

銚子市立銚子高等学校施設整備等事業
提案審査講評

平成 20 年 5 月 2 日

銚子市立銚子高等学校施設整備等事業
審査委員会

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。）は、平成 19 年 12 月 20 日に公募された「銚子市立銚子高等学校施設整備等事業」に係る事業者提案につき、審査を行ってきた。

この度、審査委員会における審査が終了し、最優秀提案及び優秀提案を選定したため、ここに審査講評を報告する。

平成 20 年 5 月 2 日

銚子市立銚子高等学校施設整備等事業審査委員会

委員長 植田和男 特定非営利活動法人 日本 P F I 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 銚子市総務企画部長（平成 20 年 4 月 1 日以降の役職）

委員 大川貢一 銚子市行政改革推進監（平成 20 年 4 月 1 日以降の役職）

委員 宮野清 銚子市都市部長

1. 定量化審査における各項目の講評

審査委員会は、基礎審査を通過した4グループに対し、「事業計画に関する事項」、「設計に関する事項」、「建設・整備等に関する事項」、「維持管理に関する事項」、「その他に関する事項」、「提案価格に関する事項」について、事業者決定基準に基づいて定量化審査を行った。

なお、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。

点数の詳細については、別途公表の「審査結果」を参考とされたい。

提案価格に関する事項以外の項目に関する審査講評は以下のとおり。

(1) 事業計画に関する事項

登録受付番号1は、財務状況のモニタリング方法について、詳細で丁寧な提案がなされていたことが評価された。また、リスクの対応策についても、具体的な提案がなされていた。

登録受付番号2は、代表企業が過半の出資をすることにより、代表企業が責任を持って事業を推進するという姿勢が示された点が評価されたものの、実際の実施体制において、代表企業の責任の所在がやや不明確であったこと、他の3グループと比べて金利負担が比較的大きいこと、リスクへの対応策が分かりにくい面があったことなどから、事業体制に対する懸念が指摘され、やや低い評価となった。

登録受付番号3は、全ての提案項目に対し、漏れのない提案がなされていた。リスクの対応方針については、本事業に特有のリスクを丁寧に検討しており、明確な管理方針と具体的かつ詳細なリスク対応策が提案されていることが高く評価された。

登録受付番号4は、SPCを代表企業が出資する連結対象子会社としており、株主としての責任の所在が明確化されており、さらに、高いDSCRを示すなど、事業収支計画面においても余裕のある計画がなされていた。この他、保険ブローカーをリスクアドバイザーとして採用し、隙間リスクを含めた詳細なリスク検討がなされており、事業計画全体で最も高く評価された。

(2) 設計に関する事項

登録受付番号1は、体育館の計画については、ランニングコース兼ギャラリーにつき、最も長い走路を確保しており、また、唯一、メインアリーナと多目的フロア全ての空間を一体的に使えるような開放的な内部空間が提案されており、独創的かつ魅力的な提案であるとして評価された。

教室棟の諸室配置に関しては、学年別のフロア配置となっているなど、銚子高校のカリキュラム等をよく検討した提案がなされており、高い評価を受けた。

また、音楽教室や普通教室の配置については、音響面からの検討が十分になされており、その他、ロッカーラウンジなど魅力ある内部空間の創設など他のグループには見られない独自提案として評価された。

ただし、正門からの動線が不明瞭な点、情報教育が重視される中、図書室・コンピュータ室・多目的ホールが離散している点、部室の位置が管理の目が届かない場所に設置されているため

風紀面から見て望ましくない点などが懸念する事項として挙げられた。

登録受付番号 2 は、スクールモールの配置により、正門と通用門からの動線に無理のない計画となっており、生徒にとっての通学のしやすさが評価された。また、管理諸室が一体的に配置されており、職員にとっての使い勝手についても評価された。

この他、上足により体育館へアクセスできるような配置計画、部室からグラウンドへの連続した空間の創出による課外活動への配慮、グラウンドへのアクセスと本格的なトラック競技に対応可能なグラウンド配置計画など、銚子高校が掲げる文武両道を実現するための細かい工夫がなされていることが評価された。

しかしながら、強風地帯であることから、生徒昇降口を 2 階に設けることに対しては、女子生徒への配慮や安全性への配慮がやや足りないのではないかと懸念された。また、遮音の観点からは、音楽室の位置が望ましくないのではないかという意見も挙げられた。

登録受付番号 3 は、正門と通用門をキャンパスストリートで無理なく結んでおり、通学における生徒の利便性が評価された。また、教育上の観点から、学年別のフロア構成、学年ごとの少人数教室の配置及び管理諸室の一体的な配置と、今後、重要性が増すであろう情報教育を見据えたメディアセンターの設置が、評価された。

また、部室とりフレッシュテラス、さらにはグラウンドまで連続性のある空間が確保されており、活発な部活動を支援する計画となっており、独創的で魅力ある提案であると考えられる。

さらに、市が最も懸念していた耐候性への配慮と長寿命建築及び省エネルギー実現に対する意欲が、4 グループ中最も高く、タイルの外壁などの導入が高く評価された。

一方で、中央ブリッジの幅員が狭小である点、3 年生の普通教室と進路指導室が離れている点、学年別特別科目教室の位置と普通教室の学年配置が不整合となっている点、冬季における吹き抜け部分の温熱環境などが懸念される事項として挙げられた。

しかしながら、光と風の塔などの独自提案を含め、全体的に建設的な提案意欲が示されているとして、設計に関する事項では最も高い評価を得た。

登録受付番号 4 の配置計画は、正門から昇降口までのアクセスが遠いのではないかと懸念が示されたが、明快な歩車分離がなされていることや生徒昇降口が防風・日照面に考慮されていること、学校全体をコミュニケーションの場とする計画としていることなどが評価された。

また、上足ゾーン内に特別教室群と体育館を配置したり、図書室の閲覧室が通過動線にあらず、開放しやすかつ使いやすい計画としていることなどが評価された。

さらに、深い庇を設けることによって環境への配慮を図ることなども評価された。

一方、正門の駐輪場から生徒昇降口までの距離が長いこと、少人数教室の 10 室が一群に纏められており使い勝手が悪いこと、管理諸室が離散しており管理上の問題があること、体育館のステージの位置が通風面からみて疑問があること、部室が管理し難い配置となっており風紀面で問題があることなどが懸念する点として挙げられた。

(3) 建設・整備に関する事項

建設・整備に関する事項に関しては、いずれのグループも環境及び近隣へ配慮する提案が十分なされており問題はなかった。

登録受付番号 1 は、解体・新築・改修工事等において、それぞれ具体的な方策について提案

していることから、本項目において最も高い評価を得た。

(4) 維持管理に関する事項

維持管理に関する事項に関しては、いずれのグループも、24 時間体制の窓口を設けたり、多層モニタリングを実施するなど十分な事業体制を構築したうえ、要求水準に示す業務を十分に実現できるような提案がなされていた。

登録受付番号 1 は、維持管理期間中にルーフトレン・外壁・屋根の高圧洗浄を定期的実施するなど、地域の特性である塩害に対する配慮を十分に行った提案がなされていることが評価されたが、この高圧洗浄等による修繕費用の圧縮などを考慮しても、修繕計画において、施設のイニシャルコストに対して、修繕費用の提案が比較的小さいことや修繕計画の項目が少ないことなどが懸念される点として挙げられた。

登録受付番号 2 と 4 については、施設のイニシャルコストに対して、十分な維持管理・修繕費用を見込み、バランスの取れた提案となっていた。

登録受付番号 3 は、各維持管理業務に対し、詳細かつ丁寧な提案がなされていた。特に、インターネットを活用したビルマネジメントシステムの導入など、独自の提案が評価された。

また、修繕計画に関しては、タイル貼りの外壁等、施設のイニシャルコストにお金をかけることで修繕費用を圧縮し、さらに、きめ細かな経常修繕や予防措置を実施することにより、事業期間後も大規模修繕を可能な限り抑える計画となっていることが高い評価を受けた。

(5) その他に関する事項

登録受付番号 1、3、4 に関しては、地元経済への貢献に関し、具体的な提案がなされていたが、登録受付番号 2 については、具体性がわかりにくく、地域経済への配慮がやや足りないのではないかと懸念が示され、他の 3 グループと比べて低い評価となった。

登録受付番号 1 は、地元経済への配慮において市内事業者への目標発注率が最も高く、かつ、サポートコミュニティの開設・運営などユニークで具体的な提案が複数なされており、評価された。

登録受付番号 4 は、市内の風力発電所を持つ会社のグリーン電力証書システムを利用するなど、地域資源を活用した環境配慮策の提案や、大学研究者との連携による環境評価など独自の提案が評価され、最も高い評価点となった。

また、提案全体を通しての魅力については、登録受付番号 3 と 4 が、本事業において重視していた地球環境への配慮に関し、具体的かつ実際的な提案が各提案項目に含まれているなど、全体的に魅力ある提案であるとの評価となった。特に、登録受付番号 3 については、C A S B E E の目標ランクや L C C O₂ 削減の具体的な目標値が掲げられており、高い意欲が示されていた。

2. 総評

本事業は、銚子市にとって最初のPFI事業であり、また、多くの人材を輩出してきた銚子高等学校と銚子西高等学校の統合のシンボルともなる重要な事業であり、地域住民の期待も高い。

事業者募集に当たっては、提案書作成期間が短い期間であったにもかかわらず、4グループより提案書の提出を受けることができ、さらに、いずれのグループも、サービス対価について市の予想を上回る削減がなされた。また、より良い教育環境の実現が期待できる内容であり、各グループの熱意と努力に対し、審査委員会として深く感謝申し上げたい。

全てのグループが、審査委員会が特に重視していた設計に関する事項について、よく検討された提案を受けることができた。

特に、塩害や強風など、地域の特性を考慮したうえで、銚子高等学校と銚子西高等学校の両校の特質を生かしながら、「特色ある学校づくり」、「開かれた学校づくり」を進めるための施設づくりが具体的に提案された。

また、本事業では、環境配慮契約法に配慮することをPFI事業として初めて求め、審査基準にも「省資源・省エネルギー・省コスト」の項目を設け高い配点としたが、同法の趣旨をよく理解したうえ、各グループから具体的かつ独創的な提案がなされたことは、特筆に値すると考える。

審査委員会では、事業者決定基準に基づいた慎重な審査を実施し、総合点評価により、三菱UFJリース株式会社を代表企業とするグループの提案を最優秀提案として選定した。同グループの提案は、全体のバランスがよく、事業計画、設計、建設・整備等、維持管理などの各提案の整合が取れていると考えられる。

今後、同グループは、市と事業契約を締結し、事業を進めていくことになるが、その際、各評価項目の審査結果を十分に踏まえ、地域のシンボルともなる新しい銚子市立銚子高等学校の施設づくりとサービスの向上に努めていただけるよう、審査委員会として期待したい。