

市川市立第七中学校校舎建設等事業の 提案募集にあたっての条件

市川市(以下「市」という。)は、市川市末広1丁目1番9の市川市立第七中学校(敷地面積:23,518㎡)の校舎のうち、昭和38年に建設したA棟を建替え、同時に調理環境向上を目的に給食室を建替え、その余裕容積を有効活用するにあたって市民の要望が高く行徳地区に不足している公会堂、保育所、ケアハウス^注、デイサービスセンターを新設し、これらの施設を1棟の建物に合築で整備する市川市立第七中学校校舎建設等事業(以下「本事業」という。)を実施することにしました。

注:ここに示すケアハウスとは、全室個室化したグループケアユニットに分かれた構造を原則とし、介護保険法に基づく「特定施設入所者生活介護」の指定を受け、特別養護老人ホームと同等の介護サービスを提供するものをいう。

その目指すところは、市立第七中学校において、新時代の教育に対応できる中学校づくりを基本とし、各教室を有機的に結びつけ、多岐にわたる学習活動や学習形態に対応すること、生涯学習施設として地域に開放すること、高齢者及び児童福祉施設を合築することにより、少子高齢化、核家族化が進む地域にあって多世代が生活し交流する拠点となるよう整備し、今は忘れかけられている「ふれあい・交流」を、新しい発想のもと、新しい組み合わせと運営の創意工夫により創造することにあります。

本事業を推進するにあたっては、事業全体を次の2つの事業部分に区切り、それぞれPFIを活用して施設整備及び維持管理並びに運営を行う事業としました(別紙1)。

市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備PFI事業及び市川市ケアハウス整備等PFI事業の2つのPFI事業を同時進行して複数の公共施設等を1棟の建物に合築で整備することにしたもう一つの狙いは、複合施設を構成する一つひとつの施設整備において、PFIの特色である事業者の業務ノウハウ・経験を活かし、運営と維持管理の質的な向上並びに施設整備費の低減により、ライフサイクルコストの縮減を図ること、PFI基本方針の四の1(1)項にある「財政上の支援については、本来公共施設等の管理者等が受けることができる支援の範囲内で、民間の選定事業者が受けられるように配慮すること。」を遵守し、民間の資金及び各種ノウハウ活用とともに、国等の支援措置を積極的に活用することにあります。

本事業は、上記の目的等を達成するため、2つのPFI事業を同時進行して複数の公共施設等を1棟の建物に合築で整備することから、応募者の募集と評価並びに選定については、2つのPFI事業を結びつける市独自の条件を付け加えて行うこととしました。

平成14年7月4日

市川市長 千葉光行

記

1 事業を構成する2つのPFI事業提案者のコンソーシアム組成による応募

本事業は中学校、給食室、公会堂、保育所及び、高齢者福祉施設を1棟の建物として合築で整備し、こどもから高齢者までが、日常生活の中で自然にふれあい交流できる場の創造をコンセプトとしている。このため、2つのPFI事業の応募段階からの連携が不可欠であることから、2つのP

F I 事業の応募者が1つのコンソーシアムを組成して応募することとする。

また、保育所の整備にあたっては、保育所運営事業者の斬新なアイデアを施設整備に最大限活かすため、コンソーシアム内に千葉県、東京都、埼玉県、神奈川県 の1都3県内に本部があり認可保育所運営の実績がある社会福祉法人を含めることとする。

なお、応募者は同一コンソーシアムの構成員となることはできるが、他のコンソーシアムの構成員となることはできない。

2 公募プロポーザル方式による事業者選定

応募者には、P F I による施設の建設、維持管理並びに運営等の専門的な知識やノウハウが求められるのは当然のこととして、応募者の選定にあたっては、価格のみならず、より良いサービスの提案等も加味して優先交渉権者を決定する公募型プロポーザル方式を採用する。

事業者選定は、資格審査、事業提案審査、総合評価の3段階で行い、決定の手順は、次のとおりである（「優先交渉権者決定の手順」参照）。

事業提案をしようとする応募者は、市による資格審査を受け、審査に合格した応募者に市は提案要請を通知する。

通知を受けた応募者は、事業提案書を作成し定められた日に市に提出する。市はコンソーシアム単位に提案価格を合計し、P S C を下回ることを確認した上で、市川市立第七中学校校舎建設等事業に係る民間事業者選定審査会(以下「審査会」という。)に事業提案審査を依頼する。なお、提案価格合計がP S C を上回るコンソーシアムの事業提案書は失格とする。

審査会は、2つのP F I 事業の事業審査を各々実施し、その結果を市に報告する。

市は、市の内部で組織する市川市立第七中学校校舎建設等事業検討委員会で審査会より提出された審査結果をコンソーシアム単位に整理した上で、定性評価得点上位3位のコンソーシアムについて総合評価を行い、最優秀提案をしたコンソーシアムを優先交渉権者とする。

市は優先交渉権者と協議を行う。協議が整った場合は、市はその者と特定事業契約を締結する。優先交渉権者との協議が整わない場合は、市は、次点交渉権者と協議を行う。

3 事業提案審査基準

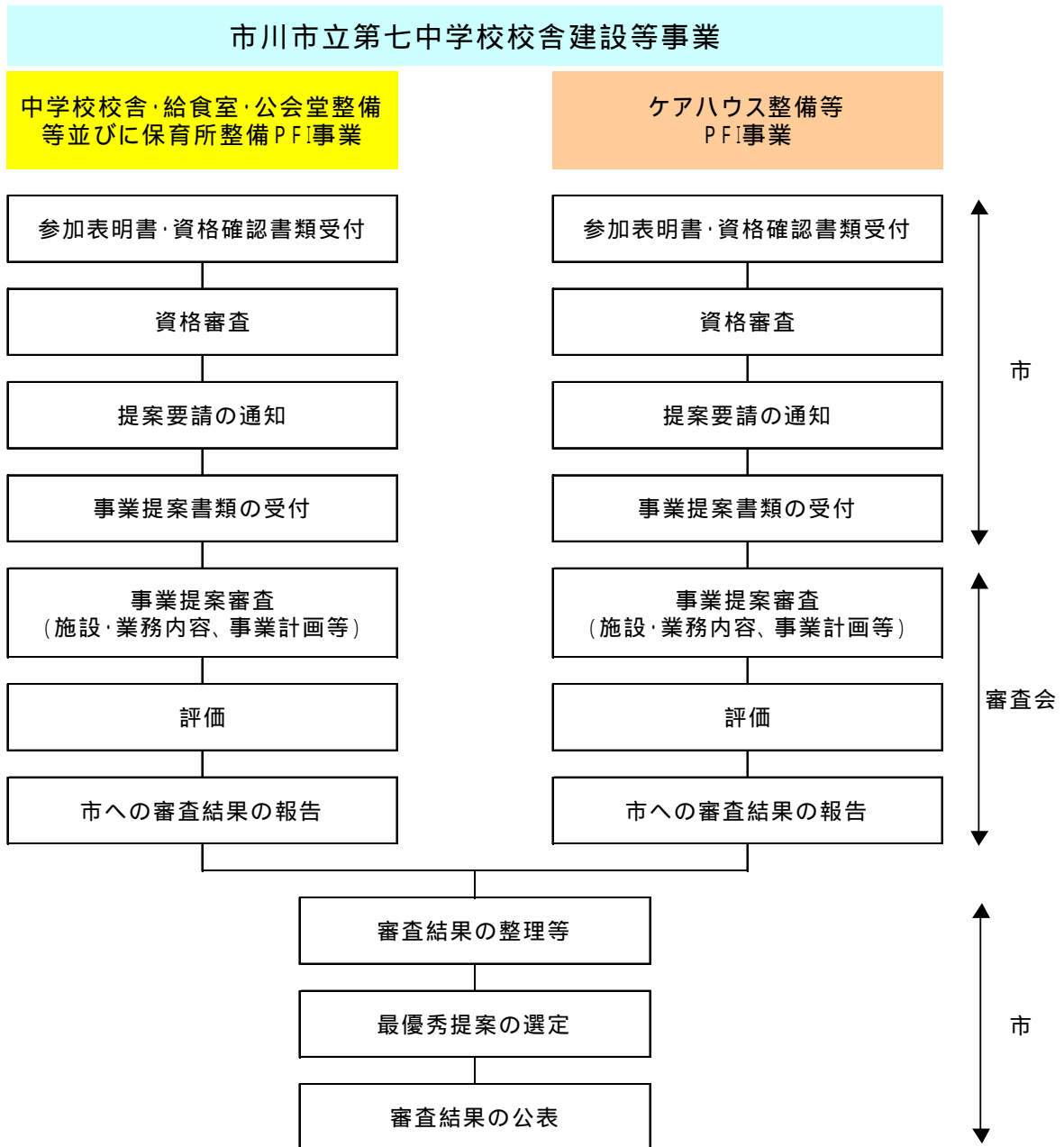
本事業は、公共施設等を1棟の建物に有機的に配置し、合築により整備する事業であり、個々の施設の機能性と、全体の施設配置並びに運営を十分に考慮することが求められる。事業提案審査の基準は、複合施設全体を整備する事業であることを踏まえ、提案者に最も工夫・努力を求める事項を抽出し、事業別（企画・設計、建設、維持管理、運営）、施設別（中学校、給食室、公会堂、保育所、ケアハウス、デイサービスセンター）にバランスのとれた配点を行うこととし、本事業全体の事業提案審査基準（別紙2）を設定した。その上で、この全体の事業提案審査基準を、2つのP F I 事業の区分にわけ、各々をP F I 事業の事業提案審査基準（別紙3、別紙4）とするものである。

なお、1棟の施設全体の意匠・機能配置・動線、環境への配慮等の評価は、市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備P F I 事業で行う。

4 保育所運営事業者との契約等

市は、特定事業契約を締結するコンソーシアムに含まれる社会福祉法人の保育所運営事業者と別途、施設使用貸借契約/維持管理契約を締結し、当該保育所運営事業者は、保育所の運営及び維持管理を行う。

優先交渉権者決定の手順



資格審査：

応募者（コンソーシアムの代表会社）及び構成員が募集要項に定める資格及び制限の要件を満たしていることを確認する。資格確認結果は市より応募者に直接書面で通知する。資格審査に合格した応募者には、併せて、提案要請書を送付する。

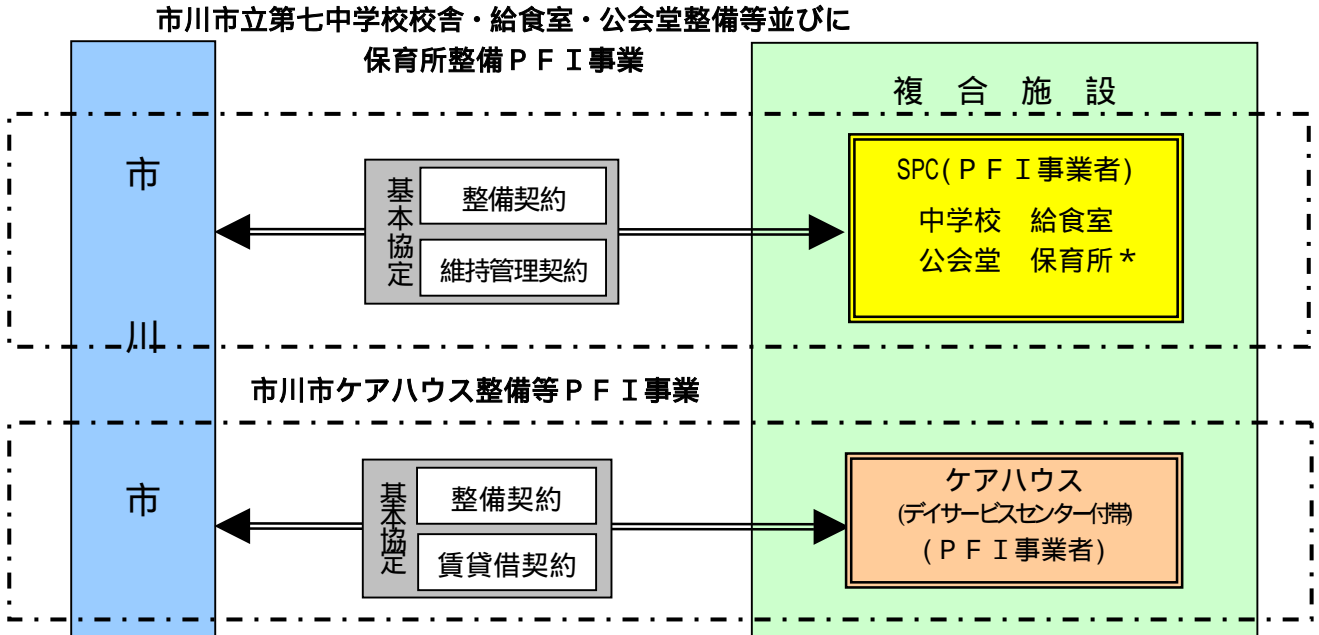
事業提案審査：

施設内容・業務提案と事業計画提案の審査を次頁以降の審査基準・方法をもって審査する。

審査結果の整理等：

2つの審査結果をコンソーシアム毎に集計して定性評価点合計を算出する。提案価格は施設毎に確認した上で、定性評価点合計を提案価格合計で除したコストパフォーマンス得点を算出してコンソーシアムを総合的に評価する。

【市川市立第七中学校校舎建設等事業のスキーム図】



* 保育所の運営事業はPFI事業の対象外

【市と事業者との役割分担】

PFI事業名	市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備PFI事業				市川市ケアハウス整備等PFI事業
対象施設	中学校校舎	給食室	公会堂	保育所	ケアハウス並びにデイサービスセンター
設計・建設	事業者				事業者
建設資金調達	事業者				事業者
所有	市川市	市川市	市川市	市川市	市川市
事業者への施設整備費支払	分割（一部一括を含む）			一括	一括
運営	市川市	市川市	市川市	PFI事業の対象外 (市は、保育所施設を保育所運営事業者 に使用貸借する予定)	事業者
市への賃借料支払	なし				事業者
維持管理	事業者				事業者
契約	特定事業契約 (施設整備契約 / 維持管理契約)				特定事業契約 (施設整備契約 / 賃貸借契約)

別紙2 市川市立第七中学校校舎建設等事業 事業提案審査基準

基本尺度	評価項目	事業全体の配点			事業Aの配点			事業Bの配点		
		基礎点	加点	合計	基礎点	加点	合計	基礎点	加点	合計
事業コンセプトへの合致・実現性	事業コンセプト及び市の施設整備方針の理解と反映	15	22	37	12	18	30	3	4	7
	事業全体の構想力とその実現性	5	8	13	4	6	10	1	2	3
	事業者提案の有無とそのアイデアの新規性、有効性	4	6	10	4	6	10			
		6	8	14	4	6	10	2	2	4
事業計画		18	15	33	14	14	28	4	1	5
	事業の実施体制及び構成員	6	4	10	4	4	8	2	0	2
	資金調達・返済計画の妥当性	4	4	8	4	4	8			
	提案価格及び利用者負担額の妥当性	4	3	7	2	2	4	2	1	3
	事業の安定性を高める工夫	4	4	8	4	4	8			
施設整備内容		41	41	82	38	36	74	3	5	8
総合	新設建物と既存校舎との一体性（意匠・機能配置・動線等）	6	6	12	6	6	12			
	中学校供用開始時期の遵守と工期短縮への工夫	4	4	8	4	4	8			
	環境負荷低減への配慮	2	2	4	2	2	4			
	児童・生徒・高齢者及び地域・近隣住民への配慮	4	4	8	4	4	8			
	国庫補助金申請・受給に向けた事務処理対応（会計検査対応）	3	3	6	2	2	4	1	1	2
中学校	中学校コンセプトの実現性	8	8	16	8	8	16			
給食室	民間調理委託事業者が効率的に作業可能な面積とレイアウト及び設備内容	4	2	6	4	2	6			
公会堂（ホール）	地域住民による集会及び催事利用を前提とした施設内容・配置（可能な限りの収容人数）	6	6	12	6	6	12			
保育所	60人定員基準保育所としての千葉県基準を満たす要件具備	2	2	4	2	2	4			
ケアハウス	ユニットケア・介護機能に対応できる施設内容・設備	1	2	3				1	2	3
デイサービスセンター	ケアハウスとの施設一体的、効率的な施設内容・動線	1	2	3				1	2	3
維持管理保守内容		18	14	32	16	12	28	2	2	4
総合	維持管理保守の内容と確実な体制	4	4	8	4	4	8			
	維持管理コスト削減に向けた工夫	2	2	4	2	2	4			
	新設・既存建物の双方の防災・防火・警備等の管理方法・体制に対する提案	2	2	4	2	2	4			
中学校	中学校に相応しい維持管理保守内容・方法	1	1	2	1	1	2			
給食室	給食室に相応しい維持管理保守内容・方法（特に衛生面）	2	0	2	2	0	2			
公会堂（ホール）	不定期利用・稼働に対応した維持管理内容・方法	4	2	6	4	2	6			
保育所	保育所に相応しい維持管理保守内容・方法	1	1	2	1	1	2			
ケアハウス	新型ケアハウスに相応しい維持管理保守内容・方法（特に衛生面）	1	1	2				1	1	2
デイサービスセンター	デイサービスセンターに相応しい維持管理保守内容・方法（特に衛生面）	1	1	2				1	1	2
運営内容		8	8	16	0	0	0	8	8	16
ケアハウス	運営事業者の実績・能力評価	1	1	2				1	1	2
	運営理念と計画	1	1	2				1	1	2
	要介護者への対応方針	1	2	3				1	2	3
	利用者サービスの能力・提案内容	1	1	2				1	1	2
デイサービスセンター	運営事業者の実績・能力評価	1	0	1				1		1
	運営理念と計画	1	1	2				1	1	2
	要介護者への対応方針	1	1	2				1	1	2
	利用者サービスの能力・提案内容	1	1	2				1	1	2
合計		100	100	200	80	80	160	20	20	40

注 「事業A」とは「市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備PFI事業」を指す。
「事業B」とは「市川市ケアハウス整備等PFI事業」を指す。

別紙3 市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備PFI事業 事業提案審査基準

基本尺度	評価項目		配点		
			基礎点	加点	合計
事業コンセプトへの合致・実現性	事業コンセプト及び市の施設整備方針の理解と反映	・市が提示した事業コンセプトを的確に理解した施設整備・運営・維持管理	4	6	10
	事業全体の構想力とその実現性	・教育及び福祉の複合施設を一体的に整備する施設企画・構想か ・企画・構想内容が地域及び現地の実態に十分に考慮・反映した内容か ・維持管理、運営において効率的かつ現実的な事業推進への配慮か	4	6	10
	事業者提案の有無とそのアイデアの新規性、有効性	・事業者は有効な提案を積極的に進めているか ・「ふれあい・交流」に対する有効なアイデア、提案、工夫	4	6	10
			14	14	28
事業計画			14	14	28
	事業の実施体制及び構成員	・構成員間の協力体制 ・構成員間のリスク・責任分担は適切か ・本事業実施体制と担当者の運営実績と能力	4	4	8
	資金調達・返済計画の妥当性	・資金調達の具体的な記述と返済計画の評価 ・金融機関からの関心表明書を得ているか ・資金収支計画の設定条件の具体性・妥当性があるか	4	4	8
	提案価格及び利用者負担額の妥当性	・市が支払う建物設備代金、維持管理・運営委託費は適正か ・ケアハウス入居者が負担する管理費水準の妥当性	2	2	4
	事業の安定性を高める工夫	・相応の自己資本導入により事業の安定性確保がされているか ・追加的な資金調達先確保の目処	4	4	8
施設整備内容			38	36	74
総合	新設建物と既存校舎との一体性（意匠・機能配置・動線等）	・近隣の環境・景観に配慮されたデザイン ・既存校舎との機能・動線等の配慮 ・既存校舎と一体的かつ違和感のないデザイン	6	6	12
	中学校供用開始時期の遵守と工期短縮への工夫	・平成16年9月供用開始の遵守 ・全施設に亘る工期短縮への工夫・提案	4	4	8
	環境負荷低減への配慮	・建設廃材等の処理を適正に実施する計画か ・省エネルギーへの配慮・工夫・提案がなされているか	2	2	4
	児童・生徒・高齢者及び地域・近隣住民への配慮	・中学校の教育活動継続を配慮した施設建設計画か ・建設中の近隣住民への対策は適切かつ十分か ・複合施設を想定した保安・安全の配慮・工夫がされているか ・ユニバーサルデザインに対応した構造・動線計画か	4	4	8
	国庫補助金申請・受給に向けた事務処理対応（会計検査対応）	・複合施設整備において、補助施設毎の補助金申請・受給に向けた事務処理体制か	2	2	4
中学校	中学校コンセプトの実現性	・要求水準にあるコンセプト実現に向けた具体的な検討内容か ・諸室の配置が教育目標実現に資する的確な内容か ・地域開放の考え方が具現化されているか	8	8	16
給食室	民間調理委託事業者が効率的に作業可能な面積とレイアウト及び設備内容	・効率的な面積・配置レイアウト及び設備内容 ・教室への配膳に対する工夫の有無（配置・動線）	4	2	6
公会堂（ホール）	地域住民による集会及び催事利用を前提とした施設内容・配置（可能な限りの収容人数）	・公会堂の目的・コンセプトに合致した施設・設備内容か ・収容人数の確保が合理的・効率的か	6	6	12
保育所	60人定員基準保育所としての千葉県基準を満たす要件具備	・運営者の斬新なアイデアが取り入れられた施設となっているか ・効率的・効果的に運営できる施設となっているか ・地域性を活かした施設となっているか	2	2	4
維持管理保守内容			16	12	28
総合	維持管理保守の内容と確実な体制	・施設設備などの定期点検・保守が必要分計画されているか ・環境衛生、清掃などの業務に適切な実施体制が組まれているか	4	4	8
	維持管理コスト削減に向けた工夫	・維持管理コスト削減に向けた具体的な検討がされているか ・大規模修繕計画の年次別内容・価格の検討を十分にした提案か ・維持管理コスト最小化に向けた工夫や提案か	2	2	4
	新設・既存建物の双方の防災・防火・警備等の管理方法・体制に対する提案	・複合施設（新設・既存、複合機能）の防災・防火・警備等の管理方法・体制に対する提案	2	2	4
中学校	中学校に相応しい維持管理保守内容・方法	・合理的、効率的な内容か ・施設・設備の定期点検保守が必要分計画されているか	1	1	2
給食室	給食室に相応しい維持管理保守内容・方法	・合理的、効率的な内容か ・施設・設備の定期点検保守が必要分計画されているか	2	0	2
公会堂（ホール）	不定期利用・稼働に対応した維持管理内容・方法	・合理的、効率的な内容か ・施設・設備の定期点検保守が必要分計画されているか	4	2	6
保育所	保育所に相応しい維持管理保守内容・方法	・合理的、効率的な内容か ・施設・設備の定期点検保守が必要分計画されているか	1	1	2
合計			80	80	160

別紙4 市川市ケアハウス整備等PFI事業 事業提案審査基準

基本尺度	評価項目		配点		
			基礎点	加点	合計
事業コンセプトへの合致・実現性			3	4	7
	事業コンセプト及び市の施設整備方針の理解と反映	・市が提示した事業コンセプトを的確に理解した施設整備・運営・維持管理か	1	2	3
	事業者提案の有無とそのアイデアの新規性、有効性	・事業者は有効な提案を積極的に行なっているか ・「ふれあい・交流」に対する有効なアイデア、提案、工夫	2	2	4
事業計画			4	1	5
	事業の実施体制及び構成員	・構成員間の協力体制 ・本事業実施体制と担当者の運営実績と能力	2	0	2
	提案価格及び利用者負担額の妥当性	・ケアハウス入居者が負担する管理費水準の妥当性（周辺相場を意識した設定か）	2	1	3
施設整備内容			3	5	8
総合	国庫補助金申請・受給に向けた事務処理対応（会計検査対応）	・複合施設整備において、補助施設毎の補助金申請・受給に向けた事務処理体制か	1	1	2
ケアハウス	ユニットケア・介護機能に対応できる施設内容・設備	・新型ケアハウスの要求水準を満たしているか ・デイサービスセンターとの効率的な運営が可能か	1	2	3
デイサービスセンター	ケアハウスとの施設一体的、効率的な施設内容・動線	・通所者にとって好ましい施設内容と動線となっているか	1	2	3
維持管理保守内容			2	2	4
ケアハウス	維持管理保守内容・方法	・合理的、効率的な内容か ・施設・設備の定期点検保守が必要分計画されているか	1	1	2
デイサービスセンター	維持管理保守内容・方法	・合理的、効率的な内容か ・施設・設備の定期点検保守が必要分計画されているか	1	1	2
運営内容			8	8	16
ケアハウス	運営事業者の実績・能力評価	・ケアハウス運営事業者としての適性と運営実績内容	1	1	2
	運営理念と計画	・利用者の立場を考慮した運営理念であるか ・経営的に無理の無い運営計画（要員・勤務体制等）である	1	1	2
	要介護者への対応方針	・要介護度進行の予防を考慮した介護サービスの具体策があるか ・利用者の自立を目指したプログラムを設定しているか	1	2	3
	利用者サービスの能力・提案内容	・利用者にとって快適なサービス提供の具体的な提案の有無（例：メリハリある生活シナリオにのっとった福祉サービスの提供） ・利用者のプライバシー配慮、権利保護を行なっているか	1	1	2
デイサービスセンター	運営事業者の実績・能力評価	・デイサービスセンター運営事業者としての適性と運営実績内容	1		1
	運営理念と計画	・利用者の立場を考慮した運営理念か ・経営的に無理の無い運営計画（要員・勤務体制等）か	1	1	2
	要介護者への対応方針	・要介護度進行の予防を考慮した介護サービスの具体策があるか ・利用者の自立を目指したプログラムを設定しているか	1	1	2
	利用者サービスの能力・提案内容	・利用者にとって快適なサービス提供の具体的な提案の有無 ・利用者のプライバシー配慮、権利保護を行なっているか	1	1	2
合計			20	20	40