

京都市立音楽高等学校移転整備事業

審査講評

京都市立音楽高等学校移転整備事業審査委員会

審査講評に当たって

京都市立音楽高等学校移転整備事業（以下「本事業」という。）は、全国で唯一の公立の音楽専門高校である京都市立音楽高等学校（以下「音楽高校」という。）の新校舎、音楽ホール、京都市立芸術大学や芸術系の教育機関のサテライト施設、京都市立銅駝美術工芸高等学校や美術系学科を有する大学等の作品を展示する開放型ギャラリー等の用途、機能が異なる今までに例のない施設を整備し維持管理を行い、音楽・美術を発信する中核施設を目指すもので、この施設に集う人々の求めるもの、将来のあり方のイメージを明確にすることが求められる。

新たな音楽・美術の中核施設づくりは、地域の有する歴史・文化との出会い、身近にある芸術を感じるにより、子どもたちの感性を磨き、一人ひとりの才能と創造性を最大限に生かし、地域の伝統的な文化芸術の継承、創造活動の支援、芸術活動を担う人材の育成にもつながっていくものと期待できる。

本事業における音楽高校の新校舎等には、芸術創造都市・京都の創生という点から、子どもたちが学び・育つ音楽教育の場であるとともに、芸術活動の拠点としての創造性に富む施設であることが必要とされる。

事業者の提案については、「京都市文化芸術都市創生条例」や「新景観施策 時を超え光輝く京都の景観づくり」を踏まえ、「優れた文化芸術やかけがえのない文化財を育み引継ぎながら、日本文化の中心として築き上げてきた京都の文化芸術の新しい創造」「地域とあゆむ開かれた学校づくりの歴史を承継し、音楽高校の発展、創造性に寄与し、次代の教育に対応する高い機能性」「子どもたち、また市民にとっても魅力ある空間と音楽的にも優れた環境と音響の実現」「都市景観の形成に先導的な役割を担い、歴史遺産型美観地区の景観の向上に貢献する優れたデザイン」等の基本的な考え方に基づく提案が求められた。

事業者には、京都市が求める事業の理念、施設のイメージを具体化し、良質で低廉な価格のすぐれた提案を限られた期間内に求めたため、多大な御苦勞をおかけしたが、事業実現に向けて意欲的な提案をいただいたことに感謝の意を表したい。

京都市立音楽高等学校移転整備事業審査委員会は、事業者の今日まで自ら積み重ねて来られた経験や知恵を生かして創意工夫された提案を、各委員の専門性、知見から、事業に求められるもの、施設の在り方についての議論も重ね、より一層の客観性と公平性の観点から評価・審査を実施した。

この空間で創造される音楽・美術のすぐれた作品が、時空を超えて、作者の魂と表現されるものが私たちの前に命をもって現れ、多くの人々が感動を得られる場となることを確信して、次のとおり審査結果について講評する。

京都市立音楽高等学校移転整備事業審査委員会
委員長 上村 淳之

京都市立音楽高等学校移転整備事業審査講評

目次

1	京都市立音楽高等学校移転整備事業審査委員会について	3
	位置付け	3
	審査委員会の所掌事項	3
2	審査委員会の開催経過	3
	審査委員会等の開催	3
	検討部会の設置	3
3	事業提案の審査経過	4
	審査委員の評価	4
	検討部会の審査・評価	4
	審査委員会での審査評価	4
	ヒアリング等の開催	4
	事業者の選定	4
	審査結果の答申の提出	4
4	審査項目に基づく評価方法	4
	評価と得点化	5
	総合評価点の内訳について	5
5	事業提案に関する審査講評	6
	事業計画に関する項目	6
	施設整備計画に関する項目	6
	維持管理計画に関する項目	7
	総合的観点に関する項目	7
6	審査の結果	7
	審査結果総括表	7
	審査項目の内訳	7
7	総評及び審査委員会の提言	9
	事業計画について	9
	施設整備計画について	9
	維持管理計画について	9
	別紙	11
	京都市立音楽高等学校移転整備事業の事業者提案に関する審査結果について（答申）	11
	別紙 1	12
	別紙 2	13

1 京都市立音楽高等学校移転整備事業審査委員会について

位置付け

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。）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。）に基づく本事業に関して、PFI法第7条第1項に定める事業者を公平性、透明性、客観性を確保して選定するため、学識経験者等の委員で構成する。

審査委員会の所掌事項

審査委員会は、次の事項を所掌する。

- ア 実施方針、特定事業の選定及び要求水準書の検討に関する事項
- イ 事業者の募集要項及び選定基準に関する事項
- ウ 事業者及び事業提案書の審査に関する事項
- エ 事業者の選定及び市への答申に関する事項
- オ その他事業の推進に必要な事項

2 審査委員会の開催経過

審査委員会等の開催

		内 容	審議事項
平成19年	9月10日	第1回審査委員会を開催	審査基準等
	12月4日	第2回審査委員会を開催	
平成20年	2月19日	審査委員会の3検討部会を開催	第二次審査
		第3回審査委員会を開催	
	2月27日	事業提案のヒアリング等を実施	
		第4回審査委員会を開催	
3月12日	審査委員会答申を提出	答申の提出	

検討部会の設置

ア 事業提案を審査するに当たっては、審査委員会委員全体としての合議、評価のまとめを行う必要があることから、本事業に関する落札者決定基準に基づく審査項目に応じて、審査委員の専門性により、事業提案の評価案、評価内容等を作成し、審査委員会に報告を行う3検討部会を設置した。

イ 3検討部会は、落札者決定基準に基づく審査項目に対応する次の検討部会とした。

- (ア) 事業計画検討部会 事業計画に関する審査・評価の検討
- (イ) 施設整備計画検討部会 施設整備計画に関する審査・評価の検討
- (ウ) 維持管理計画検討部会 維持管理計画に関する審査・評価の検討

3 事業提案の審査経過

審査委員の評価

- ア 入札執行日（平成20年2月8日）に提出された事業提案書類については、審査委員会事務局から、平成20年2月10日までに審査委員に送付された。
- イ 審査委員は、審査要領に基づいて、事業提案書類の落丁の有無、提案内容と審査項目との関連を確認して、各委員での評価を行った。

検討部会の審査・評価

- ア 3検討部会を開催し、検討部会の担当審査委員は、各審査項目についての審議を行い、評価案、評価内容のまとめを行った。
- イ 検討部会においては、各計画に係る検討部会に属さない審査委員の出席も認め、評価内容についての意見を求めた。

審査委員会での審査評価

第3回審査委員会を開催し、審査委員会は、各検討部会での評価案、評価内容についての報告を受けて審議を行い、事業提案書類についての審査項目の第一次評価、事業提案についての質問等を取りまとめた。

ヒアリング等の開催

審査委員会は、事業者の事業提案に関するプレゼンテーション及び審査委員会からの事業提案に関するヒアリングを実施し、第一次評価を再確認して評価の修正等を行った。

事業者の選定

- ア 第4回審査委員会を開催し、審査委員会は、プレゼンテーション、ヒアリングにより修正等を行った第一次評価案についての審議を実施し、審査項目を点数化した合計の総合評価点を算出し、審査委員会としての意見をまとめた。

審査結果の答申の提出

- ア 審査委員会の審査結果について、総合評価点の精査、確認のうえ、意見をまとめて審査結果の答申とすることを確認した。
- イ 審査結果の答申は、別紙の「京都市立音楽高等学校移転整備事業の事業者提案に関する審査結果について（答申）」として、平成20年3月12日に京都市長あてに提出した。

4 審査項目に基づく評価方法

事業提案に関する各審査項目については、審査委員会において、次の指標により評価を行い、評価結果を点数化して、審査項目点を算出した。

評価と得点化

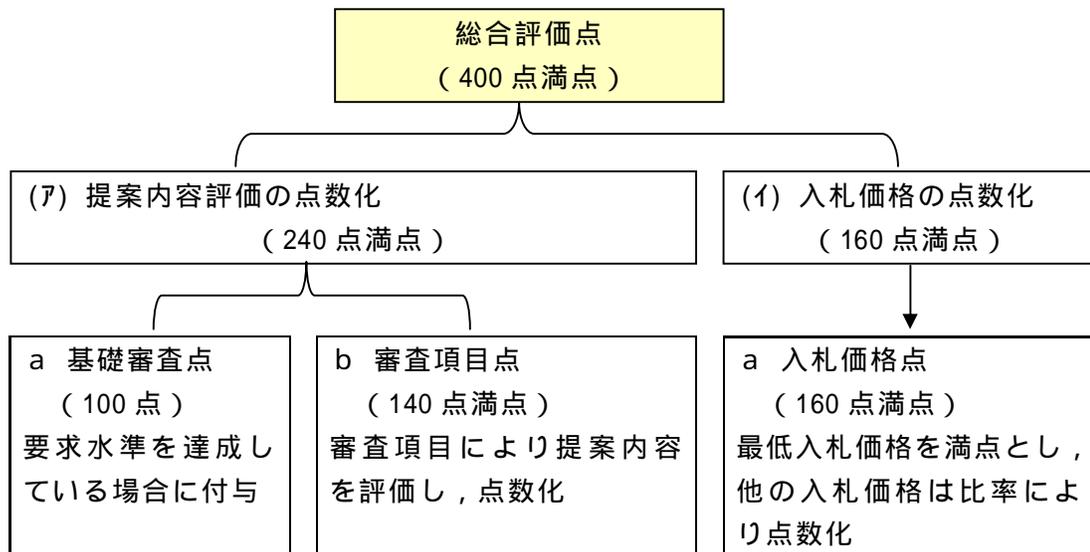
指標	評価の内容	得点化方法
A	具体的なきわめて優れた提案がある。	当該項目の配点 × 100%
B	具体的な優れた提案がある。	当該項目の配点 × 60%
C	具体的な提案がある。	当該項目の配点 × 20%
D	特に提案がない。	当該項目の配点 × 0%

総合評価点の内訳について

ア 総合評価点の算出

総合評価点は、落札者決定基準に基き、入札価格に基づく定量評価による得点（160点満点）と提案内容に対する定性評価の得点（基礎審査点100点と審査項目による得点140点満点の合計240点満点）との合計点数により算出する。

イ 総合評価値の内訳



ウ 入札価格の点数化方法

$$\text{入札価格点} = \frac{\text{最も低い入札価格}}{\text{入札参加者の提示する入札価格}} \times 160 \text{点(満点)}$$

エ 総合評価点の計算方式

総合評価点 (400点満点)	=	基礎審査点 (100点)	+	審査項目点 (140点満点)	+	入札価格点 (160点満点)
-------------------	---	-----------------	---	-------------------	---	-------------------

5 事業提案に関する審査講評

事業計画に関する項目

事業計画についての主要な項目の講評は、次のとおりである。

- ア 事業の理念，基本的な考え方を理解し，「ひとを育てる」「まちを育てる」「文化を育てる」の3つの視点から，「環境」「景観」「交流の場」とする3つの整備方針を示すなど，よく考えられていると評価できる。
- イ 事業収支計画，資金計画については，事業を実施するために設立する特別目的会社（SPC）の資本金を要求されている資本額以上としていること，また資金を内部留保するなどによる安定化が図られているが，特に懸念する必要のないものの，SPCの安定的な運営方法についての具体性については評価し難い。
- ウ 事業の実施計画に当たっては，事業者のリスクにおいて，できるだけ早期に取り組んでいく計画としており，本事業に関する事業者の意気込みが感じられる提案であり，事業者の本事業に対する積極性を評価できる。
- エ 事業期間中のリスク分担及び対応については，SPCにリスクを残さないとする方法を提案しているが，今後の業務において，SPCのセルフモニタリングの機能を確保し，市と協議して確実なものとする明確さが望まれる。

施設整備計画に関する項目

事業計画についての主要な項目の講評は，次のとおりである。

- ア 設備機器を風雨にさらさないことにより，長寿命化への提案がなされているが，将来，設備機器を更新する場合，特に屋上（屋根裏）の設備機器を更新する際の具体的な方法について，検討の余地があると考えられる。
- イ 施設における地球環境への配慮については，音楽高校に必要とされる防音（遮音）性能に配慮することにより断熱効果を高め，エネルギーコストを軽減するなどの一定の水準を確保しているが，特に高い水準とはいえない点もあり，雨水をはじめとする自然エネルギーの活用を積極的に図っていく必要がある。
- ウ 建物の景観デザインについては，建物配置を考慮しての中庭，建物の分節等の工夫が見られ，また市の景観デザイン基準の点から景観施策に十分に対応していると評価できるが，更に，自然採光，自然換気の導入や高度の和風デザインの誘導が望まれるところである。
- エ 歴史的な美観地区での建物高さの制限（15m以下）の下で，必要な諸室の配置や動線を確保する必要性の影響を受けたためか，建物1階部分，特に建物北側の1階部分についての景観についての配慮が望まれる。そのため，デザイン面のディテールを検討する際には，街を歩く人の視線を意識したきめ細かな検討の必要性がある。
- オ 日常の施設利用者の視点から，施設間の動線のあり方にもう少しきめ細かさが望まれる。またユニバーサルデザインをもう一步進め，乳幼児から高齢者まで，あらゆる人にやさしい施設となるよう具体的な対応が求められる。

カ 音楽ホールと体育館はそれぞれの用途を踏まえたうえで、両施設ともに音楽空間としての機能的な位置づけをしており、音響面での積極的な評価ができる。

今後、室の内部空間の音響に関しては、適切な指標に基づく音響設計を行い、また、その結果を有効に活用することにより、小規模ホールから大規模なホールまでの演奏経験等を得る事のできる音響環境が提供される可能性が高いと評価できる。

維持管理計画に関する項目

維持管理計画についての主要な項目の講評は、次のとおりである。

ア 維持管理業務における省資源化、省エネルギー化については一定の対応をしているが、個別の維持管理業務において、さらにきめ細かな省エネルギー化の取組が必要と考えられる。

イ 施設のセキュリティの確保については、管理区画の視点を導入した管理方法を検討しており評価できるが、今後、業務の実施に当たっては、防火区画との関係や施設の日常的なあり方を踏まえた具体的な検討の必要性が考えられる。

総合的観点に関する項目

よりきめ細かな検討の余地はあるものの、例のない施設での多くの要件を達成した提案であること、事業者が本事業を真摯に取り組んでいこうとする姿勢、また、より良い事業実現のために審査委員会の意見を実現可能な範囲で合理的に反映していくという全体的な評価や審査項目以外の点において、事業提案を評価した。

6 審査の結果

審査結果総括表

各審査項目における配点、審査点数及び総合評価点の審査点数の結果は、次のとおりである。

審査項目	配点	審査点数	備考
ア 基礎審査点	100点	100点	要求水準達成の場合に100点を付与
イ 審査項目点	140点	95.8点	審査項目を評価して点数化
ウ 入札価格点	160点	160.0点	入札価格を点数化
エ 総合評価点	400点	355.8点	基礎審査、審査項目、入札価格点の合計

審査項目の内訳

ア 基礎審査点

要求水準書等の面積等の定量的な要件を達成していることを確認し、次の合格点を付与する。

基礎審査点	要求水準の達成は合格、未達は失格	合否	合
	要求水準の達成の場合の付与点数	100点	100点

イ 審査項目点

審査項目に基づいて評価した結果を，それぞれの評価比率で点数化した審査項目点は次のとおりである。

審査項目	審査内容	配点	審査点
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
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	
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
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	7.0点
審査項目点合計		140点	95.8点

ウ 入札価格点

事業者の提案する入札価格を点数化した入札価格点は，次のとおりである。

入札価格点	入札価格(入札予定価格超過は失格)	合格	合格
	入札価格点数	160点	160.0点

エ 総合評価点

ア，イ，ウの点数を合計した総合評価点は，次のとおりである。

総合評価点数 = ア + イ + ウの合計点数	400点	355.8点
-------------------------	------	--------

7 総評及び審査委員会の提言

事業提案については全体としてよくできていると評価できるが、より良い事業の実現に向けて、事業提案に関して、審査委員会の提言とともに次のとおり総評する。

事業計画について

事業者（SPC）の安定的な経営を図っていくことは、良質なサービスを提供する前提となるため、資金計画、資金調達においてSPCにリスクを残さないとする提案を一定評価できるが、今後、ファイヤーウォール体制の構築等についての検証を行う必要性も考えられる。ただし、本事業における事業方式は、施設完成後に市にその所有権を移転すること、また、事業者の資金調達は施設整備費相当額の3分の1程度であることから、実際に危惧される点は少ないと考えられるが、事業者においては、市と適切な時期に協議し、収支計画の状況確認の方法や相互の関与のあり方を明確にして、事業に取り組んでいくことに努められたい。

施設整備計画について

ア 音楽高校の新校舎等は、京都市の新景観施策に対応し、歴史遺産型美観地区での建物高さ15m以下や建物の形態意匠の制限に係る基準を前提に、教室、少人数のレッスン室、ギャラリー等の諸室、また音響性能にすぐれた音楽ホールを整備するという課題をクリアして提案されている点について評価できるものである。今後、提案の具体化に当たっては、関係者との協議を進め、音響設計をはじめとする設計に十分生かし、期待される施設づくりに努められたい。

イ 複合化施設における利用者の使いやすさと相反するセキュリティの確保を図るために、施設の管理区画の視点を導入した提案は評価できるものである。

この点については、具体的に施設利用者の使用方法、使用区画や動線を踏まえ、安全性の確保、公共サービスの拡大の両面から、施設運営者の責任と事業者の責任とを明確にして相互に補完することにより、より良い施設づくりを目指されたい。

維持管理計画について

音楽高校の新校舎等については、常に良い状態で、使いやすく、長く維持し、ライフサイクルにおけるCO₂の削減に努める必要がある。そのためには、建物の保守、清掃、安全管理等の維持管理業務は非常に重要な役割を担うものであり、今後、施設全体の円滑な維持管理を行っていくため、施設の設計・建設との調和を図りながら、施設運営者と協力して維持管理業務体制の具体化を図られたい。

審査委員会は、より良い事業の実現を図るため、今後とも事業の進捗状況に応じて協力・支援を行っていくことを表明して、以上のとおり審査講評を行う。

平成20年4月16日

京都市立音楽高等学校移転整備事業審査委員会

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

（役職等については，審査委員就任時点としている。）

別紙
平成 20 年 3 月 12 日

京都市長 門川 大作 様

京都市立音楽高等学校移転整備事業審査委員会
委員長 上村 淳之

京都市立音楽高等学校移転整備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 20 年 2 月 27 日に審査を完了し，下記のとおり事業者を選定したので答申します。

記

- 1 選定事業者
吉村建設工業グループ

- 2 審査結果

入札参加者名	吉村建設工業グループ
基礎点	100.0点
審査点	95.8点
価格点	160.0点
合計	355.8点

- 3 備考

- (1) 審査項目に基づく審査結果（審査点の内訳）は，別紙 1 のとおりです。
- (2) 入札価格点の算出結果については，別紙 2 のとおりです。
- (3) 審査委員会の審査講評については，後日に提出します。

別紙 1

審査項目に基づく審査結果（審査点の内訳）

番号	審査項目	配点	審査点
事業計画に関する項目		25点	16.5点
1	事業理念及び基本的な考え方	6点	5.1
2	事業計画及びスケジュールの確実性	6点	4.0
3	リスク対応の確実性	5点	2.6
4	業務実施体制	4点	2.8
5	事業収支計画及び資金計画の妥当性	4点	2.0
施設整備に関する項目		70点	48.0点
6	機能性への配慮	14点	9.6
7	景観形成への配慮	14点	10.5
8	安心，安全への配慮	10点	6.8
9	室内環境への配慮	10点	6.8
10	地球環境(環境共生)への配慮	8点	4.4
11	周辺環境への配慮	8点	5.4
12	施設関係者への配慮	6点	4.5
施設維持管理に関する項目		35点	24.3点
13	省資源化及び省エネルギー化への配慮	12点	8.1
14	安心，安全及び快適な利用への配慮	10点	6.6
15	施設・設備の機能及び性能等の確保への配慮	8点	6.1
16	防災性能，防火及び防犯への配慮	5点	3.5
総合的観点に関する項目		10点	7.0点
17	施設の理念，目的に関する総合的な配慮	10点	7.0
合 計		140点	95.8点

別紙 2

1 価格点の算出について

(1) 入札価格点

項目	吉村建設工業グループ
入札価格(税抜き)	3,808,636,197円
入札価格点	160.0点

(2) 入札価格点の算出について

入札参加者が提示する入札価格(初期費用及び維持管理費用の総額)について、次の算式により「価格点」として点数化した。

なお、1者による入札のため、最も低い入札価格と入札参加者の提示する入札価格とは、同額である。

$$\text{入札価格点} = \frac{\text{最も低い入札価格}}{\text{入札参加者の提示する入札価格}} \times 160 \text{点}$$

2 落札額について

落札額(契約額)は、入札説明書に記載のとおり、入札額のうち割賦手数料を落札者決定日の基準金利で再計算し、消費税及び地方消費税相当額を加えて算出