

越谷市立小中一貫校整備PFI事業

客觀的評價結果

令和5（2023年）年7月

越 谷 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4年（2022年）12月23日に入札再公告を行った「越谷市立小中一貫校整備PFI事業」（以下「本事業」という。）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、客観的な評価の結果をここに公表する。

令和5年7月31日

越谷市長 福田 晃

越谷市立小中一貫校整備PFI事業 客観的評価結果

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.....	4
1 入札参加資格審査	4
2 入札書類審査	6
(1) 基礎項目審査	6
(2) 加点項目審査	6
(3) 価格評価点の算定結果	8
(4) 総合評価	8
(5) 本市への答申	9
3 落札者の決定	9
4 本市の財政負担の削減効果の見込み	9

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。

・実施方針の公表	令和3年 8月 5日
・特定事業の選定及び公表	令和3年 11月 30日
・入札公告、入札説明書等の公表	令和3年 12月 23日
・特定事業の選定及び公表（修正）	令和4年 12月 20日
・入札再公告、入札説明書等の公表	令和4年 12月 23日
・入札説明書等に関する説明会及び現地説明会の開催	令和5年 1月 11日
・参加表明書及び入札参加資格審査書類の受付締切	令和5年 3月 24日
・入札書類審査に係る書類の受付締切	令和5年 4月 27日
・開札	令和5年 6月 18日
・最優秀提案の決定	令和5年 6月 18日
・落札者の公表	令和5年 6月 23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、その後の維持管理業務を通じて、効率的かつ効果的に、併せて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、越谷市（以下「本市」という。）の要求するサービス水準との適合性及び維持管理業務における遂行能力や事業計画の妥当性、資金調達計画の確実性や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

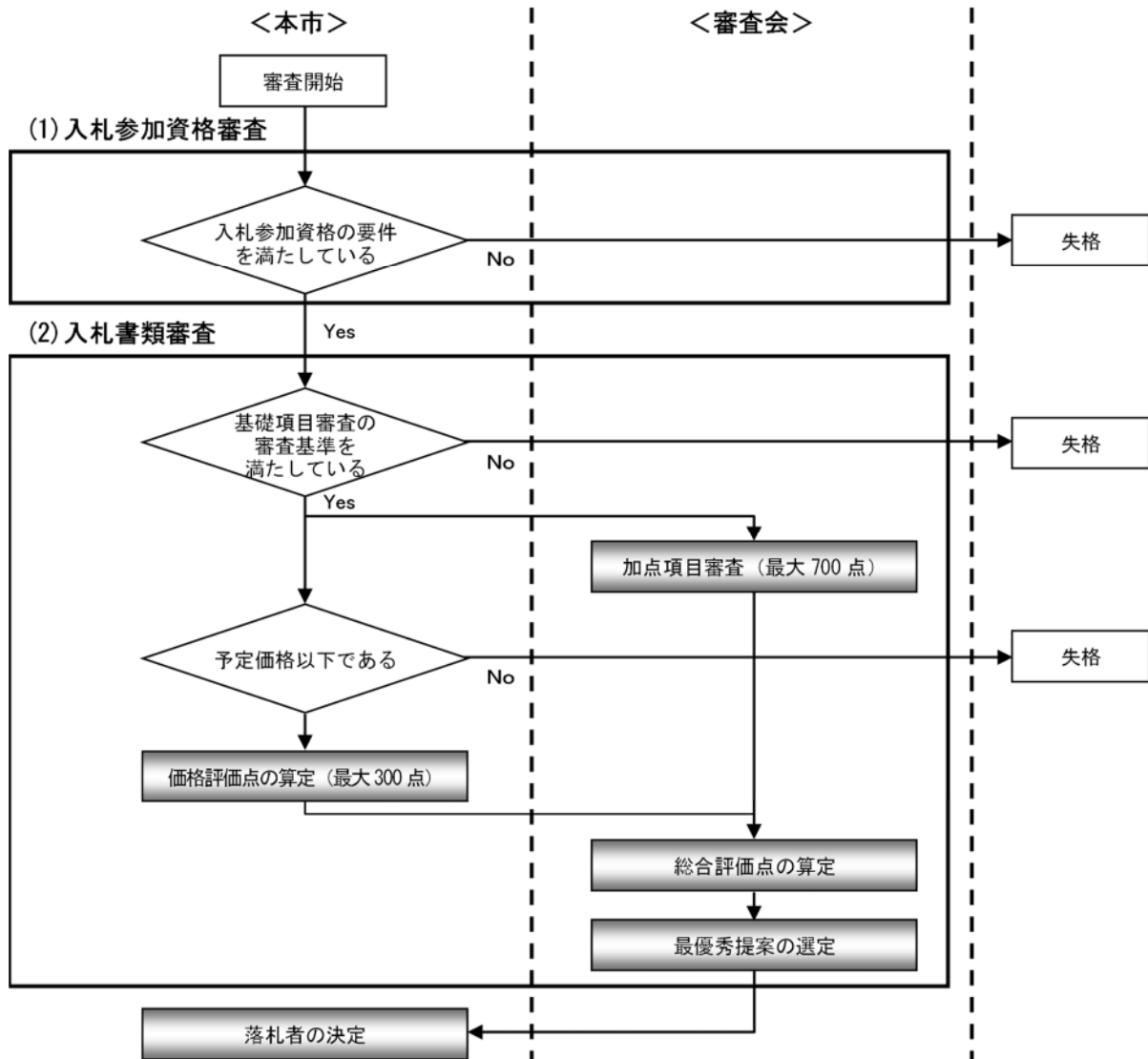
事業者の選定は、入札参加資格審査及び入札書類審査により行った。

入札参加資格審査では、入札参加者の資格要件について、本市が審査を行った。

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て、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最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。

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

入札書類審査においては、基礎項目審査の審査基準を満たしているか本市が確認し、本事業の各業務に関する具体的な提案内容については、本市が設置した学識経験者等で構成する越谷市立小中一貫校整備PFI事業における越谷市PFI事業者選定審査会（以下「審査会」という。）において、入札参加グループから提出された入札書類の審査を行い、最優秀提案を選定した。

本市は、審査会の答申を受けて、落札者を決定した。

2 審査会

審査会の構成は、以下のとおりである。

(敬称略)

役職	氏名	所属
会長	長 澤 悟	教育環境研究所 理事長・東洋大学 名誉教授
副会長	広 田 直行	日本大学生産工学部建築工学科 教授
委員	濱 本 一	共栄大学教育学部 学部長
委員	工 藤 和美	東洋大学理工学部建築学科 教授
委員	竹 内 宏俊	日本工業大学建築学部建築学科 准教授

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4年(2022年)12月6日	・評価の方法(案) ・落札者決定基準(案)
第2回 令和5年(2023年)5月30日	・各委員の仮評価 ・委員から事業者への事前質問事項 ・プレゼンテーション・ヒアリング審査の進め方
第3回 令和5年(2023年)6月18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 ・答申(案)の検討

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参加表明書及び入札参加資格審査書類の提出があり、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
<p>ナカノヤグループ (入札参加者名を伏せて審査するための呼称：ケヤキグループ。以下「ケヤキ」という。)</p> <p>代表企業：株式会社 ナカノヤ 構成企業：新日本建設株式会社 株式会社 豊田工務店 株式会社 水谷工務店 株式会社 若海建設 株式会社 会澤工務店 株式会社 東海テック 株式会社 大都設計 株式会社 戸張設計 株式会社 サンエー緑化 飯山建鉄株式会社 株式会社 水口土建 株式会社 豊田設備 有限会社 スバル電業 株式会社 大久保電気 株式会社 アドバンスサービス 株式会社 オーエンス さいたま支店 協力企業：株式会社 教育施設研究所</p>
<p>三菱HCキャピタルグループ (入札参加者名を伏せて審査するための呼称：シラコバトグループ。以下「シラコバト」という。)</p> <p>代表企業：三菱HCキャピタル株式会社 構成企業：株式会社 フジタ 関東支店 高元建設株式会社 株式会社 クリーン工房 東武建築企画株式会社 株式会社 慎建築設計事務所</p>

株式会社 アクサン計画研究所
アルカディア設計有限会社
有限会社 大熊建設
株式会社 須賀工務店
株式会社 山下工務店
株式会社 八木沢工務店
山崎建設株式会社
株式会社 中新造園
株式会社 協和設備
野口電気工事株式会社
太洋電設工業株式会社
村川電気工業株式会社
協力企業：株式会社 久米設計

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、本市が審査を行った。

この結果、いずれの入札参加グループも、基礎審査項目を充足していることを確認した。

(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】

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：700点の8.6%
2 設計業務に関する事項	360	// 51.4%
3 建設・工事監理業務に関する事項	110	// 15.7%
4 維持管理業務に関する事項	100	// 14.3%
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×1.0
B	各審査項目に関して、優れている	配点×0.6
C	各審査項目に関して、やや優れている	配点×0.3
D	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

①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	ケヤキ	シラコバト	加点審査項目		配点	ケヤキ	シラコバト
1 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	20	10.80	15.20	2 設計業務に関する事項	(2) 周辺環境・地球環境への配慮	20	13.60	13.60
	① 目的・基本理念に対する考え方	(20)	(10.80)	(15.20)		① 地域性及び景観性への配慮	(20)	(13.60)	(13.60)
	② 業務実施体制・モチベーションに対する考え方					② 環境保全及び環境負荷低減への配慮			
	(2) 資金・収支計画※1	25	15.00	7.50		(3) 構造計画の考え方	10	5.60	5.60
	(3) リスク管理	15	11.40	10.20		① 耐震安全性の確保	(10)	(5.60)	(5.60)
① リスク管理方針と対策	(15)	(11.40)	(10.20)	② 長寿命化対策					
② 事業継続の方策				(4) 設備計画の考え方	10	4.80	5.60		
小計 配点の割合：700点の8.6%	60	37.20	32.90	① 更新及びメンテナンスへの配慮(電気設備)	(10)	(4.80)	(5.60)		
				② 更新及びメンテナンスへの配慮(機械設備)					
(仮称)蒲生学園	225	128.60	173.00	(5) 防災安全計画の考え方	15	8.40	9.60		
(1) 意匠計画の考え方	155	88.60	118.20	① 災害時等の施設安全性の確保	(15)	(8.40)	(9.60)		
① 全体配置・動線(建物外)	(45)	(27.90)	(37.80)	② 利用者等の安全性の確保					
② 全体配置・動線(建物内)				③ 保安警備の充実					
③ 普通教室、ワークスペース	(20)	(11.20)	(15.20)	小計 配点の割合：700点の51.4%	360	199.60	259.80		
④ 特別教室	(25)	(12.50)	(21.00)	(仮称)蒲生学園	50	24.20	35.60		
⑤ 屋内運動場(中学校用)及びプール	(25)	(12.50)	(17.00)	(1) 建設業務全般に係る事項	50	24.20	35.60		
⑥ 管理諸室、共用部分、その他				① スケジュール(工事工程)	(30)	(12.60)	(20.40)		
⑦ 学童保育室	(25)	(15.50)	(17.00)	② 建設工事業務に係る事項	(20)	(11.60)	(15.20)		
⑧ 仕上げ計画・エントランスデザイン・サイン計画				③ 既存施設の解体・撤去業務に係る事項					
⑨ 校庭、外構等	(15)	(9.00)	(10.20)	(仮称)川柳学園	35	16.30	25.40		
(2) 周辺環境・地球環境への配慮	30	16.80	25.20	(1) 建設業務全般に係る事項	35	16.30	25.40		
① 地域性及び景観性への配慮	(30)	(16.80)	(25.20)	① スケジュール(工事工程)	(20)	(10.00)	(15.20)		
② 環境保全及び環境負荷低減への配慮				② 建設工事業務に係る事項	(15)	(6.30)	(10.20)		
(3) 構造計画の考え方	10	7.80	8.40	③ 既存施設の解体・撤去業務に係る事項					
① 耐震安全性の確保	(10)	(7.80)	(8.40)	(2) 工事監理業務全般に係る事項	25	15.50	17.00		
② 長寿命化対策				小計 配点の割合：700点の15.7%	110	56.00	78.00		
(4) 設備計画の考え方	10	7.00	7.60	(仮称)蒲生学園	100	75.40	76.40		
① 更新及びメンテナンスへの配慮(電気設備)	(10)	(7.00)	(7.60)	(1) 維持管理業務全般に係る事項	10	7.60	8.40		
② 更新及びメンテナンスへの配慮(機械設備)				(2) 建築物保守管理業務に係る事項	25	21.00	21.00		
(5) 防災安全計画の考え方	20	8.40	13.60	(3) 建築設備保守管理業務に係る事項					
① 災害時等の施設安全性の確保	(20)	(8.40)	(13.60)	(4) 外構等維持管理業務に係る事項					
② 利用者等の安全性の確保				(5) 環境衛生・清掃業務に係る事項	30	21.60	20.40		
③ 保安警備の充実				(6) 保安警備業務に係る事項					
(仮称)川柳学園	135	71.00	86.80	(7) 修繕業務に係る事項	35	25.20	26.60		
(1) 意匠計画の考え方	80	38.60	52.40	小計 配点の割合：700点の14.3%	100	75.40	76.40		
① 全体配置・動線(建物外)	(30)	(15.00)	(20.40)	(1) 地域経済への配慮	35	35.00	35.00		
② 全体配置・動線(建物内)				① 入札参加グループにおける地元企業の参画※2	(35)	(35.00)	(35.00)		
③ 普通教室、ワークスペース	(15)	(7.50)	(8.40)	(2) 事業者独自のノウハウやアイデア等	35	23.80	26.60		
④ 特別教室	(15)	(6.30)	(11.40)	小計 配点の割合：700点の10.0%	70	58.80	61.60		
⑤ 管理諸室、共用部分、その他	(10)	(5.60)	(6.80)	合計	700	427.00	508.70		
⑥ 仕上げ計画・エントランスデザイン・サイン計画									
⑦ 校庭、外構等	(10)	(4.20)	(5.40)						

※1：資金・収支計画については、審査会とは別に、本市で委託した公認会計士（小川千恵子氏・中澤仁之氏）による評価を実施している。

※2：落札者決定基準別紙2に記載の評価方法により、定量的な評価を実施している。

(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の算定式により算定した。

価格評価点は、小数点以下第3位を四捨五入し、上限を300点とした。

なお、予定価格は、17,372,210,000円（消費税及び地方消費税を含む。）とし、予定価格を超える場合は失格とした。

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】

$$\text{価格評価点} = 300 - 7,500 \times \left(\frac{\text{入札価格}}{\text{予定価格}} - 0.8 \right)^2$$

項目	各グループの得点	
	ケヤキ	シラコバト
入札価格（円）	14,829,630,626	16,019,454,883
価格評価点	278.42	188.13

※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、総合評価点が最も高い提案を最優秀提案として選定した。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点（加点項目審査：最大700点）} + \text{価格評価点（最大300点）}$$

	配点	各グループの得点	
		ケヤキ	シラコバト
性能評価点	700	427.00	508.70
価格評価点	300	278.42	188.13
総合評価点	1,000	705.42	696.83
順位		1位	2位

(5) 本市への答申

審査会は、以上のような審査の結果、ケヤキ（ナカノヤグループ）の提案を最優秀提案として選定し、答申を行った。

3 落札者の決定

本市は、審査会からの答申を受けて、ナカノヤグループを落札者として決定した。

4 本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PFI事業として実施する場合の本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、本市が自ら実施する場合と比較して3,030百万円（19.9%）の財政負担額の削減が見込まれることとなった。

区 分	本市が自ら実施する場合	PFI事業として実施する場合
財政負担見込額 (現在価値)	15,203 百万円	12,173 百万円
指数	100.0	80.1

※金額については、百万円未満を四捨五入している。