

宮城県消防学校移転整備事業に係る  
優秀提案選定結果について

平成21年7月

宮城県民間資金等活用事業検討委員会

## 目 次

はじめに.....	1
I 事業名称及び場所.....	2
1 事業名称.....	2
2 事業の場所.....	2
II 事業概要.....	2
1 事業期間.....	2
2 事業内容.....	2
3 事業方式.....	2
III 事業者選定の経過.....	2
IV 審査方法等.....	2
1 事業者の募集及び選定方法.....	2
2 検討委員会.....	2
(1) 委員.....	2
(2) 検討委員会による審査会開催日及び議題.....	3
V 入札参加資格審査.....	3
VI 入札書類審査.....	4
1 入札書類及び入札価格の確認.....	4
2 基礎項目審査.....	4
3 加点項目審査.....	4
(1) 評価方法.....	4
(2) 評価結果.....	4
4 価格評価点の算定.....	6
(1) 価格評価点の算定方法.....	6
(2) 算定結果.....	6
5 優秀提案の選定.....	7
(1) 優秀提案の選定方法.....	7
(2) 選定結果.....	7
VII 審査講評.....	8
1 各審査項目の講評.....	8
2 総評.....	16

## は じ め に

宮城県民間資金等活用事業検討委員会（以下「検討委員会」という。）は、平成 20 年 12 月 26 日に総合評価一般競争入札として告示された宮城県消防学校移転整備事業に係る事業者提案について審査を行ってまいりました。

この度、検討委員会による審査が終了し、優秀提案を選定しましたので、ここに審査結果を報告します。

### 検討委員会

委員長	山 田 晴 義	宮城大学名誉教授
副委員長	小野田 泰 明	東北大学大学院工学研究科教授
委員	及 川 雄 介	及川雄介法律事務所
委員	坂 元 一 宇	あずさ監査法人仙台事務所
委員	山 本 和 恵	東北文化学園大学科学技術学部 人間環境デザイン学科准教授
委員	石 山 英 顕	宮城県総務部長
臨時委員	藤 橋 孝 彰	宮城県消防長会会長(仙台市消防局長)

## I 事業名称及び場所

### 1 事業名称

宮城県消防学校移転整備事業

### 2 事業の場所

宮城県仙台市宮城野区幸町四丁目7番1号 地内

## II 事業概要

### 1 事業期間

事業契約締結日(平成21年10月上旬予定)～平成43年3月31日

### 2 事業内容

宮城県消防学校の設計,建設,維持管理及び食堂等運営業務

### 3 事業方式

BTO方式(事業者が本施設の設計・工事監理・建設業務等を行った後に,県にその所有権を移転し,事業期間中に係る維持管理業務,既存じゅう器備品移転業務,食堂等運営業務を遂行する。)

## III 事業者選定の経過

平成20年12月26日 入札公告

平成21年 5月14日 事業提案書提出・開札

平成21年 7月13日 優秀提案の選定

## IV 審査方法等

### 1 事業者の募集及び選定方法

事業者の募集及び選定は,価格及び提案内容を総合的に評価し落札者を決定する総合評価一般競争入札により行うこととし,入札に当たっては,始めに県が入札参加資格審査において,入札参加者の参加資格について審査を行いました。入札書類審査においては,落札者決定基準に従い,入札価格及び本事業の各業務に関する提案内容の審査を行いました。

入札書類審査における入札価格及び提案内容は,検討委員会が総合的に評価し,最も優れた提案を優秀提案として選定しました。

### 2 検討委員会

#### (1) 委員

	氏名	役職等
委員長	山田 晴 義	宮城大学名誉教授
副委員長	小野田 泰 明	東北大学大学院工学研究科教授
委員	及 川 雄 介	及川雄介法律事務所
委員	坂 元 一 宇	あずさ監査法人仙台事務所
委員	山 本 和 恵	東北文化学園大学科学技術学部 人間環境デザイン学科准教授
委員	石 山 英 顕	宮城県総務部長
臨時委員	藤 橋 孝 彰	宮城県消防長会会長(仙台市消防局長)

(2) 検討委員会による審査会開催日及び議題

開催日	議題
平成21年5月13日	<ul style="list-style-type: none"> <li>入札参加表明書, 入札参加資格審査申請書の受付状況</li> <li>提案審査の体制及び進め方</li> </ul>
平成21年6月8日	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一次評価検討</li> <li>提案事業者ヒアリング内容の検討</li> </ul>
平成21年7月1日	<ul style="list-style-type: none"> <li>第二次評価の検討</li> <li>提案事業者ヒアリングの実施</li> </ul>
平成21年7月13日	<ul style="list-style-type: none"> <li>最終評価内容の検討</li> <li>優秀提案の決定について</li> </ul>

V 入札参加資格審査

入札参加資格審査申請は, 3グループからなされ, 県において審査した結果, いずれのグループも入札参加資格を有するものと認められました。

しかしながら, 開札日までに1グループが入札を辞退し, 表1に示す2グループから入札書及び事業提案書が提出されました。

なお, 審査の公正を確保するため, 各グループには登録記号(任意のアルファベット)を付し, 検討委員会による審査会では, 参加企業名を伏せ, この記号をグループ名として審査を行いました。

表1

登録記号	K	M
グループ名	東急建設グループ	JPIグループ
代表企業	東急建設(株)	日本PFIインベストメント(株)
構成企業	中城建設(株) (株)太平洋エンジニアリング	仙建工業(株) 奥田建設(株) 佐々良建設(株) 後藤工業(株) (株)小野良組 (株)ビルキャスト (株)グリーンハウス
協力企業	(株)昴設計 日本電設工業(株) (株)宮城運輸 セントラル警備保障(株) (株)魚国総本社	(株)アイ・エフ建築設計研究所 (株)松本純一郎設計事務所 (株)朝日工業社 太平電気(株)

## VI 入札書類審査

### 1 入札書類及び入札価格の確認

2グループから提出された入札書類が、全て入札説明書の指定どおりにそろっていること、更に入札書に記載された入札価格が予定価格の範囲内であることを県が確認しました。

### 2 基礎項目審査

2グループの提案内容が基礎審査項目(別紙1)の審査基準をすべて満たしていることを県が確認し、検討委員会において報告しました。

### 3 加点項目審査

#### (1) 評価方法

検討委員会において、各グループの提案内容を審査項目ごとに5段階の加点基準で評価し、それに応じて計算される得点(加点)を付与しました。

加点項目審査の評価水準は、提案内容が要求水準と同等のサービス水準と判断される場合を「E」(加点なし)とし、要求水準より優れていると判断される場合に、その度合いに応じて加点することとしました。

#### 加点基準

	評価水準	加点比率(加点数 = 配点 × 加点比率)
A	特に優れている	100%
B	AとCの中間程度	75%
C	優れている	50%
D	CとEの中間程度	25%
E	加点すべき点はない	0%

#### (2) 評価結果

加点項目審査の評価結果は、表2に示すとおりです。

表2 加点項目審査の評価結果

審査項目	配点	登録記号K		登録記号M	
		評価	得点	評価	得点
<b>事業計画全般に関する事項</b>					
(1) 本事業への基本的な考え方	35	C	17.50	C	17.50
本事業の基本理念の理解					
業務遂行体制と確実な実行計画					
(2) 資金・収支計画	20	B	15.00	C	10.00
(3) リスク管理	20	C	10.00	C	10.00
リスク管理方針と対策					
事業継続の方策					
その他					
小計	75		42.50		37.50

審査項目	配点	登録記号K		登録記号M	
		評価	得点	評価	得点
入札者独自の提案に関する事項					
(1)事業者独自のノウハウやアイデア	20	A	20.00	C	10.00
(2)地域社会経済への貢献					
(3)その他					
小計	20		20.00		10.00
設計業務に関する事項					
(1)設計業務全般	10	C	5.00	C	5.00
(2)機能性,クオリティ	230		125.50		131.25
全体配置・ゾーニング・諸室配置・動線計画	(30)	B	(22.50)	C	(15.00)
管理教育施設	(30)	C	(15.00)	B	(22.50)
宿泊施設	(30)	C	(15.00)	B	(22.50)
訓練施設(設備計画含む)	(60)		(33.00)		(30.00)
)訓練塔	(48)	C	(24.00)	C	(24.00)
)屋内訓練場	(12)	B	(9.00)	C	(6.00)
その他施設	(10)	C	(5.00)	D	(2.50)
屋外訓練施設	(20)	C	(10.00)	C	(10.00)
外構等	(15)	C	(7.50)	B	(11.25)
設備計画,仕上計画	(20)	C	(10.00)	C	(10.00)
じゅう器備品,訓練用資機材	(15)	C	(7.50)	C	(7.50)
(3)フレキシビリティ	25		12.5		16.25
設備の更新性・メンテナンス性の配慮	(15)	C	(7.50)	B	(11.25)
平面計画,構造計画における更新性への配慮	(10)	C	(5.00)	C	(5.00)
(4)安全・安心の拠点	35		18.75		17.50
耐震安全性の確保・被害軽減対策・その他の防災対策	(5)	B	(3.75)	C	(2.50)
安全性の確保,警備保安の充実	(20)	C	(10.00)	C	(10.00)
ユニバーサルデザイン	(10)	C	(5.00)	C	(5.00)
(5)周辺の街づくりとの連動	25		12.50		16.25
まちづくり,地域性・景観性への配慮	(15)	C	(7.50)	B	(11.25)
周辺への騒音・臭気対策	(10)	C	(5.00)	C	(5.00)
(6)自然環境にやさしい施設	20		11.25		10.00
環境保全・環境負荷低減への配慮	(15)	C	(7.50)	C	(7.50)
省エネ,省資源	(5)	B	(3.75)	C	(2.50)
(7)合理的マネジメント	20		15.00		10.00
イニシャルコスト・ランニングコスト低減	(15)	B	(11.25)	C	(7.50)
運営・維持管理のしやすさ	(5)	B	(3.75)	C	(2.50)
小計	365		200.50		206.25

審査項目	配点	登録記号K		登録記号M	
		評価	得点	評価	得点
工事監理業務に関する事項					
(1)工事監理方針,体制	20	C	10.00	B	15.00
(2)重要監理項目,モニタリング	20	C	10.00	B	15.00
小計	40		20.00		30.00
建設業務に関する事項					
(1)スケジュール,リスク管理と対策	20	C	10.00	B	15.00
(2)品質確保	10	C	5.00	B	7.50
(3)環境への配慮,施工体制・施工上の工夫	20	C	10.00	C	10.00
小計	50		25.00		32.50
維持管理業務に関する事項					
(1)維持管理業務全般,その他維持管理に関する事項	25	C	12.50	C	12.50
(2)建築物等維持管理業務,設備維持管理業務,外構等維持管理業務	30	C	15.00	C	15.00
(3)環境衛生・清掃業務,保安警備業務	20	C	10.00	B	15.00
小計	75		37.50		42.50
食堂等運営業務に関する事項					
(1)食堂等運営業務全般,その他独自提案(独立採算事業等)	30	C	15.00	C	15.00
(2)食堂運営に係る事項	25	B	18.75	B	18.75
(3)その他運営業務	20	C	10.00	B	15.00
小計	75		43.75		48.75
合計	700		389.3		407.5

#### 4 価格評価点の算定

##### (1) 価格評価点の算定方法

価格評価点は、入札書に記載された入札金額(消費税等抜き)を用いて、次の算式により算出しました。

$$\text{価格評価点} = 300 - \frac{300}{0.2^2} \times \left( \frac{\text{入札価格}}{\text{予定価格}} - 0.8 \right)^2$$

価格評価点の計算に当たっては、小数点第2位を四捨五入し、価格評価点の上限を300点としました(式のうち、「入札価格/予定価格」の数値が0.8を下回る場合には0.8と読み替えるものとする)。

##### (2) 算定結果

価格評価点の算定結果は、表3に示すとおりです。

表3 価格評価点の算定結果

	登録記号 K	登録記号 M
入札価格	3,734,680,774 円	3,693,386,507 円
予定価格	3,841,800,000 円	3,841,800,000 円
価格評価点	77.8	104.7

5 優秀提案の選定

(1) 優秀提案の選定方法

検討委員会において、性能評価点(加点項目審査点)と価格評価点を合計した点数(総合評価点)が最大となった提案を優秀提案として選定しました。

(2) 選定結果

表4に示すとおり、総合評価点の最も高い登録記号Mの提案を優秀提案として選定しました。

表4 総合評価結果

	配点	登録記号 K	登録記号 M
性能評価点 (加点項目審査点)	700	389.3	407.5
価格評価点	300	77.8	104.7
合計(総合評価点)	1,000	467.1	512.2

## VII 審査講評

### 1 各審査項目の講評

【事業計画全般・入札者独自提案に関する事項】

審査項目	登録記号K	登録記号M
<p>事業計画全般に関する事項</p> <p>本事業への基本的な考え方</p>	<p>都市型災害や山間部，海岸周辺部における自然災害等，宮城県の地域特性を踏まえ，消防学校としての機能を実現しようとする姿勢が明確である。また，敷地Bへの集約化により，消防教育が合理的に行える点については一定の評価ができると判断した。</p> <p>また，消防関連のPFI事業の実績を有する代表企業が事業のマネジメントを行うほか，関係者からの要請及び指示が的確に業務に反映できる体制について評価できると判断した。</p>	<p>本事業をPFI事業として行うにあたっての姿勢は明確となっている。また，敷地Aを管理教育施設として設定することにより，宿泊施設と訓練施設の分離がなされ，学生の私生活に区切りがつけられる点は一定の評価ができると判断した。</p> <p>また，県内のPFI事業や公共事業の実績を有する企業が参画している体制について評価できると判断した。</p>
<p>資金・収支計画</p>	<p>不測の資金需要への対応として代表企業の融資枠が確保されている。また，金融機関との具体的な検討が進められ，条件が詰められており，高く評価できる。</p>	<p>不測の資金需要への対応として代表企業の融資枠が確保されている点などから，一定の評価ができる。</p>
<p>リスク管理</p>	<p>リスク分担に関する検討項目が具体的である。保険の付与，リスク分担，バックアップ体制が取り決められている。代表企業からのプロジェクトマネージャーによるリスク管理が行われる点について，一定の評価ができる。</p>	<p>リスク管理に関する考え方が明記されている。保険の付与，リスク分担，具体的なバックアップ体制が取り決められている。複層のモニタリングの実施及び第三者監視機関による監視が行われる点について，一定の評価ができる。</p>

審査項目	登録記号K	登録記号M
入札参加者独自の提案に関する事項		
事業者独自のノウハウやアイデア 地域社会への貢献	<p>要求された施設を敷地B内に集中配置し、敷地の利用方法、将来的な環境の変化への対応、地域貢献や環境について積極的できめ細かな提案がなされている点、敷地Aの活用バリエーションに関する提案について非常に高く評価できる。</p> <p>宿泊施設前の点呼スペースの確保等について具体的な配慮がなされている点が、高く評価できる。</p>	<p>S P C が情報発信を通じて、地域の消防防災、安全意識の向上の取り組みに協力するなど、地域とのパートナーシップを図っていくこと、地元企業が地域の防災意識の醸成や地域経済の活性化に寄与する点等が評価できる。事業者独自のアイデアに関しては、施設整備後の提案や訓練に対する提案が具体性に欠けることから、一定の評価に止まった。</p>

【設計業務に関する事項】

審査項目	登録記号K	登録記号M
設計業務に関する事項		
設計業務全般	<p>設計方針が具体的であり、工程が前倒しに計画されている。消防学校という特殊性を考慮し、関係機関と十分な協議が行える期間を設定している点が評価できる。</p>	<p>設計体制について具体的な方針が記載されている。県及び学校関係者との十分な協議期間を設けている点が評価できる。</p>
機能性、クオリティ		
全体配置・ゾーニング・諸室配置・動線計画	<p>敷地Bに建物を集約することで、教育訓練の利便性が高く、効果的な利用を可能としている点が高く評価できる。一方、建物の集約により、一部の室で規模・形状が制約されている点が見られた。</p>	<p>屋外訓練場のスペースが広く確保されている点、余裕のある設計・配置がなされている点が評価できる。一方、管理教育棟と訓練施設が別敷地であり、利便性にかける点が見られることから、一定の評価に止まった。</p>

審査項目	登録記号K	登録記号M
管理教育施設	<p>学生と来訪者の動線の分離が明確であり、外に出ることなく、管理教育施設と屋内訓練場を移動でき、利便性が高いと判断した。一方、資料展示室が来訪者の目に届きにくい。空間としての快適性への配慮が少ないなど、利便性に欠ける面があり、一定の評価に止まった。</p>	<p>明快な空間構成であり、空間としての快適性の高さも十分に評価できる。管理教育棟と宿泊棟の玄関ホールを共用することにより、広さと使いやすさのある計画である点、エレベータを複数設置することにより、エレベータ救助訓練中についても、動線を確保できる点等が高く評価できる。</p>
宿泊施設	<p>居室の面積、食堂が要求水準より大きく設定されており、利便性が高いと判断した。一方、食堂の配置が奥まっております、快適性に難がある点などがあり、一定の評価に止まった。</p>	<p>個人のスペースのプライバシーへの配慮がされており、学生1人あたりの水周り等の設備が充実している。南北軸に計画され、寝室は東向きまたは西向きとし日照に配慮している。寝室・自習室にバルコニーが設置される点、男子浴室には庭園が設けられる点、食堂が開放的である点等が高く評価できる。</p>
訓練施設(訓練塔)	<p>具体的な訓練内容を理解したうえで配慮事項への提案がある。建物火災を想定した放水訓練を実施した際でも、各フロアの排水処理が考慮されている点等が評価できる。一方で、訓練施設及び設備について具体的な記述に乏しい面があり、一定の評価に止まった。</p>	<p>建物火災を想定した放水訓練を実施した際でも、各フロアの排水処理が考慮されている。訓練に使用する金物、手摺等については、ステンレスを採用する点が評価できる。一方で、訓練施設及び設備について具体的な記述に乏しい面があり、一定の評価に止まった。</p>
訓練施設(屋内訓練場)	<p>管理教育・宿泊施設と一体化した施設となっており、日常の訓練や式典等に対し、利便性が高い。複数種類の訓練設備があり、難易度を变化させたバリエーションのある訓練が実施できる点が高く評価できる。</p>	<p>様々な訓練が可能となるつくりとなっている点が評価できる。一方で、訓練施設及び設備について具体的な記述に乏しい面があり、一定の評価に止まった。</p>

審査項目	登録記号K	登録記号M
その他施設	車庫が屋外訓練場に正対しており、車庫前のスペースが十分に確保されている。消防訓練用水の取得に井戸を設置している点が評価できる。	公用車駐車場の設置場所について利便性を向上している点が評価できる。一方、具体的な訓練を想定した内容が少なく、一定の評価に止まった。
屋外訓練施設	明るさを変えることができるように照明を設置し、明るさのバリエーションを持たせた訓練を行う事ができる。接続口の異なる消火栓を設置し複数の接続方法を訓練できる点などが評価できる。	トラック内は芝生とし、コース部分を全天候型カラー舗装としている。透水性アスファルトを採用し十分な排水性を確保している点が評価できる。
外構等	一敷地に施設を集約したことで、警備を行いやすくしている。駐車場を集約している点が評価できる。	植栽やゆとりのあるスペースを設けることにより、快適な外部空間になっている。アスファルト舗装部分について透水性アスファルトを採用する点等について、高く評価できる。
設備計画、仕上計画	多くの水を使用する防火水槽への給水には井戸水を利用する点等が評価できる。	色彩計画の立案に係る具体的な配慮をしている、宮城県産木材を採用する点等が評価できる。
じゅう器備品、訓練用資機材	時間のかかる空気充填作業を効率的に行う事ができるように使用・未使用を区分している収納棚を設置する等、利便性が高い点が評価できる。	将来の消防訓練設備の導入に備え、電気、ガス等の配線、配管、排気ダクト、排水設備等をあらかじめ設置する点が評価できる。
フレキシビリティ		
設備の更新性・メンテナンス性への配慮	一棟構成により点検箇所を削減が図れる点、設備機器を屋上に配置することにより、更新に係る時間やコストを縮減できる点等が評価できる。	メンテナンス動線の確保について配慮している。予備スペースの確保、天井の懐の深さに配慮している。将来の消防訓練設備の設置に配慮した計画である点について、高く評価できる。

審査項目	登録記号K	登録記号M
平面計画，構造計画における更新性への配慮	教室等に可動式間仕切りを採用している。水周り以外の内壁を乾式とする点等，更新性が確保されている点が評価できる。	間仕切りに遮音性のある乾式間仕切りを採用している。救急実習室については可動間仕切りを設置する等，更新性が確保されている点が評価できる。
安全・安心の拠点		
耐震安全性の確保，被害軽減対策，その他の防災対策	建物形状，構造形式など，構造的に非常に優れた計画となっている。受水層に直結した給水口を設置し，災害時に水を取り出すことができる。井戸を新設することで，災害時に給水として利用できる点等が，高く評価できる。	耐震構造スパン割り，非構造部材への配慮等耐震安全性に配慮している。避難経路について災害時の安全確保について適切に配慮されている点が評価できる。
安全性の確保，警備保安の充実	訓練時の安全も含めて，多岐にわたった配慮が見られる点が評価できる。	災害時の対策についての具体的な提案や，シックビルに関する提案などが評価できる。
ユニバーサルデザイン	ハード面での細部にわたる配慮に加えて，プランニングにおける配慮もされており，評価できる	ハード面での細部にわたる配慮に加えて，プランニングにおける配慮もされており，評価できる。
周辺の街づくりとの連動		
まちづくり，地域性，景観性への配慮	地域への施設開放を合理的に行う事ができる点について評価できる。一方で，福祉施設東側に建物が設置され，圧迫感を与えるおそれがある点などから，一定の評価に止まった。	敷地境界の設定方法や管理教育棟の玄関周り等，植栽計画に関する提案が豊富であり，騒音対策として余裕のある訓練スペースを計画している。ポケットパークの設置を含め，総体として地域性・景観性への配慮が優れた計画であり，高く評価できる。

審査項目	登録記号K	登録記号M
周辺の騒音・臭気対策	建物の配置でバリアを作り、周囲への影響を低減している。実火災訓練施設の排煙について適切な仕様としている。屋外訓練施設の照明は、青年会館への光の影響を考慮して青年会館側から照射する点等が評価できる。	理化学実習室、厨房、実火災訓練室からの排気等に適切に配慮している。夜間訓練時に、投光器による照明について必要な場所だけを照らす工夫がされている点等が評価できる。
自然環境にやさしい施設		
環境保全・環境負荷低減への配慮	CO <sub>2</sub> 削減の具体的な値が明示されている。抜根した樹木類は、木質ペレット等にリサイクルする点等が評価できる。	環境保全や環境負荷低減に配慮している。アスファルト舗装部分は透水性アスファルトとする点等が評価できる。
省エネ、省資源	自然エネルギーを使用し省エネに配慮する。複数の施設を一棟にまとめ設備機器の台数を削減する。受水槽について将来の学生の変動に配慮している。防火水槽補給水源に井戸水を利用する点等が高く評価できる。	高効率型器具や省エネ機器を採用する。雨水回収による緑化散水等が評価できる。
合理的なマネジメント		
イニシャルコスト・ランニングコスト低減	一棟構成によりコストの低減を図る。資材調達のコストマネジメントについて具体的な提案がある。コンクリート設計基準強度について耐久性に配慮している点等が高く評価できる。	外壁について耐久性に配慮している。訓練塔の鉄部について耐久性に配慮している点が評価できる。一方、一部を除き、コンクリート設計基準強度について耐久性の面で一定の評価に止まった。

審査項目	登録記号K	登録記号M
運営・維持管理のしやすさ	一敷地に集約的配置を行い、施設間の移動時間を短縮できる等合理性が確保できている。外部に使用する給排水管は、断熱性を高め凍結を防止している。設備配管スペースを共用部に配置している点、屋外訓練場に正対して車庫、屋内訓練場、管理教育棟が配置され、教育訓練の効率が高い点等が高く評価できる。	救急実習室の車輛進入部分について、清掃が容易で安全性に優れる仕上げを採用する。訓練に使用する金物、手摺等はステンレスを採用する。厨房設備・什器はHACCP対応のドライシステムである点等が評価できる。

【工事監理業務に関する事項】

審査項目	登録記号K	登録記号M
工事監理業務に関する事項		
工事監理方針、体制	構造一級建築士など社内外専門家によるバックアップ体制が構築される点等が評価できる。	監理責任者が常駐管理を行う。常駐監理者、バックアップ管理者の選任基準等を具体的に明示しているなど、基本的な内容に留まらず、詳細に工事監理計画を立てており、性能をどのように確保するか具体的な記述がある。住民説明会を頻繁に実施する計画であり、事業内容の確実な説明を行う点等が高く評価できる。
重要監理項目、モニタリング	重点監理事項一覧が具体的に示されている。モニタリング実施スケジュール及び項目が具体的に示されている点等が評価できる。一方で一部に曖昧な部分も見受けられ、一定の評価に止まった。	監理項目について段階ごとに具体的に設定され、それぞれの段階での実施フローの明示や、瑕疵の発生抑制対策の具体的な提案がある。モニタリングを実施する体制が具体的かつ効果的である点等が高く評価できる。

【建設業務に関する事項】

審査項目	登録記号K	登録記号M
建設業務に関する事項		
スケジュール, リスク管理と対策	建設企業本社からのセルフモニタリングにより工事の進捗状況を確認し遅延等の対策を講じる。機械設備企業, 電気設備企業が協力企業として参画することにより責任を持った施工が行える点等が評価できる。	全体工程, 計画の策定に際し, 県との詳細な協議の期間を想定した計画となっており, 県側において十分な検討を行い, 意向が確実に反映される提案となっている。JV構成により, 相互モニタリングの機能を確保できる。建設, 監理, SPC, 第三者監査人による複層的な工程確認の体制について具体的な提案がなされている点等が高く評価できる。
品質確保	工法や試験方法に関する具体的な提案等が評価できる。	具体的な数値等が明示されている。出来形のイメージを前もって共有できる提案等が高く評価できる。
環境への配慮, 施工体制・施工上の工夫	環境保全及び地域への影響抑制に係る具体的な提案がなされており, 一定の評価ができる。	環境保全及び地域への影響抑制に係る具体的な提案がなされており, 一定の評価ができる。

【維持管理・食堂等運営に関する事項】

審査項目	登録記号K	登録記号M
維持管理業務に関する事項		
維持管理業務全般, その他維持管理に関する事項	24時間監視体制が敷かれ, 長期的かつ, 様々な状況に対応した修繕計画等, 対応の組織, 頻度等, 具体的な提案が行われており, 緊急時の対応が明示されている点等が評価できる。	24時間監視体制が敷かれ, 修繕計画の事前協議及び専門家による立案, SPCや第三者によるモニタリングの体制など具体的である点等が評価できる。
建築物等維持管理業務, 設備維持管理業務, 外構等維持管理業務	具体的な提案がされており, 事業終了後の計画もなされていること等が評価ができる。	具体的な提案がされており, 事業終了後の計画もなされていること等が評価ができる。

審査項目	登録記号K	登録記号M
環境衛生・清掃業務，保安警備業務	エリア管理清掃システムによる効率化を行う等，各業務における具体的な提案がされており，一定の評価ができる。	各業務に関して，具体的な提案がされている。特に保安警備に係る提案が手厚く，高く評価できる。
食堂等運営業務に関する事項		
食堂等運営業務全般，その他独自提案(独立採算事業等)	災害時の広域的バックアップ体制の提案が具体的である。事業終了時の措置などについて具体的な提案があり評価ができる。	H A C C P へ対応等衛生面や栄養管理に配慮している。また緊急時の対応も具体的であることから評価ができる。
食堂運営に係る事項	衛生面や栄養管理に配慮している。地域性を考慮した様々なメニューの提案がなされている。十分な実施体制等が具体的に計画されている点が高く評価できる。	衛生面や栄養管理に配慮している。地域性を考慮した様々なメニューの提案がなされている。十分な実施体制等が具体的に計画されている点が高く評価できる。
その他運営業務	細部について具体的な提案がなされている。災害時の協力内容が具体的に示されている点が評価できる。	細部について具体的な提案がなされている。災害時の協力内容が具体的に示されている点，また各サービスに係る提供価格について優れていること等高く評価できる。

## 2 総評

宮城県消防学校移転整備事業は，訓練施設の老朽化，敷地の狭隘化等多くの問題を抱える消防学校を，移転整備するものである。

近年，住民生活の多様化，地球温暖化などの影響により，災害は複雑多様化，大規模化している。また，これまで想定されていなかった，国民保護事案等に対する対応など，消防に求められる機能も時代に併せて変化しつつある。

このような情勢の中，消防職員及び消防団員等に対する教育訓練施設として，消防学校の移転整備を行うにあたっては，「あたらしい時代における地域の安全と安心を守る消防職・団員のために」とのコンセプトの下，「住民の安全・安心を守る強い意識とそれを支える最先端の技術を合理的に習得する施設づくり」，「将来的な周辺環境変化に対応できる，洗練された，利便性の高い施設づくり」，「柔軟な発想を活かした，コストパフォーマンスの高い施設づくり」を目標とした施設整備を目指してきた。

そのために，民間の資金，経営能力及び技術能力を最大限に活用し，効率的で効果的な整備を行う手法として PFI 方式を採用し，民間事業者の優れたノウハウ，技術力を活かした，魅力のある質

の高い提案が提出されることを期待したものである。

平成21年5月14日に提出された2グループからの提案は、いずれも事業者のノウハウを活かした創意工夫を凝らしており、県が求める水準を上回る優れたものであった。本検討委員会としても、提案の作成に携われた方々の熱意と意欲にあらためて敬意を払い、その御努力に深く感謝を申し上げたい。

本検討委員会においては、提案内容について、慎重に審査したところ、両グループの提案は、いずれも県の意図を十分に理解し、そのうえで相異なるコンセプトを持った特徴のある提案であったため、審査の過程でも様々な議論を行ない、事前に公表している落札者決定基準に基づき、客観的かつ公平な視点から選定するよう十分留意し評価を行った。

その結果、「事業計画全般に関する事項」については、双方とも消防学校としての利便性を図り自らが構築したコンセプトを基に提案を行い、内容は拮抗していたが、資金・収支計画の評価において、資金面及び支払いに関する工夫などについて、登録記号Kが評価された。また、「入札参加者独自の提案に関する事項」については、施設を敷地Bに集約し、効率的かつ効果的な訓練環境の実現を提案した登録記号Kが高く評価された。

「設計業務に関する事項」は管理教育施設、宿泊施設及び外構について、登録記号Mの利便性の高さや居住空間の快適性を強調した提案が評価された。一方、訓練施設については、登録記号Kのより具体的な提案が評価された。

また、「工事監理業務に関する事項」、「建設業務に関する事項」については、セルフモニタリング体制やサポート体制、品質確保についてより具体的な提案がなされた登録記号Mの評価が高い結果となった。

「維持管理業務に関する事項」、「食堂等運営業務に関する事項」についても、僅差であったものの、登録記号Mの緊急時の対応や食堂等の運営における利便性の高さ等が評価される結果となった。

以上の性能評価点と価格評価点を合計した総合評価点数が最大となった登録記号Mを優秀提案として選定した。しかしながら、全ての項目において登録記号Mが優れていたわけではなく、訓練施設に関しては、より機能的で詳細な検討が必要であり、また、公共性の高い建築物としての十分な機能の確保、モニタリングとその評価、運営体制の構築及び運用等、今後、県と事業者が相互の信頼に基づいて具体化しなければならない項目も多い。優秀提案者に対しては、これらを含め、今後の県との協議の中でその内容を真摯に検討し、民間事業者としてのノウハウを活用し提案の精度をより高めながら、県民が望む消防学校として整備されるよう願うものである。

本施設は本県の消防の将来を担う消防職員及び消防団員等に対し教育訓練を実施する施設である。県と優秀提案者が良好なパートナーシップを築き、消防の高度で実践的な教育訓練の場を提供することにより、あらゆる災害に適切に対応できる人材を養成し、県民生活に一層の安心安全を与えることができる施設として整備されていくことを期待している。

## 基礎審査項目の評価基準

基礎審査項目	審査基準	主な対応様式
.事業計画	・ 実現可能な事業工程となっているとともに、事業条件が満たされていること	・ 提案書（事業計画全般に関する事項、事業スケジュール）
	・ 特別目的会社の出資内容が明記され、出資条件が満たされていること	・ 提案書（事業収支等提案書類）
	・ サービス購入費の算定方法に誤りがなく、支払条件が満たされていること	・ 入札書類審査に関する提出書類
	・ 事業者に義務づけている保険が付保され、必要な費用が収支計画に算入されていること	・ 提案書（事業収支等提案書類、提案価格等提案書類）
	・ 必要な資金が確保されていることが、金融機関等の関心表明書等により確認できること	・ 提案書（事業収支等提案書類）
	・ 資金調達の方法、金額、条件等が明示されていること	
	・ 長期収支計画全体の計算に誤り等がないこと	
	・ 各種発生費用の項目及び算定方法に誤りがなく、市場価格と極端に乖離していないこと	・ 提案書（提案価格等提案書類）
	・ 年度ごとの資金不足がないこと	・ 提案書（事業収支等提案書類）
.設計・工事 監理・建設	・ 要求水準を満たしていること	・ 提案書（設計業務に関する事項、工事監理業務に関する事項、建設業務に関する事項、計画図面等提案書類、事業スケジュール）
.維持管理	・ 要求水準を満たしていること	・ 提案書（維持管理業務に関する事項）
.食堂等運営	・ 要求水準を満たしていること	・ 提案書（食堂等運営業務に関する事項）