

鹿児島県警察学校整備等事業  
民間事業者選定結果

平成18年12月26日

## 1. 事業概要

### (1) 事業名 「鹿児島県警察学校整備等事業」

### (2) 対象施設

学校本館、学生寮、柔剣道場・体育館、厚生棟、設備棟、射撃棟、自動車車庫、模擬家屋、危険物倉庫、屋外便所、渡り廊下、模擬交番、外構等

### (3) 事業場所

鹿児島県始良郡始良町平松字神崎4 2 1 1 - 1 外 (新築)

鹿児島県鹿児島市坂元町7 8 4 (とりこわし)

### (4) 事業内容

PFI 手法 (BTO 方式) による鹿児島県警察学校施設の設計、建設、工事監理、維持管理業務

### (5) 事業期間

事業契約締結の日の翌日から平成 33 年 3 月 31 日まで (約 15 年間)

### (6) 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 18 年 1 月 13 日
特定事業の選定、公表	平成 18 年 3 月 28 日
入札公告	平成 18 年 6 月 23 日
第一次審査資料の受付期間	平成 18 年 6 月 23 日 ～ 平成 18 年 7 月 26 日
第一次審査結果の通知	平成 18 年 8 月 8 日
入札書及び第二次審査資料の提出	平成 18 年 9 月 21 日
開札及び落札者の決定	平成 18 年 11 月 8 日

## 3. 事業者選定方法

### (1) 事業者選定方法

鹿児島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、「鹿児島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

### ① 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。

### ② 構成

有識者等委員会は、学識経験者、有識者、国及び鹿児島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	竹下 輝和	九州大学大学院人間環境学研究院教授
委員	黒瀬 重幸	福岡大学工学部教授
委員	実積 寿也	九州大学大学院経済学研究院助教授
委員	高田 仁	九州大学大学院経済学研究院助教授
委員	友清 貴和	鹿児島大学学長補佐・工学部教授
委員	竹之内 義次	鹿児島県警察本部警務部会計課長 (H17. 11. 1～H18. 3. 31)
	西田 良幸	鹿児島県警察本部警務部会計課長 (H18. 4. 1～)
委員	大木 典雄	国土交通省九州地方整備局営繕部長 (H17. 11. 1～H18. 7. 10)
	森安 研	国土交通省九州地方整備局営繕部長 (H18. 7. 11～)

### ③ 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17年12月5日
第2回有識者等委員会	平成18年3月10日
第3回有識者等委員会	平成18年4月14日
第4回有識者等委員会	平成18年10月3日
第5回有識者等委員会	平成18年10月14日
第6回有識者等委員会（事業計画部会）	平成18年10月24日
第6回有識者等委員会（施設整備・維持管理部会）	平成18年10月28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18年7月26日までに3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18年8月8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）

###### ●大成建設グループ

構成員：大成建設(株)、(株)大建設計、(株)関電工、大成設備(株)  
大成サービス(株)、(株)渡辺組、(株)ガードシステム鹿児島  
(株)南日本総合サービス

###### ●南国殖産・新日鉄エンジニアリンググループ

構成員：南国殖産(株)、新日鉄エンジニアリング(株)、(株)九電工  
(株)菱熱、(株)梓設計  
協力会社：(株)竹中工務店、(株)植村組、(株)イオンディライト

###### ●西松建設グループ

構成員：西松建設(株)、(株)東急コミュニティー、(株)佐藤総合計画  
(株)東条設計、(株)きんでん、三建設備工業(株)  
協力会社：(株)新日本設備計画、セコム(株)

## 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次のとおりである。

#### ① 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若しくは記載のない場合は不適格とする。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 点満点とする。

#### ② 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。

#### ③ 総合評価

①の審査による事業提案の得点及び②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ているかどうかの審査を行った結果、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）

#### ① 審査基準

加点項目審査では、提案内容が要求水準（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、「鹿児島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。

## ② 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高田委員、実積委員が、施設整備・維持管理に関する事項については竹下委員、黒瀬委員、友清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

基本方針	評価分類	評価項目	配点	大成建設グループ			南国殖産・新日鉄エンジニアリンググループ			西松建設グループ				
				A委員	B委員	平均	A委員	B委員	平均	A委員	B委員	平均		
事業計画	1. 安定的で確実な事業執行を可能とする体制及び事業計画	1-1. 事業体制	全体の事業体制	10	6	6	6	6	6	6	6	6		
			会社(SPC)の経営体制・運営方針	5	1.5	3	2.25	3	1.5	2.25	3	3	3	
			出資者の構成・出資者条件	10	3	6	4.5	6	6	6	6	6	6	
			リスク分担	10	6	6	6	6	6	6	3	6	4.5	
		5		5	5	5	5	5	5	5	5	5		
			1-2. 財務計画	収支計画	10	6	6	6	6	6	6	6	6	
				資金調達・債務償還計画	10	6	6	6	6	6	6	6	6	
				財務・資金管理方針	10	6	6	6	6	3	4.5	6	6	6
			1-3. 事業の実施工程	全体の実施工程	5	3	3	3	3	3	3	3	3	3
				円滑な実施工程の確実性	15	9	9	9	9	4.5	6.75	15	9	12
合 計				90	51.5	56	53.75	56	47	51.50	59	56	57.50	

◆施設整備・維持管理に関する評価項目審査結果

基本方針	評価分類	評価項目	配点	大成建設グループ				南国殖産・新日鉄エンジニアリンググループ				西松建設グループ				
				C委員	D委員	E委員	平均	C委員	D委員	E委員	平均	C委員	D委員	E委員	平均	
施設整備	1. 機能的かつ快適な学校活動空間の確保	1-1. 利用しやすい施設	効率的な機能配置	15	9	15	9	11	15	9	15	13	9	4.5	4.5	6
			快適な利用者動線	15	9	9	4.5	7.5	15	9	15	13	9	9	4.5	7.5
	1-2. 機能的で快適な施設	学校内の全体環境への配慮	10	6	10	10	8.67	6	10	6	7.33	6	6	3	5	
		優れた教育環境の確保	10	6	6	6	6	6	6	10	7.33	6	6	3	5	
		優れた生活環境の確保	10	6	3	6	5	6	6	3	5	6	6	10	7.33	
		優れた訓練環境の確保	10	10	6	6	7.33	10	6	6	7.33	6	6	10	7.33	
	1-3. 安全性が確保された施設	学校利用者の安全確保	20	20	12	12	14.67	20	6	6	10.67	20	6	6	10.67	
	2. 周辺環境に調和した整備	2-1. 周辺環境に適合した施設	地域と調和したデザイン	25	15	25	15	18.33	25	15	15	18.33	15	15	7.5	12.5
			周辺住民の生活環境の確保	25	15	25	15	18.33	25	15	25	21.67	7.5	7.5	7.5	7.5
	3. 環境負荷の低減	3-1. 地球環境に適合した施設	優れた環境負荷低減性	20	20	12	12	14.67	20	12	12	14.67	20	12	12	14.67
	4. ライフサイクルコストの低減	4-1. ランニングコストが安価な施設	維持管理費及び修繕費低減に配慮した施設づくり	10	6	10	6	7.33	10	6	6	7.33	10	6	6	7.33
			光熱水費低減に配慮した施設づくり	20	6	12	6	8	12	12	20	14.67	12	6	12	10
				2	1.66	1.66	1.66	1.66	1.91	1.91	1.91	1.91	1	1	1	1
	5. 将来にわたる維持管理・運営への配慮	5-1. 維持管理が容易な施設	安全で容易な作業性	20	20	20	12	17.33	20	12	12	14.67	12	12	12	12
長寿命化への配慮			5	5	5	5	5	5	3	3	3.67	5	5	3	4.33	
6. 耐震性能と防災活動拠点機能の確保	6-1. 防災性に優れた施設	耐震性の確保	15	15	9	9	11	15	9	9	11	15	9	15	13	
		自然災害時の安全確保	15	9	9	4.5	7.5	9	4.5	4.5	6	9	4.5	4.5	6	
小 計			250	181.66	192.66	142.66	172.32	223.91	145.41	172.41	180.58	171.50	124.50	124.50	140.16	
維持管理	1. 質の高い維持管理	1-1. 質の高い維持管理の実現の手法	質の高い維持管理を実現するための体制	20	12	6	6	8	20	20	12	17.33	12	12	12	12
			質の高い維持管理の具体的手法	10	6	6	6	6	10	6	6	7.33	6	10	6	7.33
	2. PFI事業費以外の維持管理に関するコスト削減	2-1. 事業期間中の維持管理コスト削減 2-2. 事業期間後の維持管理コスト削減	事業期間中のコスト削減のための運用上の支援	10	6	6	3	5	6	6	6	6	6	6	6	
			事業期間後のコスト削減のための運用上の支援	20	12	6	6	8	12	12	12	12	12	12	12	12
	小 計			60	36	24	21	27	48	44	36	42.66	36	40	36	37.33
合 計			310	217.66	216.66	163.66	199.32	271.91	189.41	208.41	223.24	207.50	164.50	160.50	177.49	



(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。

● 大成建設グループ

600 + 53.75 + 172.32 + 27 点 [853.07点]

● 南国殖産・新日鉄エンジニアリンググループ

600 + 51.5 + 180.58 + 42.66 点 [874.74点]

● 西松建設グループ

600 + 57.5 + 140.16 + 37.33 点 [834.99点]

(5) 開札・総合評価

平成18年11月8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、大成建設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
大成建設グループ	853.07	43.55627121	○	19.585	1	落札
南国殖産・新日鉄 エンジニアリング グループ	874.74	47.98571725	○	18.229	3	
西松建設グループ	834.99	45.24099258	○	18.456	2	

(※評価値は小数点以下3桁までの表記)

## (6) 総合評価の結果及びVFMの評価について

### ①総合評価の結果について

- ・総合評価落札方式は、性能、機能、技術等（以下「性能等」という。）に関する提案を募集し、民間の技術を積極的に活用することにより、価格だけでなく、価格以外の技術的な要素を考慮することにより公共工事の質を高めるため、入札者に、工事価格及び性能等をもって申込みをしてもらい、これらを総合的に考慮して落札者を決定する方式である。
- ・本PFI事業においても、この総合評価落札方式に基づく「事業者選定基準」を設定し、価格面を踏まえた最も質の高い事業提案について、客観的に選定したものである。

### ②VFMの評価等について

#### 1)VFMとは

- ・VFMとは、「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、同一の目的を有する2つの事業を比較する場合、支払に対して価値の高いサービスを供給する方を他に対し「VFMがある」といい、残りの一方を他に対し「VFMがない」という。

#### 2)事業特性に応じたサービスの把握と事業者選定基準

- ・VFMを評価するとは、支払い及びサービス水準とその向上度合いの関係を客観的に把握することになる。
- ・まず、支払いに関しては、個々の提案による「PFI事業費の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の見込額の現在価値）並びに「PSC」（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）を比較することにより、VFMを評価することができる。
- ・一方、サービス水準は、貨幣価値換算できるものばかりでなく、定性的にしか把握できない内容のものも多く、これをどのように把握するかについては、事業の特性に応じて検討されなければならない。
- ・対象事業が大規模で多岐に渡る場合、事業運営の適正さ、景観や地域貢献度等の定性的な評価項目が重要となるし、提供するサービスが受益者の生活と密接に関わる場合、価格に反映されにくい細かな工夫とその組み合わせについて十分評価しておくことが不可欠である。
- ・本事業に当たっては、建物事業に即した各種サービスの重要度を踏まえ、これらの評価ルールについて、「事業者選定基準」として規定していた。
- ・今回の結果は、支払いとサービス双方を勘案し、最もVFMがある事業の選定がなされたといえる。

### 3) 落札結果による支払い面での VFM の確認

- ・落札者の入札価格を用いた P F I 事業費の L C C と予定価格作成時の P S C とを比較したところ、定量的評価において財政負担が約 3 割軽減されることが確認された。

## 6. 事業提案に関する審査の講評

### ■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、代表企業グループ全体の関与が明確な体制が提案されており機動的な事業遂行が期待できる反面、段階に応じた総括代理人の変更については、円滑な引き継ぎに留意を要する。
- ・財務計画画面の確実性が高い提案であった。
- ・事業の実施工程についても円滑な実施が見込める提案であった。

#### 【施設整備・維持管理部門】

- ・学校内の全体環境の確保について、教育・生活・訓練環境のバランスや学校内の快適性確保が十分配慮された提案であった。
- ・安全で容易な維持管理の作業性について、職員や学生が行う保守清掃等の作業性や、炊事場の衛生環境の確保が十分配慮された提案であった。
- ・長寿命化への配慮について、降灰や潮風の影響を踏まえた施設の長寿命化や各設備諸室における機器更新対応が十分配慮された提案であった。

### ■南国殖産・新日鉄エンジニアリンググループ

#### 【事業計画部門】

- ・建設業務と維持管理業務を担当する主要な 2 社により事業をリードする特色ある事業遂行体制となっているが、SPC の経営体制や業務の遂行体制において代表企業と副代表企業の間での役割分担、補完関係が一部不安な面も見られた。
- ・財務計画画面の確実性が高い提案であった。
- ・事業の実施工程については円滑な実施が期待されるものの、PFI 事業としての特殊性を考慮した提案にやや不足が見られた。

#### 【施設整備・維持管理部門】

- ・効率的な機能配置について、各施設の機能や施設相互の関連が十分配慮された提案であった。
- ・学生の動線について、学生寮を中心とする円滑で快適な移動が十分配慮された提案であった。

- ・周辺住民の生活環境確保について、建物による圧迫感やグラウンドでの発生音が住宅地に影響を与えないよう十分配慮された提案であった。
- ・維持管理業務の実施体制について、地元企業と大手企業のJV体制による即応体制や危機管理対応の確実性が十分配慮された提案であった。

#### ■西松建設グループ

##### 【事業計画部門】

- ・代表企業の全体マネジメント及び各企業の明確な役割分担が特徴的な提案であったが、保険によるリスク対策については確実性の面でやや不足が見られた。
- ・財務計画画面の確実性が高い提案であった。
- ・事業の実施工程について、PFI事業の主旨及び安定性の高い事業遂行の観点から円滑な事業遂行が見込める優れた提案であった。

##### 【施設整備・維持管理部門】

- ・長寿命化への配慮について、降灰や潮風の影響を踏まえた施設の長寿命化や各設備諸室における機器更新対応が十分配慮された提案であった。
- ・耐震性の確保について、地盤特性を踏まえた十分な工夫が提案されていた。

## (参考) 落札者（大成建設グループ）の提案概要

### ■主要な事業整備施設の概要

1. 学校本館	: 鉄筋コンクリート造地上2階建	延べ面積 約 3,400 m <sup>2</sup>
2. 学生寮	: 鉄筋コンクリート造地上5階建	延べ面積 約 4,700 m <sup>2</sup>
3. 柔剣道場・体育館	: 鉄筋コンクリート造平屋建	延べ面積 約 1,800 m <sup>2</sup>
4. 厚生棟	: 鉄筋コンクリート造平屋建	延べ面積 約 500 m <sup>2</sup>
5. 射撃棟	: 鉄筋コンクリート造平屋建	延べ面積 約 1,300 m <sup>2</sup>

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。