

（仮称）八千代市立萱田小学校分離新設校 及び総合生涯学習施設整備・運営事業

審 査 講 評

平成17年8月1日

（仮称）八千代市立萱田小学校分離新設校及び
総合生涯学習施設整備・運営事業に係る事業者選定委員会

(仮称)八千代市立萱田小学校分離新設校及び総合生涯学習施設整備・運営事業に係る事業者選定委員会における審査講評を次のとおり報告します。

平成17年8月1日

(仮称)八千代市立萱田小学校分離新設校及び総合生涯学習施設整備・運営事業
に係る事業者選定委員会

委員長 石塚 義高

1 審査体制

学識経験者等の外部委員及び市の職員から構成する（仮称）八千代市立萱田小学校分離新設校及び総合生涯学習施設整備・運営事業に係る事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）が落札者決定基準に基づき入札参加者から提出された入札書類の審査を行い、優秀提案者を選定した。

選定委員会の委員は次に示すとおりである。

平成17年3月31日まで

委員長	石塚 義高	明海大学不動産学部教授
副委員長	萩原 康正	八千代市教育委員会教育長
委員	長澤 成次	千葉大学教育学部教授
	中山 茂樹	千葉大学工学部助教授
	内藤 滋	東京丸の内法律事務所弁護士
	竹之内 正一	八千代市企画財政部長
	篠原 嘉久	八千代市総務部長

平成17年4月1日以降

委員長	石塚 義高	明海大学不動産学部教授
副委員長	萩原 康正	八千代市教育委員会教育長
委員	長澤 成次	千葉大学教育学部教授
	中山 茂樹	千葉大学工学部助教授
	内藤 滋	東京丸の内法律事務所弁護士
	清宮 達三	八千代市企画財政部長
	竹之内 正一	八千代市総務部長

2 選定委員会の開催経緯

選定委員会は計4回開催した。開催日と主な議題は次に示すとおりである。

名称	開催日	主な議題
第1回選定委員会	平成17年2月10日	・ 実施方針に関する審議
第2回選定委員会	平成17年3月17日	・ 要求水準書（案）に関する審議 ・ 落札者決定基準に関する審議
第3回選定委員会	平成17年6月17日	・ 事業者提案の審査方法に関する審議
第4回選定委員会	平成17年7月31日	・ 優秀提案者の選定に関する審議

3 審査結果

(1) 基礎審査

平成17年7月31日の第4回選定委員会において、1次審査を通過した4グループの提案書の内容について審査を行い、全グループの提案内容が要求水準を満たしていることを確認した。

(2) 加点審査

平成17年7月31日の第4回選定委員会において、基礎審査を通過した4グループの提案書の内容について、落札者決定基準に基づき審査を行い、性能点と価格点を算定した。

性能点と価格点の算定結果は次に示すとおりである。

性能点

加点審査項目	配点	戸田建設グループ	鹿島グループ	浅沼組グループ	スターツグループ
1. 事業計画	15点	14.00点	15.00点	5.75点	5.50点
2. 施設計画	20点	7.50点	13.00点	13.50点	15.00点
3. 工事・監理	5点	3.25点	4.50点	2.50点	2.50点
4. 維持管理	10点	8.50点	10.00点	2.50点	5.00点
5. 運営	15点	11.25点	11.75点	6.75点	6.00点
6. 付帯事業・収益事業	5点	3.75点	5.00点	1.25点	1.25点
合計	70点	48.25点	59.25点	32.25点	35.25点

価格点

	戸田建設グループ	鹿島グループ	浅沼組グループ	スターツグループ
入札価格	4,625,182,064円	4,962,809,182円	4,744,974,000円	5,166,658,000円
価格点	30.00点	27.96点	29.24点	26.86点

(3) 総合評価

平成17年7月31日の第4回選定委員会において、性能点と価格点の合計（総合評点）が最も高い鹿島建設株式会社を代表企業とするグループを優秀提案者として選定した。

	戸田建設 グループ	鹿島 グループ	浅沼組 グループ	スターツ グループ
性能点	48.25 点	59.25 点	32.25 点	35.25 点
価格点	30.00 点	27.96 点	29.24 点	26.86 点
総合評価 (性能点+価格点)	78.25 点	87.21 点	61.49 点	62.11 点
順位	2 位	1 位	4 位	3 位

4 審査講評

(1) 個別講評

各グループの加点審査項目毎の講評は別添「加点審査項目毎の講評」のとおりである。

(2) 総評

入札公告から入札までの期間が約2箇月と厳しい日程であるにもかかわらず、入札には全4グループに参加いただいた。4グループの提案書には市の要求水準を大きく上回る提案が凝縮されており、その水準の高さは本委員会での想定を大きく超えるものであった。

特に、本事業の整備対象施設は、分離新設校、生涯学習センター及びスポーツ・レクリエーション施設の複合施設であることから、児童の安全性確保、スポーツ・レクリエーション施設の上足ゾーンと下足ゾーンの設定、敷地内の車両動線と利用者動線の機能設定などに関し、各グループからそれぞれ高水準の提案がなされ、その優劣を評価するのに苦慮したところである。

総評にあたり、各グループの提案書作成にあたっての熱意と努力に敬意を払うとともに感謝申し上げます。

第4回選定委員会における審査の結果、鹿島グループを優秀提案者として選定した。

鹿島グループの提案には、本事業の特性を考慮した提案が随所に見受けられた。「施設利用者の安全性確保に関する各種の提案」、「地域の活性化に関する提案」、「施設の維持管理における市の財政負担の軽減策」、「運營業務における住民ニーズの反映方法」などが特に優れていた。

その結果、性能点で2位に10点以上の差をつけ、価格点を反映した総合評点においても2位以下を大きく引き離して1位となった。

加点審査の対象項目は、「事業計画」から「付帯事業・収益事業」まで全6項目であったが、鹿島グループの各項目の提案には、次の2点を実現するための有効かつ具体的な方法が数多く見受けられた。

- ・ 「施設利用者の安全性と快適性」を如何にして確保するか。
- ・ 「事業の安定的継続」を如何にして実現するか。

つまり、鹿島グループの提案には、「PFI 事業にて提供するものは公共サービスであること」を強く認識している姿勢が感じられた。設計、建設、維持管理、運営を担当する各企業が、これらの共通認識に基づき提案書を作成したことが高い性能点の獲得につながったと考えられる。

戸田建設グループは、全ての提案において熱意が感じられ、優れた提案が随所に見受けられた。特に、施設計画における分離新設校の多目的スペースに関する提案などが優れていた。

しかしながら、施設計画において、施設利用者の安全性や快適性への配慮にやや欠ける提案がなされていたことが残念であった。

浅沼組グループは、施設計画にて地下駐車場を提案していたことが特筆すべき点であった。敷地を最大限に活用することが可能となり、その結果、多様な学習スペースを屋外に提案するなどゆとりのある施設計画が高く評価された。

施設計画以外にも優れた提案が見受けられたが、具体性に欠ける提案が多かったことが高評価に至らなかった。

スターツグループの提案も浅沼組グループと同じ傾向であった。施設計画においては、総合生涯学習施設の上足ゾーン・下足ゾーンの設定などに関する提案が優れており最高得点を獲得した。しかしながら、施設計画以外の提案については、具体性に欠ける提案が多かったことが高評価に至らなかった。

最後に、本事業の落札者として決定されたグループが市や施設利用者と良好なパートナーシップを形成し、長期にわたり良質な公共サービスを提供することを希望して講評の結びとする。

以上