

みどり園改築等 P F I 事業

事業者選定に係る審査講評

平成 2 3 年 1 月 1 7 日

東葛中部地区総合開発事務組合

みどり園改築等PFI事業における総合評価一般競争入札について、事業者の選定に係る審査を行い、最優秀提案事業者を選定したので、審査の講評及び最優秀提案に関する意見を次のとおり報告します。

平成23年1月17日

東葛中部地区総合開発事務組合

管理者 秋山浩保様

みどり園改築等PFI事業者選定委員会

委員長 根本祐二

(東洋大学大学院 経済学研究科 教授)

副委員長 中山茂樹

(千葉大学大学院 工学研究科 教授)

委員 名川勝

(筑波大学大学院 人間総合科学研究科 講師)

委員 吉川正昭

(柏市企画部 企画調整課長)

委員 水代富雄

(流山市総合政策部 企画政策課長)

委員 宮田幸雄

(我孫子市企画財政部 副参事)

目 次

第1	みどり園改築等 P F I 事業者選定委員会の開催経過	1
第2	審査の結果.....	2
1	基礎審査	2
2	総合審査	2
3	最優秀提案事業者	3
第3	審査の講評及び最優秀提案に関する意見	4
1	総評	4
2	個別講評	4

第1 みどり園改築等PFI事業者選定委員会の開催経過

みどり園改築等PFI事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）の開催経過は、次のとおりである。

開催日	内容
平成22年4月27日	第1回選定委員会 入札説明書等に関する審議
平成22年8月25日	第2回選定委員会 審査方法に関する審議
平成22年10月19日	第3回選定委員会 応募者ヒアリング及び審査に関する審議
平成22年11月2日	第4回選定委員会 審査に関する審議及び最優秀提案の選定

第2 審査の結果

選定委員会における審査の状況は、次のとおりである。

1 基礎審査

開札において入札予定価格の範囲内であることが確認された2グループ(社会福祉法人桐友学園,社会福祉法人大久保学園)の提案について基礎審査を行ったところ,当該2グループについて,提案内容が東葛中部地区総合開発事務組合(以下「組合」という。)が定めた入札説明書及び要求水準書に規定する条件を全て満たしており,適格であることを確認した。

2 総合審査

2グループの提案について,加点項目審査及び入札金額の評価を行った。その結果は,次のとおりである。

審査項目等及び配点			桐友学園	大久保学園
加点項目審査	事業計画に関する事項	10	4.75	7
	事業実施方針・体制	2	1.5	1
	資金調達・収支計画	3	0.75	2.25
	リスク管理	2	1	1.5
	地域経済への貢献	3	1.5	2.25
	施設整備に関する事項	20	13.25	13.5
	施設の基本方針	2	1.5	1.5
	機能性	6	4.5	3
	社会性	2	1.5	1
	環境保全性	2	1	2
	安全性	3	2.25	2.25
	経済性	2	1	1.5
	設計・施工計画	3	1.5	2.25
	維持管理・運営に関する事項	35	25.25	20.75
	運営方針	3	2.25	2.25
	サービス内容	6	4.5	3
	サービス内容	2	1	1.5
	サービス内容	4	3	2
	サービス提供体制	6	4.5	3
	サービス提供体制	2	1	1
	サービス提供体制	2	1.5	1.5
	事故・災害対策	2	1.5	1
	維持管理計画	4	3	2
	運営引継計画	2	1	1.5

	事業者提案	2	2	2
	加點審査項目評価点合計	65	43.25	41.25
入札金額(円)			2,417,077,187	2,120,938,860
	入札価格点	35	30.71	35
総合評価点		100	73.96	76.25

3 最優秀提案事業者

総合審査の結果、最優秀提案事業者は、社会福祉法人大久保学園に決定した。

第3 審査の講評及び最優秀提案に関する意見

1 総評

本事業における総合評価一般競争入札については、2グループから入札参加があり、いずれの提案も意欲的に取り組んで、独自の強みを活かし、かつ、創意工夫が十分に発揮されたものであり、その熱意に多大なる敬意を払うところである。

最優秀提案として選定した大久保学園の提案は、バランスよく高い配点をあげた。各種提案の実現にあたっては、組合と十分な協議を行いながら進め、市民から高い評価を得られるよう、期待するところである。

2 個別講評

2グループの提案内容に関して、特記すべき事項は、次のとおりである。これらの提案内容を総合的に検討し、評価を行った。

(1) 事業計画に関する事項の提案審査について

【桐友学園】

事業実施方針・体制

不測の事態に対するバックアップ体制や非常時及び緊急時の対応について具体的な提案であった。

資金調達・収支計画

確実な資金調達や安定的な収支計画とする提案であった。

リスク管理

想定されるリスクを網羅的に整理・分析し、適切な対応策がとられている提案であった。

地域経済への貢献

地域企業の活用やボランティアの育成等、地域との共生と活性化への方策が計画されている提案であった。

【大久保学園】

事業実施方針・体制

不測の事態に対するバックアップ体制や非常時及び緊急時の対応についてやや具体性に欠ける提案であった。

資金調達・収支計画

確実な資金調達や安定的な収支計画とする提案であり、豊富な自己資金を活用する提案であった。

リスク管理

想定されるリスクを網羅的に整理・分析し、保険の付保を含め具体的な対応策がとられている提案であった。

地域経済への貢献

地域企業の活用について詳細かつ具体的な提案であった。

(2) 施設整備に関する事項

【桐友学園】

施設の基本方針

これまでのみどり園の歴史と思い出を継承し、スムーズな移行を推進する提案であった。

機能性

障害者支援施設と共同生活介護それぞれの使い方が明確であり、支援員の動線等に配慮した提案であった。

社会性

既存の樹木を活かし、周辺環境・景観に調和した提案であり、公益的機能の提供が可能な提案であった。

環境保全性

環境負荷低減について多様な提案であったが、やや具体性に欠ける提案であった。

安全性

利用者の安全確保や防犯に対して、適切な対応策がとられている提案であった。

経済性

適切な設備・機器の導入によるライフサイクルコストの削減に対して具体的な提案であった。

設計・施工計画

業務の品質・安全確保や周辺環境への配慮について具体的な提案であった。

【大久保学園】

施設の基本方針

組合が提示する方向性に対し、それぞれに明確な考え方を示す提案であった。

機能性

短期入所者に対して既存入居者の生活環境に配慮した提案であった。

社会性

既存の樹木を活かし、周辺環境・景観に調和した提案であった。

環境保全性

環境負荷低減について多様かつ具体性のある提案であった。

安全性

利用者の安全確保や防犯に対して、適切な対応策がとられている提案であった。

経済性

適切な設備・機器の導入によるライフサイクルコストの削減や将来の利用状況の変動に応じたフレキシビリティの確保に対して具体的な提案であった。

設計・施工計画

施設を利用しながらの建て替えであることに配慮し、詳細な建て替え手順を示す提案であった。

(3) 維持管理・運営に関する事項

【桐友学園】

運営方針

ノーマライゼーション理念を基本とし、これを具現化する3つの運営方針に基づく提案であった。

サービス内容

施設入所支援は、各種支援方策に具体性のある提案であった。

短期入所は、既存利用者への配慮が懸念される提案であった。

共同生活介護に対する支援の考え方が個人にあった生活と交流を支援する提案であった。

サービス提供体制

余裕のある人員配置に基づく適切な業務実施体制の提案であった。

サービスの質の維持・向上を達成するための各種会議体・組織について具体的な提案であった。

各種関係機関との連携体制については一般的な提案であった。

地域との連携については一般的な提案であった。

事故・災害対策

立地特性に即した事故・災害対策を構築する提案であった。

維持管理計画

一般的な維持管理計画であった。

運営引継計画

組合と十分な協議を行い、円滑な引継を行う提案であった。

事業者提案

新たなスペースを設置しての日中一時支援事業を行う提案であった。

【大久保学園】

運営方針

生活を将来につなぐ、家族との信頼の輪をつなぐ、利用者と社会をつなぐ、事業を未来につなぐ4つのコンセプトに基づく提案であった。

サービス内容

施設入所支援は、各種支援方策にやや具体性の欠ける提案であった。

短期入所は専用エリア、専任職員とする提案であった。

共同生活介護に対する支援の考え方がやや具体性に欠ける提案であった。

サービス提供体制

非常勤職員の活用の工夫等による適切な業務実施体制の提案であった。

職員の研修やセルフモニタリングに関してやや具体性に欠ける提案であった。

各種関係機関との連携体制について具体性のある提案であった。

地域との連携については一般的な提案であった。

事故・災害対策

一般的な事故災害対策を構築する提案であった。

維持管理計画

詳細な項目について中長期の修繕計画に基づく提案であった。

運営引継計画

人員配置を具体的に計画し、円滑な引継を行う提案であった。

事業者提案

地域の障害者就労支援センターと連携した就労支援サービスを行う提案であった。