

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(平成11年法律第117号)第7条に基づき,京都市立音楽高等学校移転整備事業の民間事業者を選定したので,同法第8条の規定により,客観的な評価の結果を公表する。

平成20年5月15日

京都市長 門川大作

# 京都市立音楽高等学校移転整備事業に関する客観的な評価の結果

## 目次

1	事業の概要について	3
	事業名	3
	公共施設等の管理者の名称	3
	事業用地	3
	整備施設の概要	3
	事業方式	3
	選定事業者の業務内容	4
	事業期間	4
2	事業者の選定方法について	4
	入札の方式	4
	審査の実施方法	5
3	審査の手順について	5
	第一次審査の手順（入札参加資格確認申請書類の審査）	5
	第二次審査の手順（事業提案内容の審査）	5
	落札者の決定	6
4	事業者選定の経過及び審査方法等について（別添資料）	6
5	P F I方式の導入による市の財政支出の削減について	6
	事業方式による市の財政支出の比較	6
	財政支出の前提条件	6
	市の財政支出の削減効果について	7
	選定事業者の提案する落札額	7
	（別添資料）	8
1	事業者選定の経過について	8
2	事業者選定の審査方法等について	9
	総合評価一般競争入札方式による事業者の選定	9
	第一次及び第二次審査の内容	9
	審査委員会の設置と審査	9
3	事業者選定の審査手続について	10
	第一次審査（入札参加資格等の確認）	10
	参加資格確認結果について	10
	入札参加資格確認グループの入札辞退について	10
	第二次審査(入札書類の審査)	11

4	審査結果について.....	11
	基礎審査.....	11
	審査項目の得点化方法.....	11
	審査項目に関する審査結果.....	11
	入札価格点.....	12
	総合評価点数.....	12
5	事業者の選定について.....	12
6	京都市立音楽高等学校移転整備事業審査講評について.....	12

## 1 事業の概要について

### 事業名

京都市立音楽高等学校移転整備事業（以下「本事業」という。）

### 公共施設等の管理者の名称

京都市長 門川 大作

### 事業用地

京都市中京区油小路通押小路下る押油小路町238番地の1他

### 整備施設の概要

本事業において整備する施設は、京都市立音楽高校の新校舎及び次の施設（以下「音楽高校」という。）である。

#### ア 音楽高校の新校舎

普通教室，特別教室，レッスン室，屋内体操場（体育館），管理諸室等

#### イ 音楽ホール

客席と舞台で構成するクラシック専用音楽ホール，楽屋等

#### ウ 京都市少年合唱団及び京都子どもの音楽教室の事務室等

音楽教育関係団体である京都市少年合唱団及び京都子どもの音楽教室の事務室等

#### エ 京都市立芸術大学サテライト施設（ギャラリー機能）

京都市立芸術大学の芸術作品の展示ギャラリー，市民対象の講座開催，情報発信などの多目的機能を有するサテライト施設

#### オ 地域開放型ギャラリー

京都市立銅駝美術工芸高等学校をはじめ市内の美術系学科を有する大学等の芸術作品の展示や地域の伝統産業等の情報発信，御池通のにぎわいを創出する施設

#### カ 地元施設

地域の会議室，消防分団詰所及び器具庫等

#### キ 共用部

諸室以外の廊下，階段，機械室，駐輪場，駐車場等

#### ク 屋外運動場等

屋外運動場及びその付帯設備等

#### ケ その他

屋外の倉庫，便所等の施設，門，柵，塀等の外構施設，植栽等

### 事業方式

本事業の実施に当たっては，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。）に基づき，京都市（以下「市」という。）と同法第7条に規定する選定事業者とが事業契約を締結し，選定事業者が音楽高等学校の新校舎等の設計，建設を行った後，その所有権を市に移転し，その後15年間の施設の維持

管理業務を行う BT0 (Build-Transfer-Operate) 方式とする。

なお、音楽高校の運営については市が、京都市立芸術大学サテライト等の複合する施設の運営は、市又は市が本事業とは別に選定する者が行う。

#### 選定事業者の業務内容

選定事業者が本事業において実施する業務は、次のとおりである。

##### ア 調査業務

音楽高校の新校舎等の整備に関する事前調査業務及びその関連業務その他設計、建設等に必要とされる業務

##### イ 設計業務

音楽高校の新校舎等に関する設計（基本設計、音響関係等の性能検証及び実施設計を含む。）その他設計に関連する業務（許認可申請、手続等を含む。）及び施設の関係者への説明

##### ウ 建設業務

音楽高校の新校舎等の建設業務

##### エ 工事監理業務

音楽高校の新校舎等の建設に関する工事監理業務

##### オ 音楽高校の新校舎等の所有権移転業務

##### カ 音楽高校の新校舎等の維持管理業務

建物保守管理、設備保守管理、外構施設保守管理、清掃、保安警備、環境衛生管理、植栽及び緑地管理、光熱水費の計量及び使用料の徴収、舞台機構及び舞台保守管理、楽器保管庫等の温度及び湿度管理その他施設の維持管理を行ううえで必要とされる業務

#### 事業期間

本事業の実施契約に関する京都市会の議決のあった日から平成 37 年 3 月 31 日まで（設計・建設期間 2 箇年、維持管理期間 15 箇年）

## 2 事業者の選定方法について

### 入札の方式

ア 事業者の選定は、地方自治法施行令 167 条 10 の 2 に基づき、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最も有利なものをもって申込みをしたものを落札者とすることができる総合評価一般競争入札により実施した。

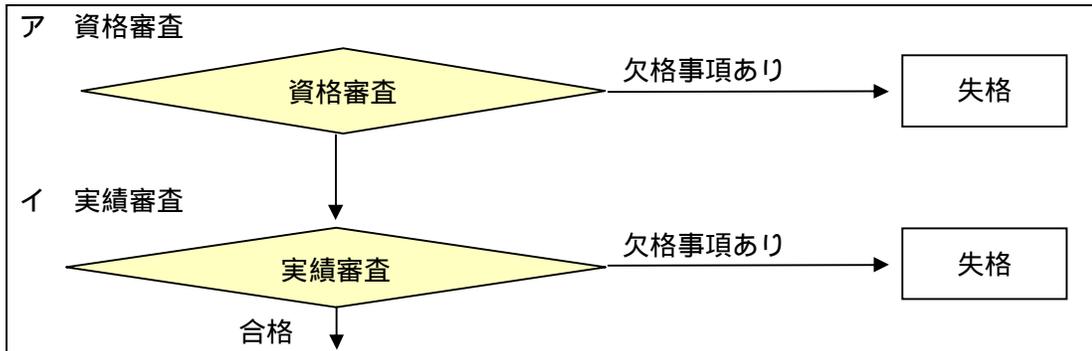
イ 総合評価一般競争入札については、入札参加者の資格及び実績要件等を確認する第一次審査と参加資格等を確認した入札参加者の提出する事業提案内容の基礎審査、審査項目に基づく審査及び入札価格（入札予定価格以下の価格）を審査する第二次審査との二段階の審査方法により実施した。

### 審査の実施方法

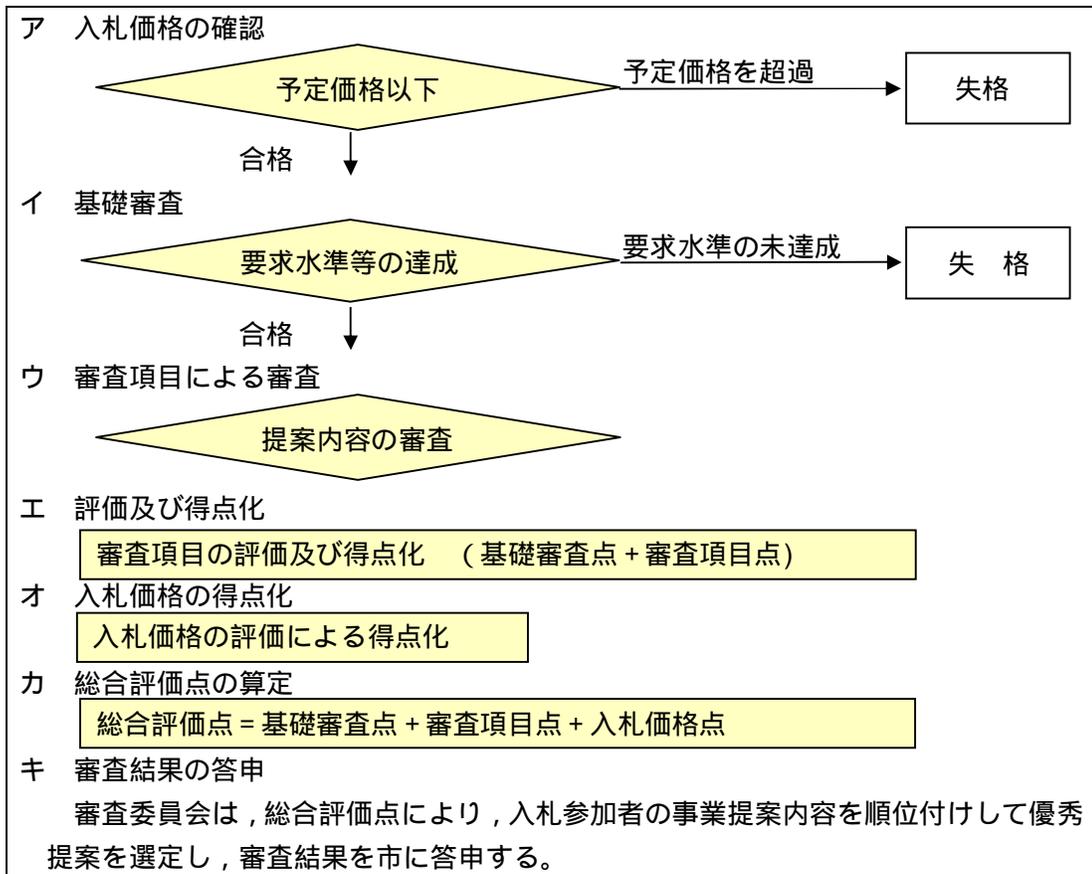
学識経験者等で構成する「京都市立音楽高等学校移転整備事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）」において、落札者決定基準に基づいて、事業提案内容を審査し、事業者を選定した。

### 3 審査の手順について

#### 第一次審査の手順（入札参加資格確認申請書類の審査）



#### 第二次審査の手順（事業提案内容の審査）



### 落札者の決定

第一次審査を実施し，第二次審査に関する審査委員会からの事業提案に関する審査結果の答申を受け，平成20年3月13日に次の吉村建設工業グループを落札者として決定した。

選定事業者	企業名	役割分担
吉村建設工業グループ (代表企業：吉村建設工業)	吉村建設工業(株)	建設
	(株)類設計室	設計
	(株)ミラノ工務店	建設
	オリックス・ファシリティーズ(株)	維持管理
	三菱UFJリース(株)	その他

#### 4 事業者選定の経過及び審査方法等について（別添資料）

別添資料のとおり

#### 5 PFI方式の導入による市の財政支出の削減について

事業方式による市の財政支出の比較

##### ア 従来方式で実施する場合

市が，施設の設計，建設，15年間の維持管理等に関して，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財政支出

##### イ PFI方式で実施する場合

PFI方式を導入し，施設の設計，建設，15年間の維持管理等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財政支出

#### 財政支出の前提条件

##### ア 前提条件

項目	従来方式で実施する場合	PFI方式で実施する場合
(ア) 算定対象となる経費等	a 開設関連費 b 設計及び建設費 c 工事監理費 d 維持管理・経常修繕費 e 地方債償還	a 開設関連費 b 設計及び建設費 c 工事監理費 d 維持管理・経常修繕費 e 保険料 f 租税公課 g モニタリング費 h アドバイザー経費 i 地方債償還
(イ) 条件		a 設計・建設期間 21箇月 b 維持管理期間 15箇年 c 割引率 3%
(ウ) 施設規模	約 11,000 m <sup>2</sup>	選定事業者の提案

(イ) 設計及び建設に関する費用	京都市の学校及び類似施設の実績、近年の参考経費等を基に算定	選定事業者の提案
(オ) 維持管理等に関する費用		選定事業者の提案
(カ) 資金調達に関する事項	a 地方債 b 一般財源	地方債等及び選定事業者の提案

#### イ 算定条件

- (ア) 地方債の償還利率については、過去の平均利率等を採用し、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、落札者決定日の基準金利に基づいて決定し、事業期間中に変動しない。
- (ウ) 事業期間中における設計変更、物価変動等による経費の増減については、考慮しない。

#### 市の財政支出の削減効果について

項目	金額（現在価値換算額）
ア 市が従来方式で実施する場合の市の財政支出	4,053,758千円
イ PFI方式で実施する場合の市の財政支出	3,606,484千円
ウ PFI方式の導入による市の財政支出の削減	447,274千円
エ $VFM(\%) = ( \quad - \quad ) / \quad \times 100\%$	11%

平成21年度を基準とした現在価値換算額については、事業費総額において、約4億4千万円の財政支出の削減効果が見込まれる。

#### 選定事業者の提案する落札額

本事業に関する選定事業者との契約額（消費税及び地方消費税相当額を含む。）の内訳は、次のとおりである。

事業者の提案価格の合計		約39億8,085万円
内訳	施設整備費相当に係る経費	約34億7,855万円
	維持管理費相当に係る経費	約5億230万円

(別添資料)

事業者選定の経過，審査方法等

1 事業者選定の経過について

本事業に係る事業者を選定するため，平成19年10月19日に行った入札公告に関する事業者選定の経過は，次のとおりである。

日程		内容
平成18年	6月27日，29日	学識経験者(2名)への意見聴取(総合評価一般競争入札の採用について)
	7月3日	実施方針の公表
	7月7日	実施方針に関する説明会
	7月24日	実施方針に関する質問・回答の公表
	8月17日	特定事業の選定の公表
平成19年	9月10日	第1回審査委員会の開催
	10月12日，15日	学識経験者(2名)への意見聴取(落札者決定基準について)
	10月19日	入札公告，入札説明書の公表
	10月22日～26日	入札説明書等の交付
	10月25日	入札説明会の開催
	10月25日～11月1日	入札説明書等に関する質問の受付
	11月19日	入札説明書等に関する質問及び回答の公表
	11月26日～30日	入札参加表明，入札参加資格審査申請書類の受付
	12月4日	第2回審査委員会の開催
	12月7日	入札参加資格確認結果の通知
	12月19日まで	資格確認通知結果に対する不服申し立て受付
	12月26日まで	不服申し立てに対する回答
平成20年	2月7日	入札を辞退する場合の入札辞退書提出期限
	2月8日	入札書，事業提案書の提出(入札執行日)
	2月19日	審査委員会の3検討部会の開催 第3回審査委員会の開催
	2月27日	事業者のプレゼンテーション及びヒアリングの実施 第4回審査委員会の開催
	2月29日	学識経験者(2名)への意見聴取(落札者決定について)
	3月12日	審査委員会答申(事業者の選定について)
	3月13日	落札者の決定

## 2 事業者選定の審査方法等について

### 総合評価一般競争入札方式による事業者の選定

- ア 本事業の事業者を選定するに当たり、予定価格以下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最も有利なものをもって申込みをしたものを落札者とする総合評価一般競争入札方式を採用した。
- イ 総合評価による事業者の選定については、第一次審査により入札参加資格要件等を確認し、第二次審査では入札価格の評価と事業提案内容の審査を実施した。

### 第一次及び第二次審査の内容

#### ア 第一次審査

入札参加者が提出した一般競争入札参加資格確認申請書等により、平成19年10月19日付け入札公告等に記載する入札参加資格要件及び実績等を満たしているかどうかの審査を行った。

#### イ 第二次審査

入札参加資格要件等を満たす入札参加者の提出した入札書類の内容を審査した。

なお、審査については、本市の要求するサービス水準との適合性を確認する基礎審査と事業提案内容に関する審査項目の審査を行った。

### 審査委員会の設置と審査

- ア 市は、事業者を選定するに当たり、公平性を確保して客観的に入札書類を審査するため、芸術、建築、音響、金融等の学識経験者、市職員等の委員で構成する「京都市立音楽高等学校移転整備事業審査委員会（この別添資料において「審査委員会」という。）」を平成19年6月1日に設置した。

#### イ 審査委員会の構成及び委員名(役職は委員就任時点のもの)

氏名		役職等
委員長	上村 淳之	京都市立芸術大学 名誉教授(日本芸術院会員)
副委員長	高桑 三男	京都市教育委員会 教育次長
委員	安登 利幸	亜細亜大学大学院 アジア・国際経営戦略研究科 教授
委員	安藤 四一	神戸大学 名誉教授
委員	田中 美鈴	京都市立音楽高等学校 元校長
委員	前川 聡子	関西大学 経済学部 准教授
委員	町田 玲子	京都府立大学 名誉教授
委員	宮崎 健次	城巽自治連合会 会長
委員	門内 輝行	京都大学大学院 工学研究科 教授
委員	寺田 敏紀	京都市都市計画局 公共建築部 部長
委員	永田 和弘	京都市教育委員会 指導部 担当部長

#### ウ 審査委員会による審査

審査委員会において、要求水準書等を踏まえ、落札者決定基準により事業提案内容についての審査及び評価を行った。

## エ 審査委員会の答申

審査委員会において、事業提案内容の評価、審査及び事業者からのプレゼンテーション及びヒアリングを実施して、審査項目別に評価した結果を得点化して本事業の事業者を選定した審査委員会の審査結果の答申が市に提出された。

## オ 落札者の決定

市は、審査委員会の答申に基づき落札者を決定した。

## 3 事業者選定の審査手続について

### 第一次審査（入札参加資格等の確認）

ア 第一次審査では、本事業に参加する設計、建設、維持管理等を行う企業で構成される入札参加者（各業務を行う企業で構成されるグループ）が、参加資格要件及び本事業を遂行するに当たって必要な能力があると認められる実績等を有しているかどうかについて一般競争入札参加資格確認申請書等の書類審査を行った。

イ 審査委員会において、審査委員会委員は、入札参加者のすべての構成企業と人的及び資本的関係がないことを確認した。

### 参加資格確認結果について

ア 平成19年11月30日までに、2グループからの本事業に関する入札参加表明があり、入札公告、入札説明書等に基づいて入札参加資格等を有するかどうかの審査を行い、2グループとも入札参加資格参加資格を有していることを確認し、平成19年12月7日までに通知した。

### イ 入札参加資格確認グループ及び構成企業

入札参加グループ名	企業名	分担
(ア) ラウンズグループ	(株) ラウンズ（代表企業）	その他
	(株) 塩見	設計
	(株) 中道組	建設
	(株) 長村組	建設
	(株) 不二ビルサービス	維持管理
(イ) 吉村建設工業グループ	吉村建設工業 (株)（代表企業）	建設
	(株) 類設計室	設計
	(株) ミラノ工務店	建設
	オリックス・ファシリティーズ (株)	維持管理
	三菱UFJリース (株)	その他

### 入札参加資格確認グループの入札辞退について

平成20年1月、入札参加資格を有することを確認した「イ（ア）」の入札参加グループが、予定されている入札執行日までに市の要求する水準を達成する事業提案を行うことが不可能との理由から入札を辞退した。

第二次審査(入札書類の審査)

ア 入札執行

平成20年2月8日に入札を執行し、入札参加者から提出された入札書を開札して予定価格以下であることを確認し、事業提案書類の提出を受け付けた。

イ 基礎審査

審査委員会において、落札者決定基準に基づき、事業提案内容が、要求水準を達成しているかどうかの基礎審査を行った結果、要求水準を達成していることから基礎審査点100点を付与した。

ウ 審査項目の審査

審査委員会において、落札者決定基準に基づいて、事業提案内容を審査項目別に審査し、審査評価の指標に基づいて評価して点数化を行った。

エ 総合評価

基礎審査点、審査項目の審査点及び入札価格を点数化した合計点数により総合評価点を算出した。

4 審査結果について

基礎審査

審査委員会において、要求水準を達成していることを確認し、基礎審査点を付与した。

基礎審査点	要求水準の達成の付与点数	100点	100点
-------	--------------	------	------

審査項目の得点化方法

審査委員会において、審査項目別に事業提案内容を審査し、指標に基づいて評価した結果を得点化して審査点を算出した。

指標	評価の内容	得点化方法	
A	具体的なきわめて優れた提案がある。	当該項目の配点 ×	100%
B	具体的な優れた提案がある。	当該項目の配点 ×	60%
C	具体的な提案がある。	当該項目の配点 ×	20%
D	特に提案がない。	当該項目の配点 ×	0%

審査項目に関する審査結果

審査委員会において、事業提案内容を審査項目別に審査を行い、また、事業者への提案内容に関するヒアリングを実施して審査項目別の評価を確定し点数化を行った。

審査項目	審査内容	配点	審査点
ア 事業計画に関する項目	(ア) 事業理念及び基本的な考え方	6点	5.1点
	(イ) 事業計画及びスケジュールの確実性	6点	4.0点
	(ウ) リスク対応の確実性	5点	2.6点
	(エ) 業務実施体制	4点	2.8点
	(オ) 事業収支計画及び資金計画の妥当性	4点	2.0点
	小計	25点	16.5点

イ 施設整備に関する項目	(ア)	機能性への配慮	14点	9.6点
	(イ)	景観形成への配慮	14点	10.5点
	(ウ)	安心，安全への配慮	10点	6.8点
	(エ)	室内環境への配慮	10点	6.8点
	(オ)	地球環境(環境共生)への配慮	8点	4.4点
	(カ)	周辺環境への配慮	8点	5.4点
	(キ)	施設関係者への配慮	6点	4.5点
小計			70点	48.0点
ウ 維持管理に関する項目	(ア)	省資源化及び省エネルギー化への配慮	12点	8.1点
	(イ)	安心，安全及び快適な利用への配慮	10点	6.6点
	(ウ)	施設・設備の機能及び性能等の確保への配慮	8点	6.1点
	(エ)	防災性能，防火及び防犯への配慮	5点	3.5点
小計			35点	24.3点
エ 総合的観点に関する項目	(ア)	施設の理念，目的に対する総合的な配慮	10点	7.0点
	小計			10点
<b>審査項目点 合計点数</b>			<b>140点</b>	<b>95.8点</b>

#### 入札価格点

事業者の提案する入札価格（消費税及び地方消費税相当額を除く。）を点数化

<b>入札価格点</b>	<b>入札価格点数</b>	<b>160点</b>	<b>160.0点</b>
--------------	---------------	-------------	---------------

#### 総合評価点数

<b>基礎審査点 + 審査項目点 + 入札価格点</b>	<b>400点</b>	<b>355.8点</b>
------------------------------	-------------	---------------

#### 5 事業者の選定について

平成20年3月12日，審査委員会から「京都市立音楽高等学校移転整備事業の事業提案に関する審査結果について（答申）」が提出され，市は，答申に基づいて，落札者を決定した。

#### 6 京都市立音楽高等学校移転整備事業審査講評について

審査委員会における事業提案についての本事業に関する審査講評については，別途，「京都市立音楽高等学校移転整備事業審査講評」が提出された。

（教育委員会事務局指導部音楽高校改革推進・建設室）