

京都市伏見区総合庁舎整備等事業

審査講評

平成 19 年 8 月 7 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として、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）及び要求水準書（平成 18 年 12 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。

それらを踏まえ、平成 18 年 12 月に入札公告を行ったところ、入札参加者が 2 グループとなり、平成 19 年 3 月にいずれのグループも参加資格が認められたため、予定価格を通知の上で、平成 19 年 4 月に提案を受け付けた。

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、この 2 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。

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。）に基づいて設置された。

(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、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

(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、分科会及び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 19 年 6 月 1 日		開催			総合審査 (第二次審査)
平成 19 年 6 月 4 日				開催	
平成 19 年 6 月 6 日			開催		
平成 19 年 6 月 12 日	開催 事業者ヒア リング実施				

3 総合審査（第二次審査）経緯

(1) 各委員の審査・評価

平成 19 年 4 月 24 日に提出された提案書類については、4 月 25 日から速やか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。

提案受付番号	1	2
入札参加者名	藤井組グループ	大和リースグループ

(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、提案書類について入札参加者に対し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、事業者ヒアリングにおける質疑応答の結果を踏まえて、各分科会委員を中心に一部評価を見直し、審査委員会としての最終的な評価をまとめた。

(5) 優秀提案の選定

(1)～(4)の過程を経て、価格点との総合評価により、提案受付番号 1：藤井組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 19 年 6 月 13 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) / (各事業者の入札価格) × 200 点 }

5 提案審査の講評

以下、講評に際し、提案受付番号 1：藤井組グループの提案を「1 案」、提案受付番号 2：大和リースグループの提案を「2 案」として表記する。

(1) 施設整備業務に関する事項

利便性・快適性への配慮

1 案は、配置計画・外構計画には特に優れた点は見られないが、施設計画の上で、特性にあわせた部門配置、利便性を高めるための木目細かな諸室配置、光庭の配置による居住性の確保、施設の分かりやすさに対する配慮及び要求水準の想定延床面積を上回る提案をしている点などが評価され、限られた条件内で利便性、快適性を確保し

ており、優れていると評価した。

2案は、2つの地盤面を設定することで、人と車の動線、来庁者動線とサービス動線を明快に分離し、階構成においても区役所機能にふさわしい構成を提案するなど、積極的な提案が高く評価されたものの、保健所等に自然採光・自然通風の確保できない室が多く居住性に欠ける点及び車の出入口が東側の1箇所に集中する点が指摘され、優れているという評価には至らなかったが、加点水準に達しているという評価した。

バリアフリー、ユニバーサルデザインへの配慮

1案は、木目細かな配慮点が提案されており、加点水準に達した提案があると評価されたが、一般的な提案にとどまり優れているという評価には至らなかった。

2案は、ユニバーサルデザインを実現するためのプロセスや実施体制を含めて計画的な提案となっており、優れていると評価した。

利用予定者からの意見への配慮

1案は地元の組織である夢工房と共同する体制を提案し、一定の結果が期待できると想定されるが、やや具体性に欠ける提案となっている。2案は、意見募集の内容やスケジュールは具体的に提案されているが、対象範囲がやや限定的であった。

以上から、両案とも加点水準に達しているという評価した。

市民の活動や交流への配慮

1案は、伏見の地元組織と連携したプログラムの開発など、運営上、地域色のあるプログラムの可能性が期待できる提案となっているが、イベント空間への工夫はあまり見られなかった。一方、2案は、イベントに対応するための空間の仕掛けに優れた提案が見られたものの、賑わいを生み出すプログラムや地域色のある運営面などに、やや実効性に欠ける面があった。

以上から、両案とも加点水準に達しているという評価した。

安全性への配慮

両案とも、分かりやすい空間作りや、セキュリティシステムの細かな配慮など、細部にわたって提案されていることから、両案とも加点水準に達しているという評価したが、一般的な提案にとどまり優れているという評価に至らなかった。

環境への配慮

1案は、雨水や井水利用、太陽光発電など自然資源の活用や負荷低減への木目細かな配慮が提案されているとともに、各室に自然通風及び自然採光を取り入れる工夫がなされ、優れていると評価した。

2案も、雨水・井水利用や太陽光発電について提案がなされていたが、自然通風及び自然採光が十分に採れないことから、優れているという評価には至らず、加点水準に達していると評価した。

地域性・景観性への配慮

1案は、屋上景観等への配慮が課題として挙げられたが、伏見らしさを酒蔵のある風景に見いだすなど、伏見の地域性への取組姿勢が評価され、加点水準に達していると評価した。しかし、伏見の水のアピールや外部空間、南側の隣接地への配慮などは一般的であり、優れているという評価には至らなかった。

2案は、上階をセットバックさせ、厳しい敷地条件の中で町家を意識した勾配屋根の重なりによる景観を作りだしている点が評価されたが、一方で、勾配屋根以外の特色に乏しく、伏見らしさが感じられないデザインではないかとの指摘もなされた。しかし、空地を多く確保した外構計画や南側隣接地への将来計画に可能性が広がる通り抜け小路「ろうじ」の提案などは評価すべきものがあり、加点水準に達していると評価した。

経済性への配慮

両案とも多面的に経済性への配慮が提案されていたが、一般的な提案にとどまり優れているとまでは言えないことから、加点水準に達していると評価した。

提案のバランスと独自性

1案は、全体的によく検討されたバランスのとれた提案となっているが、独自性や新規性に乏しい無難な計画となっている。2案は、要求水準書の本旨を掘り下げ、随所に積極的な提案をしている点が評価されたが、それによって居住性や利便性を損ねている面は否めず、全体的なバランスにやや欠ける提案となっている。以上から、両案とも加点水準に達していると評価した。

(2) 施設維持管理業務に関する事項

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の観点から評価した。両案とも、維持管理業務の総括責任者は施設に常駐しておらず、市への日常時及び緊急時の1次対応窓口としては設備担当者又は現場責任者であり、維持管理業務の総括責任者と設備担当者等とで役割分担を行うなど、責任分担について一定の具体的な提案がなされている。しかし、全体としては一般的な提案にとどまり、加点水準に達していると評価した。

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、1案は、設備担当者の常駐による建物保守管理業務、設備保守管理業務の実施やチェックリストの活用による外構施設維持管理業務の実施など具体的な提案がなされている。2案は、区民ギャラリーの建物保守管理業務の具体的な提案や、青少年活動センターへの配慮が行き届いた清掃業務の実施の提案がなされている。

効率化への配慮について、1案は、汚れ状況に応じて臨機応変な対応が可能な清掃計画に基づいた清掃業務の実施など、効率化に配慮した具体的な提案がなされている。2案は、建物保守管理業務、設備保守管理業務等で、PDCAサイクルの考えのもと管理台帳のデータベース化など具体的な提案がなされている。

上記の結果、両案とも、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全体として加点水準に達しているという評価したが、優れているという評価にまでは至らなかった。

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、という観点から評価した。両案とも、ライフサイクルコスト縮減につながる要素を含む提案が多く見られたが、内容としては一般的提案であり、優れているという評価には至らず、加点水準に達しているという評価した。

(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の観点から評価した。1案は地元建設企業を中心に、PFIの経験豊富な企業とグループを組み役割分担をはかっている。2案はPFIの経験豊富な企業で構成され、特に代表企業がグループを牽引するスタイルとしている。よって、両案とも、グループの特色を生かした提案がなされており、加点水準に達しているという評価した。

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の観点から評価した結果、両案の収支計画とも、事業年度により収支状況に変動があるが、事業期間を通してみると事業遂行に十分な提案がなされており、加点水準に達しているという評価した。

資金調達の実確性

事業遂行に十分な資金計画かどうかの観点から評価した。1案は、事業開始時にはグループ内での資金調達を計画している。2案は、事業開始時から外部金融機関からの資金調達を計画している。よって、両案とも、グループの特色を生かした提案がなされており、加点水準に達していると評価した。

リスク管理の方針

適切なリスク分担がなされているかどうかの観点から評価した結果、両案とも、述べたグループの組成の特色を生かした提案がなされており、加点水準に達していると評価した。

6 総評

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、両案とも、「利用予定者からの意見への配慮」、「市民の活動や交流への配慮」、「安全性への配慮」、「地域性・景観性への配慮」、「経済性への配慮」、「提案のバランスと独自性」について、一定の加点水準に達していると評価し、1案は「利便性・快適性への配慮」、「環境への配慮」が、2案は「バリアフリー、ユニバーサルデザインへの配慮」が、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、両案とも全体的に一定の加点水準に達していると評価した。

これらの評価と入札価格を総合的に評価し、本審査委員会は提案受付番号1：藤井組グループの提案を優秀提案として選定した。

なお、本提案については、新しい景観政策の趣旨を踏まえ、屋上景観等更なる地域景観への配慮に努めることを要望する。それに伴い、設計・整備に係るスケジュールが遅延することなきよう、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。

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
委員	大島 祥子	スーク創生事務所代表
委員	大谷 孝彦	武庫川女子大学生活環境学部教授
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	同志社大学大学院総合政策科学研究科教授
委員	寺田 敏紀	京都市都市計画局公共建築部長
委員	中野 和子	公認会計士・税理士
委員	百田 雅一	京都市伏見区役所副区長（前任：佐々木 茂子）

別 紙

平成 19 年 6 月 13 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 19 年 6 月 12 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	1	2
入札参加者名	藤井組グループ	大和リースグループ
審査点	27.6	21.2
価格点	196.5	200
合計	224.1	221.2

上記審査結果により、審査委員会は、優秀提案を提案受付番号 1 の藤井組グループとして選定いたしました。

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）

	審査項目	受付番号 1	受付番号 2
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	受付番号 1	受付番号 2
総合審査	定性的審査に関する事項	100	27.6	21.2
	1 施設整備業務に関する事項	60	19.6	13.2
	(1)利便性・快適性への配慮	8	4.8	1.6
	(2)バリアフリー，ユニバーサルデザインへの配慮	3	0.6	1.8
	(3)利用予定者からの意見への配慮	5	1.0	1.0
	(4)市民の活動や交流への配慮	4	0.8	0.8
	(5)安全性への配慮	4	0.8	0.8
	(6)環境への配慮	11	6.6	2.2
	(7)地域性・景観性への配慮	13	2.6	2.6
	(8)経済性への配慮	7	1.4	1.4
	(9)提案のバランスと独自性	5	1.0	1.0
	2 施設維持管理業務に関する事項	15	3.0	3.0
	(1)維持管理体制	8	1.6	1.6
	(2)機能の維持・確保	4	0.8	0.8
	(3)ライフサイクルコストの縮減	3	0.6	0.6
	3 事業計画に関する事項	25	5.0	5.0
	(1)事業主体の長期安定性	6	1.2	1.2
	(2)事業計画の確実性	6	1.2	1.2
	(3)資金調達の確実性	3	0.6	0.6
	(4)リスク管理の方針	10	2.0	2.0
入札価格に関する事項	200	196.5	200	
合計	300	224.1	221.2	
入札価格（総合評価に用いた価格）		単位：円	¥6,064,938,739	¥5,960,000,000

価格点の算出

提案受付番号	1	2
入札参加者名	藤井組グループ	大和リースグループ
入札額（税抜き）	¥6,064,938,739	¥5,960,000,000
価格点	196.5	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