
八千代市立小中学校普通・特別教室等空調設備整備 P F I 事業

客觀的評價結果

令和元年8月16日



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、八千代市立小中学校普通・特別教室等空調設備整備 PFI 事業の優先交渉権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。

令和元年 8 月 16 日

八千代市長 服 部 友 則

【 目次 】

第 1	事業の概要	1
1	事業名称	1
2	公共施設等の管理者	1
3	事業目的	1
4	事業内容	1
5	事業方式	3
6	事業期間	3
第 2	選定委員会の設置及び開催経過	4
1	八千代市立小中学校普通・特別教室等空調設備整備 PFI 事業に係る事業者選定委員会	4
2	事業者の選定方法	4
3	選定委員会事務局	4
4	審査の方法	4
5	審査の基準	4
6	選定委員会の開催経過	5
第 3	優先交渉権者・次点者の決定	5
第 4	見積価格	7
第 5	財政負担額の比較 (VFM)	7
第 6	PFI 方式により実施することの定性的評価	7
1	空調設備の早期・一斉の整備	7
2	事業期間を通じた品質向上	7

第1 事業の概要

1 事業名称

八千代市立小中学校普通・特別教室等空調設備整備 PFI 事業

2 公共施設等の管理者

八千代市長 服部 友則

3 事業目的

市では、夏季の気温上昇による児童・生徒の体調管理への配慮や、学習環境の向上のため、小・中学校の普通教室等に空調設備を整備します。

また、既存の空調設備の老朽化が進んでいることから、設置後一定期間を経過した空調設備についても更新を行います。

事業の実施にあたっては、民間事業者の技術的能力や創意工夫を取り入れることで、早期・一斉に、また、維持管理まで見据えた整備を実現するとともに、財政負担の軽減・平準化を図ることを目的としています。

4 事業内容

本事業は、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。）に基づき、市と事業契約を締結し、本事業を実施する事業者(以下「事業者」という。)が、対象校の普通教室・特別教室・管理諸室 632 教室と、特別教室、管理諸室等の既存空調設備の更新 39 教室における、空調設備の設計、施工、工事監理、市への所有権の移転、維持管理、空調設備等の移設等、既設空調設備 155 教室に対し維持管理のみを実施するとともに、これらに付随し、関連する一切の業務を行うものとします。対象となる事業の範囲は以下のとおりとします。

本事業の選定事業者は、以下の業務を行うものとします。

(ア) 空調設備等の設計業務

- a 空調設備等の設計のための事前調査業務
- b 空調設備等の施工に係る設計業務（図面の作成等）
- c その他、付随する業務（調整、報告、申請、検査、国庫補助の申請支援（交付対象面積及び事業費の算定（費用別・年度別・各校別の事業費の詳細な算定を含みます）等）等。なお調整業務には、学校との調整も含みます。）

(イ) 空調設備等の施工業務

- a 空調設備等の施工のための事前調査業務
- b 空調設備等の施工業務（施工業務には、当該空調設備等の導入に伴う、一切の工事（エネルギー関連の設備・配管の整備、植栽その他既存施設の移設・復元等）を含みます。）
- c その他、付随する業務（調整、報告、申請、検査等。なお、調整業務には、学校と

の調整も含まれます。)

(ウ) 空調設備等の工事監理業務

a 空調設備等の施工に係る工事監理業務

b その他、付随する業務（調整、報告、申請、検査等。なお、調整業務には、学校との調整も含まれます。)

(エ) 空調設備等の所有権移転業務

a 施工完了後の市への空調設備等の所有権の移転業務

(オ) 空調設備等の維持管理業務

a 空調設備等の維持管理のための事前調査業務

b 事業期間にわたる新規設備等（更新含む）の性能の維持に必要となる一切の業務（点検、保守、修繕、フィルター清掃、消耗品交換、その他一切の設備保守管理業務等）

c 新規設備等に係る緊急時対応業務（問い合わせ対応、緊急出動、緊急修繕等）

d 新規設備等の運用に係るデータ計測・記録業務

e 新規設備等の運用に係るアドバイス業務（機器の使用方法に係る説明書の作成、省エネ運用に関する助言等）

f 新規設備等に係る法定点検業務（フロン排出抑制法に基づく簡易点検（年4回）及び有資格者による定期点検（3年に1回））

g その他、付随する業務（業務マニュアルの作成・調整、維持管理記録の提出・報告、自主モニタリングによる確認、市が行うモニタリングへの協力、国庫補助の申請支援（工事関係書類、工事写真等の提出等）等。なお、調整業務には、学校との調整も含まれます。）なお、エネルギー供給については、本事業の範囲に含めないものとします。

空調設備等の運転に必要なエネルギー費用については、市が負担します。

h また、市が指定する既設空調設備に関する維持管理業務についても、本業務に含むものとする。

ただし、業務内容のうち、運用に係るデータ計測・記録業務及び設備の運用に係るアドバイス業務は必須とはしません。また、既設空調設備の修繕及び消耗品交換により費用が発生する場合には、別途市が負担します。

(カ) 空調設備等の所有権移転後移設等業務

a 市に対する空調設備等の所有権移転後に、対象校の統廃合、改修工事、設備工事等により空調設備の移設、増設、廃棄等（以下「移設等」という。）が必要となった場合の空調設備等の移設などの業務

なお、上記の空調設備等の所有権移転後移設等の業務が発生した場合にかかる費用については、別途締結する契約に基づき、市の負担とします。

5 事業方式

本事業は、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に基づき実施するものとし、事業方式は、BTO（Build-Transfer-Operate）方式とします。

6 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日（仮契約締結後、直近の八千代市議会へ議案を上程予定）から、令和15年（2033年）3月31日までの約13年間とします。

第2 選定委員会の設置及び開催経過

1 八千代市立小中学校普通・特別教室等空調設備整備 PFI 事業に係る事業者選定委員会

八千代市は、本事業の応募者からの提案内容の審査に関して、学識経験を有する者及び市職員により構成される「八千代市立小中学校普通・特別教室等空調設備整備 PFI 事業に係る事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置しました。選定委員会の委員は以下のとおりです。

【選定委員会委員】

委員氏名	所属・役職等
横山 計三	工学院大学建築学部まちづくり学科教授
真鍋 雅史	嘉悦大学ビジネス創造学部教授
園田 雅宏	PwC あらた有限責任監査法人ディレクター 公認会計士
小林 伸夫	八千代市教育委員会 教育長
川嶋 武宣	八千代市 財務部長（平成 31 年 3 月 31 日まで）
出竹 孝之	八千代市 財務部長（平成 31 年 4 月 1 日から）

※ 令和元年 6 月 6 日現在

2 事業者の選定方法

市は、本事業に PFI 手法を導入することにより、民間事業者の技術やノウハウを活かして空調設備を一括導入することで、整備期間や財政負担等の縮減、効率化を図ることを目指しています。選定委員会における優先交渉権者の選定にあたっては、透明性・公平性及び競争性の確保に配慮した上で、本事業に係るサービス対価及び事業提案内容等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用しました。

3 選定委員会事務局

選定委員会の事務局は、八千代市教育委員会教育総務課としました。

4 審査の方法

選定委員会は、主に本事業の趣旨、本事業で求める各業務の基本方針、本事業に期待する事項等を踏まえ、審査項目及び各項目における配点について審議しました。

5 審査の基準

審査の基準については、「事業者選定基準」のとおりとしました。

6 選定委員会の開催経過

選定委員会の開催経過は以下のとおりです。

【委員会の開催日及び審議等の事項】

会議	開催日	審議事項
第1回	平成30年12月13日	・ 委員長・副委員長の選出 ・ 事業の概要 ・ 実施方針(案)等の検討
第2回	平成31年2月14日	・ 特定事業の選定 ・ 募集要項・事業者選定基準等の検討
第3回	令和元年5月28日	・ 事業提案書類の審査
第4回	令和元年6月6日	・ プレゼンテーション・ヒアリング審査の実施 ・ 優先交渉権者及び次点者の選定

第3 優先交渉権者・次点者の決定

事業提案を行った3者の応募グループに対し、選定委員会は、事業者選定基準に基づいて提案内容等を審査し、優先交渉権者及び次点者を決定しました。

各応募グループの総合評価点と、優先交渉権者のグループの構成は以下のとおりです。

項目	グループ1 (優先交渉権者)	グループ2 (次点者)	グループ3
基礎点	100.0点	100.0点	100.0点
内容点	70.0点	50.0点	48.0点
価格点	89.7点	100.0点	82.6点
総合評価点	259.7点	250.0点	230.6点

※合計 300点

※有効桁数は小数点第1位であり小数点第2位は四捨五入

優先交渉権者 株式会社太平エンジニアリング千葉営業所を代表企業とするグループ

【グループの構成】

株式会社太平エンジニアリング千葉営業所を代表とするグループ	
代表企業	株式会社太平エンジニアリング千葉営業所
構成企業	株式会社ケイハイ 福井電機株式会社 グローブシップ株式会社 京葉プラントエンジニアリング株式会社 株式会社 T・S・G フロンティアコンストラクション&パートナーズ株式会社
協力企業	株式会社石上水道 株式会社三葉水道 株式会社長岡工作所 株式会社花島水道 竹中水道株式会社 松本水道有限会社 株式会社追分水道 有限会社八千代リビング設備 株式会社酒井設備工業 東亜興業株式会社 有限会社正雄工業 株式会社宮崎工業 小林工業有限会社 株式会社鈴木電気 有限会社市川電気 株式会社いわい電器村上店 有限会社江野沢電気 株式会社神部電気 株式会社協電工業 有限会社三共電器商会 株式会社東葉電設 有限会社中台電機 有限会社原田電機 有限会社ヤチデン 米盛電設工業株式会社

次点者 株式会社東海テックを代表企業とするグループ

第4 見積価格

優先交渉権者として決定した株式会社太平エンジニアリング千葉営業所を代表企業とするグループの提案価格は、以下のとおりです。

2,366,205,129円（消費税及び地方消費税含む。）

第5 財政負担額の比較（VFM）

優先交渉権者の提案価格に基づき、本事業をPFI方式で実施する場合の市の財政支出について、市が従来どおりの手法で実施する場合の財政支出と比較したところ、事業期間中の財政負担額（現在価値換算後）が7.41%削減されるものと見込まれます。

第6 PFI方式により実施することの定性的評価

本事業においてPFI方式を採用した場合、定量的な効果である市の財政負担額の軽減に加え、以下のような定性的な効果が期待できます。

1 空調設備の早期・一斉の整備

従来の公共事業（従来方式）では、設計・施工・維持管理業務をそれぞれ個別契約にて発注するため、一連の契約手続き等に時間を要し、全ての学校に空調設備を設置完了するまでに多くの時間を要します。一括して発注・契約するPFI方式を採用することにより、空調設備を全校へ早期・一斉に整備することが可能になります。

2 事業期間を通じた品質向上

PFI方式を採用することにより、空調設備の設計・施工から維持管理業務までを、民間事業者が一体の事業として行うため、効率的な施工や維持管理を見据えた設計・計画など、事業者の創意工夫による品質向上が期待できます。

また、事業期間を通じたサービス水準として、空調設備の設置当初だけでなく、事業期間までの空調機器の性能が保証されます。