

調布市提出資料

民間資金等活用事業推進委員会第 19 回合同部会

平成 14 年 1 月 23 日

調布市立調和小学校整備並びに維持 管理及び運営事業（PFI）の概要



平成14年 1月23日

調 布 市

目 次

第 1	導入の経緯	1
第 2	事業の概要	4
第 3	事業者の選定に関する事項	8
第 4	事業者選定結果	10
別表 1	事業全体スケジュール	16
別表 2	スキーム図	17
	調布市立調和小学校 P F I 事業での課題等について	18

実施方針，特定事業の選定等公表資料の全文については，調布市の公式ホームページにおいて公開しています。

URL： <http://www.city.chofu.tokyo.jp/yokoso/inform/pfi/pfif.htm>

第1 導入の経緯

1 統合新設校の建設

平成8年、調布市でも、児童・生徒数の減少に伴う学校規模の適正化を図るため、「調布市小規模校対策検討委員会」を設置し、具体的な検討を開始した。特に規模の小さな学校については、部会を設け議論を進めてきた。その結果、平成9年11月に、野川小・大町小部会から、両校を統合して新設校を野川小学校敷地に設置することが望ましいとの報告がなされた。

これを受け、平成14年度の新校舎建設を目指して諸準備を進めた。

平成10年3月 統合新設校基本構想書作成

4月 統合新設校開設準備委員会発足

(市民10人、学校関係者8人、行政2人)

平成11年3月 実施設計完了

野川小・大町小を閉校

4月 統合新設校：調和小学校開校(旧大町小を仮校舎に)

新校舎設計について教職員から要望を聴取(5～9月)

平成12年3月 図面修正

予算措置(平成12年度～平成14年度の債務負担行為)

2 PFI導入の検討

(1) 学習会の開催

平成10年8月 金融機関の担当者を講師に招き、政策室職員を中心にイギリスの事例など、PFIについて庁内学習会を開催した。同年5月には、議員立法の形でPFI法が国会に提出されていたが、この段階で具体的な事業への適用についての展望を有していたわけではない。

(2) 庁内PFI研究会の設置

平成11年7月PFI法が成立した。同時期、長引く景気低迷の影響から市の財政状況は厳しさを増し、長期計画に掲げた事業の廃止や先送りなど、歳出の大幅な見直しを余儀なくされていた。

統合新設校の建設事業については、平成10年に設計は終了していたものの財源調達の見込みがたたず、当初2か年事業で計画したものを3か年に延ばし、財政負担を平準化したうえで平成12年度に従来方式で予算措置(債務負担行為)を行った。

しかし、財政環境の悪化は予想以上であり、何とか財政負担の縮減を図る必要があり、並行してPFI方式の導入について検討を進めることとした。予算審議が行われる議会を前にした平成12年2月28日、庁内に研究会を設置し具体的な調査・研究を開始した。

(3) 研究会報告

平成12年8月、PFI導入効果について以下のとおり報告をまとめた。

(PFI導入のメリット)

- ・ 財政の縮減効果が図れること。
 建築年次の平成12年度から14年度にかけての支出が抑制できること。
 事業全体を通じて、現在価値の比較によりV F Mが出る見込み。(92.6%)
- ・ 平準化した支出により、限られた財政フレーム内で、より多様な市民サービスの提供など、他の施策展開が可能となる。
- ・ 温水プールを含む学校施設、地域開放施設を民間主導で管理運営することにより、利用率の向上やサービス内容の工夫など、より多くの価値が期待できる。

3 文部省など関係機関との協議

P F Iの導入に当たって、一番のネックとなったのが補助金の有無であり、東京都教育庁を通じて文部省（現：文部科学省）と協議を行った。さらに、行財政運営について東京都総務局、自治省（現：総務省）とも協議を行った。

(1) 文部省との協議

当初、省内に設置した研究会での、具体的な検討を経なければP F I事業への補助金支出について、明確な返答ができないとのことであった。夏から秋にかけて、市から検討資料の提供をするとともに、省内での検討や財務当局との調整が続けられ、平成12年12月初旬、調和小学校に限り既存制度を活用して補助を行うとの返答をいただいた。

ただし、補助金については、調布市から施設整備に要する費用の支払いが建設完成後の支払いになるため、これまでのような建設中からの2か年にわたる出来高による交付ではなく、買取方式と同様の単年度での国庫負担（補助）事業とされた。また、小学校の施設に係る所有権の市への移転（B T O）、補助金交付年度での対象となる工事費相当額が施設整備費として支払われていることが条件として提示された。

（補助金の内容等）義務教育諸学校施設費国庫負担法による

・ 校舎	$176,400円 \times 3,881m^2 \times 1/2$	=	342,304,000円
・ 多目的スペース	$176,400円 \times 419m^2 \times 1/2$	=	36,955,800円
・ 体育館	$199,800円 \times 919m^2 \times 1/2$	=	91,808,000円
・ 給食室	$176,400円 \times 120m^2 \times 1/3$	=	7,484,000円
・ プール	$706,300円 \times 275m^2 \times 1/3$	=	64,744,000円
対象工事費計	1,157,536,700円	補助金計	542,868,267円

（平成12年度時点見込額）

(2) 自治省との協議

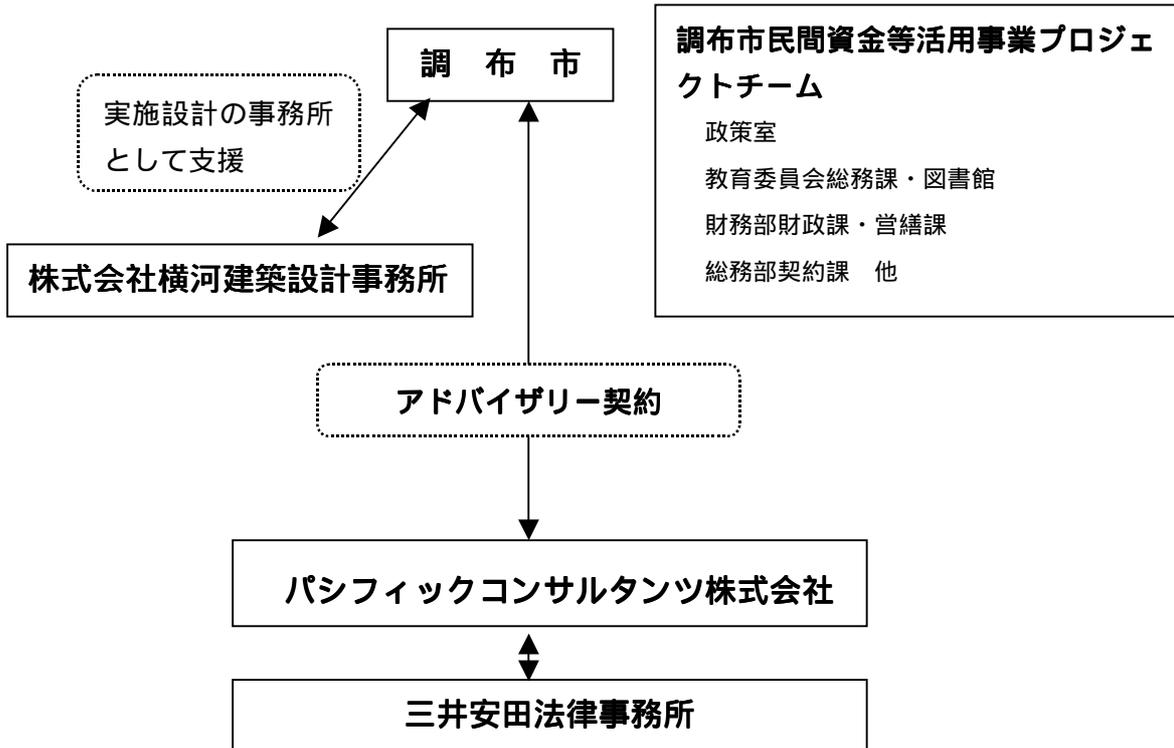
本来P F I事業ではB O Tのほうが民間のノウハウが発揮されるはずだが、B T O方式としたのはなぜか。

- ・ 公立義務教育の施設であり、非常時には防災備蓄倉庫を備えた避難場所としての使用のため。また、現行の国庫補助制度では、その対象が市が支出した建物の新築又は増築に要する経費（本工事費、附帯工事費、買取費、事務費）であるため、所有権の市への移転は必須である。但し、学校教育法上は、公立義務教育施設の場合、設置者の施設の所有に関する規定は無い。

(3) その他

東京都，政策投資銀行から，事業スキーム等について様々なアドバイスをいただいた。

調布市 P F I 推進体制



第2 事業の概要（実施に関する方針：平成12年11月30日公表）

1 事業名称

調布市立調和小学校整備並びに維持管理及び運営事業

2 事業目的

市では、児童・生徒の教育環境を良好に保つため、小規模校の解消又は小規模校化の防止を含めた学校規模の適正化方策の一つとして、調布市立野川小学校及び調布市立大町小学校の両校を統合して調布市立調和小学校を新設した。

本事業は、調和小学校において、「21世紀にふさわしい、夢のある学校施設」を目指し、児童の教育効果の面はもとより生涯学習施設としての機能面、地域の拠点としての学校の役割等が十分に発揮できるよう、「特色ある学校づくり」、「地域に開かれた学校づくり」を行うことを目的として、新校舎等の整備並びに維持管理及び運営業務をPFI事業として実施するものである。

3 施設等の概要

(1) 敷地の立地条件

建設予定地	調布市西つつじヶ丘4丁目22番地6		
敷地面積	13,286.079㎡		
地域地区等	用途地域	第一種中高層住居専用地域	
	建ぺい率	60%	
	容積率	200%	
	その他	準防火地域	日影規制

(2) 施設概要

校舎及び 体育館棟	延床面積	約11,000㎡
	最高高さ	14.7m
	構造規模	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造地下1階地上3階建て
	施設内容	事務室, 職員室, 校長室, 保健室, 技能主事室, 給食調理室, 普通教室12教室, 多目的教室6教室, 相談室, 生活科室, プレイルーム, 図工室, 理科室, 家庭科室, ランチルーム, ワークスペース・展示コーナー, 学校図書館, コンピューター室, 会議室, 音楽室2教室, 開放型体育館, 地域図書館, 談話室, 防災備蓄倉庫, 温水プール, メモリアルコーナー
付 属 棟	延床面積	約110㎡
	最高高さ	5.1m
	構造規模	鉄筋コンクリート造平屋建て
	施設内容	体育倉庫, 校庭用便所
屋外運動場	面 積	約3,600㎡
	主要仕様	暗きょ排水, 表面排水, グラウンド散水設備(スプリンクラー), 校庭運動器具

4 事業内容

(1) 事業方式

本事業の事業方式は、事業者が施設等の建設等を行い、市に譲渡し、所有権を移転したうえで、施設等の維持管理及び運営業務を行うBTO（Build Transfer and Operate）方式とする。

(2) PFI事業の範囲

ア 施設の建設

事業者は、市が実施した設計図書に基づき、調和小学校の校舎及び体育館棟並びに付属棟（以下「施設」という。）を建設する。建設に当たって、事業者は設計を担当した設計者に工事監理を委託する。

イ 屋外運動場の設計及び整備工事

事業者は、調布市立調和小学校の屋外運動場の設計及び整備工事を行う。

ウ 施設等の譲渡等

事業者は、建設した施設を市に譲渡し、所有権を移転する。また、整備工事を行った屋外運動場を市に引き渡す。

エ 施設等の維持管理

事業者は、施設等の引渡し以後、施設等の維持管理を事業期間中行う。

オ プールの運営

施設の一部である温水プールについては、学校教育で優先使用するが、それ以外の時間帯を個人及び団体に開放する。事業者は、施設の引渡し以後、温水プールの運営業務を事業期間中行う。

(3) 事業に要する費用の負担

市は、事業者が提供するサービスを一体のものとして購入し、その対価をPFI支払いとして事業期間にわたって、事業者に支払う。なお、PFI支払いは、施設等の建設等にかかる初期投資に相当する部分（あらかじめ定められる施設整備費用）と、施設等の維持管理・運営に係る部分（物価変動等を勘案して定められる維持管理・運営費）からなる。

市は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第214条に基づき設定した債務負担行為を踏まえ、これらの費用を支払う。

(4) 事業スケジュール

建設期間	平成13年4月～平成14年7月
施設の引渡し及び所有権移転期限	平成14年7月末日
新校舎での授業開始	平成14年9月
維持管理・運営委託期間	平成14年8月～平成29年3月末

）屋外運動場については、平成14年12月末までに完工して市に引渡し、引渡し以後、平成29年3月末まで維持管理を行う。

）プールの維持管理業務は平成14年8月から、プールの運営業務（プールの利用）は平成14年9月から開始する。

5 特定事業の選定（VFMの検討：平成12年12月15日公表）

(1) 前提条件の整理

	従来方式	P F I 方式
検討期間	16年間	従来方式と同じ
建設	1年4か月	従来方式と同じ
運営	14年8か月	従来方式と同じ
延床面積	11,093 m ²	従来方式と同じ
初期投資（体育館空調含まず）		
校舎工事監理委託	42,470千円	従来方式と同じ
校舎工事建築工事	4,123,800千円	3,299,040千円 （従来方式の80%）
校庭設計委託	1,895千円	1,516千円 （従来方式の80%）
校庭整備工事	53,000千円	42,400千円 （従来方式の80%）
アドバイザー費		18,100千円（H12年度） （市負担）
運営費用		
プール運営管理	96,700千円/年	77,360千円/年 （従来方式の80%）
維持管理	22,000千円/年	17,600千円/年 （従来方式の80%）
設備更新改修費	運営開始後 3～10年 工事費の0.5%/年 運営開始後 11～15年 工事費の1.0%/年	運営開始後 3～10年 工事費の0.5%/年 運営開始後 11～15年 工事費の1.0%/年
モニタリング費		3,000千円/年 （市負担）
税金		
登録免許税		税率：0.6%
法人税		税率：40.87% 均等割：120千円
資金調達		
国庫補助金	543,296千円	従来方式と同じ
自己資金	2,067,434千円（一般財源）	必要投資額の30% （うち20%は金利4.0%の劣後ローン）
起債	借入額：1,873,200千円 金利：2.8% 償還年数：15年（うち据置3年）	（市の一時拠出金として起債で調達） 借入額：584,600千円 金利：2.8% 償還年数：15年（うち据置3年）
公的融資		借入額：必要投資額の35% 金利：3.0% 償還年数：15年
市中銀行		借入額：必要投資額の35% 金利：4.0% 償還年数：15年
割賦債権		元本：投資額及び公租効果相当額 金利：3.5% 償還年数：15年
割引率	4%	従来方式と同じ
事業者収益率等		EIRR：5.0%，DSCR：1.2，LLCR：1.4

注）本表は全て平成12年度価格（消費税抜き）で作成している。

(2) テスト結果

VFMテストとして、前提条件に従い、損益計算書、資金繰り表、ライフサイクルコスト表を作成し、調布市の財政負担額を整理した。

VFMは、890,690千円（PSCの17.3%）となった。

表 VFMテストの結果（NPVベース・千円）

従来方式	5,146,544
PFI方式	4,255,854
VFM	890,690

(3) 条件設定の考え方

・ 民間の創意工夫による費用削減

PFI方式では、事業の一括委託、性能発注方式、予定価格の非公表、競争性等の特性により、民間の創意工夫が図られ、費用面での削減が期待できるものとしている。

神奈川県、千葉市等の先行事例では、最大で5割を超える削減率の提案も見られたが、従来方式の費用設定、事業の条件など事業毎に異なる。

本件においては、既に実施設計を完了しているもののVE提案や、施工方法の努力により一定の効果が期待できるものとして、初期投資の内、校舎建築工事、校庭設計及び整備工事と、維持管理及びプール運営に要する経費について従来方式の80%を見込んだ。これは、建設省が実施した「公営住宅WGの報告（10%）」、「公園事業におけるPFIの手引き（80%）」などの検討例と、神奈川県、千葉市等の先行事例を参考にしたものである。

・ 公租公課

BTO方式については、施設を割賦販売し保有しない事業であることから、登録免許税、法人税のみが課税されることとした。（なお、不動産取得税については、6か月以内の未使用譲渡であることから取得とみなされない。）

・ 自己資金

従来方式については、投資額の70%を一般財源からの一括拠出としている。一方、PFI方式については、必要投資額の30%を自己資金としている。ただし、そのうちの20%については、民間事業者の資金調達方法における創意工夫として劣後ローンが組まれるものと設定した。なお、この資金調達方法を募集条件とはしていない。

・ 国庫補助金及び地方債

従来方式、PFI方式とも同額の補助金が交付されるものとした。また、地方債については、PFI方式の場合は補助金交付に伴う地方債についてのみ適用するものとした。

(4) 公共サービスの水準の評価

ア 一般開放する温水プールの運営に民間事業者が有する専門的な知識やノウハウを活用することにより、利用者のニーズ及びその変化に対応した良質で多様なサービスを柔軟に提供することが期待できる。

イ 本事業における建設等、維持管理及びプール運営に係る業務を民間事業者に一括して委託することにより、施設等の効率的・機能的な管理運営が期待できる。

第3 事業者の選定に関する事項

1 事業者の選定方法

事業者の選定は、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2の規定に基づく総合評価一般競争入札方式により実施した。

2 入札手続等

実施方針の公表	平成12年11月30日(木)	
実施方針に関する意見の受付	平成12年12月1日(金)～平成12年12月8日(金)	
入札説明書(案)の公表	平成12年12月5日(火)	
入札説明書(案)等に関する質問受付	平成12年12月12日(火)	
特定事業の選定	平成12年12月15日(金)	
第1回審査委員会	平成12年12月16日(土)	
入札説明書(案)等に関する質問に対する回答	平成12年12月22日(金)	
入札公告及び入札説明書等の交付	平成12年12月25日(月)	
入札説明書等に関する説明会参加申込み	平成12年12月21日(木)～平成12年12月25日(月)	
設計図書の閲覧	平成12年12月1日(金)～平成13年2月16日(金)	
設計図書等の有料頒布(第1回)	申込み	平成12年12月4日(月)～平成12年12月6日(水)
	頒布	平成12年12月8日(金)
設計図書等の有料頒布(第2回)	申込み	平成12年12月25日(月)～平成12年12月26日(火)
	頒布	平成12年12月28日(木)
入札説明書等に関する説明会	平成12年12月26日(火)	
入札説明書等に関する第1回質問受付	平成13年1月5日(金)	
入札説明書等に関する第1回質問に対する回答	平成13年1月18日(木)	
参加表明書, 参加資格審査申請書類, VE提案書の受付 条件規定書の配布	平成13年1月25日(木)	
参加資格審査結果の通知	平成13年2月1日(木)	
入札説明書等に関する第2回質問受付	平成13年2月2日(金)	
VE提案審査結果の通知	平成13年2月5日(月)	
参加資格がないと認めた理由の説明要求	平成13年2月5日(月)～平成13年2月14日(水)	
入札説明書等に関する第2回質問に対する回答	平成13年2月9日(金)	
参加資格がないと認めた理由の説明要求に係る回答	平成13年2月16日(金)	
入札(入札書類受付)	平成13年2月19日(月)	
第2回審査委員会(優秀提案の選定)	平成13年2月24日(土)	
落札者の決定, 公表	平成13年2月26日(月)	
事業協定締結	平成13年3月22日(木)	

3 審査の手順及び方法

(1) 審査委員会の設置

入札書類審査に際しては、学識経験者及び市職員で構成する審査委員会を設置し、審査委員会における審査により優秀提案を選定した。市は、審査委員会の審査により選定された優秀提案をもとに、落札者を決定した。

審査委員は次のとおりである。

委員長	山内弘隆	(一橋大学大学院商学研究科教授)
副委員長	植田和男	(日本PFI協会専務理事)
委員	大橋南海子	(一級建築士)
委員	大木議一郎	(調布市総務部長)
委員	福田豊成	(調布市教育委員会学校教育部長)

(2) 参加資格審査及びV E 提案審査

入札参加者から提出された参加資格審査書類をもとに、入札説明書に示す参加資格要件の有無について確認を行い、参加資格審査結果を入札参加者に通知した。

また、入札参加者から提出されたV E 提案書について、当該V E 提案を採用することの可否を審査し、V E 提案審査結果をV E 提案書を提出した入札参加者に通知した。

(3) 入札書類審査

あらかじめ設定した「落札者決定基準」に従って、審査委員会において入札書類の審査を総合評価の方法により行い、優秀提案を選定した。総合評価は、入札参加者の提出した提案内容について、各評価項目ごとに評価に応じ得点を付与し、得点の合計を入札価格で除して得た数値(以下「総合評価値」という。)により行い、総合評価値の最も高い者を優秀提案として選定した。

総合評価値は、表1に示す評価項目において、要求水準書及び入札説明書に示される最低限の要件をすべて満たしている者に基礎点75点を付与し、当該要件を超える部分について、評価に応じて加点を付与した。

表1 評価項目と配点

	基礎点	加 点	合 計
施設の建設	75	7	100
V E 提案による機能向上		(2)	
施工計画		(5)	
施設の維持管理		3	
プール施設の運営		7	
事業計画		8	
事業計画		(5)	
リスク管理方針		(3)	
合計		75	

第4 事業者選定結果

1 参加資格審査及びV E 提案審査

平成13年1月25日に参加表明書、参加資格審査申請書類及びV E 提案書の提出を受け付けた結果、12の企業グループより参加表明及び参加資格審査の申請があった。各グループの構成員は、表2に示すとおりである。参加資格審査の結果、参加表明のあった12グループはいずれも入札説明書に示した参加資格要件を満たしていることを確認した。

また、V E 提案については、上記12グループのうち11グループから合わせて830件のV E 提案書の提出があった。落札者決定基準及びV E 提案要領に基づいてV E 提案審査を行った結果、148件のV E 提案の採用を認めた。各グループの工種ごとの提案件数、採用を認めた件数、並びに入札書類への実際の採用件数を表3に示す。

表2 参加表明書提出グループ構成員一覧

受付番号	グループ名	代表企業名	建設企業名	プール運営企業名	その他企業名(役割)
1	新日本製鐵グループ	新日本製鐵(株)	新日本製鐵(株) 不動建設(株)	(株)信徳	フジメンテニール(株)(維持管理企業)
2	伊藤忠商事グループ	伊藤忠商事(株)	(株)浅沼組	(株)東急スポーツオアシス	(株)東急コミュニティー(維持管理企業)
3	三菱商事グループ	三菱商事(株)	西松建設(株) 三井建設(株)	スポーツプレックス・ジャパン(株)	日本ビルサービス(株)(維持管理企業)
4	フジタグループ	(株)フジタ	(株)フジタ	セノー(株)	(財)日本スポーツクラブ協会(アドバイザー) 総合警備保障(株)(維持管理企業)
5	清水建設グループ	清水建設(株)	清水建設(株)	シンコースポーツ(株)	
6	三菱重工業グループ	三菱重工業(株)	三菱重工業(株)	金子スポーツ振興(株)	(株)三菱総合研究所(事業計画協力企業)
7	三井物産グループ	三井物産(株)	鹿島建設(株) (株)間組 林建設(株)	(株)ハリマビステム セントラルスポーツ(株)	(株)ハリマビステム(維持管理企業)
8	大林組グループ	(株)大林組	(株)大林組	(株)ピープル	(株)京王設備サービス(維持管理企業) (株)ゼクタ(事業マネジメント企業)
9	大日本土木グループ	大日本土木(株)	大日本土木(株) (株)松村組	(株)全日	千代田ビル管理(株)(維持管理企業)
10	戸田建設グループ	戸田建設(株)	戸田建設(株)	(株)トビーレック	ダイヤモンドリース(株)(事業資金の融資) 東京美装興業(株)(維持管理企業)
11	丸紅グループ	丸紅(株)	(株)奥村組	(株)マイ・エス・スポーツ	(株)泰成エンジニアリング(維持管理企業)
12	竹中工務店グループ	(株)竹中工務店	(株)竹中工務店 (株)竹中土木	(株)日本水泳振興会	セコム(株)(維持管理企業) 新菱冷熱(株)(建設設備関連企業) (株)きんでん(建設設備関連企業)

表3 VE提案審査結果

グループ番号		意匠・造作	構造	設備	施工	計
1	提 案	5	0	4	2	11
	審査通過	1	0	1	2	4
	採 用	0	0	1	2	3
2	提 案	29	0	24	9	62
	審査通過	14	0	10	5	29
	採 用	14	0	10	5	29
3	提 案	10	1	11	3	25
	審査通過	1	1	1	2	5
	採 用	1	1	1	2	5
4	提 案	6	4	7	3	20
	審査通過	3	0	1	1	5
	採 用	3	0	1	1	5
5	提 案	40	1	35	14	90
	審査通過	9	0	6	9	24
	採 用	9	0	6	9	24
6	提 案	7	0	12	0	19
	審査通過	0	0	4	0	4
	採 用	0	0	4	0	4
7	提 案	44	10	25	5	84
	審査通過	17	4	5	4	30
	採 用	14	4	5	4	27
8	提 案	14	0	18	3	35
	審査通過	4	0	0	3	7
	採 用	3	0	0	3	6
9	提 案	(VE提案書の提出なし)				
	審査通過					
	採 用					
10	提 案	29	0	13	9	51
	審査通過	5	0	1	6	12
	採 用	4	0	1	6	11
11	提 案	1	0	3	0	4
	審査通過	0	0	2	0	2
	採 用	0	0	0	0	0
12	提 案	80	4	341	4	429
	審査通過	7	1	18	0	26
	採 用	(H13.2.16 入札参加辞退)				
計	提 案	265	20	493	52	830
	審査通過	61	6	49	32	148
	採 用	48	5	29	32	114

) 表2の受付番号をもってグループ番号とする。以下、同じ。

2 入札書類審査

平成13年2月19日に、入札を辞退したグループ12を除く11グループから入札書類の提出を受け付け、提出された入札書類がすべて揃っていることを確認したのち、11グループの入札参加者の入札書を入札参加者又はその代理人の立ち会いのうえ開札した。

(1) 入札価格の確認

11グループの入札価格がいずれも市の設定した予定価格（市が直接実施する場合の事業期間を通じた市の財政負担額。6,417,671千円。）を超えていないことを確認した。各グループの入札価格は、表4に示すとおりである。

表4 入札価格

グループ番号	入札価格
1	4,147,937
2	4,706,610
3	5,595,432
4	4,679,426
5	4,644,661
6	5,211,632
7	4,379,030
8	5,546,185
9	5,969,679
10	5,295,104
11	4,539,996

(単位：千円)

(2) 提案内容の確認

11グループすべての入札書類の各様式に記載された内容が、要求水準書及び入札説明書に示す最低限の要件をすべて満たしていることを確認し、基礎点75点を付与した。

(3) 加点の付与

各グループの設計・建設業務提案書、維持管理業務提案書、プール運營業務提案書、並びに事業計画提案書について、以下に示すとおり評価を行い、評価に応じて加点を付与した。

施設の建設（VE提案による機能向上）（配点2点）

11グループの中で、VE提案を採用したのは9グループであった。各グループのVE提案について、設計図書に示す水準を超える福祉対策、省エネルギー対策、リサイクル対策、周辺環境対策、その他の対策により機能の向上が図られる優れた提案であると認められる場合、各対策について機能向上の程度を勘案したうえで3段階評価（0、+1ポイント、+2ポイント）を行い、1ポイントにつき0.2点を当該評価項目の加点

として付与した。

施設の建設（施工計画）（配点5点）

市は本事業を実施するにあたり、平成14年9月からの授業開始を本事業の主たる目的の一つとして捉えていることから、着工までに必要となる手続きや近隣住民対策等を踏まえたうえで、適切かつ実現可能な施工計画及び工程計画を具体的に立案しているか、また、不測の事態が生じた際に工程を遵守するための信頼できる対策が提案されているかについて、5段階評価により加点を付与した。

施設の維持管理（配点3点）

学校施設の維持管理は、一般的な施設のそれと異なり、教育面から児童との分担が生じるといった特徴がある。このような学校施設の特性を認識した上で維持管理が提案されているかということの評価した。また、本事業において、施設等の水光熱費は事業期間を通じて市が直接支払うものであるが、その額は維持管理の方法等によって変動する可能性があることから、市が負担する水光熱費の削減提案について具体的かつ実現可能と判断される提案がなされているかということの評価した。これらの評価項目について、優れた提案であると認められた場合に、5段階評価により加点を付与した。

プール施設の運営（配点7点）

プール運営業務のうち市民開放事業の実施については、企業の有する専門的な知識やノウハウを活用し、市民のニーズ及びニーズの変化に合致した多様かつ質の高いサービスが柔軟に提供されるなどの優れた提案であると認められた場合に、5段階評価により加点を付与した。

事業計画（配点5点）

市は本事業を実施するにあたり、平成14年9月からの授業開始を本事業の主たる目的の一つとして捉えていることから、落札者決定後、速やかにSPCが設立されるとともに、維持管理・運営期間中のみならず施設の竣工・引渡までの資金調達等を含めた事業計画が適切に実行されることが要件であると認識しており、これらの点で優れた提案と認められた場合に、5段階評価により加点を付与した。

リスク管理方針（配点3点）

市とSPCとの間で速やかに事業協定を締結し、16年間にわたるPFI事業を円滑に実施するためには、PFIに対する適切かつ十分な知識と経験が必要であると認識している。このため、入札参加者グループの構成員である各企業のPFI事業への参画の実績・経験等に基づき、本事業の特徴を踏まえた事業のリスク管理についての方針や対策が、適切かつ具体的で実現可能な優れた提案であると認められた場合に、5段階評価により加点を付与した。

(4) 総合評価値の算定

(3)において付与した加点の合計を入札価格の現在価値（割引率4%）で除して、総合評価値を算定した。

(5) 優秀提案の選定及び落札者の決定

審査委員会において、総合評価値の最も高いグループ7を優秀提案として選定した。市は、審査委員会における優秀提案の選定結果を受けて、平成13年2月26日、グループ7の三井物産グループを落札者として決定した。

3 入札書類審査の総評（審査委員会）

我が国初の義務教育施設のPFI事業となった本事業における事業者の選定は、PFI法に基づいて実施すると同時に、地方自治法に基づく総合評価一般競争入札方式を採用して実施した。また、民間事業者の有するノウハウをより活用するため、市が実施した実施設計をもとにVE提案を合わせて募集した。事業者の選定に当たっては、透明性・公平性を確保するため、入札説明書に添付して落札者決定基準を公表し、評価の方法、内容等を具体的かつわかりやすく示すよう努めた。

その結果、12グループから参加表明が得られ、入札には11グループの参加が得られることとなった。VE提案のみならず民間事業者の創意工夫を生かしたさまざまな提案があり、いずれの提案も、市の示した要求水準等を満たす内容であるとともに市が直接実施する場合の事業期間を通じた市の財政負担額を下回る結果となった。これにより、市の財政負担額の削減並びに公共サービスの水準の向上を図ることができたと考えている。

このような優れた提案の中で、グループ7の提案は、価格の評価はグループ1に次いで2位であるものの、価格以外の評価が最も高いことから総合評価値で1位となり、優秀提案として選定された。価格以外の評価が高かった主な要因は次のとおりである。

本事業に対する積極的な取り組みが認められ、すべての項目において平均を大きく上回る評価が得られたこと。

適切かつさまざまな方策を講じることにより、平成13年3月末日までの事業協定締結、平成14年9月からの授業開始を最も確実なものとしていること。

表5 総合評価審査結果一覧

受付番号	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11
グループ名	新日本製鐵G	伊藤忠商事G	三菱商事G	フジタG	清水建設G	三菱重工業G	三井物産G	大林組G	大日本土木G	戸田建設G	丸紅G
A 予定価格	6,417,671										
A' PSC(予定価格の現在価値)	4,813,175										
B 入札金額	4,147,937	4,706,610	5,595,432	4,679,426	4,644,661	5,211,632	4,379,030	5,546,185	5,969,679	5,295,104	4,539,996
B' 入札金額の現在価値	3,209,708	3,577,790	4,236,070	3,628,321	3,574,272	3,930,557	3,343,273	4,171,070	4,571,430	4,071,503	3,459,959
対PSC比(B' / A' * 100)	66.7%	74.3%	88.0%	75.4%	74.3%	81.7%	69.5%	86.7%	95.0%	84.6%	71.9%
順位	1	5	10	6	4	7	2	9	11	8	3
C 提案審査	c ₁ 基礎点(75)	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
	c ₂ 加点合計(25)	17.70	21.15	10.95	13.85	20.15	16.30	22.25	15.45	8.25	16.90
	VE提案による機能向上(2)	0.20	1.40	0.20	0.60	0.40	0.80	1.00	0.20	0.00	0.40
	施工計画(5)	3.75	3.75	2.50	3.75	3.75	3.75	5.00	2.50	1.25	3.75
	施設の維持管理(3)	3.00	2.25	0.75	0.75	3.00	2.25	3.00	2.25	0.75	1.50
	プール施設の運営(7)	5.25	7.00	3.50	5.25	7.00	3.50	5.25	5.25	3.50	5.25
	事業計画(5)	2.50	3.75	2.50	1.25	3.75	3.75	5.00	3.75	1.25	3.75
	リスク管理方針(3)	3.00	3.00	1.50	2.25	2.25	2.25	3.00	1.50	1.50	2.25
	C 得点合計(100)(c ₁ +c ₂)	92.70	96.15	85.95	88.85	95.15	91.30	97.25	90.45	83.25	91.90
	順位	4	2	10	8	3	6	1	7	11	5
総合評価値(C/B' * 1,000,000)	28.881	26.874	20.290	24.488	26.621	23.228	29.088	21.685	18.211	22.572	
順位	2	3	10	6	4	7	1	9	11	8	

(金額単位:千円)

4 事業協定の締結

市は、平成13年2月27日に、落札者として決定した三井物産グループの代表企業である三井物産株式会社との間で基本協定を締結した。その後、調布市議会の議決を経て、平成13年3月22日、三井物産グループの設立した特別目的会社との間で、事業協定を締結した。事業協定の概要は、以下のとおりである。

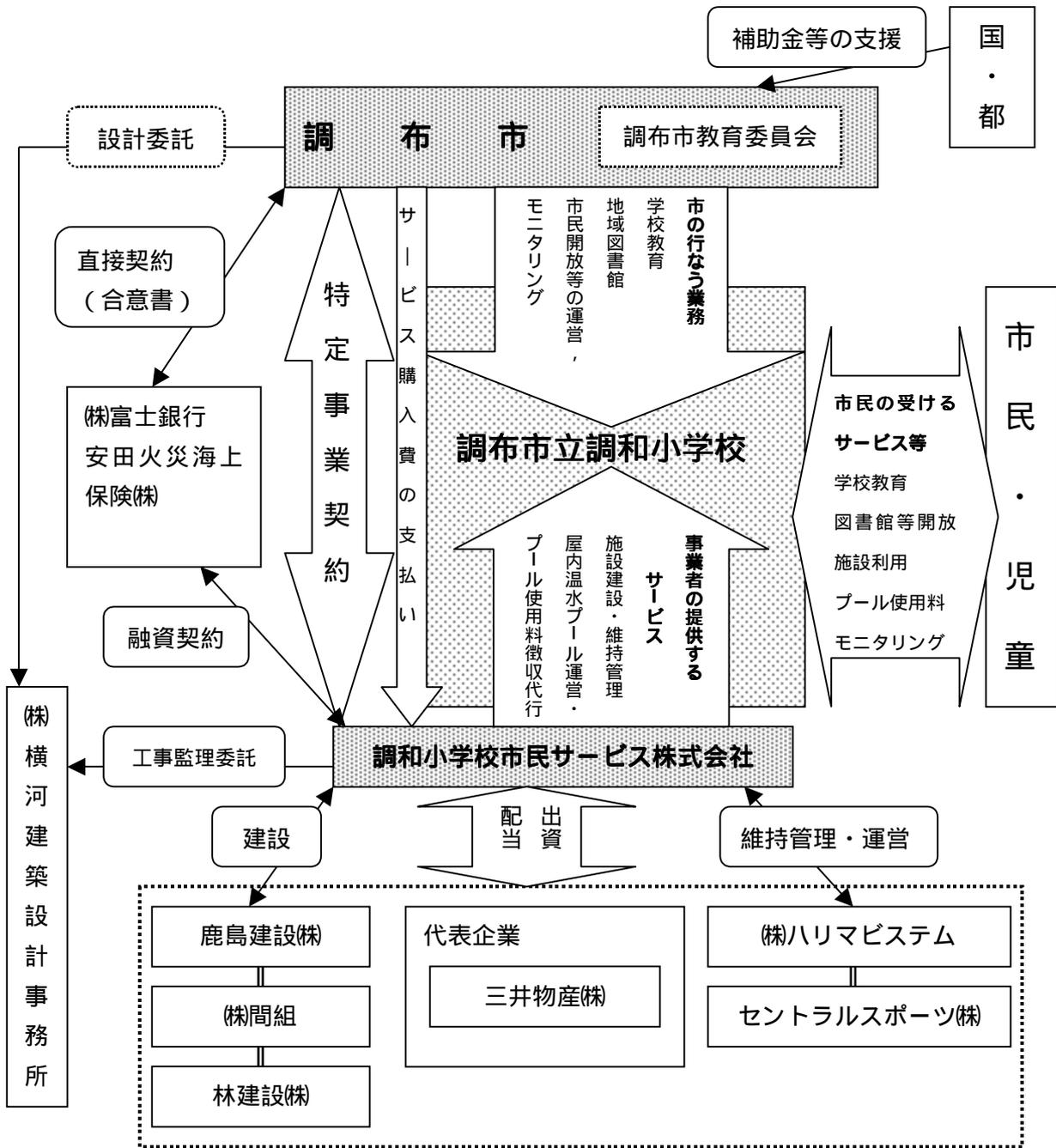
(特定事業契約の概要)

- (1) 契約件名 調布市立調和小学校整備並びに維持管理及び運営事業
- (2) 契約の相手方 東京都千代田区大手町一丁目2番1号
調和小学校市民サービス株式会社
- (3) 契約締結日 平成13年3月22日
- (4) 契約期間 契約締結日から平成29年3月末までの16年間
- (5) 契約金額 45億7,444万3,650円(消費税込み)
- (6) 契約書の構成
 - 第1章 総則
 - 第2章 本件施設等の設計
 - 第3章 本件施設等の建設及び整備
 - 第4章 本件施設の引渡し等
 - 第5章 本件施設等の維持管理及び運営
 - 第6章 契約期間及び契約の終了
 - 第7章 法令変更
 - 第8章 不可抗力
 - 第9章 その他
 - 第10章 雑則

調和小 P F I 事業全体スケジュール

平成9年度		基本設計
平成10年度		実施設計
平成11年度	H11/ 4/ 1	調和小学校開校（旧大町小学校を仮校舎で授業開始）
	H12/ 2/28	調布市 P F I 研究会設置
平成12年度		東京都へ説明（ 6/ 5～ ）
		文部省へ説明（ 7/ 6～ ）
	H12/10/ 6	調布市民間資金等活用事業プロジェクト・チーム設置
		アドバイザー契約締結（ 10/26 ）
		自治省へ説明（ 11/ 9 ）
	H12/11/30	実施に関する方針公表
		実施方針に関する意見の受付（ 12/ 1～ 12/ 8 ）26件
		設計図書の閲覧（ 12/ 1～ 2/16 ）
		入札説明書（案）の公表（ 12/ 5 ）
		入札説明書（案）に関する質問・回答（ 12/12～ 12/22 ）226件
	H12/12/ 6	文部省より補助金について内示
	H12/12/15	特定事業の選定
	H12/12/16	第1回審査委員会
	H12/12/22	議会（債務負担行為の設定）
	H12/12/25	入札公告
		入札説明会（ 12/26 ）
		第1回質問・回答（ 1/ 5～ 1/18 ）497件
		参加表明書受付・条件規定書配布・V E 提案受付（ 1/25 ）
		12グループ・V E 提案830件
		参加資格審査結果通知（ 2/ 1 ）12グループ
		V E 提案審査結果通知（ 2/ 5 ）採用 148件
		第2回質問・回答（ 2/ 2～ 2/ 9 ）330件
	H13/ 2/19	入札（提案書受付） 11グループ
	H13/ 2/24	第2回審査委員会
	H13/ 2/26	落札者決定・公表
	H13/ 2/27	基本協定締結
		調和小学校市民サービス株式会社設立（ 3/ 7 ）
	H13/ 3/21	議会（契約・債務負担の変更）
	H13/ 3/22	契約締結
平成13年度	H13/ 4/ 1	事業開始(建設)
	H13/12/21	合意書（株式会社富士銀行・安田火災海上保険株式会社）
平成14年度	H14/ 8/ 1	完工後，市名義での登記（維持管理開始）
	H14/ 9 /1	授業開始・プールオープン（運営開始）
平成28年度	H29/ 3/31	事業終了

調布市立調和小学校整備並びに維持管理及び運営事業スキーム図



サービス購入費

- ・施設整備費相当額（施設整備に要する費用及び調達金利）
- ・維持管理運営費相当額（維持管理及びプール運営に要する費用）

維持管理運営費相当額については毎年の消費者物価指数による変動の他，プール利用者が一定の基準以上利用された場合に増額される。

また，必要なサービス水準を満たされない場合は，支払停止，減額等の措置がある。

調布市立調和小学校 P F I 事業での課題等について

国庫補助金等の取り扱いについて

- ・国庫補助制度の要請から、建設直後の所有権の移転による B T O 方式とすること、初年度に補助基本額分の支払をすることを前提とした計画となった。市にとって補助制度が活用できるメリットは大きかったが、P F I の特徴に合わせた補助制度の柔軟な取扱いが行われることが望ましい。
- ・また、P F I 事業への補助制度の適用について、あらかじめ明確な情報提供がなされていれば、入札期間等余裕を持ったスケジュールを組むことが可能となるため、今後、各事業分野において補助制度の取扱いに係る速やかな情報提供が望まれる。

運営部分の範囲について

- ・本件は、学校に関わる施設の内、屋内温水プールのみを運営部分としたが、現在自校直営で行っている学校給食や、経理その他の学校事務や、学校教育以外の運営業務や I T 関連教育など、事業者の提案も含め、P F I 事業の範囲として検討できる可能性がある。

V F M の検討について

- ・先行事例を参考に、P F I 事業の L C C における建設費と維持管理費の算定は削減率で行ったが、参考になる指標が望まれる。
- ・現在価値を算出する割引率についても指標が望まれる。
- ・市の過去の事例等の検証から、敢えてリスク調整費は参入しなかったが、試算する場合の具体的な指標が望まれる。

入札手続について

- ・総合評価一般競争入札を採用し、多くの事業者に参加していただけたが、応募企業にとっては提案書の作成など多大な負担となったと聞いている。
- ・入札保証金については建設期間についての履行補償保険を付保することにより免除としたが、市を相手方として建設企業が付保する保険が存在しないため、建設企業が S P C を相手方とする保険に加入することにより対応した。契約書では、建設中の責任分担での明記はあるが、市を相手方として加入できる保険が望まれる
- ・従来、分離発注していた工事と、維持管理に係る業務が一括化したことにより、参入事業所の条件が高くなり、市内企業が単独では参加しづらい状況であった。提案書の中では地元雇用等の提案があったが、何ら拘束力もないので、検討を要する。

法的な課題について

- ・プロジェクトファイナンスの場合、融資銀行から求められる地位の譲渡等を含む事業破綻時の対応について、統一的な取扱いの提示が望まれる。