

伊万里市学校給食センター（仮称）整備事業に係る

優先交渉権者の決定について

平成17年7月27日

伊万里市

# 第1 事業概要等

## 1 特定事業内容に関する事項

### (1) 事業名称

伊万里市学校給食センター（仮称）整備事業（以下「本事業」という）

### (2) 公共施設等の管理者等の名称

伊万里市長 塚部 芳和

### (3) 事業目的

伊万里市（以下「市」という）では、昭和39年の東部地区学校給食センター及び北部地区学校給食センターを開設以降、順次中部地区及び西部地区の学校給食センターを開設し、現在まで、当該4センターから市内の全ての小・中学校（但し、滝野小・中学校は自校方式）に「安全でおいしい給食」を提供してきた。

しかしながら、既設の4ヶ所の給食センターは開設後30年以上経過したことによる老朽化が進行するなか、さらなる衛生管理の強化を推進するために市では新たな学校給食センター（以下「本施設」という）を整備することとなった。

本施設の整備の方法としては、「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）に基づくものとし、本施設及び新設配膳室（以下「本施設等」という）の設計、建設、維持管理及び一部の運営を一貫して整備することにより、長期間に亘って安全でおいしい給食の提供や良好な施設の維持管理等、長期的な観点での給食の質の確保及び整備コストの縮減を本事業の目的とする。

### (4) 事業内容

本事業は、次に掲げる事項を十分に踏まえ実施するものとする。

(ア) 本施設の整備、維持管理及び運営は、ドライシステムを基本とした学校給食衛生管理の基準（文部科学省：平成9年4月1日制定）に適合し、HACCP（Hazard Analysis Critical Control Point）の概念を取り入れた衛生的かつ安全なものとする。

(イ) 本施設の設備の資材、機器及び運営備品の選定にあたっては、環境への負荷の低減に資するよう配慮したものとする。

(ウ) 本施設の整備、維持管理及び運営業務にあたっては、防音対策、脱臭対策その他近隣者へ配慮した対策を講じる。

(エ) 生ごみの発生及び排出を抑制し、再資源化への対応と促進を図るものとする。

## ア 事業方式

P F I法に基づき、選定された民間事業者（以下「事業者」という）が本施設等を設計及び建設等を実施し、完工後は市が本施設等を所有し、事業者が本施設の維持管理及び一部の運営を実施する、B T O（Build-Transfer-Operate）方式とする。

## イ 事業期間

- （ア）優先交渉権者決定 平成17年6月30日
- （イ）事業契約締結 平成17年9月 末日
- （ウ）設計及び建設期間 平成17年10月から平成18年8月31日
- （エ）維持管理及び運営期間 平成18年9月1日から平成33年8月31日  
（15年間）

## ウ 事業者の業務範囲

事業者が実施する本事業の範囲及び内容（以下、「本業務」という。）は、次に掲げるとおりとする。

### （ア）本施設等の設計及び建設に関する業務

- a 事前調査業務
- b 設計（基本設計及び実施設計）業務
- c 建設工事（既存施設等の解体業務を含む）
- d 工事監理業務
- e 調理設備設置業務（調理設備とは、調理釜、洗浄機等の調理及び洗浄業務を行う機器をいう）
- f 調理備品調達業務（調理備品とは、食器を除く、はし、食缶、トレイ等をいう）
- g 什器備品調達業務（什器備品とは、机、パソコン、キャビネット等をいう）

### （イ）本施設等の所有権取得に関する業務

- ・ 本施設等の所有権取得業務

### （ウ）本施設の維持管理に関する業務

- a 建築物定期点検・保守業務
- b 建築設備定期点検・保守業務
- c 調理設備定期点検・保守業務
- d 植栽及び外構定期点検・保守業務
- e 定期清掃業務（運転手控室を除く）
- f 警備業務
- g H A C C P 導入及び運用支援業務

h 修繕計画立案業務

(工) 本施設の運営に関する業務

- ・学校給食の配送及び回収業務\* (配送車の調達及び維持管理を含む)

\*牛乳及びパン食の配送及び回収を除く。(但し、波多津東幼稚園及び黒川幼稚園へのパン食の配送及び回収は含む)

エ 市が行う業務

本事業において事業者が行う業務以外は市が行う業務とする。本事業において市が行う業務は、次に掲げる業務を想定している。

- a 調理及び関連業務 (献立作成、食材調達、調理、検食、洗浄、広報、給食費徴収等)
- b 牛乳及びパン食の調達、配送及び残渣を含む回収業務 (但し、波多津東幼稚園及び黒川幼稚園のパン食の配送及び回収を除く)
- c 配膳等業務 (各学校配膳室と教室の間)
- d 食器の調達、保守管理業務及び再調達業務
- e 什器備品及び調理備品の保守管理業務、並びに再調達業務
- f 日常点検、日常保守管理業務
- g 日常清掃業務 (運転手控室を除く本施設の内部及び外部)
- h 残渣等処理業務
- i 本施設の修繕業務 (日常及び大規模修繕含む)

( 5 ) 事業スケジュール ( 予定 )

日程 ( 予定 )	内 容
平成 1 7 年 7 月	・ 基本協定の締結 ・ 審査講評の公表
平成 1 7 年 8 月	・ 事業契約の仮契約締結
平成 1 7 年 9 月	・ P F I 法第 9 条に規定された事業契約締結に関する議会の議決 ・ 事業契約締結
平成 1 7 年 1 0 月 ~ 平成 1 8 年 8 月	・ 設計及び建設期間
平成 1 8 年 9 月	・ 供用開始
平成 1 8 年 9 月 ~ 平成 3 3 年 8 月	・ 維持管理及び運営期間

## 2 敷地の立地条件

( 1 ) 事業予定地

伊万里市東山代町里字蕨野 3 5 9 - 4 他

( 2 ) 所有者

伊万里市 ( 行政財産 )

( 3 ) 敷地面積

7 , 6 5 2 . 5 2 m<sup>2</sup>

( 4 ) 地域地区等

用途地域 都市計画区域内 ( 用途地域無指定 )

建ぺい率 6 0 %

容積率 2 0 0 %

### 3 事業者選定までの経緯

平成16年11月10日	実施方針公表
平成16年11月19日	実施方針等に関する説明会及び現地見学会
平成16年11月10日 ~平成16年11月25日	実施方針等に関する質問受付
平成16年12月10日	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答公表
平成16年12月17日	第1回審査委員会開催
平成16年12月27日	特定事業の選定
平成16年12月27日	業務要求水準書(案)公表
平成17年 1月13日	業務要求水準書(案)に関する意見・提案受付締切り
平成17年 1月28日	第2回審査委員会開催
平成17年 2月15日	募集要項等の公表
平成17年 2月24日	募集要項等に関する説明会及び現 4 給食センター現地見学会開催
平成17年 3月 2日	募集要項等に関する質問(第一回)締切り
平成17年 3月16日	募集要項等に関する質問(第一回)回答公表
平成17年 3月23日	募集要項等に関する質問(第二回)締切り
平成17年 3月28日 ~平成17年 3月29日	各学校配膳室現地見学会開催
平成17年 3月30日	募集要項等に関する質問(第二回)回答公表
平成17年 3月31日	各学校配膳室現地見学会に関する質問締切り
平成17年 4月 5日	第3回審査委員会開催
平成17年 4月12日	各学校配膳室現地見学会に関する質問回答公表
平成17年 5月13日	審査書類受付締切
平成17年 6月 1日	第4回審査委員会開催
平成17年 6月 7日	第5回審査委員会開催(プレゼンテーション)
平成17年 6月 8日	第6回審査委員会開催(提案書審査)
平成17年 6月 9日	一次審査結果公表
平成17年 6月30日	審査結果通知及び結果の公表 優先交渉権者の決定及び公表
平成17年 7月11日	第7回審査委員会開催
平成17年 7月27日	PFI法第8条に基づく客観的な評価の公表

## 第2 審査の方法

### 1 審査の基本的な考え方

本事業を実施する事業者には、本事業の設計、建設、維持管理及び運営の各業務を通じて、効率的、安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるものであり、応募者の幅広い事業能力を総合的に評価することが必要である。したがって、事業者の選定にあたっては、応募者が募集要項に規定する事業参画に足る資格を有しており、かつ、応募者の提案内容が、施設整備、維持管理及び運営業務に関して、募集要項及び業務要求水準書に規定する要件（以下、「要求水準」という。）を満足することを前提として、提案価格、施設計画及び維持管理・運営計画の提案内容、資金計画及びリスク分担を含む事業計画について妥当性及び確実性を総合的に評価した。

### 2 審査体制

事業者の選定については、学識経験者及び市職員等から構成する伊万里市学校給食センター(仮称)整備事業提案審査委員会(以下、「審査委員会」という。)を設置して行った。

審査委員は、次のとおりである。

委員長：西山 徳明（九州大学 教授）

委員長代行：竹下 勇（佐賀女子短期大学 教授）

委員：千葉 幸治（日本政策投資銀行九州支店企画調査課 調査役）

委員：前田 和人（伊万里市助役）

委員：岩永 憲一良（伊万里市教育委員会教育長）

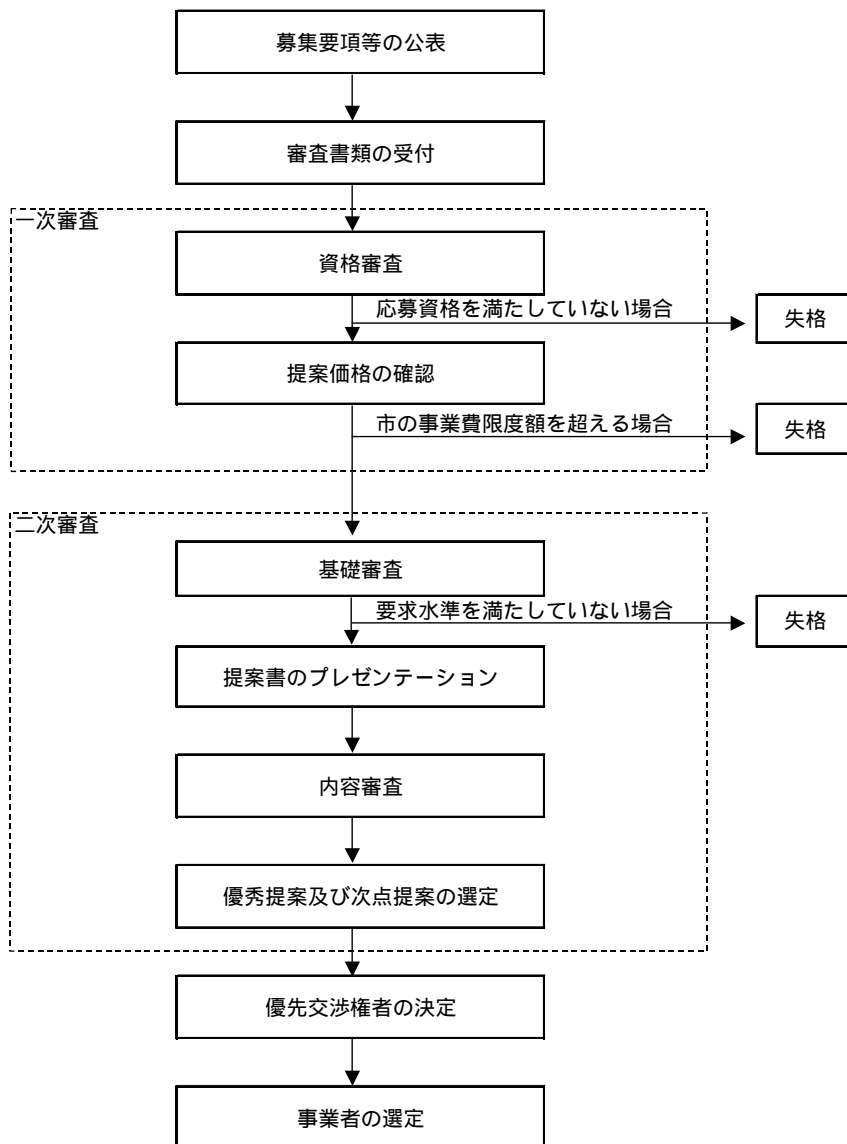
### 3 審査方法

審査の方法は、事業者選定基準に基づいて提案書の審査を行い、その審査結果を踏まえ、市が優先交渉権者を決定する。審査は、二段階に分けて実施するものとし、応募者の資格、実績等の事業遂行能力を評価する「一次審査」と、一次審査を通過した応募者の提案内容等を審査する「二次審査」として実施した。

なお、一次審査における審査は、二次審査を受審できる有資格者を選定するためのものであり、二次審査には一次審査の結果は影響しない。

## 4 審査の流れ

審査の流れは、次のとおりである。





## 第3 一次審査

### 1 一次審査の概要

一次審査では、応募者が、本業務の遂行に必要な資格要件及び必要な能力があると認められるに値する実績を有しているかどうかを確認する。

### 2 一次審査の内容

#### (1) 資格審査

市は、応募者が提出した一次審査書類をもとに、募集要項に示す応募者の参加資格要件の具備を確認し、参加資格が確認できない場合は失格とする。

#### (2) 提案価格の確認

市は、本業務を実施するにあたり市が設定する事業費限度額に対し、応募者の提案価格がその事業費限度額を超えていないことを「価格提案書」により確認する。提案価格がその事業費限度額を超えている場合には失格とする。

## 第4 二次審査

### 1 二次審査の概要

二次審査では、基礎審査、応募内容の的確性等を総合的に評価し、優秀提案、次点の提案を選定する。なお、二次審査においては、一次審査結果については考慮しない。市は、審査委員会の報告を受けて、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

### 2 二次審査の内容

#### (1) 基礎審査

審査委員会は、応募者から提出された応募書類の各様式に記載された内容が、要求水準を全て満たしているか否かを審査する。要求水準を全て満たしていることが認められた応募者は適格とし、要求水準を一つでも満たしていない場合は失格とする。

#### (2) 内容審査

審査委員会は、基礎審査において適格とした応募者の審査書類について内容審査を行う。

内容審査は、要求水準を満たすための方法のみを確認するものではなく、応募者による要求水準以上の優れた提案内容に対して、その提案内容が斬新で柔軟な発想によるものか、サービスの向上効果がより期待されるものか、実現性のあるものか等を専門的見地から審査し、提案の質的評価を得点化するために行う。

内容審査では、下表に示す4段階により評価し、採点基準に基づき得点を算定する。

表 内容審査の採点方法

評価	評価内容	採点基準
A	特に優れている	配点×1.0
B	優れている	配点×0.6
C	やや優れている	配点×0.3
D	要求水準は満たしているが、特に優れた提案はない	配点×0.0

### 3 提案内容の位置付け

本事業では、応募時点で設計が完了していないため、提案内容をそのまま実施することを求めるものではなく、事業契約締結後、設計、建設、維持管理及び運営の各業務の具体的内容が決定されることとなる。なお、本業務の実施にあたっては、要求水準を満足することを前提とした上で、以下の点に留意が必要である。

#### (1) 審査項目に基づく審査

審査項目に基づく審査については、具体的に要求水準以上の提案が行われている内容に対して得点が付与される加点評価を行う。

#### (2) 審査委員会の意見

審査の基本的な考え方を踏まえ、審査委員会において提案内容に対して意見が出される場合がある。その場合、事業契約締結の段階で、提案内容を改善することが必要不可欠であるということが市及び事業者との間で合意された場合には、要求水準の一部として加味するものとする。

### 4 提案評価に関する基本的な考え方

#### (1) 要求水準の達成確認

審査委員会は、提案内容が要求水準を満たしているかどうかを、各様式による審査書類及び図面、記載事項に基づき確認を行う。

提案内容は、要求水準に対して、どのように対応するかについて具体的な記載が求められる。

審査委員会は、記載内容が要求水準を満足する妥当な方法・内容であると確認できる場合に、これを満たすものとして判断する。

なお、審査にあたっては原則として文章による記載内容を中心に確認を行うが、提示を求める図面又はイメージ図等は、記載内容の妥当性、現実性や各記載事項の間における整合性等の確認について用いるものとする。

#### (2) 審査項目に基づく評価

審査項目に基づく評価は、具体的に要求水準以上の優れた提案がなされている内容に対して、次に示す基本的な考え方や審査項目等に基づいて審査を行う。

##### ア 事業計画

- ・「事業の実施体制」及び「事業者の経営体制、運営方針」など本業務を適切に実施できる現実性を備えていることが求められる。

- ・「出資者の構成、出資条件等」など本業務を適切に実施できる信用を備えていることが求められる。
- ・「収支計画」、「資金調達、債務償還計画」及び「財務、資金管理方針」など本業務を適切に実施できる資金を備えていることが求められる。
- ・「リスク分担」などを含め本業務を適切に実施できる知識を備えていることが求められる。

#### イ 施設整備

- ・本事業により整備される本施設等のあり方及び整備における基本理念を十分に理解し、要求水準に示した施設整備の基本方針を十分に確保していることが求められる。
- ・要求水準に示した「社会性」、「環境保全性」、「安全性」、「機能性」及び「経済性」の各性能別要求水準について十分に確保していることが求められる。
- ・要求水準に示した「建築」、「構造」、「電気設備」、「機械設備」、「調理設備」、「施設配膳室」及び「施工計画」等の施設別要求水準について十分に確保していることが求められる。

#### ウ 維持管理

- ・維持管理にあたって、「業務計画の基本的な考え方」、「コスト縮減への対応」について本業務を適切に実施できる確実性を備えていることが求められる。
- ・「維持管理業務内容」及び「修繕計画の立案」に対して適切な対応が求められる。

#### エ 運営

- ・運営にあたって、「業務計画の基本的な考え方」、「運営業務」について本業務を適切に実施できる確実性を備えていることが求められる。

## 5 総合評価

### (1) 総合評価の手順

審査委員会は、提案内容及び価格に関する審査をそれぞれ行い、それらを総合評価することにより総合評価値を算出し、総合評価値の最も高い提案を優秀提案に、次点の提案を次点提案として選定するものとする。

総合評価値の算出に当たっては、前掲した提案書等に記載された内容に対する評価の得点（満点400点：（事業計画80点、施設整備200点、維持管理50点、運営70点））と提案価格を以下の計算式で得点化した評価値（満点600点）との加算を行い、合計値である総合評価値（総合点：満点1,000点）に基づいて応募者の順位付けを行うものとする。

(2) 総合評価値の計算式

総合評価値 = (提案内容評価の得点) + (提案価格の得点化)
(満点 1,000点)      (満点 400点)      (満点 600点)

(提案内容評価の得点)とは、加点項目の得点(400点満点)の合計とする。

(提案価格の得点化)に関する方法は、次のとおりとする。

- ・提案価格は得点化によって評価値としての算出を行う。
- ・提案価格を現在価値化した金額により算定し、最も低い価格を提示した応募者の評価値を600点満点とする。
- ・その他の提案価格は、以下の算定式に示すように、最低価格に対する割合にて、提案価格を得点化する。

$$\text{提案価格の得点} = \{ (\text{最低提案価格}) / (\text{提示提案価格}) \} \times 600 \text{点}$$

## 第5 審査結果

### 1 一次審査

#### (1) 資格審査

平成17年5月13日までに4グループから一次審査書類が提出された。

これらの応募者に対し、審査委員会が事業者選定基準に基づく一次審査を行った結果、いずれの応募者についても、本事業の遂行に必要な資格要件、及び本事業の遂行に必要な能力があると認められるに値する実績を有することを確認し、市は一次審査通過者として平成17年5月27日までに通知を行った。また、その結果を平成17年6月9日に伊万里市ホームページ上において公表した。

#### 一次審査通過者(50音順)

- ・大和工商リースグループ
- ・東亜建設工業グループ
- ・日立プラント建設グループ
- ・三井住友建設グループ

#### (2) 提案価格の確認

市は、本事業を実施するにあたり設定した予定価格に対し、いずれの応募者の提案価格もその予定価格を超えていないことを「価格提案書」により確認した。

### 2 二次審査

#### (1) 二次審査書類の受付

平成17年5月13日までに4グループから二次審査書類が提出された。

#### 二次審査対象者一覧

グループ名	大和工商リースグループ	東亜建設工業グループ	日立プラント建設グループ	三井住友建設グループ
構成員及び協力企業	大和工商リース(株) 梅林建設(株) タニコー(株) 佐賀営業所 日本通運(株) 佐賀支店 (株)建友社建築設計事務所 (株)ジャパンメンテナンス九州	東亜建設工業(株) (有)前山一級建築士事務所 伊万里運輸(株) 黒木建設(株) 日本調理機(株) 九州支店 (株)サンテック 九州支社 (株)三和美装 (株)日立建設設計 (株)中野建設	日立プラント建設(株) 川原建設(株) 九州電力(株) 大新東(株) 九州支店 松尾建設(株) 伊万里営業所 (株)INA新建築研究所 九州支店 (株)合人社計画研究所 (株)九電工	三井住友建設(株) 金崎建設(株) 太平ビルサービス(株) 日通佐賀トラック(有) (株)アイホー (株)古賀建設 (株)大建設計福岡事務所

(2) 基礎審査

審査委員会は、応募者から提出された応募書類の各様式に記載された内容が、要求水準を全て満たしていることを確認した。

(3) プレゼンテーションの実施

審査委員会は、各応募者に対して提案内容に係るプレゼンテーションの実施を求め、さらにその内容について質疑を行った。

(4) 内容審査

内容審査では、応募者の提案内容の事業計画、施設整備計画、維持管理計画、運営計画等について、事業者選定基準に定める審査項目について審査委員会が評価、採点した。

(5) 優秀提案の決定

審査委員会は、応募者の提案内容に対して、総合評価値が最も高かった「東亜建設工業グループ」の提案を優秀提案として選定した。

なお、PFI法第8条に基づき公表することとされている客観的評価については、審査委員会の審査講評として別紙に示すとおりである。

	配点	大和工商リース グループ	東亜建設工業 グループ	日立プラント建設 グループ	三井住友建設 グループ
提案内容評価の得点	400.0	195.9	297.6	104.6	93.9
提案価格 (名目値)	-	2,617,757,000 円	2,592,675,989 円	2,190,347,000 円	2,379,529,000 円
提案価格 (現在価値換算)	-	1,984,401 千円	1,966,485 千円	1,673,282 千円	1,811,285 千円
提案価格の得点化	600.0	505.9	510.5	600.0	554.3
総合評価値	1,000.0	701.8	808.1	704.6	648.2
順位	-	3	1	2	4

(6) 優先交渉権者の決定

市は、審査委員会の審査結果の報告を受けて、「東亜建設工業グループ」を優先交渉権者として決定した。

## 第6 財政負担の削減効果

優先交渉権者の提案価格に基づき、本事業をPFI事業で実施する場合の市の財政支出について、市が直接事業を実施する場合の財政支出と比較したところ、下表に示すとおり現在価値換算で約27.5%削減されることが見込まれる。

	市が直接実施する場合	優先交渉権者の提案価格に基づきPFI事業として実施する場合
財政負担額（現在価値、消費税込み）	2,618,395千円	1,897,499千円
指数（%）	100.0	72.5