

京都市伏見区総合庁舎整備等事業

審査講評

平成 18 年 9 月 25 日

京都市伏見区総合庁舎整備等事業提案審査委員会

京都市伏見区総合庁舎整備等事業審査講評

1 審査講評に当たって

京都市伏見区総合庁舎整備等事業（以下「本事業」という。）は、区役所の総合庁舎化の取組の一つで、伏見区役所の区民部、福祉部、保健部の各庁舎を統合し、伏見青少年活動センターを併設した総合庁舎として整備し、維持管理するものである。これにより、伏見区における総合的区民サービスの拠点、個性を生かした地域づくりの拠点として、区役所の機能強化を図ることが本事業の目的である。

本事業の入札に参加する民間事業者には、本事業の実施方針（平成 17 年 12 月公表）ならびに要求水準書（平成 18 年 2 月公表）の「市民の様々な活動を支援する場としての総合庁舎、次代に向けて伏見区の活力を生み出す総合庁舎、区民や観光客の集いや交流を促進する総合庁舎、誰もが使いやすく安心ややさしさを感じられる総合庁舎、地球環境や周辺環境に十分に配慮した総合庁舎」の基本的な考え方を踏まえた提案が求められた。

本事業には当初から多数の民間事業者が関心を寄せ、入札公告後の入札説明会には多くの民間事業者の参加があったが、建設会社等に対する競争入札参加停止措置による影響から、入札参加者はダイヤモンドリースグループ 1 グループとなった。

京都市伏見区総合庁舎整備等事業提案審査委員会（以下「審査委員会」という。）では、1 グループの入札参加者から提出された提案について、各委員の専門的見地から検討を加え、協議を行った。審査の過程においては、1 グループによる提案が、優秀提案としての適性を有するか否かについて、客観性と透明性の視点により一層留意して評価を行った。

2 審査の経過

(1) 審査委員会の設置

審査委員会は、本事業の事業者を選定するに当たり、民間事業者からの提案書について客観的な審査を行うため、京都市伏見区総合庁舎整備等事業提案審査委員会設置要綱（以下「設置要綱」という。）に基づいて設置した。

(2) 分科会の設置

審査に当たっては、審査委員の専門性を生かし、厳正かつ迅速に合議による審査を進めるため、設置要綱に基づき審査項目別の分科会を設置し、各分科会ごとに提案内容の検討や審査委員会へ報告する評価案の作成を行った。

(3) 審査委員会に設置した分科会

落札者決定基準の審査項目別に、次の分科会を設置した。

ア 施設整備計画分科会 施設整備に関する審査・評価の検討

イ 維持管理計画分科会 維持管理に関する審査・評価の検討

ウ 事業計画分科会 事業計画に関する審査・評価の検討

なお、各分科会を担当する委員及び分科会代表を置くことを、審査委員会で決定した。

(4) 審査委員会等の開催

審査委員会等は次のとおり開催し、第1回及び第2回については、PFI法等に基づく本事業の公表資料、入札手続、落札者決定基準の検討等の審議を行い、分科会及び第3回、第4回の審査委員会については、事業者を選定するため、事業者ヒアリング（審査委員会からの質疑・応答（第二次審査））、事業者の提案についての審査及び評価を行った。

開催日	審査委員会	分科会			審議事項
		施設整備 計画分科会	維持管理 計画分科会	事業計画 分科会	
平成17年11月30日	第1回開催				審査基準等
平成18年1月23日	第2回開催				
平成18年7月24日		開催			総合審査 (第二次審査)
平成18年7月25日			開催		
平成18年7月26日				開催	
平成18年7月31日	第3回開催 事業者ヒアリング実施				
平成18年8月7日	第4回開催				

3 総合審査（第二次審査）経緯

(1) 各委員の審査・評価

平成18年6月27日に提出された提案書類については、6月28日に全委員に送付され、各審査委員は、審査基準等に基づき、提案書類の内容及び審査項目を確認し、提案書について審査項目ごとに審査を行った。

(2) 分科会での審査・評価

各分科会の担当委員は、分科会の開催日までに評価を行い、分科会に出席し、分科会代表の進行により、担当する各審査項目について審査し、分科会としての評価案を作成するとともに、提案書類について説明及び確認を求めるべき事項の案をまとめた。

(3) 事業者ヒアリングの開催

各分科会でまとめた提案書類について説明及び確認を求めるべき事項の案について、審査委員会において審議したうえで、審査委員会から入札参加者に対して質疑応答を実施し、提案内容に関する説明及び確認を求めた。

(4) 審査委員会での審査・評価

審査委員会においては、各分科会で作成した評価案について、出席委員全員で審議し、審査委員会としての評価をまとめた。

その際、分科会から引き継がれた審査の課題、検討事項等について、審査委員会であらためて審議し、評価を行った。

(5) 優秀提案の選定

分科会での審議及び評価案の作成、事業者ヒアリングの開催、審査委員会での審議及び評価のまとめを経て、審査委員会は出席委員全員の協議により評価の決定を行い、ダイヤモンドリースグループの提案を優秀提案として選定した。

(6) 審査結果の答申

平成18年8月8日、審査委員会委員長は、京都市長宛に「京都市伏見区総合庁舎整備等事業の事業者提案に関する審査結果について(答申)」(別紙参照)を提出した。

4 審査項目等に基づく評価

(1) 審査項目等

入札参加者の提案審査に当たっては、落札者選定基準において定められた審査項目及び評価の視点に従って、各委員が専門的な見地から提案内容について検討を加え、全委

員の合議により審査し、評価を行った。

(2) 評価方法

審査委員会においては、各審査項目について次により評価を行い、提案評価をとりまとめた後に点数化を行い、総合評価値を算出した。

評価	得点
提案が特に優れている (A)	配点×1.00
提案が優れている (B)	配点×0.60
加点水準に達した提案がある (C)	配点×0.20
加点水準に達していない (D)	配点×0.00

(3) 総合評価値

総合評価値は、審査点 100 点満点（提案内容評価を点数化した評価値）に、価格点（入札価格を点数化した評価値）を加算した合計値である。

総合評価値（300 点満点）
＝提案内容評価（100 点満点）＋入札価格の得点化 { (最低入札価格) / (その他の入札価格) × 200 点 }

5 提案審査の講評

(1) 施設整備業務に関する事項

① 利便性・快適性への配慮

配置計画や動線計画に関しては、複数のエントランスを設け、1階ロビーを十字型に配することにより、利用者の目的に即した動線の分離を試みる一定の提案が見られた。しかし、委員からは施設を初めて利用する人にとってのわかりやすさや混雑時に予想される滞留の処理、各部門の管理区分等について課題があるとの指摘があった。また、中央部に吹き抜け空間を設けることで、自然採光や通風換気により職員及び利用者への快適性に対する提案がなされていたが、その有効性についてはやや疑問があるとの意見もあった。

以上の検討より、利便性・快適性への配慮の観点からは加点基準に達していないと評価した。

② バリアフリー、ユニバーサルデザインへの配慮

要求水準書に定めた要件については概ね満たさせていたものの、委員からは動線計画上の課題が指摘された。特に、敷地内の高低差を解消する方策として1階の主動線上に

スロープが設けられている点については、実質的に東西の動線を分断する可能性があるため、やや厳しい評価となった。また、青少年活動センターの体育ホールが受付の下階からアクセスする計画になっていた点等も考慮し、バリアフリー、ユニバーサルデザインへの配慮の観点からは加点基準に達していないと評価した。

③利用予定者からの意見への配慮

設計期間中に、設計ワークショップを4回開催するとの提案が見られた。施設の計画段階における市民ワークショップとの継続性を重視している点や、市の担当者と事業者がペアとなってグループリーダーを務める点などを踏まえ、ワークショップの理解度や実施意欲については加点基準に達していると評価した。

ただし、実際のスケジュールや体制についてはやや具体性に乏しいとの指摘も見られた。

④市民の活動や交流への配慮

来庁者の主動線に連続した街路状のオープンスペースや、通り庭状のロビーと一体的に利用できる区民ロビーや多目的ホール等を配置し、日常的に利用しやすく地域性のあるイベントに活用しやすい市民交流スペースの積極的な提案がなされており、加点基準に達していると評価した。しかし、同時に、多目的ホールの位置や通り庭ロビーが区役所の機能を分かりにくくしている点や交流スペースの運営に対する積極的提案に欠けるとの指摘がなされた。

⑤安全性への配慮

災害対策拠点としての機能整備や設備による防災、防犯対策等に関しては、一定の具体的提案がなされていた。バルコニーが少なく大きな開口部のない建築であることから、外部からの進入に対する防犯性は確保されており、加点基準に達していると評価した。

ただし、休日利用時の防犯対策や工事中の安全確保に関しては具体的な方策が示されていないとの指摘がなされた。

⑥環境への配慮

環境負荷低減技術の導入や雨水・井水の活用に関しては積極的な提案が見られ、加点基準に達していると評価した。

ただし、環境負荷低減の効果確認の方法に関しては提案が見られなかった。また、自然採光、自然換気については、吹き抜け空間の有効利用について疑問が残った。

⑦地域性・景観性への配慮

庁舎としてのシンボル性については、酒蔵をイメージした白壁、格子、深庇を外観のデザインモチーフとして採用し、「通り庭ロビー」「通り広場」など京都らしい空間構成を主動線上に取り入れるなど、地域の特徴をバランスよく盛り込んだ提案が見られた。また、周辺環境に対する景観上・プライバシー上の配慮も見られ、加点基準に達していると評価した。

ただし、内部空間がやや閉鎖的であり外部空間との一体感が弱い点や、伏見の魅力の

1つである水のアピール方法がややアイデアに乏しいなどの課題も指摘された。

⑧経済性への配慮

経済性の観点からは、市民交流スペースや執務空間における大スパン構造の採用、設備増設スペースや予備スペースの確保による将来的な更新性、拡張性に配慮した提案が見られた。また、ライフサイクルコスト低減の方策に関しても保全コストや光熱水費縮減の方策等に関して積極的な提案が見られ、優れていると評価した。

⑨提案のバランスと独自性

全般的に、要求水準書に求める事項に関しては過不足なく対応しており、比較的バランスの取れた提案であったといえる。独自性や斬新さの観点からは特筆すべきことがあまり見られなかったものの、周辺敷地の将来的な活用予定に対する配慮がなされている点などを踏まえ、加点基準に達しているとして評価した。

(2) 施設維持管理業務に関する事項

①維持管理体制

業務分担及び明確な責任の所在、各業務の人員体制などに関しては、責任分担について一定の具体的な提案がなされており、加点基準に達しているとして評価した。ただし、施設に常駐する設備責任者が他業務を兼務することと、総括責任者の関わり方については、一層の整理を要するとの指摘がなされた。

②機能の維持・確保

各施設の特性に応じた業務計画（利用者属性や用途ごとに異なる利用時間に配慮した管理計画となっているか）について、設備保守管理業務は、一定の具体性と合理性をもった提案がなされており、優れていると評価した。建物保守管理業務、清掃業務、環境衛生管理業務は一定の具体的な提案がなされており、加点基準に達しているとして評価した。一方で、安全管理業務、外構施設維持管理業務、植栽管理業務は要求水準に達しているものの加点基準に達していないと評価した。

効率化への配慮について、建物保守管理業務、設備保守管理業務、清掃業務、環境衛生管理業務、外構施設維持管理業務、植栽管理業務は、維持管理を効率的・効果的に行うための一定の具体的な提案がなされており、加点基準に達しているとして評価した。安全管理業務は要求水準を達しているものの加点基準に達していないと評価した。

結果、機能の維持・確保については、建物保守管理業務、設備保守管理業務など多くの業務で加点基準に達しているため、全体として加点基準に達しているとして評価した。

③ライフサイクルコストの縮減

ライフサイクルコストの縮減を目指した、事業期間内外にわたる長期修繕計画の根拠が明確かつ経済的な提案がされているかについては、具体的とは言い切れないものの、ライフサイクルコスト縮減の要素となる提案が多く見られたことから、加点基準に達しているとして評価した。

(3) 事業計画に関する事項

事業主体の長期安定性（事業期間中の出資構成、適正な資本規模の確保、事業実施体制の安定性の確保）、事業計画の確実性（収支計画の根拠の明確性・妥当性、事業遂行に十分な収支計画）、資金調達の確実性（事業遂行に十分な資金計画）、リスク管理の方針（適切なリスク分担）の各項目について、いずれも一定の具体的な提案がなされており、加点基準に達していると評価した。

6 総評

本入札において、多数の民間事業者から関心を寄せられながら、平成18年2月27日に入札公告を行い、入札手続を停止又は取消しできない段階になって、3月14日に多数の建設会社等が競争入札参加停止となり、この影響から結果として入札参加者が1グループとなったことは、誠に残念であった。

入札参加者の提案については、要求水準書に示す各業務の要求水準を満たしていることを確認したうえで、加点項目審査を行った結果、別紙で示したとおりの評価となった。

施設整備業務に関する事項では、利用予定者からの意見への配慮、安全性への配慮、環境への配慮、地域性・景観性への配慮、提案のバランスと独自性について、加点基準を達成していると評価し、経済性への配慮については、優れていると評価した。

施設維持管理業務に関する事項及び事業計画に関する事項は、全体的に加点基準を達成していると評価した。

これにより、本審査委員会は入札参加者であるダイヤモンドリースグループの提案を優秀提案として選定したが、なお、以下の点について、改善が図られるべき重要事項として特記し、今後京都市との協議の場において十分に検討を深めることを要望する。

【施設整備業務に関する事項】

- ・ 伏見区総合庁舎を訪れる市民等にとって、わかりやすく利用しやすい施設整備に向け、更なる利便性・快適性の向上に努められたい。
- ・ 敷地内の相応の高低差を解消した動線計画について、外構計画及び平面計画、断面計画とを十分に吟味し、改善することに努められたい。なお、京都市においては、今後の現区役所の跡地の活用について、伏見区総合庁舎とのつながりに留意し検討願いたい。
- ・ 伏見区総合庁舎を訪れる市民等からの意見を設計に反映させるためのワークショップ等の開催に際し、スケジュールや体制についての更なる具体化に努められたい。
- ・ 伏見区総合庁舎の基本コンセプトである市民の活動や交流について、市民と青少年との交流に配慮するとともに、区役所機能と調和した交流空間の実現に向けて更なる改善に努められたい。
- ・ 伏見区総合庁舎は複合施設で、かつ市民等が区役所の休日時に利用する可能性があるた

め、その際の防犯対策等として施設整備計画における更なる安全性の向上に努められた
い。

- ・ 提案内容の環境負荷低減への実効性が検証できる方法について現段階から検討し、整備
に際し、確実な環境負荷低減の実現に努められたい。
- ・ 伏見区の魅力の1つである水のアピールに関しての提案の改善には、更なる斬新性の達
成に努められたい。

【施設維持管理業務に関する事項】

- ・ 施設常駐者である設備責任者の業務や、総括責任者の関わり方について、一層の整理に
努められたい。
- ・ 機械警備を主体とした安全管理業務について、平面計画・断面計画及び管理区分とを併
せて詳細な検討のうえ、更なる改善に努められたい。
- ・ 要求水準では、「設計耐用年数 65 年以上にわたる建物利用を考慮し、長期修繕計画に基
づいた LCC 低減効果の高い施設とすること。」を求めている、この実現に向け、事業
者には施設状態を正確に把握し、適切な修繕計画を立案することにより、維持管理面か
らの施設の更なる長寿命化への寄与に努められたい。

【事業計画に関する事項】

- ・ 事業実施体制について、市との明確な連絡窓口の設置や関係者協議会等を活用した円滑
な事業実施に努められたい。
- ・ 事業主体の経済性の向上のため、民間金融機関の効果的な活用等に努められたい。

京都市伏見区総合庁舎整備等事業審査委員会

委員長	橋 爪 紳 也	大阪市立大学都市研究プラザ教授
副委員長	鹿 島 郁 弘	京都市文化市民局市民生活部長（前任：西出 義幸）
委員	大 島 祥 子	スーク創生事務所代表
委員	大 谷 孝 彦	武庫川女子大学生生活環境学部教授
委員	佐々木 茂子	京都市伏見区役所副区長（前任：山内 豊一）
委員	清 水 芳 和	京都市文化市民局共同参画社会推進部長
委員	谷 口 知 弘	立命館大学経営学部助教授
委員	寺 田 敏 紀	京都市都市計画局公共建築部長（前任：青柳 敏雄）
委員	中 野 和 子	公認会計士、税理士

別 紙

平成 18 年 8 月 8 日

京都市長 梶本頼兼 様

京都市伏見区総合庁舎整備等事業提案審査委員会
委員長 橋爪 紳也

京都市伏見区総合庁舎整備等事業の事業者提案に関する審査結果について(答申)

標記のことについて、平成 18 年 8 月 7 日に審査を完了致しましたので、下記のとおり答申します。

記

審査結果

提案受付番号	46
入札参加者名	ダイヤモンドリースグループ
審査点	19.8
価格点	200
合計	219.8

※審査項目に基づく審査結果は、別紙のとおりです。

※審査講評については、後日に提出します。

審査項目に基づく審査結果（審査点の内訳）

注：得点は要求水準を満たしていることを確認したうえでの評価による加点である。

	審査項目	ダイヤモンドリースグループ
基礎審査	(1)業務遂行能力の確認	○
	(2)施設整備, 維持管理及び運営支援の各業務内容の確認	○
	(3)本市が支払うサービス購入費の確認	○
	基礎審査の可否	○

	審査項目	配点	得点
総合審査	I 定性的審査に関する事項	100	19.8
	1 施設整備業務に関する事項	60	11.8
	(1)利便性・快適性への配慮	11	0
	(2)バリアフリー, ユニバーサルデザインへの配慮	4	0
	(3)利用予定者からの意見への配慮	5	1
	(4)市民の活動や交流への配慮	4	0.8
	(5)安全性への配慮	4	0.8
	(6)環境への配慮	10	2
	(7)地域性・景観性への配慮	10	2
	(8)経済性への配慮	7	4.2
	(9)提案のバランスと独自性	5	1
	2 施設維持管理業務に関する事項	15	3
	(1)維持管理体制	8	1.6
	(2)機能の維持・確保	4	0.8
	(3)ライフサイクルコストの縮減	3	0.6
	3 事業計画に関する事項	25	5
	(1)事業主体の長期安定性	6	1.2
(2)事業計画の確実性	6	1.2	
(3)資金調達の確実性	3	0.6	
(4)リスク管理の方針	10	2	
II 入札価格に関する事項	200	200	
合計	300	219.8	
入札価格（総合評価に用いた価格）		単位：円	¥6,142,168,667

価格点の算出

提案受付番号	46
入札参加者名	ダイヤモンドリースグループ
入札額（税抜き）	¥6,142,168,667
価格点	200

※入札参加者が提示する入札価格について、次の方法により得点化し、評価値として算出しました。

$$\text{価格点} = \{(\text{最低入札価格}) / (\text{その他の入札価格})\} \times 200 \text{点}$$

以上