮室部分については、ミーティングスペースがやや貧弱であるものの簡易個室は最もゆったりしていた。

維持管理・運営計画のうち食堂等運営業務計画は、メニューの工夫の提案はあまりなかったが、代替食の提供やバックアップ企業の提案は評価された。

大規模修繕計画は、府が提示した項目よりもやや多くの項目が提案されており、セルフモニタリングの実施計画が明確に示されている等の点が、評価された。

### 3. 審査結果

定量的事項の審査と定性的事項の審査ともに「整理番号A」が1位となり、「整理番号A」の提案を最優秀として選定した。

審査の結果は、別紙「審査結果表」のとおりである。

#### 大阪府立消防学校再整備等事業に係る選定事業者審査委員会

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
	東村 啓典	大東市都市整備部長

審査結果表(大阪府立消防学校再整備等事業)

評価項目		配点	整理番号A	整理番号B	整理番号C	整理番号D	
定量的事項の審査	入札価格(千円)		6,457,455	6,795,453	7,123,340	7,950,733	
	現在価値価格(提案)(千円)		4,668,981	4,946,717	5,182,956	5,744,937	
	事業の安定性に係る評価						
	事業計画	資金調達計画 事業収支計画	(補正值) (小数第3位を四捨五入)	1.00	1.00	1.03	1.01
	現在価値価格(補正後)(千円)			4,668,981	4,946,717	5,338,445	5,802,386
得点 (小数第3位を四捨五入)		50	50.00	41.67	29.92	16.00	
定性的事項の審査	1. 施設整備計画						
	1. 建替計画	1. 配置計画	11	8.2500	6.8750	2.7500	6.8750
		2. 建替・施工計画					
	2. 建築計画	1. 教育・管理機能	15	11.2500	8.4375	3.7500	11.2500
		2. 宿泊機能					
		4. 訓練機能					
	3. 景観・省資源等への配慮	1. 景観計画・建築デザイン	2	1.1250	1.0000	1.1250	1.2500
		2. 省資源・リサイクル 3. ランニングコストの低減	2	1.2500	1.2500	1.3750	1.5000
		4. 近隣への配慮	1	0.4375	0.4375	0.5000	0.8125
	小計		31	22.3125	18.0000	9.5000	21.6875
	2. 維持管理・運営計画						
	1. 維持管理計画	1. 維持管理業務計画	3	1.5000	2.2500	1.5000	1.5000
		2. 維持管理業務実施体制					
	2. 食堂等運営計画	1. 食堂等運営業務計画	3	2.0000	1.2500	2.0000	2.0000
		2. 食堂等運営業務実施体制					
	小計		6	3.5000	3.5000	3.5000	3.5000
	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	3	2.2500	1.5000	2.2500	2.2500
		2. 大規模修繕業務実施体制					
	小計		3	2.2500	1.5000	2.2500	2.2500
	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	1.5000	3.0000	0.7500
	2. 環境への配慮	建築物の環境配慮措置	2	1.0000	1.5000	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	2.9167	2.5000	1.0417	3.5417
	小計		10	6.9167	5.5000	5.0417	5.7917
得点 の暫定値(小数第3位を四捨五入)		50	34.98	28.50	20.29	33.23	
得点 (小数第3位を四捨五入)		50	50.00	40.74	29.00	47.50	
総合得点(得点 + 得点 )		100	100.00	82.41	58.92	63.50	