

さいたま市立中等教育学校(仮称)整備事業

客 観 的 評 価

平成28年10月31日

さいたま市

「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）（以下「PFI 法」という。）第 8 条第 1 項の規定により、さいたま市立中等教育学校(仮称)整備事業を実施する民間事業者を選定したので、同法第 11 条第 1 項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する。

平成 28 年 10 月 31 日

さいたま市長 清水 勇人

さいたま市立中等教育学校(仮称)整備事業の事業者選定結果について

第 1 事業の概要

1 事業名称

さいたま市立中等教育学校(仮称)整備事業（以下「本事業」という。）

2 対象となる公共施設等の概要

(1) 施設の立地条件

項目	内容
地名地番	さいたま市大宮区三橋 4 丁目 96 番地外(現さいたま市立大宮西高等学校敷地)
現況施設	さいたま市立大宮西高等学校（耐震補強実施済）
敷地面積	50,464.24 m ² （確定測量済）
区域区分	校舎側：市街化区域（24,565.15 m ² ） グラウンド側：市街化調整区域（25,899.09 m ² ）
用途地域	校舎側：第二種中高層住居専用地域 グラウンド側：無指定
高度地区	校舎側：15m 地区 グラウンド側：指定なし
防火地域	指定なし
建ぺい率／容積率	校舎側：60%/200% グラウンド側：60%/200%（白地地域建築形態規制）
道路斜線	校舎側：勾配 1.25 グラウンド側：勾配 1.5（白地地域建築形態規制）
隣地斜線	校舎側：立上り 20m から勾配 1.25 グラウンド側：立上り 20m から勾配 1.25（白地地域建築形態規制）
北側斜線	なし
日影規制	規制対象：高さ 10m を超える建築物 校舎側：規制時間 4h/2.5h、測定水平面 GL+4m、 グラウンド側：規制時間 5h/3h、測定水平面 GL+4m
埋蔵文化財	校舎側・グラウンド側ともに埋蔵文化財包蔵地を含む。
指定文化財	校舎側敷地南に市指定古墳あり。
その他	校舎側敷地の一部に国有地あり。

(2) 施設整備の構成

施設		規模	建設	
本施設	校舎	前期課程校舎 プール他(25m×6コース)	約 6,900 m ² (RC造 3階) ※	I 期
		後期課程校舎	約 5,100 m ² (RC造 3階)	II 期
	給食室+ホール		約 950 m ² (RC造 2階)	I 期
	合宿所		約 375 m ² (鉄骨造 1階)	II 期
	外構等	駐車場・駐輪場		I・II 期
		稲荷塚古墳、グラウンド、 テニスコート等		維持管理のみ
	重層体育館(体育館・武道場等)		約 3,600 m ² (鉄骨造 3階)	維持管理のみ
	部室(西側 2 棟)		約 245 m ² (鉄骨造 2階)	維持管理のみ

※プールを屋上に設置する場合は、更衣室等の設置により建築基準法上 4 階建て。

3 事業の目的

さいたま市教育委員会では、有識者による検討会議の意見を踏まえ、平成 26 年 4 月 24 日に「新たな中高一貫教育校の設置に向けた基本方針」を決定し、さいたま市立大宮西高等学校を対象校とした学校教育法第一条の規定による中等教育学校を平成 31 年 4 月に開校することとした。

「さいたま市教育総合ビジョン」、「市立高等学校『特色ある学校づくり』計画」、「新たな中高一貫教育校の設置に向けた基本方針」、「さいたま市立中等教育学校(仮称)に係る基本計画」に基づき、さいたま市立中等教育学校(仮称)を設置するにあたり、本事業において、中等教育学校にふさわしい魅力ある校舎整備を実現することを目的としている。

整備にあたっては、事業者の創意工夫の発揮によって「さいたま市立中等教育学校(仮称)に係る基本計画」に定めた基本方針の達成、効率的かつ効果的な公共施設等の整備及び財政負担の縮減等を期待し、PFI 法に基づき実施するものである。

4 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から平成 49 年 3 月末日までとする。

5 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき実施するものとし、選定事業者は本施設の設計、建設業務を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中において維持管理・運営業務を実施する BTO 方式 (Build Transfer Operate) とする。

6 事業範囲

選定事業者が行う本業務の業務範囲は次のとおりである。

ア 設計業務

- (ア) 調査業務
- (イ) 基本設計・実施設計・解体撤去設計業務
- (ウ) その他関連業務

イ I期建設業務

- (ア) 備品等移設業務
- (イ) 解体・撤去及び建設工事業務
- (ウ) 什器備品設置業務
- (エ) 工事監理業務
- (オ) 施設引渡し業務

ウ II期建設業務

- (ア) 備品等移設業務
- (イ) 解体・撤去及び建設工事業務
- (ウ) 什器備品設置業務
- (エ) 工事監理業務
- (オ) 施設引渡し業務

エ 維持管理業務

- (ア) 建築物保守管理業務
- (イ) 建築設備保守管理業務
- (ウ) 外構施設維持管理業務
- (エ) 植栽管理業務
- (オ) 清掃業務
- (カ) 環境衛生管理業務
- (キ) 警備業務
- (ク) 什器備品保守管理業務
- (ケ) 用務員業務
- (コ) 情報端末機器保守管理業務
- (サ) 修繕・更新業務

オ 運営業務

学校給食調理業務（前期課程対象）

カ 付帯事業

売店運営及び自動販売機運営業務

7 事業のスケジュール

本事業のスケジュールは次のとおり。

- ・ 基本協定の締結 平成28年10月
- ・ 事業仮契約の締結 平成28年10月
- ・ 特定事業契約に係わる議会の議決 平成28年10月
- ・ 設計業務、工事監理業務及び建設・解体業務 平成28年10月～平成34年2月(予定)
- ・ 施設の所有権の移転 I 期 平成31年2月末日(予定)
II 期 平成34年2月末日(予定)
- ・ 施設の供用開始 I 期 平成31年4月(予定)
II 期 平成34年4月(予定)
- ・ 維持管理業務及び運営業務 平成31年3月(予定)～平成49年3月

第2 審査の概要

1 審査の体制

さいたま市が実施する PFI 事業等に関し必要な事項を審査するため設置された「さいたま市 P F I 等審査委員会」(以下「委員会」という。)において、PFI 法第7条の規定による特定事業の選定、PFI 法第8条第1項の規定による民間事業者の選定及び、このほか必要な事項の審査を行った

本事業における落札者の選定において、公正性及び透明性を確保するとともに、幅広い専門的見地からの意見を参考とすることを目的に、常任委員のほか、本事業における臨時委員を加え委員会を構成した。

○特定事業の選定時(平成27年度開催の委員構成)

【常任委員】

- | | |
|-----|---------------------------------|
| 委員長 | 安登 利幸(亜細亜大学大学院アジア・国際経営戦略研究科 教授) |
| 委員 | 石川 恵子(日本大学経済学部 教授) |
| | 大西 律子(目白大学社会学部地域社会学科 教授) |
| | 倉斗 綾子(千葉工業大学工学部デザイン科学科 准教授) |
| | 中村 欣央(株式会社日本政策投資銀行地域企画部 担当部長) |

【本事業における臨時委員】

- | | |
|--|---------------------------|
| | 柳澤 要(千葉大学大学院工学研究科 教授) |
| | 村瀬 修一(さいたま市教育委員会事務局 副教育長) |

○事業者選定時(平成28年度開催の委員構成)

【常任委員】

- | | |
|-----|---------------------------------|
| 委員長 | 安登 利幸(亜細亜大学大学院アジア・国際経営戦略研究科 教授) |
|-----|---------------------------------|

委員 足立 慎一郎（株式会社日本政策投資銀行地域企画部 次長）※1
石川 恵子（日本大学経済学部 教授）
倉斗 綾子（千葉工業大学工学部デザイン科学科 准教授）※2

【本事業における臨時委員】

柳澤 要（千葉大学大学院工学研究科 教授）
山下 誠二（さいたま市立常盤中学校長）

※1 現同部担当部長

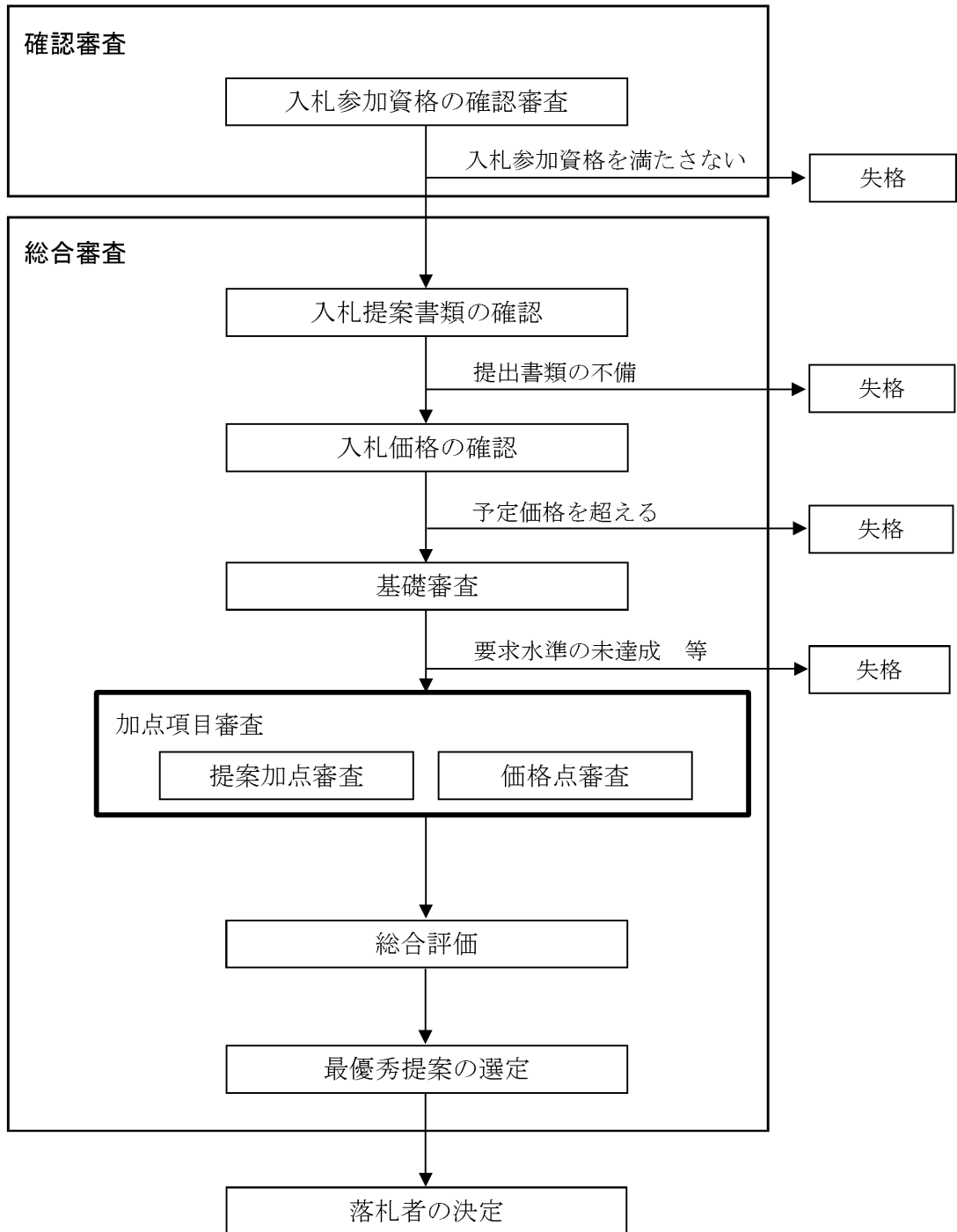
※2 事業者選定の審査は欠席

2 審査の方法

本事業を実施する事業者の選定方法は、各入札参加者からの本事業の実施に係る対価（以下「入札価格」という。）のほか、設計、建設、維持管理及び運営に関する技術やノウハウが求められることから、提案書の提案内容等（以下「提案内容」という。）について総合的に評価する総合評価一般競争入札方式（地方自治法施行令第167条の10の2）を採用した。

3 審査の手順

落札者決定までの審査手順は以下のとおり。



4 審査の経過

本事業に係る委員会等の開催日および審議・打合せ内容等は次のとおりである。

開催日	内 容
平成 27 年 7 月 21 日	委員会開催（事業内容説明）
平成 27 年 8 月 6 日～10 日	委員個別説明（実施方針、要求水準書（案）について）
平成 27 年 8 月 18 日	実施方針及び要求水準書（案）の公表
平成 27 年 11 月 9 日～16 日	委員個別説明（特定事業の選定、落札者決定基準について）
平成 27 年 11 月 17 日	委員会開催（特定事業の選定、落札者決定基準について）
平成 27 年 12 月 28 日	特定事業の選定の公表
平成 28 年 1 月 4 日	入札公告
平成 28 年 4 月 28 日	入札書及び提案書の受付
平成 28 年 6 月 6 日～17 日	委員個別説明（提案審査について）
平成 28 年 6 月 23 日	委員会開催（提案審査・最優秀提案選定）

第 3 事業者選定結果

1 確認審査

平成 28 年 2 月 26 日までに、次のグループから参加表明書兼参加資格確認申請書の提出があった。グループの構成は次に示すとおりであり、確認審査の結果、全ての申請者が入札説明書に示した入札参加資格要件を満たし、落札者決定基準に示した業務遂行能力に明らかな不安がないことを確認した。

なお、提案審査にあたっては、評価の公平性を担保する意図から、グループ名・構成企業名を伏せて行うため、提案受付番号を呼称とすることとした。

グループ名	構成員	協力会社
三菱UFJリース グループ 【提案受付 番号 1 7】	三菱UFJリース株式会社（代表企業） 戸田建設株式会社 スミダ工業株式会社 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 アイル・コーポレーション株式会社 株式会社東洋食品	株式会社INA新建築研究所 株式会社松下設計
ユーディケー グループ 【提案受付 番号 3 9】	株式会社ユーディケー（代表企業） 株式会社佐伯工務店 初雁興業株式会社 さいたま支店 毎日興業株式会社 株式会社ユーディケーサービス シダックス大新東ヒューマンサービス株式会社	株式会社教育施設研究所 株式会社宮下設計事務所 日本調理機株式会社 埼玉営業所

2 総合審査

(1) 入札提案書類の確認

平成28年4月28日に入札及び提案書等の提出があり、市において入札提案に関する提案書類がすべて揃っていることを確認した。

(2) 入札価格の確認

入札書の開札を行い、入札参加者の入札価格は、次に示すとおりであり、市の設定した予定価格の範囲内であった。

グループ名	入札価格（単位：円）
提案受付番号 1 7	7,914,046,894
提案受付番号 3 9	7,836,431,487

予定価格	8,186,863,000
------	---------------

※消費税及び地方消費税を除く額である。

(3) 基礎審査

各入札参加者の提案書等について、「第2 審査の概要 3 審査の手順」で示す手順に従い、基礎審査を行なった。

審査の結果、提案書類に記載された内容が、基礎審査項目（要求水準、提案書の作成に関する条件）を満たしていることを確認した。

(4) 加点項目審査

各入札参加者の提案書等の「提案加点審査に関する事項」と「価格点審査に関する事項」について、委員会において総合的に評価のうえ得点化した。

1) 提案加点審査に関する事項

① 提案加点審査に関する得点化方法

提案加点審査に関する事項（性能評価）について、提案書の内容を落札者決定基準に示す評価項目ごとに評価の視点に従い、次に示すAからEまでの5段階で評価し得点化した。

各評価項目の得点は各審査委員の付した評点の平均点とし、平均点は最高点及び最低点を付した審査委員の評点を除いて算出した。

最高点及び最低点を付した審査委員が複数いる場合は、各々1者の評点のみを除くものとした。

評価	評価の意味	得点化方法
A	特に優れている	配点×100%
B	AとCとの中間程度	配点× 75%
C	優れている	配点× 50%
D	CとEとの中間程度	配点× 25%
E	要求水準は満たしているが、優れた提案はない	配点× 0%

② 得点

各入札参加者の定性的内容に関する得点は、次のとおりであった。

評価項目	配点	提案受付番号 17	提案受付番号 39
1. 事業方針に関する事項	7	3.667	5.500
(1)基本方針及び実施体制	2	1.167	1.333
(2)地域経済への配慮	5	2.500	4.167
2. 設計・建設業務に関する事項	33	20.250	18.834
(1)配置計画 (全般)	5	3.333	2.917
(1)配置計画 (外構)	2	1.000	1.167
(2)施設計画 (全般)	12	7.000	7.000
(2)施設計画 (教育活動への提案)	4	2.667	2.333
(2)施設計画 (環境への配慮)	3	1.750	1.750
(2)施設計画 (給食室)	2	1.167	1.167
(3)施工計画	5	3.333	2.500
3. 維持管理業務に関する事項	8	4.500	4.334
(1)保守管理業務(建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、外構施設維持管理業務、植栽管理業務)	2	1.167	1.167
(2)備品管理業務(什器備品保守管理業務、情報端末機器保守管理業務)	2	0.833	1.167
(3)衛生業務・管理業務(清掃業務、環境衛生管理業務、警備業務、用務員業務)	2	1.333	1.000
(4)修繕・更新業務	2	1.167	1.000
4. 運營業務に関する事項	4	2.500	2.500
(1)実施体制	2	1.333	1.167
(2)業務実施方法	2	1.167	1.333
5. 付帯事業に関する事項	2	0.833	1.333
(1)付帯事業	2	0.833	1.333
6. 事業計画に関する事項	6	3.501	3.501
(1)資金調達	2	1.167	1.167
(2)事業計画	2	1.167	1.167
(3)リスク管理	2	1.167	1.167
提案加点審査合計	60	35.25	36.00

小数点以下第3位を四捨五入

2) 価格点審査に関する事項

① 配点及び得点化方法

配点 40 点に対し、次の算式により得点を付与した。

$$\text{価格点審査による得点} = (\text{最も低い入札金額} / \text{当該入札価格}) \times \text{配点 (40 点)}$$

② 得点

開札結果による各入札参加者の得点は以下のとおりであった。

グループ名	得点
提案受付番号 17	39.61
提案受付番号 39	40.00

小数点以下第3位を四捨五入

3) 総合評価に関する事項

定性的内容に関する事項の得点（性能評価点）と入札価格に関する事項の得点（価格点）を合計した結果、各入札参加者の得点は、次のとおりとなった。

入札参加者	提案受付番号 17	提案受付番号 39
性能評価点	35.25	36.00
価格点	39.61	40.00
総合評価点	74.86	76.00
順位	2	1

3 提案の選定

委員会は、落札者決定基準に基づき、最も得点の高い提案をした提案受付番号 39 のグループを構成する以下の事業者を、最優秀提案として市へ答申した。

代表企業	構成員	協力会社
株式会社ユーディケー (提案受付番号 39)	株式会社佐伯工務店 初雁興業株式会社 さいたま支店 毎日興業株式会社 株式会社ユーディケーサービス シダックス大新東ヒューマンサービス株式会社	株式会社教育施設研究所 株式会社宮下設計事務所 日本調理機株式会社 埼玉営業所

第 4 落札者の決定

市は、委員会による最優秀提案の選定結果の答申を受け、次の者を落札者として決定した。

落札者名：株式会社ユーディケーを代表企業とするユーディケーグループ

第 5 財政負担の削減効果（VFM）

落札者の入札価格に基づき、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、次表に示すとおり 11.40%削減される見込みとなった。

財政負担の削減効果（VFM）

PFI 方式の導入による財政支出の削減率	11.40%
----------------------	--------