

(仮称)富士見こども施設整備計画  
民間事業者選定結果

平成19年10月

千代田区

(仮称)富士見こども施設整備計画にかかる民間事業者選定につきましては、(仮称)富士見こども施設整備計画にかかる選定事業者審査委員会における優秀提案の選定結果をふまえ、「三菱UFJリースグループ」を優先交渉権者として決定し、現在契約締結に向けた準備を進めております。

ここに、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第8条の規定に基づき、審査委員会の審査講評等の客観的な評価結果について、公表いたします。

平成19年10月

千代田区長 石川 雅己

(仮称) 富士見こども施設整備計画  
提案審査講評

平成19年9月

(仮称) 富士見こども施設整備計画にかかる  
選定事業者審査委員会

(仮称)富士見こども施設整備計画に関する提案審査の結果を次のとおり講評します。

平成19年9月

(仮称)富士見こども施設整備計画に  
かかる選定事業者審査委員会  
委員長 山内 弘隆

(仮称)富士見こども施設整備計画にかかる選定事業者審査委員会

(平成18年12月7日委嘱)

【学識経験者関係】

| 氏名    | 所属・役職          |   |
|-------|----------------|---|
| 山内 弘隆 | 一橋大学商学部教授《委員長》 |   |
| 植松 貞夫 | 筑波大学附属図書館長・教授  |   |
| 小幡 純子 | 上智大学大学院法学研究科教授 |   |
| 山本 真実 | 淑徳大学総合福祉学部准教授  | 1 |
| 稲生 信男 | 東洋大学国際地域学部准教授  | 2 |

【区職員関係】

| 氏名     | 所属・役職                   |   |
|--------|-------------------------|---|
| 渡辺 ひとみ | 政策経営部政策推進担当部長           | 3 |
| 立川 資久  | 教育委員会事務局特命担当部長(次世代育成担当) | 4 |
| 島崎 友四郎 | 教育委員会事務局こども・教育部長        | 5 |

1 平成19年3月31日までは、淑徳大学総合福祉学部助教授

2 平成19年3月31日までは、東洋大学国際地域学部助教授

3 平成19年3月31日までは、政策経営部政策担当部長 三柳鉄雄

4 平成19年3月31日までは、保健福祉部次世代育成支援担当部長 島崎友四郎

(平成19年4月1日組織改正、人事異動により変更)

5 平成19年3月31日までは、教育委員会事務局次長 渡辺ひとみ

(平成19年4月1日組織改正、人事異動により変更)

## 目 次

|                        | 頁  |
|------------------------|----|
| ．事業の概要                 | 1  |
| 1．事業名称                 | 1  |
| 2．施設の概要                | 1  |
| 3．公共施設の管理者の名称          | 1  |
| 4．事業の範囲                | 1  |
| 5．事業期間                 | 2  |
| 6．事業方式                 | 2  |
| ．優秀提案の選定について           | 3  |
| 1．優秀提案選定の考え方           | 3  |
| 2．優秀提案選定経過             | 3  |
| ．審査結果                  | 5  |
| 1．資格審査                 | 5  |
| 2．事業提案審査               | 6  |
| （1）基礎審査                | 6  |
| （2）定量化審査               | 6  |
| ．総評                    | 15 |
| ．選定事業者に対する審査委員会からの付帯意見 | 15 |

・事業の概要

1. 事業名称

(仮称) 富士見こども施設整備計画

2. 施設の概要

施設規模：約 11,000 m<sup>2</sup>程度

施設の立地条件

|         |                           |
|---------|---------------------------|
| 事業場所    | 東京都千代田区富士見1丁目1の3.4.5.7番地  |
| 敷地面積    | 約 7,356.39 m <sup>2</sup> |
| 用途地域    | 第1種住居地域                   |
| 建蔽率     | 60% (耐火建築物・緩和で 70%)       |
| 容積率     | 400%                      |
| その他地域地区 | 防火地域・第1種文教地区              |

3. 公共施設の管理者の名称

千代田区長 石川 雅己

4. 事業の範囲

(1) 設計及び建設業務

富士見小学校・こども園、児童健全育成機能、地域活性化機能の設計・建設及び施工監理、その他これらを実施する上で必要とされる各種手続を行う。

(2) 区の所有権取得支援業務

事業者は、各施設の竣工後、施設を区に引き渡し、区が主体となる表示登記、保存登記に必要な事務を行う。

(3) 施設の維持管理業務

事業者は、次の項目について維持管理業務を行う。

建築物保守管理業務

建築設備保守管理業務

植栽・外構保守管理業務

環境衛生・清掃業務 (建築物内及び敷地内の清掃業務)

安全管理業務

備品等保守管理業務

なお、業務要求水準書に示す要求水準を満たすために必要な一切の修繕を含む。

(4) 施設の運營業務

事業者は、次の項目について運營業務を行う。

全体マネジメント支援業務  
児童健全育成機能の運営業務  
地域開放事業の運営業務  
給食の運営業務

#### 5．事業期間

設計及び施工期間 : 事業契約締結日～平成 22 年 1 月 31 日  
竣工・引渡し : 平成 22 年 1 月 31 日  
開業準備期間 : 平成 22 年 2 月 1 日～平成 22 年 3 月 31 日  
供用開始 : 平成 22 年 4 月 1 日  
維持管理運営期間 : 平成 22 年 4 月 1 日～平成 37 年 3 月 31 日

#### 6．事業方式

本事業は PFI 法に基づいて、区の要求水準を満たす施設の整備を事業者が行い、竣工後は区が本施設を所有し、事業者が施設の維持管理業務及び一部の運営業務を実施する BTO (Build - Transfer - Operate) 方式とする。

## ・優秀提案の選定について

### 1．優秀提案選定の考え方

(仮称)富士見こども施設は、学校単独施設ではなく、子育て全般の拠点や地域交流、防災などの機能を付加した地域社会の核となるべき複合施設である。このため、PFI事業者には、設計建設や維持管理の一括発注による複合施設の効率的な設計、維持管理業務に加えて、PFI事業者の専門的な知識や創意工夫、事業能力などを発揮した施設維持管理業務のほか、児童健全育成機能や給食運営などの各分野において、そのノウハウを最大限に発揮することが求められている。

しかし、15年間という長期にわたる契約であるため、予期せぬ事態が発生する可能性も否定できない。そこで、子どもたちの健全育成に寄与する施設であることをふまえ、事業者選定には特段の注意を払うとともに、日常運営についても、実際の維持管理・運営会社(SPC)と設置者である千代田区との協力が円滑に進むような仕組みづくりも必要である。

こうしたことから今回の優秀提案選定(定量化審査)にあたっては、予定価格をあらかじめ公表し、審査項目のうち性能に関する配点割合を大きくするなど、性能を重視すると同時に、長期間の運営業務を考慮して、事業の安定性・継続性に関しての財務分析や事業者の社会貢献・地域貢献に関する事項についても審査を行った。

このほか選定方式については、(仮称)富士見こども施設の業務要求水準が多岐にわたっていることから、「総合評価一般競争入札」でなく、選定後の調整の余地があり、優先交渉権者と契約に至らなかった場合にも次順位事業者との交渉の余地もある「公募型プロポーザル方式」を採用した。

### 2．優秀提案選定経過

優秀提案の選定にあたっては、あらかじめ学識経験者の意見を聞く必要があることから、学識経験者等の外部委員及び本区職員で構成する「(仮称)富士見こども施設整備計画にかかる選定事業者審査委員会」(以下「審査委員会」という。)を設置した。

審査委員会では、まず審査基準を決定し、募集要項等とあわせて公表を行った。それにもとづき、「(1)資格審査」、「(2)事業提案審査」の2段階の審査を実施し、その審査結果に基づき優秀提案を選定した。

「(1)資格審査」において、応募グループの構成員等の参加資格要件(区の指名停止の有無、区内中小企業参加の有無等) 法的要件(一級建築士等の法的登録の有無)等の確認を行った。また「(2)事業提案審査」において、応募者の事業遂行能力や提案内容が区の定めた業務要求水準を満たしていることを確認する「基礎審査」を実施し、「基礎審査」のすべての項目を満たした提案に対して、提案内容を定量的に評価し得点化する「定量化審査」を行った。



| 日 程               | 内 容  |
|-------------------|--|
| 平成 18 年 12 月 7 日  | 第 1 回審査委員会（実施方針〔修整版〕の検討、公募型プロポーザル方式の採用実施を決定） |
| 平成 18 年 12 月 15 日 | 実施方針〔修整版〕公表                                  |
| 平成 18 年 12 月 22 日 | 業務要求水準書（案）の公表                                |
| 平成 19 年 1 月 12 日  | 第 2 回審査委員会（審査基準、募集要項等の検討）                    |
| 平成 19 年 1 月 29 日  | 実施方針〔修整版〕及び業務要求水準書（案）に関する質問回答公表              |
| 平成 19 年 2 月 15 日  | 募集要項等の公表                                     |
| 平成 19 年 3 月 12 日  | 募集要項等に関する質問回答公表                              |
| 平成 19 年 3 月 22 日  | 参加表明書、参加資格確認申請書の受付                           |
| 平成 19 年 3 月 28 日  | 資格審査結果の通知                                    |
| 平成 19 年 4 月 17 日  | 第 3 回審査委員会（具体的な審査の進め方の検討）                    |
| 平成 19 年 5 月 15 日  | 提案書の受付                                       |
| 平成 19 年 7 月 6 日   | 第 4 回審査委員会（事業者ヒアリング、提案書の審査）                  |
| 平成 19 年 7 月 17 日  | 第 5 回審査委員会（提案書の審査、優秀提案の選定）                   |

「定量化審査」は、提案価格（サービス購入費）に関する事項、財務（事業の経済性・効率性、安定性・継続性）に関する事項、全体計画に関する事項、事業の安全性に関する事項、設計・建設業務に関する事項、維持管理業務に関する事項、運営業務に関する事項、社会貢献・地域貢献に関する事項の 8 項目を設定した。

このうち、提案価格の評価については、予め公表した「審査基準」に基づき、絶対評価により得点化した。

また、～ の審査項目については、区の求める業務要求水準を満たした場合を 0 点とし、その他に優れている点の度合いによって配点を上限として評価を加点する加算方式とした。（詳細については、募集要項とあわせて公表した「審査基準」を参照）

| 審査項目（大項目）           |                 | 配点（満点） |
|---------------------|-----------------|--------|
| 提案価格（サービス購入費）に関する事項 |                 | 20点    |
| 財務に関する事項            |                 | 30点    |
| 性能に関する事項            | 全体計画に関する事項      | 10点    |
|                     | 事業の安全性に関する事項    | 10点    |
|                     | 設計・建設業務に関する事項   | 50点    |
|                     | 維持管理業務に関する事項    | 20点    |
|                     | 運營業務に関する事項      | 40点    |
|                     | 社会貢献・地域貢献に関する事項 | 20点    |
| 合 計                 |                 | 200点   |

< 評価式 >

総合得点 = の得点+ の得点+ の得点+ の得点+ の得点+ の得点+ の得点+ の得点

（なお、評価点については、評価項目毎に、小数第四位を四捨五入し、小数第三位までを求める。）

## ・ 審査結果

### 1. 資格審査

平成 19 年 3 月 22 日に参加表明書及び参加資格確認申請書の受付を行ったところ、下表のとおり、3 グループの参加表明があり、資格審査を行った。

資格審査の結果、申請のあった全てのグループが参加資格要件を満たしていることを確認し、平成 19 年 3 月 28 日付で、各グループに参加資格を有することを通知した。

|   | グループ名                           | 代表企業                            |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| P | 小学館プロダクショングループ                  | 株式会社小学館プロダクション                  |
| Q | ビル代行グループ                        | 株式会社ビル代行                        |
| R | ダイヤモンドリースグループ<br>(三菱UFJリースグループ) | ダイヤモンドリース株式会社<br>(三菱UFJリース株式会社) |

(\*) Rグループについては、平成 19 年 4 月 1 日付にて代表企業であるダイヤモンドリース株式会社が、合併により三菱UFJリース株式会社に社名変更したため、グループ名も変更

この後、平成 19 年 4 月 25 日付でQグループの代表企業である株式会社ビル代行から応募辞退届が提出されたことにより、最終的に事業提案審査を受けた事業者は2グループとなった。

## 2. 事業提案審査

### (1) 基礎審査

各グループの提案内容が審査基準に示す基礎審査の要件を充足しているかについて審査を行い、その結果、2グループとも要件を充足していることを確認した。

### (2) 定量化審査

定量化審査の項目( 提案価格(サービス購入費)に関する事項、 財務に関する事項、 全体計画に関する事項、 事業の安全性に関する事項、 設計・建設業務に関する事項、 維持管理業務に関する事項、 運営業務に関する事項、 社会貢献・地域貢献に関する事項)について評価を行った。

審査にあたっては、 を除いて、評価項目についてさらに細項目に細分化し、それぞれ5段階(A段階～E段階)で評価を行った。

5段階評価にあたっては、区の要求する水準を満たした提案内容の場合をE評価(配点×0%)とし、要求水準を超えて事業者の創意工夫が見られる事項がある場合、その度合いに応じてD評価(配点×25%)からA評価(配点×100%)まで加点する加点方式による評価を行った。なお、提案があっても要求水準以上の付加価値がないものや、提案内容の具体性や実現性に乏しいもの、効果が期待できず特に優れていると認められない場合等については、加点の対象とはしなかった。

#### < 段階評価 >

|   | 評価内容                         | 点数化の方法       |
|---|------------------------------|--------------|
| A | 特に秀でて優れている                   | 当該項目の配点×100% |
| B | 秀でて優れている                     | 当該項目の配点×75%  |
| C | 優れている                        | 当該項目の配点×50%  |
| D | わずかに優れている点を認める               | 当該項目の配点×25%  |
| E | 要求水準は満たしているが、特に優れている点が認められない | 当該項目の配点×0%   |

このように要求水準を満たした場合をゼロベースとして、創意工夫の度合いに応じて加点する加算評価方法を採用しているため、定量化審査において、結果として配点に対して低い点数が付けられている項目も散見される。しかし、点数が低い項目とは、加点評価すべき優れた内容が少なかったということの意味しており、基礎審査において区が求める要求水準のレベルをクリアしている以上、「劣悪で問題のある提案」という意味ではないことを留意していただきたい。

今回の定量化審査の結果、優秀提案として選定されたRグループの提案も、選定されなかったPグループの提案も、200点の配点に対し5割程度の得点結果ではあるが、こどもの健全育成をはかる複合施設というきめ細かな配慮が求められる難しい施設にもかかわらず、両グループともに総力を結集し、区が求める要求水準を超える優れた提案が寄せられ

たことを、審査委員会としても高く評価したい。

1) 提案価格(サービス購入費)に関する事項(配点:20点)

提案価格の評価については、公表された予定価格(8,687,000,000円)をふまえ、配点(20点)に対し、「60億円を20点、60億円未満の提案については、一律20点、

60億円を超え、85億円未満の提案については、60億円を1億円上回るごとに0.8点の割合で減点、85億円以上の提案については、一律0点とする。(ただし予定価格を超過した場合は失格)」というルールのもとに得点化した。

なお、得点は小数第4位を四捨五入し、小数第3位までをもって得点とした。

その結果、各グループの点数は下記のとおりとなった。

[Pグループ] 5.218点

[Rグループ] 3.305点

2) 財務に関する事項(配点:30点)

ここでは、「事業の経済性・効率性(10点)」、「事業の安全性・継続性(20点)」の項目から評価を行った。

[Pグループ]

利用者の安全性や利便性、施設の安定性や継続性を基本としてバランスよく事業費を配分している。施設の整備や維持管理の分野においては、省エネ、ライフサイクルコストや運営費の削減など、事業の効率化を図るための工夫もみられる。また、契約事業期間終了後を見据え、コストが最小となるような施設計画や、終了時の建築診断を基にした終了後の長期修繕計画の作成などのフォロー体制についても評価された。

また、資金調達の際の出資・劣後ローンに関する出資者や金融機関の確約書が提出され、外部のファイナンシャル・アドバイザーを採用するなど事業運営の安定性・確実性の高い計画となっている。さらに、資金が不足した場合に備えて予備費の調達や配当抑制などの現金の余裕を確保する具体的な対応策が提示されていることも評価された。

[Rグループ]

事業全体のコスト削減を図りつつも、こども施設として「安全かつ健康的で豊かな施設環境の確保」につながるものに対しては重点的に事業費を配分している。施設の整備や維持管理の分野においては、省エネ、ライフサイクルコストや人件費の削減など、事業の効率化を図るために具体的に検討し、多彩な工夫がみられる。また、契約事業期間終了後の対応については、事業終了4年前から具体的な計画のもとに修繕等を実施するとともに、1年前に引継ぎ委員会を設置して具体的な引継計画の策定を行い、さらに終了後1年間のフォロー体制を提案するなど、全体的にきめ細かな提案内容が評価された。

また、資金調達の際の出資・劣後ローンの拠出義務に関する協定を定める予定であり、

金融機関からの関心表明書も提出されていることから事業運営の確実性のある計画となっている。さらに、資金が不足した場合に備えて予備費の調達や配当抑制などの現金の余裕を確保する具体的な対応策が提示されていることも評価された。

### 3) 全体計画に関する事項(配点：10点)

ここでは、「事業実施体制(5点)」、「提案の整合性(5点)」の項目について評価した。

#### 【Pグループ】

事業実施体制については、区との連絡体制が一元化されており、代表企業をはじめ管理・運営企業がSPC出資の過半を占めていることから、契約事業期間を通じた管理・運営業務に積極的な取組が期待されることなどが評価された。

提案の整合性については、富士見こども施設の理念を「子どもの森(杜・森・杜)」として、こどもの安全確保や憩い・賑わいの考え方、コミュニティの核としての機能を打ち出すなど、ベースとなる事業の理念と連続性のある具体的な取組方針を打ち出していた。

#### 【Rグループ】

事業実施体制については、SPC内において、代表企業がプロジェクト総括として参画し、管理・運営企業も出資者として参加するなど、契約事業期間を通じた管理・運営業務に積極的な取組が期待されることなどが評価された。

提案の整合性については、「総合こども施設」として地域の活性化という理念を打ち出しており、連携する団体名を明示するなど取組方針が具体的であった。

### 4) 事業の安全性に関する事項(配点：10点)

ここでは、「リスクへの対応(8点)」、「事業の破綻時(2点)」の項目から評価を行った。

#### 【Pグループ】

リスクへの対応については、構成員等の間での役割及びリスクの分担について協定書にて具体的に取り決め、想定されるリスクに応じた実効性のある対応策を提案している。また、資金の不足額の程度に応じた資金調達方法を設定し、不可抗力によるリスクを最小化する方策にも工夫が見られ、検討の熟度が高いことが評価された。

事業破綻時の対応についても、構成員間にて協定を締結し、問題発生の場合の具体的な取り決めや代替となるバックアップサービサーを確保していることが評価された。

#### 【Rグループ】

リスクへの対応については、過去のPFI事例の事例を参照しながらリスク分担を整理しており相応の工夫が見られるが、構成員等の具体的な対応策までは言及されておらず、一般的な提案に留まっていた。

事業破綻時の対応についても、代替となるバックアップサービスの確保、保険の付保について言及しているが、やや具体性に欠けていた。

#### 5) 設計・建設業務に関する事項(配点：50点)

ここでは、「土地利用・景観計画」、「建築計画」、「意匠計画」、「構造計画」、「設備計画」、「防災計画」、「建設・工事監理計画」の7項目から評価した。

##### 【Pグループ】

建物の階数をおさえ、周辺の建物への影響を考慮した計画であるとともに、屋上緑化や壁面緑化を積極的に計画し、樹木の選定についてもゾーンごとに具体的に提案するなど環境に配慮した提案である。また各施設のエントランスを集約的に配置し、各施設利用者のアクセスを分かり易くするとともに、エントランスホールを吹き抜けとすることで、開放的な空間を確保するなどといった点が評価された。

しかし、屋外運動場については、直線走路が運動場の端ぎりぎりまで計画され、直線走路が芝生部分を分断する計画となっており、使い勝手の面から制約が生じかねない提案である。こども園の専用園庭については、敷地の南側に設置されているが、南に隣接する建物により日照時間の十分な確保が難しく、小学校の普通教室のレイアウトについては、学年により東向き、南向き、西向きとまちまちである上に、将来の学級数の増減に対して柔軟に対応することが難しいレイアウトである。さらに障害者用の駐車場からエントランスまでの距離が離れていることや、外壁の吹き付けタイル塗装や外装カーテンウォールを計画したことによりメンテナンスの難しさが想定されること、そして地階の構造的なバランスに不安が残る計画であるなどといった点から、高い評価を得るには至らなかった。

##### 【Rグループ】

敷地の南側に開けた整形な屋外運動場を配置することで、普通教室や保育室の全室に南向きによる採光を確保し、日照・通風に非常に配慮がなされた提案である。また、建物は圧迫感を抑えた外観であり、敷地の高低差や形状を有効に利用して、掘削や盛り土等を極力減らし、周囲の環境に配慮した施設配置計画となっている。さらに、屋上緑化や壁面緑化を積極的に計画するばかりでなく、具体的な芝生の種類も考慮しつつ屋外運動場の全面芝生化も提案するなど、敷地全体の緑化計画に関しても優れている。

建物のエントランスにはオープンスペースを設けており、地域活性化施設と合わせて、地域への開放性や交流を促す工夫をしていることが大きな特徴であるが、エントランス付近における各施設への動線の混在については、若干の工夫が求められる。また、1階の施設管理室を防災センターとして、すべての施設に直通する階段が設置されており、エントランスから各施設へ移動する人の動線もスムーズで、すべての居室から2方向への避難路が確保されるなど、防災計画の面でも優れている。小学校においては、普通教室

ゾーンと地域開放を考慮した特別教室ゾーンが明確に分けられた配置計画であり、将来の学級数の増減にも対応しやすい配置となっているほか、廊下への自然採光にも配慮がなされている。建物の外壁における磁器質タイルの採用や、屋外設備シャフト計画など、メンテナンスや将来の更新にも十分に配慮している。

こうしたさまざまな点から、設計・建設業務の各部門で優れた提案として高い評価を得ることとなった。

#### 6) 維持管理業務に関する事項(配点：8点)

ここでは、「維持管理業務全般」、「建築物保守管理業務」、「設備保守管理業務」、「植栽・外構維持管理業務」、「環境衛生・清掃業務」、「安全管理業務」、「備品等保守管理業務」の7項目から評価を行った。

##### 【Pグループ】

維持管理業務全般について、業務要求水準に沿ったひとつおりの提案はなされており、維持管理に関する一定のレベルは確保されていた。しかし、業務実施体制や業務内容について具体性に欠けるものや、一般的な内容にとどまる提案も見受けられ、高い評価を得るには至らなかった。

##### 【Rグループ】

保守管理、清掃、植栽管理など、維持管理業務のそれぞれの分野において、日常・定期・特別・臨時などに区分して、具体的な提案がなされていた。また、修繕・更新計画については、長期修繕計画(30年)、中期修繕計画(5年)、年間作業計画書(1年)、月間作業実施計画書(1月)などといったように段階的に設定を行い、15年間の維持管理期間全体にわたっての具体的な修繕・更新計画が図解をもって提案されていた。芝生の管理についても、専門の事業者をアドバイザーとしており、維持管理業務全般にわたる実施体制や作業内容について、具体的かつきめ細かに検討された提案として高い評価を得た。

#### 7) 運営業務に関する事項

##### 全体マネジメント支援業務(配点：10点)

ここでは、「業務方針」、「業務体制」、「業務計画」の3項目から評価を行った。

##### 【Pグループ】

業務方針について、複合施設で関係者が多岐にわたることを踏まえ、区との一元的な窓口となり、施設全体を効率的かつ効果的に運用できるマネジメントの支援をしていく方針である。業務体制については、児童健全育成機能館長と兼務する責任者の配置方針や区との連絡体制も分かりやすく具体化されている。業務計画についても、運営協議会や緊急時対応などの体制について具体的であり、施設の利用促進や地域連携についての提案もあり、優れている提案として評価された。

## 【Rグループ】

業務方針について、複合施設で関係者が多岐にわたることを踏まえ、各事業者間の境界や距離を感じさせないクイックレスポンスや高品質な運営を行う方針である。業務体制については、維持管理業務責任者が兼務する責任者の配置方針や区との平常時や緊急時の連絡体制も具体化されている。業務計画についても、運営協議会や緊急時対応の体制について具体的であり、総合窓口におけるレセプション機能の強化やワンストップサービスの実現などの提案もあることが評価された。

### 児童健全育成機能運営業務（配点：20点）

ここでは、「運営方針」、「運営体制等」、「運営計画」、「サービスの維持向上方策」の4項目から評価を行った。

## 【Pグループ】

「富士見こどもの森」など、総合こども施設としての運営方針や運営計画が提案され、地域還元型の人材活用や遊びのパッケージ化など独自のノウハウを取り入れた提案が評価された。一方、「地域住民との交流など」については、やや具体性に欠ける部分もあるように見受けられた。

児童指導については、子ども自身の「自主性」・「主体性」・「遊びの環境」に配慮しており、長期的な観点から中高生等を対象とした「ふじみっこ指導者養成塾」におけるボランティアの受け入れや、乳幼児親子を対象とした「子育て支援業務」における一時（いっとき）預かり保育など、民間事業者ならではのプログラムや講演会の提案もあることが評価された。

全体の運営上、「館長」に苦情対応などの役割が集中しすぎている傾向も見られるが、「第三者評価の活用」「職員育成」などのサービスの質の維持向上方策についての提案もあることが評価された。

## 【Rグループ】

運営方針が箇条書きで列記されているものの、事業全体の運営理念についてはやや明確性を欠くものであった。運営体制や運営計画、サービスの維持向上については、「富士見こども施設運営マニュアル」、「コミュニケーションボックスの設置」、「顧客満足度調査」、「協力大学教授との連携」、「人材養成・研修」、「子育てサポーター制度」等、民間事業者ならではの数々の提案がなされ、評価された。

しかし、自由来館児童の指導にあたる職員の配置が少なめであるように見受けられ、高い評価を得ることはできなかった。

また、地域・NPOとの連携によるさまざまな遊びのプログラム提案や、中高生指導における「キャリア・カウンセリング」などの独自の提案については評価されたが、「子育て支援業務」について、中核業務である「一時預かり保育」についての特段の言及がないなど、区の意向に対する具体的な提案がやや不足しているという印象を受ける部分もあ



り、高い評価を得ることはできなかった。

#### 給食運營業務（配点：10点）

ここでは、「運営方針」、「運営体制等」、「安全性等」の3項目から評価を行った。

##### 【Pグループ】

運営方針については、「食を通じた新たな学校給食への貢献」を理念とし、事業者のレストラン運営実績やノウハウを活かし、区と協力して「食育」への貢献を行なうなどの提案があることが評価された。

運営体制については、従業員の欠員に備え2名の加員体制をとっている上、本社および近隣の事業所より応援体制をとるなどの堅実な体制を提案し、アレルギー食については専門の調理員を配置して完全分離を図るなどの提案があることが評価された。

##### 【Rグループ】

運営方針については、「学校給食は教育の一環」という考えのもとに、千代田区のベストパートナーとなることにより、給食の質の向上に貢献するという考えがみられる。

運営体制については、アレルギー食に関して専用調理コーナーで専任調理員が調理を行い、管理栄養士がサポートする体制を提案し、安全面での食中毒事故予防策については、施設独自に「富士見衛生管理マニュアル」を作成し、遵守・徹底を行うといった提案があることが評価された。

しかし、学校とこども園の給食厨房が1か所にまとめられており、スペースや機器の配置数についてやや少なめであるような印象を受ける提案であった。

#### 8) 社会貢献・地域貢献（配点：20点）

ここでは、「社会貢献」、「地域貢献」の2項目から評価を行った。

##### 社会貢献

##### 【Pグループ】

社会貢献については、グループ全体として、環境、福祉、次世代育成、男女平等参画などの幅広い分野において活動実績が認められ、特に、次世代育成に向けた計画の策定・推進や企業内における女性社員の就業環境を向上させるための取組では、全構成員がそれぞれ活動実績を示していることから、高い評価を得ることができた。

地域貢献については、避難訓練・救命講習会参加、防災備品・AED設置等の地域防災活動に対して全構成員が取り組んでいることが評価された。一方、まちづくりへの取組では、優良建築物の建築で一事業者のみが評価されるにとどまった。また、今後の富士見地域への貢献について、子育て支援や防災訓練の実施・災害時支援体制の構築の点が評価された。

##### 【Rグループ】

社会貢献については、ごみ削減・省エネの活動や障害者・高齢者の雇用促進など、幅

広い分野において活動実績が認められ、特に、女性社員の就業環境を向上させるための取組や会社組織としてのボランティア活動の実践では、全構成員がそれぞれ活動実績を示していることから、高い評価が得ることができた。

地域貢献については、地域防災の面ではほとんどの構成員の取り組みが認められた。また、今後の富士見地域への貢献では、防災訓練やさくら保存活動への支援等の点が評価された。

#### 9) 定量化審査の結果（優秀提案の選定）

定量化審査の結果、

【Pグループ】 86.693点

【Rグループ】 96.980点

となり、第一位のRグループを優秀提案として選定した（表1参照）。

#### 【Rグループ】

グループ名称： 三菱UFJリースグループ

代表企業 三菱UFJリース株式会社

構成員 建設工事；共立建設株式会社

設計・監理；株式会社日総建

電気工事；株式会社東京エネシス

設備工事；三菱電機ビルテクノサービス株式会社

維持管理；株式会社シービーエス

給食運営；株式会社ニッコクトラスト

協力会社 建設工事；株式会社植木組東京支店

電気工事；株式会社トーニチテクノ

設備工事；金座商事株式会社

維持管理；アラコム株式会社

児童健全育成機能；株式会社ポピンズコーポレーション

表1 審査結果

|                  | 配点         | 小学館プロダクション<br>グループ | 三菱UFJリース<br>グループ |
|------------------|------------|--------------------|------------------|
| <b>財務に関する事項</b>  | <b>50</b>  | <b>22.218</b>      | <b>21.305</b>    |
| 提案価格             | 20         | 5.218              | 3.305            |
| 事業の経済性・効率性       | 10         | 4                  | 6                |
| 事業の安定性・継続性       | 20         | 13                 | 12               |
| <b>全体計画</b>      | <b>10</b>  | <b>3.75</b>        | <b>4.5</b>       |
| 事業実施体制           | 5          | 3.75               | 3.75             |
| 提案の整合性           | 5          | 0                  | 0.75             |
| <b>事業の安全性</b>    | <b>10</b>  | <b>6.5</b>         | <b>4</b>         |
| リスクへの対応          | 8          | 5                  | 3                |
| 事業の破綻時           | 2          | 1.5                | 1                |
| <b>設計・建設業務</b>   | <b>50</b>  | <b>15.5</b>        | <b>27.875</b>    |
| 土地利用・景観計画        | 6          | 1.875              | 3.75             |
| 建築計画             | 15         | 3                  | 7.5              |
| 意匠計画             | 8          | 2.75               | 5.25             |
| 構造計画             | 6          | 0.25               | 2.125            |
| 設備計画             | 8          | 4                  | 5.25             |
| 防災計画             | 3          | 1.75               | 1.5              |
| 建設・工事監理計画        | 4          | 1.875              | 2.5              |
| <b>維持管理業務</b>    | <b>20</b>  | <b>5.25</b>        | <b>14</b>        |
| 維持管理業務全般         | 5          | 1.25               | 3.75             |
| 建築物保守監理業務        | 2          | 0.5                | 1.5              |
| 設備保守管理業務         | 3          | 0                  | 1.5              |
| 植栽・外構維持管理業務      | 3          | 1                  | 3                |
| 環境衛生・清掃業務        | 3          | 1.5                | 2.25             |
| 安全管理業務           | 2          | 0.5                | 1.5              |
| 備品等保守監理業務        | 2          | 0.5                | 0.5              |
| <b>運営業務</b>      | <b>40</b>  | <b>20.125</b>      | <b>14.8</b>      |
| 全体マネジメント支援業務     | 10         | 6.5                | 5.5              |
| 児童健全育成機能         | 20         | 9.375              | 6.05             |
| 給食運営             | 10         | 4.25               | 3.25             |
| <b>社会貢献・地域貢献</b> | <b>20</b>  | <b>13.35</b>       | <b>10.5</b>      |
| 社会貢献             | 5          | 4.1                | 4.29             |
| 地域貢献             | 15         | 9.25               | 6.21             |
| <b>合 計</b>       | <b>200</b> | <b>86.693</b>      | <b>96.980</b>    |

#### ・総評

本事業は小学校、こども園（幼保一元施設）、児童健全育成機能（児童館業務を含む 0～18 歳までの児童を対象とした施設）、地域活性化施設を複合化した「総合こども施設」という千代田区としても新たな試みであり、全国的に見ても極めて先進的な事例である。

また、本事業は、千代田区が P F I 方式による施設整備を単独で実施し、公募型プロポーザル方式で事業者を選定する初めての事例となった。

本施設は、敷地条件が厳しいうえに、複数の機能を整備すること、施設の有効活用や周辺への配慮等から高さや面積を抑えた難度の高い業務要求水準であった。さらに施設の維持管理・運営面においても、複合施設の維持管理業務、民間での実績が少ない児童健全育成機能などの複数業務が事業範囲とされていた。

このように、本事業はハード面、ソフト面の双方から難しい事業であったにもかかわらず、両グループは内容を積極的に検討され、極めて意欲的な提案がなされたことに感謝の意を表す次第である。

優秀提案の選定にあたっては、透明性、公平性を確保するため、審査基準を予め公表し、可能な限り定量化に努めた。また、審査にあたっては、公平な視点から評価できるように、代表企業以外の具体的な企業名を伏せた上で事業者提案の審査を行った。

この結果、今回審査委員会において、三菱 U F J リースグループの提案が優秀提案として選定されたものである。

#### ・選定事業者に対する審査委員会からの付帯意見

最後に、本審査委員会では今回優秀提案として選定した三菱 U F J リースグループの各構成員等、及び今後設立される S P C に対して、提案された内容を確実に実行することはもちろんのこと、さらにより良いこども施設とするために、以下の諸点についても十分に配慮していただけるよう、審査委員会として要望する。

本事業は区が単独で行う初めての P F I 事業として、子どもたちの健全育成をはかる複合施設を整備するものである。このため、今後、施設的设计・施工や S P C 事業者による維持管理、運営にあたって、予期せぬ事態が発生することも想定される。

このため、こども施設の整備、維持管理、運営にあたっては、学校・こども園関係者や地域住民、利用者の声などにも積極的に耳を傾けるとともに、地域に愛されるより良いこども施設となるよう、地元や区からの要請に対しては、誠心誠意応えていくよう努めていただきたい。

今回の審査においては、優秀提案とされた三菱 U F J リースグループの提案は施設設計・建設、維持管理について高い評価を得たものの、今後の詳細設計や維持管理・

運営計画を具体化するにあたっては、区や学校・こども園などの現場、関係者等の意向を踏まえた調整要望事項が発生する可能性が高いことから、ぜひとも柔軟に対応していただきたい。

近年、設計事業者による耐震計算偽装や委託事業者の運営体制の不備によるエレベーターやプールの事故など、施設の整備運営に関わる瑕疵事例が社会問題となっている。本施設の整備運営に携わる事業者におかれては、こどもが学び育っていく施設という性格から、施設の安全・安心面においては最大限の注意を払って万全の体制で事業の遂行に努めていただきたい。

特に、代表企業におかれては、設計・建設期間や維持管理・運営期間において、事業実施体制の中核として、施設の設計・施工管理や事業の運営・モニタリングなどに積極的に関与し、構成員等を統率することで、こども施設の整備・運営において万が一の瑕疵のないよう、万全の体制整備に努めていただきたい。

本事業は「総合こども施設」という新たな試みであり、全国的に見ても先進的な事例として注目を浴びている。このため、選定グループの代表企業及び構成員等におかれては、本施設の整備運営のみならず、日常の企業活動においても、参加企業としての社会性や地域貢献性を十二分に自覚したうえで取り組んでいただきたい。

本事業の給食運営については、小学校、中等教育学校、こども園に対し、安心・安全な給食を提供するという大きな使命をもつ業務であるということをもまず念頭においていただきたい。それぞれのニーズに応じて、細心の注意をもってきめ細かな対応が求められていることから、施設・設備面やタイムスケジュール面で十分な余裕をもった運用ができるよう、詳細な運用について区とも十分協議の上、具体的な設計及び運営計画を策定していただきたい。

最後に、本施設の児童健全育成機能運営業務については、0歳から18歳までを対象とするもので、全国的にも先進運営事例が少ない分野である。今回担当する企業にとっても新たにチャレンジする部分が多いと思われるが、業務に対する理念や考え方、実現に向けた具体的な取組内容や体制整備について、オープンまでの時間を存分に活用して事業運営のノウハウの習得に努めていただきたい。

その際、この業務は人的対応による部分が大きいことをよく認識し、特に人員配置等の面においては区と十二分に協議を行い、区が求める業務についてさらに理解を深めていただきたい。そして、保護者や地域の意向も踏まえつつ民間事業者ならではの創意工夫を積極的に取り入れ、万全の体制でスタートできるよう準備を進めていただくようお願いしたい。

参考) 選定事業者の施設提案概要

提案書として提出されたものであり、実際の建築イメージとは異なることがあります。

【外観パース：早稲田通り側より望む】



【鳥瞰パース：南東方向より望む】

