

東郷町新設小学校施設整備事業

審 査 講 評

平成 1 7 年 6 月 3 0 日

東郷町新設小学校施設整備事業

提案審査委員会

はじめに

東郷町新設小学校施設整備事業（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）（以下、「PFI法」という。）に基づき、平成16年8月31日付で実施方針が公表されました。

これに伴い、本事業を実施する事業者を競争性、公正性及び透明性を確保し選定することを目的として、東郷町新設小学校施設整備事業提案審査委員会（以下、「審査委員会」という。）が、東郷町（以下、「町」という。）により平成16年11月4日に設置されました。

同日、第1回審査委員会を開催して以降、審査委員会設置要綱に定める所掌事項に基づき、事業者の選定基準の作成、検討について審議を重ねるとともに、応募者から提出された審査書類について公平かつ厳正に審査、評価を行い、審査委員会として優秀提案を選定しました。

いずれの応募者の提案内容も、町の要求水準に対して意欲的に取り組まれ、施設の設計、建設、維持管理及び運営の各業務について、応募者のノウハウや創意工夫が随所に凝縮されたものとなっており、熱意のあふれる提案をしていただいたことに、多大なる敬意を払うところであります。

平成17年6月30日

東郷町新設小学校施設整備事業提案審査委員会
委員長 奥野 信宏

I 審査委員会の経過

第1回審査委員会開催 (審査委員会の運営方法、役割、検討スケジュールについて)	平成16年11月 4日
第2回審査委員会開催 (事業者選定基準について①)	平成16年11月26日
第3回審査委員会開催 (事業者選定基準について②)	平成16年12月 8日
第4回審査委員会開催 (第一次審査)	平成17年 2月16日 ～18日
第5回審査委員会開催 (事業者プレゼンテーション実施)	平成17年 5月13日
第6回審査委員会開催 (第二次審査)	平成17年 5月27日
第7回審査委員会開催 (審査講評について)	平成17年 6月20日

II 審査結果

1 第一次審査

平成17年2月14日までに参加表明がなされ、第一次審査書類が提出された4グループの応募者に対し、事業者選定基準に基づく第一次審査を行った結果、いずれの応募者についても、本事業の遂行に必要な資格要件及び本事業の遂行に必要な能力があると認められるに値する実績を有することを確認した。

2 第二次審査

(1) 基礎審査

審査委員会は、町により第二次審査の対象とされた応募者から提出された審査書類の各様式に記載された内容が、要求水準を全て満たしていることを確認した。

(2) プレゼンテーションの実施

審査委員会は、各応募者に対して提案内容に係るプレゼンテーションを実施し、さらにその内容について質疑を行った。

なお、本プレゼンテーションは、応募者が提出した第二次審査書類に基づき、応募者の本事業に対する考え方等を確認することを主な目的として実施したものであり、第二次提案審査において本プレゼンテーション自体は加点対象とはしていない。

(3) 内容審査

内容審査では、応募者の提案内容の事業計画、施設整備計画、維持管理計画及び運営計画等について、事業者選定基準に定める審査項目について評価、採点した。

評価、採点は、事業者選定基準に定める審査項目の採点方法に基づき、審査項目毎に評価、採点し、この合計値をもって応募者の得点とする方法により実施した。

(4) 優秀提案の決定

提案内容及び価格に関する審査をそれぞれ行い、それらを総合評価することにより、総合評価値を算出し、総合評価値の最も高い提案を優秀提案に、次点の提案を次点提案として選定した。

総合評価値の算出に当たっては、審査書類に記載された内容に対する評価の得点（基礎点100点と加算300点満点の合計400点満点）と、提案価格を得点化した評価値（満点400点）との加算を行い、合計値である総合評価値（総合点：満点800点）に基づいて応募者の順位付けを行った。

	配点	大和工商リース グループ	西松建設 グループ
提案内容評価の得点	400.0	295.3	344.6
提案価格（名目値）	—	2,744,149,980 円	3,222,929,113 円
提案価格（現在価値換算）	—	2,254,388 千円	2,595,622 千円
提案価格の得点化	400.0	400.0	347.4
総合評価値	800.0	695.3	692.0
順位	—	1	2

なお、審査結果の詳細については次表に示すとおりである。

表 第二次審査 審査結果

応募グループ名				整理番号 2 大和工商リースグループ	整理番号 4 西松建設グループ	
				配点		
提案内容評価の得点	基礎点			100	100.0	100.0
	事業計画に関する審査	事業計画	事業体制	34	18.6	25.9
			財務計画	36	22.4	29.4
		小計①		70	41.0	55.3
	施設整備に関する審査	施設整備	基本方針	5	3.5	4.4
			社会性に関する性能	10	8.0	9.4
			環境保全性に関する性能	23	16.5	19.7
			安全性に関する性能	16	11.2	12.8
			機能性に関する性能	16	11.2	12.0
			経済性に関する性能	25	18.0	19.0
			建設に関する性能	50	35.8	38.0
			施設整備に関するモニタリング	5	2.5	4.3
	小計②		150	106.7	119.5	
	維持管理に関する審査	維持管理		40	27.2	32.2
		小計③		40	27.2	32.2
運営に関する審査	運営	プール夏期一般開放運営業務	10	6.7	8.6	
		児童館運営業務	30	13.8	29.1	
	小計④		40	20.5	37.7	
加点項目の得点 (小計①～④)				300	195.3	244.6
合計 (基礎点+加点項目の得点)				400	295.3	344.6
提案価格 (現在価値換算) (千円)					2,254,388	2,595,622
提案価格の得点化				400	400.0	347.4
総合評価値 (提案内容評価の得点+提案価格の得点化)				800	695.3	692.0
順位					1	2

Ⅲ 審査講評

内容審査における、各応募者の提案内容について、事業者選定基準の審査項目に従い、審査の視点から講評する。

1 事業計画

(1) 事業体制

- 【評価の視点】
- ・ 事業実施体制
 - ・ 事業者の経営体制、運営方針
 - ・ 出資者の構成、出資条件等
 - ・ リスク分担

両者とも豊富な実績を持っており、基本的な考え方を捉えつつ、それぞれ特徴を出している内容であった。

その上で、大和工商リースグループにおいては、プロジェクト管理委員会の常設は臨機の対応を可能とし易いものとして評価された。一方で、SPCの構成員が建設・設備会社に限定され、維持管理会社が協力企業での参画にとどまっていること、児童館運営実績のある会社の参画がないことなどが、全体的な事業実施体制として幾分弱さが感じられると指摘された。また、出資者の構成、出資条件等の面からも維持管理・運営業務に対する認識に甘さが見られ、リスク分担について、代表企業に過度なリスク分担体制であることが指摘された。

西松建設グループにおいては、まず町の基本理念を踏まえた上で、本事業にあたっての基本的な考え方を提案した点が評価された。また、実績ある会社を適切に配置し、確実な事業実施に向けた経営体制となっている点、資本構成において建設、財務2社でのリスク分担に応じる安定的な体制となっている点、予備費が手当てされており、不可抗力に対する実効性、機動性という部分で優れている点が評価された。

(2) 財務計画

- 【評価の視点】
- ・ 収支計画
 - ・ 資金調達、債務償還計画
 - ・ 財務、資金管理方針
 - ・ 財務面でのモニタリング

大和工商リースグループにおいては、資金不足への対応が段階別に具体的に提案され、資金調達の確実性には高い評価がなされたものの、SPC運営費部分で財務リスクを内包する構造を有していること、事業継続モチベーション維持の裏付けとなるIRRの数字が軒並み想定割引率を下回っていること、減額ペナルティによる収入下振れリスクへの対応が必ずしも十分ではないこと等について懸念が指摘された。

西松建設グループにおいては、財務の健全性と参画企業のモチベーションの双方を保

つ工夫がなされた配当政策が見られることや、資金調達構成の考え方が具体的に提案されており、効率的な資金計画であること、厚みのあるモニタリング体制などが高く評価された。

2 施設整備

(1) 基本方針

【評価の視点】 ・基本理念の具体化

大和工商リースグループにおいては、外的要因（敷地条件）から発想したデザイン、勾配屋根をもつ2階建ての低いシルエット、児童館と校舎のデザインの統一感、コンパクトにまとめた駐車場といった点で、そつがなくまとめられた設計が評価された。

西松建設グループにおいては、校舎外観のまとまりや、校舎と児童館の統一といった面での弱さが指摘されたものの、内的要因（機能）から発想したデザイン、学校に要求される様々な機能に対して、積極的、具体的な提案をしている点で評価された。また、配置計画上の短所を上手くプラスに転化するための工夫がなされていることも評価された。

(2) 社会性に関する性能

【評価の視点】 ・地域性への配慮
・景観性への配慮

大和工商リースグループにおいては、2階建て・勾配屋根の校舎により威圧感を少なくし周辺に馴染ませている点や、音楽室、図工室を西側に配して騒音の影響を少なくしている点で、地域性、景観性に配慮されていると評価された反面、他のコミュニティ施設との連携が弱く、敷地南側の擁壁が圧迫感を与えるのではないかと指摘があった。

西松建設グループにおいては、南側に配される教室による威圧感や、音楽室、図工室を東側に配することによる騒音の影響を軽減するために、セットバックや植栽・法面緑化による工夫が提案されていること、日影を敷地内で吸収していることが、地域性・景観性に対する取り組みとして評価された。

(3) 環境保全性に関する性能

【評価の視点】 ・環境負荷低減に関する性能
・省エネルギー・省資源
・周辺環境保全性に関する性能

大和工商リースグループにおいては、自然採光や通風への配慮が感じられる提案となっており、省エネルギー・省資源の面で、庇やテラス等の建築的な配慮や雨水の利用が評価された。なお、児童館のグラウンドが閉鎖的であり、周辺環境と馴染むような工夫が必要ではないかとの意見があった。

西松建設グループにおいては、省エネルギー・省資源の面で、庇やペアガラスの使用

等が評価されたが、体育館を内包した配置では、体育館の通風・採光などの面で不利であることが指摘された。

(4) 安全性に関する性能

- 【評価の視点】
- ・防災性に関する性能
 - ・機能維持性に関する性能
 - ・防犯に関する性能

大和工商リースグループにおいては、非常用汚水槽の設置、正門・昇降口・屋外運動場を見通せる職員室の配置、入構者を駐車場出入口と来客用通用門で二重チェックできることが評価された。

西松建設グループにおいては、職員室から来校者の管理が直接できないものの、これを補う新たな提案をしており、防犯上の考慮がなされていると評価された。また、仮設住宅の設置位置が考慮されている点が評価された。

(5) 機能性に関する性能

- 【評価の視点】
- ・利便性に関する性能
 - ・バリアフリーに関する性能
 - ・室内環境に関する性能
 - ・情報化対応性に関する性能

大和工商リースグループにおいては、駐車場が一箇所に集中していることが評価された。ただし、子ども達が毎日使う動線は簡潔にまとめられているが、一般開放用出入口箇所が相対的に狭くて暗いこと、時間帯によって区分されてはいるものの複雑な動線計画となっていることが指摘された。

西松建設グループにおいては、動線空間を利用者のコミュニケーションの場としてデザインしている点、それに関してサイン計画でも具体的な提案がなされている点が評価された。

バリアフリーについては、各応募者とも学校としては十分なレベルにあることが確認され、室内環境についても、各応募者とも木質系の仕上げ材を用いていることなどが評価された。

(6) 経済性に関する性能

- 【評価の視点】
- ・耐用性に関する性能
 - ・保全性に関する性能

大和工商リースグループにおいては、LCCO₂ や LCC 削減や CASBEE についての提案が、実績に基づくものであるとして評価された。

西松建設グループにおいては、児童館をワンルーム化した提案や、体育館の高天井に自動昇降型のフィルターを設置することが評価された。

(7) 建設に関する性能

- 【評価の視点】
- ・ 建築に関する性能
 - ・ 構造に関する性能
 - ・ 電気設備に関する性能
 - ・ 機械設備に関する性能
 - ・ 施工計画に関する性能

各応募者から、全く異なった特徴のある配置計画が示され、それぞれの長短をどう評価するのかについて審査委員会内で議論がなされた。

大和工商リースグループにおいては、配置計画として一般開放施設と周辺コミュニティ施設とが離れていることが指摘されたが、児童館の配置やデザインが校舎と一体として考えられている点が評価された。

西松建設グループにおいては、屋外プールを4階に配置することによるアクセス等の面での問題点が挙げられたが、教室・ワークスペース・教材室をひとつのまとまりとして考える「学年のいえ」という考え方などが、学校建築に対する積極的な提案として評価された。その一方で、児童館の建築・ランドスケープのデザインについては、内的要因（機能）からの発想が、校舎のデザインほど充実していないとの指摘があった。

なお、構造、電気設備、機械設備に関する各性能については、各応募者とも概ね適切な提案がなされている。

(8) 施設整備に関するモニタリング

大和工商リースグループにおいては、一貫して代表企業がモニタリングする体制が評価された。

西松建設グループにおいては、設計企業間のモニタリングによる相互牽制が期待できること、独自モニタリング項目が設定されていること、「参加型の学校づくり」としてユーザーからのモニタリングを行うという姿勢が評価された。

3 維持管理

- 【評価の視点】
- ・ 業務計画の基本的な考え方
 - ・ コスト縮減への対応
 - ・ 維持管理業務のモニタリング
 - ・ 維持管理業務内容
 - ・ 修繕計画の立案

大和工商リースグループにおいては、エネルギー検討委員会の設置及びエネルギー使用量等のデータベース化によるコスト縮減提案、危険予知トレーニングによって危険の発見と除去が期待できることなどが評価された。

西松建設グループにおいては、定期巡回頻度の手厚さや、独自の修繕計画立案ツール

の提案、独自モニタリング項目の設定、省エネルギーに関する啓蒙活動への配慮など、全般的に非常に具体的できめ細やかな提案がなされている点が評価された。

4 運営

(1) プール夏期一般開放業務

- 【評価の視点】
- ・業務計画の基本的な考え方
 - ・運営業務のモニタリング
 - ・運営計画

大和工商リースグループにおいては、即時体制としてトランシーバーを使用する提案や、代表企業によるモニタリングが評価された。

西松建設グループにおいては、運営スタッフの採用条件や、代行要員の確保、独自モニタリング項目の設定、運営スタッフの教育カリキュラムが具体的に提案されていることなどが評価された。

(2) 児童館運営業務

- 【評価の視点】
- ・業務計画の基本的な考え方
 - ・運営業務のモニタリング
 - ・運営計画

大和工商リースグループにおいては、代表企業によるモニタリングは評価されるものの、人材確保体制や運営に関わる人材育成における研修方法に曖昧さが残っている点が指摘された。

西松建設グループにおいては、豊富な運営ノウハウ・実績が具体的に反映された提案であり、人材確保の方策や開業前の周到な準備、独自の研修機関の確保、多様かつ豊富な独自プログラムの提案など、計画の手厚さが随所に見られたことが高く評価された。

IX 総評

第二次審査の対象とされた、大和工商リースグループ、西松建設グループいずれの提案ともに、町があらかじめ提示した要求水準を大きく上回る提案内容が数多くあり、かつ整備コストの縮減の面でも各応募者とも優れた提案がなされた。特に施設整備の面では、デザインの発想や配置計画で全く対照的な提案がなされ、その評価に苦慮したところである。

大和工商リースグループの提案は、町の要求水準に沿って無理なくまとめられた提案になっており、提案内容評価では2番目の評価ではあったが、提案価格の得点化と合わせた総合評価値により優秀提案に選定された。

一方、西松建設グループの提案は、全体として具体的で細部までつめられた提案であり、事業計画、施設整備、維持管理及び運営業務のすべてにわたり高い評価を得たが、総合評価値では僅差で次点提案となった。

最後に、本事業をさらにより良いものとするため、今後、町との事業契約締結を経て、大和工商リースグループが本事業を実施される場合には、同グループにおいては、以下の事項に十分に配慮していただけるよう、審査委員会として要望する。

- ・ 長期間に亘る維持管理及び運営業務体制を安定して維持できるよう、事業実施体制の構築に努めること。
- ・ 事業継続の確保を踏まえ、収支計画について再度精査すること。
- ・ バリアフリーに関して、地域開放施設として細部の改善を行うこと。また、昇降口などの動線計画や教材室の配置について、プランニングの再整理を行うこと。
- ・ 児童館の運営については、町立児童館であることの位置付けを充分認識し、町の意向に沿った万全の態勢で臨むこと。

以 上