

**本町田地区・南成瀬地区 小学校整備等 P F I 事業
審査講評**

2024年9月18日

本町田地区・南成瀬地区 小学校整備等 P F I 事業

選定基準検討・事業者選定委員会

「本町田地区・南成瀬地区 小学校整備等P F I 事業 選定基準検討・事業者選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）は、「本町田地区・南成瀬地区 小学校整備等P F I 事業」（以下、「本事業」という。）について、事業者選定基準（2024年6月14日公表）に基づいて応募者の提案の審査を行い、最優秀提案者を選定しましたので、審査結果及び審査講評を報告します。

2024年9月18日

本町田地区・南成瀬地区 小学校整備等P F I 事業
選定基準検討・事業者選定委員会

委員長 丹間 康仁

第1 選定委員会の概要

下表記載の5名の委員により、事業者選定基準に定める方法により、審査を行った。

	氏名	所属・役職	備考
1	丹間 康仁	筑波大学人間系准教授	委員長
2	山本 清	東京大学 名誉教授 鎌倉女子大学学術研究所 教授	
3	稲生 信男	早稲田大学社会科学総合学術院教授	
4	神蔵 重徳	町田市政策経営部長	
5	大山 聡	町田市学校教育部指導室長	

選定委員会は、下表に示すとおり、6回開催した。

回数	開催日	議事
第1回	2023年8月9日	1 委員自己紹介 2 設置要領の確認及び委員長選任 3 「まちだの新たな学校づくり」について 4 実施方針・要求水準書案について 5 今後のスケジュールについて
第2回	2023年11月20日	1 第1回選定委員会後の経過について 2 事業者公募について 3 事業者選定基準について 4 事業者選定の進め方について
第3回	2023年12月15日 2023年12月19日 2023年12月22日 (持ち回り開催)	1 事業者選定基準について 2 今後のスケジュールについて
第4回	2024年5月27日 (書面開催)	1 事業者選定手続について 2 今後のスケジュールについて
第5回	2024年6月20日	1 選定委員の所属変更について 2 事業者選定について
第6回	2024年8月28日	1 提案審査について 2 事業提案書のプレゼンテーション・質疑応答 3 最優秀提案者の選定及び審査講評について

審査は、事業者選定基準に定める方法により、資格審査と提案審査（基礎項目審査・総合評価）の順に実施した。

また、応募者が1グループの場合についても、同基準に従い、選定委員会においてその提案の適格性について評価するものとした。評価の結果、選定委員会として当該応募者の提案を適切と判断した場合、当該応募者を最優秀提案者として選定するものとした。

第2 審査の結果

1. 資格審査（第一次審査）

2024年7月5日までに下記の1グループから参加表明書及び資格審査書類の提出があり、募集要項に示す参加資格要件を満たしていることを確認した。

(1) 資格審査（第一次審査）を通過した参加表明者（提出順）

- 1) シダックス大新東ヒューマンサービスグループ

2. 提案審査（第二次審査）

(1) 事業提案書の提出

資格審査を通過した1グループから、2024年8月2日までに下記の1グループから事業提案書の提出があった。

グループ名	役割	社名
シダックス大新東 ヒューマンサービ スグループ	代表企業	シダックス大新東ヒューマンサービス株式会社 東京支店
	構成企業	戸田建設株式会社
	構成企業	日本調理機株式会社 立川営業所
	構成企業	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
	構成企業	株式会社CASCAVEL FUTSAL CLUBE
	協力企業	株式会社教育施設研究所
	協力企業	株式会社松田平田設計
	協力企業	株式会社イワダテ
	協力企業	総合警備保障株式会社 南多摩支社
	協力企業	株式会社エデュケーショナルネットワーク

(2) 基礎項目審査

事業提案書の提出があったシダックス大新東ヒューマンサービスグループについて、基礎項目審査として下記の点の審査を行い、全ての要件に適合していることを確認した。

- ① 提出のあった事業提案書に不備が無いこと
- ② 提案価格が提案上限額を超えていないこと
- ③ 事業提案書の内容について、要求水準を充足しており、応募者に示す要件及び事業提案書の作成に関する条件に違反がないこと

(3) 総合評価－事業提案書の内容に関する審査（内容点の算出）

事業者選定基準に定める評価内容に基づき、事業提案書の内容について、応募者のプレゼンテーション及び質疑の結果もふまえ、評価項目ごとに審査・採点を行った。

評価	評価内容	採点基準
A	提案が特に優れている	配点×1.00
B	提案がより優れている	配点×0.75
C	提案が優れている	配点×0.50
D	提案として優れている点はあまりない	配点×0.25
E	提案として優れている点はない	配点×0.00

事業提案書の内容に関する審査の結果は以下のとおり。なお、事業者選定基準にあるとおり、各委員の採点の平均点を選定委員会の採点とするため、採点結果が採点基準による計算結果と一致しない評価項目もある。

評価項目 (配点)	シダックス大新東ヒューマンサービスグループ
1. 事業計画に関する項目 (205 点)	146.9 点
1-(1) 事業実施方針 (60 点)	41.5 点
1-(2) 実施体制 (40 点)	29.3 点
1-(3) スケジュール (30 点)	19.5 点
1-(4) 資金調達計画・事業収支計画 (25 点)	20.8 点
1-(5) リスクマネジメント (25 点)	21.0 点
1-(6) モニタリング計画 (25 点)	14.8 点
2. 設計・建設・工事監理・解体業務に関する項目 (215 点)	151.5 点
2-(1) 設計業務全般に係る事項 (20 点)	13.5 点
2-(2) 施設計画の考え方 (70 点)	50.5 点
2-(3) 環境への配慮 (20 点)	14.0 点
2-(4) 構造計画 (20 点)	13.0 点
2-(5) 設備・什器備品計画 (20 点)	15.0 点
2-(6) 防災安全計画 (20 点)	14.5 点
2-(7) 建設・解体業務全般に係る事項 (25 点)	14.0 点
2-(8) 工事監理業務全般に係る事項 (20 点)	17.0 点
3. 維持管理業務に関する項目 (150 点)	111.1 点
3-(1) 維持管理業務全般に係る事項 (30 点)	17.0 点
3-(2) 建築物・外構施設保守管理業務に係る事項 (20 点)	11.5 点
3-(3) 建築設備等・備品等保守管理業務に係る事項 (20 点)	15.3 点
3-(4) 修繕・更新業務に係る事項 (30 点)	21.0 点
3-(5) 用務・環境衛生・清掃・植栽維持管理業務に係る事項 (25 点)	22.5 点
3-(6) 警備業務に係る事項 (25 点)	23.8 点
4. 運営業務に関する項目 (205 点)	146.3 点
4-(1) 運営業務全般に係る事項 (25 点)	18.3 点
4-(2) 学校給食調理業務に係る事項 (45 点)	36.5 点
4-(3) 学校施設活用業務に係る事項 (45 点)	31.5 点
4-(4) 児童への放課後活動の提供業務に係る事項 (45 点)	36.0 点
4-(5) ラーニングセンター運営業務に係る事項 (45 点)	24.0 点
5. 事業者独自の提案に関する項目 (75 点)	53.3 点
5-(1) 事業者独自のノウハウやアイデア (30 点)	21.0 点
5-(2) 地域社会・経済への貢献 (45 点)	32.3 点
合計 (850 点)	609.1 点

(4) 総合評価－提案価格の得点化（価格点の算出）

事業者選定基準に基づき、下記に示す算定式により、以下のとおり、応募者の提案価格から、価格点を算出した。

$\text{価格点} = \{1 - (A) \div (B)\}^2 \times 150 \text{ 点 (満点)}$ $(A) = (\text{当該提案価格}) - (\text{最低提案価格})$ $(B) = (\text{提案上限価格}) - (\text{最低提案価格})$

	シダックス大新東ヒューマン サービスグループ
提案価格（税込）	28,033,072,352 円
価格点	150.0 点

(5) 総合評価点の算定及び最優秀提案者の選定

事業提案書の内容に関する審査により算出した内容点と、提案価格の得点化により算出した価格点を合計し、下表のとおり、総合評価点を算定した。

審査の結果、シダックス大新東ヒューマンサービスグループを最優秀提案者として選定することを適切と判断した。

	シダックス大新東ヒューマン サービスグループ
内容点	609.1 点
価格点	150.0 点
総合評価点	759.1 点

第3 審査の講評

1. 各評価項目に対する講評

(1) 事業計画に関する項目

評価項目	講評
事業実施方針	「町田市新たな学校づくり推進計画」の基本理念を実現するための具体的な提案がなされており、事業の全体計画を分かりやすく整理していること、本事業終了後の学校運営を見据えた工夫がなされていることで、今後の市の学校施設整備におけるモデルケースとして期待できる。
実施体制	代表企業、構成企業、協力企業のこれまでの実績を踏まえた役割分担や下請け企業を含めた連携体制が具体的に提案されており、市・学校をはじめとした様々な学校運営の関係者との連携方法や、保護者や地域住民等が参加できる具体的なプロセスも評価された。
スケジュール	PFI の特性を生かして各工程を効率よく重ね合わせて引き渡し予定時期を遵守するために工期を短縮したスケジュールが評価された。
資金調達計画・事業収支計画	安定した事業運営のための資金調達、資金管理計画についての具体的な方策が評価された。
リスクマネジメント	リスク発生予防及びリスクが顕在化した場合にも、その影響を最小化することが期待できる。
モニタリング計画	事業者のセルフモニタリングについて機能的な PDCA サイクルを実施することにより、継続的な業務改善も図ることができると評価された。

(2) 設計・建設・工事監理・解体業務に関する項目

評価項目	講評
設計業務全般に係る事項	市の承認等に支障が出ないように定期的に協議の場を設けるなど、設計業務を効率的に実施できる提案であることが評価された。
施設計画の考え方	普通教室やオープンスペース、ラーニングセンターをはじめとした施設の整備について、探究学習や協働学習など、時代に合わせた教育活動を柔軟に展開できる配慮がなされており、教室移動の際の動線なども含めて、学習に集中できるための配慮がなされた具体的な提案であることが評価された。 また、耐久性を高めることやメンテナンスの容易さも考慮された提案であることも評価された。
環境への配慮	太陽光パネル、屋上緑化、屋根や壁の断熱材、建物外周部の窓、照明などによる省エネ、創エネの工夫や、エコモニタ等の設置による環境への効果が体感できる工夫がされているなど、エコスクールとしての取組が評価された。
構造計画	耐震性について、地域の避難施設としての観点からも重要度係数を 1.25 倍に強化するなど、具体的な提案がされていることが評価された。

評価項目	講評
設備・什器備品計画	それぞれの用途に合わせた使いやすさや、収納面、防犯面が考慮された備品・什器が具体的に提案されていることが評価された。
防災安全計画	災害時に高齢者等が避難しやすいような施設配置、バリアフリーの提案がされているとともに、防犯面でも明確なセキュリティ区画により様々な施設利用者の安全が考慮されていることが評価された。
建設・解体業務全般に係る事項	工事説明会の開催や工事車両のルート限定による出入り口の安全対策など、周辺住民に対する配慮が評価された。
工事監理業務全般に係る事項	技術者の配置や監理業務フロー、施工管理業務をサポートするWEBサービスの利用などの具体的な提案が評価された。

(3) 維持管理業務に関する項目

評価項目	講評
維持管理業務全般に係る事項	維持管理業務企業と運営業務企業との連携により業務の効率化が図られることが期待できる。
建築物・外構施設保守管理業務に係る事項	建築物、外構の性能及び状態の維持等に係る方策について、具体的に提案されていることが評価された。
建築設備等・備品等保守管理業務に係る事項	予防保全を基本としながらも、不具合が発生した場合には早期に発見して補修を行うなど、維持管理を効率的に実施するために必要な設備や担当者の体制などについて評価された。
修繕・更新業務に係る事項	破損しやすい箇所を想定した対応方法が提案されており、施設の魅力維持が期待できる。
用務・環境衛生・清掃・植栽維持管理業務に係る事項	直営校の用務業務従事者との連携方法や、除草や樹木管理他の日常の維持管理に関する実施項目、作業内容、点検回数などの具体的な提案が評価された。
警備業務に係る事項	様々なリスクを想定した未然防止策や、リスク発生時に迅速かつ適切緊急対応ができる体制の構築について評価された。

(4) 運営業務に関する項目

評価項目	講評
運営業務全般に係る事項	代表企業が一元的に管理し、業務の効率化を実現する体制が評価された。
学校給食調理業務に係る事項	安全衛生管理に適合した設備と、調理責任者の実務経験やバックアップ要員の手配などの実施体制、業務開始前に実施する具体的なリハーサル内容について評価された。
学校施設活用業務に係る事項	学校運営に関わる様々な関係者との連携を円滑にすることで、体系的にコンテンツ提供などの各業務が実施されるように配慮されていることが評価された。
児童への放課後活動の提供業務に係る事項	過去に類似事業の実績を十分に有する事業者のノウハウを十分に発揮し、具体的でバラエティに富んだコンテンツが効率的、効果的に実施できる体制や、教職員や保護者との具体的な連携方法について評価された。
ラーニングセンター運営業務に係る事項	明確なラーニングセンターのコンセプトのもと、具体的な実施体制や運用方法の提案が評価された。

(5) 事業者独自の提案に関する項目

評価項目	講評
事業者独自のノウハウやアイデア	それぞれの提案業務を実施する目的や効果、業務に向けた市との調整方法が示されていることが評価された。
地域社会・経済への貢献	構成企業に市内事業者が含まれており、その他にも具体的に連携する市内事業者や、参画に関心を示している市内事業者が明記されている。 また、地元の人材がどの分野で活用されるか具体的に明記され、地元雇用を促進することによる事業者のメリットも考えられていることが評価された。

2. 総評

選定委員会は、事業者選定基準に基づいて厳正かつ公正に審査を行い、シダックス大新東ヒューマンサービス株式会社 東京支店を代表企業とする「シダックス大新東ヒューマンサービスグループ」を最優秀提案者として選定した。

同グループの事業提案は、市における本事業の重要性を十分に理解したうえで、事業実施への熱意や意気込みが読み取れるものであった。同グループには、選定委員会から評価された具体的な提案内容を確実に実行していただくとともに、事業実施にあたって一層の具体化が求められる次の事項に関しては、その内容をさらに検討・配慮のうえ事業を実行していただくことを要望する。

- ・本業務は、新たな学校づくりを通して児童のこれからの教育環境をより良いものとすることを理念として、市立小学校の施設整備や維持管理及び様々な運營業務を実施するものである。開校後においても保護者や地域住民の参画と信頼を得るとともに、様々な関係者・関係機関との連携を図りながら事業を実施すること。
- ・これからの学校施設は、児童の教育の場としてはもちろん、児童が放課後を自由で主体的に過ごす居場所、地域住民の様々な活動の場、防災施設などとしても活用できる地域の拠点としての機能が求められている。このことを十分に理解し、開校前の段階から新たな通学区域となる地域全体に視野を持ち、保護者や地域住民と積極的にコミュニケーションを図ることで、良好な関係を構築できるように事業を実施すること。
- ・事業期間を通して児童、教職員をはじめとした学校施設利用者の安全確保を第一に考えて事業を実施すること。
- ・PFI事業の特性を生かし、長期的な視野を持って事業を実施し、極力市の新たな費用負担が生じないように努力すること。
- ・2つの地区で同時に施設整備、維持管理、運營業務を行うことによる、人的、物的な面及び経費面等のスケールメリットを最大限発揮できるように努めること。
- ・地域経済の活性化の観点で、施設整備から運営まで幅広く市内事業者の活用を図るとともに、幅広い世代の地域雇用を創出するよう努めること。また、事業実施に必要な資材を積極的に市内事業者から購入すること。

- ・効率的、効果的にセルフモニタリングを実施し業務品質を確保するとともに、市のモニタリングに積極的に協力することで、市のモニタリングに係る負担を軽減すること。
- ・事業者独自の業務提案の実施については、市をはじめとする関係者と十分協議を行うこと。

また、発注者たる市に対しても、下記の点を申し添える。

- ・本業務は長期間の事業であるため、事業期間内に絶えず業務内容をチェックし改善の検討を行うことが重要である。そのため、応募者によるモニタリングの提案内容を踏まえながら、市・事業者双方が協力して、事業期間に亘り業務の品質を向上させることができる効率的、効果的なモニタリング体制を構築すること。
- ・本公募では参加表明が1グループからであったことを鑑み、今後、新たに官民協働事業の事業者を公募する際には、業務の目的、内容やその時の経済、社会情勢等を踏まえ、可能な限り複数の応募者から参加表明がされる公募条件等を検討すること。

最後に、シダックス大新東ヒューマンサービスグループが、事業期間にわたり提案内容を確実に実行することにより、本事業が安定的かつ円滑に継続され、「町田市新たな学校づくり推進計画」の理念を実現できる小学校になることを切に願うところである。