

## 京都市上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

京都市上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

本事業は、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（以下「PFI法」という。）に準じて、本市が基本設計及び資金調達を行い、選定事業者が実施設計、建設及び維持管理を一括して行う基本設計先行型DBM手法（Design Build Maintenance）により実施する。

#### (4) 事業期間

契約締結の日から平成42年3月31日まで

### 2 落札者

大林組グループ

代表者 株式会社大林組

構成員 太平工業株式会社

大林ファシリティーズ株式会社

株式会社東畑建築事務所

### 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23年11月16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本市が実施し、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上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23年12月19日までに9グループから受け付けた資格審査書類に基づき入札参加資格確認を行った。その結果、1グループ

については業務遂行能力未達で失格、他の1グループについては構成員が本市の競争入札参加資格停止処分により失格とし、残る7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。さらに、平成24年1月に、1グループが本市の競争入札参加資格停止処分により失格となったため、残る6グループから、平成24年3月16日に入札書及び提案書を受け付けた。

総合審査においては、6グループから受け付けた入札書及び提案書を審査し、大林組グループの提案を優秀提案として選定した。

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「京都市上京区総合庁舎整備等事業審査講評」のとおりである。

本市は、審査委員会の審査結果を踏まえ、平成24年5月25日に大林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PFI法に準じて特定事業として選定する際に用いた前提条件をもとに、落札者の提案による特定事業と、本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、本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12%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）  |
|----------------------|-------------|
| 本市が従来手法で実施する場合の財政支出  | 3,194,709千円 |
| 本市がDBM手法で実施する場合の財政支出 | 2,796,010千円 |
| DBM手法の導入による財政支出の削減額  | 398,699千円   |
| DBM手法の導入による財政支出の削減率  | 約12%        |
| 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23年8月22日                | 審査委員会設置                       |
| 平成23年9月15日                | 第1回審査委員会開催                    |
| 平成23年10月7日                | 実施方針及び要求水準書(案)の公表             |
| 平成23年10月7日～<br>10月17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23年10月28日               | 第2回審査委員会開催                    |
| 平成23年11月1日                | 実施方針に関する意見・質問の回答・公表           |
| 平成23年11月10日               | 要求水準書(案)に関する意見・質問の回答・公表       |
| 平成23年11月10日               | 特定事業の選定の公表                    |
| 平成23年11月16日               | 入札公告及び入札説明書等の公表               |
| 平成23年11月22日               | 入札説明会及び現地見学会の開催               |
| 平成23年11月16日～<br>25日       | 第1回入札説明書等に関する質問の受付            |
| 平成23年12月7日                | 第1回入札説明書等に関する質問の回答・公表(資格審査関係) |
| 平成23年12月15日               | 第1回入札説明書等に関する質問の回答・公表(上記以外)   |
| 平成23年12月13日～<br>19日       | 参加表明書及び入札参加資格確認申請書の受付         |
| 平成23年12月27日               | 入札参加資格確認結果の通知                 |
| 平成23年12月27日～<br>平成24年1月6日 | 第2回入札説明書等に関する質問の受付            |
| 平成24年1月24日                | 第2回入札説明書等に関する質問の回答・公表         |
| 平成24年3月16日                | 入札書及び提案書の受付                   |
| 平成24年4月24日                | 第3回審査委員会開催                    |
| 平成24年4月25日                | 第4回審査委員会開催                    |
| 平成24年5月16日                | 第5回審査委員会開催                    |
| 平成24年5月17日                | 審査委員会答申                       |
| 平成24年5月25日                | 落札者決定・公表                      |

京都市上京区総合庁舎整備等事業  
審査講評

平成24年6月7日

京都市上京区総合庁舎整備等事業提案審査委員会

## 京都市上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

京都市上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、分散している区民部及び福祉部と保健部を統合した京都市上京区総合庁舎を現区庁舎の敷地及びその隣接地において整備し、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、区役所の機能強化を図り、きめ細やかな行政サービスの提供を実現することにある。

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23年10月公表）及び要求水準書（平成23年11月公表）に掲げる「区民に開かれた親しみやすい総合庁舎」、「区民の自主活動をはぐくむ総合庁舎」、「だれもが安心して利用できる総合庁舎」、「上京の伝統・文化をはぐくみ景観に配慮した総合庁舎」、「地球環境に配慮した総合庁舎」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23年11月に入札公告を行い、同年12月に9グループから資格審査書類を受領し入札参加資格確認を行った。その結果、1グループについては業務遂行能力未達で失格、他の1グループについては構成員が京都市の競争入札参加資格停止処分により失格とし、残る7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。同月、代表企業に対し一般競争入札参加資格確認通知書により通知した。

さらに、平成24年1月には、1グループが京都市の競争入札参加資格停止処分により失格となった。このため、同年3月、6グループから入札書及び提案書を受け付けた。

京都市上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6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、京都市上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23年 9月15日 | 第1回審査委員会（落札者決定基準（案）について）    |
| 平成23年10月28日 | 第2回審査委員会（審査の進め方について）        |
| 平成24年 4月24日 | 第3回審査委員会（加点項目審査）            |
| 平成24年 4月25日 | 第4回審査委員会（加点項目審査）            |
| 平成24年 5月16日 | 第5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24年3月16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、京都市上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。

| 番号     | 1           | 2           | 3           | 4           | 5             | 6           |
|--------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|-------------|
| 入札参加者名 | 大林組<br>グループ | 奥村組<br>グループ | 要建設<br>グループ | 熊谷組<br>グループ | 竹中工務店<br>グループ | 藤井組<br>グループ |

### (3) 審査委員会での総合審査

平成24年4月24日開催の第3回審査委員会及び平成24年4月25日開催の第4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24年5月16日開催の第5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、番号1の大林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24年5月17日、審査委員会委員長は、京都市長あてに「京都市上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                      | 120 |
| 1 施設整備業務に関する事項                   | 44  |
| (1) 地域景観・文化への配慮                  | 10  |
| (2) ユニバーサルデザイン等への配慮              | 10  |
| (3) 環境への配慮                       | 14  |
| (4) 安全性への配慮                      | 10  |
| 2 施設維持管理業務に関する事項                 | 50  |
| (1) 維持管理体制                       | 20  |
| ①各業務水準を維持することができる体制              | 6   |
| ②各業務を効率的に実施することができる体制            | 8   |
| ③緊急時にも対応することができる体制               | 6   |
| (2) 環境への配慮                       | 8   |
| (3) ライフサイクルコスト管理の方針              | 22  |
| ①建物をより長く使用できるための具体的な提案           | 12  |
| ②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                     | 26  |
| (1) 事業の安定性及び確実性                  | 12  |
| ①事業の長期安定性への配慮                    | 6   |
| ②事業計画の確実性                        | 6   |
| (2) リスク管理の方針                     | 8   |
| (3) 市内業者の技術力の活用                  | 6   |
| 入札価格に関する事項                       | 280 |
| 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。

総合評価値（400点満点）

=審査点（120点満点）+価格点{(最低入札価格) / (その他の入札価格) × 280点}

## 4 提案審査の講評

以下、講評に際し、2(2)の表に示す番号1の提案を「1案」と表記し、以下、番号2から6まで同様とする。

### (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、西陣織の吹抜柱、西陣織を使用した照明器具や地域産ヒノキ材によるオリジナル照明器具等の提案がされており、加点水準に達した提案があるとの評価に至った。

2案は、北山絞丸太や友禅紙の使用、壁面緑化等の提案がされており、加点水準に達した提案があるとの評価に至った。

3案は、西陣織の壁面、珪藻土仕上の塗材、壁面緑化等の提案がされており、加点水準に達した提案があるとの評価に至った。

4案は、エレベーターシャフトガラス面への西陣織装飾合わせガラスの使用、周辺環境と景観に配慮したカツラ並木等の配置等の提案がされており、提案が優れているとの評価に至った。

5案は、1階から4階までの木格子状のディスプレイウォールの設置、柱部分や壁面への西陣織テキスタイルの採用、2階待合への木ルーバー設置等の提案がされており、提案が優れているとの評価に至った。

6案は、一部内装への北山杉の使用、今出川通沿いの舗装への木質舗装ブロックの採用、屋上庭園の壁面緑化等の提案がされており、加点水準に達した提案があるとの評価に至った。

#### イ ユニバーサルデザイン等への配慮

1案は、わかりやすいサインの採用、音声案内の設置、多目的トイレへの配慮、障害者駐車場からエントランスまでの屋根の設置、来庁者用駐輪場への配慮等の提案がされており、提案が優れているとの評価に至った。

2案は、わかりやすいサインの採用、音声付き手摺等の採用、カウンターにおける相談者のプライバシー保護等の提案がされており、加点水準に達した提案があるとの評価に至った。

3案は、わかりやすいサインの採用、音声案内の設置、多目的トイレの増設、屋上庭園へのスロープの設置等の提案がされており、提案が優れているとの評価に至った。

4案は、わかりやすいサインの採用、補聴設備の設置、多目的トイレの増設、ストレッチャー対応型のエレベーターの採用、来庁者用駐輪場への配慮等の提案がされており、提案が優れているとの評価に至った。

5案は、わかりやすいサインの採用、待合エリアへの磁気ループの設置、雨に濡れない歩行空間計画、待合ロビーにおける相談者のプライバシー保護等の提案がされており、提案が優れているとの評価に至った。

6案は、わかりやすいサインの採用、聴覚障害者呼出用バイブレータの設置等の提案がされており、加点水準に達した提案があるとの評価に至った。

なお、基本設計における来庁者用駐車場及び駐輪場の配置計画については、来庁者の安全確保の観点から、今後、実施設計段階で再検討の必要があるとの意見が委員より出された。

## ウ 環境への配慮

1案は、屋内のステンレス配管の採用、照明器具へのLEDの全面的な採用、CASBEE（Sランク）取得の提案、京都市産木材とりわけ「みやこ杣木」の積極的な採用等の提案がされており、提案が優れているとの評価に至った。

2案は、点検扉の採用等のメンテナンス性に配慮した提案、屋内給水管へのSUSの採用、京都市産木材とりわけ「みやこ杣木」の積極的な採用等の提案がされており、加点水準に達した提案があるとの評価に至った。

3案は、太陽光パネルの増設、風除室の設置やスラットシャッターの採用による空調負荷削減の提案、京都市産木材の積極的な採用等の提案がされており、加点水準に達した提案があるとの評価に至った。

4案は、施設の長寿命化に配慮したメンテナンスレールの設置や光触媒フッ素樹脂コーティング材の採用、照明器具へのLEDの全面的な採用、京都市産木材とりわけ「みやこ杣木」の積極的な採用等の提案がされており、提案が優れているとの評価に至った。

5案は、京都市産木材の比較的積極的な採用等の提案がされていたが、全体として加点水準に達していないとの評価に至った。

6案は、温室効果ガスの排出量抑制に配慮した光ダクトの設置、京都市産木材とりわけ「みやこ杣木」の積極的な採用等の提案がされており、加点水準に達した提案があるとの評価に至った。

## エ 安全性への配慮

1案は、災害用仮設トイレの準備や移動電源接続盤及び幹線の準備等の災害対策

拠点として機能するための提案，床埋込型誘導灯の採用等の災害時の避難への配慮，室外機器周囲への防音壁の設置，プレキャスト壁の採用等の事業対象用地が住宅密集地であることを踏まえた提案，工事中の安全確保に配慮した提案等がされており，提案が優れているとの評価に至った。

2案は，工事中の安全確保に配慮した提案等がされていたが，全体として加点水準に達していないとの評価に至った。

3案は，床埋込型誘導灯の採用等の災害時の避難への配慮，室外機器周囲への防音壁の設置等の事業対象用地が住宅密集地であることを踏まえた提案，工事中の安全確保に配慮した提案等がされており，加点水準に達した提案があるとの評価に至った。

4案は，非常用ろ過装置の設置等の災害対策拠点として機能するための提案，工事中の安全確保に配慮した提案，供用開始後の安全確保を見据えた今出川通り沿いの歩行空間の見直し等の提案がされており，加点水準に達した提案があるとの評価に至った。

5案は，災害仮設トイレ用のマンホールの増設や余裕をみた非常用発電機容量計画等の災害対策拠点として機能するための提案，床面誘導サインの採用等の災害時の避難への配慮，室外機器周囲への防音壁の設置等の事業対象用地が住宅密集地であることを踏まえた提案がされており，加点水準に達した提案があるとの評価に至った。

6案は，緊急ろ過装置の設置等の災害対策拠点として機能するための提案，蓄光式床埋込型誘導標識の設置や消火設備のスプリンクラーへの変更等の災害時の避難への配慮，工事中の安全確保に配慮した提案，供用開始後の安全確保を見据えた浸水対策等の提案がされており，加点水準に達した提案があるとの評価に至った。

## (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

全案，維持管理業務を遂行するに当たっての基本方針やコンセプトが明確に定められ，維持管理体制が明確に提案されている等，加点水準に達した提案があるという評価に至った。

1案は，十分な経験と資格を有する維持管理責任者を常駐させる提案，第三者モニタリングを含むセルフモニタリング体制が提案されており，提案が特に優れているという評価に至った。

2案は，維持管理責任者が非常駐であるが十分な経験を有し，第三者モニタリングを含むセルフモニタリング体制が提案されており，提案が優れているという評価に至った。

3，4，5案は，維持管理責任者を常駐させる提案がされており，提案が優れているという評価に至った。

#### (イ) 各業務を効率的に実施することができる体制

全案、各業務を効率的に実施するための実施体制や、建築物、設備等の点検、清掃、安全管理、不法駐輪対策等の考え方が明確かつ具体的に提案されており、提案が優れているという評価に至った。

#### (ウ) 緊急時にも対応することができる体制

全案、24時間365日対応可能な緊急体制の提案がされており、加点水準に達した提案があるという評価に至った。

### イ 環境への配慮

全案、継続的な省エネサイクルとデータベースの確立が提案されており、加点水準に達した提案があるという評価に至った。

1案は、「省エネミーティング」の実施等、継続的かつ具体的な省エネルギーへの取組の提案や、京都市と連携した「省エネ運用委員会」の開催の提唱等、積極的な姿勢を示す提案がされており、提案が優れているという評価に至った。

2案は、地域協働での省エネ活動の推進のほか、個別具体的な提案が多くあり、提案が優れているという評価に至った。

4案は、省エネルギー化に配慮した機器の効率的な活用や環境負荷低減のための独自の取組についての個別具体的な提案が多くあり、提案が優れているという評価に至った。

### 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、有資格者による施設状況の劣化診断の実施、木材内装の長寿命化に係る段階や状態に応じた具体的で細やかな提案、光熱水費の削減に有効な手法の提案等がされ、提案が優れているという評価に至った。

2、3、4案は、予防保全の考え方に基づいた修繕計画の立案、木材内装の段階や状態に応じた具体的な提案等がされ、加点水準に達した提案があるという評価に至った。

5案は、予防保全の考え方に基づいた修繕計画の立案、専門技術者等による定期的な建物診断等が提案され、加点水準に達した提案があるという評価に至った。

6案は、予防保全の考え方に基づいた修繕計画の立案等の提案等があったが、全体として加点水準には達していないという評価に至った。

なお、木材による内装等を長期間良好な状態に保つため、適切な維持管理を行うことはもとより、施設整備段階で適切に加工された材木を選定することが必要であるとの意見が委員より出された。

### (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、予防保全の考えに基づき具体的な提案がされた上で、事業期間中の長期修繕計画の見直し、専門技術者による定期的な建築調査診断の提案、余裕を持った修繕費の確保が提案されており、提案が優れているとの評価に至った。

2, 3, 4, 5, 6案は、予防保全の考えに基づき具体的な提案がされ、修繕費を適切に確保した提案がされており、加点水準に達した提案があるとの評価に至った。

なお、事業期間及び事業期間終了前の修繕内容についての確認を容易にするため、長期修繕計画(案)で示された内容について、部位、設備をより具体的に明示した資料の作成を求めることが必要であるとの意見が委員より出された。

### (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

全案、各構成企業の出資額について提案段階で十分な取決めがなされている、一定の資本規模が確保されている提案等により、加点水準に達した提案があるとの評価に至った。

その上で、1, 2, 3, 4, 6案は、各業務において外部のバックアップサービスを設定する提案があり、提案が優れているとの評価に至った。

##### (イ) 事業計画の確実性

全案、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、提案が優れているとの評価に至った。

#### イ リスク管理の方針

全案、リスク管理に関する適正な方針が明示され、事業者が負担するリスクについての発生回避策や被害抑制策が検討されており、また、リスク負担者が明確になった提案であるため、加点水準に達した提案があるとの評価に至った。

その上で、1, 6案は、施設整備に係る資機材等の物価高騰リスクについての回避策等の提案がされており、提案が優れているとの評価に至った。

#### ウ 市内業者の技術力の活用

1案は、市内業者への一定水準の下請け発注額の提案、発注予定の市内企業についての具体的な候補の提案がされており、加点水準に達した提案があるとの評価に至った。

2案は、市内業者への下請け発注額が低く、加点水準には達していないとの評

価に至った。

3案は、市内業者への非常に高い下請け発注額の提案，発注予定の市内企業についての具体的な候補の提案，市内技術である西陣織の活用の提案等がされており，提案が特に優れているとの評価に至った。

4，5案は、市内業者への一定水準の下請け発注額の提案，発注予定の市内企業についての具体的な候補の提案，市内技術である西陣織の活用の提案等がされており，加点水準に達した提案があるとの評価に至った。

6案は、市内業者への高い下請け発注額の提案等がされており，提案が優れているとの評価に至った。

## 5 総評

本事業は、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、基本設計先行型DBM手法で実施することを特徴とした事業である。

この手法では、資金調達及び設計に関する提案要素が限定されるため、その結果、幅広い提案を得られないことが懸念される面があったが、入札参加者からの提案は、この懸念を払しょくするに十分なものであった。

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、別紙で示すとおりの評価となった。

これらの評価と入札価格とを総合的に審査し、本審査委員会は番号1の大林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みられた熱意と誠実な姿勢に対して、感謝の意を表す。

なお、落札者には、新上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きたい。

また、審査委員会の審議において、以下の指摘事項が挙げられた。これらの事項については市と十分な協議を行い、対応に努めていただくことを期待する。

- ・ 基本設計における来庁者用駐車場及び駐輪場の配置計画については、来庁者の安全確保の観点から、今後、実施設計段階で再検討していただきたい。
- ・ 木材による内装等を長期間良好な状態に保つため、適切な維持管理を行うことはもとより、施設整備段階で適切に加工された材木を選定していただきたい。
- ・ 事業期間及び事業期間終了前の修繕内容についての確認を容易にするため、長期修繕計画（案）で示された内容について、部位、設備をより具体的に明示した資料を作成していただきたい。

## 京都市上京区総合庁舎整備等事業審査委員会

|      |       |                              |
|------|-------|------------------------------|
| 委員長  | 谷口 知弘 | コミュニティデザイン研究室代表，同志社大学大学院嘱託講師 |
| 副委員長 | 三宅 英知 | 京都市文化市民局地域自治推進室長             |
| 委員   | 浅利 美鈴 | 京都大学助教                       |
| 委員   | 岡野 哲也 | 京都市都市計画局公共建築部長（前任：平家 直美）     |
| 委員   | 小幡 寛子 | 公認会計士，税理士                    |
| 委員   | 桐口 竹雄 | 大桐建築事務所代表                    |
| 委員   | 瀬川 彰  | 京都市上京区役所地域力推進室長・区民部長         |
| 委員   | 舟瀬 伴子 | 京都市上京区役所福祉部支援保護課長            |

平成24年5月17日

京都市長 門川 大作 様

京都市上京区総合庁舎整備等事業  
提案審査委員会 委員長 谷口 知弘京都市上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24年5月16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

| 番号     | 1           | 2           | 3           | 4           | 5             | 6           |
|--------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|-------------|
| 入札参加者名 | 大林組<br>グループ | 奥村組<br>グループ | 要建設<br>グループ | 熊谷組<br>グループ | 竹中工務店<br>グループ | 藤井組<br>グループ |
| 審査点    | 65.6点       | 34.4点       | 43.2点       | 51.2点       | 37.2点         | 35.2点       |
| 価格点    | 265.8点      | 254.8点      | 280.0点      | 266.6点      | 272.1点        | 277.2点      |
| 合計点    | 331.4点      | 289.2点      | 323.2点      | 317.8点      | 309.3点        | 312.4点      |

## 2 優秀提案の選定

上記審査結果により、本委員会は、番号1の大林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                   | 番号 |   |   |   |   |   |
|------------------------|----|---|---|---|---|---|
|                        | 1  | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| (1)施設整備及び維持管理の各業務内容の確認 | ○  | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| (2)入札価格算定の確認           | ○  | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 基礎審査の可否                | ○  | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

## 2 加点項目審査

| 審査項目                             | 配点  | 番号         |            |            |            |            |            |
|----------------------------------|-----|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                                  |     | 1          | 2          | 3          | 4          | 5          | 6          |
| 定性的審査に関する事項                      | 120 | 65.6       | 34.4       | 43.2       | 51.2       | 37.2       | 35.2       |
| 1 施設整備業務に関する事項                   | 44  | 22.4       | 6.8        | 12.8       | 22.4       | 14.0       | 8.8        |
| (1) 地域景観・文化への配慮                  | 10  | 2.0        | 2.0        | 2.0        | 6.0        | 6.0        | 2.0        |
| (2) ユニバーサルデザイン等への配慮              | 10  | 6.0        | 2.0        | 6.0        | 6.0        | 6.0        | 2.0        |
| (3) 環境への配慮                       | 14  | 8.4        | 2.8        | 2.8        | 8.4        | 0.0        | 2.8        |
| (4) 安全性への配慮                      | 10  | 6.0        | 0.0        | 2.0        | 2.0        | 2.0        | 2.0        |
| 2 施設維持管理業務に関する事項                 | 50  | 30.0       | 18.8       | 15.6       | 18.8       | 15.6       | 10.8       |
| (1) 維持管理体制                       | 20  | 12.0       | 9.6        | 9.6        | 9.6        | 9.6        | 7.2        |
| ①各業務水準を維持することができる体制              | 6   | (6.0)      | (3.6)      | (3.6)      | (3.6)      | (3.6)      | (1.2)      |
| ②各業務を効率的に実施することができる体制            | 8   | (4.8)      | (4.8)      | (4.8)      | (4.8)      | (4.8)      | (4.8)      |
| ③緊急時にも対応することができる体制               | 6   | (1.2)      | (1.2)      | (1.2)      | (1.2)      | (1.2)      | (1.2)      |
| (2) 環境への配慮                       | 8   | 4.8        | 4.8        | 1.6        | 4.8        | 1.6        | 1.6        |
| (3) ライフサイクルコスト管理の方針              | 22  | 13.2       | 4.4        | 4.4        | 4.4        | 4.4        | 2.0        |
| ①建物をより長く使用できるための具体的な提案           | 12  | (7.2)      | (2.4)      | (2.4)      | (2.4)      | (2.4)      | (0.0)      |
| ②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  | (6.0)      | (2.0)      | (2.0)      | (2.0)      | (2.0)      | (2.0)      |
| 3 事業計画に関する事項                     | 26  | 13.2       | 8.8        | 14.8       | 10.0       | 7.6        | 15.6       |
| (1) 事業の安定性及び確実性                  | 12  | 7.2        | 7.2        | 7.2        | 7.2        | 4.8        | 7.2        |
| ①事業の長期安定性への配慮                    | 6   | (3.6)      | (3.6)      | (3.6)      | (3.6)      | (1.2)      | (3.6)      |
| ②事業計画の確実性                        | 6   | (3.6)      | (3.6)      | (3.6)      | (3.6)      | (3.6)      | (3.6)      |
| (2) リスク管理の方針                     | 8   | 4.8        | 1.6        | 1.6        | 1.6        | 1.6        | 4.8        |
| (3) 市内業者の技術力の活用                  | 6   | 1.2        | 0.0        | 6.0        | 1.2        | 1.2        | 3.6        |
| 入札価格に関する事項                       | 280 | 265.8      | 254.8      | 280.0      | 266.6      | 272.1      | 277.2      |
| 入札価格（価格点算出に用いた価格）                |     | 3126252000 | 3261148200 | 2967950000 | 3116581900 | 3054249300 | 2998000000 |
| 合計                               | 400 | 331.4      | 289.2      | 323.2      | 317.8      | 309.3      | 312.4      |