

銚子市立銚子高等学校施設整備等事業
審査結果

平成 20 年 5 月 2 日

銚 子 市

銚子市は、「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」(平成11年7月法律第117号。以下「PFI法」という。)第8条の規定に基づき、銚子市立銚子高等学校施設整備等事業に係る事業者の審査に関する客観的な評価結果を次のとおり公表する。

平成20年5月2日

銚子市長 岡野 俊昭

目 次

1. 事業の概要	1
(1) 事業の名称	1
(2) 対象となる公共施設の概要	1
(3) 事業目的	1
(4) 事業期間	2
(5) 事業方式	2
(6) 事業範囲	2
(7) 選定事業者の収入	2
(8) 事業スケジュール	2
2. 審査の方法	3
(1) 事業者の選定方法	3
(2) 審査体制	4
(3) 最優秀提案者等選定スケジュール	4
(4) 審査の方法	5
3. 審査の結果	6
(1) 参加資格確認審査	6
(2) 提案価格の確認	6
(3) 提案書類審査	6
(4) 総合評価	8
(5) 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定	9
(6) 市の財政負担の削減効果	9

1. 事業の概要

(1) 事業の名称

銚子市立銚子高等学校施設整備等事業

(2) 対象となる公共施設の概要

項目	内容	
	本施設整備予定地	第2グラウンド整備予定地
(1) 計画地	千葉県銚子市春日町 2689 番 (現市立銚子高等学校敷地)	千葉県銚子市春日町 1345 番 外
(2) 前面道路	南側: 市道 2007 号線(W=6.7-9.0m)	南側:
	北側:	北側:
	東側:	東側: 市道 40235 号線(W=2.5-10.1m)
	西側: 市道 40299 号線(W=3.5-6.0m)	西側:
(3) 区域区分	都市計画区域	都市計画区域
(4) 用途地域	第1種低層住居専用地域	第1種住居地域
(5) 防火地域	指定なし	指定なし
(6) その他指定	・風致地区(千葉県風致地区条例) ・がけ付近の建築規制 (千葉県建築基準法施行条例第4条) ・宅地造成等規制区域	・宅地造成等規制区域
(7) 形態規制		
建ぺい率	40%	60%
容積率	80%	200%
高さ制限	10m	
(8) 施設規模		
敷地面積	約 40,000 m ²	約 20,000 m ²
延床面積(新築)	約 13,900 m ²	
延床面積(改修)	約 2,835 m ² (改修対象部分のみ)	
(9) 施設概要	校舎等、屋内運動場、共用施設、グラウンド 等	約 10,000 m ² のグラウンド(野球場)
(10) 施設共用開始	平成 22 年 8 月	

(3) 事業目的

銚子市は、平成 15 年 10 月に策定した「市立高等学校再編方針」により、市立銚子高等学校と市立銚子西高等学校を統合し、「銚子市立銚子高等学校」(以下「本高等学校」という。)を平成 20 年 4 月に開校する。本高等学校は、普通科、理数科、看護科・専攻科(5年一貫教育)の学科構成で、現在の市立銚子西高等学校の場所でスタートするが、統合する両校の特質を生かしながら、より良い教育環境を創出するため、平成 22 年 7 月までに新しい校舎等施設を整備することとし、現市立銚子高等学校の敷地及び近隣にある銚子警察署下の市有地を、整備予定地として選定した。なお、看護科に関しては、平成 20 年度以降、第 1 年次入学者の募集を停止することとした。

本高等学校では、多様な選択科目と少人数指導による単位制の導入、市内にある千葉科学大学との高大連携、土曜日の公開授業等による地域開放などにより、徳育・体育・知育と感性を磨き、進学に重きを置いた「特色ある学校づくり」、「開かれた学校づくり」をすすめている。

市は、本事業を P F I 事業として実施することにより、民間事業者の能力を積極的に活用し、

従来手法と比較して事業費の削減を図るとともに、「教育は人づくり」、「人づくりはまちづくり」の視点に立ち、「次代を担う、地域のリーダー」を世に送り出すべく、必要かつ十分な環境整備を実現することを目的としている。

(4) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約(本契約)締結日の翌日から平成42年7月までとする。なお、本施設等の維持管理期間は、平成22年8月から平成42年7月までの20年間とする。

(5) 事業方式

本事業は、選定事業者が本施設(校舎、屋内運動場、グラウンド、駐車場等)、改修活用施設(第1実習棟並びに第2実習棟)及び第2グラウンド(合わせて、以下「本施設等」という。)の設計・整備等を行った後、市に所有権を移転し、維持管理業務を実施するBTO(Build Transfer and Operate)方式により実施する。

(6) 事業範囲

本事業は、PFI法に基づき、市と事業契約を締結し、当該特定事業を実施する事業者(以下「選定事業者」という。)が、以下の業務を遂行する。

本施設及び改修活用施設の設計・整備等業務
第2グラウンド整備業務
市への所有権移転業務
維持管理業務

(7) 選定事業者の収入

市は、本施設等の設計・整備等業務及び維持管理業務のサービス対価を、事業契約に基づき選定事業者に支払う。

なお、市は、設計・整備等業務の対価の一部について、起債を充当して支払う予定である。

(8) 事業スケジュール

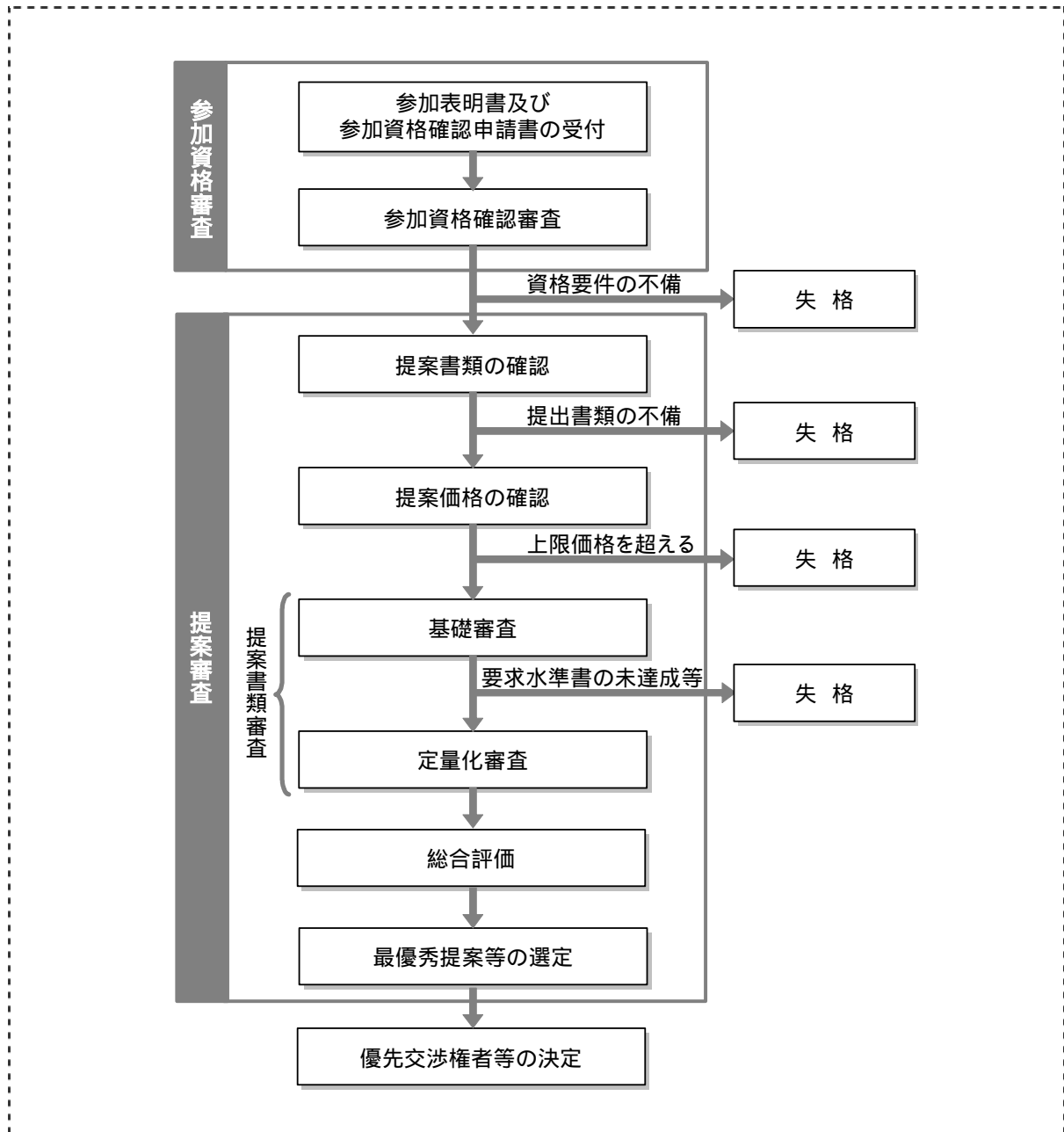
日程	内容
平成20年4月18日	優先交渉権者及び次点交渉権者の決定及び公表
平成20年4月下旬	優先交渉権者との基本協定の締結
平成20年6月中旬	優先交渉権者との仮契約の締結
平成20年7月	優先交渉権者との本契約の締結
平成20年8月～平成22年7月	本施設等の設計及び整備
平成22年7月31日	本施設等の引渡し及び所有権移転期限
平成22年8月	本施設等の供用開始
平成42年7月31日	事業終了

2. 審査の方法

(1) 事業者の選定方法

市は、優先交渉権者及び次点交渉権者を価格とその他の条件により決定する「公募型プロポーザル方式」に基づき選定した。

選定の手順は以下のとおりである。



(2) 審査体制

市に設置した有識者及び市職員で構成される「銚子市立銚子高等学校施設整備等事業審査委員会」(以下「審査委員会」という。)が、事業者決定基準に基づき、応募者から提出された提案書の審査を実施し、最優秀提案者等を選定した。

審査委員会の委員は次のとおりである。

役割	氏名	所属・役職
委員長	植田和男	特定非営利活動法人 日本PFI協会 理事長
副委員長	山本明	千葉工業大学 建築都市環境学科 教授
委員	安登利幸	亜細亜大学大学院 アジア・国際経営戦略研究科 教授
委員	小川信行	千葉科学大学 危機管理学部防災システム学科 教授
委員	吉田孝至	銚子市教育委員会 委員
委員	鷲山隆志	銚子市企画部長(銚子市総務企画部長)
委員	大川貢一	銚子市総務部長(銚子市行政改革推進監)
委員	宮野清	銚子市都市部長

平成20年4月1日付け人事異動後の役職。

(3) 最優秀提案者等選定スケジュール

日程	内容
平成19年9月5日	実施方針の公表
平成19年9月10日	実施方針等説明会の実施
平成19年9月10日～14日	実施方針に関する質問・意見の受付
平成19年10月12日	実施方針に関する質問・意見に対する回答の公表
平成19年10月26日	業務要求水準書(案)の公表
平成19年10月29日～11月2日	業務要求水準書(案)に関する質問・意見の受付
平成19年11月5日	第1回審査委員会 (委員長の選出、事業概要・実施方針の確認、委員会運営方法の検討、現地視察等)
平成19年11月26日	第2回審査委員会 (業務要求水準書(案)の確認、事業者決定基準の考え方、事業者決定基準及び配点の検討)
平成19年11月30日	業務要求水準書(案)に関する質問・意見に対する回答の公表
平成19年12月17日	第3回審査委員会 (募集要項等の確認、事業者決定基準及び配点の検討)
平成19年12月20日	募集要項等の公表
平成19年12月26日	募集要項等資料説明会及び現地説明会
平成20年1月4日～1月10日	募集要項等に関する質問・意見の受付
平成20年1月11日	第4回審査委員会(指名停止緩和措置について)
平成20年2月5日	募集要項等に関する質問・意見への回答の公表
平成20年2月22日	参加表明書及び参加資格確認申請書の受付日

平成 20 年 2 月 29 日	参加資格確認通知
平成 20 年 3 月 10 日	提案書類の受付
平成 20 年 4 月 8 日	第 5 回審査委員会 (資格確認審査の報告、提案書類と提案価格の確認に関する報告、基礎審査結果の報告、提案書概要の報告、事業者ヒアリング)
平成 20 年 4 月 14 日	第 6 回審査委員会 (提案書の審査、優秀提案者の決定、講評作成についての確認)
平成 20 年 4 月 18 日	優先交渉権者の決定及び公表

(4) 審査の方法

あらかじめ市が公表した「事業者決定基準」に従って、審査を行った。

参加資格確認審査

市は、参加資格確認申請書により、応募者が、募集要項で示した参加資格を有していることを確認した。

提案審査

ア 提案価格の確認

市は、各応募者の提案価格が、募集要項に記載された上限価格の範囲内であることを確認した。

イ 提案書類審査

市は、各応募者から提出された提案書類に不備がないことを確認した。

ウ 提案書の基礎審査

市は、各応募者の提案書の内容について、全グループの提案内容が要求水準の必須項目を満たしていることを確認し、審査委員会において報告した。

エ 提案書の定量化審査

審査委員会は、提案書の各様式に記載された内容を、事業者決定基準に示した審査項目ごとの視点から審査を行い、審査項目ごとに得点を付与した。並びに提案価格についても得点を付与し、定量化審査による得点の合計を総合評価値とした。

各応募者の評価項目毎の評価は、5段階で評価し、以下のとおり得点化した。

評価	評価の意味合い	得点化方法
A	特に優れている	配点×1.00
B	AとCの中間程度	配点×0.75
C	優れている	配点×0.50
D	CとEの中間程度	配点×0.25
E	優れているとはいえない	配点×0.00

3. 審査の結果

(1) 参加資格確認審査

市が、平成 20 年 2 月 22 日に参加資格確認申請書を受け付けたところ、4 グループから申請があった。市は、全てのグループが参加資格要件を満たしていることを確認したため、申請のあった 4 グループに対し、2 月 29 日に参加資格確認の通知を行った。

なお、以下は代表企業名の五十音順とし、登録受付番号の順番とは関係ない。

代表企業	構成員	協力会社
安藤建設株式会社	株式会社佐藤総合計画 株式会社織田吉郎建築設計事務所 田杭建設株式会社 株式会社ベルックス	栗原工業株式会社
株式会社鴻池組	株式会社ビケンテクノ	株式会社環境デザイン研究所 日本コムシス株式会社 東洋熱工業株式会社
清水建設株式会社	岡田土建株式会社 大星ビル管理株式会社	株式会社山下設計
三菱UFJリース株式会社	戸田建設株式会社 大勝建設株式会社 三菱電機ビルテクノサービス株式会社	株式会社類設計室

(2) 提案価格の確認

市が、平成 20 年 3 月 10 日に提案書類を受け付けたところ、参加資格確認の通知を行った 4 グループから、提案書類の提出があった。

市は、各グループの提案価格が募集要項に記載した上限価格 6,580,000,000 円（消費税及び地方消費税を含まない）を超えていないことを確認した。この結果、4 グループとも、上限価格の範囲内であることを確認した。

(3) 提案書類審査

基礎審査

市は、各グループの提案内容が、要求水準書の必須項目を満たしていることを審査した。その結果、市は、4 グループとも要件を満たしていることを確認した。

定量化審査

審査委員会は、基礎審査を通過した 4 グループに対し、事業者決定基準に基づいて定量化審査を行った。

審査委員会での審査は、応募者名を伏せたまま行った。提案書類を提出した 4 グループを、それぞれ登録受付番号 1、登録受付番号 2、登録受付番号 3、登録受付番号 4 とし、これに基づいて審査を実施した。

なお、審査結果の詳細は、別途公表の「審査講評」のとおりである。

審査項目及び配点は、以下のとおりである。

審査項目（大項目別）	配点（満点）
事業計画に関する事項	24点
設計に関する事項	75点
建設・整備等に関する事項	10点
維持管理に関する事項	22点
その他に関する事項	9点
提案価格に関する事項	60点
合計	200点

各グループの提案金額及びそれに基づく提案価格に関する点数は、以下のとおりである。

グループ番号	提案価格（消費税抜き）	提案価格に関する得点（60点満点）
登録受付番号 1	5,945,964,781 円	56.39
登録受付番号 2	5,588,505,000 円	60.00
登録受付番号 3	5,991,329,464 円	55.97
登録受付番号 4	6,083,913,876 円	55.11

なお、提案価格の定量化方法は以下の算定式により求めた。

提案価格に関する事項の得点 = 最も低い提案価格 / 当該提案価格 × 提案価格に関する事項の配点(60点)

(4) 総合評価

項目		配点	登録受付番号1 安藤建設グループ	登録受付番号2 鴻池組グループ	登録受付番号3 三菱UFJリース グループ	登録受付番号4 清水建設グループ
1 事業計画	(1) 実施体制					
	ア 体制の適切性	7	3.94	3.06	4.38	5.25
	イ SPCのマネジメント上の工夫					
	(2) リスク管理方針と対策					
	ア 各業務履行に関するリスクへの対応策	6	3.94	2.63	4.13	3.56
	イ 財務状況モニタリング手法	2	1.19	1.06	1.06	1.00
	(3) 資金調達と事業収支計画					
	ア 出資の確実性	1	0.56	0.63	0.56	0.69
	イ 融資の確実性	1	0.56	0.50	0.56	0.75
	ウ 事業収支計画の確実性	2	0.81	0.94	1.00	1.25
(4) 資金不足時の対応						
ア SPCに発生する資金不足リスクへの対応策	5	2.81	2.50	2.97	3.13	
小計	24	13.81	11.32	14.66	15.63	
2 設計	(1) 敷地利用計画					
	ア 建物配置等の妥当性	10	5.94	6.88	7.19	7.50
	イ 外構計画の妥当性	3	1.59	1.88	1.78	1.69
	ウ 駐車場・駐輪場配置計画の妥当性	3	1.22	1.13	1.88	1.88
	エ 体育館計画の妥当性	2	0.88	1.19	1.31	1.13
	(2) 諸室配置計画及び各室計画					
	ア 諸室配置の適切性	8	6.25	3.75	5.00	3.50
	イ 学習諸教育環境の創出	8	5.00	4.00	4.75	4.00
	ウ 内部空間における計画的工夫	6	3.75	2.81	3.94	3.00
	(3) 防犯・防災・安全性					
	ア 防犯・安全性への配慮	4	2.00	1.88	2.50	2.00
	イ 地震や災害発生時の対応	3	1.50	1.59	1.69	1.88
	(4) 地域環境との調和					
	ア 周辺環境との調和	3	1.88	1.59	2.34	1.59
	イ 周辺住民への配慮	3	1.78	1.78	1.78	1.78
	ウ 雨水貯留対策	2	0.81	1.13	1.13	1.38
	(5) 省資源・省エネルギー・省コスト					
ア 地球環境への配慮	5	2.34	2.97	3.13	3.28	
イ ライフサイクルコスト削減への配慮	5	2.66	2.50	2.81	2.81	
ウ 建物の長寿命・高耐久化への配慮	5	2.50	2.81	3.91	3.13	
エ 省エネルギー性・省メンテナンス性に対する配慮	5	2.97	2.97	3.13	2.66	
小計	75	43.07	40.86	48.27	43.21	
3 建設・整備等	(1) 事業スケジュール					
	ア 事業スケジュールの妥当性	3	1.50	1.50	1.59	1.50
	(2) 第2グラウンド整備					
	ア 第2グラウンド計画の妥当性	2	0.94	1.00	1.13	1.00
	(3) 建設・改修・解体・工事					
	ア 既存施設解体時の施工計画の妥当性	3	1.97	1.50	1.31	1.50
	イ 第2グラウンド建設残土の管理妥当性	1	0.50	0.50	0.50	0.50
(4) 建設期間中保管						
ア 保管計画の妥当性	1	0.63	0.50	0.53	0.66	
小計	10	5.54	5.00	5.06	5.16	
4 維持管理	(1) 管理方針					
	ア 管理方針の適切性	2	1.13	1.06	1.31	1.25
	(2) 維持管理内容					
	ア 維持管理内容の適切性	6	3.94	3.56	4.50	4.13
	(3) モニタリング					
	ア セルフモニタリング手法の適切性	4	2.13	2.13	2.00	2.38
	イ 市との連絡調整方法の具体性	3	1.59	1.41	2.06	1.41
(4) 修繕計画						
ア 建物・修繕計画の適切性	4	2.00	2.13	2.88	2.88	
イ 長期修繕計画の適切性	3	1.03	1.78	1.78	1.59	
小計	22	11.82	12.07	14.53	13.64	
5 その他	(1) 地域経済の活性化					
	ア 地域経済への配慮	6	4.31	2.06	4.13	5.06
	イ 全体を通して特に魅力ある/優れた/斬新な提案	3	1.78	1.59	2.34	2.16
小計	9	6.09	3.65	6.47	7.22	
総計		140	80.33	72.90	88.99	84.86
提案価格(円)			5,945,964,781	5,588,505,000	5,991,329,464	6,083,913,876
価格点		60	56.39	60.00	55.97	55.11
総合評価値(=加算審査得点+提案価格に関する事項の得点)		200	136.72	132.90	144.96	139.97
総合順位			3	4	1	2

審査委員会は、以上の審査結果により、登録受付番号 3 (三菱UFJリースグループ) を最優秀提案者、登録受付番号 4 (清水建設グループ) を優秀提案者として選定した。

(5) 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定

市は、審査委員会における審査結果の報告を受け、最優秀提案者である三菱UFJリース株式会社を代表企業とする「三菱UFJリースグループ」を優先交渉権者として、優秀提案者である清水建設株式会社を代表企業とする「清水建設グループ」を次点交渉権者として、それぞれ決定した。

(6) 市の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事業として実施する場合の市の財政負担額を算定した。その結果、市が直接事業を実施する場合と比較して、PFI方式により実施する場合は、事業期間中の市の財政負担額が、現在価値換算で約12%削減されることとなった。