

「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)第 8 条の規定により、大阪府警察学校整備等事業の民間事業者の選定における客観的な評価の結果をここに公表する。

平成 21 年 12 月 25 日

国土交通省近畿地方整備局長 上総 周平

大阪府警察学校整備等事業

民間事業者選定結果

1. 事業概要

(1) 事業名

大阪府警察学校整備等事業

(2) 公共施設等の管理者等

国土交通大臣 前原 誠司

(本事業について国土交通大臣の事務を分掌する者 国土交通省近畿地方整備局長 上総 周平)

大阪府警察本部長 植松 信一

(3) 対象施設

整備対象施設

新設する大阪府警察学校(本館、講堂、生徒寮A・B、厚生棟、道場・体育館、射撃場、模擬交番、犯罪模擬家屋、屋外便所、資材倉庫、弾薬庫、車庫A・B、記念館、自転車置場、渡り廊下、ごみ庫、外構工事等新築施設)(以下「本施設」という。)

解体撤去対象施設

既存の大阪府警察学校(交野校及び射撃場)(以下「既存施設」という。)

(4) 事業場所

大阪府泉南郡田尻町りんくうポート南1番1外

〔新設場所：大阪府泉南郡田尻町りんくうポート南1番1

解体場所：大阪府交野市東倉治四丁目7番1号及び二丁目18番3号〕

(5) 事業内容

PFI事業(BTO方式)により本施設等の施設整備(既存施設の解体撤去を含む。)維持管理及び運営業務を実施する。

(6) 事業期間

事業契約締結日から平成37年3月31日まで。

(7) 事業の実施

落札者は、特別目的会社(SPC)を設立し、SPCは国と事業契約を締結し、大阪府警察学校整備等事業(以下、「本事業」という。)を実施する。

2. 経緯

事業者選定までの主な経緯は以下のとおりである。

実施方針の公表	平成 21 年 4 月 6 日
特定事業の選定、公表	平成 21 年 5 月 29 日
入札公告	平成 21 年 7 月 15 日
第一次審査資料の受付期間	平成 21 年 7 月 16 日 ~ 平成 21 年 8 月 19 日
第一次審査結果の通知	平成 21 年 9 月 1 日
入札書及び第二次審査資料の提出	平成 21 年 10 月 21 日
開札及び落札者の決定	平成 21 年 12 月 11 日

3. 事業者選定方法

(1) 事業者選定方法

本事業を実施する事業者には、施設整備、維持管理・運営の専門的な知識やノウハウが求められるため、落札者の決定にあたっては、事業提案及び入札価格の総合的な評価結果に基づいて決定する総合評価落札方式を採用した。

審査は、第二次審査に進むための競争参加希望者の資格、実績等の有無を判断する「第一次審査」と、入札参加者の事業提案を審査する「第二次審査」の二段階に分けて実施した。

(2) 事業者選定の体制

総合評価落札方式を実施するにあたり、評価の客観性を確保するために、「大阪府警察学校整備等事業有識者委員会」(以下「有識者委員会」という)を設置した。

(3) 有識者委員会

審査事項

有識者委員会は、総合評価に関するもののうち、落札者を決定するための評価基準の審議及び入札参加者から提出された事業提案について評価を行った。

構成

有識者委員会は、学識経験者から構成された。

有識者委員会のメンバーは以下のとおりである。

委員長	齊藤 慎	大阪大学大学院 経済学研究科 教授
委員	相良 和伸	大阪大学大学院 工学研究科 地球総合工学専攻 教授
委員	甲斐 良隆	関西学院大学専門職大学院 経営戦略研究科 教授
委員	嘉名 光市	大阪市立大学大学院 工学研究科 都市系専攻 准教授
委員	古阪 秀三	京都大学大学院 工学研究科 建築学専攻 准教授

有識者委員会の開催経緯

有識者委員会の開催経緯は以下のとおりである。

第1回有識者委員会	平成21年3月2日
第2回有識者委員会	平成21年5月18日
第3回有識者委員会	平成21年11月6日
第4回有識者委員会	平成21年11月20日
第5回有識者委員会	平成21年11月26日

4. 第一次審査

(1) 第一次審査の概要

第一次審査は、第二次審査のための提案等を行う入札参加者として適正な資格と必要な能力があると認められるに値する実績を有するかを審査するものであり、競争参加希望者が入札説明書に示す資格、実績等の要件を満たしているかどうかを審査するものである。

(2) 第一次審査の結果

平成21年8月19日までに2グループの応募があり、全グループについて競争参加資格要件を満たしていることが確認され、平成21年9月1日に競争参加資格の確認の結果を各応募グループへ通知した。

参加資格が確認されたグループは(3)のとおりである。

(3) 参加資格確認グループ(グループ名は五十音順)

清水建設グループ

構成員：清水建設(株)、(株)東洋食品

協力会社：(株)三菱地所設計、(株)シミズ・ビルライフケア関西、(株)トーカイ

三菱UFJリースグループ

構成員：三菱UFJリース(株)、(株)奥村組、三菱電機ビルテクノサービス(株)、
三菱電機ライフサービス(株)

協力会社：(株)東畑建築事務所、(株)関電工、川崎設備工業(株)

5. 第二次審査

(1) 第二次審査の手順及び方法

第二次審査は、総合評価落札方式により落札者を決定するため、入札参加者の事業提案を審査するものである。第二次審査の手順は下記のとおりである。

事業提案審査

入札参加者から提出された事業提案を審査する。ただし、事業提案に計画地外など、要求範囲外の事業提案が記載されていた場合、その部分は評価の対象としない。

ア 必須項目審査

事業提案が要求水準(必須項目)を全て充足しているかについて審査を行い、事業提

案が全ての要求水準(必須項目)を充足している場合は適格とし、一項目でも充足しない場合は不合格とする。適格者には、基礎点 600 点を付与する。

イ 加点項目審査

事業提案のうち国が特に重視する項目(加点項目)について、その提案が優れていると認められるものについては、その程度に応じて加点を付与する。

(ア) 有識者委員会における評価・審査結果案作成

有識者委員会の各委員が、加点項目ごとの評価基準に基づいて各入札参加者の事業提案の評価を行う。加点項目ごとの評価基準は、入札説明書添付資料「事業者選定基準」に定めるとおりである。

有識者委員会は、各委員の評価を踏まえて協議の上とりまとめ、審査結果案を作成し、国に提出する。なお、有識者委員会は入札参加者に対してヒアリングを実施し、事業提案の内容を確認する。

(イ) 国による審査結果の決定・加点付与

国はアにより付与された基礎点に有識者委員会における審査結果案による加点を付与する。加点は全体で 400 点満点である。

開札

国は、適格となった事業計画を提案した入札参加者による入札価格が予定価格の範囲内か否かを確認する。

なお、全ての入札参加者の入札価格が予定価格を超えている場合は、再度入札を行う。

総合評価

の事業提案審査の基礎点と加点の合計及び の予定価格の範囲内の入札価格をもとに各入札参加者の評価の得点を入札額で除した値から総合評価を行い、落札者を決定する。なお、同点の場合には、くじにより落札者を決定する。

(2) 第二次審査の結果

必須項目審査結果

要求水準(必須項目)について、事業提案の内容が要求水準を充足しているかどうかの審査を行った結果、応募グループ全てを適格者と判断し、基礎点 600 点を付与した。

加点項目審査結果

加点項目審査結果は下表のとおりである。

入札参加者	加点項目				合計
	経営管理	施設整備	維持管理	運営	
清水建設グループ	31.875	150.498	23.334	35.000	240.707
三菱UFJリースグループ	28.542	158.991	25.000	48.333	260.866

(3) 開札・総合評価

平成 21 年 12 月 11 日に開札・総合評価を行い、各入札参加者の入札価格は予定価格の範囲内であることを確認した。なお、開札に先立ち入札参加者の参加資格について全て満たす事を確認した。

予定価格 18,973,015,650 円(税込み)

総合評価結果

加点項目審査結果及び開札結果を踏まえ、総合評価結果は下表のとおり、清水建設グループを落札者として決定した。

入札参加者	得点(X)	入札価格 (億円) (Y)	入札価格 予定価格	評価値 (X/Y)	総合 順位	適用
清水建設グループ	840.707	136.64197874		6.153		落札
三菱UFJリースグループ	860.866	174.22142674		4.941		

得点及び評価値は、小数点以下 3 桁までの表記。入札価格は税込み価格。

(4) VFM 評価

「VFM」(Value For Money) とは、一般に「支払いに対して最も価値の高いサービスを供給する」という考え方であり、VFM の評価については、「PSC」(公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担見込額の現在価値) と「PFI 事業の LCC」(PFI 事業として実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担見込額の現在価値) を比較することにより行っている。

本事業の VFM 評価は、予定価格算定の基礎となった PSC 及び落札価格をもとに算定した。その結果、約 33.7% の VFM があることが確認された。

6. 有識者委員会における講評 (グループ名は五十音順)

清水建設グループ

実施体制では、PFI 実績を多数有する代表企業が設計、建設、維持管理の各段階で中心的な役割を担うことから迅速な意思決定が期待できる。SPC の経営安定化のため建設費の金利変動リスクを代表企業がカバーすることは評価できる。また、緊急事態への対応、詳細なリスク分析に基づくリスク分担や要求水準以上の保険付保、関係各社等により重層的なモニタリング、維持管理開始時・終了時のきめ細かな対応は評価できる。

施設配置は、本館と厚生棟を合築するほか全体を L 型に配置した提案で、各建物を結ぶ動線を短くするように配慮している。厚生棟の中心性が高まった反面、動線が本館に集中し過ぎた嫌いがある。機能面では、教育、生活及び訓練の環境に関してきめ細かい提案がなされ、全体としてバランスがとれている。設備面では、維持管理の容易性や臨海施設における長寿命化に配慮した設備システムの提案は評価できるほか省エネルギーについても具体的提案がなされている。また、防災活動拠点としても機能する特性を踏まえ、本館に免震構造を採用している点は評価できる。

業務品質管理に関する会議体の設置、夜間・休日を含む即応体制或いはLCCの縮減に關し具体的提案がなされ、事業期間中における質の高い維持管理の実現が期待される。さらに、事業期間後の維持管理に関する支援提案がなされている点も評価できる。

運營業務では、食中毒や大規模災害等の緊急時への対応やヘルプデスクを含めた24時間対応が提案されており、食堂では栄養士の配置やアンケート実施により、安価かつ栄養のバランスに優れたメニューの提供が期待できる提案となっている。一方、食堂スペースが比較的小さく待ち列も1列のため、運用に当たっては、より一層の工夫と機動的な対応が必要である。その他、周辺店舗より廉価な商品提供等、学生に配慮した提案をしている。

三菱UFJリースグループ

実施体制では、参加企業はPFIの経験があり安心感がもてる。しかし、実質的な経営体が代表企業ほかの参画する各社による運営協議会であるため、バランスに優れる一方で迅速な意思決定の面で若干の懸念が残る。多様なリスクへの対応を可能とする手厚い自己資金比率、事業の安定的継続性が見込まれる財務・資金管理方策及び維持管理開始時・終了時ににおける学校への対応体制は評価できる。

国費施設と府費施設を明快に区分するとともに厚生棟を要としたわかりやすい施設配置は、維持管理の効率性と機能性のバランスのとれた提案であり、生徒寮においては、プライバシーに配慮された提案で、いずれも評価できる。厚生棟の食堂にも十分なスペースが確保されており、学生の使いやすさに配慮された提案となっている。機能面では、教育、生活及び訓練の環境に関してきめ細かい提案がなされ、全体としてバランスのとれた提案であるが、8階建ての生徒寮については、階段を主に利用することを考慮するとやや疑問である。設備面では、LCCの低減や省エネルギーに関し、或いは維持管理の容易性に配慮した施設整備に關し具体的な提案がなされている。

近接した拠点を活用した即応体制や施設の機能維持・長寿命化に関する具体的提案がなされており、質の高い維持管理の実現が期待できる。また、事業期間中、事業期間後の維持管理に関する具体的提案がなされている点は評価できる。

運營業務では、食堂運営企業の大規模ネットワークを活かした緊急時対応や複数のバックアップサービスの確保がなされており、また、安価かつ栄養のバランスに優れたメニューの提供が期待できる提案となっている。食堂スペースは全体的にゆったりとした仕様であり動線も明確であるため、円滑に食事を提供できると共にリラクスの場としてふさわしいものとなっている。その他の運營業務においても、比較的安価なサービスの提供等、学生に配慮した提案をしている。

【参考】落札者（清水建設グループ）の提案概要



提案概要

設計、建設、維持管理及び運営を担う5企業より構成され、設計・建設・維持管理を担う代表企業のリーダーシップのもと事業経営を行う実施体制としている。確実な資金調達、適切なリスク分担、要求水準を超える各種保険の付保、維持管理及び運営の各業務でのバックアップ体制の確保、各段階でのセルフモニタリングの実施が見込まれる提案となっている。

施設計画では、「教育」を行う本館（厚生棟と合築）を中心に「生活」「訓練」の各施設をL型に配置し、移動動線の短縮とルートの複数化により、学生の迅速な移動を可能にする配置計画としている。また、近隣住宅地からの距離を確保した施設配置や敷地外周部の緑化により、周辺地域との調和に配慮する提案となっている。

環境面では、高効率機器の採用など各種の省エネルギー技術の採用により基準値に対して一定のPAL及びCEC値の低減、LCCO₂削減率が示されている。また、海岸近傍のため塩害対策を重視した提案となっている。

維持管理においては、教育・訓練・生活が機能的かつ快適に行えるよう夜間・休日も含めた24時間即応体制が提案されている。また、LCC削減を目指し、事業者の持つ技術・ノウハウを積極的に提供することが提案されている。さらに、事業終了時の円滑な引き継ぎについても提案されている。

運営においては、2企業による実施体制とし、食中毒や新型インフルエンザ、大規模災害時等の不測の事態への具体的な対応が提案されている。また、食堂では複数の栄養士の配置、アンケートの実施等により安価かつ栄養バランスに優れた多様なメニューの提供が期待できる提案となっている。また、プリペイドカード方式の採用や周辺店舗より廉価な商品提供等、学生に配慮した提案をしている。

施設計画概要

	施設名	階 数	構造形式	延床面積
国費施設	本館・厚生棟	地上5階	R C + S造/免震構造	13,522m ²
	講堂	地上2階	R C + S造	1,869m ²
	生徒寮	地上5階	R C造	9,187m ²
	射撃場	地上1階	R C + S造	2,452m ²
	車庫 他			1,255m ²
府費施設	生徒寮	地上5階	R C造	9,103m ²
	道場・体育館	地上2階	R C + S造	4,206m ²
	記念館	地上1階	R C造	230m ²
	車庫	地上1階	S造	183m ²
	合 計			42,007m ²