

野洲町立野洲小学校及び野洲幼稚園
整備並びに維持管理事業

審査講評

平成14年9月27日

野洲町立野洲小学校及び野洲幼稚園整備並びに維持管理事業提案審査委員会

目 次

1. 事業の概要	1
1-1. 事業の名称	1
1-2. 事業の概要	1
1-3. 事業方式	1
2. 審査の方法	2
2-1. 二次審査までの経緯	2
2-2. 審査の手順	3
2-3. 主な審査ポイント	4
3. 最優秀提案及び次点者	8
3-1. 最優秀提案	8
3-2. 次点者	8
3-3. 審査結果	8
4. 二次審査講評	9
4-1. 提案金額（配点 25 点）	9
4-2. 事業計画（配点 10 点）	9
4-3. 小学校のコンセプト及び施設計画等（配点 25 点）	10
4-4. 幼稚園の施設計画等（配点 10 点）	11
4-5. 小学校の施工計画等（配点 10 点）	11
4-6. 幼稚園の施工計画等（配点 5 点）	11
4-7. 維持管理業務（配点 10 点）	11

1. 事業の概要

1-1. 事業の名称

「野洲町立野洲小学校及び野洲幼稚園整備並びに維持管理事業」（以下、本事業という）

1-2. 事業の概要

(1) 野洲小学校

i) 事業予定地：滋賀県野洲郡野洲町大字小篠原 1 1 4 7 番地（現、野洲小学校敷地内）

ii) 敷地面積：16,306㎡

iii) 地域地区等

用途地域：近隣商業地域

建蔽率：80%

容積率：200%

その他：防火規制 — 指定なし。法22条地域

日影規制 — 5時間（5m）、3時間（10m）、H=4m

(2) 野洲幼稚園

i) 事業予定地：滋賀県野洲郡野洲町大字小篠原 2142 番地（現、野洲幼稚園敷地及び隣接地）

ii) 敷地面積：3,987㎡（さらに456㎡追加予定）

iii) 地域地区等

用途地域：近隣商業地域

建蔽率：80%

容積率：200%

その他：防火規制 — 指定なし。法22条地域

日影規制 — 5時間（5m）、3時間（10m）、H=4m

1-3. 事業方式

本事業の事業方式は、事業者が施設等の企画・設計・建設等を行い、施設等を町に譲渡・所有権を移転の上で、施設等の維持管理業務を行うBTO(Build-Transfer-Operation)方式である。

2. 審査の方法

2-1. 二次審査までの経緯

町は、本事業を、民間のノウハウ、資金、経営能力及び技術能力の活用を図るため、PFI法に基づく事業として実施することとし、平成14年1月15日に実施方針を公表、平成14年1月21日に特定事業として選定・公表し、平成14年1月31日に募集要項を公表した。

その後、平成14年3月25日までに9グループから応募提案があり、施設使用者・事業主・事業費負担者の立場から町が審査を行った結果、下記3グループを一次審査通過者として選定した。

- ①安藤建設・アドテクノ グループ
- ②大和工商リース グループ
- ③トーメン グループ

(五十音順)

しかし、平成14年5月17日の二次提案締め切りまでに、上記3グループのうち、安藤建設・アドテクノ グループ、並びに、トーメン グループから応募辞退の届け出があった。このような状況に対し、町として対応を検討した結果、1社での応募提案では競争性が失われる上、選定審査の客観性確保も難しくなると判断し、関係応募者の了解を得た上で、一次審査において4位、5位であった下記2グループを追加的に一次審査通過者とすることを決定した。

- ①東亜建設工業 グループ
- ②丸紅・浅沼 グループ

(五十音順)

このようなことから、二次提案の締め切りを平成14年8月30日として、再度、二次提案の受付を行った。その結果、下記3グループから応募提案があった。

- ①大和工商リース グループ
- ②東亜建設工業 グループ
- ③丸紅・浅沼 グループ

(五十音順)

2-2. 審査の手順

(1) 審査委員会の設置

町は、上記3グループの応募提案審査にあたり、外部学識経験者5名により構成される審査委員会を設置した。

ア) 審査委員会の役割

審査委員会は、各委員専門の立場から応募提案を審査し、最優秀提案及び次点者の選定を行った上で、町長に対して審査結果について提言することを目的としている。

審査委員会の役割は、次のとおりである。

- ①応募事業者に対するヒアリングの実施
- ②応募提案内容についての審議並びに最優秀提案及び次点者の選定
- ③最優秀提案及び次点者の町長への提言

イ) 審査委員

審査委員は下記のとおりである。

(審査委員長)

本城 博一 (滋賀県立近代美術館友の会会長、滋賀県建築士会顧問、滋賀女子短期大学監事)

(審査委員)

河野 進 (河野進設計事務所、芝浦工業大学非常勤講師)

鈴木 仁 (弁護士)

橋本 茂昭 (前野洲町教育長、社団法人滋賀県教育会会長)

吉川 勉 (前滋賀県教育長、財団法人滋賀県スポーツ振興事業団理事長、財団法人滋賀県体育協会副会長、滋賀県スポーツ少年団本部長)

(五十音順)

(2) 事務局による応募提案の確認

町は、優先交渉権者決定基準に基づき、提案金額及び提案内容について確認を行った。

ア) 提案金額の確認

町は、各グループから提出された提案書に記載されている提案金額(事業期間中の町からの支払金額の現在価値累計金額)が予め町が設定している町の負担限度額の範囲内であるかについて確認を行った。その結果、3グループとも、予め町が設定している負担限度額の範囲内であることを確認した。

イ) 提案内容の確認

町は、各グループから提出された提案書について、「要求水準書」及び「募集要項」に示す最低限の要求を満たしているかについて確認を行った。その結果、下記の事項が認められた。

大和工商リースグループ	幼稚園敷地内にある水路を完全暗渠としていなかった。
東亜建設工業グループ	町が示した要求性能を全て満たしていた。
丸紅・浅沼グループ	集会室兼多目的室（可動間仕切りで3室に区分することができ、全体で150人程度を収容できる広さとする）が2室分離配置となっていた。

以上のように、町は、「大和工商リースグループ」及び「丸紅・浅沼グループ」が、一部要求水準を満たしていないことを確認した。この点について、施設使用者・事業主・事業費負担者の立場から町が検討を行った結果、2グループとも満たしていない条件は一つであり、いずれも修正が可能であると考えられることから、提案内容の確認段階では当該提案を失格とせず、その判断を審査委員会に委ねることとした。

審査委員会では、ヒアリングの場で審査委員長が当該応募グループに対して当該部分の提案について確認を行うこととし、当該応募グループから提案金額内での修正の意志を確認できた場合には、当該提案内容が「要求水準書」及び「募集要項」に示す最低限の要求を満たしていると認定することとなった。

審査委員長による確認の結果、「大和工商リースグループ」及び「丸紅・浅沼グループ」から、提案金額内での修正の意志を確認できたため、3グループについて提案内容の二次審査を行うこととなった。

(3) 審査委員会における審査手順

審査委員会は、下記の手順で応募提案の二次審査を行った。

- ①ヒアリングの実施（プレゼンテーション15分、質疑応答15分）
- ②各委員からの重要事項の指摘、並びに、当該重要事項に関する議論
- ③各委員による採点

2-3. 主な審査ポイント

審査委員会では、主に下記の視点から議論・評価を行った。

大項目	中項目	主な審査のポイント
提案金額 (25点)	(1) 町の支払額の提案	①町の財政負担軽減の為の工夫がなされているか。施設の規模、仕様水準等に比して割安な提案金額となっているか。 ②当初の一時払い分を除き、町からの支払が事業期間中できる限り平準化される提案となっているか。
事業計画	(1) 事業計画	①事業の安定性・継続性に配慮した提案がなされているか。

大項目	中項目	主な審査のポイント
(10点)		<ul style="list-style-type: none"> ・出資企業の劣後融資等、資金繰りが悪化した場合の対応策が提案されているか。 ・事業者のリスク軽減及び安定的事業遂行のため、事業者と委託先企業の契約内容が工夫されるよう提案がなされているか。 ・資金繰りが悪化しないように、利益を内部留保するような配当制限について提案がなされているか。 ・特別目的会社が事業的に、または資金繰り上に問題が発生した時にカバーする方策をたてているか。 ②金融機関からの関心表明がなされているか。 ③金利決定時期が提案時の金利となっているか。 ④地域経済の活性化に寄与する提案がなされているか。
	(2) 全体事業収支	①長期間にわたり連続して経常収支が赤字になることがないなど、事業の安定性が高い収支計画となっているか。 ②借入金の元利償還が確実になされる計画となっているか。
小学校のコンセプト及び施設計画等 (25点)	(1) 小学校設計基本コンセプト	①太陽光発電、太陽熱利用、雨水利用、緑化、廃棄物処理等、環境・省エネルギー、リサイクルを重視した計画となっているか。 ②従来の学校のタイプに囚われず、教室等に空間を多く取り入れるなど、新学習指導要領（ゆとりの中で生きる力を育む）に相応しい開放的かつゆとりをもった計画となっているか。 ③地域の特性を考慮した施設が提案されているか。 ④身障者・高齢者への配慮がなされているか。 ⑤オープンスクールの効果が高まるような工夫が提案されているか。
	(2) 小学校全体施設配置計画	①町道8号線（歴史上：中山道）と大津能登川長浜線（歴史上：朝鮮人街道）の分岐点に位置することや敷地に面し祇王井川が流れていることなど地域性を考慮し景観にも配慮した計画となっているか。 ②校舎等が祇王井川沿いにも計画されているか。 ③運動場（グラウンド）及び外構施設が利用しやすく、かつ、十分な広さを確保する計画となっているか。 ④教職員室からグラウンドを見渡せる計画となっているか。また、職員室・校長室・保健室が施設への不審者の侵入をチェック出来るように配置されている、あるいは、それを補完出来る計画となっているか。 ⑤小学校利用に係る動線が安全かつスムーズに計画されているか。 ⑥全体の平面計画が利便性を考慮して作成されているか。
	(3) 小学校個別施設計画	①必要諸室が確保され、それら各室の面積は適切であるか。 ②普通教室はすべて南向きにして、採光や熱の利用を考えた計画となっているか。 ③オープンスペースや廊下は、採光や太陽熱、通風等に配慮した計画となっているか。 ④これからの小学校を想定した提案がなされているか。 <ul style="list-style-type: none"> ・ほほえみふれあい施設について、「地域のふれあい拠点としての学校」という基本概念に沿って、地域住民と児童の交流機会、交流方法、交流場面を想定した提案となっているか。また、独立して管理できるように計画されているか。 ・集会室、多目的教室について、多様化する教育に柔軟に対応できるように、種々の用途に活用することを想定した提案となっているか。 ・特殊教室について、利用者の視点に立った配慮がなされているか。・コンピュータ室、視聴覚室等の機能が将来を見通したものとなっているか。 ・学童保育施設が適当に配置されているか。 ・特殊教室が運営しやすいように保健室を含めてブロック配置されてい

大項目	中項目	主な審査のポイント
		<p>るか。特殊教室内の設備は適切か。</p> <p>⑤什器備品は必要なものが全て提案されているか。</p> <p>⑥将来の児童数の増加に弾力的に対応できる余地があるか。</p> <p>⑦給食の各階への配送も含めスムーズな運営が行えるように配慮されているか。</p>
幼稚園の 施設計画等 (10点)	(1) 幼稚園全 体施設配 置計画	<p>①新敷地と既存敷地が一体として有効活用できる計画となっているか。</p> <p>②敷地内の水路の処理は適切か。(安全性、水利権者への影響等)</p> <p>③運動場(グラウンド)及び外構施設が利用しやすく、かつ、十分な広さを確保する計画となっているか。</p> <p>④幼稚園利用に係る動線が安全かつスムーズに計画されているか。</p> <p>⑤JRとの協議がスムーズに進捗するような施設計画となっているか。</p>
	(2) 幼稚園個 別施設計 画	<p>①各室の面積は適切か。</p> <p>②職員室がグラウンドに面しているか。職員室が施設への不審者の侵入を監視出来る位置に配置されているか。または、それを補完出来る計画となっているか。</p> <p>③園児が安全かつ安心して保育を受けられる環境が提案されているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不審者侵入防止対策 ・JRの騒音、振動対策 ・新築部分との接続箇所の処理方法 ・その他 <p>④什器備品は必要なものが全て提案されているか。</p> <p>⑤将来の園児数の増加に弾力的に対応できる余地があるか。</p>
小学校の 施工計画 等 (10点)	(1) 小学校施 工計画・ 仮設計画	<p>①工事期間中、近隣住民や児童、教職員の安全、健康、その他生活環境に悪影響を与えないよう配慮がなされているか。</p> <p>②工事期間中、騒音・振動・粉塵等に対する対策がられているか。授業への工事影響を局限するよう配慮がなされているか。</p>
	(2) 小学校工 程	<p>①提案にある工程が確実に実行可能か。</p> <p>②工事の進捗に応じ教室等の施設・機能が無理なく移転できるような工程となっているか。</p> <p>③校舎の引き渡しは早期かつ学校運営上適切な時期に行われる計画となっているか。</p> <p>④グラウンド整備等を含め建設整備業務全体が早期に完了する計画となっているか。</p>
幼稚園の 施工計画 等 (5点)	(1) 幼稚園施 工計画・ 仮設計画	<p>①工事期間中、近隣住民や園児、教職員の安全、健康、その他生活環境に悪影響を与えないよう配慮がなされているか。</p> <p>②工事期間中、騒音・振動・粉塵等に対する対策がられているか。保育への工事影響を局限するよう配慮がなされているか。</p> <p>③JRへの影響を少なくするよう配慮がなされているか。</p>
	(2) 幼稚園工 程	<p>①提案にある工程が確実に実行可能か。特に新敷地の造成工事と他の工事との取り合いが無理のない計画となっているか。</p> <p>②工事の進捗に応じ施設、グラウンド等が順次移転、利用できるような工程となっているか。</p> <p>③園舎の引き渡しは早期かつ幼稚園運営上適切な時期に行われる計画となっているか。</p> <p>④グラウンド整備等を含め建設整備業務全体が早期に完了する計画となっているか。</p>
維持管理 業務 (15点)	(1) 維持管理 業務基本 コンセプト	<p>①バックアップサービスを明確にするなど、確実な業務実施体制が提案されているか。</p> <p>②町と事業者が協調して円滑に事業を実施できるような体制整備が提案さ</p>

大項目	中項目	主な審査のポイント
	ト	<p>れているか。</p> <p>③施設の持つ機能が適切に発揮されるように、建物及び設備の保守管理が計画されているか。</p> <p>④長期修繕計画は、事業期間中の施設の劣化防止のため十分なものか。また事業機関終了後1、2年で修繕が必要となるおそれはないか。</p> <p>⑤適切な警備業務が提案されているか（機械警備が原則）。</p> <p>⑥適切な清掃業務が提案されているか。特に、教育的見地から、分担が可能な提案となっているか。</p> <p>⑦維持管理業務をスムーズに実施出来ると共に、町及び事業者の双方にとりリスク並びに負担を軽減出来る様な工夫をしているか。</p>

3. 最優秀提案及び次点者

審査委員会による審査の結果、最優秀提案及び次点者は下記のとおりとなった。

3-1. 最優秀提案

大和工商リースグループ

3-2. 次点者

東亜建設工業グループ

3-3. 審査結果

項 目	配点	大和工商 グループ	東亜建設 グループ	丸 紅 グループ
提案金額	25点	21.6点	17.2点	11.8点
事業計画	10点	4.6点	9.2点	6.6点
小学校のコンセプト及び施設計画等	25点	22.0点	16.2点	13.4点
幼稚園の施設計画等	10点	8.4点	6.6点	4.6点
小学校の施工計画等	10点	8.8点	8.8点	8.8点
幼稚園の施工計画等	5点	4.4点	3.8点	3.0点
維持管理業務	15点	11.8点	11.8点	11.4点
合 計	100点	81.6点	73.6点	59.6点

4. 二次審査講評

4-1. 提案金額（配点 25 点）

審査委員会においては、まず、「施設の規模、仕様水準等に比して割安な提案金額」という判断基準について議論を行った。結論として、配置計画や施設計画、維持管理業務等の議論を行った後で再び提案金額について議論を行うこととした。

その結果、面積当たり金額は一つの指標ではあるが、本来は必要な施設面積が確保されていれば総額が低いものがよいと考えられること、面積が大きい提案には無駄な部分も含まれることなどから、提案総額が最も低い大和工商リースグループが、提案金額という視点では最も優れていると評価し、次いで坪単価が最も低い東亜建設工業グループが優れていると評価した。

	大和工商リース グループ	東亜建設工業 グループ	丸紅・浅沼 グループ
提案総額（消費税込み）	37 億 8,046 万円	42 億 924 万円	49 億 3,744 万円
同現在価値換算額	30 億 767 万円	33 億 4,620 万円	39 億 6,533 万円
新築部分面積	小学校：6,970 m ² 幼稚園：398 m ² 合計：7,368 m ²	小学校：9,210 m ² 幼稚園：555 m ² 合計：9,765 m ²	小学校：8,256 m ² 幼稚園：600 m ² 合計：8,856 m ²
新築面積当たり提案金額	51 万 3 千円/m ²	43 万 1 千円/m ²	55 万 8 千円/m ²
新築面積当たり施設整備費	38 万 3 千円/m ²	35 万 3 千円/m ²	42 万 4 千円/m ²

4-2. 事業計画（配点 10 点）

事業の安定性・継続性などについて、各グループとも様々な工夫がなされていた。

大和工商リースグループの提案は、2 億 5,000 万円超の劣後融資（15 年据置き）、並びに、SPC の資金繰りが悪化した場合には、スポンサーによる新規劣後融資の実施、実行済み劣後融資の金利減免及び元金返済猶予などの金融支援を行う点など、東亜建設工業グループの提案は、資金調達額の 10%以上の自己資本、SPC の資金繰りが悪化した場合には、スポンサーによる資金供給などの支援を行う点など、丸紅・浅沼グループは、出資企業の連帯責任の明確化、劣後融資（14 年据置き）の実施などが特色であった。

その一方、全体事業収支の提案は 3 グループでの相違点が多く、審査委員会において、その判断に関し多くの意見が交わされた。

大和工商リースグループの提案は、割賦販売及び修繕更新費用の経理処理において、税務当局から損金計上額について否認される可能性が高い。その場合、SPC は収支計画を上回る納税義務が生じ、事業開始早々に資金が不足する危険性が高いという点において課題を有しており、当該提案を採用する場合には全体事業収支計画の再検討を要するという意見が出された。

東亜建設工業グループの提案は、元利金償還につき元本均等払方式を採用するほか、維持管理費用、修繕更新費用の入金時期及び金額を工夫することで、町の支払額の軽減及び平準化において優れた工夫がなされており、3 グループの中で最も高く評価できるとの指摘があった。

丸紅・浅沼グループは、大きな問題はないが、特に優れた提案事項も見られないとの意見があった。

4-3. 小学校のコンセプト及び施設計画等（配点 25 点）

環境や省エネルギー、リサイクルについては、各グループとも、太陽光発電、雨水利用、屋上緑化、自然採光・通風、風力発電、建設廃材リサイクル、コンポスト、間伐材利用、学習用表示パネル等が提案されていた。特に、省エネルギーに関する提案は丸紅・浅沼グループが具体的で優れていると評価された。

教室等については、多目的教室を中心に各学年をブロック化して配置している大和工商リースグループの提案が利用しやすさなどの点で評価された。また、東亜建設工業グループの2WAY方式は、非常によく工夫されているという意見がある一方で、実際に教諭が使いこなせるかという観点から疑問が出された。また、同グループは開放感を持たせる中央部吹き抜けや全体交流の場としての中央モールを提案するなど、独自の提案がなされているが、そのため直交する縦動線が使いにくくなっている点や吹き抜けの防音対策などについて意見が出された。丸紅・浅沼グループは、同グループの提案の核となる「学びの杜」（ほほえみふれあい施設、情報関連コア施設など）を囲む校舎配置となっているが、「学びの杜」を重視しすぎた結果として、本来中心となるべき児童の環境にしわ寄せが出ている点が指摘された。例えば、「学びの杜」によって、最も採光を必要とする特殊教室や低学年教室の日照が阻害されている点、グラウンドが狭く行事を行いくくなっている点、周回トラックの半径が他の提案に比べて小さくなっている点などが指摘された。

全体施設配置については、狭い敷地に、いかにレイアウトするかが一つのポイントとして関心が集まった。このような観点からは、全体としてバランスよくまとまっているのは大和工商リースグループの提案であり、次いで、東亜建設工業グループの提案が評価された。丸紅・浅沼グループは面白い提案も含まれているが、グラウンドが狭くなるなど全体計画に無理がある点が指摘された。

不審者等のチェックの点では、東亜建設工業グループの提案において職員室からグラウンドを見渡すことが出来ない点が課題として指摘された。

動線については、児童出入口と車出入口を区分したり、教室間の動線が整理されている大和工商リースグループ及び丸紅・浅沼グループの提案が評価された。東亜建設工業グループの提案は、2WAY方式などの工夫が見られるが、階段が端に位置している点が指摘された。

個別施設については、全体の規模と必要諸室の個々の大きさについて検討を行った。その結果、必要諸室の大きさについては3グループともほぼ同様の提案となっていた。施設規模が最も大きい東亜建設工業グループと施設規模が最も小さい大和工商リースグループの違いは、主としてモールや廊下にある点が指摘された。その結果、大和工商リースグループの提案が最もよくまとまっていると評価された。

4-4. 幼稚園の施設計画等（配点 10 点）

幼稚園の施設計画については、既存施設を最大限活用し、最も合理的な計画を提案した大和工商リースグループが最も評価された。例えば、増築は新敷地に行い、既存敷地、グラウンドなどは現況をほぼそのまま使用するなどが提案されている。また、増築する保育室は3歳児向けであることに配慮し、全て平屋で計画されている点も評価された。ただし、新敷地に園舎を増築することから、列車騒音に対する課題が指摘された。提案においては敷地境界にコンクリートの防音壁を設置する提案となっているが、園児の生活の場となるため、審査委員からは同提案について疑問の意見が出された。この点については、ヒアリングにおいて審査委員長から確認が行われた。その結果、『線路との関係（騒音の問題）は課題であると認識しており、園児の状況や関係者の意見を聴取したうえで提案金額の範囲内で防音対策を施す意思がある。』ことを確認した。

次いで、増築は既存敷地南東側に行い、新敷地は、動物舎、花壇、プール、駐車場等に当てる提案をした東亜建設工業グループが評価された。同提案は、騒音に対する考え方が高く評価されたが、3歳児保育室のうち2室が2階となっている点や動線が長くなる点などが課題として指摘された。

丸紅・浅沼グループの提案は、既存園庭のほぼ中央に増築する提案であることから、園庭が分割されてしまうこと、工事中の園児に対する影響が大きいことなどの課題が指摘された。また、同提案は、既存の八角形の保育室を踏襲しているが使い勝手が悪い点、3歳児保育室の2室が2階となっている点なども課題として指摘された。

4-5. 小学校の施工計画等（配点 10 点）

小学校の施工計画等については、敷地が狭いこと、校舎の位置がほぼ限定されていること、各グループとも安全確保のため作業動線と児童動線を分離する計画としていることなどから、ほぼ3グループとも提案に格差は見られなかった。

4-6. 幼稚園の施工計画等（配点 5 点）

大和工商リースグループの提案は、工事のほとんどを新敷地側で行うため、既存施設の運営には支障がない点が評価された。また、東亜建設工業グループの提案も、工事期間中のほとんどにおいてグラウンドの使用が可能であること、既存園舎の使用に制限がないことなどが評価された。一方、丸紅・浅沼グループの提案は、既存園庭のほぼ中央に増築する提案であることから、園児の安全、日常教育活動への影響が懸念されると指摘された。

4-7. 維持管理業務（配点 10 点）

大和工商リースグループの提案は、バックアップサービサーの設置、関係者協議体制の提案、建物・設備の仕様と維持管理業務の関係、警備体制、業務範囲など、総じて高い評価を得た。

また、東亜建設工業グループの提案も、維持管理・修繕に対する考え方、建物・設備の仕様と

維持管理業務の関係、警備体制など、総じて高い評価を得た。

丸紅・浅沼グループの提案は、バックアップサービサーの設置、町との調整連携体制の構築、警備体制など、総じて高い評価を得た。

結果として、3グループとも、ほぼ差はないと評価された。

野洲町立野洲小学校及び野洲幼稚園整備並びに維持管理事業提案審査委員会
審査委員長 本城 博一