

京都市左京区総合庁舎整備等事業の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

京都市左京区総合庁舎整備等事業（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と特定事業契約を締結し、当該事業者が、京都市左京区総合庁舎の実施設計、建設及び工事監理業務を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中に係る維持管理業務を行う基本設計先行型DBM手法により実施する。

(4) 事業期間

契約締結の日から平成38年3月31日まで

2 落札者

藤井組グループ

代表企業	株式会社藤井組
構成員	南海ビルサービス株式会社
協力会社	株式会社大建設計 近建ビル管理株式会社

3 事業者の選定経過

本事業の事業者選定については、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2第3項に規定する総合評価一般競争入札によるものとして、平成20年5月8日に入札公告を行った。

応募者に対する審査は資格審査と総合審査の2段階で実施し、参加資格要件並びに業務実績及び経験等の確認を行う資格審査については市が実施し、入札価格と提案内容を総合的に評価する総合審査については、学識経験者等で構成する京都市左京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。）が実施した。

資格審査においては、平成20年6月20日までに応募のあった3グルー

プについて、入札参加資格を有することを確認した。しかし、そのうち提案受付番号２のグループが入札日である平成２０年８月１８日において京都市の競争入札参加資格停止を受けていたため欠格となり、残る２グループから提案を受け付けた。

総合審査においては、平成２０年８月１８日に入札を行い、入札参加資格を有することを確認した２グループから受け付けた入札書及び提案書を審査し、藤井組グループを本事業を実施する事業者として選定した。

なお、審査経緯の詳細は別紙１「事業者選定の経緯」、総合審査の詳細は別紙２「京都市左京区総合庁舎整備等事業審査講評」のとおりである。

市は、審査委員会の審査結果を踏まえ、平成２０年１０月１６日に藤井組グループを落札者と決定した。

４ 財政負担額の比較

本事業を特定事業（ＰＦＩ事業）として選定する際に用いた前提条件を基に、落札者の提案によるＰＦＩ事業と、市が直接実施する場合の負担額を、現在価値換算額で比較した。

この結果、落札者の提案によって実施する場合は、市が直接実施する場合に比べて、現在価値に換算して、財政負担額が約２％削減できると見込まれる。

【財政支出削減効果と検討の前提条件】

項目	値（現在価値換算額）
市が従来手法で実施する場合の財政支出	４，７００，３１８千円
市がＤＢＭ手法で実施する場合の財政支出	４，６２５，８１４千円
ＤＢＭ手法の導入による財政支出の削減額	７４，５０４千円
ＤＢＭ手法の導入による財政支出の削減率	約２％
前提条件	値
割引率	３％
物価上昇率	０％
リスク調整値	０％

事業者選定の経緯

年月日	内容
平成20年1月11日	審査委員会設置
平成20年2月6日	第1回審査委員会開催
平成20年3月27日	実施方針及び要求水準書(案)の公表
平成20年3月27日～ 4月9日	実施方針及び要求水準書(案)に関する意見・質問の受付
平成20年4月8日	第2回審査委員会開催
平成20年4月24日	実施方針及び要求水準書(案)に関する質問及び回答の公表
平成20年5月2日	特定事業の選定の公表
平成20年5月8日	入札公告及び入札説明書等の公表
平成20年5月15日	入札説明会及び現地見学会の開催
平成20年5月8日～20日	第1回入札説明書等に関する質問の受付
平成20年6月6日	第1回入札説明書等に関する質問及び回答の公表
平成20年6月16日～20日	参加表明書及び1次審査書類の受付
平成20年6月26日	1次審査結果の通知
平成20年6月26日～27日	第2回入札説明書等に関する質問の受付
平成20年7月8日	入札参加資格がないと認められた者の説明請求の受付期限
平成20年7月15日	入札参加資格がないと認められた者の説明請求への回答及び 入札辞退書提出期限
平成20年7月16日	入札通知書の発行及び入札参加資格確認結果の公表
平成20年7月17日	第2回入札説明書等に関する質問及び回答の公表
平成20年8月18日	入札の実施（入札書及び提案書の受付）
平成20年10月3日	第3回審査委員会開催
平成20年10月8日	第4回審査委員会開催
平成20年10月9日	審査委員会答申
平成20年10月17日	落札者決定の公表

京都市左京区総合庁舎整備等事業 審査講評

平成 20 年 11 月 13 日

京都市左京区総合庁舎整備等事業提案審査委員会

京都市左京区総合庁舎整備等事業審査講評

1 審査講評に当たって

京都市左京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、左京区役所を構成していながら分散立地している、区民部及び福祉部の庁舎と、保健部の庁舎とを統合した総合庁舎として整備し、維持管理するものである。本事業の目的は、この総合庁舎化により、左京区における総合的区民サービスの拠点、個性を活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にある。

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20年3月公表）及び要求水準書（平成20年5月公表）の「区民に開かれた親しみやすい空間と心配りを備えた総合庁舎」、「区民の自主的な活動を支援する拠点としての総合庁舎」、「誰もが安心して快適に利用できる総合庁舎」、「左京区の自然環境や周辺環境と調和した総合庁舎」、「地球環境に配慮した経済的で長寿命な総合庁舎」という基本的な考え方を踏まえた提案が求められた。

京都市は、平成20年5月に入札公告を行い、同年7月に入札参加資格を確認した3グループを公表した。しかし、そのうちの1グループが京都市の競争入札参加資格停止を受けることとなったため、残る2グループから提案を受け付けた。

京都市左京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、審査を行った。

2 総合審査の経緯

（1）審査委員会の開催経過

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、京都市左京区総合庁舎整備等事業提案審査委員会設置要綱に基づいて設置されたもので、次の日程で開催した。

平成20年 2月6日	第1回審査委員会（落札者決定基準（案）について）
平成20年 4月8日	第2回審査委員会（審査の進め方について）
平成20年10月3日	第3回審査委員会（総合審査の評価案作成）
平成20年10月8日	第4回審査委員会（事業者ヒアリング及び優秀提案の選定）

（2）各委員による事前審査

平成20年8月18日に次に掲げる入札参加者から京都市に提出された提案書類は、速やかに全委員に送付された。各委員は、当該提案書類について、京都市左京区総合庁舎整備等事業落札者決定基準に基づき、審査項目ごとに事前審査を行った。

提案受付番号	1	3
入札参加者名	要建設グループ	藤井組グループ

(3) 審査委員会での総合審査

平成20年10月3日開催の第3回審査委員会において、提案書類について各委員が行った事前審査の結果を踏まえて、委員長の進行により審査項目ごとに審議を行い、評価案を作成した。また、事業者ヒアリングにおいて入札参加者に説明を求める事項及び確認を行うべき事項の取りまとめを行った。

(4) 事業者ヒアリングの開催

平成20年10月8日開催の第4回審査委員会において、上記(3)の審議を踏まえて、審査委員会から入札参加者に対して質疑を行い、提案内容に関する説明を求め、確認を行った。また、その結果を踏まえて(3)で作成した評価案を改めて審議し、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

ヒアリングに引き続き、(4)でまとめた定性的審査に関する事項に係る評価を得点化し、入札価格に関する事項に係る得点を合わせた総合評価により、提案受付番号3の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20年10月9日、審査委員会委員長は、京都市長あてに「京都市左京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。

3 審査項目等に基づく評価方法

(1) 審査の方法

入札参加者の提案審査に当たっては、落札者決定基準において定められた審査項目及び定性的審査の具体的な視点に従って、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) 評価及び得点化の方法

審査委員会においては、各審査項目について次の判定基準により評価を行い、評価結果を得点化して、定性的審査に関する事項の合計得点(審査点)を算出した。

【審査項目と配点】

審査項目	配点
定性的審査に関する事項	100
(1) 施設整備業務に関する事項	34
ア 地域景観・文化への配慮	6
イ ユニバーサルデザインへの配慮	6
ウ 環境への配慮	10
エ 安全性への配慮	6
オ 提案のバランスと独自性	6
(2) 施設維持管理業務に関する事項	46
ア 維持管理体制	20
(ア) 各業務水準を維持することができる体制	6
(イ) 各業務を効率的に実施することができる体制	8
(ウ) 緊急時にも対応することができる体制	6
イ 環境への配慮	8
ウ ライフサイクルコスト管理の方針	18
(ア) 建物をより長く使用できるための具体的な提案	8
(イ) 事業期間以降の大規模修繕を見据えた明確かつ経済的な長期修繕計画	10
(3) 事業計画に関する事項	20
ア 事業の安定性及び確実性	12
(ア) 事業の長期安定性への配慮	6
(イ) 事業計画の確実性	6
イ リスク管理の方針	8
入札価格に関する事項	300
合計	400

【各審査項目の得点化基準】

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、審査点に価格点（入札価格を得点化した評価値）を加算した合計値である。

$\begin{aligned} & \text{総合評価値（400点満点）} \\ & = \text{審査点（100点満点）} + \text{価格点} \{ (\text{最低入札価格}) / (\text{その他の入札価格}) \times 300 \text{点} \} \end{aligned}$

4 提案審査の講評

以下、講評に際し、提案受付番号1：要建設グループの提案を「1案」、提案受付番号3：藤井組グループの提案を「3案」として表記する。

(1) 施設整備業務に関する事項

ア 地域景観・文化への配慮

1案は、地元デザイナーによる照明器具やオブジェの採用などの提案がされており、加点水準に達していると評価した。しかし、保育園・学校等と連携することにより、地域とのつながりの場となるエントランスとする提案は、その視点が評価されたものの、抽象的な記述に終始しており、全体として優れているという評価には至らなかった。

3案は、左京区の伝統行事を表現するアートワークの設置など、内部空間のデザインにおいて地域性に配慮した多くの具体的な工夫がみられ、また、地元産木材の使用、庁舎のロゴマークの計画及び使用、区民が利用できるプランタースペースの設置等も提案されており、優れていると評価した。

イ ユニバーサルデザインへの配慮

1案は、全体として一般的な提案にとどまり、また、サイン計画の提案は抽象的な記述が多く、加点水準に達していないと評価した。

3案は、盲導犬用トイレスペース、電動車いす充電スペース、車いす専用満・空表示灯の設置など、あらゆる障害のある方にきめ細かく配慮した提案がされているとともに、サイン計画では専門家と協働することが提案されており、特に優れていると評価した。

ウ 環境への配慮

1案は、高効率の製品使用による太陽光発電容量の増加や断熱ガラスの採用、屋上緑化などが提案されており、加点水準に達していると評価した。しかし、ビルマネジメントシステムの導入などは具体的な記述に至らず、全体として優れているという評価には至らなかった。

3案は、カーテンウォールへの複層ガラスの採用や井水・雨水の屋根面への打ち

水利用，大温度差空調システムによるエネルギーの低減など，設計の提案全般に近年有効性が高いと認められている内容が盛り込まれており，環境配慮の視点が積極的に取り入れられている。また，高強度の躯体を採用する提案は建物の長寿命化を図るものであり，優れていると評価した。

エ 安全性への配慮

1 案は，工事中の安全確保に関する提案は具体性があり，また，やや実現性に課題が残るものの，食料等の応急救助用備蓄物資保管場所を屋根裏等に確保することが提案されており，加点水準に達しているという評価した。しかし，防犯に関する提案が不十分であり，全体として優れているという評価には至らなかった。

3 案は，緊急通報システムを備えた外灯，井水等の急速濾過装置，AED 設置スペースに関する提案など，区役所が地域の危機管理拠点としての役割を果たす視点が考慮されており，また，緊急時の対応がこれまでの地震災害等の教訓を踏まえた提案であると考えられることから，優れていると評価した。

オ 提案のバランスと独自性

1 案は，外壁の仕上材を磁器質タイル張りにすることによって耐久性を高める提案に一定の独自性があり，加点水準に達しているという評価した。しかし，全体としては多くが一般的な提案にとどまり，審査項目ごとの加点対象となる提案にばらつきが見られることから，優れているという評価には至らなかった。

3 案は，施設の構造計画では，あえて基本設計と異なるプレストレストコンクリート構造を一部に採用するといった，技術的な工夫を行うことにより，高強度の躯体とする提案がされている。また，施設整備業務の全体にわたって加点対象となる具体的で独自性のある提案が数多くなされていることから，優れていると評価した。

(2) 施設維持管理業務に関する事項

ア 維持管理体制

(ア) 各業務水準を維持することができる体制

1 案は，設備管理員の常駐や，わかりやすい緊急時等の通報体制が提案されており，加点水準に達しているという評価した。しかし，維持管理会社 2 社が相互の業務を評価する点については，責任の所在が不明確であるとの懸念が示されるなど，優れているという評価には至らなかった。

3 案は，維持管理責任者の常駐，区民交流スペース運営業務への人員配置，維持管理窓口の一元化に関する提案がされており，加点水準に達しているという評価したが，一般的な提案が多く，全体として優れているという評価には至らなかった。

(イ) 各業務を効率的に実施することができる体制

1 案は，清掃業務において定期的なアンケート調査を実施すること，区民交流

スペース運營業務において地元団体と連携して環境イベントの情報発信・案内を行うことが提案されており、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評価した。

3案は、点検結果をデータベース化して将来にわたって活用すること、災害発生時やクレーム発生時の処置など、品質向上、管理体制及び業務に関する実施頻度や実施内容に関する提案が各業務にわたって具体的であり、また、基本設計に合致した提案であることから、優れていると評価した。

(ウ) 緊急時にも対応することができる体制

1案は、緊急時及び特殊作業時のバックアップ体制、最寄りの待機所から警備員が急行すること、24時間対応可能な緊急体制に関する提案がされており、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評価した。

3案は、左京区に本社を置く企業を協力会社とすること、24時間対応可能な緊急体制、維持管理会社本社内に警戒本部を設置することが提案されており、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評価した。

イ 環境への配慮

1案は、BEMSの導入に関する提案がされており、加点水準に達していると評価したが、運用改善による省エネルギー対策の取組は不十分であり、全体として優れているという評価には至らなかった。

3案は、省エネルギー法に基づく省エネルギー目標の設定や運転最適化システム導入による省エネルギーのためのPDCAサイクル形成などの提案に加えて、建築時の省エネルギー施策を維持管理業務において確実に運用するための具体的な提案がなされており、特に優れていると評価した。

ウ ライフサイクルコスト管理の方針

(ア) 建物をより長く使用できるための具体的な提案

1案は、ライフサイクルマネジメントの根拠や光熱水費縮減手法の提案は具体性を示すに至っておらず、また、当初5年の修繕費を予算計上していないため、日常修繕の円滑な遂行を懸念する意見もあり、加点水準に達していないと評価した。

3案は、長期修繕計画の根拠や予防保全に関する提案など、全体に具体性があり、また、事業期間終了後の引継ぎに関して提案されており、優れていると評価した。

(イ) 事業期間以降の大規模修繕を見据えた明確かつ経済的な長期修繕計画

1案は、長寿命化に対する一般的な提案であり、現実的な工夫や根拠を示すに至っていないため、加点水準に達していないと評価した。

3案は、修繕間隔の根拠、予防保全の考え方（スケジュール等）に関する提案が具体的であり、また、全体の長寿命化が考慮されており、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評価した。

（３）事業計画に関する事項

ア 事業の安定性及び確実性

（ア）事業の長期安定性への配慮

1案は、構成員4社によってリスク分散がなされていること、十分に見積もられた資本金及び劣後融資が提案されていることから、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評価した。

3案は、リスク分散については一般的な提案であるものの、十分に見積もられた資本金及び劣後融資が提案されており、加点水準に達していると評価した。

（イ）事業計画の確実性

1案、3案とも、毎年の現預金の確保水準が十分であること、不測の事態への対応が具体的に提案されていることから、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評価した。

イ リスク管理の方針

1案は、外部組織によるチェック体制の整備や、リスクに対して各企業による責任体制の整備に関する具体的な提案がなされていることから、優れていると評価した。

3案は、建設企業にリスクが集中する恐れがあるものの、バックアップ体制、リスク管理が詳細に検討されており、加点水準に達していると評価した。

5 総評

本事業は、PFI事業の類型の中でも基本設計先行型DBM手法で実施することを特徴とした稀な事業例である。

この手法では、資金調達と基本設計を京都市が行い、実施設計、建設、維持管理について一括して民間事業者が発注することとなるため、資金調達及び設計に関する提案要素が限定され、その結果、幅広い提案を期待できるか懸念する面もあったが、それぞれの入札参加者からの多くの提案は、この懸念を払しょくするものであった。

各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、別紙で示すと通りの評価となった。

施設整備業務に関する事項では、1案の「ユニバーサルデザインへの配慮」を除く項目について、両案とも加点水準以上の提案であると評価した。特に、3案の「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は、1案の「建物をより長く使用できるための具体的

な提案」及び「事業期間以降の大規模修繕を見据えた明確かつ経済的な長期修繕計画」を除く項目について、両案とも加点水準以上の提案であると評価した。特に、3案の「環境への配慮」が優れていると評価した。

事業計画に関する事項では、両案とも全ての項目で加点水準以上の提案であると評価した。

これらの評価と入札価格とを総合的に審査し、本審査委員会は提案受付番号3の藤井組グループの提案を優秀提案として選定した。

最後に、提案に関する準備が長期間にわたり、作業も膨大であったと推測されるが、入札参加者の提案に取り組まれた熱意と誠実な姿勢に対して、感謝の意を表する。

なお、落札者には、新左京区総合庁舎が末永く愛着を持って区民に利用していただける施設となるよう、また、区民サービスの拠点としての機能を長期にわたって十分に果たしていけるよう、今後、設計、施設整備及び維持管理にわたる事業全般について、京都市と真摯に協議を進めていただくことを要望するとともに、区民交流スペースの運営に際し積極的な貢献を期待する。

京都市左京区総合庁舎整備等事業審査委員会

委員長	川崎清	京都大学名誉教授
副委員長	鶴谷隆	京都市文化市民局市民生活部長（前任：鹿島 郁弘）
委員	東村昌樹	京都市左京区副区長（前任：高城 順一）
委員	平家直美	京都市都市計画局公共建築部長（前任：寺田 敏紀）
委員	山田陽子	公認会計士・税理士
委員	吉田治典	京都大学大学院工学研究科教授
委員	吉村篤一	建築環境研究所所長

（五十音順）

平成20年10月9日

京都市長 門川大作 様

京都市左京区総合庁舎
整備等事業提案審査委員会
委員長 川崎 清京都市左京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は、平成20年10月8日に審査を完了しましたので、
下記のとおり答申します。

記

1 審査結果

提案受付番号	1	3
入札参加者名	要建設グループ	藤井組グループ
審査点	18.4点	48.8点
価格点	297.3点	300点
合計点	315.7点	348.8点

2 優秀提案の選定

上記審査結果により、本委員会は、提案受付番号3の藤井組グループを優秀提案として選定しました。

※ 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、後日提出します。

(別紙)

審査項目に基づく審査結果（審査点の内訳）について

1 基礎審査

審 査 項 目	受付番号 1	受付番号 3
(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算定の確認	○	○
基礎審査の可否	○	○

2 加点項目審査

審 査 項 目	配点	受付番号 1	受付番号 3
定性的審査に関する事項	100	18.4	48.8
（１）施設整備業務に関する事項	34	5.6	22.8
ア 地域景観・文化への配慮	6	1.2	3.6
イ ユニバーサルデザインへの配慮	6	0	6.0
ウ 環境への配慮	10	2.0	6.0
エ 安全性への配慮	6	1.2	3.6
オ 提案のバランスと独自性	6	1.2	3.6
（２）施設維持管理業務に関する事項	46	5.6	22.0
ア 維持管理体制	20	4.0	7.2
（ア）各業務水準を維持することができる体制	(6)	(1.2)	(1.2)
（イ）各業務を効率的に実施することができる体制	(8)	(1.6)	(4.8)
（ウ）緊急時にも対応することができる体制	(6)	(1.2)	(1.2)
イ 環境への配慮	8	1.6	8.0
ウ ライフサイクルコスト管理の方針	18	0	6.8
（ア）建物をより長く使用できるための具体的な提案	(8)	(0)	(4.8)
（イ）事業期間以降の大規模修繕を見据えた明確かつ経済的な長期修繕計画	(10)	(0)	(2.0)
（３）事業計画に関する事項	20	7.2	4.0
ア 事業の安定性及び確実性	12	2.4	2.4
（ア）事業の長期安定性への配慮	(6)	(1.2)	(1.2)
（イ）事業計画の確実性	(6)	(1.2)	(1.2)
イ リスク管理の方針	8	4.8	1.6
入札価格に関する事項	300	297.3	300
入札価格（価格点算出に用いた価格）		¥5,020,000,000	¥4,975,000,000
合 計	400	315.7	348.8