

八尾地域統合中学校設計・建設・維持管理・運営事業

審査講評

平成 30 年 10 月

富山市八尾地域統合中学校設計・建設・維持管理・運営事業
事業者選定委員会

平成 30 年 4 月 2 日に「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」（平成 11 年法律第 117 号）に基づき公募いたしました「八尾地域統合中学校設計・建設・維持管理・運営事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の選定に関する審査講評をここに公表いたします。

平成 30 年 10 月 25 日

富山市八尾地域統合中学校設計・建設・維持管理・運営事業事業者選定委員会

委員 長	長尾 治明
副委員 長	川崎 寧史
委 員	神川 康子
	今本 雅祥
	宮口 克志

八尾地域統合中学校設計・建設・維持管理・運営事業 審査講評

目 次

1. 事業者選定の方法	1
2. 事業者選定の体制	1
3. 審査結果	1
3.1 基礎項目審査	1
3.2 加点項目審査	2
3.3 総合評価	3
4. 総評	3
添付資料 個別講評	5

1. 事業者選定の方法

本事業の事業者選定方式は、総合評価一般競争入札方式であり、事業者の選定は、入札参加資格審査及び入札書類審査により行った。

入札参加資格審査では、入札参加者の資格要件について富山市（以下「市」という。）が審査を行った。

入札書類審査では、各業務に関する具体的な提案内容の加点項目審査を行い、性能評価点を算定し、入札価格から算定した価格評価点と合わせた総合評価点により優秀提案の選定を行った。

加点項目審査については、入札参加者名（グループ名、代表企業名、構成企業名及び協力企業名）を一切伏せて行った。

なお、本事業には2グループからの参加表明があり、グループ名を伏せるため、Yグループ及びTグループとして審査を行った。

2. 事業者選定の体制

入札書類審査を実施するにあたり、市が設置した学識経験者等で構成する「富山市八尾地域統合中学校設計・建設・維持管理・運営事業事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）にて、入札参加グループから提出された入札書類の審査等を行い、優秀提案を選定した。

選定委員会の構成は、以下のとおりである。

委員長	長尾 治明	富山国際大学 現代社会学部 教授
副委員長	川崎 寧史	金沢工業大学 環境・建築学部建築系 建築デザイン学科 教授
委員	神川 康子	富山大学 理事・副学長
委員	今本 雅祥	富山市副市長
委員	宮口 克志	富山市教育長

（敬称略）

3. 審査結果

3.1 基礎項目審査

入札参加グループの提案内容が、落札者決定基準「別紙 1 基礎項目審査の評価基準」に掲げる基礎審査項目を充足しているかについて市が審査を行った。この結果、すべての入札参加グループについて、基礎審査項目を充足していることが確認された。

3.2 加点項目審査

(1) 審査方法

基礎項目審査で適格とされた入札参加グループの提案内容について、選定委員会において性能評価として加点項目審査を行った。加点項目審査は、以下に示す加点審査項目について加点基準に応じて得点（加点）を付与した。

【加点審査項目】

加点審査項目	配点	備考
① 事業計画全般に関する事項	60	配点の割合：最大 800 点中 7.5%
② 設計業務に関する事項	300	〃 37.5%
③ 建設・工事監理業務に関する事項	120	〃 15%
④ 維持管理業務に関する事項	80	〃 10%
⑤ 運營業務に関する事項	120	〃 15%
⑥ 入札者独自の提案に関する事項	120	〃 15%
合 計	800	

【加点基準】

評価	評価内容	採点基準
A	各審査項目に関して特に優れている	配点×1.00
B	各審査項目に関してより優れている	配点×0.75
C	各審査項目に関して優れている	配点×0.50
D	各審査項目に関して優れている点はあまりない	配点×0.25
E	各審査項目に関して優れている点はない	配点×0.00

(2) 加点項目審査（性能評価点）の算定結果

前項の審査方法に基づく加点項目審査（性能評価点）の算定結果を以下に示す。

加点審査項目	配点	Y グループ	T グループ
I. 事業計画全般に関する事項	60	43.3	40.3
II. 設計業務に関する事項	300	216.7	203.7
III. 建設・工事監理業務に関する事項	120	82.5	74.5
IV. 維持管理業務に関する事項	80	54.0	53.0
V. 運營業務に関する事項	120	86.5	74.5
VI. 入札者独自の提案に関する事項	120	91.0	79.0
合 計	800	574.0	525.0

※ 落札者決定基準に基づき、性能評価点は小数第 2 位を四捨五入した。

3.3 総合評価

選定委員会において性能評価点を決定した後、各グループの性能評価点と入札価格から算定した価格評価点を合計した値を総合評価点とし、総合評価点が最大となった Y グループの提案を優秀提案として選定した。

総合評価点 = 性能評価点（加点項目審査：最大 800 点） + 価格評価点（最大 200 点）
--

	配点	各グループの得点	
		Y グループ	T グループ
性能評価点	800	574.0	525.0
価格評価点	200	200.0	194.8
総合評価点	1,000	774.0	719.8
順位		1 位	2 位

4. 総評

本事業には 2 グループから提案があった。両グループの提案は、これまでの PFI・PPP 事業実績に基づく、民間事業者ならではの創意工夫が随所に盛り込まれており、高く評価できる内容であった。

今回、優秀提案として選定した Y グループの総評を述べる。

事業計画については、PFI 実績が豊富であり、資本金・内部留保金ともに十分に確保されており、複層的かつ具体的なセルフモニタリングやリスク管理等の体制が確立されていることが高く評価された。

設計業務については、八尾地域の地域性に配慮した施設計画、日常的な生徒の安全性や施設管理面への配慮、屋内運動場の使い勝手に配慮した提案等が高く評価された。

建設・工事監理業務については、周辺農地への影響に配慮した工事工程、建設段階で利用者等のニーズを反映する仕組み等が高く評価された。

維持管理業務については、周辺農地への影響に十分配慮した外構の維持管理方法についての提案等が高く評価された。

運營業務については、調理体制、開業準備計画、セルフモニタリング及び研修計画等の具体性のある提案等が高く評価された。

入札者独自の提案については、八尾地域の伝統を生かした特色ある提案、生徒や地域の参画等を通じた地域社会への貢献、地元企業の参画等による地域経済への貢献が高く評価された。

なお、2グループの加点審査項目ごとの講評については、個別講評として、添付資料にまとめた。

選定された Y グループにおかれてはそのノウハウを最大限に活かして、提案内容を確実に実現するとともに、市におかれては業務水準の維持・向上のための継続的なモニタリングを実施されたい。さらに、市と事業者間で良好なパートナーシップを構築し、この学校に通う子供達や今後輩出される卒業生、地域住民に未永く愛される学校を実現していただきたい。

また、提案時点で具体的な検討がなされていなかった部分も見られたことから、それらの点に係る詳細な検討・検証を行うとともに、特に以下の事項についての対応・工夫・配慮等を、選定委員会として要望する。

- ・屋外大階段の運用については、使用頻度を高め快適に利用できるように学校との協議を十分に行っていただきたい。また、外部空間のため、維持管理や上下足の履き替えの面から、例えば、庇や屋根を設ける、あるいはこまめに清掃を行うなどの配慮をしていただきたい。
- ・屋外大階段の配置については、階段により生じる影や階段裏部分が昇降口から見えるため、学校正面からの景観等に配慮していただきたい。
- ・「八尾のイエ」については、利用頻度を考慮して、「和室」との一体利用等を検討していただきたい。
- ・普通教室については、夏季・冬季の日射や放射冷却に対する工夫を施すよう配慮していただきたい。
- ・集会室については、オープンな利活用ができるよう配慮していただきたい。
- ・コンピュータ室の配置や機能については、「新学習指導要領」における情報教育の実現性の観点から、学校との協議を十分行ったうえで進めていただきたい。
- ・ワークショップの開催や生徒の参画等については、学校との協議を十分に行ったうえで、実施していただきたい。

添付資料 個別講評

加點審査項目		Yグループ	Tグループ
I 事業計画全般に関する事項	(1)本事業への基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業の基本理念を理解した計画となっている点が、評価できる。 ・ 代表企業は豊富な PFI 代表企業実績を有し、複層的かつ具体的なセルフモニタリング体制の提案があり、評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業の基本理念を理解した計画となっている点が、評価できる。 ・ 代表企業は豊富な PFI 代表企業実績を有し、財務セルフモニタリング体制、専門アドバイザー等起用の提案があり、評価できる。
	(2)資金・収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 適切な資金収支・計画、資本金・内部留保金の十分な確保、資金バッファの確保の提案があり、特に高く評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 適切な資金収支・計画、資本金・内部留保金の十分な確保の提案があり、評価できる。
	(3)リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ リスク管理体制構築、追加保険付保、バックアップサービサーの確保の提案があり、評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 詳細のリスク分析、追加保険付保、バックアップサービサーの確保の提案があり、評価できる。
II 設計業務に関する事項	(1)意匠計画の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 全体配置・ゾーニング・諸室配置については、ゾーニングの明確さ、校舎ゾーンを多様な屋外空間によりつなぐ配置の提案があり、評価できる。 ・ 動線計画・セキュリティ計画については、駐輪場までの動線計画や、職員室からの視認性の高さ、セキュリティゾーンに対する具体的な提案があり、特に高く評価できる。 ・ 仕上計画・ユニバーサルデザインについては、清掃・管理しやすさや、防汚性への配慮、トイレのサイン計画等について具体的な提案があり、高く評価できる。 ・ 校舎については、他教室との連携、共用部空間の活用、給食室の見学窓等の具体的な提案があり、高く評価できる。 ・ 八尾地域統合中学校の特色については、諸室の木質化の積極性、八尾の伝統技術を用いた施設計画、半屋外スペースへの舞台設置など、地域性に配慮した独自性の高い提案があり、特に高く評価できる。 ・ 屋内運動場については、各要所からアリーナまでのアクセスが良い点が、高く評価できる。 ・ 外構については、グラウンド表土飛散防止対策、緑豊かな植栽計画について提案があり、評価できる。 ・ 造成計画は、残土量の縮減や周辺市道との高低差に配慮した提案があり、評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 全体配置・ゾーニング・諸室配置については、校舎内を平面的・空間的につなぐ計画、最大限にグラウンドを確保した提案があり、評価できる。 ・ 動線計画・セキュリティ計画については、物理的な歩車（自転車）分離の動線計画、職員室からの視認性の高さなどの提案があり、評価できる。 ・ 仕上計画・ユニバーサルデザインについては、清掃・管理しやすさや、化学物質の削減等について具体的な提案があった。 ・ 校舎については、他教室との連携、周辺への音の配慮、八尾の眺望への配慮、給食室の見学窓等の具体的な提案があり、高く評価できる。 ・ 八尾地域統合中学校の特色については、八尾産材や伝統工芸品等の十分な活用、地元技術者の関わり等、地域の素材・人材を生かした独自性の高い提案があり、高く評価できる。 ・ 屋内運動場については、アリーナの天井が高く確保されている点が、評価できる。 ・ 外構については、グラウンド表土飛散防止対策、地域性を生かした植栽計画等について提案があり、評価できる。 ・ 造成計画は、残土量の縮減や敷地内の高低差、農業用排水路の切り回し時期に配慮した提案があり、高く評価できる。

加點審査項目		Yグループ	Tグループ
	(2)周辺環境・地球環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺施設との調和、地域とつながる景観づくりに関する提案があり、評価できる。 ・ 自然採光、自然換気、再生可能エネルギー活用や空調負荷軽減策の具体的な提案があり、評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 南北方向の強風への配慮、周辺施設との調和、地域に親しまれる景観づくりに関する提案があり、評価できる。 ・ 自然採光、自然換気、再生可能エネルギー活用や客観的な環境性能評価の提案があり、評価できる。
	(3)構造計画の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 校舎の構造体の耐震性確保に係る提案があり、評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 非構造部材・設備の耐震性確保の提案があり、評価できる。 ・ 地震発生時を想定した細部の危険防止策等の提案があり、高く評価できる。
	(4)設備計画の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設備の更新性・メンテナンス性に配慮した提案があり、評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設備の更新性・メンテナンス性に配慮した提案があり、評価できる。
	(5)防災安全計画の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 避難距離を短くした計画や、集中豪雨を考慮した提案があり、高く評価できる。 ・ 利用者等の安全性の確保について具体的な提案があり、高く評価できる。 ・ 監視カメラ及び機械警備システムの追加設置の提案があり、評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 避難距離を短くした計画や、普通教室のバルコニーから屋外階段へ通ずる避難経路の提案があり、評価できる。 ・ 利用者等の安全性の確保について提案があり、評価できる。 ・ 監視カメラ及び機械警備システムの追加設置の提案があり、評価できる。
	(1)建設業務全般に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 具体的かつ的確なスケジュール計画の提案があり、評価できる。 ・ 工事期間中の周辺の安全確保や、周辺農地への影響に配慮した工事工程の提案があり、評価できる。 ・ 既存中学校の解体・撤去業務については、周辺環境への配慮等や土砂流出防止についての具体的な対策の提案があり、評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 具体的かつ的確なスケジュール計画、工期短縮の提案があり、評価できる。 ・ 工事期間中の周辺の安全確保や、周辺農地への影響に配慮した工事計画の提案があり、評価できる。 ・ 既存中学校の解体・撤去業務については、周辺環境への配慮等についての具体的な対策の提案があり、評価できる。
項 III 建設・工事監理業務に関する事項	(2) 工事監理業務全般に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建設段階で利用者等のニーズを反映する仕組みの提案があり、評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建設段階で利用者等のニーズを反映する仕組みの提案があり、評価できる。
IV 維持管理業務に関する事項	(1)維持管理業務全般に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 予防保全に向けたサポート体制の提案があり、評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 維持管理費負担軽減に向けた数値目標やサポート体制の提案があり、評価できる。
	(2)建築物保守管理業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 故障・クレーム対応の体制が整っている点が、評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 故障・クレーム、要望等の対応について、独自性のある提案があり、評価できる。
	(3)建築設備・厨房機器等保守管理業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 業務の実施体制、修繕計画へのフィードバック等の提案があり、評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 業務の実施体制、修繕計画へのフィードバック等の提案があり、評価できる。
	(4)外構等維持管理業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋外運動場の土の管理、周辺農地への影響配慮について具体的な提案があり、特に高く評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋外運動場の土の管理、周辺農地への影響配慮について提案があり、評価できる。
	(5)環境衛生・清掃業務に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 環境配慮や環境衛生・清掃に関する独自性の高い提案があり、評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 環境配慮や環境衛生・清掃に関する独自性の高い提案があり、評価できる。

加點審査項目		Y グループ	T グループ
	(6)警備保安業務に係る事項	・ 緊急時の迅速な対応を可能とする警備体制の提案があり、評価できる。	・ 緊急時の迅速な対応を可能とする警備体制や、警備保安に関する独自性の高い提案があり、評価できる。
	(7)修繕業務に係る事項	・ 機器進歩への対応についての具体的な提案があり、評価できる。	・ 長期修繕計画及び経常修繕の連絡体制についての具体的な提案があり、評価できる。
V	運営業務に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 充実した調理体制、開業準備計画等についてアレルギー対応を含む具体的な提案があり、高く評価できる。 ・ セルフモニタリング及び研修計画についての具体的な提案があり、高く評価できる。 ・ 安全衛生管理の体制の提案、アレルギー対応の基本的な考え方が示されている点が、評価できる。 ・ 行事食等の具体的な提案があり、評価できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 充実した調理体制の提案があった。 ・ サポート体制、研修計画等について提案があった。 ・ 安全衛生管理の体制の提案、アレルギー対応の基本的な考え方が示されている点が、評価できる。 ・ 生徒が主体的に食に関わることができる企画やその他行事食等の具体的な提案があり、高く評価できる。
VI	(1)事業者独自のノウハウやアイデア	・ 八尾の伝統、生徒や地域の参画、食育等について独自性や多様性に富んだ提案があり、評価できる。	・ 八尾の伝統、生徒や地域の参画、食育、イベント等について独自性の高い提案があり、評価できる。
	(2)地域社会・経済への貢献	・ 本事業への地元企業の参画、設計・建設時の生徒・地域の参画、生徒の教育に資する提案等があり、特に高く評価できる。	・ 本事業への地元企業の参画、設計・建設時の生徒・地域の参画等の提案があり、評価できる。