

東郷町新設小学校施設整備事業に係る

優先交渉権者の決定について

平成17年6月30日

(平成17年8月修正)

東 郷 町

I 事業概要等

1 事業名称

東郷町新設小学校施設整備事業

2 事業に供される公共施設等の種類

義務教育施設及び児童福祉施設

3 公共施設等の管理者等の名称

東郷町長 石川 伸作

4 事業目的

東郷町立音貝小学校では、同校の学区に含まれる東郷西部特定土地地区画整理事業地内の住宅環境整備、並びに白土地区内の戸建住宅及びアパート・マンション建築ラッシュによる児童の増加が続いている。児童の増加に伴い生じた教室の不足に対しては、これまで増築にて対処してきたが、平成21年度までに児童はさらに400人以上増加すると見込まれており、これらの児童の受入れ先を確保する必要性が生じている。

このような状況への対応策として、町としては、音貝小学校の増築も検討してきたが、町の学習や生活の場として「ゆとり」があり、高い機能を備えた教育環境を整備するという方針、並びに音貝小学校の増築は大規模校となること及び敷地内に適当な増築スペースもないことから、音貝小学校の分離新設校を東郷西部特定土地地区画整理事業地内に建設することを計画している。

併せて、町では児童福祉の観点から放課後児童クラブや地域に開かれた子育て拠点として、児童館を各学区毎に設置しており、本事業においても分離新設校とともに新設の児童館を建設することを計画している。

さらに、町では、第4次東郷町総合計画（平成13年3月）の基本構想において、行財政運営における効率化や合理化、経済活動を活発化させていくために民間活力を活用していく必要性を踏まえ、官民のパートナーシップによるまちづくりの推進を課題としているところである。

以上より、「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。）によって分離新設小学校及び児童館の設計、建設、維持管理及び一部の運營業務を一貫して民間事業者に委ねることで、長期間にわたって良好な保全状態で学校施設が維持され、長期的な観点での整備コストの縮減と質の確保が図られることを目的とする。

5 事業概要

(1) 事業方式

本事業は、PFI法第10条第1項に基づき、事業者が本事業の実施に必要な資金の確

保を自ら行った上で、町の要求水準を満たす小学校校舎、屋内運動場、プール、屋外運動場及び児童館、並びにこれらに関連する施設及びこれらに附帯する工作物、什器備品等（総称して、以下、「本施設」という。）の設計及び建設を行い、完工後は町が本施設を所有し、事業者が本施設の維持管理業務及び一部の運營業務を実施する、B T O（Build-Transfer-Operate）方式により実施する。

（２）業務範囲

本事業の実施にあたり町が事業契約に基づき事業者に対して委託等する業務（以下、「本業務」という。）の範囲及び内容は、次に掲げるとおりとする。

① 本施設の設計及び建設等に関する業務

事業者は、次に掲げる本施設の設計、建設及び工事監理並びにこれらに付随し、又は関連する業務を行う。

- ア 事前調査業務（本施設の設計及び建設に係る地盤調査その他必要となる一切の事前調査）
- イ 設計（基本設計及び実施設計）業務
- ウ 建設業務（造成工事、東郷町ふるさと農園ひょうごの里に係る解体工事及び移設工事を含む）
- エ 工事監理業務

② 町による本施設の所有権の取得に関する業務

事業者は、本施設の完成時において本施設の所有権を町に取得させる。但し、事業者が児童館において独自の提案に基づき行う独自事業（I. 5.（2）④イで定義された意味を有する。）において使用する什器備品等は除く。

③ 本施設の維持管理業務

事業者は、維持管理及び運営期間中、本施設に関する次に掲げる維持管理業務を行う。

- ア 建物維持管理業務
- イ 建築設備維持管理業務
- ウ 体育用具及び遊具保守点検業務
- エ 清掃業務
- オ 植栽及び外構維持管理業務
- カ 警備業務（校舎及び児童館）

※ 維持管理業務に係る光熱水費は、町が実費を負担する。なお、修繕業務については、町が直接行うこととし、本事業の範囲から除外する。

④ 本施設の運營業務

事業者は、維持管理及び運営期間中、本施設に関する次に掲げる運營業務を行う。

ア プール夏期一般開放運営業務

(受付案内業務、プール監視業務及び利用料金徴収代行業務等を含む。)

イ 児童館運営業務

(放課後児童クラブ運営業務を含む。)

児童館運営業務には、町が政策で定める運営業務のほか、運営業務時間内において、応募者の独自の提案に基づき実施される事業（以下、「独自事業」という。）が含まれる。

町は、児童館を地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の規定による「公の施設」とし、児童館の維持管理及び運営にあたっては、条例の定めるところにより所定の手続きを経て事業者を指定管理者として指定し、これらの業務を事業者へ委託する予定である。

なお、指定管理者の指定には、東郷町議会の議決が必要である。

(3) 事業期間並びに維持管理及び運営期間

本事業の事業期間は、事業契約の締結日から平成34年3月31日までとする。また、本施設の維持管理及び運営期間は、平成19年4月1日（予定日）から平成34年3月31日までの15年間とする。

(4) 事業スケジュール（予定）

日程（予定）	内容
平成17年7月	・ 事業契約の仮契約締結
平成17年8月	・ 指定管理者指定の議会の議決 ・ PFI法第9条に規定された事業契約締結に関する議会の議決 ・ 事業契約締結
平成17年8月～ 平成19年3月	・ 設計及び建設期間
平成19年4月	・ 供用開始
平成19年4月～ 平成34年3月	・ 維持管理及び運営期間

6 敷地の立地条件

(1) 事業予定地

東郷町兵庫三丁目1番地（住居表示）

(2) 敷地面積

約23,000㎡

(3) 想定施設規模

延床面積 小学校：約10,000㎡

児童館：約460㎡

(4) 地域地区等

① 用途地域 第一種中高層住居専用地域

② 建ぺい率 70% (角地の加算10%適用)

③ 容積率 200%

④ その他 日影規制 4時間(5m)・2.5時間(10m)・H=4m

7 事業者選定までの経緯

実施方針公表	平成16年 8月31日
実施方針等に関する説明会開催	平成16年 9月 7日
実施方針等に関する質問及び意見の受付締切	平成16年 9月17日
実施方針等に関する質問及び意見に対する回答公表	平成16年10月18日
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
実施方針(変更)公表	平成16年11月12日
業務要求水準書(案)公表	平成16年11月12日
業務要求水準書(案)に関する質問及び意見の受付締切	平成16年11月25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
特定事業の選定	平成16年12月17日
業務要求水準書(案)に関する質問及び意見に対する回答公表	平成16年12月17日
募集要項等の公表	平成16年12月17日
募集要項等に関する説明会開催	平成16年12月22日
募集要項等に関する質問の受付締切	平成17年 1月18日
募集要項等に関する質問に対する回答公表	平成17年 2月 7日
募集要項等(修正)公表	平成17年 2月 7日
第一次審査書類受付	平成17年 2月14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
第一次審査結果公表	平成17年 2月22日
第二次審査書類受付	平成17年 4月11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
優先交渉権者の決定及び公表	平成17年 5月31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
PFI法第8条に基づく客観的な評価の公表	平成17年 6月30日

II 審査の方法

1 審査の基本的な考え方

本事業を実施する事業者には、本事業の設計段階、建設段階、維持管理及び運営段階の各業務を通じて、効率的、安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるものであり、応募者の幅広い事業能力を総合的に評価することが必要である。したがって、事業者の選定にあたっては、応募者が募集要項に規定する事業参画に足る資格を有しており、かつ、応募者の提案内容が、施設整備、維持管理及び運営業務に関して、募集要項及び業務要求水準書に規定する要件（以下、「要求水準」という。）を満足することを前提として、提案価格のほか、施設計画及び維持管理・運営計画の提案内容、資金計画及びリスク分担を含む事業計画の妥当性及び確実性を総合的に評価した。

2 審査体制

事業者の選定については、学識経験者等の外部委員及び町の職員から構成する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。）を設置して行った。

審査委員は、次のとおりである。

- 委員長：奥野 信宏（中京大学教授）
- 副委員長：片木 篤（名古屋大学大学院教授）
- 委員：神藤 浩明（日本政策投資銀行東海支店企画調査課長）
- 委員：山内 慎二（東郷町町長公室次長企画情報課長）
- 委員：安原 久美男（東郷町教育委員会指導主事）

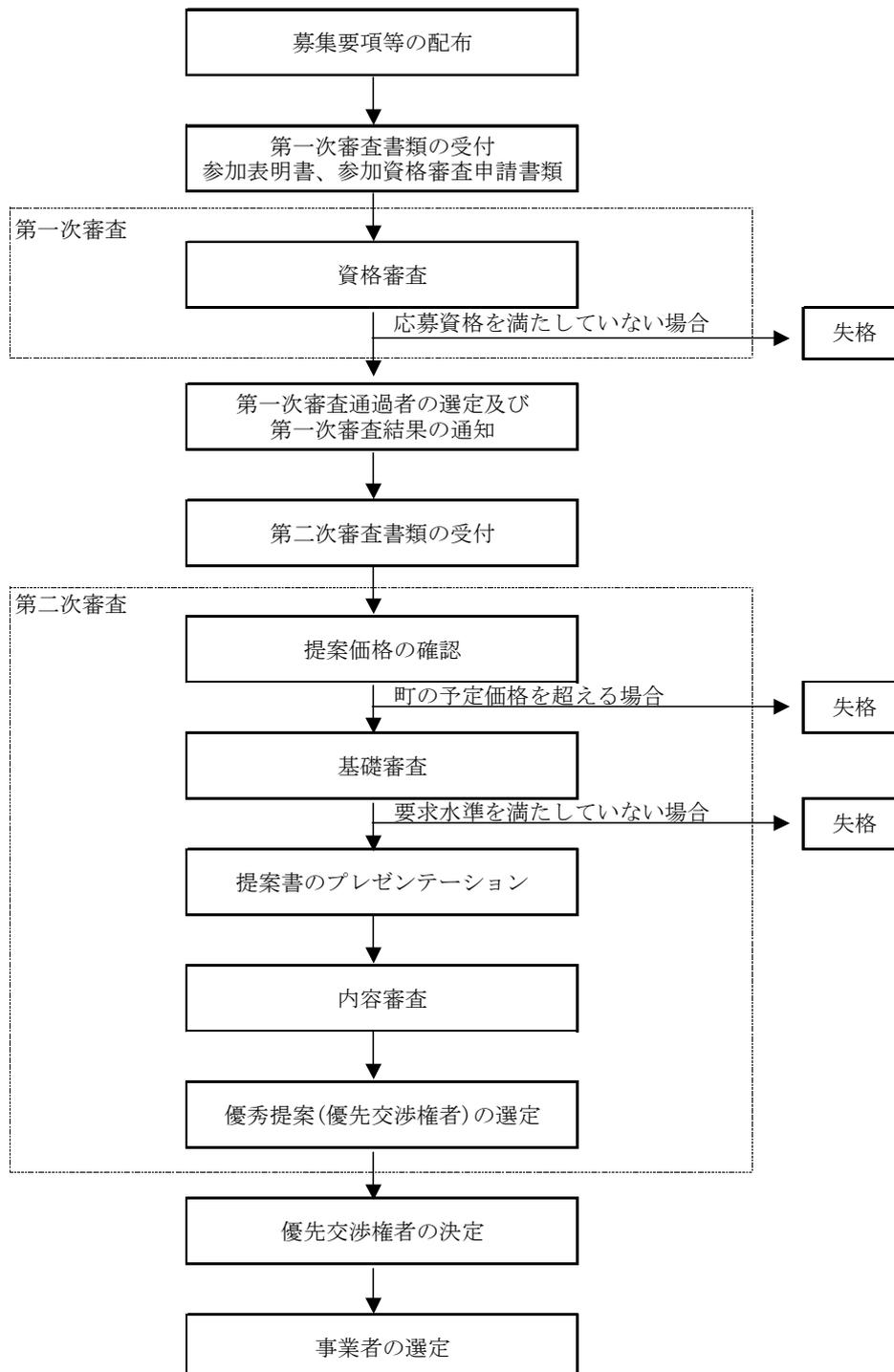
3 審査方法

審査の方法は、審査委員会が定めた事業者選定基準に基づき、審査委員会が審査書類の審査を行い、その審査結果を踏まえ、町が優先交渉権者を決定した。審査は、二段階に分けて実施するものとし、応募者の資格、実績等といった事業遂行能力を評価する「第一次審査」と、第一次審査を通過した応募者の提案内容等を審査する「第二次審査」として実施した。

なお、第一次審査における審査は、第二次審査のための提案を提出できる有資格者を選定するためのものであり、第二次審査には第一次審査の結果は影響しない。

III 審査の流れ

審査の流れは、つぎのとおりである。



1 第一次審査

(1) 第一次審査の概要

第一次審査では、応募者が、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しているかどうかを確認する。

(2) 第一次審査の内容

①資格審査

町は、応募者が提出した第一次審査書類をもとに、募集要項に示す応募者の参加資格要件の具備を確認し、参加資格が確認できない場合は失格とすることがある。

参加資格要件の確認内容及び確認方法は、事業者選定基準に基づくものとする。

2 第二次審査

(1) 第二次審査の概要

第二次審査では、町の財政負担の総額、基礎審査、応募内容の的確性等を総合的に評価し、優秀提案を選定する。なお、第二次審査においては、第一次審査結果については考慮しない。

(2) 第二次審査の内容

①提案価格の確認

町は、本事業を実施するにあたり町が設定する予定価格に対し、応募者の提案価格がその予定価格を超えていないことを「価格提案書」により確認する。提案価格がその予定価格を超えている場合には失格とする。

②基礎審査

審査委員会は、応募者から提出された応募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か否かを審査する。要求水準を全て満たしていることが認められた応募者は適格とし、要求水準を一つでも満たしていない場合は失格とすることがある。

③内容審査

審査委員会は、基礎審査において要求水準を全て満たしていることが認められた応募者の審査書類について内容審査を行う。

内容審査は、要求水準を満たすための方法のみを確認するものではなく、応募者による要求水準以上の優れた提案内容に対して、その提案内容が斬新で柔軟な発想によるものか、サービスの向上効果がより期待されるものか、実現性のあるものか

等を専門的見地から審査し、提案の質的評価を得点化するために行う。

内容審査の審査項目、評価の視点、及び配点は事業者選定基準に基づくものとする。

内容審査では、下表に示す4段階により評価し、採点基準に基づき得点を算定する。

表 内容審査の採点方法

評価	評価内容	採点基準
A	特に優れている	配点×1.0
B	優れている	配点×0.7
C	やや優れている	配点×0.3
D	要求水準は満たしているが、特に優れた提案はない	配点×0.0

3 総合評価

(1) 総合評価の手順

審査委員会は、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するものとする。

総合評価値の算出に当たっては、前掲した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点と加点300点満点の合計400点満点）と、提案価格を以下の計算式で得点化した評価値（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うものとする。

(2) 総合評価の計算式

$$\text{総合評価値} = (\text{提案内容評価の得点}) + (\text{提案価格の得点化})$$

(満点800点) (満点400点) (満点400点)

※（提案内容評価の得点）とは、要求水準レベル達成による基礎点（100点）と加点項目の得点（300点満点）の合計とする。

※（提案価格の得点化）に関する方法は、次のとおりとする。

- ・提案価格は得点化によって評価値としての算出を行う。
- ・提案価格を現在価値化した金額により算定し、最も低い価格を提示した提案参加者の評価値を400点満点とする。
- ・その他の入札価格は、以下の算定式に示すように、最低価格からの割合に基づき、評価値を算出する。

$\text{評価値} = (\text{最低提案価格}) / (\text{提示提案価格}) \times 400 \text{点}$
--

IV 審査結果

1 第一次審査

平成17年2月14日までに4グループから参加表明がなされ、第一次審査書類が提出された。

これらの応募者に対し、審査委員会が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、町は第一次審査通過者として平成17年2月22日に通知を行った。

第一次審査通過者（応募順）

- ・ P F I ジャパングループ
- ・ 大和工商リースグループ
- ・ 熊谷組グループ
- ・ 西松建設グループ

2 第二次審査

(1) 第二次審査書類の受付

第一次審査を通過した4グループのうち、平成17年4月11日までに3グループから第二次審査書類が提出された（1グループは応募辞退）。

その後、第二次審査途中において、さらに1グループから応募辞退届が提出されたため、最終的に次の2グループの審査書類を第二次審査の対象とした。

第二次審査対象者一覧

応募グループ名	構成員
大和工商リースグループ	・ 大和工商リース(株)名古屋支店 ・ 松井建設(株) ・ (株)トーエネック ・ (株)シーテック
西松建設グループ	・ 西松建設(株)中部支店 ・ (株)ジャパンメンテナンス ・ U F J セントラルリース(株)

(2) 提案価格の確認

町は、本事業を実施するにあたり町が設定した予定価格に対し、いずれの応募者の提案価格もその予定価格を超えていないことを「価格提案書」により確認した。

(3) 基礎審査

審査委員会は、応募者から提出された応募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。

(4) 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の実施を求め、さらにその内容について質疑を行った。

(5) 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、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審査委員会が評価、採点した。

(6) 優秀提案の決定

審査委員会は、応募者の提案内容に対して、総合評価値が最も高かった「大和工商リースグループ」の提案を優秀提案として選定した。

なお、PFI法第8条に基づき公表することとされている客観的評価については、審査委員会の審査講評として別紙に示すとおりである。

	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

(7) 優先交渉権者の決定

町は、審査委員会の審査結果の報告を受けて、「大和工商リースグループ」を優先交渉権者として決定した。

グループ名	構成員	協力会社
大和工商リースグループ	・大和工商リース(株)名古屋支店 ・松井建設(株) ・(株)トーエネック ・(株)シーテック	・(株)日建設計名古屋オフィス ・昭和建物管理(株)

V 財政負担の削減効果

優先交渉権者の提案価格に基づき、本事業をPFI事業で実施する場合の町の財政支出について、町が直接事業を実施する場合の財政支出と比較したところ、下表に示すとおり現在価値換算で約30.8%削減されることが見込まれる。

	町が直接実施する場合	優先交渉権者の提案価格に基づき PFI事業として実施する場合
財政負担額（現在価値）	2,432百万円	1,682百万円
指数	100.0	69.2

以上