

# 越谷市立小中一貫校整備PFI事業

## 審査講評

令和4年（2022年）7月

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

令和3年(2021年)12月23日に入札公告を行った「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(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4年7月27日

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

会 長	積 田	洋
副 会 長	柳 澤	要
委 員	高 橋	晶 子

# 越谷市立小中一貫校整備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 .....	2
第2 審査結果.....	3
1 入札書類の確認 .....	3
2 基礎項目審査 .....	3
3 加点項目審査 .....	3
(1) 審査方法 .....	3
(2) 加点項目審査（性能評価点）の算定結果 .....	4
(3) 価格評価点の算定結果 .....	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、市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、さらに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。

## 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、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等を行い、最優秀提案を選定した。

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	積田 洋	東京電機大学 名誉教授
副会長	柳澤 要	千葉大学大学院 工学研究院 教授
委員	高橋 晶子	EY新日本有限責任監査法人 公認会計士

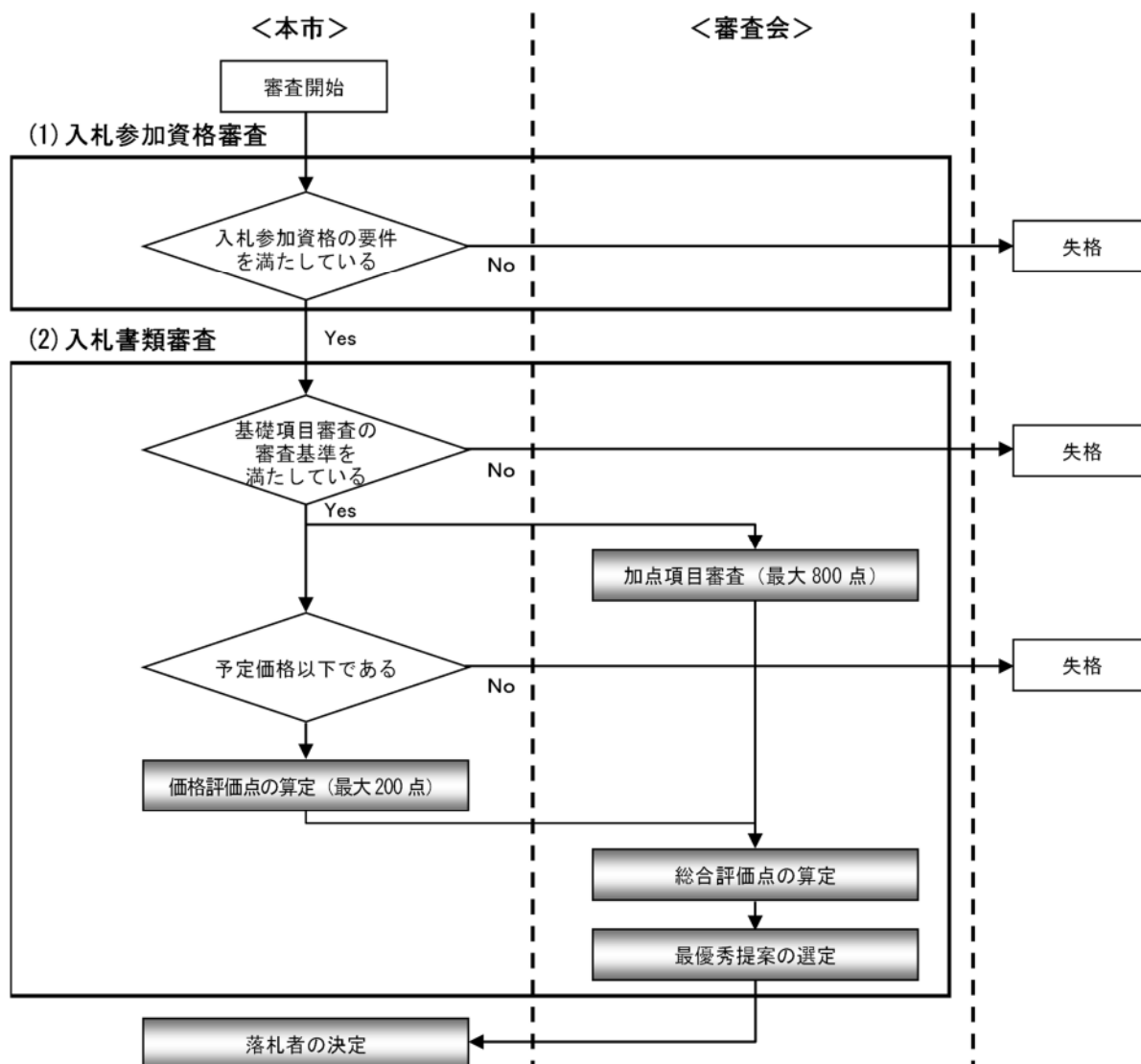
審査会の開催概要は、以下のとおりである。

開催日時	協議事項
第1回 令和3年(2021年)8月4日	・評価の方法(案) ・落札者決定基準(案)
第2回 令和3年(2021年)11月9日	・落札者決定基準(案) ・提案書の審査の流れ
第3回 令和4年(2022年)5月30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4年(2022年)6月16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

### 3 審査の手順

本事業には、KS-Y（ナカノヤグループ）（以下「KS-Yグループ」という。）及びKS-S（三菱HCキャピタルグループ）（以下「KS-Sグループ」という。）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 事業計画に関する事項	70	配点の割合：800点の8.8%
2 設計業務に関する事項	410	〃 51.2%
3 建設・工事監理業務に関する事項	125	〃 15.6%
4 維持管理業務に関する事項	115	〃 14.4%
5 入札参加者独自の提案に関する事項	80	〃 10.0%
合計	800	

#### 【加点基準】

評価	評価内容	加点基準
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	KS-Y	KS-S	
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	30	15.00	18.00	
	(2) 資金・収支計画	25	7.50	7.50	
	(3) リスク管理	15	4.50	4.50	
	小 計	70	27.00	30.00	
2 設計業務に関する事項	(仮称) 蒲生学園	255	125.50	115.00	
	(1) 意匠計画の考え方	180	94.00	86.00	
	(2) 周辺環境・地球環境への配慮	30	12.00	12.00	
	(3) 構造計画の考え方	10	4.00	4.00	
	(4) 設備計画の考え方	10	3.00	3.00	
	(5) 防災安全計画の考え方	25	12.50	10.00	
	(仮称) 川柳学園	155	64.50	56.00	
	(1) 意匠計画の考え方	95	41.50	35.00	
	(2) 周辺環境・地球環境への配慮	20	8.00	6.00	
	(3) 構造計画の考え方	10	4.00	4.00	
	(4) 設備計画の考え方	10	3.00	3.00	
	(5) 防災安全計画の考え方	20	8.00	8.00	
	小 計	410	190.00	171.00	
	3 建設・工事監理業務に関する事項	(仮称) 蒲生学園	55	22.50	21.50
		(1) 建設業務全般に係る事項	55	22.50	21.50
(仮称) 川柳学園		40	13.50	15.00	
(1) 建設業務全般に係る事項		40	13.50	15.00	
(2) 工事監理業務全般に係る事項		30	18.00	9.00	
小 計		125	54.00	45.50	
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	15	4.50	7.50	
	(2) 建築物保守管理業務に係る事項	30	12.00	12.00	
	(3) 建築設備保守管理業務に係る事項				
	(4) 外構等維持管理業務に係る事項	30	9.00	12.00	
	(5) 環境衛生・清掃業務に係る事項				
	(6) 警備保安業務に係る事項				
	(7) 修繕業務に係る事項	40	20.00	12.00	
	小 計	115	45.50	43.50	
5 入札参加者独自の提案に関する事項	(1) 地域経済及び地域社会への配慮	40	24.00	16.00	
	(2) 事業者独自のノウハウやアイデア	40	24.00	16.00	
	小 計	80	48.00	32.00	
合 計		800	364.50	322.00	

※ 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200点とした。

なお、予定価格は、15,571,292,000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。

市による開札の結果、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が確認された。

価格評価点の算定結果を以下に示す。

#### 【算定式】

$$\text{価格評価点} = 200 - 5,000 \times \left( \frac{\text{入札価格}}{\text{予定価格}} - 0.8 \right)^2$$

項目	各グループの得点	
	KS-Yグループ	KS-Sグループ
入札価格	14,219,463,974円	13,980,964,113円
価格評価点	135.95点	152.11点

（入札価格は、消費税及び地方消費税を含む。）

## 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。

$$\text{総合評価点} = \text{性能評価点（加点項目審査：最大800点）} + \text{価格評価点（最大200点）}$$

	配点	各グループの得点	
		KS-Yグループ	KS-Sグループ
性能評価点	800	364.50	322.00
価格評価点	200	135.95	152.11
総合評価点	1,000	500.45	474.11
順位		1位	2位



### 第3 総評

本事業は、実施に当たり越谷市初の小中一貫校にふさわしい施設の整備・創出が必要な事業であり、また、小中一貫校特有の機能への配慮が必要である。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、「児童・生徒等がつながる環境の実現」、「質の高い教育環境の実現」、「地球環境への配慮」、「防災拠点機能の充実」、「安全・安心な施設環境の確保」、「地域とのつながりの充実」、「ライフサイクルコストの縮減」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KS-Yグループの総評を述べる。

- 事業計画については、本事業の目的・基本理念を理解した具体的な計画や、資金収支・計画、資本金・内部留保金ともに十分に確保されている点などを一定程度評価した。
- 設計業務については、バランスの取れた全体配置、将来的な設備機器等の移動・更新に配慮した計画、諸室間の連携を考慮した動線計画、木材を採用した空間に関する具体的な提案等を高く評価した。
- 建設・工事監理業務については、工事監理業務を着実に実施するための監理体制、品質管理に係る実施体制や実施方法に関する具体的な提案等を高く評価した。
- 維持管理業務については、修繕業務における長期修繕計画の作成及び更新に関する具体的な提案等を高く評価した。
- 入札参加者独自の提案については、市内企業の参加割合の高いグループ構成、学校・地域への支援活動、災害発生時を想定した動線計画・電力供給システム、施設整備期間中における工事状況の周知に関する具体的な提案等を高く評価した。

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KS-Yグループにおかれては、そのノウハウを最大限に活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、KS-Yグループの提案については、審査会において、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、審査会としてKS-Yグループに要望する。

- 学校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していただきたい。特に、児童・生徒・教職員の快適な学習・生活環境や交流の創出に配慮した配置計画・諸室計画等となるよう、柔軟に対応いただき、より良い学校を実現できるようにしていただきたい。
- 建設から維持管理期間にわたり学校・地域に貢献し、教育に資する提案については、より効果的な実施となるよう、学校及び市との協議を十分に行った上で実現していただきたい。
- スケジュールについては、校庭の改修期間における児童・生徒への影響を最小限に抑え、効率的な工事工程の実施、周辺・学習環境への配慮を確実に実現できるようにしていただきたい。
- 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。
- 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		KS-Yグループ	KS-Sグループ	
1 事業計画全般に関する事項	共通	(1) 本事業への基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>本事業の目的・基本理念を理解した計画となっている点を評価した。</li> <li>地元企業を十分に活用した業務実施体制となっている点を評価した。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本事業の目的・基本理念を理解した提案がなされている点を高く評価した。</li> <li>豊富な実績、地域特性を理解した業務実施体制となっている点を評価した。</li> </ul>
		(2) 資金・収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>確実性のある資金収支・計画、資本金・内部留保金の十分な確保に係る提案を評価した。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>適切かつ効率的な資金収支・計画、資本金・内部留保金の確保の提案を評価した。</li> </ul>
		(3) リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>リスク緩和措置、バックアップ体制、参画企業のモチベーション維持に関する方策に係る提案を評価した。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>効果的なリスク管理体制構築、リスク緩和措置、バックアップ体制、参画企業のモチベーション維持に関する方策に係る提案を評価した。</li> </ul>
2 設計業務に関する事項	(仮称)蒲生学園	(1) 意匠計画の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>全体配置・動線については、バランスの取れた配置、将来的な設備機器等の移動・更新に配慮した計画を評価した。</li> <li>普通教室・ワークスペースについては、児童・生徒の学習環境を考慮した計画を評価した。</li> <li>特別教室については、効率的な諸室間の連携が可能な動線計画を評価した。</li> <li>屋内運動場・プールについては、低炭素・省エネに配慮したシステムを用いた計画を高く評価した。</li> <li>管理諸室・共有部分・その他については、管理諸室のまとまった配置、ゆとりを持たせた共有部分の計画を評価した。</li> <li>学童保育室については、校庭等への利用に配慮した動線計画を評価した。</li> <li>仕上げ計画・ユニバーサルデザイン・サイン計画については、木材を使用する箇所の提案を評価した。</li> <li>校庭・外構等については、適正な運動スペースの配置を評価した。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>全体配置・動線については、児童・生徒の連携学習・交流を促す配置、設備機器更新・メンテナンスが容易な計画を評価した。</li> <li>普通教室・ワークスペースについては、レイアウトに関する提案を評価した。</li> <li>特別教室については、周辺諸室・動線を考慮した一体的利用が可能な提案を評価した。</li> <li>屋内運動場・プールについては、プール授業以外での利用を考慮した計画を評価した。</li> <li>管理諸室・共有部分・その他については、管理諸室間の連携、交流を促すスペース活用を評価した。</li> <li>仕上げ計画・ユニバーサルデザイン・サイン計画については、ユニバーサルデザインに配慮した計画を評価した。</li> <li>校庭・外構等については、効率的な運動スペースの活用を評価した。</li> </ul>

加點審査項目		KS-Yグループ	KS-Sグループ	
2 設計業務に関する事項	(仮称)蒲生学園	(2) 周辺環境・地球環境への配慮	・ 周辺環境を考慮した配置、環境負荷低減、再生可能エネルギーに関する提案を評価した。	・ 開放感のあるデザイン、環境負荷低減、再生可能エネルギーに関する提案を評価した。
		(3) 構造計画の考え方	・ 構造体の耐震性の確保に関する提案を評価した。	・ 構造体の長寿命化対策に関する提案を評価した。
		(4) 設備計画の考え方	・ 設備機器の更新・メンテナンスを考慮した提案を評価した。	・ 設備機器の更新・メンテナンスを考慮した提案を評価した。
		(5) 防災安全計画の考え方	・ 避難フェーズごとの避難計画、避難所運用を考慮した施設の工夫に関する提案を高く評価した。	・ 地震発生時の被害軽減策、避難所運用を考慮した施設の工夫に関する提案を評価した。
	(仮称)川柳学園	(1) 意匠計画の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全体配置・動線については、施設内の利用・運営の効率性向上を考慮した施設配置がなされている点を高く評価した。</li> <li>・ 普通教室・ワークスペースについては、良好な学習環境の確保に関する提案を評価した。</li> <li>・ 特別教室については、主体的な学習を促すスペース・空間に関する提案を高く評価した。</li> <li>・ 管理諸室・共有部分・その他については、適正な諸室配置、快適なトイレ利用に関する提案を評価した。</li> <li>・ 仕上げ計画・ユニバーサルデザイン・サイン計画については、木材を採用した空間の提案を高く評価した。</li> <li>・ 校庭・外構等については、運動スペースの配置に関する提案を評価した。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全体配置・動線については、施設内の利用・運営の効率性を高める動線計画を評価した。</li> <li>・ 普通教室・ワークスペースについては、レイアウトに関する提案を評価した。</li> <li>・ 特別教室については、児童・生徒の交流を促す提案を評価した。</li> <li>・ 管理諸室・共有部分・その他については、良好な環境確保に向けたゾーニングを評価した。</li> <li>・ 仕上げ計画・ユニバーサルデザイン・サイン計画については、日常的なメンテナンスに関する提案を評価した。</li> <li>・ 校庭・外構等については、運動スペース間の連携、児童の安全性に配慮した計画を高く評価した。</li> </ul>
		(2) 周辺環境・地球環境への配慮	・ 低炭素・省エネルギー等の環境負荷、再生可能エネルギーの導入に関する提案を高く評価した。	・ 地域性・景観性を考慮した提案、開放的なデザインに関する提案を評価した。
		(3) 構造計画の考え方	・ 構造体の耐震性の確保に関する提案を評価した。	・ 構造体の長寿命化対策に関する提案を評価した。
		(4) 設備計画の考え方	・ 設備機器の更新・メンテナンスを考慮した提案を評価した。	・ 設備機器の更新・メンテナンスを考慮した提案を評価した。
		(5) 防災安全計画の考え方	・ 災害時等の施設・利用者の安全性の確保に関する提案を評価した。	・ 避難所運用を考慮した施設の活用、電力確保に関する提案を評価した。

加點審査項目		KS-Yグループ	KS-Sグループ
3 建設・工事監理業務に関する事項	(仮称)蒲生学園	(1) 建設業務全般に係る事項 ・ 具体的かつ的確なスケジュール計画、工期遵守の提案を高く評価した。 ・ 解体工事期間中の利用者の安全・周辺環境・学習環境への配慮に関する提案を評価した。	・ 的確なスケジュール計画、工期遵守の提案を評価した。 ・ 建設・解体工事期間中の利用者の安全・周辺環境・学習環境への配慮、廃棄物等の処理に関する提案を高く評価した。
	(仮称)川柳学園	(1) 建設業務全般に係る事項 ・ 的確なスケジュール計画、工期遵守の提案を評価した。 ・ 建設工事期間中の利用者の安全、解体工事期間中の周辺・学習環境への配慮に関する提案を評価した。	・ 校庭利用不可期間を最小限に留めるための計画を評価した。 ・ 建設工事期間中の周辺・学習環境への配慮、廃棄物等の処理に関する提案を高く評価した。
	共通	(2) 工事監理業務全般に係る事項 ・ 工事監理業務を着実に実施するための工事監理体制、具体的な品質管理に関する提案を高く評価した。	・ モニタリングの実施方法、品質管理に関する提案を評価した。
4 維持管理業務に関する事項	共通	(1) 維持管理業務全般に係る事項 ・ 予防保全の計画・実施、業務実施体制に関する提案を評価した。	・ 効率的・効果的な予防保全の計画・実施、業務実施体制の提案を高く評価した。
		(2) 建築物保守管理業務に係る事項 ・ ライフサイクルコストの削減に向けた業務実施方針の提案を評価した。	・ 具体的な建築物の性能及び状態の維持等に係る方策の提案を評価した。
		(3) 建築設備保守管理業務に係る事項 ・ 業務品質の確保に向けた具体的点検方法の提案を評価した。	・ 他業務と連動した業務の実施に関する提案を評価した。
		(4) 外構等維持管理業務に係る事項 ・ 美観と安全を保つための点検頻度等の提案を評価した。	・ 美観と安全を保つための点検頻度、不具合への対応等の提案を高く評価した。
		(5) 環境衛生・清掃業務に係る事項 ・ 清掃・環境衛生業務の効果的な実施方法に関する提案を評価した。	・ 環境へ配慮した業務実施方法、効率的な清掃業務の実施に関する提案を評価した。
		(6) 警備保安業務に係る事項 ・ 緊急時の迅速な対応を可能とする警備体制の提案を評価した。	・ 緊急時の迅速な対応を可能とする避難経路の提案を評価した。
		(7) 修繕業務に係る事項 ・ 予防保全による修繕・更新の実施に関する提案を高く評価した。 ・ 長期修繕計画の作成及び更新に関する提案を高く評価した。	・ 効率的なメンテナンスに関する提案を評価した。

加點審査項目		KS-Yグループ	KS-Sグループ
5 入札参加者独自の提案に関する事項	共通	(1) 地域経済及び地域社会への配慮	(1) 市内企業と協力した地域経済への貢献、地元企業の参画・人材活用、地元からの資材調達に関する提案を評価した。
	(2) 事業者独自のノウハウやアイデア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 学校・地域への支援活動、災害発生時を想定した動線計画・電力供給システムの提案を高く評価した。</li> <li>・ 施設整備期間中における工事状況の周知に関する提案を評価した。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 多様な地域向けイベント、災害発生時の対応に関する提案を評価した。</li> <li>・ 施設整備期間中における工事状況の周知に関する提案を評価した。</li> </ul>