

---

---

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  
審査講評

---

---

令和元年 7 月

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

【 目次 】

<b>第 1</b>	<b>委員会の設置及び開催経過</b> .....	1
<b>第 2</b>	<b>審査の経緯</b> .....	2
1	第一次審査（参加資格審査）の経緯.....	2
2	第二次審査の経緯.....	2
(1)	各委員による審査・評価.....	2
(2)	委員会での審査・評価.....	2
(3)	プレゼンテーション・ヒアリング審査.....	2
(4)	優先交渉権者及び次点者の選定.....	2
<b>第 3</b>	<b>審査項目に基づく評価</b> .....	3
1	基本方針に基づく審査項目等の設定.....	3
2	性能評価（定性評価）.....	3
3	価格評価（定量評価）.....	4
<b>第 4</b>	<b>審査項目に基づく審査の講評</b> .....	5
1	審査結果.....	5
2	審査項目に基づく定性的審査の結果.....	5
3	審査講評.....	6
4	内容点の算出.....	8
5	価格点の算出.....	8
6	総合評価点.....	8
<b>第 5</b>	<b>総評</b> .....	10

## 第1 委員会の設置及び開催経過

八千代市（以下「市」といいます。）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」といいます。）を設置しました。なお、市が設置した選定委員会の委員は次のとおりです。

### 【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）

選定委員会では、会議を 4 回開催しました。審議等の経過は、次のとおりです。

### 【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	<ul style="list-style-type: none"><li>委員長・副委員長の選出</li><li>事業の概要</li><li>実施方針(案)等の検討</li></ul>
第 2 回	平成 31 年 2 月 14 日	<ul style="list-style-type: none"><li>特定事業の選定</li><li>募集要項・事業者選定基準等の検討</li></ul>
第 3 回	令和元年 5 月 28 日	<ul style="list-style-type: none"><li>事業提案書類の審査</li></ul>
第 4 回	令和元年 6 月 6 日	<ul style="list-style-type: none"><li>プレゼンテーション・ヒアリング審査の実施</li><li>優先交渉権者及び次点者の選定</li></ul>

## 第2 審査の経緯

### 1 第一次審査（参加資格審査）の経緯

平成 31 年 3 月 29 日に、第一次審査書類(参加表明書及び資格確認書類)を受付け、3 つのグループから第一次審査書類が提出されました。

確認の結果、いずれの応募グループも参加資格が認められ、平成 31 年 4 月 9 日に資格確認結果が通知されました。

### 2 第二次審査の経緯

#### (1) 各委員による審査・評価

令和元年 5 月 10 日～17 日に 3 グループから事業提案書等が提出されました。

各委員は事業者選定基準に基づき当該応募グループの事業提案書について審査項目ごとに評価しました。

#### (2) 委員会での審査・評価

各委員は、第 3 回会議の開催日までに、事業実施、設備整備及び維持管理の各審査項目について審査し、第 3 回会議においては、審査項目ごとに各委員が評価及びその理由を述べ、協議の上、選定委員会としての審査・仮評価を取りまとめました。

#### (3) プレゼンテーション・ヒアリング審査

選定委員会の審査・評価に当たっては、当該応募グループによるプレゼンテーション、提案内容の確認のためのヒアリング（質疑）を行いました。

#### (4) 優先交渉権者及び次点者の選定

当該応募グループのプレゼンテーション及びヒアリングを踏まえて、委員全員の協議により、当該応募グループの提案について内容点を決定の上、事業者選定基準に基づき、優先交渉権者並びに次点者を選定しました。

### 第3 審査項目に基づく評価

#### 1 基本方針に基づく審査項目等の設定

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。

本事業は、小中学校に空調設備を設置することにより、夏季の気温上昇による児童・生徒の健康への配慮及び学習環境向上を図ることを目的としています。

本事業は、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・一齐に、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。

なお、不測の事態にも対応した安定性の高い高品質なサービス提供を受けられること、及び市内経済や地域活性化等への貢献にも配慮しながら施工や維持管理等が行われることを期待しています。

#### 2 性能評価（定性評価）

選定委員会においては、応募グループの提案を事業者選定基準における審査項目や審査のポイント等に基づいて評価し、提案評価を取りまとめた後に点数化することで内容点（100点満点）を算出しました。

#### 【審査項目及び配点等】

No	審査項目	配点
■ 事業実施に関する項目		計 35 点
1	事業計画（実施体制、資金計画等）の妥当性	10 点
2	リスクへの適切な対応及び事業継続性の確保	10 点
3	地域の活性化への貢献	10 点
4	快適な学校環境の維持及び環境負荷低減への配慮	5 点
■ 施設整備に関する項目		計 40 点
5	設計・施工計画、設計・施工体制の妥当性	15 点
6	空調設備の完成時期	10 点
7	空調設備の性能（快適性、操作性、安全性等への配慮）	10 点
8	フレキシビリティへの配慮	5 点
■ 維持管理に関する項目		計 25 点
9	維持管理計画、維持管理体制の妥当性	20 点
10	モニタリングの実施	5 点
		合計 100 点

**【各審査項目の得点化基準】**

評価	評価基準	点数化の方法
A	要求水準を超える具体的に極めて優れた提案がある	配点×1.0
B	要求水準を超える具体的に優れた提案がある	配点×0.6
C	要求水準を超える具体的な提案がある	配点×0.2
D	要求水準を超える提案がない	配点×0.0

**3 価格評価（定量評価）**

応募グループが提示する見積価格（空調設備等の設計業務，施工業務，工事監理業務，所有権移転業務及び維持管理業務等の総額）に，維持管理期間内の空調設備の運用に係るエネルギー費用の総額を加えて，その合計（以下「ライフサイクルコストの総額」といいます。）について，次の算式により「価格点」として算出しました。

**【価格点の算出方法】**

$$\text{価格点} = \left( \frac{\text{提案のうち最も低いライフサイクルコストの総額}}{\text{当該応募グループの提示するライフサイクルコストの総額}} \right) \times 100 \text{ 点}$$

※ただし，有効桁数は小数点第1位とし，小数点第2位は四捨五入します。

選定委員会は，要求水準の達成確認による基礎点と，事業提案書に記載された提案内容に基づいて算出した定性的審査の点数（内容点），及び応募グループが提示するライフサイクルコストの総額に基づいて算出した価格点の合計を加味し，応募グループごとに総合評価点を算出し，順位付けを行いました。

**【総合評価点の算出方法】**

$$\begin{array}{l} \text{総合評価点} \\ \text{(満点 300 点)} \end{array} = \begin{array}{l} \text{【基礎点】} \\ \text{(100 点)} \end{array} + \begin{array}{l} \text{【内容点】} \\ \text{(満点 100 点)} \end{array} + \begin{array}{l} \text{【価格点】} \\ \text{(満点 100 点)} \end{array}$$

## 第4 審査項目に基づく審査の講評

### 1 審査結果

当該応募グループの事業提案を審査した結果、グループ1を優先交渉権者、グループ2を次点者として選定しました。

### 2 審査項目に基づく定性的審査の結果

選定委員会においては、応募グループの事業提案の審査及びプレゼンテーション・ヒアリング審査を経て、審査項目等について評価を行い、得点化基準に基づく各委員の定性的審査の点数（内容点）の平均値を下記のとおり付与しました。

【定性的審査の審査結果（内容点）】

No.	審査項目	配点	グループ 1	グループ 2	グループ 3
			点数	点数	点数
1	事業計画(実施体制, 資金計画等)の妥当性	10	6.0	2.0	2.0
2	リスクへの適切な対応及び事業継続性の確保	10	10.0	2.0	6.0
3	地域の活性化への貢献	10	10.0	6.0	6.0
4	快適な学校環境の維持及び環境負荷低減への配慮	5	3.0	5.0	1.0
5	設計・施工計画, 設計・施工体制の妥当性	15	15.0	9.0	3.0
6	空調設備の完成時期	10	8.0	8.0	10.0
7	空調設備の性能(快適性, 操作性, 安全性等への配慮)	10	2.0	2.0	2.0
8	フレキシビリティへの配慮	5	3.0	3.0	3.0
9	維持管理計画, 維持管理体制の妥当性	20	12.0	12.0	12.0
10	モニタリングの実施	5	1.0	1.0	3.0
合 計		100	70.0	50.0	48.0

### 3 審査講評

事業提案書類の審査、プレゼンテーション・ヒアリング審査を踏まえた委員会の各応募グループに対する講評は次のとおりです。

#### (1) 事業実施に関する項目

No	審査項目	講評
1	事業計画（実施体制、資金計画等）の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> <li>グループ1については、学校空調 PFI 事業の豊富な実績を有する事業者と、地域事情に精通しかつ豊富な工事実績を有する市内業者で構成されており高く評価できる。</li> <li>グループ2については、学校空調 PFI 事業の豊富な実績を有する事業者が参画しており評価できる。</li> <li>グループ3については、学校空調事業について豊富な実績を有する事業者が参画しており評価できる。</li> </ul>
2	リスクへの適切な対応及び事業継続性の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>グループ1については、大規模災害時を想定した取組に係る提案が極めて優れており、かつ、実効的なリスク管理体制が構築されていることから、極めて高く評価できる。</li> <li>グループ2については、大規模災害時を想定した取組が提案されていることから、評価できる。</li> <li>グループ3については、大規模災害時を想定した取組に係る提案が優れており、かつ、実効的なリスク管理体制が構築されていることから、高く評価できる。</li> </ul>
3	地域の活性化への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>グループ1については、協力企業として 25 社もの市内事業者を有しており、また、市内事業者へのノウハウ提供、周辺地域への積極的な貢献が提案されていることから、極めて高く評価できる。</li> <li>グループ2については、市内業者 62 社から関心表明書を取得しており、また、市内事業者へのノウハウ提供が提案されていることから、高く評価できる。</li> <li>グループ3については、市内事業者への発注割合が大きいこと、また、周辺地域への積極的な貢献が提案されていることから、高く評価できる。</li> </ul>
4	快適な学校環境の維持及び環境負荷低減への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>グループ1については、高性能機器の採用、デマンドコントロールに係る提案がなされており、高く評価できる。</li> <li>グループ2については、省エネルギー・長寿命対応の高性能な機器を採用していること、遠隔監視システムやデータ分析結果の見える化などの取組が提案されており、極めて高く評価できる。</li> <li>グループ3については、環境負荷低減に向けた各種取組が具体的であり、評価できる。</li> </ul>

## (2) 施設整備に関する項目

No	審査項目	講評
5	設計・施工計画, 設計・施工体制の妥当性	<ul style="list-style-type: none"><li>グループ 1 については, モデル校を 2 校設定し, かつ, モデル工事の経験を他校の工事に活かすための具体的な工夫が提案されており, 極めて高く評価できる。</li><li>グループ 2 については, モデル工事の経験を他校の工事に活かすための工夫が提案されており, 高く評価できる。</li><li>グループ 3 については, 設計・施工における具体的な安全性確保策が提案されており, 評価できる。</li></ul>
6	空調設備の完成時期	<ul style="list-style-type: none"><li>グループ 1, グループ 2 については 2 月末日, グループ 3 については 1 月末日完成との提案であり, いずれも高く評価できる。</li></ul>
7	空調設備の性能 (快適性, 操作性, 安全性等への配慮)	<ul style="list-style-type: none"><li>グループ 1, グループ 2, グループ 3 ともに優れた性能の機器を導入していること, 操作性や安全性に対する具体的な配慮策が提案されており, 評価できる。</li></ul>
8	フレキシビリティへの配慮	<ul style="list-style-type: none"><li>グループ 1, グループ 2, グループ 3 ともに, 遠隔監視による機器故障の早期発見, 連結設置型による故障対応・長寿命化対応が可能となっており, 高く評価できる。</li></ul>

## (3) 維持管理に関する項目

No	審査項目	講評
9	維持管理計画, 維持管理体制の妥当性	<ul style="list-style-type: none"><li>グループ 1 については, 学校空調 PFI 事業の維持管理業務の経験が豊富であること, 不具合発生時における実効的な体制が提案されていることから, 高く評価できる。</li><li>グループ 2 については, 維持管理業務の実施に係る優れた体制が提案されており, また, 不具合発生時における実効的な体制が提案されていることから, 高く評価できる。</li><li>グループ 3 については, 維持管理業務の実施に係る優れた体制が提案されていること, IT を利用した優れた業務遂行を行うことが提案されており, 高く評価できる。</li></ul>
10	モニタリングの実施	<ul style="list-style-type: none"><li>グループ 1, グループ 2 については, 定期的な点検を効果的に行うための工夫が提案されており, 評価できる。</li><li>グループ 3 については, 定期的な点検を効果的に行うための工夫に加え, 事業終了時における精密点検並びに部品交換等が提案されており, 高く評価できる。</li></ul>

#### 4 内容点の算出

当該応募グループの提案について、既述のとおり、内容点として点を付与しました。

#### 5 価格点の算出

応募グループが提示するライフサイクルコストの総額について、予め事業者選定基準に公表された算式により価格点として算出しました。

【価格評価の結果（価格点）】

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
提案価格（税込）	2,366,205,129 円	2,293,702,870 円	2,388,777,001 円
エネルギー費用の 総額（税込）	553,576,788 円	325,715,000 円	784,237,999 円
ライフサイクルコスト の総額（税込）	2,919,781,917 円	2,619,417,870 円	3,173,015,000 円
価格点	89.71 点	100.0 点	82.55 点

#### 6 総合評価点

応募グループの総合評価点は次のとおりとなり、グループ 1 を優先交渉権者として選定し、グループ 2 を次点者として選定しました。

【総合評価点の結果】

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

なお、優先交渉権者のグループ構成は次のとおりです。

【優先交渉権者 事業者構成】

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市店 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

## 第5 総評

本事業は、小・中学校の普通教室・特別教室等に対し、令和元年度中に空調設備を整備し、以降令和14年度まで維持管理を行うものです。

民間事業者に求める業務内容を、空調設備の設計、施工、工事監理、市に対する所有権の移転、維持管理及びこれらに付随し、関連する一切の業務とし、提案を募集しました。

募集の結果3グループから応募があり、いずれの提案も、空調設備の性能、短期間での完了と品質確保を両立した施工スケジュールや事業実施体制の実現等、本事業に求められる提案内容のそれぞれに一定の創意工夫が見られ、優れた提案であったと考えます。

優先交渉権者の提案については、令和2年2月末までに空調設備の設置を完了する工程を提案していたことに加え、モデル校を2校選定するなど品質を確保しつつ、より短期間での整備も検討することができる提案であったと考えます。また、停電時自立発電 GHP の導入など、災害に備えた提案は具体的であり、評価できると考えます。

設計・施工時に当たっては、市内企業の豊富な経験を活かし、各校の担当校として、近隣の市内企業を割当てするなど、地元の事情に配慮した設計・施工が実現するものと考えました。

維持管理業務に当たっては、市内企業を中心に構成されていることから、緊急時において、迅速な対応が期待できると考えました。なお、学校空調 PFI 事業に豊富な実績を有する市外企業から、市内企業に対するノウハウや技術の移転が期待される体制・工程となっていた点も高く評価しました。

モニタリングに当たっても、これまでの実績を活かした独自性の高い提案が見られました。

今後、本事業の計画策定においては、選定委員会で挙げられた意見等を踏まえた上で対応に努めること期待します。