

「（仮称）北海道札幌新定時制高等学校」及び  
「札幌市立中央幼稚園」整備等事業

提 案 審 査 講 評

平成 19 年 7 月 13 日

札幌市（仮称）北海道札幌新定時制高等学校及び  
中央幼稚園整備等事業者選定委員会

札幌市(仮称)北海道札幌新定時制高等学校及び中央幼稚園整備等事業者選定委員会(以下「事業者選定委員会」という。)は、平成19年2月28日に総合評価一般競争入札として告示された「(仮称)北海道札幌新定時制高等学校」及び「札幌市立中央幼稚園」整備等事業に係る事業者提案について審査を行ってまいりました。

この度、事業者選定委員会による審査が終了し、優秀提案を選定しましたので、ここに審査結果を報告します

平成19年7月13日

札幌市(仮称)北海道札幌新定時制高等学校及び中央幼稚園整備等事業者選定委員会

委員長	下川 哲央	小樽商科大学大学院商学研究科教授
委員	石井 吉春	北海道大学公共政策大学院教授
委員	島 隆	札幌医療科学専門学校校長
委員	中井 和子	北海道教育大学札幌校非常勤講師
委員	森 傑	北海道大学大学院工学研究科准教授
委員	山岸 みどり	北海道大学高等教育機能開発総合センター教授

注：委員長以外は五十音順

< 目次 >

第1	事業の概要.....	1
1	事業名称.....	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
	(1) 施設整備業務.....	2
	(2) 施設維持管理業務.....	2
	(3) 運営業務.....	2
7	事業者の収入.....	3
	(1) 市が支払うサービス購入料.....	3
	(2) 食堂・売店運営業務等に係る収入.....	3
8	事業スケジュール.....	3
第2	審査の方法等.....	4
1	事業者の選定方法.....	4
2	審査体制.....	4
3	優秀提案選定スケジュール.....	4
	(1) スケジュールに関する補足.....	6
	(2) 事業者選定委員会委員に関する補足.....	6
4	審査の方法.....	6
	(1) 一般競争入札参加資格確認審査.....	6
	(2) 提案審査.....	6
第3	審査の結果.....	8
1	一般競争入札参加資格確認審査.....	8
2	入札価格の確認.....	8
3	提案書類審査.....	8
	(1) 基礎項目審査.....	8
	(2) 定量化項目審査.....	8
	(3) 入札価格評価.....	14
4	優秀提案の選定.....	16
5	入札参加者名等の確認.....	17
第4	総評.....	18
別紙1	定量化項目の配点(細分化).....	19
別紙2	基礎項目の確認結果.....	21

## 第1 事業の概要

### 1 事業名称

「（仮称）北海道札幌新定時制高等学校」及び「札幌市立中央幼稚園」整備等事業

### 2 対象となる公共施設の概要

名称	「（仮称）北海道札幌新定時制高等学校」及び「札幌市立中央幼稚園」	
建設予定地	所在地	札幌市中央区北2条西11丁目
	用途地域	近隣商業地域
	防火地域	準防火地域
	その他の地区指定	第2種小売店舗地区、一部日影規制除外区域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
施設規模	敷地面積	11,611 m <sup>2</sup>
	延床面積	10,000 m <sup>2</sup> 程度
施設概要	（仮称）北海道札幌新定時制高等学校：9,200 m <sup>2</sup> （9,400 m <sup>2</sup> を限度とする）	
	札幌市立中央幼稚園 ：800 m <sup>2</sup> 程度 （809 m <sup>2</sup> を限度とする）	
施設供用開始	平成22年度	

### 3 事業目的

市では、「札幌市立高等学校教育改革推進計画」（平成15年2月 札幌市教育委員会策定）において、生徒の多様な学習ニーズに対応するため、市立高等学校4校の定時制課程を発展的に再編し、午前、午後、夜間の三部制や単位制を取り入れた新しいタイプの定時制高等学校を交通利便地に設置することとした。

（仮称）北海道札幌新定時制高等学校（以下「新高校」という。）は、この計画を実現するために旧大通小学校跡地（札幌市中央区北2条西11丁目）に設置するもので、旧大通小学校の校舎（昭和34年建築）等を暫定的に使用して平成20年4月に開校する予定である。

本事業は、新高校の校舎新設、引き続き使用する旧大通小学校の屋内運動場（平成元年建築）の部分的改修、暫定校舎等の解体、グラウンド造成等の施設整備並びに施設の維持管理及び食堂等の運営を行うものである。

また、市では、「札幌市幼児教育振興計画」（平成17年12月 札幌市教育委員会策定）において、今後、札幌市の市立幼稚園は、様々な教育課題に取り組み、その研究成果等を私立幼稚園に提供していく「研究実践園」としての機能を持つことや、各区1園の適正配置を行っていくこととした。

札幌市立中央幼稚園（以下「幼稚園」という。）は、現在、旧大通小学校の校舎内に設置されているが、中央区唯一の市立幼稚園として、今後とも現在地で存続させることとしてお

り、本事業において、園舎整備等を行う。

#### 4 事業期間

事業期間は、契約締結日から平成 34 年 3 月 31 日までとする。

なお、維持管理期間は平成 22 年 3 月 1 日から、運営期間は平成 22 年 4 月 1 日から、それぞれ平成 34 年 3 月 31 日までの 12 年間とする。

#### 5 事業方式

本事業は、PFI 法第 2 条第 5 項に定める本事業を実施する者として選定された者(以下「選定事業者」という。)が、新高校・幼稚園(以下、両施設を総称して「本施設」という。)を設計、建設した後に市に所有権を移転し、事業期間終了までの間、管理及び食堂等の運営を行う方式(いわゆる BTO (Build Transfer Operate) 方式)により実施する。

#### 6 事業範囲

本事業における選定事業者の業務範囲は次のとおりである。

##### (1) 施設整備業務

- ・ 設計業務
- ・ 建設業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 施設建設に伴う各種申請等の業務
- ・ 既存校舎及びプールの解体・廃材の撤去
- ・ 既存体育館の外壁、防水工事及び入り口等の改修
- ・ グラウンド・園庭の整備
- ・ 駐車場・駐輪場整備
- ・ 電波障害調査及び対策業務
- ・ 備品等(工事に付随して設置する備品等)設置業務

##### (2) 施設維持管理業務

- ・ 建築物保守管理業務
- ・ 建築設備保守管理業務
- ・ 環境衛生・清掃業務(建物内部及び敷地内の清掃業務)
- ・ 植栽・外構等維持管理業務
- ・ 安全管理・警備業務
- ・ 除雪業務
- ・ 備品等(施設整備業務で設置した備品等)管理業務

##### (3) 運営業務

- ・ 市民開放施設管理運営業務

- ・ 食堂運営業務
- ・ 売店運営業務

## 7 事業者の収入

事業者の収入は以下のものからなる。

### (1) 市が支払うサービス購入料

事業者が施設整備業務・維持管理業務・運営業務を行うことに対して、市はサービス購入料を支払う。

サービス購入料の内容については、物価変動等があった場合には、事業契約書（案）の規定に従い改定する。また、事業者の事業契約履行状況により、市は事業者を支払うサービス購入料を、減額する場合がある。

なお、市は、施設整備費については起債の充当を予定しており、施設引渡時に一括して支払うことを想定している。

### (2) 食堂・売店運営業務等に係る収入

食堂・売店運営業務等に係る収入については直接事業者の収入となる。

## 8 事業スケジュール

日程	内容
平成 19 年 7 月	落札者の決定及び公表
平成 19 年 8 月	仮契約の締結
平成 19 年 10 月	本契約の締結
平成 19 年 11 月～平成 22 年 2 月	施設の設計（基本設計・実施設計）・施設の建設 （市への引渡しは平成 22 年 3 月 1 日）
平成 20 年 4 月	旧大通小学校校舎において新高校開校 （ 幼稚園は継続して運営。）
平成 22 年 4 月	施設の供用開始
平成 22 年 3 月～平成 34 年 3 月	施設の維持管理・運営 （運営については平成 22 年 4 月に開始）
平成 22 年 4 月～平成 22 年 9 月	旧大通小学校校舎解体、グラウンド造成
平成 34 年 3 月	PFI 事業の終了

## 第2 審査の方法等

### 1 事業者の選定方法

市は、本事業にPFIを導入することによって、市の財政支出の削減・平準化を図るとともに、民間事業者のノウハウの活用による市民サービス向上を目指している。そこで、事業者の選定にあたっては、競争性の確保と民間事業者の提案を幅広く取り入れる観点から、総合評価一般競争入札方式（地方自治法施行令第167条の10の2）を採用した。

### 2 審査体制

入札参加者から提出された提案書類は、事業者選定委員会で審査を行い、優秀提案を選定した。

なお、落札者の決定は、事業者選定委員会の審査結果を踏まえて、市が行うこととなる。

### 3 優秀提案選定スケジュール

本事業における優秀提案選定までの経過は、次のとおりである。

内容	日程
第1回 事業者選定委員会 (審議事項等：委員長の選出、事業概要の確認、委員会運営方法の検討等)	平成18年5月29日(月)
第2回 事業者選定委員会 (審議事項等：実施方針(案)・要求水準書(案)の確認、事業者選定方式の検討、落札者決定基準の考え方の検討等)	平成18年6月30日(金)
実施方針の公表	平成18年7月31日(月)
実施方針等説明会の実施	平成18年8月8日(火)
実施方針等に対する意見等の受付	平成18年8月2日(水) ～8月11日(金)
第3回 事業者選定委員会 (審議事項等：落札者決定基準の検討等)	平成18年9月13日(水)
実施方針等に対する質問への回答等	平成18年9月22日(金)
第3回定例市議会にて債務負担行為の議決	平成18年10月3日(火)
特定事業の評価及び選定並びにこれらの結果の公表	平成18年10月13日(金)
入札の告示	平成18年10月31日(火)
入札説明書の交付	平成18年10月31日(火) ～12月6日(水)
札幌市契約公報への登載	平成18年10月31日(火)
入札説明書正誤箇所公表	平成18年11月2日(木)
入札説明会	平成18年11月6日(月)
現地見学会	平成18年11月6日(月)、 11月7日(火)

第1回入札説明書に対する質問受付	平成18年11月13日(月) ~11月17日(金)
第1回入札説明書に対する質問・回答公表	平成18年12月1日(金)
入札説明書正誤箇所の公表	平成18年12月4日(月)
一般競争入札参加資格確認申請の受付	平成18年12月4日(月) ~12月6日(水)
一般競争入札参加資格の通知	平成18年12月13日(水)
第4回 事業者選定委員会 (審議事項等:新委員の紹介、委員長の交代、今後の方針の確認等)	平成19年1月24日(水)
実施方針の変更・公表	平成19年2月2日(金)
第1回定例市議会にて債務負担行為の変更	平成19年2月20日(火)
入札の告示	平成19年2月28日(水)
入札説明書の交付	平成19年2月28日(水) ~4月6日(金)
札幌市契約公報への登載	平成19年2月28日(水)
入札説明会	平成19年3月9日(金)
現地見学会	平成19年3月12日(月)
第1回入札説明書等に対する質問の受付	平成19年3月12日(月) ~3月16日(金)
第1回入札説明書等に対する質問・回答の公表	平成19年3月30日(金)
第1回入札説明書等に対する質問・回答の公表 (要求水準書に関する部分の追加)	平成19年4月3日(火)
一般競争入札参加資格確認申請書の受付	平成19年4月4日(水) ~4月6日(金)
一般競争入札参加資格確認結果の通知	平成19年4月19日(木)
第2回入札説明書等に対する質問の受付	平成19年5月7日(月) ~5月9日(水)
第2回入札説明書等に対する質問・回答の公表	平成19年5月18日(金)
第5回 事業者選定委員会 (審議事項等:新委員の紹介、落札者決定基準の確認等)	平成19年5月25日(金)
入札書及び提案書の受付	平成19年5月29日(火) ~5月31日(木)
入札(入札書の開札)	平成19年5月31日(木)
入札参加者の公表	平成19年5月31日(木)
第6回 事業者選定委員会 (審議事項等:提案内容の確認等)	平成19年6月13日(水)
第7回 事業者選定委員会 (審議事項等:提案書の審査)	平成19年6月25日(月)
第8回 事業者選定委員会 (審議事項等:提案書の審査、優秀提案の決定、講評の作成)	平成19年7月13日(金)



(1) スケジュールに関する補足

市が、平成 18 年 10 月 31 日に入札の告示を行ったところ、平成 18 年 12 月に 1 グループから一般競争入札参加資格確認申請があった。市は、同グループに対して一般競争入札参加資格確認通知を行ったが、平成 18 年 12 月に同グループから入札辞退の申し入れがあり受理した。

市では、入札条件等を再度検討し、改めて平成 19 年 2 月 28 日に入札の告示を行った。

(2) 事業者選定委員会委員に関する補足

事業者選定委員会委員は、当初は次のような構成であった。

役割	氏名	所属・役職
委員長	宮脇 淳	北海道大学公共政策大学院院長
委員	島 隆	札幌医療科学専門学校校長
委員	下川 哲央	小樽商科大学大学院商学研究科教授
委員	中井 和子	北海道教育大学札幌校非常勤講師
委員	野口 孝博	北海道大学大学院工学研究科教授
委員	山岸 みどり	北海道大学高等教育機能開発総合センター教授

注：委員長以外は五十音順

その後、委員の意向等により、次のような変更があった。

時期	変更内容
平成 19 年 1 月	・ 森委員の就任 ・ 宮脇委員長の委員長及び委員の辞任 ・ 下川委員の委員長就任 ・ 野口委員の退任
平成 19 年 2 月	・ 石井委員の就任

#### 4 審査の方法

あらかじめ市が公表した「落札者決定基準」に従って、審査を行った。

(1) 一般競争入札参加資格確認審査

市は、一般競争入札参加資格確認申請書類により、入札参加希望者が、入札説明書で示した資格要件を充足していることを確認した。

(2) 提案審査

ア 入札価格の確認

市は、入札提案書に記載された入札価格が予定価格内であることを確認した。

イ 提案書類審査

(ア) 基礎項目審査

市は、入札参加者から提出された提案書類の各様式に記載された内容が、落札者決

定基準に示した基礎項目を達成しているかどうかを確認した。

(イ) 定量化項目審査

事業者選定委員会は、提案書類の各様式に記載された内容を、落札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。

なお、審査の客観性をより確保する観点から、落札者決定基準に示した評価項目に基づいて、配点をさらに細分化して評価した。詳細については、「定量化項目の配点（細分化）」（別紙1）のとおりである。

定量化項目における評価点の付与にあたっては、個々の項目の配点に対して、次のような評価及び掛け率を用いて行った。

提案事項に対する評価	評価	掛け率
・更なる効果が、大きく期待できる ・大きく評価できる	A	× 1.0
・更なる効果が、一定程度期待できる ・一定程度評価できる	B	× 0.7
・更なる効果が、わずかに期待できる ・わずかに評価できる	C	× 0.4
・更なる効果は、全く期待できない ・評価できない ・該当項目について全く提案がない（白紙等）	D	× 0.0

なお、評価点付与にあたっては、小数点第2位を四捨五入した。

### 第3 審査の結果

#### 1 一般競争入札参加資格確認審査

市が、平成19年4月4日から4月6日にかけて一般競争入札参加資格確認申請を受け付けたところ、2グループから申請があった。

市は、いずれのグループも入札参加資格要件を満たしていることを確認したので、申請のあった2グループに対して、4月19日に一般競争入札参加資格確認の通知を行った。

#### 2 入札価格の確認

市が、平成19年5月29日から5月31日まで入札書類を受け付けたところ、一般競争入札参加資格確認の通知を行った2グループから、入札書類の提出があった。

市は、入札価格が入札予定価格(3,143,800,000円)を超えていないことを確認するために、平成19年5月31日に入札者全員の立会いのもとで、入札書について開札を行った。

その結果、市は、2グループの入札価格について、いずれも入札予定価格の範囲内であることを確認した。

#### 3 提案書類審査

##### (1) 基礎項目審査

市は、各グループの提案内容が、「施設計画」「建設・解体・改修計画」「維持管理計画」「運営計画」「事業計画」において、落札者決定基準で示した基礎項目を満たしているかどうかを審査した。

その結果、市は2グループとも要件を満たしていることを確認した。詳細については、「基礎項目の確認結果」(別紙2)のとおりである。

##### (2) 定量化項目審査

事業者選定委員会は、基礎項目審査を通過した2グループに対して、「施設計画」「建設・解体・改修計画」「維持管理計画」「運営計画」「事業計画」について、落札者決定基準に基づいて定量化項目審査を行った。

なお、事業者選定委員会での審査は入札参加者名を伏せたまま行った。そのため、入札書類を提出した2グループを、それぞれ登録受付番号1、同2とし、同番号に基づいて審査を行った。

##### ア 施設計画

###### (ア) 機能性

本項目では、次の項目等を評価の視点とした。

施設配置及び外部動線計画

- ・施設配置計画及び外構は機能的で利用しやすい計画となっているか。
- ・外部動線は機能的で利用しやすい計画となっているか。

#### ゾーニング、各室配置及び内部動線計画

- ・各施設ごとのゾーニングは明確で機能的な計画となっているか。
- ・各施設内のゾーニング・階構成は明確で機能的な計画となっているか。
- ・各室は機能的にバランスよく配置され、外的・内的条件に十分に対応した計画となっているか。

#### 施設の機能性

- ・将来の改修や用途の変更に対応できる、フレキシブルな計画となっているか。
- ・設備の更新、技術革新に対応できる計画となっているか。
- ・基本構想・教育方針・予定カリキュラムに合致した計画となっているか。

登録受付番号1の提案は、歩行者、自動車、自転車の動線が分離されていること、市民開放エリアが明確に区分されていること、基準階に吹抜けを設け、わかりやすいゾーニングとしたことが評価された一方、図書館の配置が吹抜けの下部となることで、読書環境や管理については有効性が疑問視された。

登録受付番号2の提案は敷地境界から雨や雪に濡れずにアプローチできること、除雪作業が軽減されること、幼稚園の園長室から園庭が見渡せること、全保育室が南面していること、高校の生徒管理機能を2階にまとめていることが評価された。

#### (イ) 安全・快適性

本項目では、次の項目等を評価の視点とした。

#### 利用者への配慮

- ・ユニバーサルデザインを積極的に取り入れた計画となっているか。
- ・シックハウス症候群対策は十分な計画となっているか。
- ・利用者にとってわかりやすいサイン計画となっているか。

#### 防犯・安全・防災性

- ・利用者の安全確認、安全確保等に配慮した計画となっているか。
- ・平面計画及び外構計画は防犯上、防災上不都合のない計画となっているか。
- ・単純で明快な避難計画となっているか。
- ・防災システムは機能的で有効性のある計画となっているか。
- ・建築材料の不燃化等の防火に配慮した計画となっているか。
- ・建築、設備の耐震性はバランスの取れた計画となっているか。
- ・地震時の仕上げ材やガラスの破損・脱落等に対する配慮が行われているか。

#### 快適性

- ・利用者にとって快適な計画となっているか。

登録受付番号1の提案は、基準階の吹抜けを中心とした計画による位置関係の認識しやすさ、5階に配置した食堂とテラスの快適性が評価された。

登録受付番号2の提案は、幼稚園職員室からエントランスを直接視認できること、市民開放ゾーンのエントランスからホール、講堂への視線の抜けが確保され利用できるゾーンが認知しやすいことが評価された。

#### (ロ) デザイン性

本項目では、次の項目等を評価の視点とした。

#### 外観デザイン

- ・教育施設としてふさわしいデザインと先進性をイメージさせるデザインの両立がなされているか。
- ・北国の風土特性を考慮し、周辺環境と調和した外観、色彩計画となっているか。空間の豊かさ
- ・生徒ラウンジは自習スペースとしてまた、交流空間としての計画がなされているか。
- ・管理フロアは開放的で立ち入りやすい計画となっているか
- ・個性豊かで記憶に残る学び舎としての計画がなされているか。
- ・市民開放エリアは開放的で来館しやすい計画となっているか。

登録受付番号1の提案は、シンプルな建物形態と外装材、シンプルで温かみのあるシナ合板の内装が評価された。

登録受付番号2の提案は、開放エントランスから講堂への空間的な広がり、メモリアルガーデンの計画が評価された。

#### (I) 周辺への配慮

本項目では、次の項目等を評価の視点とした。

#### 機能的配慮

- ・プライバシー、防音、防砂等周辺への配慮がなされた計画となっているか。
- ・北側住宅群へ配慮した計画となっているか。
- ・夜間照明は、周辺の住居、商業施設、植物園等に影響のないよう配慮した計画となっているか。

登録受付番号1の提案は、北側に大きな駐車場を設けることが街路景観を考えたときには好ましくないと評価された。

登録受付番号2の提案は、メモリアルガーデンが周辺住民と学校との親近感を演出すること、北側に対して2階で軒のラインをつくり、それ以上をセットバックさせた周囲の景観を考慮した手法が評価された。

#### (II) 積雪寒冷地対策

本項目では、次の項目等を評価の視点とした。

#### 建築計画

- ・落雪・凍結防止、転倒防止等の積雪寒冷地に特に求められる安全性に配慮した計画となっているか。
- ・断熱性能の確保や吹きだまりの防止等の積雪寒冷地に特に求められている快適性、メンテナンス性に配慮した計画となっているか。

#### 設備計画

- ・設備計画は積雪寒冷地に特に求められる安全性・快適性に配慮した計画となっているか。

登録受付番号1の提案は、一部に床暖房を採用していることが評価された。しかし、敷地南東からカバードウォークまでアクセスするアプローチが長く、除雪対策が不十分でありカバードウォークが有効なものとなっていないと評価された。

登録受付番号 2 の提案は、敷地境界からのアプローチ距離を抑え、かつピロティを計画し冬季の利用に十分配慮できていると評価された。

#### (カ) LCC の縮減・環境配慮

本項目では、次の項目等を評価の視点とした。

- メンテナンス性・LCC の縮減
- ・ 建築・設備・外構等はメンテナンス性がよく維持修繕等のコスト低減が図られた計画となっているか。
- 長寿命化への配慮
- ・ 長寿命な建築を実現するための配慮がなされているか。
- 環境配慮
- ・ 省エネルギーを重視した計画となっているか。
- ・ 環境汚染のないクリーンな計画となっているか。

登録受付番号 1 の提案は、建物の内外装とも使用材料が少なくシンプルな構成であることが評価された。

登録受付番号 2 の提案は、エコボイドを中心とした温度差自然換気をはじめとする様々な省エネルギーや自然エネルギーの利用が評価された。

#### イ 建設・解体・改修計画

本項目では、次の項目等を評価の視点とした。

- 安全・騒音・振動への配慮
- ・ 工事は授業が行われる旧大通小学校校舎および周辺住宅地への配慮がなされているか。
- ・ 工事は登下校の生徒・園児・来館者や周辺道路の配慮がなされているか。
- 屋内運動場改修計画及び解体工事の適切性
- ・ 屋内運動場の改修は低コストで長寿命化に資するものであるか。
- ・ 色彩等が新校舎と調和のとれた改修計画となっているか。
- 廃材処理などにおける環境配慮
- ・ 廃材の処理等環境への配慮がなされた計画となっているか。

登録受付番号 1、2 とも、大きな問題はないと評価された。

#### ウ 維持管理計画

本項目では、次の項目等を評価の視点とした。

- 建築物保守管理業務及び備品等管理業務の適切性
- ・ 建築物の性能及び状態を常に適切に保つための体制及び業務遂行計画となっているか。
- ・ 維持管理費を縮減させるための工夫がなされているか。
- 建築設備保守管理業務の適切性
- ・ 設備の性能及び状態を常に適切に保つための体制及び業務遂行計画となっているか。
- ・ 維持管理費を縮減させるための工夫がなされているか。
- 植栽・外構等保守管理業務の適切性

- ・外構及び屋外施設の性能及び状態を常に適切に保つための体制及び業務遂行計画となっているか。
- ・維持管理費を縮減させるための工夫がなされているか。  
環境衛生・清掃業務及び除雪業務の適切性
- ・施設の環境衛生を常に適切に保つための体制及び業務遂行計画となっているか。  
安全管理・警備業務の適切性
- ・施設の安全性及びセキュリティを常に適切に保つための体制及び業務遂行計画となっているか。

登録受付番号 1 の提案は、建築・設備・外構保守管理における中長期的な計画が提案されていること、維持管理業務と運営業務とを統一する窓口を置いていること、データに基づき次年度の計画が提案されていること、安全管理・警備においてマニュアルを整備し訓練を定期的実施することが評価された。

登録受付番号 2 の提案は、清掃業務における具体的かつ適切な提案、除雪に対する必要性、重要性への十分な配慮、巡回警備の回数が評価された。

## エ 運営計画

### (ア) 市民開放施設運営業務の運営方針

本項目では、次の項目等を評価の視点とした。

- ・業務を適切に行うための体制及び業務遂行計画となっているか。

登録受付番号 1、2 とも、体制、業務実績、学校運営（授業）への影響については問題がないと判断された。

一方で、地域との連携・協調関係を構築するための具体的な方策や積極性がほしかったとの意見もだされた。

### (イ) 食堂・売店運営業務の運営方針

本項目では、次の項目等を評価の視点とした。

- 安定性
  - ・食堂・売店の運営に安定性が期待できるか。  
夜間定食の内容
  - ・夜間定食の提供内容が、要求水準書の規定内容を十分咀嚼したものとなっているか。  
夜間定食以外のサービス内容
  - ・夜間定食以外の食事のサービス内容が評価できるか。
- 売店
  - ・売店のサービス内容が評価できるか。

安定性については、登録受付番号 1、2 とも、人員配置、類似業務実績、学校運営（授業）への影響、経営不振時のバックアップ体制、厨房停止時のバックアップ体制、CS 活動（例：コミュニケーションボードやアンケート調査等による利用者の意見の吸い上げ）などの点で、高く評価された。

夜間定食の内容については、登録受付番号 1 からは 2 種類のメニューからの選択性、

登録受付番号 2 からはお楽しみメニュー（例：バイキングメニュー、郷土料理メニュー、おふくろメニュー等）や地元食材の積極的な使用、生ゴミの堆肥化などの提案がされ、いずれも評価された。

夜間定食以外のサービス内容については、登録受付番号 1、2 とも昼間営業の実施を提案しており、いずれも評価された。特に登録受付番号 2 は、メニュー内容、価格帯、地元食材の使用などが評価された。

売店については、登録受付番号 1、2 とも評価されたが、登録受付番号 2 は、実施体制（専任の販売員の配置）、より現実性のある収支計画などが評価された。

## オ 事業計画

### (ア) 事業実施体制

本項目では、次の項目等を評価の視点とした。

建設企業等の財務面の信用力

- ・建設企業の財務面での信用力を評価する。具体的には、経営事項審査の経営状況の評点（以下「Y点」という。）等々を評価する。
- ・建設企業以外の企業が代表企業となっている場合等で、それにより建設企業の財務面での信用力が補完されると評価できる場合には、評価する。

業務面の信用力

- ・設計企業、工事監理企業、建設企業、維持管理企業について、業務面での信用力を評価する。
- ・なお、運営企業のうち、食堂・売店業務の担当企業については、別項目で評価する。

建設企業等の財務面の信用力については、建設企業の Y 点を用いて評価した。

業務面の信用力については、登録受付番号 1、2 とも評価されたが、特に登録受付番号 1 は、建設企業及び維持管理企業に学校 PFI 事業実績があること、維持管理企業の ISO 等の取得状況などが評価された。

### (イ) 事業実施計画

本項目では、次の項目等を評価の視点とした。

マネジメント計画（体制）

- ・SPC のマネジメント体制等を評価する。
- マネジメント計画（リスクの検討）
- ・主要リスクに関する検討の度合い、リスク対応策の妥当性などを評価する。

マネジメント計画（自主モニタリング体制）

- ・サービスの質が維持され、リスクの顕在化が防止されるような、実効性のある自主モニタリング体制の構築を評価する。

事業収支計画（資金調達方法）

- ・建設期間中の建設費等初期投資額に関する資金調達方法について、その実現可能性等を評価する。

事業収支計画（損益状況等）

- ・損益状況を評価する。



・資金収支状況を評価する。

マネジメント計画（体制）については、登録受付番号 1、2 ともプロジェクトマネージャー等により一元管理体制を構築することなどが提案されており、いずれも評価された。特に登録受付番号 1 は、SPC、市、外部ステークホルダー（施設利用者、近隣者等）との総合的意思疎通機関として関係者協議会を設置して官民パートナーシップ実現のミッションを果たすことが評価された。

マネジメント計画（リスクの検討）については、登録受付番号 1、2 とも要求以上の損害保険の付保、バックアップサービサーの選定などが提案されており、いずれも評価された。特に登録受付番号 2 は、厨房故障時の夜間定食供給体制が評価された。

マネジメント計画（自主モニタリング体制）については、登録受付番号 1、2 とも品質管理マニュアルの作成、内部監査体制の構築、第三者モニタリング、施設利用者アンケートの実施などが提案されており、いずれも評価された。特に登録受付番号 2 は、PDCA サイクルに沿った自己モニタリングフロー、リスク管理と品質管理、施設長寿化や LCC の縮減を関連付けて提案していたこと、市民開放施設利用者へのアンケート実施を提案していたことなどが評価された。

事業収支計画（資金調達方法）については、登録受付番号 1、2 とも問題がないと評価された。

事業収支計画（損益状況等）については、登録受付番号 1、2 とも、資本金と同額の追加融資枠の設定、配当よりも内部留保の優先などが提案されており、いずれも評価された。事業開始初期段階において、いずれも 10,000 千円程度の余剰キャッシュフローを確保することが予定されており、事業実施に懸念は少ないものと評価された。

#### カ 各計画の総合評価

本項目では、次の項目等を評価の視点とした。

提案の魅力度（特筆すべき点、事業を通じた地域社会への配慮などを評価する。）

登録受付番号 1、2 とも、地元企業の受注率、地元での雇用、地元産品の使用、災害時対応、環境負荷軽減、新しい学校への取り組み（例：売店や清掃業務における生徒の雇用）などが提案されており、いずれも評価された。特に登録受付番号 2 は、登録受付番号 1 に比較して地元産品（建設資材、食材）の使用に熱心であること、環境負荷軽減重視の設計をし、それを住民や生徒と共有する提案をしていることなどが評価された。

#### (3) 入札価格評価

事業者選定委員会は、平成 19 年 7 月 13 日に開催した第 8 回事業者選定委員会において、入札価格に関する評価を行った。その結果は、次のとおりである。なお、評価点は、小数点第 2 位以下は四捨五入し、小数点第 1 位までを求めた。

(金額単位:円)

		登録受付番号1	登録受付番号2
入札金額	単純合計	3,140,600,000	3,140,000,000
	現在価値合計	2,625,200,091	2,538,296,170
	金額順位(低い順)	2位	1位



入札価格評価点	(満点:15点)	14.5	15
---------	----------	------	----

#### 4 優秀提案の選定

事業者選定委員会における総合評価審査結果は次表のとおりであり、事業者選定委員会は、入札価格と事業計画提案の合計得点が最も高い登録受付番号2の提案を優秀提案に選定した。

評価項目				提案内容	
評価項目1	評価項目2	評価項目3	配点	登録受付番号1	登録受付番号2
				評価点	評価点
施設計画	機能性	施設配置及び外部動線計画	11	5.0	7.7
		ゾーニング、各室配置及び内部動線計画			
		施設の機能性			
	安全・快適性	利用者への配慮	9	6.3	5.4
		防犯・安全・防災性			
		快適性			
	デザイン性	外観デザイン	6	4.2	3.6
		空間の豊かさ			
	周辺への配慮	機能的配慮	3	1.2	2.1
	積雪寒冷地対策	建築計画	5	2.6	3.5
設備計画					
LCCの縮減・環境配慮	メンテナンス性・LCCの縮減	9	4.5	4.5	
	長寿命化への配慮				
	環境配慮				
			43	23.8	26.8
建設・解体・改修計画	安全・騒音・振動への配慮		4	2.8	2.8
	屋内運動場改修計画及び解体工事の適切性				
	廃材処理などにおける環境配慮				
			4	2.8	2.8
維持管理計画	建築維持管理計画の適切性		15	9.6	9.6
	設備維持管理業務の適切性				
	外構維持管理業務の適切性				
	環境衛生・清掃業務の適切性				
	警備業務の適切性				
			15	9.6	9.6
運営計画	市民開放施設運営業務の運営方針		2	1.4	1.4
	食堂・売店運営業務の運営方針		4	3.1	3.7
				6	4.5
事業計画	事業実施体制	建設企業等の財務面の信用力	2	2.0	1.4
		業務面の信用力			
	事業実施計画	マネジメント計画	8	6.2	6.8
		事業収支計画			
			10	8.2	8.2
各計画の総合評価	提案の魅力度 (特筆すべき点、事業を通じた地域社会への配慮などを評価する。)		7	2.8	4.9
				7	2.8
入札価格			15	14.5	15.0
<b>合計</b>			<b>100</b>	<b>66.2</b>	<b>72.4</b>

## 5 入札参加者名等の確認

優秀提案選定後、事業者選定委員会は、市より入札書及び入札参加者名が明記されている提案書（正本）の提示を受け、入札参加者名等を確認した。

その結果は次のとおりである。

登録受付番号 1	【代表企業】	大和リース(株)
	【構 成 員】	大星ビル管理(株)、(株)ニッコクトラスト
	【協力会社】	(株)北海道日建設計
登録受付番号 2	【代表企業】	岩田地崎建設(株)
	【構 成 員】	(株)ベルックス
	【協力会社】	(株)山下設計、(株)レオック北日本

これらにより、事業者選定委員会は、岩田地崎建設(株)を代表企業とするグループの提案を優秀提案として選定した旨を、市長に報告することを決定した。

## 第4 総評

今般、2グループより提案書の提出を受けたが、いずれもサービス購入料について、市の事前の予想を上回る削減が提案されるとともに、各分野において市民サービスの向上が期待できる内容となっていた。事業者選定委員会としても、各グループの提案書作成にあたっての努力を高く評価しており、深く感謝申し上げたい。

事業者選定委員会は、落札者決定基準に基づいて慎重に審査を行い、全会一致で岩田地崎建設㈱を代表企業とするグループの提案を優秀提案として選定した。

今後、市による落札者決定を経て、同グループは市と事業契約を締結し、事業を行っていくことになる予想される。その際には、同グループにおいては、各評価項目の審査結果を十分に踏まえ、公共サービスの更なる向上に努めていただけるよう、事業者選定委員会として期待したい。

以上

## 別紙 1 定量化項目の配点（細分化）

評価項目1	評価項目2	評価項目3	配点	配点2	評価項目4	
施設計画	機能性	施設配置及び外部動線計画	11	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設配置及び外構は機能的で利用しやすい計画となっているか。</li> <li>外部動線は機能的で利用しやすい計画となっているか。</li> </ul>	
		ゾーニング、各室配置及び内部動線計画		6	<ul style="list-style-type: none"> <li>各施設ごとのゾーニングは明確で機能的な計画となっているか。</li> <li>各施設内のゾーニング・階構成は明確で機能的な計画となっているか。</li> <li>各室は機能的にバランスよく配置され、外的・内的条件に十分に対応した計画となっているか。</li> </ul>	
		施設の機能性		2	<ul style="list-style-type: none"> <li>将来の改修や用途の変更に対応できる、フレキシブルな計画となっているか。</li> <li>設備の更新、技術革新に対応できる計画となっているか。</li> <li>基本構想・教育方針・予定カリキュラムに合致した計画となっているか。</li> </ul>	
	安全・快適性	利用者への配慮	9	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>ユニバーサルデザインを積極的に取り入れた計画となっているか。</li> <li>シックハウス症候群対策は十分な計画となっているか。</li> <li>利用者にとってわかりやすいサイン計画となっているか。</li> </ul>	
		防犯・安全・防災性		4	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用者の安全確認、安全確保等に配慮した計画となっているか。</li> <li>平面計画及び外構計画は防犯上、防災上不都合のない計画となっているか。</li> <li>単純で明快な避難計画となっているか。</li> <li>防災システムは機能的で有効性のある計画となっているか。</li> <li>建築材料の不燃化等の防火に配慮した計画となっているか。</li> <li>建築、設備の耐震性はバランスの取れた計画となっているか。</li> <li>地震時の仕上げ材やガラスの破損・脱落等に対する配慮が行われているか。</li> </ul>	
		快適性		2	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用者にとって快適な計画となっているか。</li> </ul>	
	デザイン性	外観デザイン	6	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>教育施設としてふさわしいデザインと先進性をイメージさせるデザインの両立がなされているか。</li> <li>北国の風土特性を考慮し、周辺環境と調和した外観、色彩計画となっているか。</li> </ul>	
		空間の豊かさ		4	<ul style="list-style-type: none"> <li>生徒ラウンジは自習スペースとしてまた、交流空間としての計画がなされているか。</li> <li>管理フロアは開放的で立ち入りやすい計画となっているか。</li> <li>個性豊かで記憶に残る学び舎としての計画がなされているか。</li> <li>市民開放エリアは開放的で来館しやすい計画となっているか。</li> </ul>	
	周辺への配慮	機能的配慮	3	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>ブライバシー、防音、防砂等周辺への配慮がなされた計画となっているか。</li> <li>北側住宅群へ配慮した計画となっているか。</li> <li>夜間照明は、周辺の住居、商業施設、植物園等に影響のないよう配慮した計画となっているか。</li> </ul>	
	積雪寒冷地対策	建築計画	5	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>落雪・凍結防止、転倒防止等の積雪寒冷地に特に求められる安全性に配慮した計画となっているか。</li> <li>断熱性能の確保や吹きだまりの防止等の積雪寒冷地に特に求められる快適性、メンテナンス性に配慮した計画となっているか。</li> </ul>	
		設備計画		2	<ul style="list-style-type: none"> <li>設備計画は積雪寒冷地に特に求められる安全性・快適性に配慮した計画となっているか。</li> </ul>	
	LCCの縮減・環境配慮	メンテナンス性・LCCの縮減	9	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築、設備・外構等はメンテナンス性がよく維持修繕等のコスト低減が図られた計画となっているか。</li> </ul>	
		長寿命化への配慮		3	<ul style="list-style-type: none"> <li>長寿命な建築を実現するための配慮がなされているか。</li> </ul>	
		環境配慮		3	<ul style="list-style-type: none"> <li>省エネルギーを重視した計画となっているか。</li> <li>環境汚染のないクリーンな計画となっているか。</li> </ul>	
				43	43	

評価項目1	評価項目2	評価項目3	配点	配点2	評価項目4
建設・解体・改修計画	安全・騒音・振動への配慮		4	2	・工事は授業が行われる旧大通小学校校舎および周辺住宅地への配慮がなされているか。 ・工事は登下校の生徒・園児・来館者や周辺道路の配慮がなされているか。
	屋内運動場改修計画及び解体工事の適切性			1	・屋内運動場の改修は低コストで長寿命化に資するものであるか。 ・色彩等が新校舎と調和のとれた改修計画となっているか。
	廃材処理などにおける環境配慮			1	・廃材の処理等環境への配慮がなされた計画となっているか。
			4	4	
維持管理計画	建築維持管理計画の適切性		15	3	・建築物の性能及び状態を常に適切に保つための体制及び業務遂行計画となっているか。 ・維持管理費を縮減させるための工夫がなされているか。
	設備維持管理業務の適切性			3	・設備の性能及び状態を常に適切に保つための体制及び業務遂行計画となっているか。 ・維持管理費を縮減させるための工夫がなされているか。
	外構維持管理業務の適切性			3	・外構及び屋外施設の性能及び状態を常に適切に保つための体制及び業務遂行計画となっているか。 ・維持管理費を縮減させるための工夫がなされているか。
	環境衛生・清掃業務の適切性			3	・施設の環境衛生を常に適切に保つための体制及び業務遂行計画となっているか。
	警備業務の適切性			3	・施設の安全性及びセキュリティを常に適切に保つための体制及び業務遂行計画となっているか。
			15	15	
運営計画	市民開放施設運営業務の運営方針		2	2	・業務を適切に行うための体制及び業務遂行計画となっているか。
	食堂・売店運営業務の運営方針		4	1	・食堂・売店の運営に安定性が期待できるか。
				1	・夜間定食の提供内容が、要求水準書の規定内容を十分咀嚼したものとなっているか。
				1	・夜間定食以外の食事のサービス内容が評価できるか。
			1	1	・売店のサービス内容が評価できるか。
			6	6	
事業計画	事業実施体制	建設企業等の財務面の信用力	2	1	・建設企業の財務面での信用力を評価する。具体的には、経営事項審査の経営状況の評点(以下「Y点」という。)等々を評価する。 ・建設企業以外の企業が代表企業となっている場合等で、それにより建設企業の財務面での信用力が補完されると評価できる場合には、評価する。
		業務面の信用力		1	・設計企業、工事監理企業、建設企業、維持管理企業について、業務面での信用力を評価する。 ・なお、運営企業のうち、食堂・売店業務の担当企業については、別項目で評価する。
	事業実施計画	マネジメント計画	8	2	・SPCのマネジメント体制等を評価する。
				2	・主要リスクに関する検討の度合い、リスク対応策の妥当性などを評価する。
		事業収支計画		1	・サービスの質が維持され、リスクの顕在化が防止されるような、実効性のある自主モニタリング体制の構築を評価する。
			1	1	・建設期間中の建設費等初期投資額に関する資金調達方法について、その実現可能性等を評価する。 ・損益状況を評価する。 ・資金収支状況を評価する。
			10	10	
各計画の総合評価	提案の魅力度 (特筆すべき点、事業を通じた地域社会への配慮などを評価する。)		7	7	
			7	7	
入札価格			15	15	
<b>合計</b>			<b>100</b>	<b>100</b>	

## 別紙2 基礎項目の確認結果

評価項目1	評価項目2	視点	提案内容			
			登録受付番号1		登録受付番号2	
			評価	補足	評価	補足
施設計画	施設規模	・高校が9,200㎡程度(上限9,400㎡)、幼稚園が800㎡程度(上限809㎡)となっていること。		・高校:9,390㎡ ・幼稚園:806㎡		・高校:9,377㎡ ・幼稚園:807㎡
	関係法令	・建築基準法、消防法等の関係法令に抵触していないこと。				
	配置計画	・建築物及び外構が敷地の範囲内に、要求水準書通りに配置されていること。				
	ゾーニング・室配置計画	・要求された室が、不足無く計画されていること。 ・各室の面積が概ね要求水準通りとなっていること。				
	設備計画	・要求された設備が不足無く計画されていること。				
建設・解体・改修計画	スケジュール	・建設、解体、改修のスケジュールが明らかに不可能なものではないこと。		・基本設計:3ヵ月半(2007/10中～2008/1) ・実施設計:4ヶ月(2008/2～2008/5) ・建設:20ヶ月(2008/7～2010/2)(うち冬期作業休止:3ヶ月) ・解体(プール):1ヵ月半(2008/5中～6) ・解体(既存校舎):3ヶ月(2010/4～6) ・改修(既存体育館):5ヶ月(2008/1、2009/5～8)		・基本設計:3ヵ月半(2007/11～2008/2中) ・実施設計:3ヶ月(2008/2中～2008/5中) ・建設:20ヶ月(2008/7～2010/2) ・解体(プール):1ヵ月(2008/3) ・解体(既存校舎):3ヶ月(2010/4～6) ・改修(既存体育館):1ヶ月半(2008/3、2009/7～8)
	施工法等	・関係法令に抵触していないこと。 ・明らかに周辺住宅地への日常生活に対して被害、迷惑を及ぼす計画となっていないこと。				
維持管理計画	計画概要	・関係法令に抵触していないこと。				
		・提示された維持管理計画が、明らかに不可能なものではないこと。 ・安全の確保及び学校教育環境の確保が、明らかに不可能なものではないこと。				
運営計画	計画概要	・関係法令に抵触していないこと。				
		・提示された運営計画が、明らかに不可能なものではないこと。 ・安全の確保及び学校教育環境の確保が、明らかに不可能なものではないこと。				
事業計画	前提条件の実現可能性	・事業計画を作成する際の前提条件(施設整備費、維持管理費、運営費、資金調達条件等)が、施設計画等と整合しており、明らかに異常なものではないこと。				
	計算間違い	・入札価格に大きく影響する重大な計算間違いがないこと。				
	指示事項の遵守	・入札説明書等の指示事項を遵守しており、提案に重大な誤りがないこと。				