

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第8条の規定に基づき、京都市立小中学校耐震化PFI事業の民間事業者の選定に係る客観的な評価を、次のとおり公表します。

平成21年10月23日

京都市長 門川 大作

京都市立小中学校耐震化 P F I 事業に係る事業者選定に関する  
客観的な評価の結果

1 事業の概要

(1) 事業名

京都市立小中学校耐震化 P F I 事業（以下「本事業」という。）

(2) 公共施設等の管理者等の名称

京都市長 門川 大作

(3) 事業の内容

京都市（以下「市」という。）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、本事業を実施する事業者（以下「選定事業者」という。）と特定事業契約を締結し、選定事業者は、市が本事業の対象として指定する京都市立太秦小学校、京都市立鏡山小学校、京都市立旭丘中学校及び京都市立近衛中学校（以下「対象校」という。）の校舎等において、耐震補強業務を行った後、定期調査等業務を行う R O 方式により実施する。

(4) 事業期間

事業契約締結日から平成 2 8 年 3 月 3 1 日まで

(5) 選定事業者の業務範囲

## ア 耐震補強業務

(ア) 耐震第二次診断

(イ) 耐震補強設計

(ウ) 耐震第二次診断及び耐震補強設計に係る第三者機関の判定取得

(エ) 耐震補強工事

(オ) 工事監理

## イ 定期調査等業務

(ア) 建築基準法第12条に基づく建築物の定期調査及び定期点検

(イ) 建築基準法第12条に基づく建築設備（昇降機及び遊戯施設を除く。）の定期検査及び定期点検（換気設備，給水設備及び排水設備）

## 2 事業者の選定経過

本事業における事業者の選定に当たっては、地方自治法施行令第167条の10の2に規定される総合評価一般競争入札（予定価格の制限の範囲内の価格をもって申込みをした者のうち、価格その他の条件が当該普通地方公共団体にとって最も有利なものをもって申込みをした者を落札者とすることができるとの規定により落札者を決定する一般競争入札）によるものとし、平成21年5月15日に入札公告を行い、平成21年8月4日に入札参加者から入札書類（入札書及び提案書類）を受理した。

競争性、公正性及び透明性を確保して事業者を選定するために設置した京都市立小中学校耐震化PFI事業提案審査委員会（以下「審査委員会」という。）は、3回の審査委員会を開催し、落札者決定基準等に基づき審査した結果、平成21年8月24日に株式会社藤井組の事業提案を最優秀

提案として選定した。

市は、審査委員会における審査の結果をまとめた「京都市立小中学校耐震化PFI事業の事業者提案に関する審査結果について」を平成21年8月24日に審査委員会委員長から受領し、同日に株式会社藤井組を落札者として決定した。

#### 落札者及び協力企業

会社名	種別	役割
株式会社藤井組	応募者	耐震補強工事，定期調査等業務
株式会社三宅建築事務所	協力企業	耐震第二次診断，耐震補強設計，耐震第二次診断及び耐震補強設計に係る第三者機関の判定取得，工事監理

### 3 事業者選定の経緯及び審査方法等

別添「事業者選定の経緯及び審査方法等」参照

### 4 PFI方式の導入による市の実質負担額の削減について

#### (1) 実質負担額

事業期間終了までの事業に係る総支出から総収入を引いた金額を現在価値換算した金額を，実質負担額とした。

#### (2) 事業方式による市の実質負担額の比較

ア 従来方式で実施する場合

市が、耐震補強業務及び定期調査等業務に関して、個別業務についての契約を締結する従来方式で実施する場合の市の実質負担額

イ P F I 方式で実施する場合

P F I 方式を導入し、耐震補強業務及び定期調査等業務に関して選定事業者と契約を締結し、市が選定事業者等に経費を支払う場合の市の実質負担額

ウ 算定条件

(ア) 市の地方債の償還利率条件については、償還期間中の利率の変更はないものとする。

(イ) 選定事業者の資金調達金利については、変動しないものとする。

(ウ) 事業期間中における設計変更及び物価変動等による増減については、考慮しないものとする。

(2) 市の実質負担額の削減効果について

① 従来方式で実施する場合の市の実質負担額	6 7 5 , 2 4 2 千円
② P F I 方式で実施する場合の市の実質負担額	6 6 6 , 0 1 7 千円
③ P F I 方式の導入による実質負担額の削減効果 (①－②)	9 , 2 2 5 千円

P F I 方式により実施する場合の実質負担額は、従来方式により実施した場合に比べて、9, 225千円(約1.4パーセント)削減できると見込まれる。

(別添)

## 事業者選定の経緯及び審査方法等

### 1 事業者選定の経緯

事業者を選定するまでの主な経緯は、次のとおりである。

日 程		内 容
平成21年	3月30日	実施方針の公表
	3月30日～4月 1日	実施方針説明会申込みの受付 資料貸与（図面等）の申出の受付
	3月30日～4月 10日	第1回現地見学会参加申込の受付
	4月3日	実施方針説明会開催及び資料貸与（図 面等）
	4月3日～4月1 3日	実施方針に係る質問の受付 第1回京都市と民間事業者の意思の疎 通を図るための個別対話参加申込受付
	4月20日～4月 23日	第1回現地見学会の実施
	4月24日	実施方針に係る質問の回答
	4月27日	審査委員会委員の委嘱 第1回審査委員会（非公開）
	4月28日	第1回京都市と民間事業者の意思の疎

	通を図るための個別対話
5月8日	特定事業の選定
5月15日	入札の公告及び入札説明書の公表
5月15日～5月 20日	入札説明書等の交付
5月15日～5月 19日	入札説明会参加申込の受付
5月15日～5月 19日	資料貸与（図面等）の申出の受付 第2回現地見学会参加申込の受付
5月21日	入札説明会開催及び資料貸与（図面等）
5月22日～5月 29日	第1回入札説明書に関する質問の受付
5月26日～5月 29日	第2回現地見学会の実施
6月10日	第1回入札説明書に関する質問及び回 答の公表
6月11日～6月 17日	参加表明書及び資格審査書類の受付
6月19日	第2回審査委員会（非公開） <b>【第一次審査（入札参加資格審査）】</b>
6月23日	一次審査結果の通知

6月24日～6月26日	第2回京都市と民間事業者の意思の疎通を図るための個別対話参加申込受付
7月9日	入札通知，入札参加者の公表及び入札参加者へ予定価格を通知
7月10日	第2回京都市と民間事業者の意思の疎通を図るための個別対話
7月13日～7月14日	第2回入札説明書に関する質問の受付
7月22日	第2回入札説明書に関する質問及び回答の公表
8月4日	入札の実施（入札書及び事業提案書の受付）
8月24日	第3回審査委員会（非公開） 【第二次審査，事業者ヒアリング】
9月3日	落札者の公表

## 2 事業者の選定方法

### (1) 選定方法・評価基準の概要

市は，本事業を実施することとなる事業者の選定に当たって，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関する通知等に基づき，地方自治法施行令による価格及びその他の条件によって落札者を決定する総合評価一般競争入札方式を採用し，最も優れた提案

者を選定するための手順，方法，評価基準等を明記した落札者決定基準を定め，平成21年5月15日に入札公告とともに入札説明書の別添資料として公表した。また，審査は，入札に参加しようとする者の入札参加資格の有無を審査する第一次審査と，第一次審査を通過した入札参加者の提案内容等を審査する第二次審査の二段階に分け，審査委員会において実施した。

## (2) 審査委員会

事業者選定に当たって競争性，公正性，透明性を確保するとともに，多くの分野にわたり専門的な見地から審査を行うため，平成21年4月27日に学識経験者や市職員等5名の委員で構成する審査委員会を設置した。

審査委員会は，事業者の選定基準等に関する審議を行い，その審議に基づき市が決定し公表した落札者決定基準に従って，入札参加者から提出された入札書類の審査，評価を行い，その審査結果を市に答申した。

## (3) 審査委員会の構成及び委員

	氏 名	役 職 等
委員長	西山 峰広	京都大学大学院工学研究科建築学専攻 教授
副委員長	在田 正秀	京都市教育委員会事務局 教育次長
委 員	小幡 寛子	公認会計士・税理士
委 員	福本 早苗	武庫川女子大学生生活環境学部建築学科 教授
委 員	平家 直美	京都市都市計画局公共建築部 部長

### 3 第一次審査（入札参加資格等の審査）

#### (1) 資格審査及び実績審査の概要

第一次審査は、入札に参加しようとする者から提出された参加資格確認申請書等の記載内容を基に、その者の入札参加資格の有無（入札参加者として備えるべき資格要件を満たしているかどうか、また本事業を取り扱うに際して必要な能力があると認められるに値する実績を有しているかどうか）について、入札公告、入札説明書等に明記した基準により審査を行った。

#### (2) 参加表明状況及び資格審査結果

平成21年6月17日までに3者から参加表明書及び一般競争入札参加資格確認申請書等の提出があり、審査の結果そのすべての者について入札参加資格を有することを確認したので、平成21年6月23日付けで各申請者に入札参加資格を有することを通知し、平成21年7月9日に確認結果について公表した。

なお、吉村建設工業株式会社については、平成21年7月2日付けで、入札辞退届の提出があった。

#### (3) 入札参加資格を有することが確認された入札参加者名及び構成企業 (応募者名の五十音順)

応募者名	協力企業名	備考
株式会社藤井組	株式会社三宅建築事務所	

株式会社田中工務店	株式会社福井建築設計事務所 株式会社ノム建築設計室	
吉村建設工業株式会社	株式会社内藤建築事務所	入札辞退

#### 4 第二次審査（入札書類の審査）

##### (1) 提案審査の概要

落札者決定基準に基づき、審査委員会において入札書類の審査を行い、入札価格及びその他の条件を総合的に評価し、最も優秀な提案を選定した。

##### ア 入札価格の確認及び事業提案書の受理

第一次審査の合格者のうち、入札を辞退した吉村建設工業株式会社以外の入札参加者（2者）が入札に参加し、平成21年8月4日午前10時に、京都市行財政局契約課内の入札室において各入札参加者から提出された入札書を開札し、各入札価格を読み上げ、すべての入札価格が市の予定価格以下であることを確認した。

同日、入札価格が予定価格以下であることが確認された各入札参加者から提案書類を受理した。

##### イ 基礎審査

平成21年8月4日に受理した提案書類に記載の提案内容が市の要求水準を満たしているかどうかについて確認を行い、入札に参加した2者について、適格であると認められた。

#### ウ 審査項目に基づく審査

基礎審査において適格と認められた提案内容について、落札者決定基準に記載した第二次審査の審査項目ごとに審査し、提案内容の中で市の要求水準以上の優れた部分に対し、優秀度合いに応じて、得点化（審査点100点満点）による定性的評価を行った。

#### エ 定量的評価

入札参加者が提示する入札価格について、次の算式により点数化（価格点300点満点）して定量的評価を行った。

$$\text{価格点} = \frac{\text{最低入札価格}}{\text{当該入札参加者の入札価格}} \times 300 \text{点}$$

#### オ 総合評価

定量的評価の得点（価格点300点満点）と定性的評価の得点（審査点100点満点）との合計値を総合評価値（総合点400点満点）として総合評価を行い、総合評価値の最も高かった提案を最優秀提案として選定した。

#### (2) 審査項目

要求水準以上の具体的に優れた提案内容に対して加点評価を行うための審査項目は次のとおりである。

No.	審査項目	配点
事業計画		20
1	事業推進体制の確実性	10
2	事業関係者とのコミュニケーションの確実性	5
3	リスク対応の確実性	5
耐震補強業務		75
4	学校教育活動への配慮	35
5	安全性への配慮	10
6	周辺環境への配慮	10
7	景観への配慮	10
8	地球環境への配慮	10
定期調査等業務		3
9	学校の安全・安心への配慮	3
その他		2
10	総合的観点	2
合 計		100

※各審査項目における審査の視点については、落札者決定基準による。

(3) 入札書類の審査結果

平成21年8月4日に、入札参加者から提出された入札書類（入札書

及び提案書類) について確認及び審査した結果は、次のとおりである。

ア 各入札参加者の入札書に記載の入札価格(消費税及び地方消費税は含ない。)

提案受付 番号	応募者名	入札価格
①	(株)藤井組	1,280,905,661円
②	(株)田中工務店	1,281,800,000円

イ 入札価格の確認結果

各入札参加者から提出された入札書に記載のあった入札価格(消費税及び地方消費税相当額を含まず。)は、いずれも、平成21年7月9日に入札参加者に通知済みの市の予定価格1,283,312,381円(消費税及び地方消費税相当額を含まず。)以下であることを確認した。

ウ 基礎審査結果

平成21年8月4日に受理した提案書類に記載の提案内容が市の要求水準を満たしているかどうかについて確認を行った結果、各入札参加者の提案内容が適格であると審査委員会において認められた。

エ 審査項目に基づく審査結果

各入札参加者から提出された提案書類に記載のあった提案内容に

ついて、落札者決定基準に基づき、審査委員会において審査項目（事業計画、耐震補強業務、定期調査等業務、その他）ごとに審査した結果は次のとおりである。

(ア) 事業計画

No	審査項目	提案受付番号	
		応募者 ①	応募者 ②
1	事業推進体制の確実性	2.0	2.0
2	事業関係者とのコミュニケーションの確実性	1.0	3.0
3	リスク対応の確実性	3.0	0.0
事業計画に関する加点計 (20点満点)		6.0	5.0

(イ) 耐震補強業務

No	審査項目	提案受付番号	
		応募者 ①	応募者 ②
4	学校教育活動への配慮	21.0	7.0
5	安全性への配慮	6.0	6.0

6	周辺環境への配慮	2.0	2.0
7	景観への配慮	6.0	0.0
8	地球環境への配慮	2.0	2.0
耐震補強業務の加点計 (75点満点)		37.0	17.0

(ウ) 定期調査等業務

No	審査項目	提案受付番号	
		応募者 ①	応募者 ②
9	学校の安全・安心への 配慮	0.0	0.6
定期調査等業務の加点計 (3点満点)		0.0	0.6

(エ) その他に関する項目

No	審査項目	提案受付番号	
		応募者 ①	応募者 ②
10	総合的観点	1.2	0.4
その他の加点計 (2点満点)		1.2	0.4

オ 総合評価値の算出結果

定量的評価の得点（価格点300点満点）と定性的評価の得点（審査点100点満点）の加算により総合評価値（400点満点）を算出した結果（総合評価値及び総合順位）は、次のとおりである。

提案受付番号		応募者 ①	応募者 ②
応募者名		(株)藤井組	(株)田中工務店
(1) 審査点	100点	44.2	23.0
ア 事業計画	(20点)	6.0	5.0
イ 耐震補強業務	(75点)	37.0	17.0
ウ 定期調査等業務	(3点)	0.0	0.6
エ その他	(2点)	1.2	0.4
(2) 価格点	300点	300.0	299.8
総合評価値 (1)+(2)	400	344.2	322.8
総合順位		1	2

なお、上表の価格点の算出については、次のとおりである。

提案受付番号	応募者 ①	応募者 ②
入札額 a	1, 280, 905, 661	1, 281, 800, 000
最低入札額 b	1, 280, 905, 661	1, 280, 905, 661
b / a	1. 0000	0. 9993
価格点	300. 0	299. 8

※金額は円単位で、いずれも消費税及び地方消費税相当額を含まない。