

盛岡中央消防署新庁舎及び
（仮称）山岸出張所庁舎整備等事業

審査結果及び評価

平成25年8月30日

盛岡地区広域消防組合

第1 事業の概要

1 事業名称

盛岡中央消防署新庁舎及び（仮称）山岸出張所庁舎整備等事業

2 事業内容

(1) 業務範囲

選定事業者が行う本事業の業務範囲の概要は、次のとおりである。

ア 新庁舎の整備等に係る業務

(ア) 施設整備等業務

- a 事前調査及び関連業務
- b 施設整備に係る設計業務及び関連業務
- c 施設整備に係る建設業務及び関連業務
- d 工事監理業務
- e 備品調達業務
- f 周辺家屋影響調査及び近隣対策業務
- g 電波障害調査及び対策
- h 上記各項目に伴う各種申請等業務

(イ) 維持管理業務

- a 建物保守管理業務（建築に係る点検・保守・その他一切の保守管理業務）
- b 設備保守管理業務（設備に係る点検・保守・その他一切の保守管理業務）
- c 外構保守管理業務（外構・植栽に係る点検・保守・その他一切の保守管理業務）
- d 修繕更新業務（施設に係る事業期間内に必要な修繕・更新等業務）
- e 防災学習コーナー展示保守管理業務（展示に係る保守、修繕、更新等業務）
- f 清掃業務（建物及び敷地内の清掃業務）

※ 訓練施設については、一部設備等の保守管理及び更新業務のみを対象とする。

イ 出張所の整備等に係る業務

(ア) 施設整備等業務

- a 事前調査及び関連業務
- b 施設整備に係る設計業務及び関連業務
- c 施設整備に係る建設業務及び関連業務
- d 工事監理業務
- e 備品調達業務
- f 周辺家屋影響調査及び近隣対策業務
- g 電波障害調査及び対策
- h 上記各項目に伴う各種申請等業務

(イ) 維持管理業務

- a 建物保守管理業務（建築に係る点検・保守・その他一切の保守管理業務）
- b 設備保守管理業務（設備に係る点検・保守・その他一切の保守管理業務）
- c 外構保守管理業務（外構に係る点検・保守・その他一切の保守管理業務）

※ 植栽管理を除く。

ウ 現庁舎の解体撤去業務

(ア) 事前調査及び関連業務

(イ) 現庁舎の解体撤去工事

第2 審査方法等

1 選定方法

本事業を実施するPFI事業者の選定に当たっては、入札価格及び提案書の内容により総合評価した提案審査結果に基づき落札者を決定する総合評価一般競争入札方式を採用した。

2 審査体制

本事業を実施するPFI事業者の選定等に係る審査を行うに当たり、公平性及び透明性を確保するとともに客観的な評価等を行うため、学識経験者等で構成される「盛岡中央消防署新庁舎及び（仮称）山岸出張所庁舎整備等事業事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置した。

選定委員は、次のとおりである。

| | 氏 名 | 所 属 ・ 役 職 |
|------|---------|-------------------|
| 委員長 | 谷 津 憲 司 | 東北工業大学大学院工学研究科 教授 |
| 副委員長 | 吉 野 博 | 東北大学大学院工学研究科 名誉教授 |
| 委員 | 岩 田 智 | 岩手県立大学宮古短期大学部 准教授 |
| 委員 | 東 藤 郁 夫 | 盛岡市市長公室長 |
| 委員 | 獅子内 建 二 | 盛岡市財政部長 |
| 委員 | 古 舘 謙 護 | 盛岡地区広域消防組合消防長 |

選定委員会の開催状況は、次のとおりである。

| | 開 催 日 ・ 内 容 |
|-----|--|
| 第1回 | 開催日 平成24年10月18日（木） 内 容 審査方法等の審議 |
| 第2回 | 開催日 平成25年1月24日（木） 内 容 事業者選定基準の審議 |
| 第3回 | 開催日 平成25年6月6日（木） 内 容 入札参加資格審査及び基礎審査結果の確認 |
| 第4回 | 開催日 平成25年7月12日（金） 内 容 事業者プレゼンテーション及びヒアリング |
| 第5回 | 開催日 平成25年7月19日（金） 内 容 提案審査及び最優秀入札提案の選定 |

3 審査の手順

(1) 審査の方法

最優秀入札提案を選定するための審査の方法は、入札参加者の備えるべき参加資格要件に関する「資格審査」及び入札提案の内容に関する「提案審査」の二段階で実施した。

資格審査は、入札参加表明を行った者の参加資格要件の適格性を審査するために行い、その結果については、以降の提案審査には持ち越さない。

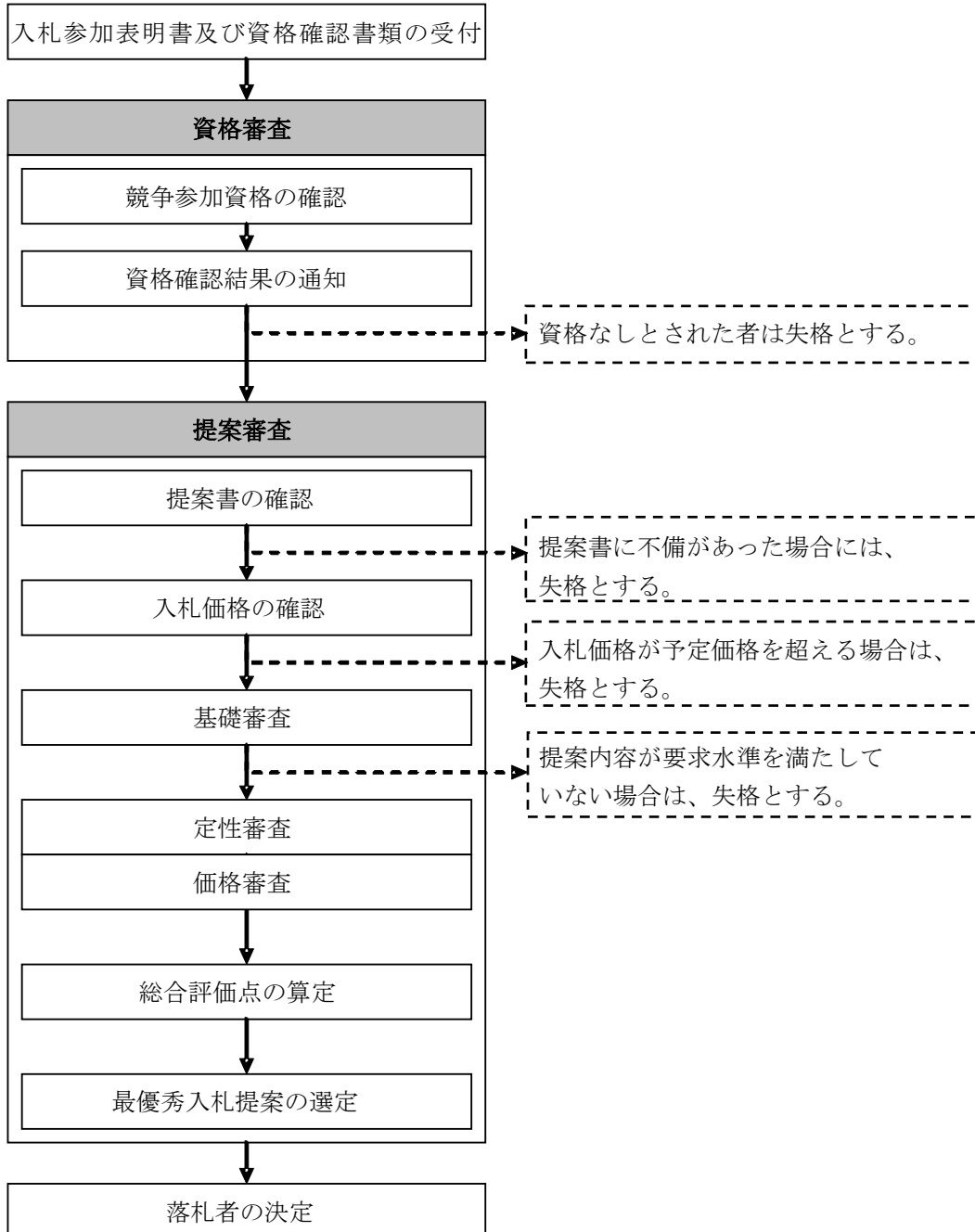
提案審査は、資格審査を通過した者から提出された入札提案書を対象とし、入札価格の確認及び基礎審査を経て適格とされた提案について、提案書の内容の定性的な評価（以下「定性審査」という。）により定性評価点（150点満点）を算出し、入札価格の定量的な評価

(以下「価格審査」という。)により価格評価点(100点満点)を算出して、それらの合計点(以下「総合評価点」という。)を算定した。

$$\text{総合評価点} = \text{定性評価点} + \text{価格評価点}$$

(2) 審査フロー

審査の手順は、以下のとおりである。



第3 審査経過と結果

1 資格審査

平成25年3月21日までに、次の7企業グループから、参加表明書及び入札参加資格確認申請書が提出され、組合は7企業グループが参加資格を有していることを確認した。

| グループ名 | 代表企業 | 構成員 | 協力企業 |
|--------------------------------|----------------|------------------------------|---|
| 大林組グループ 【提案者記号：R】 | ㈱大林組東北支店 | 協栄テックス㈱ | ㈱NTTファシリティーズ東北支店 ㈱武田菱設計 |
| 東亜建設工業グループ 【提案者記号：K】 | 東亜建設工業㈱東北支店 | ㈱久慈設計 ㈱高光建設 第一商事㈱ | ㈱昭和設計 |
| 日本PFIインベストメントグループ 【提案者記号：L】 | 日本PFIインベストメント㈱ | 仙建工業㈱ 中亀建設㈱ ㈱オイラー | ㈱大建設 ㈱渡辺設計事務所 ㈱乃村工藝社 |
| 前田建設工業グループ 【提案者記号：S】 | 前田建設工業㈱東北支店 | 東野建設工業㈱ ㈱盛岡総合ビルメンテナンス | ㈱佐藤総合計画東北事務所 ㈱中居敬一都市建築設計 ㈱トータルメディア開発研究所 |
| 三菱UFJリースグループ 【提案者記号：Y】 | 三菱UFJリース㈱ | 戸田建設㈱東北支店 三菱電機ビルテクノサービス㈱ | ㈱昭和建設 ㈱東畑建築事務所東京事務所 ㈱現代建築設計事務所 同和興業㈱ ㈱丹青社 コクヨ東北販売㈱ |
| 大和リースグループ 【提案者記号：H】 | 大和リース㈱岩手支店 | ㈱日総建 ㈱熊谷組 菱和建设㈱ ㈱寿広 | パシフィックコンサルタンツ㈱ |
| 東急建設グループ 【提案者記号：F】 | 東急建設㈱盛岡営業所 | ㈱東急コミュニティー ㈱司組 | ㈱関・空間設計 |

2 入札価格確認

盛岡中央消防署新庁舎及び（仮称）山岸出張所庁舎整備等事業に対する入札参加者7企業グループ全ての入札価格が、組合の設定する予定価格の制限の範囲内であることを確認した。

3 提案審査

(1) 基礎審査

基礎審査においては、入札参加者7企業グループの全てが、「事業者選定基準」に定めた基本要件を満たしていることを確認した。

(2) 定性審査

定性審査は、提案書等に記載された内容について、選定委員会が「事業者選定基準」に定めた審査項目ごとに、評価の視点に基づき評価し、定性評価点を算出した。

定性審査においては、評価を客観的に行う観点から、グループ名を「提案者記号R」「提案者記号K」「提案者記号L」「提案者記号S」「提案者記号Y」「提案者記号H」「提案者記号F」とし、入札参加企業の名称を伏せて行った。

(3) 価格審査

価格評価点の算出方法は次のとおりとし、小数点以下第3位を四捨五入して、小数点以下第2位まで算出した。

$$\text{価格評価点} = 100 \text{点} \times (\text{最低入札価格}) / (\text{当該入札価格})$$

なお、価格評価点は、選定委員が知ることであり、定性審査において客観的な評価がなされなくなることを防ぐ観点から、定性審査終了後に選定委員に公表した。

(4) 最優秀入札提案の選定

選定委員会は、最も高い総合評価点を得た「提案者記号S」前田建設工業グループの入札提案を最優秀入札提案として選定した。

(5) 提案審査結果

提案審査における、定性評価点、価格評価点及び総合評価点は以下のとおりである。

| 審査項目 | 配点 | 提案者 記号:R | 提案者 記号:K | 提案者 記号:L | 提案者 記号:S | 提案者 記号:Y | 提案者 記号:H | 提案者 記号:F |
|------------------------|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| (1) 施設整備の基本方針 | 3 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.63 | 1.50 | 1.50 | 1.50 |
| (2) 盛岡中央 消防署新庁 舎 | ①新庁舎土地利用 | 10 | 7.08 | 9.17 | 4.17 | 9.17 | 6.67 | 4.58 |
| | ②平面・動線・階構成 | 10 | 5.42 | 8.33 | 3.33 | 7.92 | 7.92 | 5.42 |
| | ③外観デザイン・内装 計画 | 7 | 3.50 | 4.08 | 3.21 | 4.67 | 4.38 | 4.38 |
| | ④設備計画 | 8 | 4.00 | 5.33 | 4.00 | 7.67 | 5.00 | 4.00 |
| | ⑤中央消防署・消防 本部・消防防災課主 要諸室の機能 | 14 | 7.00 | 9.92 | 3.50 | 12.83 | 9.33 | 5.83 |
| | ⑥通信指令課主要諸 室の機能 | 6 | 3.25 | 4.25 | 2.50 | 5.00 | 3.50 | 2.75 |
| | ⑦防災学習コーナー の機能 | 8 | 4.33 | 4.33 | 6.33 | 7.00 | 5.00 | 5.33 |
| | ⑧外構等の機能 | 6 | 2.75 | 4.50 | 3.75 | 5.50 | 4.75 | 2.00 |
| | ⑨訓練施設 | 4 | 2.00 | 2.17 | 2.00 | 2.17 | 2.00 | 2.00 |
| (3) (仮称)山 岸出張所 | ①施設計画 | 3 | 1.38 | 1.88 | 1.50 | 2.13 | 2.00 | 1.13 |
| | ②各部の機能 | 5 | 2.50 | 2.50 | 2.50 | 2.50 | 3.96 | 2.50 |
| (4) 備品・家具 | 4 | 2.50 | 2.33 | 2.33 | 2.83 | 2.50 | 2.33 | 2.00 |
| (5) 施設整備 に係る業務 | ①施設整備全般 | 4 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 3.00 | 2.00 | 2.67 |
| | ②建設業務 | 4 | 2.50 | 2.67 | 2.50 | 2.83 | 2.00 | 2.67 |
| 小計(施設整備) | 96 | 51.71 | 64.96 | 45.12 | 76.85 | 62.51 | 44.12 | 49.35 |
| (1) 維持管理の基本方針 | 3 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 |
| (2) 維持管理業務の実施体制 | 3 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.25 | 1.50 | 1.50 | 1.50 |
| (3) 各保守管理業務 | 4 | 2.00 | 3.00 | 2.00 | 3.00 | 3.00 | 2.00 | 2.67 |
| (4) 修繕更新業務 | 10 | 4.17 | 6.25 | 5.00 | 7.50 | 5.00 | 5.00 | 5.83 |
| (5) 防災学習コーナー保守管理業務 | 4 | 2.17 | 2.00 | 3.00 | 3.00 | 2.50 | 1.50 | 1.83 |
| (6) 清掃業務 | 3 | 1.88 | 2.00 | 1.50 | 2.13 | 1.50 | 1.50 | 1.50 |
| (7) ライフサイ クルコスト計画 | ①省エネルギー | 4 | 2.83 | 3.00 | 2.00 | 3.50 | 2.50 | 2.33 |
| | ②長寿命化等 | 3 | 2.13 | 2.00 | 1.50 | 2.25 | 2.00 | 1.88 |
| 小計(維持管理) | 34 | 18.68 | 21.75 | 18.50 | 25.13 | 19.50 | 17.58 | 19.04 |
| (1) 事業実施の基本方針 | 3 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 |
| (2) 事業実施体制 | 3 | 2.25 | 2.25 | 2.00 | 2.38 | 1.88 | 1.50 | 2.00 |
| (3) 資金計画・収支計画 | 3 | 1.63 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 | 1.50 |
| (4) 事業の安定性の確保 | 5 | 2.92 | 3.75 | 3.33 | 3.54 | 3.13 | 3.13 | 2.50 |
| (5) 地域経済への配慮 | 6 | 4.25 | 4.00 | 4.75 | 4.50 | 3.00 | 4.75 | 3.50 |
| 小計(事業計画) | 20 | 12.55 | 13.00 | 13.08 | 13.42 | 11.01 | 12.38 | 11.00 |
| 定性評価点 | 150 | 82.94 | 99.71 | 76.70 | 115.40 | 93.02 | 74.08 | 79.39 |

| | | | | | | | | |
|---------|-----|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 入札価格(円) | | 4,536,944,000 | 4,341,600,040 | 4,798,375,262 | 4,682,104,715 | 5,500,540,468 | 5,609,484,924 | 5,623,888,902 |
| 価格評価点 | 100 | 95.69 | 100.00 | 90.48 | 92.73 | 78.93 | 77.40 | 77.20 |

| | | | | | | | | |
|-------|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 総合評価点 | 250 | 178.63 | 199.71 | 167.18 | 208.13 | 171.95 | 151.48 | 156.59 |
| 順位 | | 3 | 2 | 5 | 1 | 4 | 7 | 6 |

第4 審査講評

1 個別講評

(1) 提案者記号 R

土地利用計画において、新庁舎建物外周部に7.5mの周回路が提案されており、維持管理面も含めて高く評価された。一方、緊急出動の車両6台が中央出入口に正対している点は評価されたが、中央署事務室から出動準備室までの動線の長さや出動準備室の広さ及び高規格救急自動車の位置などについて、迅速な出動に懸念が挙げられた。

ライフサイクルコスト計画では、目標とするPAL値や省エネルギーについての方策、大型機器搬入バルコニーの設置など、有効な提案がなされており評価された。

事業計画では、実施体制において維持管理企業の破綻に備えたバックアップサービスの提案や総括責任者による夜間休日のオンコール体制などが評価された。

また、資金調達に工夫がみられた点などが評価された。

(2) 提案者記号 K

土地利用計画において、新庁舎建物外周部に周回路が設置されている点や身障者駐車場を含む広い融雪範囲が高く評価された。

また、緊急出動の車両6台が中央出入口に正対している点や中央署事務室及び仮眠室から出動準備室までの動線が短く、通路幅も広いことなど出動面に関しても高く評価された。さらに、融雪装置に井戸水循環型を提案するなどランニングコストへの配慮も評価された。

ライフサイクルコスト計画では、外壁の外断熱の採用やコンクリート躯体の長寿命化提案など有効な提案がなされており評価された。

事業計画では、実施体制において不測の事態に備えバックアップサービスを配置している点や緊急対応として24時間365日連絡可能な窓口を設定している点などが評価された。

事業の安定性の確保では、十分なバックアップ支援体制を整備するとともに、各リスクに対応した保険を追加付保する点が評価された。

(3) 提案者記号 L

土地利用計画において、庁舎車庫の車両の出入りや大型バスの臨時駐車方法などに若干の懸念が挙げられた。

出動面においては、中央署事務室及び仮眠室から出動準備室までの動線の長さや出動準備室の形状・出入口の位置などに懸念が挙げられた。融雪装置については、地熱利用が提案されており評価された。さらに、防災学習コーナーについては、防災シアターの大迫力映像や保守管理面などが評価された。

事業計画では、実施体制において設計、建設及び工事監理はJVによる相互補完、維持管理及びマネジメント企業はバックアップ企業が確保されている点が評価された。

また、災害発生時の対応等が明確に示されていた点も評価された。

(4) 提案者記号 S

土地利用計画において、出動動線、来庁者動線、職員動線が明確であり評価された。

出動面においては、緊急出動の車両6台が中央出入口に正対している点や中央署事務室及び仮眠室から出動準備室までの動線が短い点が評価された。

また、車庫内に多目的に利用できる広い空間が設けられており、冬季訓練等での有効な活用が考えられ、地域性を捉えた提案として高く評価された。外構計画でも融雪装置を井戸水循環型としている点や自家発電設備の燃料の劣化防止に配慮されている点などが評価された。さらに、防災学習コーナーの展示方法やプログラムが具体的によく考慮されており、工

程計画においても、指令システムの調整に配慮して工事完了を1ヶ月繰り上げる提案などが高く評価された。

維持管理計画においては、ビル管理システムの導入など有効な提案がなされており評価された。

ライフサイクルコスト計画では、目標とするPAL値やコンクリート躯体の長寿命化及び3重ガラスによる高断熱化などの提案が評価された。

事業計画では、実施体制において不測の事態に備えバックアップ企業を確保している点や事業継続計画を踏まえた緊急対応マニュアルを策定する点などが評価された。

事業の安定性の確保では、各リスクに対応した保険を追加付保する点などが評価された。

(5) 提案者記号 Y

土地利用計画において、構内道路が有効に計画されており、維持管理にも配慮されている点が評価された。緊急出動の車両6台が中央出入口に正対しており、中央署事務室及び仮眠室から出動準備室までの動線も短く、出動準備室が広く提案されているとともに、出動回数の多い高規格救急自動車の位置や救急消毒室との関係などがよく考慮されており、出動面より高く評価された。

外構計画では、融雪装置を井戸水循環型とし、自家用給油設備を吊り下げ式とするなどの点が評価された。

また、出張所においても太陽光発電設備を設置する提案や車庫前のスペースが広い点などが評価された。

維持管理計画においては、ビル管理システムの導入など有効な提案がなされており評価された。

事業計画では、実施体制において緊急時の対応として迅速な連絡体制を構築する点が評価された。

(6) 提案者記号 H

庁舎建物の構成において工夫されており、独自性のある提案がなされていたが、土地利用計画においてあまり余裕が無い点や出動面において懸念される点などがあった。

主要諸室の機能については、通信指令課設置階での動線の処理にやや課題が感じられた。一方、防災学習コーナーでは、イメージキャラクターの提案やテーマの設定等に関して評価された。

また、融雪装置に地熱を利用する提案や木製家具に県産材を利用する点などが評価された。

ライフサイクルコスト計画では、目標とするPAL値やコンクリート躯体の長寿命化などの提案が評価された。

事業計画では、事業の安定性の確保において、各リスクに対応した保険の付保が評価された。

(7) 提案者記号 F

土地利用計画において、広い融雪範囲が評価されたが、自家用給油設備の位置については、懸念が挙げられた。

外観デザインについては、斬新性が感じられ、電波塔のライトアップについても一定の評価がされた。一方、車庫の出入りや事務室内の柱、救急消毒室の位置などに懸念が挙げられた。

防災学習コーナーについては、3D映像を使用した再現映像の提案などが評価された。

工程計画では、指令システムの設置工事の着手可能時期を1ヶ月繰り上げる提案などが評価された。

維持管理計画においては、ビル管理システムの導入など有効な提案がなされており評価された。

事業計画では、実施体制において不測の事態に備えバックアップ企業を確保している点が評価された。

2 選定委員会総評

本事業に対しては、7企業グループからの提案があり、競争性が十分に発揮されたことに加え、不整形な計画敷地において、盛岡中央消防署新庁舎としての数々の要求機能の実現という条件のもと、民間のノウハウ、工夫を活かした個性豊かで魅力的な提案が寄せられたことは、PFI事業の効果そのものであると考えている。

消防庁舎という特別な機能を有する施設について、周辺環境への十分な配慮や、一秒でも早い出動を実現するための工夫、24時間稼働する必要がある施設への万全な備え、防災の重要性を子供たちに伝える防災学習コーナーなど有効な提案が数多く示された。

寒冷地として課題となる融雪装置や空調設備等を含むランニングコストの低減に向けた取組みにおいては、建物の高断熱化の実現や効率のよい空調システムの構築など、施設整備面での有効な提案に加えて、施設運用後のエネルギー管理システムを利用した省エネルギーに向けた提言の実施や設備の確実な保守管理、計画的な修繕更新の実施などライフサイクルコストとしての視点に立った創意工夫が随所に感じられた。

これらは、要求水準をはじめ、事業者選定基準を十分に把握し、研究・検討された成果であり、選定委員会としてのメッセージが伝わった結果であると理解している。

また、選定委員会では、「地元経済への配慮」についての意見交換を慎重に行った。各企業グループともに地元企業を構成員に含むことや優先的に地元企業に発注を行い、一定の発注率を達成する提案がなされており評価されたが、さらに事業での雇用計画を問いかけることで、検討の具体性などにも着目した。

最優秀入札提案として選定された「提案者記号S」は、各審査項目の大半において高い評価を得たバランスのとれた優れた提案であり、定性評価点は7提案中最高得点を得た。また、入札価格により算出した価格評価点も7提案中3位の得点を得ており、総合評価点において最高点となった。

選定委員会としては、公共サービスのさらなる向上のため、以下の項目が十分に考慮されて事業が推進されることを望むものである。

- ・ 小学生等の安全性に十分配慮したエレベーターの計画について
- ・ 広い車庫に対する効率的な暖房のあり方について
- ・ 新庁舎の大会議室の使い方に応じた倉庫のあり方について
- ・ 新庁舎の大会議室を災害対策本部として機能させるための具体的な検討について

最後に、提案された内容がいずれも高い水準であったことを総評として特筆するとともに、改めて各グループの努力と熱意に深く敬意を表するものである。

(参考) 落札者 (前田建設工業グループ) の提案概要

■概要

盛岡中央消防署

| | |
|------|--|
| 場 所 | 岩手県盛岡市盛岡駅西通一丁目127番26外 |
| 敷地面積 | 4,456.83㎡ |
| 構 造 | 新庁舎：鉄筋コンクリート造 (免震構造) 訓練塔：鉄筋コンクリート造 車庫棟：鉄骨造 |
| 建物規模 | 新庁舎：地上6階 (中2階含む) 訓練塔：地上5階 車庫棟：地上1階 |
| 延床面積 | 約7,510㎡ (新庁舎：約6,870㎡、訓練塔：約450㎡、車庫棟：約190㎡) |

(仮称) 山岸出張所

| | |
|------|-------------------|
| 場 所 | 岩手県盛岡市山岸六丁目269番2外 |
| 敷地面積 | 1,574.32㎡ |
| 構 造 | 鉄筋コンクリート造 |
| 建物規模 | 地上2階 |
| 延床面積 | 約680㎡ |

■落札者の提案イメージ図

盛岡中央消防署



(仮称) 山岸出張所



※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ります。