四日市市市立小中学校施設整備事業

審 査 講 評

平成１６年2月２７日

四日市市市市立小中学校施設整備事業民間事業者選定審査委員会

四日市市立小中学校施設整備事業（以下「本事業」という。）は、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、改正平成 13 年法律第 151 号。以下「ＰＦＩ法」という。）に基づき、平成１５年２月４日に四日市市（以下「市」という。）より実施方針が公表され、以来１年間に亘り四日市市立小中学校施設整備事業民間事業者選定審査委員会（以下「選定審査委員会」という。）において厳正かつ公正に審議を重ねてきた結果、優秀提案者を選定いたしました。

本事業は、ＰＦＩ法に則った市における最初の事業であり、また小中学校複数校を一括して整備しようとする全国に先駆けてのことでもあり、非常に関心が高い中で第一次募集には７企業グループからの応募がありました。

今般、第一次審査を通過した３企業グループからの応募提案書は、４事業相当分の分量があり提案作業にあたっては多大な労力を費やされたものと推察いたします。

第二次募集の締め切りまで２カ月という短期間にも関わらず、いずれの応募者の提案も、これまでの実績やノウハウを生かし、本事業における施設の特徴を踏まえた上で、市が求める施設及びサービスに対し十分に満足のいく水準の高い提案内容でありました。加えて、市から地域経済発展への配慮をお願いしてきたところ、３企業グループともに地元企業が構成企業として参画するなど積極的な取り組みがなされたものと評価するとともに、いずれも本事業に対する意欲、熱意の表れた提案をいただきましたことに深く感謝申し上げます。

本事業の総合審査にあたっては、加算方式を採用し非価格評価（提案内容の評価）と価格評価の点数を合算し、最も総合点の高かった応募者を優秀提案者として選定しましたが、特に非価格評価においては、資金調達あるいは事業実施体制の安定性、施設整備における設計あるいは建設計画の具体性、維持管理面における有効性など、いずれの項目においても提案内容にそれぞれ特色があり、評価得点結果に示すように極端に差はなく難しい採点審査となりました。

何れにいたしましても、これからが本事業の本当の意味でのスタートとなります。選定審査委員会では選定された優秀提案も含めて意見、指摘、改善事項などが出されました。今後、市と優秀提案グループである優先交渉権者との間で契約に向けての交渉が進められますが、選定審査委員会での意見等を尊重した上での協議、調整が行われることを要望いたします。

最後に、２３年間の長期間に亘る事業であることを十分に認識され、本事業がＰＦＩ事業として安定的かつ円滑に継続されるよう、市による適切なモニタリングが実施され、市民の皆さんに良質なサービスが効率的に提供されることを切に期待いたします。

平成１６年２月２７日

四日市市立小中学校施設整備事業民間事業者選定審査委員会

委員長　　西　村　　厚

第１　事業者の選定経過　　本事業における事業者選定までの経過は、表１のとおりである。

表１　本事業における事業者選定までの経過

日　　付	内　　　　容
平成１５年　１月１４日	●第１回選定審査委員会 （公募型プロポーザル方式の採用等に関する審議並びに実施方針(案)及び要求水準書(案)に関する審議）
平成１５年　２月　４日	実施方針及び要求水準書(案)の公表
平成１５年　２月１０日	実施方針等に関する説明会の開催
平成１５年　２月１２日～１９日	実施方針等に関する質問の受付
平成１５年　３月　５日	実施方針等に関する質問への回答
平成１５年　６月　３日	●第２回選定審査委員会 （特定事業の評価・選定(案)、第一次募集要項及び事業者選定基準書(案)等に関する審議）
平成１５年　６月２６日	特定事業の選定
平成１５年　７月　１日	●第３回選定審査委員会 （第一次募集要項(案)及び事業者選定基準書(案)等に関する審議）
平成１５年　７月２２日	募集の公告 第一次募集要項、要求水準書(案)、様式集(第一次提案募集)及び事業者選定基準書の公表
平成１５年　７月３０日	第一次募集要項等についての説明会の開催
平成１５年　８月　４日～８日	第一次募集要項等に関する質問の受付
平成１５年　８月１９日	基本協定書(案)及び特定事業仮契約書(案)の公表
平成１５年　８月２０日～２５日	特定事業仮契約書(案)等に関する質問の受付
平成１５年　８月２６日	第一次募集要項等に関する質問への回答
平成１５年　９月　３日	特定事業仮契約書(案)等に関する質問への回答
平成１５年　９月　５日～１７日	参加表明書、資格審査申請書類及び第一次提案書の受付
平成１５年　９月１９日	参加表明企業の公表
平成１５年　９月３０日	●第４回選定審査委員会 （第二次募集要項に関する審議、応募資格審査及び第一次提案書に関する審議及び審査）
平成１５年１０月１５日	第一次提案審査結果の公表
平成１５年１０月１５日	第二次募集要項、要求水準書及び様式集(第二次提案募集)の公表
平成１５年１０月２２日	第二次募集要項等に関する説明会の開催
平成１５年１０月２４日～２９日	第二次募集要項等に関する質問の受付
平成１５年１０月３１日	第二次募集要項等の修正並びに基本協定書(案)及び特定事業仮契約書(案)の公表
平成１５年１１月　４日～１０日	特定事業仮契約書(案)等に関する質問の受付
平成１５年１１月１４日	第二次募集要項等に関する質問への回答
平成１５年１１月２１日	特定事業仮契約書(案)等に関する質問への回答
平成１５年１２月１５日・１６日	第二次提案書の受付
平成１５年１２月２２日	第二次募集に伴う提案書提出企業の公表
平成１６年　１月２０日	●第５回選定審査委員会 （第二次提案書に関する審議及び審査）
平成１６年　１月３０日	優先交渉権者の選定結果の公表

第２　第二次提案書審査結果

１　基礎審査

応募者から提出された第二次提案書について、「募集要項」及び「要求水準書」に規定する条件をすべて充足しているか、基礎審査項目に基づき市が確認した結果、応募者の提案内容においてすべて条件を充足しているとの報告を受けたので、選定審査委員会としてこれを認めることとした。

２　プレゼンテーション

基礎審査において適格と認められた応募者に対し、選定審査委員会への出席を要請し、提案内容についてのプレゼンテーションを次のとおり実施した。

実施日　　平成１６年1月２０日（火）
会　場　　市役所庁舎９階教育委員会室
要　領　　説明３０分、質疑１５分（1応募者に付）

３　総合審査

応募者のプレゼンテーションを踏まえたうえで、選定審査委員会における審議の後、事業提案内容及び価格に関する審査を行った。

提案内容に関する審査は、各委員が選定基準書に示された３１にわたる評価項目・視点に従って各応募者毎に５段階評価を行い、評価項目ごとの配点に５段階評価に対する率を乗じて得られた得点を全項目加算、得られた各委員の得点を合算したものを各応募者の評価点とした。価格に関する審査は、提案価格を現在価値に換算した額が最も低い応募者を１位（満点）とし、２位以下の応募者の得点は１位の額との比率により算出し評価点とした。

これら事業提案内容と価格の評価点（それぞれ小数点第２位まで算出）を合算したものを応募者の総合評価点として算出した結果、選定審査委員会は総合評価点の最も高かった応募者を優秀提案者として選定した。

第二次審査　総合審査結果

項　　目	配点	伊藤忠商事グループ	大成建設グループ	鹿　　島グループ
事業提案内容評価点(A)	６０	５１.５４	５０.２５	４５.９２
提案価格（円） 現在価値換算（円）		8,431,670,556 6,255,651,174	6,535,377,333 5,036,359,585	8,266,520,845 6,175,567,458
価格評価点(B)	４０	３２.２０	４０.００	３２.６２
総合評価点(A＋B)	１００	８３.７４	９０.２５	７８.５４
順　　位		2	1	3

4　総合審査評価得点結果

評価項目		評価の視点	配点	審査委員（6名）	伊藤忠商事グループ	大成建設グループ	鹿島グループ
1 事業計画	①資金調達計画の安定性・確実性	必要な資金調達がカバーできる融資条件書となっているか	2	12	11.00	11.00	10.50
		各期の資金収支が適切で余裕金が十分にあるか	2	12	11.00	10.50	10.50
		提案されている方策が、不測の事態に対応できるような事業収支計画上の安定性の高いものであるか	2	12	10.50	10.50	8.50
	②事業実施体制の安定性	事業実施体制が事業安定化のために有効であるか	2	12	10.00	10.00	8.00
		構成企業・株主等に信用力低下や破綻が生じた場合のバックアップ方策に有効性があるか	2	12	9.50	9.50	8.50
	③その他のリスク対応策	提案されている保険の付保に有効性があるか	2	12	10.00	9.00	10.50
		その他の提案されている事業リスク対応策が、安定的な事業実施のために有効であるか	2	12	11.00	10.50	10.50
	小計		14	84	73.00	71.00	67.00
2 施設整備	①施設設計	高機能かつ多機能な施設計画が提案されているか	2	12	11.50	11.00	11.00
		的確な施設配置、動線計画が提案されているか	2	12	9.00	9.50	8.00
		利用しやすい諸室配置となっているか	2	12	8.50	9.50	8.00
		児童・生徒の健康と安全を十分に確保する施設計画が提案されているか	3	18	13.50	14.25	10.50
		児童・生徒の豊かな人間性を育む文化的な環境づくりを意図した施設計画が提案されているか	2	12	10.50	10.50	11.00
		変化に対応し得る弾力的な施設計画が提案されているか	2	12	9.00	9.00	8.50
		環境に配慮した施設計画が提案されているか	3	18	15.75	16.50	14.25
		提案されているバリアフリー対策、ユニバーサルデザインに有効性があるか	3	18	15.00	15.75	12.00
		防犯性、防災性を高める有効な方策が提案されているか	2	12	11.00	8.50	8.50
		更新・メンテナンスを含む管理のしやすさ、省エネ・省資源等に配慮した設備計画及びコスト削減策が提案されているか	2	12	11.50	8.50	11.50
		地域の生涯学習やまちづくりの核となる開放施設について、地域の人々が利用しやすいような配慮が提案されているか（上記バリアフリー対策等を除く）	2	12	9.50	9.00	10.50
		防災拠点としての機能確保や、耐震性の向上が図られているか	3	18	15.75	14.25	14.25
		周辺の景観や町並み形成に貢献するような提案となっているか	2	12	10.50	11.00	10.00
		適切な仮設計画が提案されているか	5	30	28.75	27.50	18.75
	②建設計画	施工品質の保持・向上方策に有効性があるか	1	6	5.25	5.00	5.00
		調査・設計から引渡までの工程計画等に具体性、妥当性があるか	1	6	5.50	5.50	4.75
		施工期間中の児童・生徒の安全管理対策に有効性があるか	1	6	5.50	5.25	4.75
		上記以外で、施工期間中の学校教育への影響を軽減する方策に有効性があるか	1	6	5.00	5.25	5.25
		施工期間中の周辺地域への配慮方策に有効性があるか	1	6	5.25	5.50	4.00
	小計		40	240	206.25	201.25	180.50
3　維持管理業務		質の高い維持管理サービスを継続的に提供するための工夫に有効性があるか	1	6	5.00	5.00	4.50
		施設・設備の長寿命化、市負担の光熱水費や大規模修繕費を含む維持管理コスト削減のための工夫に有効性があるか	1	6	5.50	5.50	5.25
		市（学校）との協調・連携方策に有効性があるか	1	6	5.50	4.25	5.50
		自己モニタリングのシステムが有効に働く体制ができているか	1	6	5.50	4.50	4.75
		その他、提案内容に具体性・斬新性があるか	2	12	8.50	10.00	8.00
		小計	6	36	30.00	29.25	28.00
評価点合計		総得点		360	309.25	301.50	275.50
		60点換算　A		60	51.54	50.25	45.92
提案価格		現在価値換算価格			6,255,651,174	5,036,359,585	6,175,567,458
		価格得点　B		40	32.20	40.00	32.62
総計（A+B）				100	83.74	90.25	78.54

第３　審査講評

１ 総　　評

■伊藤忠商事グループの提案は、代表企業を中心とする事業全体への取り組みやプロジェクトファイナンスを行う金融機関との調整など、高い水準での内容となっており、提案内容においては事業計画、施設整備及び維持管理業務のすべてにわたり最も高い評価点を得たが、価格面において大成建設グループとの提案価格差を逆転するまでには至らなかった。

大成建設グループの提案は、市の要求水準に沿って無理なくまとめられ手堅いプロジェクト内容となっており、提案内容においては２番目の評価となったものの、価格面において最も低い提案価格を提示したことにより、総合評価点で最も高い結果となり優秀提案者に選定された。

鹿島グループの提案は、ＰＦＩ事業の継続性の視点からは高い水準にあり、地域完結型ＰＦＩのモデルとなるような地元企業の積極性のあるもので、また現地調査に重きを置いた内容となっており、提案内容では他の２グループと大差はなかったものの、総合評価点において３番目の評価となった。

■事業計画の面では、３グループともに一定水準以上の提案であったが、代表企業を中心とする事業全体への取り組み方やプロジェクトファイナンスを行う金融機関との調整などの点で、伊藤忠商事グループの提案が高い評価を得た。

施設計画の面では、３グループともに市の要求水準に沿った堅実な内容であり、児童・生徒や教職員、周辺地域に対しても十分に配慮された水準の高い提案であった。

維持管理の面では、人員の配置・体制や修繕業務の面で３グループの取り組みにそれぞれ違いはあったが、得点自体の開きは小さなものとなった。

なお、児童・生徒数など環境変化に対応した弾力的な計画という点では、いずれの提案も改善の余地があるのではと感じた。

※最後に、この後、市との事業契約締結を経て、大成建設グループが本事業を実施される場合には、市として大成建設グループに対し、以下の諸点について要望することが適切である。

（１）設計の細部を詰めていく中で、特に児童・生徒の精神面での安全や心の教育ということに配慮されたい。

（２）維持管理業務の実施にあたり万全の体制を敷いたうえで、市及び学校との連携を密にし、市の求める要求水準を着実に履行するとともに、長期にわたる施設の良好な保全に努められたい。

2　各評価項目における提案についての講評

（1）事業計画

【資金調達計画の安定性・確実性】

①必要な資金調達がカバーできる融資条件書となっているか

３グループとも金融機関からの融資確約書等を取得しており、資金調達の安定性・確実性の点では大きな違いはないが、伊藤忠商事グループの提案は、外部借入に関して完工時一括とすることで資金調達コストの圧縮を図っており、また大成建設グループの提案は、構成企業間にて第二次提案に向けての協定書を締結し、出資割合等を明確にしている点が評価された。

②各期の資金収支が適切で余裕金が十分にあるか

３グループともに各期の資金残高は十分に確保されており、不測の事態が生じた場合でも対応可能な水準であるが、伊藤忠商事グループの提案は、業務受託者への支払いを市からのサービス対価受領後３０日超と余裕をもった設定としており、また修繕積立金について言及しているなど、資金収支の安定性を高める方策が評価された。

③提案されている方策が、不測の事態に対応できるような事業収支計画上の安定性の高いものであるか

３グループとも配当を事業期間中あるいは一定期間は留保するなど、事業の安定性の確保を図っているが、伊藤忠商事グループ及び大成建設グループの提案は、違約金リスクの手当てとして予備費、準備金を設定するなど重層的に資金不足の対応策が講じられていることが評価された。

【事業実施体制の安定性】

①事業実施体制が事業安定化のために有効であるか

３グループとも建設に際しては、４校作業所を統括する管理体制の構築など充実を図っており、伊藤忠商事グループ及び大成建設グループの提案は、代表企業を中心としてグループ全体での取り組みに具体性があり、また鹿島グループの提案は、地元企業の参画体制について評価された。

②構成企業・株主等に信用力低下や破綻が生じた場合のバックアップ方策に有効性があるか

３グループとも有効性の面では確保されており、伊藤忠商事グループの提案は、各業務を複数の構成員とすることで相互のバックアップ体制を構築し、また大成建設グループ及び鹿島グループの提案は、建設業務を除く構成員以外のバックアップサービサーは確保され、代表企業を中心とし細分化された業務ごとのバックアップ体制の点で評価された。

【その他のリスク対応策】

①提案されている保険の付保に有効性があるか

３グループとも維持管理関連では特に違いはないが、伊藤忠商事グループ及び鹿島グループの提案は、設計関連に係る保険の付保に有効性があり、また鹿島グループの提案は、建設関連において幅広く付保されている点が評価された。

②その他の提案されている事業リスク対応策が、安定的な事業実施のために有効であるか

大成建設グループ及び鹿島グループの提案は、リスク分担表により具体的な分担者を明確に網羅しており、また伊藤忠商事グループの提案は、主要な事業リスクを的確に捉えた対応策がより具体的な点で評価された。

（２）施設整備に関する事項

【施設設計】

①高機能かつ多機能な施設計画が提案されているか

屋内施設と屋外スペースの一体化利用、ワークスペースとオープンスペースの様々な活用など、それぞれのグループは特色のある提案となっているが、伊藤忠商事グループの提案は、改修校舎を増築することで機能強化を図っている点で評価された。

②的確な施設配置、動線計画が提案されているか

安全確保のため歩車道分離に配慮した中で、既存建物と連携のとれたコンパクトな配置、周辺環境に配慮した配置、日当たりのよいグランドを確保した配置など、それぞれのグループが独自性をもった提案となっているが、大成建設グループの提案は、動線の明快さや将来の建替えスペースに配慮した点で評価された。

③利用しやすい諸室配置となっているか

３グループとも学習ゾーン、管理ゾーン、開放ゾーンとゾーニングされているが、大成建設グループの提案は、各校のゾーニングコンセプトが明快であることが評価された。ただ、トイレの配置に関してはいずれの提案も改善の余地がある。

④児童・生徒の健康と安全を十分に確保する施設計画が提案されているか

３グループともシックスクール対応及び事故防止の安全確保について、適切な提案となっているが、大成建設グループの提案は、改修校舎を含めたシックスクール対応が適切であり評価された。

⑤児童・生徒の豊かな人間性を育む文化的な環境づくりを意図した施設計画が提案されているか

交流空間としての屋内・外のオープンスペースや中庭の整備、地域とのコミュニケーションが図られる場の整備など、それぞれ特徴のある提案となっているが、鹿島グループの提案は、地域の伝統を感じさせるなど各学校で特徴のある計画となっている点が評価された。

⑥変化に対応し得る弾力的な施設計画が提案されているか

３グループともワークスペース及びオープンスペースについては、状況の変化に応じて弾力的な運用が可能となる提案となっており、伊藤忠商事グループの提案は、空間のフレキシビリティを高める計画となっている点が評価された。

⑦環境に配慮した施設計画が提案されているか

３グループともに自然通風、自然採光、自然換気による環境整備の実現とともに、ビオトープ、太陽光発電、雨水利用など、それぞれの特色が出ているが、大成建設グループの提案は、文部科学省のエコスクールモデル事業の認定に対応した計画となっている点で評価された。

⑧提案されているバリアフリー対策、ユニバーサルデザインに有効性があるか

３グループともよく認識した上での提案となっているが、大成建設グループの提案は、ユニバーサルデザインの原則・考え方・対応方針を適切に提案している点で評価された。

⑨防犯性、防災性を高める有効な方策が提案されているか

伊藤忠商事グループの提案は、外部監視カメラや監視モニターの設置に関する計画の点で評価された。

⑩更新・メンテナンスを含む管理のしやすさ、省エネ・省資源等に配慮した設備計画及びコスト削減策が提案されているか

伊藤忠商事グループの提案は、更新やメンテナンスに効果のある計画、鹿島グループの提案は電力使用量や金額の表示による啓発効果を意識した省エネ対策が、それぞれ評価された。

⑪地域の生涯学習やまちづくりの核となる開放施設について、地域の人々が利用しやすいような配慮が提案されているか（上記バリアフリー対策等を除く）

３グループとも門、開放用玄関、事業者管理室の動線をコンパクトにまとめている提案となっているが、鹿島グループの提案は、利用者に対するサイン効果を高めた計画の点で評価された。

⑫防災拠点としての機能確保や、耐震性の向上が図られているか

伊藤忠商事グループの提案は、耐震改修についての対策方針・課題などに言及している点が評価された。

⑬周辺の景観や町並み形成に貢献するような提案となっているか

３グループとも周辺調査し意匠面で配慮するなど、それぞれの特色を出しているが、大成建設グループの提案は、建物の威圧感を抑えたデザイン・配置や周辺との調和に配慮した仕上げ等が評価された。

⑭適切な仮設計画が提案されているか

３グループとも学習環境への影響に配慮しているが、伊藤忠商事グループ及び大成建設グループの提案は、内容としてわかりやすく、特に伊藤忠商事グループの提案は、仮設校舎の必要性を多角的に検討するとともに、具体的な移行計画が示されている点で評価された。

【建設計画】

①施工品質の保持・向上方策に有効性があるか

３グループともＩＳＯ９００１に準拠した品質管理となっており、伊藤忠商事グループの提案は、シックスクール対策が徹底された施工計画の点で評価された。

②調査・設計から引渡までの工程計画等に具体性、妥当性があるか

３グループとも４校を二つにグルーピングし調査から一貫して設計・施工することで、連続性のある提案となっているが、伊藤忠商事グループ及び大成建設グループの提案は、学校イベントを考慮した工程、シックスクール対策の養生期間を考慮している点が評価された。

③施工期間中の児童・生徒の安全管理対策に有効性があるか

３グループとも工事エリアの区分や動線について提案されているが、伊藤忠商事グループの提案は、不審者の識別実施などの点が評価された。

④上記以外で、施工期間中の学校教育への影響を軽減する方策に有効性があるか

３グループとも適切な施工提案となっているが、大成建設グループの提案は、十分な隔壁の確保、鹿島グループの提案は、工事エリアを最低限とし学校休暇期間に合わせた施工などの点が評価された。

⑤施工期間中の周辺地域への配慮方策に有効性があるか

大成建設グループの提案は、周辺環境調査の実施や騒音・振動の測定、ゼロエミッションへの取り組みなどの総合的な配慮方策が評価された。

（３）維持管理業務に関する事項

①質の高い維持管理サービスを継続的に提供するための工夫に有効性があるか

３グループとも４校一体管理の下、指示命令系統を一元化、明確化し、フレキシブルな業務実施体制を構築しており、また伊藤忠商事グループ及び鹿島グループの提案は、ＰＤＣＡサイクルシステムの活用、伊藤忠商事グループの提案は、データベース化システムを活用した質の高い業務遂行、大成建設グループの提案は、安全面についての方策、環境にやさしい業務手法の採用などが評価された。

②施設・設備の長寿命化、市負担の光熱水費や大規模修繕費を含む維持管理コスト削減のための工夫に有効性があるか

３グループとも維持管理期間中の省エネ活動を掲げており、また伊藤忠商事グループの提案は、維持管理コスト縮減に配慮した設計上の提案が多岐に亘っており、大成建設グループの提案は、設備機器の管理システムの採用による技術と運用両面での工夫、鹿島グループの提案は、各校毎のエネルギー使用量カルテの作成などの点が評価された。

③市（学校）との協調・連携方策に有効性があるか

３グループとも市、学校関係者との業務連絡会の組織化が提案されているが、伊藤忠商事グループの提案は、データベース化システムの活用によるクレーム・要望への対応、鹿島グループの提案は、施設利用者の利便性とセキュリティの信頼性の両立方策が評価された。

④自己モニタリングのシステムが有効に働く体制ができているか

伊藤忠商事グループの提案は、目的別モニタリングを整備し体系的に評価するなど具体性・実効性が高く、また鹿島グループの提案は、独自のモニタリング項目の追加や人と機械によるダブルチェック、大成建設グループの提案は、各校常駐管理者による輪番制の相互監査の点が評価された。

⑤その他、提案内容に具体性・斬新性があるか

３グループとも地域への貢献、活性化から地元企業への業務委託を提案しているが、大成建設グループの提案は、ユニバーサルデザイン・バリアフリー対策の運用面での配慮への点で評価された。