

八雲村学校給食センター施設整備事業
審査結果講評

平成13年8月29日

八 雲 村

目 次

1 . 事業の概要	1
1-1. 事業の名称	1
1-2. 立地条件及び施設要件	1
(1) 敷地の立地条件	1
(2) 施設概要	1
1-3. 事業方式	1
1-4. P F I 事業の内容	1
(1) 村が行う業務	1
(2) 民間事業者が行う業務	2
2 . 落札者	3
3 . 落札者の選定方法	3
3-1. 審査委員会の設置	3
3-2. 審査方法	3
(1) 一次審査	3
(2) 二次審査	4
4 . 審査講評	7
4-1. 設計・建設計画について	7
4-2. 維持管理について	8
4-3. 修繕更新について	8
4-4. 事業計画について	8
4-5. 村の負担額について	9
4-6. 採点結果	10

1. 事業の概要

1-1. 事業の名称

「八雲村学校給食センター施設整備事業」(以下、本事業という)

1-2. 立地条件及び施設要件

(1) 敷地の立地条件

立地場所	島根県八束郡八雲村大字西岩坂地内
対象敷地面積	約 3,000 m ²
用途地域	なし
建蔽率	70%
容積率	400%
その他	指定なし
日影規制	なし

(2) 施設概要

延べ床面積	約 1,000 m ² (目安)
要件	H A C C P 基準に準拠した施設
施設内容	要求性能基準書に示す諸室等とする。
学校給食センターに勤務する職員	所長 1 名、栄養士 1 名、調理員 4 名、臨時調理員 3 名 (平成 13 年 4 月 1 日現在)

1-3. 事業方式

民間事業者は事業の実施に必要な資金の確保を自ら行ったうえで、旧給食センターの解体・整地等、本件施設等の設計、建設ならびに本件施設等の維持管理及び修繕更新を行い、村が本件施設等の所有、ならびに運営を行う。事業方式は、B T O 方式である。

1-4. P F I 事業の内容

(1) 村が行う業務

次の業務は村が行う。

- ア 旧給食センターから新給食センターへの引越し
- イ 学校給食の提供に係る業務 (食材等の検収、保管、下処理、調理、幼稚園・小中学校への配送、同回収、洗浄など)
- ウ 学校給食の提供に付随した業務 (施設・設備等の清掃・清拭、調理室専用の白衣等の洗濯等、食材等の購入、食材納入業者の対応、残菜・廃棄物の処理など)
- エ 見学者等の対応

(2)民間事業者が行う業務

事業者が自ら行い、または委託若しくは請負により行う業務の範囲は次の通りである。

旧給食センターの解体・整地等

現在ある学校給食センター（旧給食センター）の解体・処分、調理設備等の処分、地中埋設物の撤去・処分、整地。

本件施設等の設計、建設及び関連業務

- ア 本件施設等の設計業務
- イ 本件施設等の建設工事及び関連業務
- ウ 工事監理業務
- エ 建築基準法による確認等本事業の実施のために必要な法令に定める手続等

必要設備等の調達に係る業務

- ア 1日1,000食の給食を無理なく供給できる厨房機器等の調達
- イ 1日1,000食の給食を無理なく供給できる食器類、食缶、トレイ等（ただし、これらは維持管理、修繕更新の対象としない。）の調達

車両及び備品のリース

- ア 幼稚園、小学校、中学校への配送車（2トン車1台）及び連絡用貨物車（軽1台）のメンテナンス付きリース
- イ 給食センターで使用する備品等のリース

本件施設等の維持管理に係る業務

- ア 建築に係る維持管理業務
- イ 衛生設備、空調機器、電気設備に係る維持管理業務
- ウ その他の維持管理業務
 - ・ 厨房機器の保守点検
 - ・ 生ゴミ処理機の保守点検
 - ・ 関係者不在時の施設警備（緊急時に30分以内で現場に到着できる体制の整備）
 - ・ 室内外の定期清掃（日常的な清掃は職員が行う）
 - ・ 植栽管理

本件施設等の修繕更新に係る業務

2. 落札者

審査の結果、落札者は下記グループに決定した。

大成建設グループ

代表企業 大成建設株式会社
松江土建株式会社

3. 落札者の選定方法

3-1. 審査委員会の設置

村は、民間事業者の審査・選定にあたり、学識経験者及び村職員により構成される「八雲村学校給食センター建設に係る民間資金等活用事業審査委員会」を設置した。

審査委員会の委員は下記の通りである。

(委員長)

小林 定 教 島根大学総合理工学部教授（建築学）

(副委員長)

白 鹿 千 壽 八雲村助役

(委員)

小 松 季 義 建築業
亀 山 英 嗣 設計事務所
泉 和 夫 八雲村教育長
三 島 敏 郎 八雲村総務課長

3-2. 審査方法

(1)一次審査

民間事業者の選定（一次審査）にあたり、平成13年5月21日の資格審査書類の受付に対し、3グループ企業が参加意思表明書及び資格審査に係る必要書類を提出した。

本件につき平成13年6月8日に審査委員会を開催し、各応募者から提出された資格審査書類の審査を行った結果、下記に示す3グループ企業を一次審査通過者として選定した。

審査結果：一次審査通過者（代表企業の五十音順）

大木建設グループ

代表企業 大木建設株式会社
カナツ技建工業株式会社
株式会社日立建設設計
ダイダン株式会社

大成建設グループ

代表企業 大成建設株式会社
松江土建株式会社

飛鳥建設グループ

代表企業 飛鳥建設株式会社
株式会社泰成エンジニアリング
株式会社小草建築設計事務所

審査項目

- 1 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当しないこと
- 2 資格確認基準日に八雲村もしくは鳥根県の指名停止中でないこと
- 3 最近 1 年間の法人税及び法人事業税を滞納していないこと
- 4 建設業法第 3 条第 1 項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること
- 5 村との交渉窓口として、鳥根県内に本・支店・営業所を開設する企業であること
- 6 HACCP システムに関する相当程度の知識を有する企業であること（承認施設の施工等実績、知識保有者の全部またはいずれか）

(2)二次審査

審査の公平性を確保するため、落札者が決定するまでは匿名で審査を行った。

ア) 入札価格の確認

入札参加 3 グループの入札価格が、村の設定する予定価格 (1,165,000 千円) を超えていないことを確認した。入札参加 3 グループの入札価格は下表のとおりである。

なお、これ以降は、入札価格の低い順に A グループ、B グループ、C グループとする。

	入札価格	現在価値換算額
A グループ	935,181 千円	513,529 千円
B グループ	988,930 千円	570,340 千円
C グループ	1,089,000 千円	627,699 千円

イ) 要求性能基準に係る確認

要求性能基準書において村が示した要求性能水準を満たしているかについて事前審査を行った。

138項目について提案書類を審査した結果、3グループとも要求性能基準を概ね満たしていると評価された。ただし、Bグループ、Cグループは、一部不足があるという指摘があった。

ウ) 提案内容に係る評価

各グループから提出された提案書類に基づき、下記の点について審査を行った。

視 点	配 点	審 査 内 容 及 び 配 点	
ア 設計・建設計画	40点	H A C C P基準への対応状況。	15点
		文部科学省「学校給食衛生管理の基準」への対応状況。	2点
		核施設となる機能（見学施設や会議室等）に係る提案内容。	3点
		働きやすさや働く者の労働を減じるような提案がなされている。	15点
		外観や内装等に係る提案内容。	5点
イ 維持管理	10点	学校給食センターの特性に配慮した維持管理が提案されている。	5点
		村の負担となる光熱水費の削減につながる提案がされている。	5点
ウ 修繕更新	10点	施設・設備の機能を維持するために必要な修繕更新が提案されている。	5点
		事業期間終了後も村が施設を継続して使用できる提案がされている。	5点
エ 事業計画	10点	事業を安定的に継続していくために必要な費用が見積られている。	5点
		資金調達、償還計画が確実になされている。	5点
オ 村の負担額	30点	村の負担額（現在価値換算額）が少ない。	15点
		村の支払が事業期間にわたり平準化されている。	15点

エ) 採点方法

採点方法の基本的考え方

- 1 性能（定性的事項）と入札価格の審査を行う
- 2 総合評価は、性能評価の得点と価格審査の得点の合算で行う。
総得点 = (性能評価に係る得点) + (価格に係る得点)

審査項目のア～エについての評価方法

- 1 審査委員6名が基準配点を満点として、順位でなく絶対評価により採点する。
- 2 各審査委員の平均値を得点とする。

審査項目のオ（入札価格）の計算方法

(最低入札額 / 入札額) × 15点 [現在価値換算後の入札額]

審査項目のオ（平準化）の計算方法

最も支払額が少ない年の金額 / 最も支払額が多い年の金額 × 15点

4. 審査講評

4-1. 設計・建設計画について

H A C C P 基準への対応状況

村は、近年のO-157等に係る状況に鑑み、本施設がH A C C P基準に準拠していることを重視していることから、ゾーニングや機械器具の配置状況、排水処理設備等の全体計画、内装の素材や仕上げ、照明器具の構造・照度、出入り口の設備などといった各部構造、温湿度管理や陽圧化の状況などの空調設備について審査を行った。結果、3グループとも「学校給食衛生管理の基準」や旧厚生省の各種ガイドラインに基づいた提案がなされるなど高い評価をえた。

文部科学省「学校給食衛生管理の基準」への対応状況

各グループとも必要な対応がなされていると評価された。ただし、Bグループについては手洗い場所が少ないこと、Cグループについては調理室の器具洗浄場所が汚染物用と非汚染物用に区分されていないことが指摘された。

核施設となる機能（見学施設や会議室等）に係る提案内容

身障者対応や見学通路を床面より高くするなどの提案が各社からなされたが、見学者が直接見学できる（奥の方に少し見える程度は不可）諸室が最も多いAグループの提案が優秀であると評価された。ただし、身障者用トイレの必要性について、島根県ひとにやさしいまちづくり条例との関係で懸念があることが指摘された。

働きやすさや働く者の労働を減じるような提案

ワーキンググループ（学校給食センター所長、栄養士、調理師等で構成）において、様々な意見がだされた。特に、下処理・調理からコンテナ回収・洗浄までの一連の流れ、衛生面への配慮、厨房機器の構成・機能・配置などについての意見が多く出された。各グループからの提案は、それぞれ長所短所をもちつつ工夫がなされた提案であったが、Aグループの提案は、諸室の配置、機器の配置が適切に計画されており動線の混乱・無駄が少なく、かつ、自動システム化された厨房機器が多く提案されるなどの点で優れていると評価された。

ワーキンググループとして当該参考意見を審査委員会に上程し、審査委員会において審査の結果、Aグループの提案が優れていると評価された。

外観や内装等に係る提案

外観については、それぞれ特色のある提案があった。その中で、平面計画が整形である点や雪ずり対策がなされている点、設備機器を屋上に配置し目隠し壁を設けるなど、細部について工夫がなされているAグループの提案が優れていると評価された。

4-2. 維持管理について

学校給食センターは、一般の人の入室が制限されていたり、学校期間中は稼働を中止することができないなど、維持管理には一般的な施設と異なった配慮が必要となる。

このような学校給食センターの特性に配慮した維持管理が提案されているかについて評価を行った結果、維持管理が容易にできるよう、天井裏にメンテナンス通路を設置したり、床下に配管ピットを設置し、将来の配管劣化による更新作業や厨房機器の配置変更（シンク・作業台など軽微な機器）に対応するなどしたA、Cグループの提案が優れていると評価された。ただし、Cグループについては、植栽についての提案、維持管理がないことや、保守点検周期についての提案がない項目があるなどの指摘があった。

また、学校給食センターの光熱水費は村が直接負担することから、当該コストの削減に資する具体的な提案がなされているかについて評価を行った。結果、空調機器や換気、断熱、電源・照明、給湯などでコスト削減のための工夫が具体的に提案されているA、Cグループの提案が優れていると評価された。

さらに、日常清掃は職員の重要な業務であるとともに、その他の定期的な維持管理業務や施設の寿命などに影響を与える重要な要素である。日常清掃のしやすさについて評価を行った結果、床や壁の素材、仕上げについて清掃に適しており、床と排水側溝の隅部、巾木をアール構造にするなど、各グループから日常清掃への工夫が具体的に提案された。

4-3. 修繕更新について

各グループから独自の考えに基づく計画が提案され、ほぼ同じ評価であった。

Aグループは、計画的な予防保全という考えのもと、必要な時期にメリハリの効いた修繕更新が計画されている点が評価された。また、事業期間終了直前に大規模な修繕更新が計画されており、事業期間終了後の数年間は村の修繕更新費負担は軽微である点も評価された。

Bグループは、修繕更新をこまめに行う点が評価された。ただし、修繕更新を平準化しているため、事業期間終了後に村の修繕更新費負担が継続的に必要になる可能性がある点と、リースの更新期間が長い点が指摘された。

Cグループは、ライフサイクルコスト削減の観点から、個別具体的な提案が多くなされていることが評価された。ただし、中古品リースが提案されている点について、機能の安定性に対する指摘がなされた。

4-4. 事業計画について

本事業は、運営は村が行うものの、一方で基盤である学校給食センターの維持管理及び修繕、厨房機器の更新、並びに運搬車両のメンテナンスなどは、事業者が今後30年間にわたり実施することから、事業を安定的に継続できる事業計画であることが必要である。そのため、事業継続の安定性や資金調達、償還計画などについて審査を行った。

結果、事業の安定性、確実性について難しい判断を要したが、中では、当初の資金が厚めに手当てされており、必要な費用を見込んだ上で事業者が利益を確保できる提案がなされたCグループの提案が優れていると評価された。

4-5. 村の負担額について

入札額及び平準化については、算式に基づき計算を行った結果、下記のとおりとなった。

Aグループ

- ・入札額：9億3,518万円・NPV：5億1,353万円
- ・評点：15.0点
- ・最も支払額の多い年の金額3,704万円・最も支払額の少ない年の金額2,545万円
- ・評点：10.3点

Bグループ

- ・入札額：9億8,893万円・NPV：5億7,003万円
- ・評点：13.5点
- ・最も支払額の多い年の金額3,296万円・最も支払額の少ない年の金額3,296万円
- ・評点：15.0点

Cグループ

- ・入札額：10億8,900万円・NPV：6億2,770万円
- ・評点：12.3点
- ・最も支払額の多い年の金額3,630万円・最も支払額の少ない年の金額3,630万円
- ・評点：15.0点

4-6. 採点結果

	配点	A グループ	B グループ	C グループ
H A C C P基準への対応状況。	15点	15点	14点	14点
文部科学省「学校給食衛生管理の基準」への対応状況。	2点	2点	1点	1点
核施設となる機能(見学施設や会議室等)に係る提案内容。	3点	3点	2点	2点
働きやすさや働く者の労働を減じるような提案がなされているか。	15点	14点	7点	8点
外観や内装等に係る提案内容。	5点	5点	3点	3点
学校給食センターの特性に配慮した維持管理が提案されているか。	5点	5点	4点	3点
村の負担となる光熱水費の削減につながる提案がされているか。	5点	5点	3点	5点
施設・設備の機能を維持するために必要な修繕更新が提案されているか。	5点	5点	5点	4点
事業期間終了後も村が施設を継続して使用できる提案がされているか。	5点	5点	4点	5点
事業を安定的に継続していくために必要な費用が見積られているか。	5点	4点	3点	5点
資金調達、償還計画が確実になされているか。	5点	4点	3点	4点
村の負担額(現在価値換算額)が少ないか。	15点	15点	14点	12点
村の支払が事業期間にわたり平準化されているか。	15点	10点	15点	15点
合計		90点	76点	81点