

# 宮城県教育・福祉複合施設整備事業

## 事業者選定結果

平成 21 年 5 月

宮城県民間資金等活用事業検討委員会

宮城県民間資金等活用事業検討委員会（以下「検討委員会」という。）は、平成20年10月28日に総合評価一般競争入札として告示された（仮称）宮城県教育・福祉複合施設整備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、検討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。

## 検討委員会

委員長	山田晴義	宮城大学名誉教授
副委員長	小野田泰明	東北大学大学院工学研究科教授
委員	及川雄介	及川雄介法律事務所
委員	坂元一宇	あずさ監査法人仙台事務所
委員	山本和恵	東北文化学園大学科学技術学部人間環境デザイン学科准教授
委員	石山英顕	宮城県総務部長
臨時委員	牛渡淳	仙台白百合女子大学人間学部教授
臨時委員	阿部重樹	東北学院大学経済学部教授

（注）五十音順（委員長，副委員長，臨時委員及び県職員を除く）

## 目 次

第1	事業名称及び場所	1
1	事業名称	1
2	事業の場所	1
第2	事業概要	1
1	事業期間	1
2	事業内容	1
3	事業方式	1
第3	事業者選定の経過	1
第4	審査方法等	1
1	事業者の募集及び選定方法	1
2	検討委員会	2
第5	入札参加資格審査	3
第6	入札書類審査	3
1	入札書類及び入札価格の確認	3
2	基礎項目審査	3
3	加点審査項目	3
4	価格評価点の算定	5
5	優秀提案の選定	5
第7	審査講評	6
1	各審査項目の講評	6
2	総評	13

## - 添 付 資 料 -

- 添付資料1 基礎審査項目の評価基準
- 添付資料2 審査項目及び配点
- 添付資料3 評価水準

## 第1 事業名称及び場所

### 1 事業名称

宮城県教育・福祉複合施設整備事業

### 2 事業の場所

名取市下増田臨空土地区画整理事業地内

## 第2 事業概要

### 1 事業期間

事業契約締結日（平成21年7月中旬予定）～平成39年3月31日

### 2 事業内容

宮城県教育・福祉複合施設の設計，建設及び維持管理業務

### 3 事業方式

BTO方式（事業者が本施設の設計・工事監理・建設を行った後，県にその所有権を移転し，事業期間中に係る維持管理業務を遂行する方式）

## 第3 事業者選定の経過

平成20年	7月28日	実施方針の公表
	9月8日	特定事業の選定・公表
	10月28日	入札公告
平成21年	2月6日	入札
	3月27日	優秀提案の選定
	3月31日	落札者の決定

## 第4 審査方法等

### 1 事業者の募集及び選定方法

事業者の募集及び選定は，価格及び提案内容を総合的に評価し落札者を決定する総合評価一般競争入札により行い，審査は，落札者決定基準に従い，入札参加資格審査及び入札書類審査を実施した。

入札参加資格審査においては，入札参加者の参加資格についての審査を行い，入札書類審査においては，入札価格及び本事業の各業務に関する提案内容の審査を行った。

入札書類審査における入札価格及び提案内容は，検討委員会が総合的に評価し，最も優れた提案を優秀提案として選定した後，宮城県（以下「県」という。）が，検討委員会の選定結果を踏ま

え，落札者を決定した。

## 2 検討委員会

### (1) 委員

	名 前	役 職 等
委員長	山 田 晴 義	宮城大学副学長（現 同大学名誉教授）
副委員長	小野田 泰 明	東北大学大学院工学研究科教授
委員	及 川 雄 介	及川雄介法律事務所
委員	坂 元 一 宇	あずさ監査法人仙台事務所
委員	山 本 和 恵	東北文化学園大学科学技術学部人間環境デザイン学科准教授
委員	石 山 英 顕	宮城県総務部長
臨時委員	牛 渡 淳	仙台白百合女子大学人間学部教授
臨時委員	阿 部 重 樹	東北学院大学経済学部教授

五十音順（委員長，副委員長，臨時委員及び県職員を除く）

### (2) 委員会開催日及び議題

開催日	議 題
平成 20 年 7 月 17 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の概要</li> <li>・実施方針（案）</li> </ul>
平成 20 年 8 月 28 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実施方針への質問等</li> <li>・要求水準書（案）</li> <li>・特定事業の選定</li> </ul>
平成 20 年 10 月 9 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・要求水準書（案）への質問回答</li> <li>・入札説明書（案）</li> <li>・落札者決定基準（案）</li> <li>・基本協定書（案）及び事業契約書（案）</li> </ul>
平成 20 年 12 月 25 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入札参加表明書・入札参加資格審査申請書の受付状況</li> <li>・提案審査の体制及び進め方</li> </ul>
平成 21 年 2 月 24 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第 1 次評価結果の取りまとめ報告</li> <li>・移転対象機関からの意見聴取</li> <li>・評価内容の検討</li> <li>・提案事業者ヒアリング内容の検討</li> </ul>
平成 21 年 3 月 4 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案事業者ヒアリングの実施</li> <li>・評価内容の再検討</li> </ul>
平成 21 年 3 月 20 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・評価内容の検討</li> </ul>
平成 21 年 3 月 27 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・評価内容の検討</li> <li>・評価結果について</li> <li>・落札者の公表等について</li> </ul>

## 第5 入札参加資格審査

入札参加資格審査申請は、以下に示す2グループからなされ、県において審査した結果、いずれのグループも入札参加資格を有すると認められた。

なお、審査の公正を確保するため、各グループには登録記号(任意のアルファベット)を付し、検討委員会では、参加企業名を伏せこの記号をグループ名として、審査を行った。

登録記号	A	B
代表企業	三菱 UFJ リース株式会社	鹿島建設株式会社
構成員	株式会社山下設計 仙建工業株式会社 株式会社ユアテック 三建設備工業株式会社 株式会社ダイワサービス	株式会社橋本店 有限会社阿部仁史アトリエ 株式会社関・空間設計 株式会社佐藤総合計画 太平ビルサービス株式会社 同和興業株式会社 東京海上フィナンシャルソリューションズ証券会社 コクヨ東北販売株式会社

## 第6 入札書類審査

### 1 入札書類及び入札価格の確認

入札参加資格を有する2グループの全てのグループから入札書類が提出され、提出された2グループの入札書類がすべて入札説明書の指定どおりに揃っていること、更に入札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県が確認した。

### 2 基礎項目審査

基礎項目審査の対象となった2グループの提案内容が、添付資料1に示す基礎審査項目の評価基準をすべて満たしていることを県が確認し、検討委員会において報告した。

### 3 加点審査項目

#### (1) 評価方法

検討委員会において、各グループの提案内容を添付資料2に示す審査項目ごとに、添付資料3に示す水準により5段階で評価し、それに応じて計算される得点(加点)を付与した。

加点項目審査の評価水準は、提案内容が要求水準と同等のサービス水準と判断される場合を「E」(加点なし)とし、要求水準より優れていると判断される場合に、その度合いに応じて加点することとした。

なお、加点項目の審査に当たり、移転対象機関の意見聴取、及び提案事業者のヒアリングを実施している。

また、検討委員会においては、提案事業者のヒアリング後、各委員と提案事業者との面識、関係等を確認し、審査の公正の確保を図った。

## (2) 評価結果

加点項目審査の評価結果は、次のとおりである。

審査項目	配点	登録記号 A		登録記号 B	
		評価	点数	評価	点数
<b>1. 設計・建設に関する事項</b>					
(1) 全体の評価	220	110.00		143.75	
教育・福祉の拠点としての豊かな空間づくり	50	C	25.00	B	37.50
各機関の連携によるシナジー（相乗）効果が期待できる施設づくり	45	C	22.50	B	33.75
施設利用者に開かれた施設づくり，ユニバーサルデザインへの配慮	30	C	15.00	C	15.00
今後の変化に対応しやすいフレキシビリティの高い施設づくり	10	C	5.00	B	7.50
施設利用者が安心して利用できる施設づくり	25	C	12.50	C	12.50
周辺環境・地域のまちづくりに配慮した施設づくり	30	C	15.00	B	22.50
ライフサイクルコスト縮減，地球環境に配慮した施設づくり	30	C	15.00	C	15.00
(2) 各施設の性能	220	138.75		122.50	
総合教育センター	50	C	25.00	B	37.50
通信制独立校	30	B	22.50	C	15.00
新福祉センター	80	53.75		40.00	
・子ども総合センター， 中央児童相談所	25	B	18.75	C	12.50
・中央児童相談所一時保護所	30	B	22.50	C	15.00
・リハビリテーション支援センター	25	C	12.50	C	12.50
本庁舎共用部分	30	C	15.00	C	15.00
外構施設等及びグラウンド	30	B	22.50	C	15.00
(3) 業務実施	20	5.00		15.00	
業務の進め方	20	D	5.00	B	15.00
小計	460	253.75		281.25	
<b>2. 維持管理に関する事項</b>					
(1) 全体	40	30.00		20.00	
基本的な考え方	40	B	30.00	C	20.00
(2) 個別業務	60	30.00		35.00	

審査項目	配点	登録記号 A		登録記号 B	
建築物維持管理業務，設備維持管理業務，外構施設維持管理業務	20	C	10.00	B	15.00
清掃・環境衛生管理業務	20	C	10.00	C	10.00
警備業務	20	C	10.00	C	10.00
小計	100	60.00		55.00	
<b>3．事業計画に関する事項</b>					
(1) 事業計画	95	47.50		62.50	
事業実施体制	30	C	15.00	B	22.50
リスク管理	35	C	17.50	C	17.50
地域の活性化及び県財政負担への配慮	30	C	15.00	B	22.50
(2) 財務計画	45	22.50		22.50	
資金調達計画	15	C	7.50	C	7.50
収支計画	30	C	15.00	C	15.00
小計	140	70.00		85.00	
<b>合計</b>	<b>700</b>	<b>383.8</b>		<b>421.3</b>	

(注) 加点項目審査に基づく性能評価点の計算に当たっては，その合計点の小数点第2位を四捨五入した。

#### 4 価格評価点の算定

##### (1) 価格評価点の算定方法

価格評価点は，入札書に記載された入札金額（消費税等抜き）を用いて，次の算式により算出した。

$$\text{価格評価点} = 300 \times (\text{入札参加者中の最低入札金額}) / (\text{評価対象の入札金額})$$

##### (2) 算定結果

価格評価点の算定結果は，次のとおりである。

	登録記号 A	登録記号 B
入札価格	7,996,659,416 円	8,340,352,288 円
価格評価点	300.0	287.6

(注) 価格評価点の小数点第2位を四捨五入した。

#### 5 優秀提案の選定

##### (1) 優秀提案の選定方法

検討委員会において，性能評価点（加点項目審査点）と価格評価点を合計して算出した合計（総合評価点）が最大となった提案を優秀提案として選定した。

## (2) 選定結果

次のとおり、総合評価点の最も高い登録番号 B の提案を優秀提案として選定した。

	登録記号 A	登録記号 B
性能評価点（加点審査項目）	383.8	421.3
価格評価点	300.0	287.6
合計（総合評価点）	683.8	708.9

## 第 7 審査講評

### 1 各審査項目の講評

#### (1) 登録記号 A

##### ア 設計・建設に関する事項

#### (ア) 全体の評価

教育・福祉の拠点としての豊かな空間づくり	<p>施設外観，エントランス部分で教育と福祉の複合施設というイメージが明確であり，また，公表資料の連関図などを実空間として実現するために注意深くプランニングを行っている点が評価できる。</p> <p>一方で，全ての施設利用者がエントランスやロビーに寄らなければならない点やその空間が単調で圧迫感を与える懸念のある計画である点など，施設利用者である子どもやその保護者，障害者などに対する配慮がやや不足し，全体として豊かな空間としての魅力に欠けており，一定の評価に止まった。</p>
各機関の連携によるシナジー（相乗）効果が期待できる施設づくり	<p>教育系と福祉系の相談室の共用可能性，事務室の構成，研修室の共用可能性等，自然発生的にシナジー効果が期待できるゾーニング計画・諸室の組み合わせとなっている点が評価できる。</p> <p>一方で，センターラウンジ等について，スペースは確保されているものの，人々が集まるための魅力が提案に欠けていた他，具体的シナジーについて，プライバシー等との関連も配慮したうえでの積極的な提案がなかったことで，一定の評価に止まった。</p>
施設利用者に関かれた施設づ	プロムナード，エントランス等での施設利用者のプライバ

くり，ユニバーサルデザインへの配慮	シー確保の可能性が低い点は懸念されるが，動線計画が明確で，ユニバーサルデザインへ配慮がなされており，一定の評価ができるものと判断した。
今後の変化に対応しやすいフレキシビリティの高い施設づくり	5～10年の短期的にみると，組織替え等に対応しやすいゾーニング計画である点が評価できる。 ただ，フレキシビリティへの対応についての明確なコンセプトや，積極的なメッセージ性が感じられない点が懸念され，一定の評価に止まった。
施設利用者が安心して利用できる施設づくり	動線計画がシンプルで，死角が少なく，安全性を確保しやすい施設計画である点，災害時避難施設としての利用を想定している点は，一定の評価ができるものと判断した。
周辺環境・地域のまちづくりに配慮した施設づくり	民間収益施設用地を，南側が一般県道，東側が主要地方道に面した南東角地に設けている点については，まちづくりの観点から評価する意見もあったが，今後の経済情勢や周辺の開発ポテンシャルが不明の現段階では，判定不能とした。 また，建物と南側道路との間に車路を設け，そこから巨大施設の壁面が垂直に立ち上がる構成が，周辺地域（特に住居地域）の景観や，社会的疎外感を感じている施設利用者をはじめ，周辺住民，アクセス鉄道利用者等の歩行者に対する配慮としてヒューマンスケール（人間の身体サイズから捉えた空間との適切な関係）の提供とは適合しない感があり，一定の評価に止まった。
ライフサイクルコスト縮減，地球環境に配慮した施設づくり	ライフサイクルコストマネジメントに関する記述が明快である点は一定の評価ができるものと判断した。

(イ) 各施設の性能

総合教育センター	3階囲み型フロアで人の流れを促進し，西ウィングに研修・指導力不足教員関係諸室を集約するなど機能的な構成である点，相談室の共用，廊下の幅などの使い勝手や教育と福祉の連携の工夫がなされている点が評価できる。 カリキュラムセンターについては評価が分かれたが，どのように空間を作るのかについて，事業者の意図があまり感じられなかったため，一定の評価に止まった。
通信制独立校	教室，事務室共に5階に独立配置し，管理の効率化を図っている点，多目的ホールとグラウンドが近接しており，使い勝手が良い点が高く評価できる。
新福祉センター	

子ども総合センター中央児童相談所	<p>福祉系・教育系の相談室が同じゾーニングに配置されている点、総合案内部分に福祉用具展示室やリハ支援室が配置されている点、プロムナード、ラウンジ等、子どもや保護者が安心できる居場所を意識的に確保している点が、優れた提案として評価できる。</p> <p>また、メンタルクリニックにスタッフ専用の動線がある点も高く評価できる。</p>
中央児童相談所一時保護所	<p>本庁舎プロムナードから一時保護所に対する視線対策が不十分である点は懸念されるが、一時保護所本体が、本庁舎部分から独立している点や、諸室の配置が十分に検討されている点を高く評価した。</p>
リハビリテーション支援センター	<p>ゾーニングが機能的である点、駐車場からのアクセス動線が良好である点、車椅子利用者が対面で利用できる廊下幅が確保されている点、リハビリ公園が提案されており施設利用者が気持ちよく利用できる配慮がなされている点などが一定の評価ができるものと判断した。</p>
本庁舎共用部分	<p>オープンテラス、センターラウンジ等共用部分の面積が十分確保されている点は評価できる。しかし、センターラウンジについては、平面積の大きさに比して天井高が3mと低く、圧迫感がある空間であること、また、活用可能性が想定しにくく、活用のための仕掛け（アトラクター）の積極的な提案もなかったことなど、デザイン性、利用可能性等が十分に説得力を持つものでなかったため、一定の評価に止まった。</p>
外構施設等及びグラウンド	<p>雨天時に、自動車での施設利用者が、雨に濡れないで施設を利用できるよう配慮されている点、グラウンド面積が十分確保されており、グラウンドと体育科物品庫、トイレが近接し使い勝手がよい点、美田園庭園、プロムナード等、建物内と外構を緑でつなぐ点などを高く評価した。</p>

(ウ) 業務実施

業務の進め方	<p>工程表のみの提示に止まり、施設の質を担保する方策について不透明な部分がある点、また、モニタリングについて積極的な提案がなされなかった点などから、高い評価はできないものと判断した。</p>
--------	--

イ 維持管理に関する事項

(ア) 全体

基本的な考え方	セルフモニタリングを実施する点，社内にサポートチームを設置する点が評価できる。また，常駐人数を2名と明記するなど，基本的な水準が明示されている点を高く評価した。
---------	--

(イ) 個別業務

建築物維持管理業務，設備維持管理業務，外構施設維持管理業務	基本的な水準を十分に満たしており，一定の評価はできるものと判断した。
清掃・環境衛生管理業務	基本的な水準を満たしており，清掃品質が明示されている点で，一定の評価ができるものと判断した。
警備業務	警備が容易な平面計画で，それに対応した警備システムが提案されている点で，一定の評価はできるものと判断した。

ウ 事業計画に関する事項

(ア) 事業計画

事業実施体制	実績を有する企業から構成されおり，また，PFIの事業体として基本的な水準を満たしている点で，一定の評価はできるものと判断した。
リスク管理	基本的な水準を十分に満たしており，一定の評価はできるものと判断した。
地域の活性化及び県財政負担への配慮	民間収益施設の提案はないものの，地元雇用，地元での資材調達等，地域経済の活性化についての一応の提案がなされており，一定の評価はできるものと判断した。

(イ) 財務計画

資金調達計画	資金調達上，特に問題となる点はなく，基本的な水準を十分に満たしていると判断した。
収支計画	事業の安定的な実施について，特に問題となる点はなく，基本的な水準を十分に満たしていると判断した。

(2) 登録記号 B

ア 設計・建設に関する事項

(ア) 全体の評価

教育・福祉の拠点としての豊	ヒューマンスケール（人間の身体サイズから捉えた空間と
---------------	----------------------------

<p>かな空間づくり</p>	<p>の適切な関係)で施設を分節化し、天井高を諸室・空間の特性に合わせて段階的に設定するなど、施設利用者等のメンタルな要素にも十分配慮した質の高い空間を丁寧に構成している点を高く評価した。</p> <p>また、県民に開かれた身近な施設を目指す一方で、社会的に弱い立場にある利用者等のプライバシー等にも十分な配慮を行うなど、これからの教育・福祉の目指すべきあり方を表現している点に、これまででない公共施設としてのメッセージ性を感じることができると評価した。</p>
<p>各機関の連携によるシナジー（相乗）効果が期待できる施設づくり</p>	<p>各機関の専門性に配慮しつつ、交流を促す多様なラウンジや各ラウンジに、オープンカウンターやミニキッチンなどの交流促進の仕掛け（アトラクター）をしつらえるなど、緩やかなシナジー効果が期待できる丁寧かつ積極的な空間設定を行っている点を高く評価した。</p>
<p>施設利用者が開かれた施設づくり、ユニバーサルデザインへの配慮</p>	<p>教育系と福祉系のエントランスを分離し、施設利用者ごとの動線を明確に区分し、プライバシーの確保や利用者の態様に応じた適切な対応が可能となるよう配慮され、また、各所にエレベーターが配置され、利用しやすい施設計画となっているなど、一定の評価ができるものと判断した。</p>
<p>今後の変化に対応しやすいフレキシビリティの高い施設づくり</p>	<p>施設がユニット単位で構成されており、部門間の互換性があり、汎用性・フレキシビリティが高く、ダイナミックな再編が可能になる点が評価できる。また、20～30年間の長期的に見て、民間との協働可能性も視野に入れた施設計画である点を高く評価した。</p>
<p>施設利用者が安心して利用できる施設づくり</p>	<p>各施設の利用者別に、ゾーニングとアプローチが計画されており、施設利用者の安全性に配慮している点や、セキュリティ確保のための綿密な警備・システム計画の提案がなされている点は、一定の評価ができるものと判断した。</p>
<p>周辺環境・地域のまちづくりに配慮した施設づくり</p>	<p>施設の南側（美田園駅側）は、歩行者動線を中心に構成され、周辺地域住民の生活動線や、仙台空港アクセス鉄道等の公共交通機関の利用に配慮した計画となっており、周辺地域のまちづくりや県のコンセプトと合致している点を高く評価した。</p> <p>また、周辺の住宅街のスケールに合わせ、圧迫感のない施設計画となっている点や、歩道に面した施設前面をガラス張りとし、ショーウィンド効果を持たせることにより、一般の歩行者や周辺住民に対しても、県民に開かれた親しみやすい施設であるという認識を持ってもらうことができる点なども評価した。</p>

ライフサイクルコスト縮減，地球環境に配慮した施設づくり	東西に長く建物を配置することで，採光・通風を確保しているは，一定の評価ができるものと判断した。
-----------------------------	---

(イ) 各施設の性能

総合教育センター	<p>カリキュラムセンターをラウンジと併設させて1階に配置し，利用者がアクセスしやすく，クオリティーの高い広々とした大空間を創出することに成功している。</p> <p>また，高い天井を確保し，ガラス張りで街路に露出しているなど，明るく開放性がある点を高く評価した。</p> <p>なお，研修室等の廊下の幅が登録記号Aの案に比べやや狭いため，研修後の混雑について若干懸念されたが，ラウンジにバッファ機能を持たせるなど注意深く設計されており，評価を下げる要因とはならないものと判断した。</p>
通信制独立校	<p>教室が4階に位置するため，階段での昇降が可能で，エレベーターの混雑可能性が低い点，美術室，音楽室，理科室等生徒に人気のある諸室が上手く配置されており，生徒のモチベーションに対する配慮がなされている点が評価できる。</p> <p>一方で，事務室が1階，教室が4階と分離配置され，学校運営上の不都合があり，事業者ヒアリングでは修正可能との回答であったが，一定の評価に止まった。</p>
新福祉センター	
子ども総合センター中央児童相談所	福祉系と教育系のエントランスを分離することで，プライバシーの確保に配慮している点は評価できるが，その他は標準的な水準であり，一定の評価に止まった。
中央児童相談所一時保護所	基本的な水準は十分に満たしているが，一時保護所の本庁舎部分からの独立性が低く，一定の評価に止まった。
リハビリテーション支援センター	諸室の位置関係については若干難点があるものの，修正可能な範囲であり，空間の開放性があり，施設利用者が気持ちよく利用できる点，利用しやすい施設配置となっている点など，一定の評価ができるものと判断した。
本庁舎共用部分	<p>福祉系と教育系のエントランスを分離することで，プライバシーの確保に配慮している点，目的に応じた様々なラウンジが提案されている点が評価できる。</p> <p>一方で，施設共用部分の面積が最低限に抑えられている点で，一定の評価に止まった。</p>
外構施設等及びグラウンド	ループ状の駐車場により，全ての施設からアクセスしやすい点が評価できる。

	一方で、外構計画については、登録記号Aに比べてグラウンドがやや狭い点、南側の道路に面した外構の緑化が一般的なしつらえとなっている点などから、一定の評価に止まった。
--	---

(ウ) 業務実施

業務の進め方	施設の質を担保するための方策が、詳細かつ綿密に計画されており、十分に信頼できる提案となっている点を高く評価した。
--------	--

イ 維持管理に関する事項

(ア) 全体

基本的な考え方	セルフモニタリングを実施する点などが評価できる一方、常駐人数など内容が不明確な部分があり、一定の評価に止まった。
---------	--

(イ) 個別業務

建築物維持管理業務，設備維持管理業務，外構施設維持管理業務	設備遠隔監視システムの提案などにより、常時ランニングコストを抑制しようとするインセンティブが働くよう工夫されている点を高く評価した。
清掃・環境衛生管理業務	基本的な水準を十分に満たしており、一定の評価はできるものと判断した。
警備業務	平面計画上、複雑で管理が比較的難しい施設構成となっているが、それに対応した警備システムが提案されており、一定の評価はできるものと判断した。

ウ 事業計画に関する事項

(ア) 事業計画

事業実施体制	<p>実績を有する企業から構成されおり、PFIの事業体としては基本的な水準を満たしているほか、オフィスコンサルティング業務など積極的な提案がなされている点などを高く評価した。</p> <p>なお、構成員数が多いため、意思形成がしにくいのではないかと懸念もあったが、業務の一元管理（ワンストップ化）等十分な対応案が提示されており、問題ないものと判断した。</p>
--------	--

リスク管理	基本的な水準を十分に満たしており，一定の評価はできるものと判断した。
地域の活性化及び県財政負担への配慮	民間収益施設の提案はないものの，地元雇用，地元での資材調達等，地域経済の活性化についての一応の提案がなされていることに加え，ミニコミ誌の発行等により地域に働きかける具体的な提案がみられた点を高く評価した。

#### (イ) 財務計画

資金調達計画	資金調達上，特に問題となる点はなく，基本的な水準を十分に満たしていると判断した。
収支計画	事業の安定的な実施について，特に問題となる点はなく，基本的な水準を十分に満たしていると判断した。

## 2 総評

宮城県教育・福祉複合施設整備事業は，県として落札者を決定した最初の PFI 事業である。

本事業は，既存施設で老朽化，狭隘化などの問題を抱える「教育研修センター」，「特別支援教育センター」，「仙台第一高等学校通信制課程」，「子ども総合センター」，「中央児童相談所」及び「リハビリテーション支援センター」を一体的に整備し，多様化する行政ニーズに対応し，教育と福祉の機能連携による県民サービスの向上を目的とするものである。

施設の整備に当たっては，教育と福祉の機能連携の強化・充実を図りながら，土地・建物の効率的な利用を行い，建設費等の低減による県財政への負担軽減に十分配慮する必要がある。そのため，民間の資金，経営能力及び技術的能力を活用することにより，効率的かつ効果的な整備等を行う必要があり，事業者の選定において，民間事業者が，優れたノウハウを發揮し，魅力ある質の高い提案を提出することを期待していた。

平成 21 年 2 月に提出された提案は，いずれも随所に事業者のノウハウを活かし創意工夫を凝らし，県が想定していた水準を上回る優れたものであった。本検討委員会としても，両提案の作成に携われた方々の熱意と意欲にあらためて敬意を払い，深く感謝申し上げたい。

本検討委員会において，提案内容につき，落札者決定基準に基づき慎重に審査したところ，2 グループの提案は，いずれも県の意図を十分に理解されたものであり，それぞれ対照的なコンセプトを持った特徴ある提案となっていたため，委員会における審査の過程でも様々な議論がなされた。そして，事前に公表している落札者決定基準に基づき，できるだけ客観的かつ公平な視点から選定するよう留意したところである。

その結果，「設計・建設に関する事項」においては，施設全体の評価では，空間の質の確保を強調した登録番号 B を高く評価した。一方，各施設の性能では，施設の機能性や使いやすさに配慮した提案を行った登録番号 A を高く評価した。また，業務の進め方については，施設の質の担保に対する綿密で詳細な計画が提案された登録番号 B の評価が高い結果となった。

「維持管理に関する事項」では，セルフモニタリングや社内サポートチーム等を提案する登録番号 A が登録番号 B の評価を上回った。

「事業計画に関する事項」では、事業実施体制面において、オフィスコンサルティング業務や、ワンストップサービス等の提案がなされた登録番号 B が高い評価を得た。

以上を総合した結果、登録番号 B を優秀提案として選定したが、上記のとおり全ての面で登録番号 B が優れていたわけではなく、特に各施設の機能性については、改善を要する箇所がみられた。このように、登録番号 B が優秀提案であっても、課題があると判断せざるを得ない部分があり、今後、適切な配慮がなされるとともに、県との協議の中で、実現可能な具体策を示していく必要がある。

県と優秀提案者が、円滑な事業実施に向けた新たなパートナーシップを築き、教育と福祉の機能連携の強化・充実を図り、県民への良好なサービスの提供が行われることを期待している。

## 基礎審査項目の評価基準

基礎審査項目	審査基準	主な対応様式
事業計画	実現可能な事業工程となっているとともに、事業条件が満たされていること。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画全般に関する事項 (様式 第3-1号)</li> <li>・事業実施に関する事項 (様式 第5-2号)</li> </ul>
	特別目的会社の出資内容が明記され、出資条件が満たされていること。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業収支等提案書類 (様式 第3-2~6号)</li> </ul>
	サービス購入料の算定方法に重大な誤りがないこと。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入札書類審査に関する提出書類 (様式 第1-1~4号)</li> </ul>
	事業者が義務づけられている保険が付保され、必要な費用が収支計画に算入されていること。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業収支等提案書類 (様式 第3-2~6号)</li> <li>・提案価格等提案書類 (様式第3-7~10号)</li> </ul>
	資金調達の方法、金額、条件等が明示されていること。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業収支等提案書類 (様式 第3-2~6号)</li> </ul>
	必要な資金が確保されることが、金融機関等の関心表明書等により確認できること。	
	長期収支計画全体の計算に、入札価格に影響するような重大な誤りがないこと。	
	資金不足が生じていないこと。	
各種発生費用の項目及び算定方法に誤りがなく、市場価格と極端に乖離していないこと。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案価格等提案書類 (様式 第3-7~10号)</li> </ul>	
設計・工事監理・建設	要求水準を満たしていること。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設全体の性能に関する提案 (様式 第4-1号)</li> <li>・各機能の性能に関する提案 (様式 第4-2号)</li> </ul>
維持管理	要求水準を満たしていること。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理業務に関する事項 (様式 第4-3号)</li> </ul>

## 審査項目及び配点

審査項目	配点
<b>1. 設計・建設に関する事項</b>	
(1) 施設全体の評価	<b>220</b>
教育・福祉の拠点としての豊かな空間づくり	50
各機関の連携によるシナジー（相乗）効果が期待できる施設づくり	45
施設利用者にかかれた施設づくり、ユニバーサルデザインへの配慮	30
今後の変化に対応しやすいフレキシビリティの高い施設づくり	10
施設利用者が安心して利用できる施設づくり	25
周辺環境・地域のまちづくりに配慮した施設づくり	30
ライフサイクルコスト縮減、地球環境に配慮した施設づくり	30
(2) 各施設の性能	<b>220</b>
総合教育センター	50
通信制独立校	30
新福祉センター	80
.子ども総合センター，中央児童相談所	25
.中央児童相談所一時保護所	30
.リハビリテーション支援センター	25
本庁舎共用部分	30
外構施設等及びグラウンド	30
(3) 業務実施	<b>20</b>
業務の進め方	20
<b>小計</b>	<b>460</b>
<b>2. 維持管理に関する事項</b>	
(1) 全体	<b>40</b>
基本的な考え方	40
(2) 個別業務	<b>60</b>
建築物維持管理業務，設備維持管理業務，外構施設維持管理業務	20
清掃・環境衛生管理業務	20
警備業務	20
<b>小計</b>	<b>100</b>
<b>3. 事業計画に関する事項</b>	
(1) 事業計画	<b>95</b>
事業実施体制	30
リスク管理	35
地域経済及び県財政負担への配慮	30
(2) 財務計画	<b>45</b>
資金調達計画	15
収支計画	30
<b>小計</b>	<b>140</b>
<b>合計</b>	<b>700</b>

添付資料 3

評価水準

指標	評価水準	加点比率 ( 加点数 = 配点 × 加点比率 )
A	特に優れている。	100%
B	A と C の中間	75%
C	優れている。	50%
D	C と E の中間	25%
E	加点すべき点はない。	0%