

旭川市立高台小学校 P F I 整備事業

審査報告

旭川市立高台小学校 P F I 整備事業事業者選定審査委員会

旭川市立高台小学校P F I 整備事業に係る提案審査の結果，最優秀提案の選定を行いましたので，次のとおり講評のうえ報告します。

旭川市立高台小学校P F I 整備事業事業者選定審査委員会

委員長	石井	吉春
副委員長	齋藤	一郎
委員	大野	仰一
委員	笠井	稔雄
委員	福島	明
委員	村上	拓

第1 事業の概要

1 事業名称

旭川市立高台小学校PFI整備事業

2 施設の概要

(1) 施設名称

旭川市立高台小学校

(2) 施設の立地条件

建設予定地	北海道旭川市春光台4条4丁目及び4条5丁目
敷地概要	敷地面積：約19,500㎡（廃道予定の道路面積を含む。） 延床面積：9,195㎡以内（国庫補助対象面積の上限） 用途地域：第1種中高層住居専用地域 建ぺい率：60% 容積率：200%
施設概要	1.校舎 7,937㎡以内（国庫補助対象面積の上限） 校舎部分 7,167㎡以内（国庫補助対象面積の上限） 普通教室 21室（うち特別支援学級3室） 特別教室 9室（図書、図工、家庭、理科、音楽、コンピュータ、生活、教育相談、特別活動） 多目的教室 1～2室 管理諸室（校長室、職員室、用務員室ほか） その他 770㎡程度 給食室 300㎡程度 食堂 150㎡程度 留守家庭児童会 120㎡程度 地域連携施設 200㎡程度 2.屋内運動場 1,258㎡以内 3.屋外運動場 10,000㎡程度
周辺状況	南西側：春光台通線（幅員18m）を挟んで医療機関に隣接，幅員8m道路を挟んで集合住宅に隣接 北西側：幅員8m道路を挟んで戸建住宅に隣接 南東側：公園に隣接，幅員8m道路を挟んで集合住宅に隣接 北東側：春光台4条4・5丁目間4号線（幅員18m）を挟んで集合住宅に隣接

※ 敷地面積の一部は、周囲の道路用地として提供する予定があり、要求水準書を参照すること。

3 事業目的・方針

老朽化の著しい旭川市立高台小学校について、次の点を基本に移転・整備を行う。

- ・ 個別学習，グループ学習，ティームティーチング，学年授業など多様な学習形態に対応するためのオープンスクール化

- ・ 自然エネルギーの活用，省資源，長寿命化など環境への負荷の低減を図るためのエコスクール化
- ・ 情報ネットワークシステムの構築やコンピュータ・リテラシーの充実を図るなどのインテリジェントスクール化
- ・ 地域コミュニティ活動や児童と地域の交流の場としての地域に開かれた学校づくり
- ・ セキュリティや災害時の避難場所としての機能を確保するなどの安心，安全な学校づくり

また，民間事業者の資金や経営能力の活用，一括性能発注を特徴とするPFI方式を導入することにより，良質な公共サービスの提供，財政負担の平準化，事業費の削減などを図るものである。

4 事業範囲

本事業は，「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年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づき，特定事業を実施する事業者が校舎，屋内運動場，屋外運動場及びこれらに付帯する関連施設（以下これらを総称して「学校施設」という。）の設計・建設業務を行い，竣工後学校施設を市へ引き渡し，所有権を移転の上，学校施設の維持管理業務を遂行すること並びに現在の旭川市立高台小学校（北海道旭川市春光台1条3丁目）における学校敷地内施設の解体，撤去等を行うことを事業の範囲とする。

(1) 設計・建設業務

- ア 設計業務
- イ 建設業務（敷地造成工事及び屋外運動場等整備工事を含む。）
- ウ 工事監理業務
- エ 什器・備品設置業務
- オ 市への引渡し及び所有権移転業務
- カ 近隣対応・対策
- キ 電波障害調査・対策（アナログ放送及びデジタル放送）
- ク 学校施設整備に伴う各種申請等の業務（開発許可の取得を含む。）
- ケ その他これらを実施する上で必要な関連業務

(2) 維持管理業務

- ア 施設設備等保守管理業務
- イ 外構等保守管理業務
- ウ 環境衛生管理業務（一部清掃業務を含む。）
- エ 警備業務
- オ 小規模修繕業務
- カ その他これらを実施する上で必要な関連業務
 ※大規模修繕業務は，事業者の業務対象外とする。
 ※光熱水費及び燃料費は，市が別途負担する。

(3) 旧学校施設解体撤去業務

- ア 旧学校施設解体のための調査・設計業務

- イ 解体撤去業務
- ウ 工事監理業務
- エ 廃棄物処理業務
- オ 近隣対応・対策
- カ その他これらを実施する上で必要な関連業務

5 業務の仕様

事業者が行う業務の仕様は、要求水準書によるものとする。

6 事業期間等

次のスケジュールで本事業を行う。

(1) 事業期間

事業期間は、契約締結の日から平成 37 年 3 月 31 日までとする。

(2) 事業スケジュール

ア 事業期間

- (ア) 設計・建設期間 平成 21 年(2009 年) 1 月 ～ 平成 22 年(2010 年) 7 月 31 日
- (イ) 校舎・屋内運動場の
引渡し及び所有権移
転期限 平成 22 年(2010 年) 7 月 31 日
- (ウ) 校舎・屋内運動場及
び屋外運動場の供用
開始 平成 22 年(2010 年) 8 月 (予定)
- (エ) 維持管理期間 平成 22 年(2010 年) 8 月 ～ 平成 37 年(2025 年) 3 月 31 日
- (オ) 旧学校施設解体撤去
期間 平成 22 年(2010 年) 9 月 ～ 平成 23 年(2011 年) 2 月 28 日

イ 契約の締結

- (ア) 仮契約 平成 20 年(2008 年)11 月 17 日
- (イ) 本契約 平成 20 年(2008 年)12 月 (予定)

7 事業方式

事業者が学校施設の設計・建設業務を行い、竣工後学校施設を市へ引き渡し、所有権を移転の上、学校施設の維持管理業務を遂行する方式（B T O (Build, Transfer and Operate) 方式) を想定している。

8 その他

市は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 214 条に基づき設定した債務負担行為を踏まえ、本事業に必要なサービス購入費を支払う。

第2 審査の概要

1 審査委員会

審査は、次の6名の学識経験者等で構成される審査委員会で行うこととし、その会議は非公開とした。

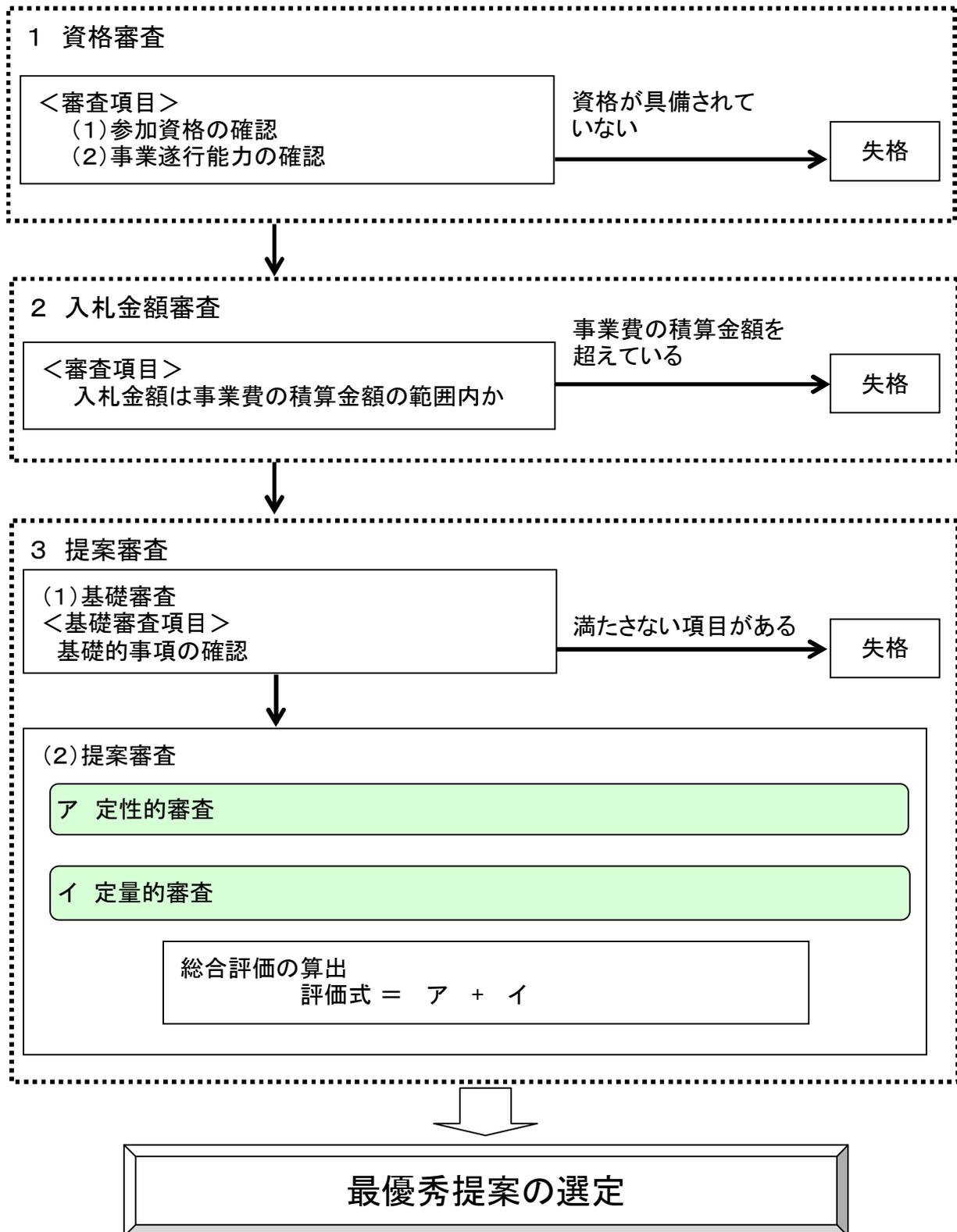
【審査委員】

	氏名	所属・役職
委員長	石井 吉春	北海道大学公共政策大学院教授
副委員長	齋藤 一朗	小樽商科大学大学院商学研究科アントレプレナーシップ専攻教授
委員	大野 仰一	東海大学旭川キャンパス芸術工学部建築・環境デザイン学科教授
委員	笠井 稔雄	北海道教育大学大学院教育学研究科教授
委員	福島 明	北海道立北方建築総合研究所居住科学部長
委員	村上 拓	旭川市中央公民館専門指導員

2 審査の方法

審査委員会が、整備計画、維持管理計画及び資金計画の各面から、参加資格審査申請提出書類及び提案事業審査提出書類を審査し、その結果及び入札金額を総合的に評価して最優秀提案を行った事業者を選定した。また、審査の過程において、応募者に対しヒアリングを実施した。

3 審査の流れ



第3 資格審査

応募者が提出した参加資格審査申請提出書類に記載された応募者の資格等について、入札説明書に示す応募者の参加資格要件を全グループが具備していることが確認された。

第4 提案審査

1 入札金額の確認

平成20年8月27日に開札を行った。その結果、全グループについて入札金額が事業費の積算金額を超えていないことを確認した。

2 基礎審査

落札者決定基準に示す「基礎的事項の評価基準」に示す評価基準を確認したところ、全グループが要件を満たしていた。

3 定性的審査

落札者決定基準に示す「定性的事項における評価項目と配点」に示す評価項目について、「定性的事項における評価区分と算定方法」に基づき評価を行ったところ、次の結果になった。

審査項目	配点	提案 グループ 1	提案 グループ 2
1 業務計画に関する事項	46	29.5	33.1
(1) オープンスクール化に関する事項	10	6.3	7.7
ア 施設整備計画	6	3.5	5.0
イ 維持管理計画	4	2.8	2.7
(2) エコスクール化に関する事項	10	5.5	7.0
ア 施設整備計画	6	3.3	4.8
イ 維持管理計画	4	2.2	2.2
(3) インテリジェントスクール化に関する事項	8	4.8	5.2
ア 施設整備計画	4	2.5	2.7
イ 維持管理計画	4	2.3	2.5
(4) 地域に開かれた学校づくりに関する事項	8	5.1	6.2
ア 施設整備計画	4	2.3	3.5
イ 維持管理計画	4	2.8	2.7
(5) 安心、安全な学校づくりに関する事項	10	7.8	7.0
ア 施設整備計画	6	4.8	4.3
イ 維持管理計画	4	3.0	2.7
2 事業計画に関する事項	8	4.4	4.4
(1) 事業の安定性に関する事項	4	2.2	2.2
(2) リスクへの対応策に関する事項	4	2.2	2.2

審査項目	配点	提案 グループ 1	提案 グループ 2
3 総合評価	16	10.8	12.3
小計	70	44.7	49.8
順位		2	1

4 定量的審査

落札者決定基準に示す計算式に基づき、入札金額から算出した提案価格の評価点は以下のとおりである。

	提案グループ1	提案グループ2
提案価格	2, 807, 648, 000	2, 818, 910, 000
評価点	30.0	29.9
順位	1	2

5 総合評価

定性的審査の得点と定量的審査の得点を合計した総合評価は以下のとおりである。

	提案グループ1	提案グループ2
定性的審査	44.7	49.8
定量的審査	30.0	29.9
合計	74.7	79.7
総合順位	2	1

6 最優秀提案の選定

審査委員会は、定性的審査の得点と定量的審査の得点の合計得点が最も高かった提案グループ2（荒井建設グループ）の提案を最優秀提案者として選定した。

第5 審査講評

1 各審査項目の講評

両グループの提案は、いずれも市の財政負担軽減が見込めるとともに、それぞれのノウハウが各業務に活かされた積極的なものであった。どちらの提案においても、新たに整備される高台小学校が児童の教育環境としては非常に新しくかつ有益なものになると期待され、審査委員会としてそうした提案を作成いただいた両グループの熱意に対し、多大なる敬意を払うとともに心から感謝するところである。

審査項目	講評
1 業務計画に関する事項	
(1) オープン スクール化に 関する事項	<p>提案グループ1は、敷地の南西に屋内運動場を設置し、屋外運動場に隣接して校舎を整備する計画であった。校舎内の配置計画においては、学年単位のブロックプランを採用した。普通教室と多目的スペースは、スライディングウォールのフレキシブルな間仕切り活用により多様な学習形態に対応し、教師が容易に空間を変化させることが可能な環境を整備することとした。教室配置については、普通教室が2階、3階に配置され、特別支援学級教室は多目的スペースとともに1階に配置されていた。</p> <p>提案グループ2は、敷地の南西に校舎を設置し、屋外運動場に隣接して屋内運動場を整備する計画であった。校舎内の配置計画においては、各学年が渾然一体となったオープンなレイアウトを採用した。教室は引き戸型スライディングウォールによる間仕切りを採用し、セミオープン型となっていた。普通教室が2階、3階に配置されると同時に、特別支援学級も普通教室と隣接した2階に配置されていた。</p> <p>提案グループ1については、非常に精緻に検討された施設計画であると高く評価されたが、屋内運動場から屋外運動場までの距離が長いことから、体育用の器具・備品の出し入れなど使いやすさに課題があることや、スライディングウォールが日常的に十分活用されない可能性があることなどが指摘された。一方、提案グループ2については、特別支援学級も普通学級と同じフロアーに存在することで、児童の特性に鑑み、仕切りの仕方など配慮が必要といった指摘もあったが、児童のふれあい等に配慮した提案であるとともに、オープンスクールについても、現場での柔軟な対応が可能な提案であることがより高く評価された。</p>

<p>(2) エコスクール化に関する事項</p>	<p>提案グループ1は、外断熱工法とし、二重サッシを採用、外側にアルミサッシとペアガラス、内側に樹脂サッシとスクールテンパガラスを入れて断熱性能を高め、快適な室内空間を実現する計画であった。中庭、アトリウム空間である交流ギャラリー、及び学年間の空間を通風ゾーンとした「エコスリット」により自然採光、自然通風を取り入れている。環境教育を実践するための仕組みとして、風力太陽光のハイブリッド発電機や「エコテラス」等の外部空間、給食塵芥のエコポスト化などを提案している。</p> <p>提案グループ2は、外断熱工法とし、高断熱性樹脂サッシとLow-E複層ガラスを採用するとともに、大型窓は断熱ブラインドを採用し、熱損失を抑える計画であった。エコボイド利用の温度差換気を主体に機械換気併用のハイブリッド換気を提案、床下ピット空気を給気に利用するクールピットも導入している。環境教育を実践するための仕組みとして、エコボイドを持つコミュニティホールが日常生活空間として学習教材とする工夫や、ソーラーパネル、ソーラーウォール、壁面緑化、外断熱工法の環境技術を学習教材として導入することを提案している。</p> <p>提案グループ1は、二重サッシによる断熱性能を高める工夫などが高く評価されたが、エコスリットの効果が教室の使用状況により限定される点やハイブリッド発電機の環境教育における意義が低い点などが指摘された。一方、提案グループ2については、クールピットとして活用するためにはファンをまわす必要性があることや、断熱ブラインドの性能維持に留意が必要であるとの指摘はなされたが、ウォームピットとしての活用可能性など、総合的に見て機能性の高い提案としてより高く評価された。</p>
<p>(3) インテリジェントスクール化に関する事項</p>	<p>提案グループ1は、無線LANシステムを導入し、フレキシブルな対応が可能な設備とした。コンピュータルームと図書室をメディアセンターと位置付け、連携運用が可能な提案としている。将来対応として、e-ラーニング等の通信パラボラアンテナ用基礎を設置するなど、将来へ向けた対応を含めた提案を行っている。</p> <p>提案グループ2も、無線LANシステムを導入し、フレキシブルな対応が可能な設備とした。コンピュータ室と図書室をコミュニティホールに隣接させ、一体利用を含め、授業にあわせてフレキシブルに活用できるメディアコーナーとして提案、図書室とのPCネットワークを構築し、PC端末でコンテンツの利用を可能にしている。LAN構築においてVLAN機能を使い、情報漏洩を防止するなどの対策も盛り込まれていた。</p> <p>それぞれに図書室とコンピュータ室を連携させるという提案や、フレキシブルな対応が可能な設備の導入などが高く評価された。加えて、提案グループ2のエコボイドの白い壁をプロジェクター投影用に活用できる可能性など、今後実施していくことに細かく対応している点がより高く評価された。</p>

<p>(4) 地域に開かれた学校づくりに関する事項</p>	<p>提案グループ1は、北側住宅地に配慮し、3階の一部をセットバックしていた。現在開放を予定している施設を1階、将来開放する施設を2階に配置、それぞれに連携した動線で利用が可能な計画となっている。非開放施設とは明快に区分されている。</p> <p>提案グループ2は、隣接住宅地への視覚的圧迫感の低減、日影の影響低減のため敷地の高低差を活かし、建物の高さを極力抑える提案としている。現在開放を予定している施設と将来開放する施設を1階に設置し、3層吹き抜け空間のコミュニティホールとの一体利用を提案していた。</p> <p>提案グループ1の提案は、セキュリティ区画の明確さや、すぐに開放を予定している施設と、将来開放を予定している施設について、区分しつつも相互の動線を確保している点などが高く評価されたが、何か利用方法・形態等の企画・提案がないと地域住民の利用が限定的になるのではないかとの指摘があった。一方、提案グループ2は、開放施設と非開放施設が隣接していることで、セキュリティ区画の設定に留意が必要な点と、開放玄関からの距離が長いことなどが懸念されたが、複合的な利用方法への配慮や、地域住民の利用しやすさにより配慮されている点がより高く評価された。</p>
<p>(5) 安心、安全な学校づくりに関する事項</p>	<p>提案グループ1は、職員室から児童・来客玄関及び屋外運動場を直接視認できる配置とするとともに、死角のできる駐車場などは監視カメラの設置を提案していた。開放施設と非開放施設との管理区画も明確になされている。また、設計段階から建設段階及び維持管理段階を通じたシックスクール対策を提案していた。</p> <p>提案グループ2は、職員室から来訪者を目視できるように児童玄関を中心に見通しの良い配置とした。また、屋外運動場への監視が可能な場としてコミュニティラウンジ（控室、談話室）の設置も提案している。施設整備段階において必要なシックスクール対策も盛り込まれていた。</p> <p>それぞれに優れた提案であったが、提案グループ2の提案は、職員室から屋外運動場を直接視認できないこと（監視カメラの設置を要する）、及び開放施設である留守家庭児童会が、補助出入口を利用しない限りはアクセス動線が長いことなどが懸念され、提案グループ1の提案が安全性が高い内容としてより高く評価された。</p>
<p>2 事業計画に関する事項</p>	

<p>(1) 事業の安定性に関する事項</p>	<p>提案グループ1は、代表企業と各業務を行う構成員6社がSPCに出資する計画であった。必要な資金については融資行からの融資確約書が添付されている。SPCの健全性を維持するため、外部専門家を起用し、モニタリングを行う計画であった。</p> <p>提案グループ2は、代表企業と建設業務を行う構成員2社がSPCに出資をする計画であった。一括払いが減額になった場合への対応も含めた貸出金額が明記された融資確約書が添付されている。SPCの健全性を確保するため、外部専門家による監査とともに金融機関からもモニタリングを受ける計画であった。</p> <p>両グループとも資金調達の確実性、安定的な運営が可能な計画となっているものと評価した。</p>
<p>(2) リスクへの対応策に関する事項</p>	<p>提案グループ1は、各業務のリスクを受託企業が分担し、想定されるリスクをそれぞれに明確化、保険付保などの具体的な対応策が盛り込まれている。また、株式間協定及び業務委託契約書によりリスク分担を明確化している。</p> <p>提案グループ2は、各業務のリスクを受託企業が分担し、想定されるリスクを明確化するとともに、契約方法などの具体策が盛り込まれている。また、構成員間における完工補償など、具体的な体制も明確化している。</p> <p>両グループとも、リスク内容の抽出、分担及び対応体制などがそれぞれに明確化された計画であると評価した。</p>
<p>3 総合評価</p>	<p>本項目においては、各評価項目に応じて個別に評価した内容を、総合的に評価した。その結果、業務計画に関する事項の中で、「安心、安全な学校づくりに関する事項」を除く4項目において高い評価を受けた提案グループ2の提案に対する評価が高い結果となった。</p>

2 総評

本事業は旭川市においてPFI法に基づいて実施した総合評価一般競争入札方式の選定手続きによるはじめての事例となった。学校敷地としては変形的な当該敷地において、様々な事項に鑑みつつ、独創性のある提案を行った2グループに対し、改めて敬意を表する次第である。

総合的に評価した結果、定性審査において第1位、定量審査において次点となった提案グループ2が最優秀提案者となった。

最優秀提案者となった荒井建設グループについては、本件施設の内容、小学校利用者の特徴等に鑑みて、市、保護者等との協働も踏まえたより良い本事業の実現へ向けて、更なる協力を期待するとともに、市民からも高く評価される事業となることを審査委員会として期待するところである。

以上