

調布市立若葉小学校・第四中学校・図書館若葉分館施設整備 P F I 事業

客観的評価結果

令和 6 年 8 月

調 布 市

「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）第８条第１項の規定により，令和５年１２月２８日に入札公告を行った「調布市立若葉小学校・第四中学校・図書館若葉分館施設整備ＰＦＩ事業」（以下「本事業」という。）の落札者を決定するとともに，同法第１１条の規定により客観的な評価の結果をここに公表する。

令和６年８月３０日

調布市長　　長友　貴樹

調布市立若葉小学校・第四中学校・図書館若葉分館施設整備PFI事業

目 次

第1 事業者選定の経緯等.....	1
1 事業者選定の経緯	1
2 事業者選定方式	1
3 事業者の選定方法及び手順	1
第2 事業者選定の体制等.....	3
1 事業者選定の体制	3
2 審査会	3
第3 審査結果.....	5
1 入札参加資格審査	5
2 入札書類審査	5
(1) 基礎項目審査.....	5
(2) 加点項目審査.....	5
(3) 価格評価点の算定結果.....	7
(4) 総合評価.....	8
(5) 最優秀提案の選定.....	8
3 落札者の決定	8
4 市の財政負担の削減効果の見込み	8

第 1 事業者選定の経緯等

1 事業者選定の経緯

事業者選定までの主な経緯は、以下のとおりである。

・実施方針及び要求水準書（案）の公表	令和 5 年	9 月	28 日
・特定事業の選定，公表	令和 5 年	12 月	15 日
・入札公告，入札説明書等の公表	令和 5 年	12 月	28 日
・入札説明書等に関する説明会の開催	令和 6 年	1 月	14 日
・一般競争入札参加資格確認申請書類の受付締切	令和 6 年	3 月	15 日
・入札及び提案に係る書類の受付締切	令和 6 年	5 月	15 日
・開札	令和 6 年	7 月	6 日
・最優秀提案の決定	令和 6 年	7 月	6 日
・落札者の公表	令和 6 年	7 月	17 日

2 事業者選定方式

本事業を実施する事業者には，施設を整備し，その後の維持管理を通じて，効率的かつ効果的及び安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるものであり，事業者の幅広い能力及び経営ノウハウ等を総合的に評価して選定することが必要である。

そこで，事業者の選定方法は，入札価格に加え，市の要求するサービス水準との適合性及び維持管理における遂行能力や事業計画の妥当性，更に資金調達計画の確実性，リスク負担能力等を総合的に評価し，落札者を決定する総合評価一般競争入札方式により行った。

3 事業者の選定方法及び手順

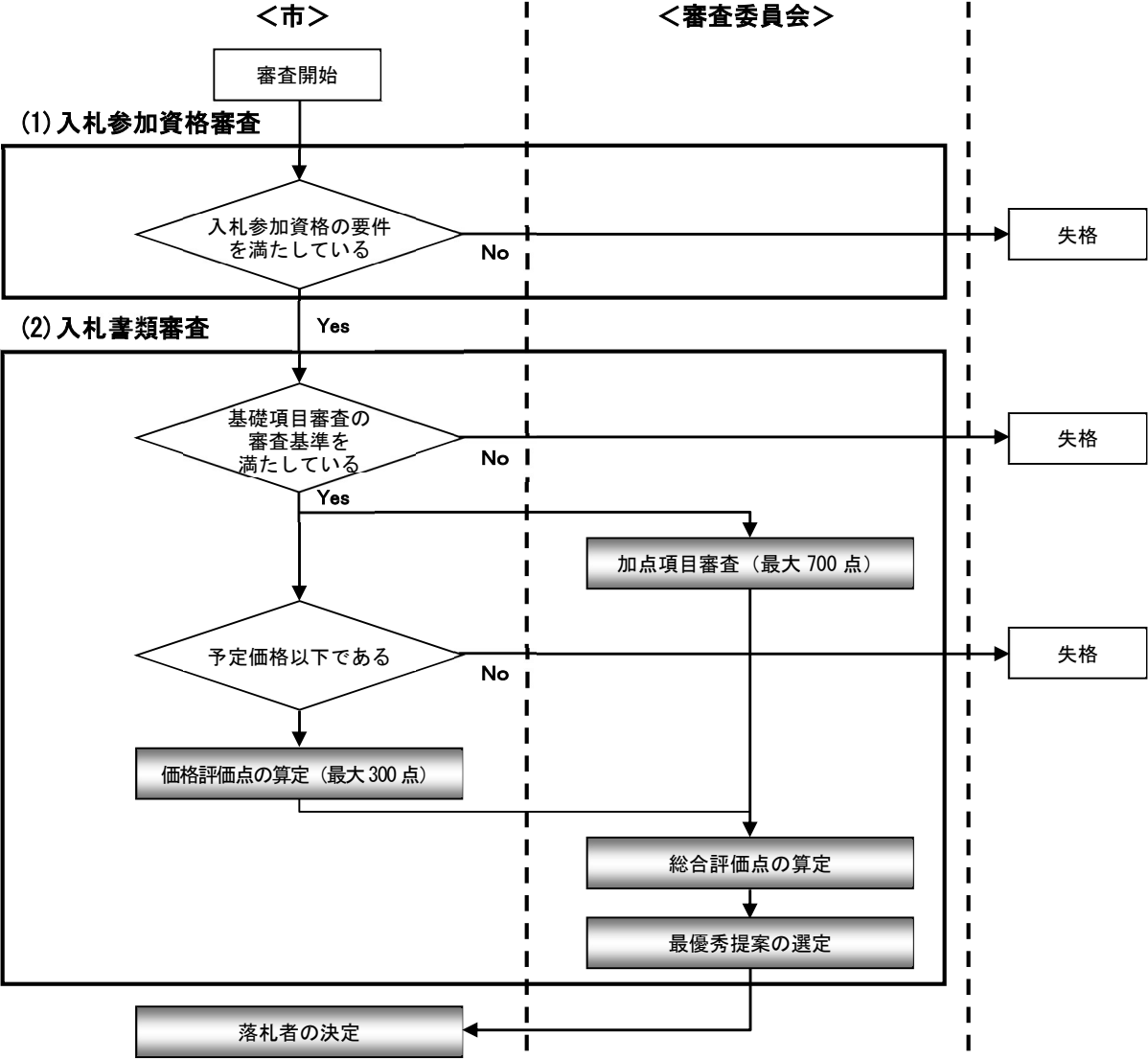
事業者の選定は，入札参加資格審査及び入札書類審査により行った。

入札参加資格審査では，入札参加グループの資格要件について，審査を行った。

入札書類審査では，基礎項目審査と各業務に関する具体的な提案内容についての加点項目審査を行い，算定した性能評価点と，入札価格から算定した価格評価点を合算した総合評価点に基づき，最優秀提案の選定を行った。

なお，入札書類審査については，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。

審査手順は、次のとおりとした。



(落札者決定基準より抜粋)

第2 事業者選定の体制等

1 事業者選定の体制

入札参加資格審査は、入札参加グループが資格要件を満たしているか市が確認した。入札書類審査のうち、基礎項目審査については、審査基準を満たしているか市が確認し、本事業の各業務に関する具体的な提案内容を評価する加点項目審査については、市が設置した学識経験者等で構成する調布市立若葉小学校・第四中学校・図書館若葉分館施設整備PFI事業事業者選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）において審査し、性能評価点の算定を行った。また、価格評価点の算定は市が行った。審査委員会では、性能評価点と価格評価点を合算した総合評価点に基づき、最優秀提案を選定した。審査委員会により選定された最優秀提案を踏まえ、市は落札者を決定した。

2 審査委員会

審査委員会の構成は、以下のとおりである。

第1回～第2回

（敬称略）

役職	氏名	所属
委員長	川崎 一泰	中央大学 総合政策学部 教授
副委員長	小林 達哉	調布市教育委員会教育部長
委員	柳澤 要	千葉大学大学院 工学研究院 教授
委員	小川 晶	植草学園大学 発達教育学部 准教授
委員	小柳 栄	調布市行政経営部長
委員	今井 隆司	調布市総務部長

第3回～第4回

（敬称略）

役職	氏名	所属
委員長	川崎 一泰	中央大学 総合政策学部 教授
副委員長	阿部 光	調布市教育委員会教育部長
委員	柳澤 要	千葉大学大学院 工学研究院 教授
委員	小川 晶	植草学園大学 発達教育学部 教授
委員	小柳 栄	調布市行政経営部長
委員	野澤 薫	調布市総務部長

審査委員会の開催概要は、以下のとおりである。

開催日時	協議事項
第1回 令和5年10月16日	・評価の方法(案) ・落札者決定基準(案)

第2回 令和5年11月27日	・落札者決定基準(案) ・提案書の審査の流れ
第3回 令和6年6月20日	・各委員の仮評価 ・プレゼンテーション・ヒアリング審査の進め方
第4回 令和6年7月6日	・入札参加者のプレゼンテーション及びヒアリング ・最終審査 ・最優秀提案の選定

第3 審査結果

1 入札参加資格審査

入札参加資格審査においては、以下のグループから一般競争入札参加資格確認申請書類の提出があり、グループを構成する各企業が入札説明書に示した参加資格要件を満たしているかどうかを審査した。審査の結果、全ての企業が参加資格要件を満たしていることを確認した。

グループの構成
青木あすなろ建設株式会社グループ (入札参加者名を伏せて審査するための呼称：ヒバリグループ) 代表企業：青木あすなろ建設株式会社東京土木本店 構成企業：巴山建設株式会社 ：株式会社オーエンス多摩支店 ：株式会社東海テック 協力企業：巴山興業株式会社 ：株式会社桂設計 ：株式会社伊藤喜三郎建築研究所 ：株式会社G E N設計東京事務所
シダックス大新東ヒューマンサービス株式会社グループ (入札参加者名を伏せて審査するための呼称：カモメグループ) 代表企業：シダックス大新東ヒューマンサービス株式会社東京支店 構成企業：新日本建設株式会社東京支店 ：林建設株式会社 ：株式会社京王設備サービス ：株式会社中西製作所多摩営業所 協力企業：株式会社綜企画設計西東京支店

2 入札書類審査

(1) 基礎項目審査

入札参加グループの提案内容が、落札者決定基準の「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、いずれの入札参加グループについても、基礎審査項目を充足していることが確認された。

(2) 加点項目審査

① 審査方法

基礎項目審査において適格とみなされた提案について、審査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

項目について採点基準に応じて得点（加点）を付与した。

【加点審査項目及び配点】

加点審査項目	配点	備考
1 事業計画全般に関する事項	90	配点の割合：700 点の 12.9%
2 設計業務に関する事項	370	〃 52.9%
3 建設・工事監理業務に関する事項	80	〃 11.4%
4 維持管理業務に関する事項	90	〃 12.9%
5 入札参加者独自の提案に関する事項	70	〃 10.0%
合計	700	—

【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	A と C の中間程度	配点×0.75
C	各審査項目に関して、優れている	配点×0.50
D	C と E の中間程度	配点×0.25
E	各審査項目に関して、優れている点はない (要求水準書と同等である)	配点×0 (加点なし)

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	ヒバリ	カモメ
1 事業計画全般に関する事項	90	60.21	49.38
2 設計業務に関する事項	370	235.01	164.36
3 建設・工事監理業務に関する事項	80	42.92	38.75
4 維持管理業務に関する事項	90	45.83	44.58
5 入札参加者独自の提案に関する事項	70	50.83	36.25
合 計	700	434.80	333.32

※ 落札者決定基準に基づき、性能評価点は小数点以下第3位を四捨五入した。

(3) 価格評価点の算定結果

価格評価点については、入札書に記載された入札価格をもとに次式で算定した。

価格評価点の計算に当たっては、小数点以下第3位を四捨五入し、価格評価点の上限を300点とした。

なお、入札価格が予定価格13,279,490,000円（消費税及び地方消費税を含む。）を超える場合は失格としていたが、開札の結果、いずれの入札参加グループの入札価格も予定価格内であることを確認した。

価格評価点の算定結果を以下に示す。

【 算 定 式 】

$$\text{価格評価点} = \frac{\text{最低入札価格}}{\text{入札価格}} \times \text{配点}$$

項 目	各グループの得点	
	ヒバリ	カモメ
入札価格	12,980,615,450 円	13,275,321,886 円
価格評価点	300.00	293.34

（入札価格は、消費税及び地方消費税相当額を含む。）

(4) 総合評価

審査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提案を最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 700 点）＋価格評価点（最大 300 点）
--

	配点	各グループの得点	
		ヒバリ	カモメ
性能評価点	700	434.80	333.32
価格評価点	300	300.00	293.34
総合評価点	1,000	734.80	626.66
順位		1 位	2 位

(5) 最優秀提案の選定

審査委員会は、以上のような審査の結果、ヒバリグループを最優秀提案として選定した。

3 落札者の決定

市は、審査委員会により選定された最優秀提案を踏まえ、ヒバリグループを落札者として決定した。

4 市の財政負担の削減効果の見込み

落札者の入札価格に基づき、本事業を P F I 事業として実施する場合の市の財政負担見込額を算定した。その結果、現在価値換算額により比較すると、次表に示すとおり、市が自ら実施する場合と比較して 8 億 7 2 0 万円（7. 6 %）の財政負担額の削減が見込まれることとなった。

区 分	市が自ら実施する場合	P F I 事業として実施する場合
財政負担見込額 (現在価値) (税抜)	1 1 4 億 3 3 0 0 万円	1 0 5 億 6 1 0 0 万円
指数	1 0 0 . 0	9 2 . 4