

横浜市立科学技術高等学校（仮称）整備事業

審査講評

平成17年10月

横浜市PFI事業審査委員会

はじめに

本審査講評は、横浜市立科学技術高等学校（仮称）整備事業（以下「本事業」という。）に関して、横浜市 PFI 事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）におけるこれまでの審議の経過と審査の結果について公表するものである。

審査委員会は、最優秀提案の選定に関する事項を審議・審査するため、横浜市（以下「市」という。）により設置された。

第1回審査委員会を平成16年12月7日に開催して以降、約11ヶ月にわたり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。）に則して実施方針や入札説明書等について審議を重ねると共に、入札参加者の提案内容について厳正かつ公正な審査を行い、最優秀提案を選定した。

本事業は、科学技術創造立国・日本の将来や、科学技術先端都市・横浜の発展を支えるとともに、新たな時代を切り拓いていく人材育成に取り組むため、新しく科学技術高校を創設するに当たり PFI 手法を適用する事業であり、また、非常に大規模な事業でもある。

このため、民間事業者の注目度が極めて高く、7グループから提案書が提出された。

提出された提案内容は、いずれも PFI 手法の導入目的である民間の創意工夫・ノウハウの活用が十分に期待できる力作であり、難しい審査ではあったが、各提案内容に関する意見交換を何度も行い、慎重に議論を重ねた上で最優秀提案を選定した。

最後に限られた期間内であるにもかかわらず、各入札参加者の提案はそれぞれ水準の高い、しかも特色ある提案であった。各入札参加者の熱意あるご努力に対して心より感謝する次第である。

平成17年10月

#### 横浜市 PFI 事業審査委員会

委員長	溝口 周二	横浜国立大学経営学部教授
委員	池田 陽子	山田・池田法律事務所
委員	上野 淳	首都大学東京大学院建築学教授
委員	小島 謙一	横浜市立大学研究院長
委員	中村 玲子	政策研究大学院大学教授

## 横浜市立科学技術高等学校（仮称）整備事業 審査講評 目次

1. 事業の概要 .....	1
(1) 事業名称 .....	1
(2) 公共施設等の管理者の名称 .....	1
(3) 事業の目的 .....	1
(4) 事業内容 .....	1
(5) 事業スケジュール .....	2
2. 審査の方法 .....	3
(1) 最優秀提案の選定方法 .....	3
(2) 審査体制 .....	3
(3) 審査の手順 .....	3
(4) 審査の内容 .....	5
3. 審査委員会の開催及び審査の経緯 .....	8
4. 審査結果 .....	10
(1) 入札参加者の参加状況 .....	10
(2) 入札参加者の入札提案書類の提出状況 .....	11
(3) 提案審査 .....	12
(4) 総合評価 .....	12
(5) VFM評価 .....	14
5. 審査講評 .....	15
(1) 総評 .....	15
(2) 各入札参加者の提案に対する評価 .....	15

## 1. 事業の概要

### (1) 事業名称

横浜市立科学技術高等学校（仮称）整備事業

### (2) 公共施設等の管理者の名称

横浜市長 中田 宏

### (3) 事業の目的

横浜市立科学技術高等学校（仮称）は「横浜市立高等学校再編整備計画（平成 12 年 3 月）」の中で鶴見工業高校を改編して整備することとされ、学校づくりの検討が行われてきた。その後、「横浜市中期政策プラン（平成 14 年 12 月）」においては、「将来の科学技術の発展やものづくりを支える人材の育成を行う」学校として中核的事業に位置づけられた。こうした状況を踏まえ、学校づくりのコンセプトや教育内容・方法等が、これからの時代にふさわしいものとなっているのかを再検証し、学校づくりの方向性を明確にする必要が生じ、平成 15 年 7 月に横浜市立科学技術高等学校（仮称）アドバイザー委員会を設置し、平成 16 年 1 月に報告書が提出された。これを受け、平成 16 年 11 月に横浜市立科学技術高校（仮称）基本構想を策定した。

基本構想において市は科学技術創造立国・日本の将来や、科学技術先端都市・横浜の発展を支えるとともに、新たな時代を切り拓いていく人材育成に取り組むため、①科学技術先端都市形成の基盤づくり、②産・学との連携による人づくり、③教育改革のパイオニアとして小・中・高・大連携の推進、を柱に横浜市立科学技術高等学校（仮称）を創設することとしている。

本事業は、PFI 法第 2 条第 5 項の規定により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、横浜市立科学技術高等学校（仮称）を整備し、管理及び食堂運営を行うものである。

### (4) 事業内容

選定事業者は、横浜市立科学技術高等学校（仮称）（以下「本施設」という。）の設計及び建設を実施した後、市に所有権を移転し、管理業務及び食堂運営業務を遂行する方式（BTO（Build Transfer and Operate））により実施する。

以下に、本事業における主な業務を示す。

#### ①設計・建設段階

- ・ 事前調査業務（必要に応じて実施）
- ・ 宅地造成業務（必要に応じて実施）
- ・ 本施設の設計業務（基本設計及び実施設計）及びその関連業務
- ・ 本施設の建設業務及びその関連業務

- ・ 什器備品の整備及びその関連業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 市への引渡し及び所有権移転業務

## ②運営・維持管理段階

### ア 管理業務

- ・ 建築物保守管理業務
- ・ 建築設備保守管理業務
- ・ 植栽・外構等管理業務
- ・ 環境衛生管理・清掃業務
- ・ 安全管理業務
- ・ 什器備品保守管理業務
- ・ 図書室管理業務
- ・ 地域開放施設管理業務

### イ 食堂運営業務

### ウ 付帯事業（任意）

※大規模修繕は本事業には含まないものとする。なお、大規模修繕とは、外壁や屋上の全面改修、トイレやエレベーター等の設備の全面更新、内装の全面更新等に相当する場合で市が予め認めたものをいう。

## (5) 事業スケジュール

事業スケジュールは次を予定している。

### ①契約等の締結時期

ア 基本協定の締結時期	平成 17 年 10 月
イ 仮契約の締結時期	平成 17 年 12 月
ウ 事業契約の締結に係る議会議決 (本契約の締結)	平成 18 年 2 月

### ②事業期間

#### ア 設計・建設期間

- ・ 設計・建設 平成 18 年 2 月～平成 20 年 12 月 24 日
- ・ 市への引渡し 平成 20 年 12 月 24 日

#### イ 運営・維持管理期間

- ・ 管理 引渡し日～平成 33 年 3 月末
- ・ 開校 平成 21 年 4 月 1 日
- ・ 食堂運営 平成 21 年 4 月 1 日～平成 33 年 3 月末

## 2. 審査の方法

### (1) 最優秀提案の選定方法

本事業を実施する選定事業者には本施設の設計、建設、工事監理、管理及び食堂運営に関する技術やノウハウが求められるため、最優秀提案の選定に当たっては、入札価格のほか、設計、建設、工事監理、管理、食堂運営及び事業計画等に関する提案内容を総合的に評価する総合評価一般競争入札方式によって行うこととした。

### (2) 審査体制

最優秀提案の選定にあたっての審査は、公平性及び透明性を確保するとともに、客観的な評価等を行うため審査委員会において行うこととした。

#### 横浜市 PFI 事業審査委員会 委員

	氏名	所属・役職
委員長	溝口 周二	横浜国立大学経営学部教授
委員	池田 陽子	山田・池田法律事務所
委員	上野 淳	首都大学東京大学院建築学教授
委員	小島 謙一	横浜市立大学研究院長
委員	中村 玲子	政策研究大学院大学教授

備考：敬称略、五十音順

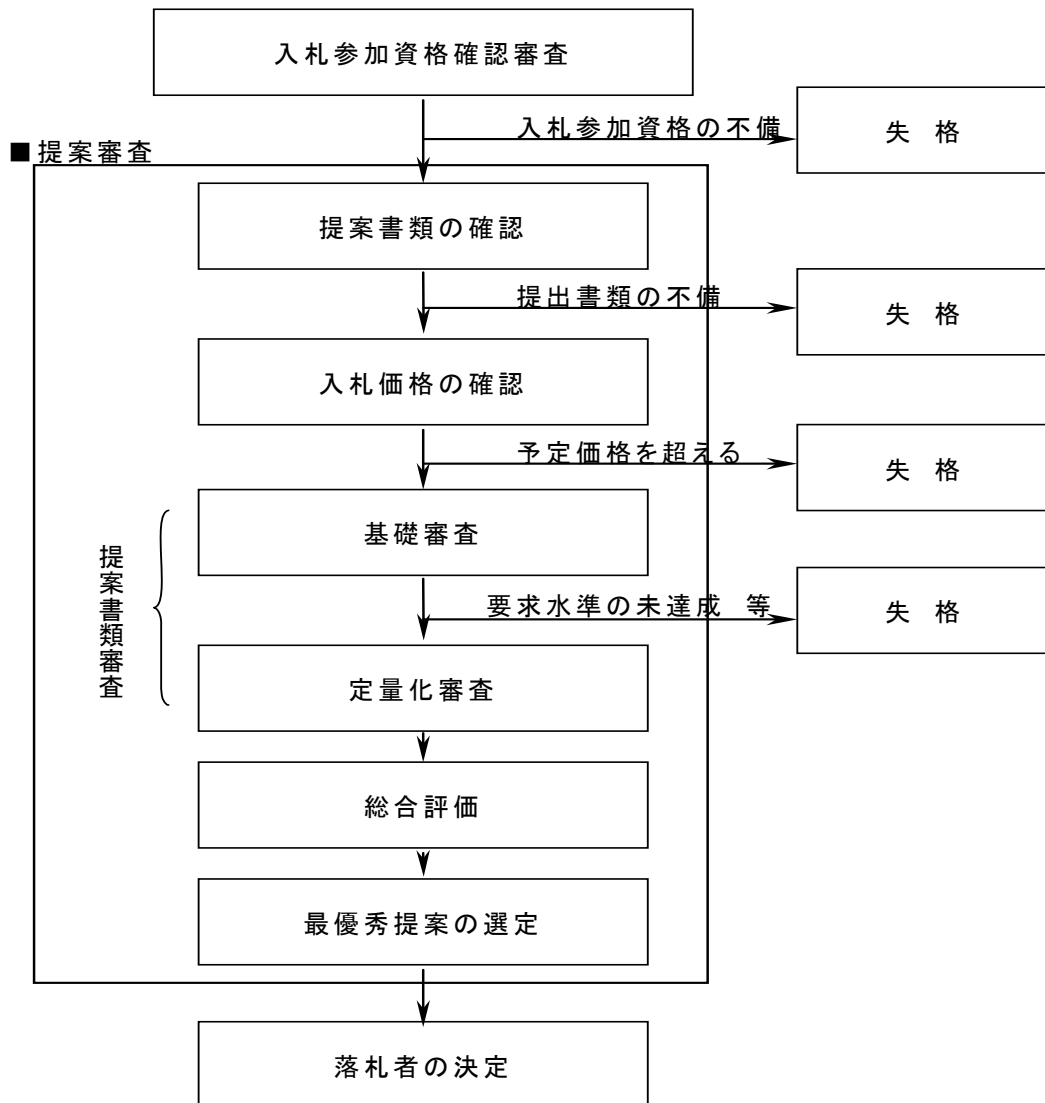
### (3) 審査の手順

最優秀提案の選定は、落札者決定基準に従い、入札参加資格の確認を行った後、提案審査を実施し、総合評価により最優秀提案を選定することとした。

審査の手順は次のフロー図のとおりである。

■ 審査の手順

■ 入札参加資格確認審査



#### (4) 審査の内容

##### ①入札参加資格確認審査

入札に参加する者から提出される入札参加資格確認申請書及び入札参加資格確認書類（以下、「入札参加資格確認申請書等」という）をもとに、入札公告時に示す入札参加者の参加資格の具備を市において確認し、参加資格を確認できない場合は失格することとした。

##### ②提案審査

###### ア 提案書類の確認

市は、入札参加者に求めた提案書類が全て揃っていることを確認し、書類不備の場合は失格とすることとした。

###### イ 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の範囲内であることを確認し、予定価格を超える場合は失格とすることとした。

###### ウ 提案書類審査（基礎審査）

入札価格が予定価格の範囲内である入札参加者の提案を対象に実施し、当該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入札説明書等に記載された要件を満たしていること及び業務要求水準書において定める性能や仕様等の水準を満たしていることを確認することとした。

これらの要件又は水準のすべてを満たしていることが確認されない場合、その入札参加者は失格とすることとした。

###### エ 提案書類審査（定量化審査）

基礎審査において、すべての要件を満たしていると認められた入札参加者の提案について、審査委員会において定量化審査を行うこととした。

（入札価格以外に関する事項の定量化審査）

入札価格以外に関する事項の定量化審査による配点は 40 点とし、各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を、次表に示す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することとした。



■入札価格以外に関する事項の審査項目、配点等

1. 設計・建設に関する事項

評価項目	配点	審査の視点	対象図面・様式
(1) 機能性・利便性・快適性	5点	ア 諸室等が機能的にバランスよく配置され、動線計画が適切に計画されているか。	○諸室の配置・動線計画に関する提案書 ○平面図 ○内観透視図 ○諸室リスト
	4点	イ 学習諸室環境に関して適切に計画されているか。	○学習諸室環境に関する提案書 ○平面図 ○断面図
(2) 防犯・安全・防災性	3点	ア 利用者の安全確認・安全確保、災害発生時の対応等に配慮した計画となっているか。	○防犯・安全・防災性の考え方に関する提案書
(3) 地域性・社会性	4点	ア 周辺環境に配慮した建物配置・アクセス等が計画され、外観デザインや外構計画が適切で魅力的な計画となっているか。	○地域性・社会性への配慮に関する提案書 ○配置図 ○外観透視図 ○立面図 ○断面図 ○日影図
(4) 省資源・省エネルギー・省コスト	3点	ア 地球環境への配慮がなされ、省エネルギー性・省メンテナンス性にすぐれた計画となっているか。	○環境負荷の低減・省エネルギー・省メンテナンスに関する提案書 ○設備計画概要書 ○主要外部仕上げ表 ○主要内部仕上げ表

19点

2. 管理に関する事項

評価項目	配点	審査の視点	対象図面・様式
(1) 管理業務内容の適切性	4点	ア 管理業務方針について、妥当かつ要求水準を上回る計画となっているか	○管理業務方針提案書 ○実施体制等提案書
	3点	イ 本施設の機能水準を維持していくための適切な建物修繕・更新計画等が提案されているか	○建物修繕・更新計画に関する提案書 ○中長期修繕・更新計画書
(2) 食堂運営方針の適切性	3点	ア 食堂運営等の計画が利用者の利便性に配慮した計画となっているか。	○食堂運営方針提案書 ○事業収支及び資金収支計算書

10点

3. 事業計画に関する事項

評価項目	配点	審査の視点	対象図面・様式
(1) 出資及び融資の確実性、資金不足時の対応	4点	ア 出資及び融資実行の確度が高く、資金不足時の対応方策についての具体案などが含まれた計画となっているか	○資金調達および資金不足等への対応に関する提案書 ○投資計画及び資金調達計画書 ○事業収支及び資金収支計算書
(2) 工程計画及び実施体制等の適切性	4点	ア 本事業の目的を適切に認識した工程計画及び実施体制等の計画となっているか	○業務方針及び実施体制等提案書 ○工程表

8点

4. 全体に関する事項

評価項目	配点	審査の視点	対象図面・様式
(1) 提案の魅力性	3点	ア バランスのとれた提案、特筆すべき提案となっているか。	—

3点

(入札価格に関する事項の定量化審査)

入札価格に関する事項の定量化審査による配点は 60 点とし、以下の算定式により得点を付与することとした。

$$\text{入札価格に関する事項の得点} = \text{最も少ない入札価格} / \text{当該入札価格} \\ \times \text{入札価格に関する事項の配点 (60 点)}$$

#### オ 総合評価値の算定による最優秀提案の選定

審査委員会は、各入札参加者の入札価格以外に関する事項の得点及び入札価格に関する事項の得点の合計点を総合評価値とし、総合評価値の最も高い提案を最優秀提案として選定することとした。

総合評価値の最も高い提案が 2 以上ある場合、当該入札に係る入札価格が最も低い提案を最優秀提案として選定することとした。

### 3. 審査委員会の開催及び審査の経緯

審査委員会の開催及び審査の経緯は下記の日程に示す通りである。

スケジュール	内容
平成 16 年 12 月 7 日 (火)	第 1 回審査委員会
平成 16 年 12 月 17 日 (金)	実施方針の公表
平成 17 年 1 月 28 日 (金)	実施方針に関する質問又は意見への回答
平成 17 年 2 月 15 日 (火)	第 2 回審査委員会
平成 17 年 2 月 28 日 (月)	特定事業の選定の公表
平成 17 年 2 月 28 日 (月)	業務要求水準書 (案) の公表
平成 17 年 3 月 25 日 (金)	業務要求水準書 (案) に関する質問又は意見への回答
平成 17 年 4 月 18 日 (月)	第 3 回審査委員会
平成 17 年 4 月 28 日 (木)	入札公告
平成 17 年 4 月 28 日 (木) ~ 6 月 10 日 (金)	入札説明書等の交付
平成 17 年 5 月 9 日 (月) ~ 5 月 13 日 (金)	入札説明書等に関する質問受付 (第 1 回)
平成 17 年 6 月 3 日 (金)	入札説明書等に関する回答公表 (第 1 回)
平成 17 年 6 月 8 日 (水) ~ 6 月 10 日 (金)	入札参加資格確認申請書等の受付
平成 17 年 6 月 17 日 (金)	入札参加資格確認審査結果の通知
平成 17 年 6 月 20 日 (月) ~ 6 月 22 日 (水)	入札説明書等に関する質問受付 (第 2 回)
平成 17 年 7 月 15 日 (金)	入札説明書等に関する回答公表 (第 2 回)
平成 17 年 8 月 22 日 (月) ~ 8 月 23 日 (火)	入札提案書類の提出受付
平成 17 年 8 月 24 日 (水)	開札
平成 17 年 9 月 21 日 (水)	第 4 回審査委員会
平成 17 年 10 月 7 日 (金)	第 5 回審査委員会
平成 17 年 10 月 17 日 (月)	第 6 回審査委員会

審査委員会スケジュール

	開催日	議事内容
第1回	平成16年12月7日(火)	(1)実施方針(案)について (2)特定事業の選定について ・事業方式(BTO方式)、選定事業者の選定方式(総合評価一般競争入札)などについての検討を行った。 ・本事業におけるVFMの評価に関し検討を行った。
第2回	平成17年2月15日(火)	(1)要求水準書(案)について ・要求水準書(案)について検討を行った。 ・現地視察を行った。
第3回	平成17年4月18日(月)	(1)入札説明書について (2)要求水準書について (3)特定事業仮契約書(案)について (4)落札者決定基準について ・入札説明書等について検討を行った。
第4回	平成17年9月21日(水)	(1)入札参加資格審査結果等について (2)審査方法について (3)提案概要について ・市より入札参加資格確認審査の結果、及び入札参加者数について報告を受けた。 ・ヒアリング項目等について検討を行った。
第5回	平成17年10月7日(金)	(1)入札参加者ヒアリング ・入札参加7グループに対し、提案内容に関するヒアリングを実施した。
第6回	平成17年10月17日(月)	(1)最優秀提案の選定 ・最優秀提案を選定した。

## 4. 審査結果

### (1) 入札参加者の参加状況

平成 17 年 4 月 28 日付で入札公告した本事業については、平成 17 年 6 月 8 日～10 日の間に 8 グループから入札参加資格確認申請書等が提出され、審査の結果、全グループについて入札参加資格があることを確認し、平成 17 年 6 月 17 日に入札参加資格確認審査結果を通知した。

#### ■入札参加資格があることを確認したグループ（五十音順）

グループ名	役割	企業名
鹿島建設グループ	代表	鹿島建設(株)
	設計	(株)日建設計
	建設	鹿島建設(株)、(株)松尾工務店
	監理	(株)日建設計
	管理	(株)ハリマビシステム
	食堂	(株)日本レストランエンタプライズ
	その他	コクヨファニチャー(株)、東日本電信電話(株)、JFEエレテック(株)
熊谷組グループ	代表	(株)熊谷組
	設計	(株)環境デザイン研究所
	建設	(株)熊谷組、京急建設(株)
	監理	(株)環境デザイン研究所
	管理	京急サービス(株)
	食堂	東京ケータリング(株)
その他	(株)京急百貨店	
鴻池組グループ	代表	(株)鴻池組
	設計	(株)鴻池組、日比谷総合設備(株)、(株)教育施設研究所、鳳コンサルタント(株)
	建設	(株)鴻池組、日比谷総合設備(株)、(株)三木組
	監理	(株)教育施設研究所
	管理	伊藤忠アーバンコミュニティ(株)
	食堂	(株)NECライベックス
清水建設グループ	代表	清水建設(株)
	設計	清水建設(株)、(株)山下設計、(株)スタジオ・アルテック
	建設	清水建設(株)、工藤建設(株)
	監理	(株)山下設計、(株)スタジオ・アルテック
	管理	東西興業(株)、(株)シミズ・ビルライフケア、(株)有隣堂
	食堂	ハーベスト(株)
ダイヤモンドリースグループ	代表	ダイヤモンドリース(株)
	設計	(株)竹中工務店、(株)中村勉総合計画事務所
	建設	(株)竹中工務店
	監理	(株)中村勉総合計画事務所
	管理	(株)コスモスライフ
	食堂	(株)コスモスライフ、国内フードサービス(株)
その他	ダイヤモンドリース(株)	
戸田建設グループ	代表	戸田建設(株)
	設計	(株)松田平田設計
	建設	戸田建設(株)、馬淵建設(株)
	監理	(株)松田平田設計
	管理	国際ビルサービス(株)
	食堂	(有)今関商店
その他	UFJセントラルリース(株)	
間組グループ	代表	(株)間組
	設計	(有)小泉アトリエ、(株)シーラカンサンドアソシエイツ
	建設	(株)間組、関東菱重興産(株)
	監理	(有)小泉アトリエ、(株)シーラカンサンドアソシエイツ
	管理	協栄ビルメンテナンス(株)、ハザマ興業(株)
	食堂	ダイヤ食品サービス(株)
PFCグループ	代表	(株)PFC
	設計	(株)松本陽一設計事務所、(有)建築・デザインネットワーク、千代田テクノエース(株)
	建設	青木あすなろ建設(株)、若築建設(株)、千代田テクノエース(株)
	監理	(株)松本陽一設計事務所、(有)建築・デザインネットワーク
	管理	太平ビルサービス(株)
	食堂	(株)西洋フードシステムズ
その他	(株)PFC	

## (2) 入札参加者の入札提案書類の提出状況

平成 17 年 8 月 22 日～23 日の間に入札参加資格が確認されたグループのうち、7 グループから入札提案書類が提出された。

### ■入札提案書類を提出した入札参加者（五十音順）

グループ名	役割	企業名
鹿島建設グループ	代表	鹿島建設(株)
	設計	(株)日建設計
	建設	鹿島建設(株)、(株)松尾工務店
	監理	(株)日建設計
	管理	(株)ハリマビシステム
	食堂	(株)日本レストランエンタプライズ
	その他	コクヨファニチャー(株)、東日本電信電話(株)、JFEエレテック(株)
熊谷組グループ	代表	(株)熊谷組
	設計	(株)環境デザイン研究所
	建設	(株)熊谷組、(株)京急建設
	監理	(株)環境デザイン研究所
	管理	京急サービス(株)
	食堂	東京ケータリング(株)
	その他	(株)京急百貨店
清水建設グループ	代表	清水建設(株)
	設計	清水建設(株)、(株)山下設計、(株)スタジオ・アルテック
	建設	清水建設(株)、(株)工藤建設
	監理	(株)山下設計、(株)スタジオ・アルテック
	管理	東西興業(株)、(株)シミズ・ビルライフケア、(株)有隣堂
	食堂	ハーベスト(株)
ダイヤモンドリースグループ	代表	ダイヤモンドリース(株)
	設計	(株)竹中工務店、(株)中村勉総合計画事務所
	建設	(株)竹中工務店
	監理	(株)中村勉総合計画事務所
	管理	(株)コスモスライフ
	食堂	(株)コスモスライフ、国内フードサービス(株)
戸田建設グループ	代表	戸田建設(株)
	設計	(株)松田平田設計
	建設	戸田建設(株)、(株)馬淵建設
	監理	(株)松田平田設計
	管理	国際ビルサービス(株)
	食堂	(株)今関商店
	その他	UFJセントラルリース(株)
間組グループ	代表	(株)間組
	設計	(株)小泉アトリエ、(株)シーラカンズアンドアソシエイツ
	建設	(株)間組、(株)関東菱重興産
	監理	(株)小泉アトリエ、(株)シーラカンズアンドアソシエイツ
	管理	協栄ビルメンテナンス(株)、(株)ハザマ興業
PFCグループ	代表	(株)PFC
	設計	(株)松本陽一設計事務所、(株)建築・デザインネットワーク、千代田テクノエース(株)
	建設	青木あすなる建設(株)、若築建設(株)、千代田テクノエース(株)
	監理	(株)松本陽一設計事務所、(株)建築・デザインネットワーク
	管理	太平ビルサービス(株)
	食堂	(株)西洋フードシステムズ
その他	(株)PFC	

### (3) 提案審査

#### ①入札価格の確認

8月24日に開札が行われ、市は、入札提案書に記載された入札価格について、入札のあった7グループの入札価格が予定価格の範囲内であることを確認した。

#### ②提案書類審査（基礎審査）

市は、提案書類の内容を確認し、入札のあった全7グループの提案について、各様式に記載された内容が入札説明書等に記載された要件を満たしていること及び業務要求水準書において定める性能や仕様等の水準を満たしていることを確認した。

#### ③提案書類審査（定量化審査）

提案書類審査は覆面審査とし、各入札参加者名にアルファベットを無作為に記して審査した。

審査委員会は、審査方法の確認や提案内容に関する意見交換を行った上で入札参加者からの提案趣旨に関するヒアリングを実施した。

そして提案内容についてさらに議論を行い、これらを踏まえ、各入札参加者の入札価格以外に関する事項の得点を審査委員会として決定した。

各入札参加者の入札価格以外に関する事項の得点決定後、入札価格に関する事項の得点を加算した合計点を総合評価値とした。

### (4) 総合評価

以上の手続きの結果、審査委員会は総合評価値の最も高い、戸田建設(株)を代表企業とするRグループ（代表企業以外の構成員等：(株)松田平田設計、馬淵建設(株)、国際ビルサービス(株)、(有)今関商店、UFJ セントラルリース(株)）の提案を最優秀提案として選定した。

■ 総合評価結果

評価項目		H	K	L	P	R	W	Y	
1. 設計・建設に関する事項		13.3	12.2	12.8	8.1	15.3	10.4	5.1	
(1) 機能性・利便性・快適性	5	ア 諸室等が機能的にバランスよく配置され、動線計画が適切に計画されているか。	3.1	2.6	2.9	1.8	4.1	2.2	1.0
	4	イ 学習諸室環境に関して適切に計画されているか。	2.6	2.5	3.0	2.0	3.2	2.3	1.0
(2) 防犯・安全・防災性	3	ア 利用者の安全確認・安全確保、災害発生時の対応等に配慮した計画となっているか。	2.1	2.1	1.8	1.3	2.8	1.9	1.0
(3) 地域性・社会性	4	ア 周辺環境に配慮した建物配置—アクセス等が計画され、外観デザインや外構計画が適切で魅力的な計画となっているか。	3.0	2.3	3.0	2.1	2.7	1.9	1.2
(4) 省資源・省エネルギー・省コスト	3	ア 地球環境への配慮がなされ、省エネルギー性・省メンテナンス性にすぐれた計画となっているか。	2.5	2.7	2.1	0.9	2.5	2.1	0.9
2. 管理に関する事項		7.5	7.5	6.7	6.5	8.1	7.4	4.8	
(1) 管理業務内容の適切性	4	ア 管理業務方針について、妥当かつ要求水準を上回る計画となっているか	2.8	2.6	2.8	2.4	3.1	2.7	1.7
	3	イ 本施設の機能水準を維持していくための適切な建物修繕・更新計画等が提案されているか	2.5	2.7	1.9	2.3	2.7	2.5	1.5
(2) 食堂運営方針の適切性	3	ア 食堂運営等の計画が利用者の利便性に配慮した計画となっているか。	2.2	2.2	2.0	1.8	2.3	2.2	1.6
3. 事業計画に関する事項		6.5	5.8	5.0	5.0	6.7	5.0	2.3	
(1) 出資及び融資の確実性、資金不足時の対応	4	ア 出資及び融資実行の確度が高く、資金不足時の対応策についての具体案などが含まれた計画となっているか	3.5	3.2	2.3	2.3	3.3	2.3	0.7
(2) 工程計画及び実施体制等の適切性	4	ア 本事業の目的を適切に認識した工程計画及び実施体制等の計画となっているか	3.0	2.6	2.7	2.7	3.4	2.7	1.6
4. 全体に関する事項		2.4	1.9	2.4	1.4	3.0	2.0	0.6	
(1) 提案の魅力性	3	ア バランスのとれた提案、特筆すべき提案となっているか。	2.4	1.9	2.4	1.4	3.0	2.0	0.6
入札価格以外に関する事項 得点		29.7	27.4	26.9	21.0	33.1	24.8	12.8	
入札価格に関する事項 得点		50.936	60.000	56.014	46.580	56.442	52.948	49.957	
入札価格(百万円)		10,028	8,513	9,119	10,966	9,050	9,647	10,225	
総合評価値		80.636	87.400	82.914	67.580	89.542	77.748	62.757	
最高得点者						○			

注. 入札価格に関する事項の得点は入札価格（円単位）をもとに算出しており、入札価格は百万円単位の概数で表示している。



#### (5) VFM評価

最優秀提案の入札価格をもとにしたVFM評価は以下の通りである。

また、参考までに特定事業選定時における財政負担額の縮減割合を再掲する。

	PSC現在価値	PFI-LCC現在価値	比較
最優秀提案の入札価格	10,482,753千円	6,277,363千円	59.9%
特定事業選定時	100.0	92.4	92.4%

※PSC現在価値は、特定事業選定時のものである。

## 5. 審査講評

### (1) 総評

いずれの入札参加者の提案も本事業の目的を十分理解し、民間企業が有する技術面や運営・維持管理面等のノウハウが盛り込まれた良質な提案であり、予め設定した業務要求水準を上回る提案内容が数多く認められた。

審査委員会の全委員が限られた期間でレベルの高い提案を行った各入札参加者の提案を高く評価した。

最優秀提案に選ばれたRグループの提案については、入札価格以外の「1.設計・建設に関する事項」、「2.管理に関する事項」、「3.事業計画に関する事項」、「4.全体に関する事項」の4項目すべてで最も評価点が高かった。

全委員は、Rグループの施設計画がゾーニング及び動線計画に関して最も明確であり、機能的で施設利用者が使いやすい計画であると高く評価した。

管理や事業計画に関する事項についても施設計画との整合性に留意した充実した提案であるとの評価で一致し、提案全体としてのバランスのよさも評価された。

以上により、Rグループの提案は入札価格に関する事項の得点では2位であったが、入札価格以外に関する事項の得点を加算した総合評価値で第1位となった。

### (2) 各入札参加者の提案に対する評価

各入札参加者の提案の特徴及び審査委員会の評価は以下の通りである。

#### (Hグループ)

北側敷地南側（南北敷地間通路側）にアリーナ棟、東側に学習諸室棟が配置されている。西側（鶴見川側）には、鶴見川を望むようにホール、食堂、図書館等の地域開放施設を集約した棟が南北方向に配置されている。プールは南側敷地に計画されている。

アリーナ棟・学習諸室棟と地域開放施設との間には、南北方向の動線軸であるモールが計画されている。また、学習諸室棟内にも南北方向を結ぶモールが計画されている。

学習諸室棟の低層階に科学技術4分野の諸室等を配置し、上層階には普通教室・選択教室等を配置する計画である。

わかりやすい建物配置計画であるが、地域開放施設等の諸室配置や動線計画の点で課題があるとの見方もあった。

天井内等を教材として見せる提案であり、外国語のサイン計画など、新たな学習諸室環境としての提案もされている。

管理員室と事務室を近接させ、両室から地域開放施設利用者・生徒の確認を行える計画となっている。防犯カメラの設置数も多く見込まれている。変電設備機器は災害時に配慮した計画となっており、屋上は二次的な避難場所として使用する提案となっている。

上層部を抑えて日影範囲を低減させるとともに、強風域を低減させるための実験結果を踏まえた計画となっている。多角的な面から地域への影響を検証した上での提案となっている。

光熱水費の削減や二酸化炭素の排出量の削減に関する試算も行われている。外断熱や小規模電力ネットワークの採用等も提案されている。

管理業務を行うに十分なスタッフによる体制が計画されており、有資格者の配置や地元在住者の採用などが見込まれている。

建物修繕計画については事業期間内において適切な修繕実施計画が見込まれているとともに、事業期間終了後についても適切に配慮された計画となっている。

食堂運営については価格を抑えた多様なメニューの提供が提案されており、食料・文具等を販売する売店も見込まれた計画となっている。

事業計画については出資及び融資の確実性の高い提案となっており、資金不足時の対応についても、非常に充実した提案となっている。

提案全体のバランスはよく、設計・建設、管理、事業計画の各提案内容の整合がとれている。

#### (Kグループ)

中央南北方向に賑わいを創出するためのモールを計画し、このモールを中心とする空間構成である。

モールの東側にはホール、交流センター、食堂等から成る棟が計画され、西側にアリーナ、図書室等が計画されている。学習諸室はモールを囲むように1階から最上階までに配置されている。

普通教室や選択教室の一定教室数ごとにロッカーやラウンジなどを配置する提案である。プールは建物屋上に計画されている。

モールを中心とする考え方は独創的であるが、科学技術4分野の諸室配置なども含めたゾーニングや動線計画の明快性に課題があるとの見方もあった。

教室の音環境の向上のための素材使用、諸室における揮発性化学物質等の発生状況を建設中に確認できるように配慮した提案、及び専門家の活用による什器備品の調達という提案になっている。

防犯・安全・防災性については、避難誘導計画、発電機等の上層階への設置計画、一部諸室の仮設住宅への転用提案などを含むものであった。

建物を4階建てとすることで日影を抑えるように配慮した計画である。

建築物総合環境性能評価の最上位ランクを達成する計画となっており、高耐久コンクリートの採用や外断熱等が提案されている。躯体の軽量化手法の採用や空調ダクト・パイプの削減などにより、ライフサイクルコストを抑える計画となっている。環境に配慮したシステムの採用などの提案も含まれた充実した内容となっている。

管理業務を行うに十分なスタッフ数等が見込まれた計画となっており、監視カメラによる監視、予約システムの導入、情報機器による警備作動範囲の制御などの提案内容となっている。

建築外装の修繕を集約化することでコストを削減する計画となっており、事業期間終了前に適切に修繕・更新が見込まれている。

食堂については常時豊富なメニューを提供する計画となっており、その他自動販売機による食料・文具等の提供が見込まれている。

出資及び融資の確実性の点や資金不足時の対応について、十分に見込まれた計画となっている。

#### (Lグループ)

北側敷地南東側にセミナーハウス、その西側にアリーナを配置し、アリーナを囲むように学習諸室棟が計画されている。

学習諸室棟の北側には東西方向に2つの動線軸が計画され、この2つの動線軸と交差するように3つの棟が南北方向に配されるような計画である。プールは南側敷地に計画されている。

ゾーニングや動線計画は比較的わかりやすい。

日差しや換気を適切に調整するための提案が充実している。ホール音響や機構に関する提案を含む計画となっており、学習環境の向上に資する提案が充実している。

防犯・安全・防災性については、敷地全周に緊急車通路を確保する計画となっており、電気室は建物内浸水に配慮した位置に計画されている。

北側部分を低層に抑えることで日影範囲を縮小するように努めるとともに、風対策のための実験なども行っている。植栽計画については他にはない地域環境に配慮した計画となっている。

長期間にわたり大規模修繕不要の躯体による計画となっている。汚れが目立ちにくいように配慮された計画となっており、建設発生土に関する提案も含まれている。光熱水費の削減や二酸化炭素の排出量の削減に関する検討等も行われている。

管理業務を行うに十分なスタッフ数等が見込まれた計画となっており、監視カメラの設置や有資格者の配置などの提案も含まれている。

担当者会議を踏まえた修繕計画や修繕内容の管理などの提案を含む計画となっている。

妥当な価格帯のメニューを提供する食堂及び食料品や文具等を販売する売店の営業を行う計画となっている。

出資及び融資については確実性のある提案となっており、資金不足時の対応についての対応策も含む提案となっている。

#### (Pグループ)

中廊下方式の学習諸室がモールを骨格として構成されており、アリーナ部分は敷地北側に計画されている。

敷地東南角にエントランスが計画されており、正門玄関は2階に計画され正門玄関まではシンボリックな大階段の計画となっている。プールは西側建物屋上に配置されている。

正門玄関部分はユニークで印象的であるが、運動場とアリーナ部分が離れていることに対する対応策が明確ではないこと、科学技術4分野の諸室は分離して配置されていること、建物内諸室は中廊下方式であり、学習空間を確保するための工夫に関して課題があると捉えた。

学習諸室環境の向上に関しては、採光と風を引き込む計画となっており、シックハウス対策としての期間も確保されている。什器備品がスムーズに使用できるような準備期間も確保する計画となっている。

職員室から正門やグラウンドを見通すことで防犯性に配慮する計画となっている。災害時に敷地外周や中庭に緊急車両が寄り付くことができる。

建物を全体的に抑え日影を抑えるように配慮するとともに、ビオトープに十分日当たりを確保できる計画となっている。

外壁側に配管を設置する計画となっており、空調機器や電気機器の採用に関して環境に配慮した計画となっている。

管理業務を行うのに必要なスタッフが見込まれており、利用者調査や有資格者の配置などの提案も含まれている。

定期的な建物診断の実施やこれにともなう長期修繕計画の見直し、修繕更新履歴の管理に関する提案を含む計画となっている。

妥当な価格帯のメニューを提供する食堂及び食料品や文具等を販売する売店の営業を行う計画となっている。

出資及び融資については確実性のある提案となっており、資金不足時の対応についての提案も含んだ内容となっている。

#### (Rグループ)

北側敷地南側にはホール、交流センター、食堂、アリーナ等が連担する共用・屋内体育施設が東西方向に計画されている。屋外プールもこの建物の屋上に計画されている。

北側には、科学技術4分野の諸室や普通教室等の学習諸室が配置された校舎棟が計画されている。

共用・屋内体育施設と校舎棟の間には、出入口から鶴見川までを見通すことができる開放型のモールが計画されている。

生徒が主として利用する諸室と地域開放施設のゾーニングが明確であり、校舎棟にお

ける科学技術4分野の諸室についても分野ごとのまとまり等に留意して計画されている。生徒及び地域開放施設利用者の双方にとって動線計画が明確である。

自然光を採り入れることに配慮された計画となっており、一方で日射をコントロールする計画となっている。諸室における揮発性化学物質等の発生状況を建設中に確認できるように配慮した計画となっている。

生徒や来訪者の出入りが確認できる計画となっており、すべての教室への緊急通報機器の設置、構内情報通信網の構築、実験室における緊急洗浄設備の設置等の提案も含まれている。敷地全周に緊急車通路を確保し、災害時に簡易仮設トイレの設置が可能な計画となっている。防災設備としての受信機設備が計画されている。防犯・防災対策等も非常に充実している。

南側敷地に多目的グラウンドが計画され、グラウンド舗装にリサイクル材を使用する計画となっている。

高耐久に配慮した計画となっている。建設発生土の処理に配慮した提案となっており、自動調光制御や外気導入などの提案を含む計画となっている。

管理業務を行うに十分なスタッフ数等が見込まれた計画となっており、管理員が常駐する計画であり、監視カメラも適切な箇所に必要な台数が計画されている。安心感が持てる提案内容となっている。

定期的な建物診断や建物修繕計画が適切に予定されており、建物診断結果の管理方法も見込まれている。

食堂運営については妥当な価格帯で豊富なメニューの提供が提案されており、食料品や文具等を取り扱う売店の営業を行う計画となっている。

出資及び融資については確実性が認められ、資金不足時の対応についても、充実した内容となっている。

実施体制についてはバックアップも充実した提案となっている。

設計・建設、管理、事業計画の各提案を通じて、非常に高いレベルでバランスのとれた提案である。

#### (Wグループ)

4棟の建物を「ロの字」に構成した計画である。管理・普通教室棟が最も南側に配置され、情報・芸術棟と実験・実習棟が各々管理・普通教室棟につながる形で南北方向に平行して配置されている。北側の東西方向にはアリーナ等の開放施設棟が計画され、4棟の建物に囲まれた空間に食堂・図書室棟が計画されている。屋外プールは南側敷地に計画されている。

ゾーニングや動線計画はまずまず明確であり、また、開放施設棟とグラウンドとの行き来を容易にするための南北方向の建物内通路も計画されている。ただし、施設の中心となる中庭は東側道路から視認できない計画となっており、外部に対して閉鎖的な印象を

与えるとの見方もあった。

昼光の利用方策が提案されており、ゆとり感を与えるための工夫が講じられている。室内環境の濃度予測や換気通風予測に基づく提案となっている。

死角が少なく回遊性のある動線計画となっており、非接触型の情報機器の提案や一定高さのネットフェンス、準備室・体育職員室における非常通報機器の計画、敷地全周に緊急車両通路の確保が計画されている。

地域性に配慮した植樹計画や素材の活用が提案されている。

外壁に防汚性に優れた素材の使用等の提案が含まれている。風力と太陽光を活用した機器の採用が提案されている。

管理業務を行うに十分なスタッフ数等が見込まれた計画となっており、全スタッフで安全管理を行う体制が提案されている。セキュリティに対する考え方はしっかりしている印象を受ける。

施設情報管理システムによる保守データ蓄積や第三者機関による省エネ診断等が見込まれている。

価格を抑えた定食、麺類等を提供する食堂及び売店の計画となっている。また、食堂運営に工夫も見られた。

出資及び融資については確実性のある提案となっており、資金不足時の対応についての提案も含んだ内容となっている。

#### (Yグループ)

教室棟、実習棟、体育施設棟、共用施設棟の4棟を東西方向に平行して配置する提案であり、各施設を回廊で結ぶ計画となっているが、食堂と交流センターが離れている点や教室から図書室が離れている点など、配置計画について課題があった。

教室棟内には棟の中心的空間として交流プラザとキャンパスプラザを設けている。

バルコニーによる日よけやバルコニーを使用した2方向避難の確保が計画されている。

多段階のセキュリティレベルが設定され、電気錠の計画箇所もある。

建物を全体的に抑える計画としており、壁面緑化や避難誘導の提案を含む計画となっている。

資源循環や自然エネルギーの活用に配慮した計画となっている。

管理業務を行うに十分なスタッフ数等が見込まれた計画となっている。

維持管理の容易性を高める部材の採用が提案されている。

妥当な価格帯での日替わりメニュー等を提供する食堂及び売店の計画となっている。

以上