

富山県警察学校整備等事業
民間事業者選定結果

平成 17 年 1 月 26 日

1. 事業概要

(1) 事業名 「富山県警察学校整備等事業」

(2) 対象施設

学校本館、学生寮、厚生棟、柔剣道場及び体育館、犯罪模擬家屋、模擬交番、設備棟及び渡り廊下並びに危険物倉庫、外構等

(4) 事業場所

富山県富山市向新庄町八丁目 771 番 1、771 番 4、771 番 5、771 番 6、771 番 7、771 番 8

(5) 事業内容

PFI 手法 (BTO 方式) による富山県警察学校施設の設計、建設、工事監理、維持管理業務

(6) 事業期間

事業契約締結の日の翌日から平成 31 年 3 月 31 日まで (約 15 年間)

(7) 事業の実施

落札者は、特別目的会社を設立し、事業契約を締結し事業を実施する。

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 16 年 1 月 30 日
特定事業の選定、公表	平成 16 年 4 月 28 日
入札公告	平成 16 年 6 月 18 日
第一次審査資料の受付期間	平成 16 年 6 月 18 日
	～ 平成 16 年 7 月 16 日
第一次審査結果の通知	平成 16 年 7 月 28 日
入札書及び第二次審査資料の提出	平成 16 年 9 月 17 日
開札及び落札者の決定	平成 16 年 10 月 28 日

3. 事業者選定方法

(1) 事業者選定方法

富山県警察学校整備等事業 (以下「本事業」という。) を実施する PFI 事業者に

は、PFI や施設の建設、維持管理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、価格及びその他の条件によって落札者を決定する総合評価落札方式を採用した。また、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、入札参加者の提案内容等を審査する「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、専門的見地からの意見を参考とするために、「富山県警察学校整備等事業有識者等委員会」（以下「有識者等委員会」という。）を設置した。

有識者等委員会は、各提案について作成した得点案を国に報告し、国はこれを受けて得点を決定し、総合評価落札方式により落札者を決定した。

(3) 有識者等委員会

審査事項

有識者等委員会は、本事業の総合評価に関するもののうち、事業者を選定するための審査基準、応募者から提出された応募書類の審査及び評価（第二次審査）について審議を行った。

構成

有識者等委員会は、学識経験者、有識者、国及び富山県の職員から構成された。有識者等委員会のメンバーは以下のとおりである。

委員長	平木 俊一	新潟大学経済学部教授
委員	古田 俊吉	富山大学経済学部教授
委員	西村 伸也	新潟大学工学部教授
委員	赤林 伸一	新潟大学大学院自然科学研究科教授
委員	神川 康子	富山大学教育学部教授
委員	川野 常宣	富山県警察本部警務部会計課長 (H16.3.19～H16.3.31)
	川辺 春雄	富山県警察本部警務部会計課長 (H16.4.1～)
委員	森本 文忠	国土交通省北陸地方整備局営繕部長

有識者等委員会の開催経緯

有識者等委員会の開催経緯は以下のとおりである。

第1回有識者等委員会	平成16年3月19日
第2回有識者等委員会(事業計画部会)	平成16年4月21日
第2回有識者等委員会(施設整備・維持管理部会)	平成16年4月23日
第3回有識者等委員会(施設整備・維持管理部会)	平成16年5月11日
第3回有識者等委員会(事業計画部会)	平成16年5月14日
第4回有識者等委員会(施設整備・維持管理部会)	平成16年9月29日
第4回有識者等委員会(事業計画部会)	平成16年9月30日
第5回有識者等委員会(事業計画部会)	平成16年10月4日
第5回有識者等委員会(施設整備・維持管理部会)	平成16年10月6日
第6回有識者等委員会(施設整備・維持管理部会)	平成16年10月13日
第6回有識者等委員会(事業計画部会)	平成16年10月14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。なお、競争参加資格要件の詳細については、入札公告を参照されたい。

(2) 応募状況

平成16年7月16日までに6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があることが確認され、平成16年7月28日に通知した。

競争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(グループ名の五十音順)

大林組グループ

構成員：大林組(株)、三機工業(株)、辻建設(株)、(株)ホクタテ

協力会社：(株)山下設計

鹿島建設グループ

構成員：鹿島建設(株)、佐藤工業(株)、米沢電気工事(株)、北電産業(株)

協力会社：(株)日建設計

熊谷組グループ

構成員：(株)熊谷組、塩谷建設(株)、ダイダン(株)、古河総合設備(株)、(株)日立ビルシステム

協力会社：(株)安井建築設計事務所

新日本製鐵グループ

構成員：新日本製鐵(株)、松田平田設計(株)、川田工業(株)、飛鳥建設(株)、
新菱冷熱工業(株)、富山県総合警備保障(株)

協力会社：(株)ジャパンメンテナンス、(株)協和エクシオ

大成建設グループ

構成員：大成建設(株)、(株)佐藤総合計画、菱機工業(株)、北陸名鉄開発(株)、
大成サービス(株)

協力会社：(株)ユアテック

松井建設グループ

構成員：松井建設(株)、(株)東京エネシス、(株)三晃空調、平和管財(株)、
富山総合ビルセンター(株)

協力会社：(株)日総建、(株)総合設備コンサルタント

5. 第二次審査

(1) 第二次審査の概要

第二次審査は、総合評価落札方式により民間事業者を選定するため、入札参加者が策定した事業計画の提案内容を評価するものである。

第二次審査の手順は下記のとおりである。

事業提案審査

入札参加者からの提出書の各様式に記載された内容（以下「事業提案」という。）を審査する。

ア 必須項目審査

事業提案が業務要求水準（必須項目）をすべて充足しているかについて審査を行い、審査結果において事業提案がすべての要求水準（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もしくは記載のない場合は不合格とする。なお、適格者については、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（評価項目）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。なお、その審査は有識者等委員会において行う。また、加点は全体で 400 点満点である。

開札

国は、事業計画を提案した入札参加者による入札価格と予定価格を比較し、入札価格が予定価格の範囲内にある提案について総合評価を行う。

総合評価

の審査による事業提案の得点及び の予定価格の範囲内の入札価格をもとに総合評価を実施し、落札者を決定する。

(2) 事業提案審査 (必須項目審査)

必須項目 (要求水準の内容すべて) について、事業提案の内容が要求水準を充足しないことがないかどうか審査を行った結果、応募グループすべてを適格者と判断し、基礎点 600 点を付与した。

(3) 事業提案審査 (加点項目審査)

審査基準

加点項目審査では、提案内容が業務要求水準 (必須項目) を充足し、国が特に重視する項目について、更に優れた内容であるかどうかの審査を行う。採点基準は、加点項目ごとに設定されており、また各々の加点項目には配点が付されている。

各加点項目の詳細については、「富山県警察学校整備等事業 事業者選定基準」(入札説明書 資料-5) を参照されたい。

加点項目の審査結果

事業者選定基準に基づき、有識者等委員会において加点項目の審査を行った。

なお、事業計画に関する事項については平木委員、古田委員が、施設整備・維持管理に関する事項については西村委員、赤林委員、神川委員が採点を行った。

個別の加点項目に対する各委員の採点については、次の表のとおりである。

■事業計画に関する評価項目審査結果

事業計画	配点	大林組グループ		鹿島建設グループ		熊谷組グループ		新日本製鐵グループ		大成建設グループ		松井建設グループ		
		A 委員	B 委員											
事業計画														
事業体制	全体の事業体制	12	11	11	12	11	12	11	8	10	12	12	3	6
	会社（SPC）の経営体制・運営方針	8	8	5	7	6	7	6	6	5	6	5	3	3
	出資者の構成・出資条件等	8	8	6	5	6	6	5	6	6	6	5	5	4
	リスク分担	12	11	12	11	9	12	12	12	10	11	9	4	7
財務計画	収支計画	14	5	5	14	10	13	11	14	8	14	9	4	3
	資金調達・債務償還計画	12	10	8	12	10	10	8	11	7	12	10	9	6
	財務・資金管理方針	10	6	6	10	7	10	10	10	6	8	6	6	4
	財務面のモニタリング	4	4	2	4	2	4	3	3	2	4	3	3	2
小 計	80	63	55	75	61	74	66	70	54	73	59	37	35	
合 計		118		136		140		124		132		72		
平均点（小数点以下3桁表記）		59.000		68.000		70.000		62.000		66.000		36.000		

■施設整備・維持管理に関する評価項目審査結果

施設整備・維持管理		配点	大林組グループ			鹿島建設グループ			熊谷組グループ			新日本製鐵グループ			大成建設グループ			松井建設グループ				
			C 委員	D 委員	E 委員	C 委員	D 委員	E 委員	C 委員	D 委員	E 委員	C 委員	D 委員	E 委員	C 委員	D 委員	E 委員	C 委員	D 委員	E 委員		
施設整備																						
基本方針	基本理念のデザイン化	25	18	10	18	15	5	10	2	5	5	15	23	23	18	5	10	25	25	15		
	学校機能維持の計画	15	2	5	7	2	5	5	2	5	5	2	10	13	2	3	5	2	10	13		
社会性に関する性能	歴史・文化・風土への配慮	5	2	2	4	3	0	2	2	2	2	2	3	4	3	2	4	5	4	4		
	景観性	自然環境への配慮	10	5	5	7	5	3	3	2	0	5	7	8	10	8	5	8	10	10	10	
		周辺環境への配慮																				
環境保全性に関する性能	環境負荷低減に関する性能	適正使用・適正処理	5	1	3	4	1	3	4	1	3	2	1	3	5	1	3	5	1	3	4	
		エコマテリアル																				
	省エネルギー省資源	建物の熱負荷の抑制	5	0	3	3	0	3	3	0	4	4	0	2	4	0	1	3	0	4	3	
		設備システムの効率化																				
		自然エネルギーの直接利用																				
		自然エネルギーの変換利用																				
		水資源の有効利用																				
安全に関する性能	防災性	耐震	15	2	0	4	2	0	4	2	0	4	3	3	6	2	1	6	5	5	6	
	耐雪・耐寒	外部空間、外装及び建築設備	10	7	5	6	9	0	6	8	2	3	7	3	8	7	5	6	8	5	8	
		機能維持性																				
	機能維持性	電力供給機能	10	0	6	8	0	6	8	2	6	8	2	6	10	2	6	8	2	8	8	
		給水機能																				
		空調機能																				
	防犯性	防犯性	5	0	3	4	1	3	4	0	3	3	0	3	4	1	3	4	1	3	4	
機能性に関する性能	敷地内の利便性	アプローチ計画	15	3	8	10	7	8	10	3	10	10	9	15	10	7	5	8	12	10	10	
	歩行者動線																					
	自動車動線																					
経済性に関する性能	耐用性	フレキシビリティ	20	5	15	15	7	10	12	4	10	8	16	5	18	4	15	10	17	10	15	
		保安全性																				内外装材料 建築設備
																						更新性
建築に関する性能	配置計画・ゾーニング	全体配置計画	15	2	13	10	2	14	8	0	5	6	2	15	13	5	14	10	6	13	10	
		共通的施設計画																				
		教育ゾーン																				
		訓練ゾーン																				
		生活ゾーン																				
		事業の実施																				事業の実施体制
小計（施設整備）		280	65	121	184	76	123	144	47	99	122	99	193	232	77	106	146	138	205	200		
維持管理																						
維持管理業務の総則	業務概要	業務計画の基本的考え方	10	1	3	5	1	3	5	1	3	5	3	3	5	1	3	5	3	3	5	
		業務管理の基本的体制																				
コスト削減への対応																						
維持管理業務の項目	修繕業務規定	業務詳細	30	1	15	15	1	25	20	1	15	15	6	25	25	1	15	15	6	20	20	
小計（維持管理）		40	2	18	20	2	28	25	2	18	20	9	28	30	2	18	20	9	23	25		
加点項目配点計 （施設整備・維持管理）		320	67	139	204	78	151	169	49	117	142	108	221	262	79	124	166	147	228	225		
合計			410			398			308			591			369			600				
平均点（小数点以下3桁表記）			136.667			132.667			102.667			197.000			123.000			200.000				

(4) 得点

有識者等委員会の審査結果を受け、国は入札参加者の得点（基礎点+加点）を以下のとおり決定した。

大林組グループ

600 + 118 / 2 + 410 / 3 点 [795 . 667点]

鹿島建設グループ

600 + 136 / 2 + 398 / 3 点 [800 . 667点]

熊谷組グループ

600 + 140 / 2 + 308 / 3 点 [772 . 667点]

新日本製鐵グループ

600 + 124 / 2 + 591 / 3 点 [859 . 000点]

大成建設グループ

600 + 132 / 2 + 369 / 3 点 [789 . 000点]

松井建設グループ

600 + 72 / 2 + 600 / 3 点 [836 . 000点]

[] 内は、参考に、小数点以下 3 桁まで表記したものである。

(5) 開札・総合評価

平成 16 年 10 月 28 日に開札・総合評価を実施した。

結果は、下表のとおりであり、新日本製鐵グループを落札者として決定した。

入札参加者 (五十音順)	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	摘要
大林組グループ	795.667	27.53016		28.902		
鹿島建設グループ	800.667	28.68584		27.912		
熊谷組グループ	772.667	33.52305		23.049		
新日本製鐵グループ	859.000	27.60853713		31.114		落札
大成建設グループ	789.000	26.45316		29.826		
松井建設グループ	836.000	29.23349		28.597		

(得点及び評価値は小数点以下 3 桁までの表記)

(6) V F M評価

「V F M」(Value For Money)とは、「支払いに対して最も価値の高いサービスを提供する」という考え方であり、その評価に当たっては、「P F I事業費のL C C」(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の見込額の現在価値)並びに「P S C」(公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた財政負担の見込額の現在価値)の比較を行っている。

今回のV F M評価では、特定事業の選定時に算定したP S Cを使用した。その結果、約32%のV F Mがあることが確認された。

6. 事業提案に関する審査の総評

大林組グループ

【事業計画部門】

・代表企業の強いリーダーシップに基づく経営コンセプトにより明快な事業計画となっている。事業収益率を上回る金融機関からの借入金利を設定し、出資者側の内部収益を圧縮することで対処しているが、債務償還計画の考え方に疑問が感じられる。

【施設整備・維持管理部門】

・配置計画が明快であり、外観についても施設全体の統一感が評価できる。中庭側からの景観確保と中庭周りの諸室の有効活用とに関しては、具体的提案の必要性が感じられる。
・学生寮の個室配置が単調であること、教室部門のラウンジの配置等、個別の平面計画について配慮に欠ける点がある。

鹿島建設グループ

【事業計画部門】

・代表企業のリーダーシップを打ち出した経営コンセプトにより、リスク分担が明確な事業計画となっている。
・長期に亘る事業期間を踏まえた、堅実な提案がなされている。

【施設整備・維持管理部門】

・学校本館及び学生寮部分を南北軸上に長く配置した計画であり、周辺への景観面からの配慮について疑問があるが、建物外部の動線計画は明快である。
・学生寮について、個室及びラウンジにより形成されるユニットが東西に振り分けられている計画であり、ユニット計画は優れている。しかし、ユニットの独立性が強いので、ユニット外部とのコミュニケーションを促す方法に配慮が必要であると感じられる。

熊谷組グループ

【事業計画部門】

- ・きめ細かいセルフモニタリング体制の構築により、明確にリスク管理を行うなど、優れた事業計画となっている。
- ・収支計画については、事業全体を通しての考え方が明確であり、考え方に対応して安定的と認められる計画である。

【施設整備・維持管理部門】

- ・ボリュームの大きな3棟の主要建物が全て南北軸で配置されている。近接する本館と体育館の間を中庭としているが、空間の構成について配慮が不足している。
- ・周辺への景観面からの配慮及び施設内からの眺望確保に関して疑問がある。
- ・センターコリドール（渡廊下）の提案が効果的な動線を生み出しているが、学生の生活ゾーンと教育ゾーンとの間に緩衝空間を設けず近接させている点をはじめとして、全体配置計画上の疑問がある。

新日本製鐵グループ

【事業計画部門】

- ・構成員のうちの3社で幹事企業を構成し、事業をリードする体制となっている。
- ・きめ細かいリスク分担を提案しているなど、事業者へのリスク滞留が極めて少ない提案がなされている。

【施設整備・維持管理部門】

- ・学生寮棟の平面計画について、コミュニケーション及び快適な生活環境の形成に関する配慮が見られる。
- ・敷地に対して各棟がバランス良く配置されるとともに、学生寮棟を起点とした移動を円滑にする中庭回廊の提案が評価できる。
- ・本館及び体育館棟を切妻屋根としているが、建物ボリュームの増大及び周辺景観との調和の観点から疑問がある。

大成建設グループ

【事業計画部門】

- ・代表企業による全体マネジメントとともに、構成員間の合意形成について十分検討された体制が提案されている。
- ・事業主旨を分析した上で、堅実な提案がなされている。

【施設整備・維持管理部門】

- ・施設全体の配置が明快で、動線計画についても評価できる。

- ・学生寮部分について、個室が南北に振り分けられることにより個室の半数が北面しているが、居住環境に対する配慮が不足している。また、全てのリビングが中廊下を取り込んで連続に配置され、窓が無い計画となっている。このリビングについて、光庭による採光・通風を計画しているが、提案の実効性に疑問があるとともに、学生間のコミュニケーションを促す具体的工夫が見られない。

松井建設グループ

【事業計画部門】

- ・取締役の配置の考え方などの事業体制のコンセプトが不明瞭であるほか、事業期間に亘るリスクについては最低限の検討にとどまっていた。また、事業収益率を上回る借入金利を設定する等、財務計画の明確さに欠ける。

【施設整備・維持管理部門】

- ・体育館及び柔剣道場について、付帯施設をはさんで1階に配置することにより、既存の射撃場との関連が良く機能的な訓練ゾーンの形成が提案されている。
- ・各施設が、中庭を中心に機能的に配置されている点が評価できる。
- ・学生寮について、学生間のコミュニケーションを促すための配慮が提案されており、各棟の平面計画も明快であることが評価されるが、東西に面する一部の個室及びリビングの快適性を確保するための工夫が必要と感じられる。

(参考) 落札者（新日本製鐵グループ）の提案概要

主要な事業整備施設の概要

- | | | |
|---------------|------------------|--------------------|
| 1. 学校本館： | 鉄骨造地上 3 階建 | 延べ面積 約 2,300 m^2 |
| 2. 学生寮： | 鉄筋コンクリート造地上 6 階建 | 延べ面積 約 3,600 m^2 |
| 3. 厚生棟： | 鉄骨造平屋建 | 延べ面積 約 300 m^2 |
| 4. 柔剣道場及び体育館： | 鉄骨造地上 2 階建 | 延べ面積 約 1,800 m^2 |

落札者の提案イメージ図



本図は参考資料として提出されたものであり、実際の建築イメージとは異なる場合がある。