

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

審査講評

令和 6 年 8 月

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 事業事業者選定審査委員会

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。）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する。

令和6年8月30日

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

委員長	川崎	一泰
副委員長	阿部	光
委員	柳澤	要
委員	小川	晶
委員	小柳	栄
委員	野澤	薫

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
審査講評

目 次

第1 事業者の選定方法の概要.....	1
1 事業者選定方式	1
2 事業者選定の体制	1
3 審査の手順	3
第2 審査結果.....	4
1 入札書類の確認	4
2 基礎項目審査	4
3 加算項目審査	4
(1) 審査方法	4
(2) 加算項目審査（性能評価点）の算定結果	5
4 総合評価	5
第3 総評.....	6
添付資料 個別講評.....	8

第1 事業者の選定方法の概要

1 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。

2 事業者選定の体制

総合評価一般競争入札を実施するにあたり、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。

なお、審査委員会の委員は、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)

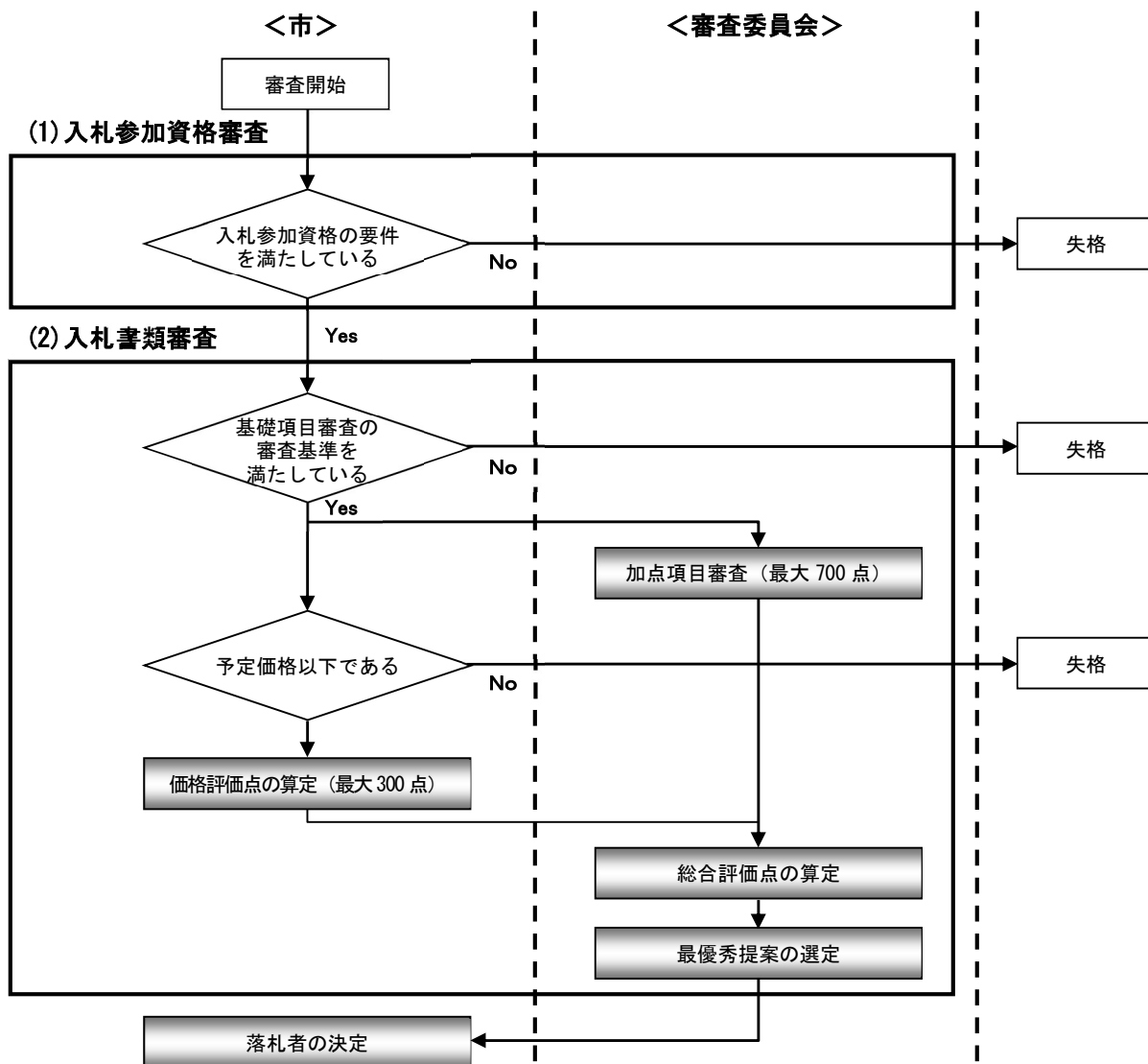
役職	氏名	所属
委員長	川崎 一泰	中央大学 総合政策学部 教授
副委員長	阿部 光	調布市教育委員会教育部長
委員	柳澤 要	千葉大学大学院 工学研究院 教授
委員	小川 晶	植草学園大学 発達教育学部 教授
委員	小柳 栄	調布市行政経営部長
委員	野澤 薫	調布市総務部長

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

3 審査の手順

本事業には、ヒバリ及びカモメの2グループからの提案があった。事業者の選定は、それぞれのグループからの提案について、本事業の落札者決定基準に基づき、以下の審査の手順のとおりを実施した。



（落札者決定基準より抜粋）

第2 審査結果

1 入札書類の確認

提出された入札書類審査に関する提出書類がすべて入札説明書の指定どおりに揃っているかを市において確認した。

2 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。

3 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。

4 総合評価

審査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）

項目	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

第3 総評

本事業は、調布市立若葉小学校、第四中学校、図書館若葉分館の一体的な施設整備を実施するに当たり、民間の資金、経営能力等の活用により、施設の設計、建設及び長期的な維持管理を一体的に実施し、良好な施設の整備や効率的かつ効果的な維持管理を図り、長期的な観点で事業コストの縮減を目指すものである。本事業の要求水準書に記載のとおり、市では、PFI手法の導入により、「高機能かつ多機能で変化に対応し得る弾力的な教育環境の整備」、「健康的かつ安全で豊かな教育環境の確保」、「地域の生涯学習やまちづくりの核としての施設の整備」に関する提案を、事業者に対して特に期待していた。

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、民間事業者の創意工夫が随所に盛り込まれた意欲的なものとなっており、高く評価できる内容であった。今回、最優秀提案として選定したヒバリグループの総評を述べる。

- 事業計画については、市の理念や本事業の目的・基本方針を理解し、地域性を踏まえた実施方針及び計画、工事期間中の施設運営を考慮した個別計画、リスク回避・リスク緩和措置・バックアップ体制等の方策に関する具体的な提案等が高く評価された。
- 設計業務については、要求されている内容を理解し、実用性の高い南北を結ぶ動線の整備、ゆとりある内部空間の創出、管理面を考慮した非開放エリアと地域開放エリアの明確な設定、将来的な施設運用の変化を見据えた地域開機能の集約、歩車分離された外構等、利便性・安全性を考慮した全体配置・動線計画の具体的な提案が高く評価された。また、全て南面に配置した普通教室、将来的な施設運用の変化を見据えつつ各教科にとって適切な配置・機能を備えた特別教室、避難所施設としての利用を考慮した屋内運動場や関連諸室、利用者の快適性や運用面を考慮した図書館若葉分館、地域性や周辺環境・自然環境を考慮したデザインや設えに関する具体的な提案等が高く評価された。その他、全体として、学年差だけでなく個性を持つ子ども等、すべての児童・生徒の特徴や生活等の細かな部分まで考慮された提案が高く評価された。
- 建設・工事監理業務については、学校運営に連携したスケジュール、建設・解体工事期間中の周辺環境や敷地内における校庭の確保といった学習環境への配慮、児童・生徒等の利用者に対する安全面への配慮に関する具体的な提案が高く評価された。
- 維持管理業務については、事業終了後の継続的支援に関する具体的な提案が評価された。
- 入札参加者独自の提案については、地域経済への配慮（地元の人材活用、地元からの資源調達、地元企業の参画等）や学校施設との連携による積極的に教育活動と関わる具体的な提案が高く評価された。

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。

選定されたヒバリグループにおかれては、そのノウハウを最大限にいかして提案内容を確実に実現するとともに、市と良好なパートナーシップを構築し、児童・生徒・教職員と地域に長く愛される学校を実現していただきたい。

また、ヒバリグループの提案については、審査委員会において、さらに詳細な検討が必要な点も挙げられた。特に以下の事項について、今後も検討を重ねながら工夫、配慮し、市との協議に真摯に対応するよう、審査委員会としてヒバリグループに要望する。

- 若葉小学校，第四中学校，図書館若葉分館及び市との協議時間を十分に確保し，協議結果を各計画に反映いただきたい。
- 工事期間中は，周辺環境へも配慮しつつ，学校及び市と十分に協議し，児童や生徒，施設利用者等の安全を確実に確保できるように努めていただきたい。また，良好な学習環境の確保についても，十分に配慮していただきたい。
- 学校においては，各諸室だけではなく，児童や生徒，教職員との交流や溜まり場となるような供用スペースについても，良好な室内環境（室温や湿度）が確保できるよう努めていただきたい。
- 特別教室（特に音楽室）については，学校及び市と十分に協議し，配置や動線，防音対策等と併せ，柔軟に対応いただきたい。
- 提案された施設については，学校，図書館若葉分館及び市と十分に協議のうえ，維持管理にも考慮した内容となるよう柔軟に対応いただきたい。
- 構造計画について，安全を確実に確保できるよう努めていただきたい。
- 集う空間だけでなく，ひとりになりたい時にも快適に過ごせるような空間等について，学校，図書館若葉分館及び市と協議のうえ，実現できるよう努めていただきたい。また，すべての子供たちが過ごせる空間に関する提案や配慮事項について，学校，図書館若葉分館及び市と協議のうえ，実現できるよう努めていただきたい。
- 地域住民や施設利用者とコミュニケーションをとる機会を設け，コミュニケーションの結果を可能な範囲で施設計画や運営に取り入れるよう努めていただきたい。
- 避難所施設としての諸室の利用方法等は，学校及び市との協議を十分に行ったうえで実現いただきたい。また，浸水災害についても十分に考慮しつつ，災害時にすべての屋内運動場や関連諸室等が，避難所施設としての機能を十分に発揮できるよう努めていただきたい。
- 維持管理業務の効率化によるライフサイクルコスト縮減に取り組み，市の財政負担が低減されるよう努めていただきたい。
- 市内の雇用を前提とした提案について，確実に履行されるように担保する方策を含めて十分に検討いただきたい。
- 資金調達計画，事業計画，リスク管理，地域貢献について，提案内容を確実に実現できるようにしていただきたい。

添付資料 個別講評

加点審査項目		ヒバリ	カモメ
事項 1 事業計画全般に関する	(1) 本事業への基本的な考え方	- 目的・基本方針を理解し、地域性を踏まえた提案が高く評価できる。 - 業務分担が明確化された実施体制が評価できる。	的確な業務の実施体制やセルフモニタリング等に関する提案が高く評価できる。
	(2) 資金・収支計画	キャッシュフロー不足への確実な対応策が評価できる。	確度の高い資金・収支計画が高く評価できる。
	(3) リスク管理	リスク回避やリスク緩和措置、バックアップ体制等の方策に関する提案が高く評価できる。	リスク回避やリスク緩和措置の提案が評価できる。
2 設計業務に関する事項	(1) 施設計画の基本的な考え方	多様な変化に柔軟に対応できる施設画面上の工夫や学年差だけでなく個性を持つ子ども等、すべての児童・生徒の特徴や生活等の細かな部分まで考慮された提案が高く評価できる。	将来の地域社会、市民ニーズ等の多様な変化に柔軟に対応できる施設画面上の工夫が評価できる。
	(2) 意匠計画の考え方	- 利便性・安全性に配慮された全体配置・動線計画が高く評価できる。 - 児童・生徒の日常生活の場としての良好な環境の確保や学習環境に最適で利用しやすい諸室配置等に関する提案が評価できる。 - 特別教室について、将来的な施設運用の変化も考慮しつつ、各教科にとって適切な配置・機能を備えている点が高く評価できる。 - 各諸室からアクセスしやすいトイレ、ゆとりが確保された共用部分に関する提案が評価できる。 - 屋内運動場について、避難所施設としての機能に関する提案が高く評価できる。 - 図書館若葉分館について、開放感があり、読書を楽しめる空間が高く評価できる。 - 表土の飛散防止対策、防砂対策、雨水排水計画に関する提案が評価できる。 - 温かみを感じられる仕上げや認知しやすいサイン計画に関する具体的な提案が評価できる。	- 屋内運動場について、避難所としての基本性能や自然換気に配慮された提案が高く評価できる。 - 児童・生徒の健康的な学校生活に資するスペースの確保やホスピタリティに溢れたやさしい施設計画に関する具体的な提案が評価できる。 - 敷地出入口から各昇降口への動線、施設内からグラウンドへの動線、各諸室への動線等、学校施設における児童や生徒、教職員の動線に関する提案は課題として捉えられる。 - 児童・生徒の主な教育活動の場となる普通教室や少人数指導教室、特別支援教学級、特別教室等について、諸室配置に関する提案は課題として捉えられる。 - 図書館若葉分館の諸室の設えについて、課題として捉えられる。

加算審査項目		ヒバリ	カモメ
	(3) 周辺環境・地球環境への配慮	・地域との繋がりを意識し、地域から親しみを感じてもらえるように工夫したデザインや設えに関する提案が高く評価できる。	・外観デザイン・色彩計画・学校の歴史と四季を感じる景観や環境負荷軽減への配慮に関する提案が評価できる。
	(4) 構造計画の考え方	・非構造部材の耐震化等に関する提案が評価できる。	・構造体の耐震性確保等に関する提案が評価できる。
	(5) 設備計画の考え方	・運用管理のストレスを軽減等に関する提案が評価できる。	・日々のメンテナンス、点検への配慮等に関する提案が評価できる。
	(6) 防災・安全計画の考え方	・避難所施設としての屋内運動場と関連諸室との連動性や創出空間の利用方法等に関する提案が高く評価できる。	・強靱な建物と教職員との協働により施設の安全性の確保等に関する提案が評価できる。 ・児童・生徒の安全の確保に関する提案について、課題と捉えている。
3 建設・工事監理業務に関する事項	(1) 建設業務全般に係る事項	・学校運営に連携したスケジュール等に関する提案が評価できる。	・安全性と効率性を追求したスケジュール計画等に関する提案が評価できる。
	(2) 工事監理業務全般に係る事項	・円滑に維持管理業務へ移行するための体制構築や市との連携・情報共有を円滑に遂行するための工夫等に関する提案が評価できる。	・工事監理の質を担保するセルフモニタリングの実施、設計・監理一貫体制による品質管理等に関する提案が評価できる。
4 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	・予防保全を基本とし、維持管理及び修繕費用の負担軽減に向けた工夫に関する提案が評価できる。	・予防保全を基本とし、維持管理及び修繕費用の負担軽減に向けた工夫に関する提案が評価できる。
	(2) 建物の維持管理業務に係る事項	・専門的視点による点検で、建築物を最適な状態にリンケージ等の提案が評価できる。	・児童・生徒・教職員にとって常に安全で安心な教育環境を実現等の提案が評価できる。
	(3) その他の維持管理業務に係る事項	・安全と美観を確保し、周囲の景観を意識した外構管理等に関する提案が評価できる。	・外構等における適切な維持管理計画等の提案が評価できる。
	(4) 修繕業務に係る事項	・事業終了後の引継及びアフターフォロー等に関する提案が評価できる。	・長期修繕（保全）計画の進捗管理及び更新等に関する提案が評価できる。
5 提案に関する事項 入札参加者独自の	(1) 地域経済及び地域社会への配慮	・地元経済への配慮（地元の人材活用、地元からの資源調達、地元企業の参画等）に関する具体的な提案が高く評価できる。	・地元経済への配慮（地元の人材活用、地元からの資源調達、地元企業の参画等）に関する提案が評価できる。
	(2) 事業者独自のノウハウやアイデア	・児童・生徒の本事業の参画等に関する具体的な提案が高く評価できる。	・児童・生徒の本事業の参画等に関する提案が評価できる。