

(仮称) 門真市立統合中学校整備 P F I 事業

審査講評

平成 22 年 1 月

P F I 事業者選定委員会

## 1. 審査結果

### (1) 定量的事項の審査

「落札者決定基準」に基づき、入札価格から算出した得点は以下のとおりである。

| グループ名 | 入札価格（税込）      | 定量的要因の得点 |
|-------|---------------|----------|
| Aグループ | 3,080,842,390 | 88.97    |
| Bグループ | 2,821,280,931 | 97.16    |
| Cグループ | 3,228,140,391 | 84.91    |
| Dグループ | 2,741,093,168 | 100.00   |
| Eグループ | 2,929,777,350 | 93.56    |
| Fグループ | 2,998,118,480 | 91.43    |
| Gグループ | 3,127,448,940 | 87.65    |

### (2) 定性的事項の審査

「落札者決定基準」に基づき、各項目について審査した結果は以下のとおりである。

| 定性的事項<br>審査項目 | 提案者<br>配点 | Aグループ          | Bグループ | Cグループ | Dグループ | Eグループ  | Fグループ | Gグループ |
|---------------|-----------|----------------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|
|               |           | ア. 工事の施工に関する項目 | 5     | 4.4   | 4.0   | 3.6    | 3.6   | 4.0   |
| 1. 施工計画、施工体制  | 5         | 4.4            | 4     | 3.6   | 3.6   | 4      | 4     | 3.2   |
| イ. 施設整備に関する項目 | 60        | 43.0           | 45.6  | 40.6  | 49.4  | 49.4   | 48.0  | 46.4  |
| 1. 全体計画       | 10        | 7              | 8     | 5.4   | 9.6   | 9.6    | 8.2   | 7     |
| 2. 地球環境負荷低減   | 10        | 7              | 7.6   | 8.2   | 9.6   | 9.6    | 7.4   | 8.6   |
| 3. 維持管理の作業性   | 5         | 3              | 4.6   | 3.2   | 4.2   | 3.8    | 4     | 4.2   |
| 4. 地域との調和と連携  | 10        | 7.4            | 6     | 5     | 8.4   | 6.2    | 9     | 7     |
| 5. 災害時の機能維持   | 5         | 3.6            | 4.4   | 4.2   | 4.2   | 4.2    | 4     | 4.2   |
| 6. 諸室         | 10        | 7.4            | 7.6   | 7     | 6.8   | 7.6    | 6.6   | 7.4   |
| 7. 外構、周辺道路整備  | 5         | 3.8            | 4     | 3.8   | 3.2   | 4.4    | 4.8   | 4     |
| 8. 設備、家具、備品   | 5         | 3.8            | 3.4   | 3.8   | 3.4   | 4      | 4     | 4     |
| ウ. 維持管理に関する項目 | 15        | 13.0           | 10.6  | 10.4  | 11.8  | 13.0   | 13.6  | 11.4  |
| 1. 実施計画       | 5         | 4.6            | 3.4   | 3.6   | 3.8   | 4.6    | 4.4   | 3.8   |
| 2. 実施体制       | 10        | 8.4            | 7.2   | 6.8   | 8     | 8.4    | 9.2   | 7.6   |
| エ. 事業実施に関する項目 | 15        | 13.0           | 10.6  | 11.2  | 12.4  | 13.0   | 10.8  | 11.2  |
| 1. 基本的事項      | 5         | 4.2            | 3.8   | 4.2   | 4.6   | 4.8    | 3.4   | 3.8   |
| 2. 実施体制       | 5         | 4              | 3.2   | 4     | 4     | 4.4    | 4     | 4.2   |
| 3. 地域経済への配慮   | 5         | 4.8            | 3.6   | 3     | 3.8   | 3.8    | 3.4   | 3.2   |
| オ. 総合評価に関する項目 | 5         | 3.2            | 2.8   | 2.0   | 4.0   | 3.8    | 3.8   | 3.4   |
| 1. その他        | 5         | 3.2            | 2.8   | 2     | 4     | 3.8    | 3.8   | 3.4   |
| 定性的事項 得点      | 100       | 76.60          | 73.60 | 67.80 | 81.20 | 83.20  | 80.20 | 75.60 |
| 定性的事項 得点(補正後) | 100       | 92.07          | 88.46 | 81.49 | 97.60 | 100.00 | 96.39 | 90.87 |

(3) 定量的事項と定性的事項の合計

定量的事項の得点と定性的事項の得点を合計した総合得点は以下のとおりである。

| グループ名 | 定量的要因<br>の得点 | 定性的要因<br>の得点 | 合計     |
|-------|--------------|--------------|--------|
| Aグループ | 88.97        | 92.07        | 181.04 |
| Bグループ | 97.16        | 88.46        | 185.62 |
| Cグループ | 84.91        | 81.49        | 166.40 |
| Dグループ | 100.00       | 97.60        | 197.60 |
| Eグループ | 93.56        | 100.00       | 193.56 |
| Fグループ | 91.43        | 96.39        | 187.82 |
| Gグループ | 87.65        | 90.87        | 178.52 |

(4) 落札者の選定

P F I 事業者選定委員会は、総合得点の最も高いDグループを落札者として選定した。

Dグループ：巴コーポレーショングループ（全て構成企業）

|           |                                       |
|-----------|---------------------------------------|
| 代表企業      | 株式会社巴コーポレーション                         |
| 設計・工事監理企業 | 株式会社浦辺設計                              |
| 建設企業      | 株式会社巴コーポレーション、東亜建設工業株式会社、<br>名工建設株式会社 |
| 維持管理企業    | 株式会社オーエンス、門真園芸株式会社                    |

2. 落札者以外の入札参加者

| グループ名          | 応募グループ構成企業及び協力企業 |                       |
|----------------|------------------|-----------------------|
| 京阪エンジニアリンググループ | 代表企業             | (株)京阪エンジニアリングサービス     |
|                | 構成企業             | (株)類設計室               |
|                | 構成企業             | (株)熊谷組                |
| J P Iグループ      | 代表企業             | 日本 PFI インベストメント(株)    |
|                | 構成企業             | (株)奥村組 関西支店           |
|                | 構成企業             | (株)中道組                |
|                | 構成企業             | (株)信和工務店              |
|                | 構成企業             | (株)アイ・エフ建築設計研究所       |
|                | 構成企業             | (株)不二ビルサービス           |
|                | 構成企業             | インテックベン(株)            |
|                | 協力企業             | (株)昭和設計               |
| 東急建設グループ       | 代表企業             | 東急建設(株) 大阪支店          |
|                | 構成企業             | (株)東急コミュニティー          |
|                | 構成企業             | (株)ニュージェック            |
|                | 構成企業             | (株)イトーキ               |
|                | 構成企業             | なみはや建設(株)             |
| N I P P Oグループ  | 代表企業             | (株)N I P P O          |
|                | 構成企業             | (株)坂倉建築研究所            |
|                | 構成企業             | 元古鉄工(株)               |
|                | 構成企業             | 伊藤忠アーバンコミュニティ(株)      |
| 間組グループ         | 代表企業             | (株)間組                 |
|                | 構成企業             | (株)アール・アイ・エー          |
|                | 構成企業             | (株)前田組                |
|                | 構成企業             | 太平ビルサービス(株)           |
|                | 構成企業             | (株)双葉化学商会             |
|                | 構成企業             | オリックス(株)              |
| 四電エグループ        | 代表企業             | (株)四電工                |
|                | 構成企業             | (株)鴻池組 大阪本店           |
|                | 構成企業             | (株)合田工務店              |
|                | 構成企業             | 三菱電機ビルテクノサービス(株) 関西支社 |
|                | 協力企業             | (株)山下設計 関西支社          |

### 3. 講評

#### (1) はじめに

入札参加があった7グループの提案は、いずれも本市における本事業の意義及び学校施設整備の基本方針をよく理解し、十分な事業体制を構築し、着実に業務を遂行する意欲的なものであった。

事業スケジュールの上でも、事業者選定スケジュールの上でも厳しい状況の中での提案であり、その努力と熱意に深く敬意を表す。

#### (2) 各グループの提案について

##### Aグループ

提案グループの中では、唯一の中廊下タイプの平面計画で、北側からのプロムナードを生徒用アプローチとしたため、運動場の面積が制限された配置となり、全体計画において、やや低い評価となった。維持管理計画においては、教育力の向上策としての豊富なソフトメニューの提案が評価された。また、事業実施については、地元経済への配慮が高い評価を得た。

##### Bグループ

要求水準の延床面積には抵触しないものの、2階体育館下のピロティー部分が全体面積を大きくする提案内容であった。また、唯一、プールを体育館下の1階に設置する提案でありその利点も認められるが、水面が日陰となることから利用時の水温について懸念された。

##### Cグループ

統合校の通学エリアからは南側を正門とする提案が多くある中で、西側に正門を設け、生徒用の下足玄関を北側からとした提案で、全体計画において通学の利便性に課題があると指摘される結果となった。事業実施については、グループ内部での連携が取られており、確実な事業実施が期待できる点が評価された。

##### Dグループ(落札者)

全体として計画内容に工夫が見られ、様々な機能を有機的に連携させている点が高く評価された。維持管理計画においては、学力向上対策、地域支援ソフトについても提案がなされている点が評価された。事業実施については、地元経済への配慮及び工事スケジュールの妥当性が評価された。

##### Eグループ

施設全体が要領よくコンパクトにまとめられた優れた全体計画で、建築計画上懸念される問題点もなく、高い評価を得た。維持管理計画においては、市との緊密な連絡体制が評価され、事業実施に関しても、確実な事業実施を確保するための実施体制が評価された。

#### Fグループ

全体計画では、唯一、中庭に面する屋外廊下が提案されたが、評価が分かれ、学校運営の面で現場の理解が得られるかが課題となった。また、積極的な植栽整備の提案が評価された一方、維持管理では植栽のメンテナンスの問題が懸念された。事業実施については、積極的に地域を巻き込んでワークショップを開催していかうとする姿勢が評価された。

#### Gグループ

施設計画においては、「コミュニティースペース」を持つ普通教室の提案があったが、スペースの活用方法について具体的なイメージが掴みにくく評価が分かれた。事業実施については、積極的に住民参加型のワークショップを開催していかうとする姿勢が評価された。

### (3) 総括

参加7グループの提案は、建築計画や整備方法、維持管理内容や事業実施方法など、いずれも優れた提案で、全ての提案が一定以上の評価を得るものであった。その中で、巴コーポレーショングループの提案は、施設計画において非常に優れた提案の一つであったと同時に、最も低い入札価格が提示され、さらに工事スケジュールの妥当性等が評価されたことで、総合的には最も高い評価となった。

今後、本事業は、基本協定の締結、SPCの設立、事業契約の締結を経て着手となる。また、本事業は、門真市が本地区で進める「幸福町・垣内町・中町まちづくり」とも深い関わりを持つため、同事業との連携についても十分に配慮されることを期待する。

特に本事業は厳しい事業スケジュールとなっているため、迅速で着実な事業実施のために、緊密な連携と強いパートナーシップがより一層求められていると考える。

また本事業の対象施設は、門真市立第一中学校と第六中学校の統合校として、学校現場や地元地域の意見も集約しながら、新たな学校像について、今後、設計・施工・維持管理の各段階を通して、関係者の新たな学校への想いが着実に結ばれていくことを強く希望する。

今後とも、小学校と中学校の一貫教育の展開が円滑に行われるとともに、地域コミュニティの核として地域に根ざした学校づくりの展開により教育力の向上に結びつくことや、統合中学校の整備が本地区のまちづくりの大きな契機になることを祈念して、講評の結びとする。