

## 四日市市立小中学校施設整備事業に係る民間事業者の選定について

四日市市は、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、改正平成13年法律第151号。以下「PFI法」という。）第7条第1項の規定により、四日市市立小中学校施設整備事業を実施する民間事業者を選定したので、PFI法第8条の規定により民間事業者の選定に関する客観的な評価の結果をここに公表します。

平成16年 2月27日

四日市市長 井上哲夫

### 第1 事業の概要

1 事業名 四日市市立小中学校施設整備事業

2 対象となる公共施設の種類 南中学校（四日市市前田町18-17）  
橋北中学校（四日市市高浜町1-4）  
港中学校（四日市市十七軒町10-41）  
富田小学校（四日市市富田一丁目24-49）

### 3 事業目的

21世紀を迎えて少子高齢化の中で、学校のあり方や地域社会の学校への期待、学校像などが変化していることを受けて、教育内容・教育方法等において、これまでにない教育施策への取り組みが必要となってきた。四日市市（以下「市」という。）では、小・中学校教育にあたって「新しい時代をたくましく切り拓いていく子どもの育成〈自立・共生・チャレンジ〉」を基本方針に掲げ、新しい学習指導要領に基づく週5日制の下で、これからの社会を担う子どもたちの育成のため広範な教育活動を展開している。

一方で、こういった義務教育を取り巻く状況の変化に応じ、これまでも小中学校の良好な学習環境を実現するために、長期計画に従って順次老朽校舎等の改築あるいは改修に取り組んできたところであり、今後も引き続き計画的な整備を進めていくことが必要である。

特に、戦後第一次ベビーブームと言われた世代の就学の間を確保するために、昭和30年代に多く建設された校舎等は、現在改築時期を迎えており新たな教育ニーズに対応した早期の整備が求められているが、今日の深刻な財政状況のもとで学校整備のための財政措置が難しい状況となってきた。

このため、学校整備における財源の確保と同時に、時代の求める教育サービスの質の向上という重要な課題に対応するため、市ではPFI法により老朽化した小中学校校舎等の

改築・改修を複数校一括して整備し、教育環境の向上を早期に実現するとともに、施設の維持管理を民間事業者に委ねることで、長期間に亘って良好な保全状態で維持し、学校施設における長期的な観点で整備コストの縮減と質の確保を図ることを目的とする。

#### 4 事業内容

四日市市立小中学校施設整備事業（以下「本事業」という。）は、PFI法第10条第1項に基づき公共施設の管理者等である市と民間事業者（以下「事業者」という。）が締結する事業契約に従い、事業者が事業の実施に必要な資金の確保を行った上で、市立小中学校4校の老朽校舎等につき解体・撤去業務、企画・設計業務、改築業務、改修業務、外構整備業務、仮設業務、工事監理業務を行い、市に所有権を移転したのち維持管理業務を行うBTO（Build-Transfer-Operate）方式により実施する。

#### 5 事業範囲 事業者の主な業務は、次のとおりである。

##### （1）小中学校校舎等の改築及び改修業務

- ・小中学校校舎、これに関連する施設及びこれに附帯する工作物に係る改築及び改修の計画・設計
- ・上記施設等の建設
- ・工事監理
- ・義務教育施設整備に係る国庫補助金交付申請に係る諸作業（但し、文部科学省に対する諸手続きは市が行う。）
- ・近隣対応、対策
- ・電波障害調査、対策
- ・校舎等改築、改修に伴う各種申請等の業務
- ・校舎等改築施設の所有権移転に関する業務
- ・その他これらを実施する上で必要な関連業務

##### （2）校舎等の維持管理業務

- ・建築物保守管理業務
- ・建築設備保守管理業務
- ・植栽・外構維持管理業務
- ・清掃・衛生業務
- ・安全管理業務
- ・備品等保守管理業務

#### 6 事業期間 事業契約締結の日から平成39年3月末日まで（23年間）

## 第2 事業者の選定

### 1 選定審査委員会の設置

民間事業者の選定基準に関する審議並びに提案書の審査及び優秀提案者の選定を行うため、学識経験者等で構成する四日市市立小中学校施設整備事業民間事業者選定審査委員会（以下「選定審査委員会」という。）を設置した。選定審査委員は次のとおりである。

委員長	西村	厚（慶應義塾大学総合政策学部教授）
副委員長	植田	和男（特定非営利活動法人日本PFI協会専務理事）
委員	稲沢	克祐（四日市大学総合政策学部助教授）
委員	佐藤	長英（あさひ・狛法律事務所弁護士）
委員	根津	知佳子（三重大学教育学部助教授）
委員	渡邊	昭彦（豊橋技術科学大学建設工学系教授）

各委員の所属・職名は就任時のもの

### 2 事業者選定方法

市は事業者に対し、設計・建設段階から維持管理段階の各業務を通じて、効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い事業能力を総合的に評価するため、本事業における事業者の選定に当たっては、事業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、かつ事業者の提案内容が施設整備及び維持管理業務に関する市の要求水準を満足することを前提として、公募型プロポーザル方式によって行うこととした。選定方法は次のとおりである。

#### （1）第一次審査

##### 応募資格審査

応募者から提出された資格審査申請書類について、第一次募集要項に記載した資格要件を充足しているかどうかを選定審査委員会において審査し、1項目でも充足していない応募者は失格とする。

##### 第一次提案書審査

応募資格審査において資格要件を満たしていることが認められた応募者の第一次提案書について、選定審査委員会において審査を行う。第一次提案書審査における得点の付与方法は表1、評価項目、評価の視点及び配点は表2に示すとおりである。

## 第一次審査通過者の選定

市は、選定審査委員会における応募資格審査及び第一次提案書審査結果を受け、第一次審査通過者として評価点上位3グループを選定する。この第一次審査通過者のみが第二次提案書を提出することかできる。

## (2) 第二次審査

### 第二次提案書基礎審査

第一次審査通過者から提出された第二次提案書について、募集要項及び要求水準書に規定する条件を全て充足しているかどうかを選定審査委員会において審査する。要求水準書に規定する条件を全て充足していることが認められた応募者は適格とし、1項目でも充足していない応募者は失格とする。

### 提案者のプレゼンテーション

第二次提案書基礎審査において要求水準書に規定する条件を全て充足していることが認められた応募者は、選定審査委員会に対し提案内容についてのプレゼンテーションを実施する。

### 第二次提案書総合審査

第二次提案書基礎審査において要求水準書に規定する条件を全て充足していることが認められた応募者の第二次提案書について、選定審査委員会において提案者のプレゼンテーション結果を踏まえた総合審査を行う。

総合審査は、事業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点を算出し、総合評価点の最も高い者を優秀提案者として選定する。

第二次提案書総合審査における得点の付与方法は表1、評価項目、評価の視点及び配点は表3に示すとおりである。

## (3) 優先交渉権者の決定

市は、選定審査委員会の優秀提案者選定結果を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

表1 得点の付与方法

判断基準	評価	得点の付与方法
<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状、課題、事業内容等を非常に理解・認識している。</li> <li>・具体性、斬新性の点で非常に優れている。</li> <li>・有効性、合理性、妥当性の点で非常に優れている。</li> </ul>	A	配点×1.00
<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状、課題、事業内容等をよく理解・認識している。</li> <li>・具体性、斬新性の点で優れている。</li> <li>・有効性、合理性、妥当性の点で優れている。</li> </ul>	B	配点×0.75
<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状、課題、事業内容等を理解・認識している。</li> <li>・具体性、斬新性が認められる。</li> <li>・有効性、合理性、妥当性が認められる。</li> </ul>	C	配点×0.50
<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状、課題、事業内容等の理解・認識が不足している。</li> <li>・具体性、斬新性がやや認められる。</li> <li>・有効性、合理性、妥当性がやや認められる。</li> </ul>	D	配点×0.25
<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状や課題、事業内容等を理解・認識していない。</li> <li>・具体性、斬新性が認められない。</li> <li>・有効性、合理性、妥当性が認められない。</li> </ul>	E	配点×0.00

表2 第一次提案書審査の評価項目、評価の視点及び配点

評価項目	評価の視点	配点
1. 本事業の実施に対する基本的考え方	本事業の目的、内容、事業スキーム等を的確に認識しているか	10点
	学校教育に関する市の基本的考え方を的確に認識しているか	10点
	地元企業との協力や雇用、資材調達など、地域の活性化等に配慮した提案がされているか	10点
2. 本事業の遂行体制、資金調達についての考え方	設計、建設、維持管理の各業務を事業期間にわたって着実に実施できるノウハウ、専門性、安定性等を有する企業により構成され、また、各企業の担う業務・役割及びリスク分担、自己モニタリングに関する基本的考え方が明確に示されているか	10点
	資金調達に関し、市の支払方法等を十分に理解したうえで、適切な考え方が示されているか	10点
3. 施設の設計についての考え方	計画地の立地条件、学校教育施設の設計基準等について、的確に認識しているか	10点
	児童生徒の教育及び生活において機能的で、かつ時間経過に対応できる弾力的な施設の整備、地域開放ゾーンの利便性向上及び利用促進、児童・生徒の健康と安全、並びに豊かな施設環境確保に配慮した施設計画の考え方が示されているか	10点
	光熱水費等を含むライフサイクルコスト削減のための設計・建設段階の工夫について、適切な考え方が示されているか	10点
4. 建設計画についての考え方	小中学校の建設業務の特性や課題についての的確に認識したうえで、4校の建設を効率的に実施するための基本的な考え方が示されているか	10点
5. 施設の維持管理及び修繕についての考え方	小中学校の維持管理業務の特性や課題について、大規模修繕の考え方を含め的確に認識したうえで、4校一体の維持管理を効率的に実施するための基本的な考え方が示されているか	10点
合計		100点

表3 第二次提案書総合審査の評価項目、評価の視点及び配点

評価項目		評価の視点	配点	
1	資金調達 計画の安定性・確 実性	必要な資金調達がカバーできる融資条件書となっているか	2点	14点
		各期の資金収支が適切で余裕金が十分にあるか	2点	
		提案されている方策が、不測の事態に対応できるような事業収支計画上の安定性の高いものであるか	2点	
	事業実施 体制の安定性	事業実施体制が事業安定化のために有効であるか	2点	
		構成企業・株主等に信用力低下や破綻が生じた場合のバックアップ方策に有効性があるか	2点	
	その他の リスク対応策	提案されている保険の付保に有効性があるか	2点	
	その他の提案されている事業リスク対応策が、安定的な事業実施のために有効であるか	2点		
2	施設設計	高機能かつ多機能な施設計画が提案されているか	2点	35点
		的確な施設配置、動線計画が提案されているか	2点	
		利用しやすい諸室配置となっているか	2点	
		児童・生徒の健康と安全を十分に確保する施設計画が提案されているか	3点	
		児童・生徒の豊かな人間性を育む文化的な環境づくりを意図した施設計画が提案されているか	2点	
		変化に対応し得る弾力的な施設計画が提案されているか	2点	
		環境に配慮した施設計画が提案されているか	3点	
		提案されているバリアフリー対策、ユニバーサルデザインに有効性があるか	3点	
		防犯性、防災性を高める有効な方策が提案されているか	2点	
		更新・メンテナンスを含む管理のしやすさ、省エネ・省資源等に配慮した設備計画及びコスト削減策が提案されているか	2点	
		地域の生涯学習やまちづくりの核となる開放施設について、地域の人々が利用しやすいような配慮が提案されているか（上記バリアフリー対策等を除く）	2点	
		防災拠点としての機能確保や、耐震性の向上が図られているか	3点	
		周辺の景観や町並み形成に貢献するような提案となっているか	2点	
	適切な仮設計画が提案されているか	5点		
	建設計画	施工品質の保持・向上方策に有効性があるか	1点	5点
		調査・設計から引渡までの工程計画等に具体性、妥当性があるか	1点	
		施工期間中の児童・生徒の安全管理対策に有効性があるか	1点	
		上記以外で、施工期間中の学校教育への影響を軽減する方策に有効性があるか	1点	
施工期間中の周辺地域への配慮方策に有効性があるか		1点		

評価項目	評価の視点	配点	
3 維持管理業務	質の高い維持管理サービスを継続的に提供するための工夫に有効性があるか	1点	6点
	施設・設備の長寿命化、市負担の光熱水費や大規模修繕費を含む維持管理コスト削減のための工夫に有効性があるか	1点	
	市(学校)との協調・連携方策に有効性があるか	1点	
	自己モニタリングのシステムが有効に働く体制ができているか	1点	
	その他、提案内容に具体性・斬新性があるか	2点	
4 価格		40点	
合 計		100点	

### 3 事業者選定結果

#### (1) 第一次審査

平成15年9月5日から17日にかけて参加表明書、資格審査申請書類及び第一次提案書の受付を行ったところ、表4に示す7グループから応募書類の提出があった。

##### 応募資格審査

市は、応募者から提出された資格審査申請書類をもとに資格要件の確認を行った結果、いずれの応募者も資格要件を充足していることを選定審査委員会に報告し、選定審査委員会において市の確認結果が認められた。

##### 第一次提案書審査

選定審査委員会において、応募資格審査で資格要件を満たしていることが認められた応募者の第一次提案書について審査を行い、その結果を受けて市は、第一次審査通過者として伊藤忠商事グループ、大成建設グループ、鹿島グループを選定した。なお、第一次提案審査講評は、平成15年9月30日に公表したとおりである。

#### (2) 第二次審査

平成15年12月15日及び16日に第二次提案書の受付を行ったところ、第一次審査通過者の3グループから応募書類の提出があった。選定審査委員会において、応募者から提出された第二次提案書基礎審査、提案者のプレゼンテーション、及び第二次提案書総合審査を行い優秀提案者が選定された。なお、第二次提案書審査講評は、別紙のとおりである。

#### (3) 優先交渉権者の決定

市は、選定審査委員会による優秀提案者選定結果の報告を受け、大成建設グループを優先交渉権者として決定した。

表4 第一次審査応募者

	応募グループ名	代表企業	構成企業
1	大林組グループ	株式会社大林組	設計企業：株式会社山下設計 建設企業：株式会社大林組 建設企業：株式会社中村組 維持管理企業：日本管財株式会社 維持管理企業：株式会社ゴールド美装社
2	伊藤忠商事グループ	伊藤忠商事株式会社	設計企業：株式会社石本建築事務所 建設企業：戸田建設株式会社 建設企業：生川建設株式会社 維持管理企業：伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 維持管理企業：三重コニックス株式会社 維持管理企業：三重総合警備保障株式会社
3	大成建設グループ	大成建設株式会社	設計企業：株式会社日建設計 建設企業：大成建設株式会社 建設企業：株式会社シーテック 建設企業：大和工商リース株式会社 建設企業：大和ハウス工業株式会社 建設企業：株式会社ナルックス 維持管理企業：大成サービス株式会社
4	鹿島グループ	鹿島建設株式会社	設計企業：株式会社アール・アイ・エー 設計企業：株式会社堀建築設計 建設企業：鹿島建設株式会社 建設企業：大宗建設株式会社 建設企業：岡田工業株式会社 維持管理企業：セコムテクノサービス株式会社 維持管理企業：セコム三重株式会社 管理企業：百五リース株式会社
5	八武組グループ	株式会社八武組	設計企業：株式会社瀬古建築設計研究所 建設企業：株式会社八武組 建設企業：新日本技研株式会社 建設企業：朝日土木株式会社 建設企業：株式会社杉本組 維持管理企業：イセツト株式会社
6	トーエネックグループ	株式会社トーエネック	設計企業：株式会社青島設計 建設企業：株式会社トーエネック 建設企業：名工建設株式会社 建設企業：徳倉建設株式会社 建設企業：株式会社久志本組 建設企業：新日本製鐵株式会社 維持管理企業：昭和建物管理株式会社
7	ピーエス三菱グループ	株式会社ピーエス三菱	設計企業：株式会社浦野設計 建設企業：株式会社ピーエス三菱 建設企業：日本土建株式会社 建設企業：角田建築株式会社 建設企業：ダイダン株式会社 維持管理企業：株式会社ビル代行



#### 4 財政負担の削減効果

優秀提案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、表5に示すとおり現在価値換算で30%削減されることとなった。

表5 市の財政支出

従来方式における市の財政支出	5,949,856 千円
PFI方式における市の財政支出	4,146,267 千円
PFI方式の導入による財政支出の削減効果( - )	1,803,589 千円

については、平成15年6月26日に公表した特定事業の選定における前提条件から算出している。

については、市が事業者を支払うサービス対価から、税収入を控除し、PFI事業の実施に伴う直接的な経費を加えた金額としている。

#### 第3 優先交渉権者[大成建設グループ]の提案概要

##### 1 スケジュール(予定)

- ・測量調査 平成16年 7月～平成16年11月
- ・基本設計 平成16年 7月～平成17年 1月
- ・実施設計 平成16年 8月～平成17年 5月
- ・改築工事 平成17年 1月～平成18年 8月
- ・改修工事 平成17年 6月～平成17年 8月

##### 2 対象学校別概要[改築施設構造・規模]

- (1) 南中学校 校舎(全面改築) 鉄筋コンクリート造4階建8,292 m<sup>2</sup>  
体育館(全面改築) 鉄筋コンクリート造 別棟1,270 m<sup>2</sup>
- (2) 橋北中学校 校舎(一部改築) 鉄筋コンクリート造3階建3,146 m<sup>2</sup>
- (3) 港中学校 校舎(全面改築) 鉄筋コンクリート造3階建5,765 m<sup>2</sup>
- (4) 富田小学校 校舎(一部改築) 鉄筋コンクリート造4階建4,394 m<sup>2</sup>

### 3 施設の鳥瞰図 [ パース ]

南中学校



橋北中学校



港中学校



富田小学校

