

旭川中央警察署庁舎等整備事業

審査講評

旭川中央警察署庁舎等整備事業に係る事業者選考委員会

令和 7 年 12 月 12 日

旭川中央警察署庁舎等整備事業に係る事業者選考委員会（以下「選考委員会」という。）は、北海道（以下「道」という。）が令和7年（2025年）4月8日に公告した「旭川中央警察署庁舎等整備事業（以下「本事業」という。）」の総合評価一般競争入札に係る事業者提案に関して、落札者決定基準に基づき、資格審査及び提案審査を行ったので、審査結果及び審査講評をここに報告する。

令和7年12月12日

旭川中央警察署庁舎等整備事業に係る事業者選考委員会

委員長 森 傑

目 次

1. 事業概要	1
1.1. 事業名称.....	1
1.2. 事業に供される公共施設の種類	1
1.3. 事業の対象となる公共施設等の名称.....	1
1.4. 公共施設等の管理者の名称.....	1
1.5. 事業目的.....	2
1.6. 業務内容.....	2
1.7. 事業方式.....	3
1.8. 事業期間.....	3
① 施設整備業務.....	3
② 総括管理業務.....	3
③ 維持管理業務.....	3
④ 解体業務.....	3
2. 審査方法等	4
2.1. 選定の方式	4
2.2. 審査の手順	4
(1) 資格審査	4
(2) 提案審査	4
2.3. 選定フロー	5
2.4. 落札者決定までの経過.....	6
2.5. 選考委員会の設置	7
2.5.1 選考委員会設置目的.....	7
2.5.2 審査体制	7
2.5.3 選考委員会の開催経過.....	8
3. 審査結果.....	9
3.1. 入札参加資格審査	9
3.2. 入札価格の確認.....	9
3.3. 提案審査.....	9
3.3.1 基礎審査	9
3.3.2 定性審査	10
3.3.3 価格審査	11
3.4. 総合評価.....	11
4. 審査講評及び総評	12
4.1. 提案審査に係る審査講評	12
4.2. 総評	14

1. 事業概要

1.1. 事業名称

旭川中央警察署庁舎等整備事業

1.2. 事業に供される公共施設の種類

警察施設

1.3. 事業の対象となる公共施設等の名称

- ① 旭川中央警察署
- ② 旭川方面本部分庁舎
- ③ 旭川方面本部住吉庁舎
- ④ 旭川方面本部総合庁舎
- ⑤ 旭川運転免許試験場

旭川中央警察署庁舎、公用車車庫及び旭川中央警察署庁舎の外構等を「本施設 1」、旭川方面本部分庁舎及び旭川方面本部分庁舎の外構等を「本施設 2」という。本事業の整備対象施設は、本施設 1 及び本施設 2 とし、これらを「本施設等」、本施設等の敷地を「事業対象地」という。また、本事業におけるバンドリング※対象施設は、旭川方面本部住吉庁舎、旭川方面本部総合庁舎及び旭川運転免許試験場とし「その他施設」という。

※バンドリング：同種又は異種の複数施設を一括して事業化する手法をいう。

本事業では、「本施設 1」、「本施設 2」及び「その他施設」の解体業務及び維持管理業務を一括して民間事業者が実施することを指す。

表 1 本事業の対象施設

事業対象地	本施設 1	旭川中央警察署庁舎、公用車車庫
		外構等
	本施設 2	旭川方面本部分庁舎
		外構等
その他施設 (バンドリング対象施設)	旭川方面本部住吉庁舎	
	旭川方面本部総合庁舎	
	旭川運転免許試験場	

1.4. 公共施設等の管理者の名称

北海道知事 鈴木 直道

1.5. 事業目的

昭和 40 年に建設された旭川中央警察署庁舎について、老朽化や狭隘化の問題があり、現在地での建替えを行うこととしている。また、警察力強化のため、分散している旭川方面本部の所属を集約化し、分庁舎として整備する。

また、本事業においては、道の財政負担の縮減並びに民間資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、「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。以下「PFI 法」という。）に基づき、本事業を実施し、効率的かつ効果的に本施設等の設計・建設・維持管理を行い、さらに、本施設等以外の警察施設の維持管理業務等を包括して事業範囲とすることで業務全体の効率化、道の事務手続の負担軽減等、警察活動の一層の向上に資することを目的とする。

1.6. 業務内容

PFI 法に基づき、特定事業を実施する民間事業者（以下「選定事業者」という。）は、以下の業務を行う。

ア 施設整備業務

- a. 設計業務
- b. 建設業務
- c. 解体業務
- d. 工事監理業務

イ 総括管理業務

- a. 準備業務
- b. 日常管理業務
- c. その他の管理業務
- d. セルフモニタリング（自己監査）

ウ 維持管理業務

- a. 建物保守・点検業務
- b. 建物設備保守・点検業務
- c. 清掃業務
- d. 修繕・更新業務

1.7. 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき実施する BT0 方式 (Build Transfer Operate) とする。

選定事業者は、本施設等の施設整備業務を行った後、道に所有権を移転し、本施設等に加え、その他施設についても合わせて本事業内で維持管理業務を行う。

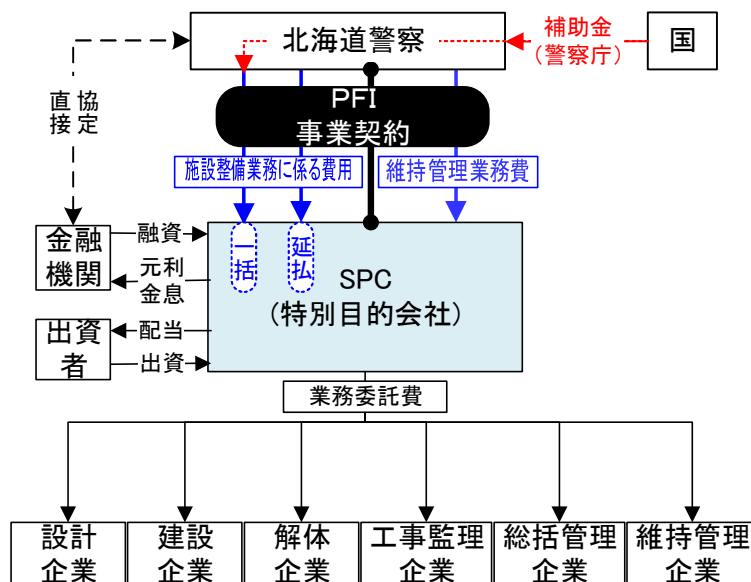


図 1 事業方式

1.8. 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和 26 年 3 月 31 日までとする。

① 施設整備業務

設計・建設期間は、契約締結日から令和 12 年 5 月 31 日までとする。

ただし、本施設 1 については、旭川中央警察署庁舎を令和 12 年 5 月 31 日までに整備し、外構等及び公用車車庫は、現旭川中央警察署庁舎等を解体後、令和 14 年 1 月 31 日までに整備する。本施設 2 については、令和 12 年 5 月 31 日までに整備し、外構等は令和 13 年 1 月 31 日までに整備する。

② 総括管理業務

総括管理業務期間は、令和 12 年 4 月 1 日から令和 26 年 3 月 31 日までとする。

③ 維持管理業務

本施設等の維持管理業務期間は、令和 12 年 6 月 1 日から令和 26 年 3 月 31 日までとする。

その他施設の維持管理業務期間は、令和 12 年 4 月 1 日から令和 26 年 3 月 31 日までとする。

④ 解体業務

現旭川中央警察署庁舎等及び現旭川方面本部住吉庁舎の解体業務期間は、令和 13 年 3 月 31 日までとする。

2. 審査方法等

2.1. 選定の方式

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」（地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 234 条第 3 項及び地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 10 の 2 第 1 項に定める一般競争入札をいう。以下同じ。）により事業者を決定する。

なお、本事業は WTO 政府調達協定（平成 6 年 4 月 15 日マラケシュで作成された政府調達に関する協定）の対象であり、入札手続は、「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令」（平成 7 年政令第 372 号）が適用される。

2.2. 審査の手順

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」と、入札参加者からの入札提案の内容に関する「提案審査」による 2 段階で実施する。

(1) 資格審査

入札参加者の参加資格要件の適格性を審査するために行う。なお、その結果については、以降の提案審査には持ち越さない。

(2) 提案審査

資格審査を通過した者から入札により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、入札価格の定量的な評価（以下「価格審査」という。）により価格評価点を算出し、それらの合計点（以下「総合評価点」という。）を算定するものとする。

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

総合評価点は、「1,000 点」とし、定性審査、価格審査の配点について以下に示す。

<提案書審査・価格審査の配点>

提案審査内容	配点
定性審査（定性評価点）	700 点
価格審査（価格評価点）	300 点

2.3. 選定フロー

選定フローを下図に示す。

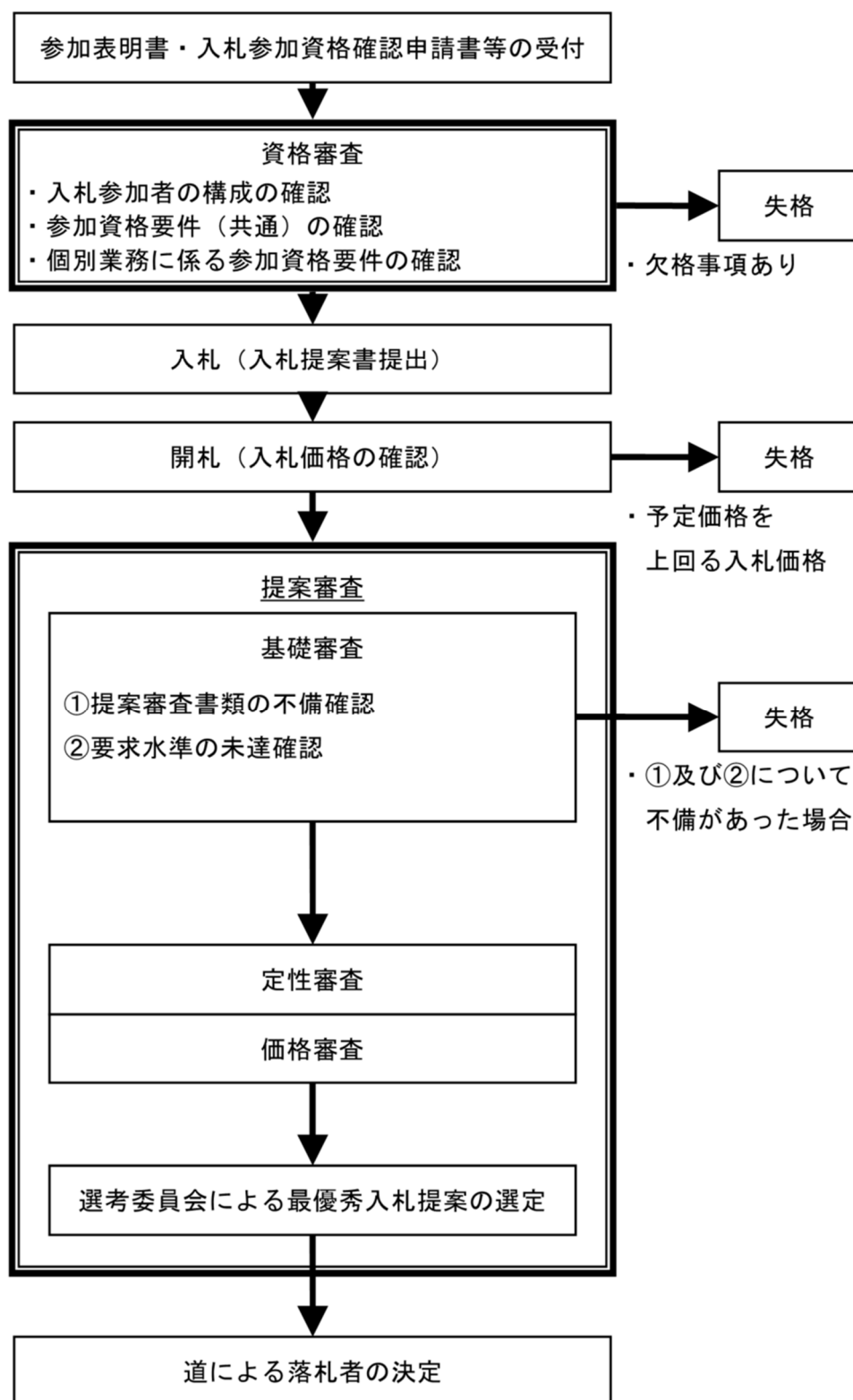


図 2 選定フロー

2.4. 落札者決定までの経過

落札者決定までの経過は、以下のとおりである。

表 2 落札者決定までの経過

時期		内容
令和 7 年	4 月 8 日（火）	入札公告
	4 月 17 日（木）	第 2 回現地見学会
	4 月 22 日（火）	直接対話 2 回目
	4 月 25 日（金）	入札説明書等に関する第 1 回質問の受付
	5 月 23 日（金）	入札説明書等に関する第 1 回質問に対する回答の公表
	6 月 2 日（月） ～10 日（火）	入札参加資格確認申請書等の受付
	6 月 23 日（月）まで	入札参加資格審査結果通知の送付
	6 月 26 日（木）	直接対話 3 回目
	6 月 30 日（月）	入札説明書等に関する第 2 回質問の受付
	7 月 30 日（水）	入札説明書等に関する第 2 回質問に対する回答の公表
	9 月 30 日（火）	入札書類等の受付、入札及び開札
	11 月 10 日（月）	落札候補者の選定に係るヒアリング（プレゼンテーション）
	11 月 17 日（月）	落札者決定
	12 月 12 日（金）	審査講評等の公表

2.5. 選考委員会の設置

2.5.1 選考委員会設置目的

道は、旭川中央警察署庁舎等整備事業の実施に当たる民間事業者を総合評価一般競争入札により選定するに当たり、公平性及び透明性を確保することを目的に、選考委員会を設置した。

2.5.2 審査体制

選考委員会の委員は、以下のとおりである。

表 3 選考委員名簿

	氏 名	所 属
	齊藤 雅也	札幌市立大学大学院デザイン研究科 教授
	平野 陽子	北海道大学大学院工学研究院 教授
○	星原 直子	弁護士
◎	森 傑	北海道大学大学院工学研究院 教授
	菊地 敏之	北海道警察職員

以下、前任の委員（令和 7 年 3 月まで）

	氏 名	所 属
	安西 美智哉	北海道警察職員

◎：委員長

○：副委員長

2.5.3 選考委員会の開催経過

選考委員会の開催日及び協議内容は、以下のとおりである。

表 4 選考委員会の開催日及び協議内容

	開催日	協議内容
第1回	令和6年10月16日（水）	(1) 事業概要について (2) 選考スケジュールの確認
第2回	令和7年2月28日（金）	(1) 落札者決定基準（案）の説明・内容確認 (2) 選考スケジュールの確認
第3回	令和7年10月24日（金）	(1) 事業進捗の報告（入札公告以降） (2) 資格審査・提案価格確認・基礎審査の確認 (3) 提案内容の確認 (4) 書面審査方法の確認 (5) 第4回選考委員会のスケジュール確認
第4回	令和7年11月10日（月）	(1) 審査に当たって確認した点の確認 (2) 書面審査結果の概要確認 (3) プレゼンテーション審査 (4) 総合審査結果及び審査講評案の確認 (5) 今後のスケジュールの確認

3. 審査結果

3.1. 入札参加資格審査

令和7年6月2日から6月10日までの間に、1グループから入札参加資格確認申請書等の提出があり、入札説明書に示す参加資格の要件について審査した結果、本グループが参加資格を有していることを確認した。

表 5 入札参加者

提案受付番号	1
グループ名	大和リースグループ
代表企業	大和リース株式会社
設計企業	株式会社久米設計（協力企業）
工事監理企業	株式会社柴滝建築設計事務所（協力企業）
建設企業	荒井建設株式会社（構成企業） 新谷建設株式会社（構成企業）※建設業務のみ実施
解体企業	株式会社橋本川島コーポレーション（構成企業） 株式会社廣野組（構成企業） 株式会社盛永組（構成企業）
総括管理企業	株式会社東洋実業（構成企業）
維持管理企業	株式会社東洋実業（構成企業） 株式会社ベリージャパン（構成企業）

3.2. 入札価格の確認

道は、1グループから提出があった入札書に記載の入札価格が、予定価格の範囲内であることを確認した。

3.3. 提案審査

3.3.1 基礎審査

参加資格要件を満たした応募者から提出された提案内容について、以下の点（①～②）を確認した。

- ① 参加資格要件を満たした入札参加者が提出した提案審査書類について、提案審査書類が全て揃っていること、指定した様式に必要事項が記載されていること等、書類に不備がないこと。
- ② 各業務の提案内容が要求水準書に定める要求水準を満たしているか。提案書等において提案されている内容のうち、要求水準書においてサービス・機能の仕様を定めている事項を対象に、その水準を満たしているか否か。

3.3.2 定性審査

提案書の内容の定性的な評価は、落札者決定基準に示す評価項目及び配点に基づき、提案内容を専門的見地から評価し、点数化した。

採点結果及び応募者の提案内容の得点は以下のとおりである。なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求めた。

表 6 定性審査結果

評価項目	配点	得点
1) 事業計画に関する事項	90 点	56.50 点
2) 施設整備に関する事項	420 点	272.50 点
3) 総括管理、維持管理に関する事項	120 点	70.50 点
4) 地域経済への配慮	70 点	39.00 点
定性評価点	700 点	438.50 点

3.3.3 価格審査

1 グループからの入札であり、入札価格が予定価格の範囲内であるため、価格評価点は 300 点とする。

表 7 応募者の価格評価点

項目	金額及び得点
入札価格	14, 283, 562, 618 円
価格評価点	300. 00 点

3.4. 総合評価

定性評価及び価格評価を踏まえ、総合評価を行った。結果は、以下に示すとおりである。

表 8 総合評価結果

項目	配点	得点
定性評価点	700 点	438. 50 点
価格評価点	300 点	300. 00 点
総合評価点	1, 000 点	738. 50 点

選考委員会は、上記の結果に基づき「大和リースグループ」を最優秀入札提案として選定した。

4. 審査講評及び総評

4.1. 提案審査に係る審査講評

最優秀入札提案の提案内容に関する主な審査講評は、以下のとおりである。

(1) 事業計画に関する事項

講評
<p>「事業コンセプト」は、本事業の目的及び警察施設の特性を適切に理解した提案がされていることについて評価した。</p> <p>「事業実施体制及び役割分担」は、代表企業、構成企業及び協力企業の役割が明確であり、PFI 事業の経験等が豊富である点や建設総括責任者と統括管理責任者を置くことで、道との連絡、調整が適切にとれる体制について評価した。</p> <p>「リスク管理」は、想定されるリスクの対応策や役割分担の整理、第三者機関の活用などについて評価した。</p>

(2) 施設整備に関する事項

講評
<p>「基本的な考え方」は、事業の目的及び警察施設の特殊性を十分に理解した整備方針が示されており、複層的なセルフモニタリングの実施、ライフサイクルコストの低減や室のレイアウト変更が可能なスケルトン・インフィル等について評価した。</p> <p>「配置計画・外構計画」は、警察車両用駐車場と来庁者用駐車場が明確に区分され、全ての利用者の安全性及び利便性の確保、警察業務の機動性等の配慮について評価した。</p> <p>「建築計画・環境計画」は、警察施設の特性を踏まえた明確なゾーニング、機能性、利便性に配慮した動線計画について評価した。また、イニシャルコスト・ランニングコストの抑制に配慮したシンプルでコンパクトな建築計画について評価した。一方で、利用者の動線について、利便性やセキュリティに配慮が必要な箇所があった。</p> <p>「設備計画」は、旭川の気候特性や設備更新及び修繕時の警察活動への影響を考慮した点について評価した。</p>

(3) 総括管理、維持管理に関する事項

講評
<p>「基本的な考え方」は、全ての利用者に快適かつ安全な環境を提供するため、複層的なセルフモニタリングの実施や事業終了後のアフターサービス等について評価した。</p> <p>「保守点検・清掃業務」は、遠隔監視による 24 時間支援体制の構築や複数の維持管理企業による相互バックアップ体制等、緊急時の即時対応などについて評価した。</p> <p>「修繕・更新業務」は、計画的な更新及び修繕業務を実施するため、設備、建材ごとに、残耐用年数と施設機能への影響度をスコア化するなど、施設の良好な環境を継続的に保持する点について評価した。</p>

(4) 地域経済への配慮

講評
<p>「道内企業・人材の活用」は、各業務において道内企業の活用、旭川市内企業との連携、具体的な発注予定額及び雇用数等について評価した。</p>

4.2. 総評

本事業の入札に対しては、実施方針等の公表以降、公表内容に関する質問回答、直接対話等、民間事業者とのコミュニケーションを重視した入札手続を行い、結果、1グループからの入札があった。

選考委員会としては、提案書等の作成における熱意・努力に対して高く評価しており、応募グループの皆様には敬意を表するとともに、心から深く感謝を申し上げたい。

最優秀入札提案として選定した「大和リースグループ」の提案は、本事業の目的及び警察施設の特性を適切に理解した提案がなされており、事業計画、施設整備、総括管理、維持管理、地域経済への配慮に係るそれぞれの提案において、民間事業者の創意工夫が随所に見られた。

これらの提案は、直接対話、質問回答などのプロセスを通じて、入札説明書をはじめ、要求水準書、落札者決定基準、契約書（案）等の内容を十分に把握し、分析された成果であり、道及び選考委員会からのメッセージが十分に応募グループに伝わった結果であると理解している。

今後、最優秀入札提案として選定した「大和リースグループ」が道と事業契約を締結し、本事業を実施するに当たり、提案内容を踏まえて、道と協議のうえ、道の意向を十分尊重することを要望する。

なお、選考委員会の審議において、上記の事項を評価する一方で、「大和リースグループ」の提案内容に対して、以下に示す配慮・要望事項が挙げられた。

- ① 建築計画について、「刑事課事務室の動線」などについて、利用者の利便性、機能性及びセキュリティを十分に確保するため、今後、道と事業者間で確実に協議を進めていただきたい
- ② 警察職員のための環境づくりとして執務空間の快適性、過ごしやすさにも工夫した建築計画に取り組んでいただきたい

令和7年12月12日

旭川中央警察署庁舎等整備事業に係る事業者選考委員会 委員長 森 傑