

市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに 保育所整備 P F I 事業に係る提案審査講評について

市川市は、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に基づき、平成14年7月4日に特定事業として選定した「市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備 P F I 事業」に関して、公募型プロポーザル方式で募集をし、3コンソーシアム（別紙1）からの事業提案を受け付け、資格審査を行いました。

当市川市立第七中学校校舎建設等事業に係る民間事業者選定審査会（以下「審査会」という。）は、同審査会設置要綱第2条の規定に基づき、市の資格審査に合格した3コンソーシアムの提案について、事業者から説明を聞くなどして、審査し、評価をしましたので、その結果を次のとおり講評します。

平成14年12月10日

市川市立第七中学校校舎建設等事業 に係る民間事業者選定審査会

会 長	鹿 嶋 研之助
副会長	川 岸 梅 和
委 員	榎 本 守
委 員	佐 藤 順 一
委 員	三 友 敬 太

記

1 事業名称及び場所

(1) 事業名称

市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備 P F I 事業

(2) 場所

市川市末広1丁目1番9

2 事業概要

市川市は、市川市立第七中学校の校舎のうち、A棟並びに給食室を建て替え、余裕容積を有効活用して公会堂、保育所、ケアハウス^注、デイサービスセンターを新設した複合施設を1棟の建物として整備する市川市立第七中学校校舎建設等事業を策定し、整備に際しては2つの事業部分に区切り、それぞれ P F I 手法を活用して施設整備及び維持管理並びに運営を行う事業としました。

このうち、中学校の校舎及び給食室を建て替え、余裕容積を活用して公会堂と保育所を併せて整備する事業が、市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備 P F I 事業になります。

注：ここに示すケアハウスとは、全室個室化したグループケアユニットに分かれた構造を原則とし、介護保険法に基づく「特定施設入所者生活介護」の指定を受け、特別養護老人ホームと同等の介護サービスを提供するものとする。

3 施設等概要

敷地面積

23,518 m² (ケアハウス・デイサービスセンター施設を含む。)

地域地区等

用途地域；第一種住居地域

高さ制限；第2種高度地区

建ぺい率60%、容積率200%

日影規制4時間(5m)、2.5時間(10m)、H=4m

施設内容

学校部分；普通教室8クラス、特別教室、給食室、管理諸室等

公会堂；750～800席

保育所；定員60名

4 審査方法等

審査会は、市が事業提案者の参加表明書並びに資格確認書類を募集要項に定める提案事業者の資格及び制限の要件で確認し、かつ合格した3コンソーシアムから事業提案書類を受付後、提案価格が P S C を下回っていることの確認をしたので、施設内容・業務提案並びに事業計画提案に関する審査を事業提案審査基準(別紙2)に照らして、提案事業者から直接説明を聞くなどして審査を行いました。

評価は、評価項目毎に要求水準に達していない提案は基礎点から減点し、要求水準を上回る場合は加点する方法で行い、その結果を市に報告しました。

なお、優先交渉権者の決定は、市が当審査会の市川市立第七中学校校舎建設等事業を構成する2つの P F I 事業の各々の評価結果をコンソーシアム毎に整理し、その合計評価得点を当該コンソーシアムの合計提案価格で除した値の大きなものをもって行いました。

5 事業者選定等のスケジュール

- 4月19日(金) 第1回審査会(実施方針(案)の確認等)
- 6月12日(水) 実施方針の公表
- 6月27日(木) 第2回審査会(特定事業の選定(案)の確認等)
- 7月4日(木) 特定授業の選定及び公表
- 8月2日(金) 参加表明書及び資格確認書類の受付
- 8月5日(月) 参加表明企業の公表
- 9月30日(月) 事業提案書等の受付
- 10月2日(火) 提案企業の公表
- 10月15日(火) 第3回審査会(提案事業者からの説明、提案内容の審議等)
- 10月31日(木) 第4回審査会(提案内容の審議等)
- 11月11日(月) 第5回審査会(審査得点の確認、市長報告の確定等)
- 11月12日(火) 市川市立第七中学校校舎建設等事業検討委員会(優先交渉権者の確定)
- 11月19日(火) 審査結果の通知
- 11月20日(水) 優先交渉権者の公表(速報)

6 審査結果

(1) 評価得点

	提案事業者グループ名	評価得点	コンソーシアム名
A-1	大成建設株式会社	109.9	大成建設株式会社
A-2	大和工商リース株式会社	112.6	大和工商リース株式会社
A-3	三菱商事株式会社	82.2	三菱商事株式会社

優先交渉権者の決定は、「4審査方法等」を参考のこと。

(2) 提案事業者別詳細

基本尺度	大成建設 (株)	大和工商リ ース(株)	三菱商事 (株)
事業コンセプトへの合致・実現性	19.16	22.76	11.44
事業計画	19.50	18.00	16.50
施設整備内容	48.44	53.13	33.50
総合	23.44	25.13	18.75
中学校	9.50	15.00	6.25
給食室	4.50	4.50	4.00
公会堂(ホール)	8.50	6.00	2.50
保育所	2.50	2.50	2.00
維持管理保守内容	22.75	18.75	20.75
総合	10.75	9.75	9.75
中学校	2.00	2.00	2.00
給食室	2.00	2.00	2.00
公会堂(ホール)	6.00	4.00	5.00
外構施設	2.00	1.00	2.00
	109.85	112.64	82.19

7 提案審査講評

別紙3「市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備PFI事業に係る提案審査講評」

以上

別紙 1 市川市立第七中学校校舎建設等事業応募企業一覧

	コンソーシアム名	コンソーシアムの構成内訳
1	大成建設（株）	<p>(1)中学校校舎・給食室・公会堂・保育所整備等 P F I 事業</p> <p>代表企業 大成建設（株） 設計企業 （株）日本設計 建設企業 大成建設（株） 建設企業 スターツ（株） 建設企業 上條建設（株） 保育所運営事業者（社福）柏井福祉会</p> <p>(2)ケアハウス整備等 P F I 事業</p> <p>代表法人 （社福）長寿の里 設計企業 （株）日本設計 建設企業 大成建設（株） 建設企業 スターツ（株） 建設企業 上條建設（株）</p>
2	大和工商リース（株）	<p>(1)中学校校舎・給食室・公会堂・保育所整備等 P F I 事業</p> <p>代表企業 大和工商リース（株）千葉支店 設計企業 （株）三橋建設設計事務所 建設企業 （株）大林組 千葉営業所 建設企業 大和工商リース（株）千葉支店 保育所運営事業者（社福）日の出福祉会</p> <p>(2)ケアハウス整備等 P F I 事業</p> <p>代表法人 （株）ウェルピア 設計企業 （株）三橋建設設計事務所 建設企業 （株）大林組 千葉営業所 建設企業 大和工商リース（株）千葉支店</p>
3	三菱商事（株）	<p>(1)中学校校舎・給食室・公会堂・保育所整備等 P F I 事業</p> <p>代表企業 三菱商事（株） 設計企業 （株）松田平田設計 建設企業 三菱重工業（株） 維持管理企業 協栄ビルメンテナンス（株） 保育所運営事業者（社福）いなほ会わらしべ保育園 出資者 （株）ライフコミュニケーション</p> <p>(2)ケアハウス整備等 P F I 事業</p> <p>代表法人 （株）ライフコミュニケーション 設計企業 （株）松田平田設計 建設企業 三菱重工業（株） 維持管理企業 協栄ビルメンテナンス（株）</p>

別紙 2 事業提案審査基準

基本尺度	評価項目	配点			
		基礎点	加点	合計	
事業コンセプトへの合致・実現性		12	18	30	
	事業コンセプト及び市の施設整備方針の理解と反映	・市が提示した事業コンセプトを的確に理解した施設整備・運営・維持管理	4	6	10
	事業全体の構想力とその実現性	・教育及び福祉の複合施設を一体的に整備する施設企画・構想か ・企画・構想内容が地域及び現地の実態に十分に考慮・反映した内容か ・維持管理、運営において効率的かつ現実的な事業推進への配慮か	4	6	10
	事業者提案の有無とそのアイデアの新規性、有効性	・事業者は有効な提案を積極的に行なっているか ・「ふれあい・交流」に対する有効なアイデア、提案、工夫	4	6	10
事業計画		14	14	28	
	事業の実施体制及び構成員	・構成員間の協力体制 ・構成員間のリスク・責任分担は適切か ・本事業実施体制と担当者の運営実績と能力	4	4	8
	資金調達・返済計画の妥当性	・資金調達の具体的記述と返済計画の評価 ・金融機関からの関心表明書を得ているか ・資金収支計画の設定条件の具体性・妥当性があるか	4	4	8
	提案価格及び利用者負担額の妥当性	・市が支払う建物設備代金、維持管理・運営委託費は適正か ・ケアハウス入居者が負担する管理費水準の妥当性	2	2	4
	事業の安定性を高める工夫	・相応の自己資本導入により事業の安定性確保がされているか ・追加的な資金調達先確保の目処	4	4	8
施設整備内容		38	36	74	
総合	新設建物と既存校舎との一体性（意匠・機能配置・動線等）	・近隣の環境・景観に配慮されたデザイン ・既存校舎との機能・動線等の配慮 ・既存校舎と一体的かつ違和感のないデザイン	6	6	12
	中学校供用開始時期の遵守と工期短縮への工夫	・平成 16 年 9 月供用開始の遵守 ・全施設に亘る工期短縮への工夫・提案	4	4	8
	環境負荷低減への配慮	・建設廃材等の処理を適正に実施する計画か ・省エネルギーへの配慮・工夫・提案がなされているか	2	2	4
	児童・生徒・高齢者及び地域・近隣住民への配慮	・中学校の教育活動継続を配慮した施設建設計画か ・建設中の近隣住民への対策は適切かつ十分か ・複合施設を想定した保安・安全の配慮・工夫がされているか ・ユニバーサルデザインに対応した構造・動線計画か	4	4	8

	国庫補助金申請・受給に向けた事務処理対応（会計検査対応）	・複合施設整備において、補助施設毎の補助金申請・受給に向けた事務処理体制か	2	2	4
中学校	中学校コンセプトの実現性	・要求水準にあるコンセプト実現に向けた具体的な検討内容か ・諸室の配置が教育目標実現に資する確かな内容か ・地域開放の考え方が具現化されているか	8	8	16
給食室	民間調理委託事業者が効率的に作業可能な面積とレイアウト及び設備内容	・効率的な面積・配置レイアウト及び設備内容 ・教室への配膳に対する工夫の有無（配置・動線）	4	2	6
公会堂（ホール）	地域住民による集会及び催事利用を前提とした施設内容・配置（可能な限りの収容人数）	・公会堂の目的・コンセプトに合致した施設・設備内容か ・収容人数の確保が合理的・効率的か	6	6	12
保育所	60人定員基準保育所としての千葉県基準を満たす要件具備	・運営者の斬新なアイデアが取り入れられた施設となっているか ・効率的・効果的に運営できる施設となっているか ・地域性を活かした施設となっているか	2	2	4
維持管理保守内容			16	12	28
総合	維持管理保守の内容と確実な体制	・施設設備などの定期点検・保守が必要分計画されているか ・環境衛生、清掃などの業務に適切な実施体制が組まれているか	4	4	8
	維持管理コスト削減に向けた工夫	・維持管理コスト削減に向けた具体的な検討がされているか ・維持管理コスト最小化に向けた工夫や提案か	2	2	4
	新設・既存建物の双方の防災・防火・警備等の管理方法・体制に対する提案	・複合施設（新設・既存、複合機能）の防災・防火・警備等の管理方法・体制に対する提案	2	2	4
中学校	中学校に相応しい維持管理保守内容・方法	・合理的、効率的な内容か ・施設・設備の定期点検保守が必要分計画されているか	1	1	2
給食室	給食室に相応しい維持管理保守内容・方法	・合理的、効率的な内容か ・施設・設備の定期点検保守が必要分計画されているか	2	0	2
公会堂（ホール）	不定期利用・稼働に対応した維持管理内容・方法	・合理的、効率的な内容か ・施設・設備の定期点検保守が必要分計画されているか	4	2	6
外構施設	外構施設に相応しい維持管理保守内容・方法	・合理的、効率的な内容か ・施設・設備の定期点検保守が必要分計画されているか	1	1	2
合計			80	80	160

別紙 3

市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備 P F I 事業
提案審査総評

(1) A - 1 大成建設株式会社

<p>総評</p>	<p>提案内容全般をとおして、要求水準の内容は満たしているものと判断した。さらに、本事業のコンセプトを理解した意欲的な提案となっている。しかし、それが中学教育の現状に照らして有効かつ現実的なものであるかという点では、若干の疑問が残る。同様に、施設整備についても、複合施設として「分離」と「融合」とが調和のとれたものになっているかという点で、評価が分かれるところである。</p>
<p>基本尺度別コメント</p>	
<p>事業コンセプトへの合致・実現性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「交流の誘発」「機能の融合」「環境の保全」の3つの視点は評価できるが、垂直方向での交流空間として吹き抜けの配置による「見る・見られる」関係づくりがプラスのみ機能するとは考えられない。 ・3つの提案の中で唯一学校と福祉施設を積層配置した点については、将来のメンテナンスが学校と福祉施設が同時に行う事ができるかという点と、遮音性について懸念される。
<p>事業計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・調達金利が2%を切る水準でローンライフDSCRが1.047と低く、留意が必要である。但し、他の2グループにくらべ、キャッシュフローの厚みはある。
<p>施設整備内容</p>	<p><u>総合</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域のシンボルにふさわしい公会堂のデザイン、余裕のある施設の設計、省エネに関する積極的な提案など、施設整備についていくつかの高く評価できる点がある。しかし、学校開放に適した施設となっているか、生徒の動線に十分配慮した施設となっているかといった点などについて問題があるように思われる。 ・複合施設としての人と車の動線分離は概ね計画できている。 ・近隣への影響を少なくする配慮がみられる。 ・補助金に向けた協力体制は提案されている。 <p><u>学校</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・新しいコミュニティの場として学習センター、ランチルームを2層吹き抜けとしているがメリット、デメリットが実在すると思われる。また、積層型の提案は将来のメンテナンスに対し懸念が残ると共に、職員と地域開放玄関が同一であり管理面では不十分である。 <p><u>給食室</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・設備、備品について、市の希望を満たした唯一の提案となっている。 ・騒音・臭気に対する記述が少ない点が気になる。 <p><u>公会堂（ホール）</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・厳しい制限の中で、面積、玄関前の空地の確保等で、要求水準を遵守した点は評価できる。 ・人々の動きやにぎわいを可視化する内外環境計画は評価できるが、控え室が4階部分に計画されているのは疑問が残る。 <p><u>保育所</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育ての拠点づくりとして位置づけ、多様なニーズに応える提案をしている。 ・施設の配置、トイレ、園庭が狭いなどの点が気になる。

維持管理 保守内容	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理の方針と具体的内容は評価できる。 ・常駐業務者が予定されていない点に懸念が残る。 ・維持管理コスト削減に向けた提案はされている。 ・防災・防火・整備に対し具体的内容を提案されている。ただし、地震などの場合、高齢者、中学生が共に混同し、混乱することがないか疑問が残る。 ・公会堂（ホール）では必要と思われる維持管理業務内容は具体的に示されており、コスト削減・サービス水準向上の工夫が提案されている。外構施設に関しても同様である。 ・給食室が狭くこれで全体の食数を供給できるのか疑問が残る。
--------------	---

(2) A - 2 大和工商リース株式会社

<p>総評</p> <p>縦軸としての各施設の独立性と横軸としての「ふれあい・交流」とを、巧みに調和させた設計、提案となっている点が評価できる。その意味で複合施設における多世代の人の「ふれあい・交流」の実現という本事業のコンセプトにふさわしい提案となっている。一部の評価項目が要求水準に達していない部分があり、残念である。</p>

基本尺度別コメント	
事業コンセプトへの合致・実現性	<ul style="list-style-type: none"> ・「ふれあい・交流」という基本的なコンセプトをよく理解した上で、施設や施設がつくり出す街並を次世代に残すという姿勢と相互扶助・相互協力への紡ぎ出しは評価できる。 ・公会堂棟、校舎、ケアハウス・保育所の3棟を分割し、縦系列で配置した点は、将来のメンテナンス等に配慮し、適切な計画による交流と維持管理が可能な案として評価できる。 ・さらに、「運営連絡協議会」と「地域交流推進委員会」を設置して運営管理に当たるといった提案は有効であると判断する。
事業計画	<ul style="list-style-type: none"> ・返済計画では、毎年の現預金残高がいくらあるかも考慮する必要がある。この面でのキャッシュフローは厳しいと言える。
施設整備内容	<p>総合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各施設の独立性が明確でありながら、全体としては有機的なつながりが感じられる。デザイン、学校開放の在り方を理解した中学校施設の設計、「ふれあい・交流」というコンセプトを具体的で現実的なものとしている「魔法の扉」など、施設の整備内容について積極的で有効な提案である。 ・公共建築として有機的なファサードデザインを街並に具現化することは、重要と思われる。近隣への影響を少なくする配慮と軒を低くすることによる圧迫感への配慮がみられる。 ・人と車の動線分離は概ね計画されている。 ・補助金に向けた協力体制と説明責任及び地域住民との対話への参加が提案されている。 ・オープンスペースの確保と南北貫通部により視認性と通風・採光を確保している点は評価できる。 <p>学校</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中学校のランチルームや美術室などにはそれなりの特徴をとり入れていると思われる。但し、地域開放スペースの在り方などには時間的・空間的に疑問も残る。中学校の目的別教室のうち帰国子女を他の教室から全く分離していることなどには疑問が残る。 <p>給食室</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ・回転釜の数量（４つと提案、市は８つを希望）に難点がある。 <p><u>公会堂（ホール）</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・面積オーバー（3,000 m²）の点で、加点に至らないと判断した。また、出入り口前の空地の確保についても、要求水準を満たしていないものと判断した。 <p><u>保育所</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・家庭の支援センターと位置付け多様な保育内容に対応した方策を提案した点は評価できる。
維持管理 保守内容	<ul style="list-style-type: none"> ・維持・管理・保守については、具体性に欠ける部分がある。 ・シルバー人材、地元ボランティアの協力を検討する点は評価できる。 ・コスト削減に向けた提案がされていると共に維持管理に対する連絡会の設置の提案がなされている。 ・防災・防火・警備に対し具体的提案が乏しい。 ・特殊学級を一所に集め管理し易く、職員の目がとどくようにしているが、統合性という観点からは問題がある。 ・公会堂（ホール）では、必要と思われる維持管理業務内容は、要求水準は満たしているが、特筆すべき点はない。外構施設に関しても同様である。

(3) A - 3 三菱商事株式会社

総評	<p>本事業のコンセプトは理解していると思われるが、それが提案内容、特に施設の設計に十分に反映されていない（スペース的なゆとりがない）点が残念である。また、一部の評価項目が要求水準に達していない部分については、当事業の成立そのものに影響があるものとする。</p>
----	---

基本尺度別コメント	
事業コンセプトへの合致・実現性	<ul style="list-style-type: none"> ・ふれあい・交流空間を交流交差点として称しているが、その空間は線的であり、ゆとりのスペースが少ない。 ・既存校舎との階高を揃えたため階高が 3.4m となり、要求水準違反ではないが今後活用される校舎としての階高が低く、設備配管等の露出が懸念される。 ・プロムナード等人と車の動線分離に対して疑問点が多い。 ・「ふれあい・交流」の工夫に各種提案がなされているが、施設や提案プログラムへの具体的反映が見られない。 ・教育及び福祉の複合施設として総合的に考え、各施設の独立性と機能性とを明白にしており、維持管理し易くなっている。
事業計画	<ul style="list-style-type: none"> ・DSCR 値は低くなっているものの資金調達・返済計画はバランス良く作られている。
施設整備内容	<p><u>総合</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・全体として余裕スペースが少なく階高も低い提案内容は、意欲的、積極的な提案とは言い難いように感じる。特に多世代の人の「交流」を実現する施設、提案になっているかといった点については疑問である。また、当該施設が 10 年後、20 年後を視野に入れた設計・提案になっているかについて、強い疑問がある。 ・無機的なファサードデザインが現状の街並に相応しいとは思えない。 ・1 階保育所内の騒音は近隣への影響がみられると思われる。 ・車路の出入口について駐車場法の確認が必要である。公会堂・給食室の搬入口の共用、中学校・ケア・保育所の駐車場への同一進入路、中学校

	<p>の上・下足の交錯については疑問が残る。無足場工法の具体的記述がみられない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・環境負荷低減への配慮は概ね評価できる。 ・近隣住民等への配慮として、ホームページの記載等工夫がみられるが対話の場として機能できるか否かは疑問が残る。 ・補助金に向けた協力体制は提案されている。 <p><u>学校</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・中学校の普通教室については工夫され、ベランダの利用などは評価できる。 ・生涯学習センターとして情報センターの開放を考えているが、高校生ではなく中学生が普段に利用することを前提にするのであれば疑問がある。 <p><u>給食室</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・騒音に対する記述がない。 ・回転釜の数量（4つと提案、市は8つを希望）に難点がある。 <p><u>公会堂（ホール）</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ホール内部通路に接する出入口を設けていない提案は、要求水準に達していない（県条例違反）と判断した。また、出入り口前の空地の確保についても、要求水準を満たしていないものと判断した。 ・フライタワーがないため、緞帳はしつらえられない。 <p><u>保育所</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・保育室以外の部屋が狭い。
維持管理 保守内容	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理の方針と具体的かつ詳細な内容は評価できる。 ・維持管理コスト削減に向けた提案がされているが、提案額が他グループに比べ高いものとなっている点が気になる。 ・公会堂（ホール）では、必要と思われる維持管理業務内容は具体的に示されており、不定期利用・稼働に対する方策を提案している。 ・外構施設では、コスト削減・サービス水準向上の工夫も提案されている。 ・保安・保守に関しては常駐管理者について具体的に提案され、経費もそれだけ計上されており評価できる。 ・防災・防火の設備については十分配慮されていると思われる。しかし、「生涯学習」やその他の地域開放を夜間にまで及ぶ計画であるのなら、より具体的な管理計画が必要に思う。南面にピロティを設けた点は評価できる。