

京都御池中学校・複合施設整備等事業に関する客観的な評価結果の公表について

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第 8 条の規定に基づき、事業者の選定に関する総合評価及び京都御池中学校・複合施設整備等事業提案審査委員会(委員長 村田隆紀京都教育大学長)の審査講評等の客観的な評価結果について、次のとおり公表します。

平成 16 年 5 月 13 日

京都市長 梶本頼兼

京都御池中学校・複合施設整備等事業

1 事業の概要

(1) 事業名

京都御池中学校・複合施設整備等事業

(2) 公共施設等の管理者等の名称

京都市長 梶本 頼兼

(3) 施設の概要

京都御池中学校・複合施設整備等事業（以下「本事業」という。）は、京都市（以下「市」という。）が、京都市中京区御池通富小路西入東八幡町 579 番地ほかに京都市立京都御池中学校，乳幼児保育所，老人デイサービスセンター，在宅介護支援センター，オフィススペース，拠点備蓄倉庫及び賑わい施設等を併設する複合施設を整備するものです。

(4) 事業の内容

市は、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（以下「選定事業者」という。）と特定事業契約を締結し、選定事業者は、京都御池中学校・複合施設の設計，建設を行った後，市に所有権を移転し，その後 15 年間の事業期間内において施設の維持管理等の業務を行う BT0 方式とします。

なお，京都御池中学校の運営業務については市が，乳幼児保育所，老人デイサービスセンター，在宅介護支援センターの運営業務については市が選定した社会福祉法人が，行います。

(5) 選定事業者の業務範囲

ア 京都御池中学校・複合施設の設計及び建設業務

選定事業者は，京都御池中学校・複合施設の設計，建設及び施工監理，その他これらを実施するうえで必要とされる各種手続などを行う。

イ 施設等の所有権移転業務

選定事業者は，各施設のしゅん工後，施設及び設備等の所有権を一括して市に移転する。

ウ 施設の維持管理業務

選定事業者は，建物保守管理業務，設備保守管理業務，外構施設維持管理業務，清掃業務，安全管理業務，環境衛生管理業務及び植栽処理業務等を行う。

2 事業者の選定経過

本事業における事業者の選定に当たっては，地方自治法施行令に基づき，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者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るものとし、平成15年11月25日に入札公告を行いました。

平成16年3月3日、5グループからの入札価格書及び事業提案書の提出を受付け、提案内容を審査するため設置した京都御池中学校・複合施設整備等事業提案審査委員会（以下「審査委員会」という。）は、6回の審査委員会及び3つの検討部会を開催し、落札者決定基準等に基づき、平成16年3月19日にダイヤモンドリースグループの事業提案を最優秀提案として選定しました。

市は、審査委員会の選定結果を踏まえ、平成16年3月23日付けでダイヤモンドリースグループを落札者として決定しました。

ダイヤモンドリースグループの構成企業

代表企業	ダイヤモンドリース(株)
設計企業	(株)類設計室
設計・建設企業	(株)竹中工務店
建設企業	(株)松村組
維持管理企業	(株)リンレイサービス
	(株)アサヒファシリティズ

3 事業者選定の経緯及び審査方法等 別添を参照してください。

4 選定事業者の事業計画に基づく財政支出の削減

選定事業者の事業計画に基づき、本事業を実施する場合の市の財政支出について、市が直接実施する場合の財政支出と選定事業者の提案する価格を事業者に支払う場合の市の財政支出を比較しました。

(1) 財政支出の比較

ア 従来方式における市の財政支出

市が、選定事業者の事業計画に基づき、自ら事業実施する場合の財政支出とします。

イ PFI方式における市の財政支出

事業者選定時点における選定事業者の提案価格（入札価格）に消費税及び地方消費税相当額を加えた額を市が事業者に支払う財政支出とします。

ウ 財政支出の比較

落札者決定時点（平成16年3月）において事業期間終了までの総経費をそれぞれの場合の財政支出として比較します。

エ 算定条件

(ア)市の地方債の償還利率条件については、過去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します。

(イ)選定事業者の資金調達金利については、変動しないものとします。

(ウ)事業期間中における設計変更及び物価変動等による増減については、考慮しないものとします。

(I)選定事業者が設立する法人（所在地は京都市内を予定）が納付する市税については、控除しないものとします。

(2) 財政支出の削減効果

従来方式における市の財政支出	90.1 億円
P F I 方式における市の財政支出	63.2 億円
P F I 方式の導入による市の財政支出の削減効果（ - ）	26.9 億円

PFI 方式における財政支出は、従来方式に比べ 26.9 億円(29.8 パーセント)削減できると見込まれます。

事業者選定の経緯及び審査方法等

1 事業者選定等の経緯

事業者を選定するまでの主な経緯は、次のとおりです。

日程	内容
平成 15 年 5 月 15 日	実施方針の公表
平成 15 年 5 月 22 日	実施方針に関する説明会
平成 15 年 6 月 20 日	実施方針に対する質問・回答の公表
平成 15 年 9 月 10 日	要求水準書(案)の公表
平成 15 年 9 月 30 日	要求水準書(案)に関する質問及び回答の公表
平成 15 年 10 月 5 日	第 1 回審査委員会開催
平成 15 年 10 月 31 日	特定事業の選定の公表
平成 15 年 11 月 4 日	第 2 回審査委員会開催
平成 15 年 11 月 25 日	入札公告及び入札説明書等の公表
平成 15 年 11 月 28 日	入札説明会
平成 15 年 12 月 3 日	入札説明書等に関する質問及び第一次回答公表
平成 15 年 12 月 11 日	入札説明書等に関する質問及び回答(第二次)の公表
平成 15 年 12 月 17 日	第 3 回審査委員会開催
平成 15 年 12 月 19 日	第二次募集要項等の公表
平成 15 年 12 月 22 日	一般競争入札参加資格の確認結果の公表
平成 16 年 1 月 9 日	入札説明書等に関する質問及び回答(第三次), 第二次募集要項等に関する質問及び回答等の公表
平成 16 年 1 月 21 日	事業契約書(案最新版)等の公表
平成 16 年 2 月 24 日	第 4 回審査委員会開催
平成 16 年 3 月 3 日	入札書及び提案書の受付
平成 16 年 3 月 9 日	審査委員会・施設整備検討部会開催
平成 16 年 3 月 12 日	審査委員会・事業計画検討部会, 維持管理検討部会開催
平成 16 年 3 月 17 日	第 5 回審査委員会開催
平成 16 年 3 月 19 日	第 6 回審査委員会開催
平成 16 年 4 月 12 日	民間事業者の選定の公表

2 事業者の選定方法

(1) 選定方法の概要

市は、本事業の事業者を選定するに当たって、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関する通知等により、地方自治法施行令に基づき、価格及びその他の条件によって落札者を決定する総合評価一般競争入札方

式を採用し，最も優れた提案者を選定するための方法・評価基準等の落札者決定基準を定め，平成 15 年 11 月 25 日に入札公告をしました。また，審査は二段階に分けて実施するものとし，入札参加希望者の資格，実績等といった事業遂行能力を評価する第一次審査と，第一次審査を通過した入札参加者の提案内容等を審査する第二次審査を，学識経験者や市職員等 11 名の委員で構成される京都御池中学校・複合施設整備等事業提案審査委員会（以下「審査委員会」という。）で審査を実施しました。

(2) 審査委員会の設置

提案内容等を審査する第二次審査については，多くの分野にわたる専門的な見地からの審査を必要とするため，また公平性，透明性を確保して審査するために，審査委員会を，平成 15 年 9 月 25 日に設置しました。

審査委員会は，事業者の選定基準等に関する審議並びに提出された提案書の審査及び評価を行い，各提案を落札者決定基準に従い点数化し，最優秀提案を選定しました。

(3) 審査委員会の構成及び委員

	氏名（敬称略）	役職等
委員長	村田 隆紀	京都教育大学長
副委員長	高桑 三男	京都市教育委員会教育次長
委員	小幡 寛子	中央青山監査法人公認会計士
委員	岸 道雄	立命館大学政策科学部助教授
委員	柴田 いづみ	滋賀県立大学環境科学部教授
委員	西岡 實	同志社大学指導相談室アドバイザー
委員	平井 義久	京都商工会議所地域開発・都市整備委員会委員長
委員	藤野 英雄	京都御池中学校区代表
委員	町田 玲子	京都府立大学教授
委員	浅野 明美	京都市子育て支援政策監
委員	青柳 敏雄	京都市都市計画局公共建築部長

3 第一次審査（入札参加資格等の審査）

(1) 資格審査の概要

第一次審査は，本事業に参加を表明する設計，建設，維持管理等を行う企業で構成されるグループから提出された参加資格確認申請書等を基に，入札参加者として備えるべき資格要件及び本事業の遂行能力を有しているか，本事業を取り扱うに際して必要な能力があると認められる実績を有しているかどうかについての資格及び実績の審査を行いました。

(2) 応募状況

平成 15 年 12 月 12 日までに、5 グループの応募があり、入札説明書等に基づき、全グループの構成企業について入札参加資格を有することを確認し、平成 15 年 12 月 18 日付けで、各グループに入札参加資格を有することを通知しました。

(3) 入札参加資格確認グループ名及び構成企業（入札参加申請受付順）

参加資格確認グループ名	代表企業	構成企業
三菱商事グループ	三菱商事(株)	(株)島津製作所 (株)くろちく (株)I N A 新建築研究所 大成建設(株) (株)かねわ工務店 星光ビル管理(株)
ダイヤモンドリースグループ	ダイヤモンドリース(株)	(株)類設計室 (株)竹中工務店 (株)松村組 (株)リンレイサービス (株)アサヒファシリティーズ
大和工商リースグループ	大和工商リース(株)	戸田建設(株) (株)増田組 (株)ジャパンメンテナンス (株)石本建築事務所
御池・学びと賑わいのまちづくりグループ	大和システム(株)	(株)東畑建築事務所 (株)藤井組 吉村建設工業(株) (株)共栄薬研
アール・アンド・デー・アソシエイツグループ	(株)アール・アンド・デー・アソシエイツ	(株)聖建築事務所 日本国土開発(株) (株)長村組 オリックス・ファシリティーズ(株) コスモ建物管理(株)

4 第二次審査（入札書類の審査）

(1) 提案審査の概要

平成 16 年 3 月 3 日、第一次審査の合格者である 5 グループが入札し、各グループの提案する入札価格が市の予定価格以下であることを確認したうえで、提案書の提出を受けました。

ア 入札価格の確認

平成 16 年 3 月 3 日午後 3 時から、全グループの入札参加を得て、各入札参加者から提出された入札価格書を開札し、全グループの入札価格が、既に公表している市の予定価格以下であることを確認しました。また、全グループが予定価格以下であることを通知し、同日午後 3 時 30 分から、各グループの提案書の提出を受けました。

なお、各グループの入札価格については、入札価格及び提案内容を審査する総合評価方式によるため、確認だけを行い、同日には各入札価格の公表をしていません。

イ 基礎審査

入札価格が予定価格を超過していないことが確認された5グループの事業提案書について、その提案内容が、市の要求水準を充足しているかどうかの確認を行い、その結果、5グループの提案はいずれも要求水準を充足していることが認められたため、落札者決定基準（平成15年11月25日公表）に従い、各入札参加者に基礎審査の点数である基礎点40点を付与しました。

ウ 加点審査

要求水準の達成を確認された5グループの事業提案書については、審査委員会において落札者決定基準における第二次審査の項目に従い、提案内容等を審査し、審査結果に基づいて各グループの提案内容に応じ、加点しました。

エ 総合評価

基礎審査、加点審査の結果及び入札価格を点数化(60点満点)し合計した総合評価値を算出し、最も点数の高かった入札参加者を落札者と決定しました。

(2) 提案内容の加点審査項目

提案内容の加点審査は、要求水準以上の具体的な優れた提案内容に対し、次の審査項目等に基づき審査を行いました。

加点審査項目（小項目別）		配点
事業計画に関する項目		25点
	1 運転資金の確保	3
	2 リスクへの対応策	3
	3 破綻時の対応	3
	4 事業の継続性	4
	5 修理費の確保	3
	6 収支計画の妥当性	3
	7 資金調達の妥当性・安全性	3
	8 販わい創出に関する計画の妥当性	3
施設整備に関する項目		50点
環境への配慮	1 周辺環境への配慮	2
	2 環境負荷低減への配慮	3
	3 環境教育への配慮	2
	4 健康な建築物への配慮	2

景観への配慮	5	周辺のまちなみ，景観への配慮	6
	6	御池通の賑わいの形成	2
機能性への配慮	7	施設の安全性	3
	8	各施設の機能性への配慮	7
	9	複合施設としての配慮	7
快適性への配慮	10	内部デザイン	4
	11	ユニバーサルデザインの実現	3
変化への対応	12	空間のフレキシビリティ	3
		オフィススペースの将来の転用への対応	
	13	設備の機器更新への対応	2
建設における環境への配慮	14	環境負荷の低減	2
	15	周辺環境への配慮	2
維持管理に関する項目			15点
機能性への配慮	1	複合施設としての配慮	5
快適性への配慮	2	利用者の快適性への配慮	5
ライフサイクルコストへの配慮	3	ライフサイクルコストの削減	5
その他			10点
総合的観点等	1		10
合計			100点

各審査項目別における審査視点については，落札者決定基準によります。

5 提案書の審査（第二次審査）

平成16年3月3日に，5グループから提出された入札価格書及び提案書について，次の確認及び審査を行った。

(1) 入札価格の確認

各グループの入札価格は，次のとおりであり，市の予定価格7,862,000,000円（消費税及び地方消費税相当額は含まない。）以下の価格であることを確認しました。

なお，本事業は，地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令の適用を受けるものであるため，最低制限価格の設定をしていません。

(2) 各グループの入札価格（消費税及び地方消費税は含まない。）

受付番号	グループ名	入札価格
	三菱商事グループ	5,641,584,811円
	ダイヤモンドリースグループ	6,053,562,990円
	大和工商リースグループ	5,859,211,852円
	御池・学びと賑わいのまちづくりグループ	7,274,603,328円
	アール・アンド・デー・アソシエイツグループ	7,241,686,672円

受付番号（参加申請受付順）は，加点審査等のグループ番号と同一です。

(3) 基礎審査

5グループ全ての提案書類等に記載された内容について、市の要求水準を充足していることを確認し、各グループの提案に基礎点40点を付与しました。

(4) 加点審査

審査委員会において、検討・審議した加点審査項目である事業計画，施設整備，維持管理，総合的観点等の審査結果は、次のとおりです。

ア 事業計画に関する項目

事業計画に関する審査項目		グループ	グループ	グループ	グループ	グループ
1	運転資金の確保	1.8	3.0	1.8	1.8	0.6
2	リスクへの対応策	3.0	3.0	1.8	1.8	0.6
3	破綻時の対応	0.6	1.8	0.6	0.6	0.6
4	事業の継続性	2.4	4.0	2.4	2.4	0.8
5	修理費の確保	3.0	1.8	1.8	1.8	1.8
6	収支計画の妥当性	1.8	1.8	1.8	1.8	0.6
7	資金調達の妥当性・安全性	1.8	3.0	1.8	1.8	0.6
8	賑わい創出に関する計画の妥当性	0.6	1.8	0.6	0.6	0.0
事業計画に関する加点計（25点満点）		15.0	20.2	12.6	12.6	5.6

イ 施設整備に関する項目

施設整備に関する審査項目		グループ	グループ	グループ	グループ	グループ
環境への 配慮	1 周辺環境への配慮	1.15	1.45	1.70	1.40	0.90
	2 環境負荷低減への配慮	1.80	2.40	2.25	1.80	1.20
	3 環境教育への配慮	1.40	1.60	1.50	1.50	0.90
	4 健康な建築物への配慮	1.31	1.43	1.54	1.43	0.69
景観への 配慮	5 周辺のまちなみ， 景観への配慮	3.00	5.10	4.80	4.50	1.50
	6 御池通の賑わいの形成	1.15	1.35	0.95	1.00	0.70
機能性への 配慮	7 施設の安全性	2.10	2.33	2.70	2.40	1.73
	8 各施設の機能性への配慮	4.20	5.43	3.50	4.90	2.28
	9 複合施設としての配慮	4.38	5.78	4.90	4.55	3.15

快適性への 配慮	10	内部デザイン	2.60	3.40	2.20	2.40	1.70
	11	ユニバーサルデザイン の実現	2.55	2.70	1.95	2.55	1.43
変化への 対応	12	空間のフレキシビリティ	1.65	2.25	2.25	2.25	1.43
		オフィススペースの将来 の転用への対応					
	13	設備の機器更新への対応	1.31	1.54	1.03	1.37	1.03
建設におけ る環境への 配慮	14	環境負荷の低減	1.43	1.54	1.54	1.54	0.80
	15	周辺環境への配慮	0.80	1.31	1.09	1.43	0.80
施設整備に関する加点計(50点満点)			30.8	39.6	33.9	35.0	20.2

小数点第2位を四捨五入

ウ 維持管理に関する項目

維持管理に関する審査項目		グループ	グループ	グループ	グループ	グループ	
機能性への 配慮	1	複合施設として の配慮	5.0	5.0	0.0	3.0	1.0
快適性への 配慮	2	利用者の快適性への 配慮	5.0	3.0	3.0	3.0	1.0
ライフサイク ルコストへの 配慮	3	ライフサイクル コストの削減	3.0	3.0	5.0	3.0	1.0
維持管理に関する加点計(15点満点)			13.0	11.0	8.0	9.0	3.0

(5) 総合評価

基礎審査，加点審査の結果及び入札価格を点数化した合計点数に基づいて，総合評価値を算出した結果は次のとおりです。

この結果，総合評価値の点数が最も高い提案を行ったダイヤモンドリースグループを落札者に決定しました。

総合評価値の結果

受付番号		グループ	グループ	グループ	グループ	グループ	
入札参加グループ名		三菱商事 グループ	ダイヤモ ンドリー スグルー プ	大和工商 リースグ ループ	御池・学びと 賑わいのま ちづくりグ ループ	アール・ア ンド・デ ー・アソシ エイツグ ループ	
(1)基礎点	40点	40.0	40.0	40.0	40.0	40.0	
加 点 審 査	ア 事業計画	25	15.0	20.2	12.6	12.6	5.6
	イ 施設整備	50	30.8	39.6	33.9	35.0	20.2
	ウ 維持管理	15	13.0	11.0	8.0	9.0	3.0
	エ 総合的観点等	10	3.3	8.9	5.6	4.0	2.4
(2)加点合計	100点	62.1	79.7	60.1	60.6	31.2	
(3)価格点 (最低入札価格 / 入札 価格) × 60点	60点	60.0	55.9	57.8	46.5	46.7	
総合評価値 (1)+(2)+(3)	200点	162.1	175.6	157.9	147.1	117.9	
総合順位		2	1	3	4	5	

1 選定事業者の施設提案概要

建物階数 地上7階 地下1階
延べ床面積 約20,000㎡
建物高さ 約30m



提案資料として提出されたものであり、実際の建築イメージと異なることがあります。

2 他の4グループの施設提案イメージ図 (実際の提案イメージ図の色とは、異なります。)



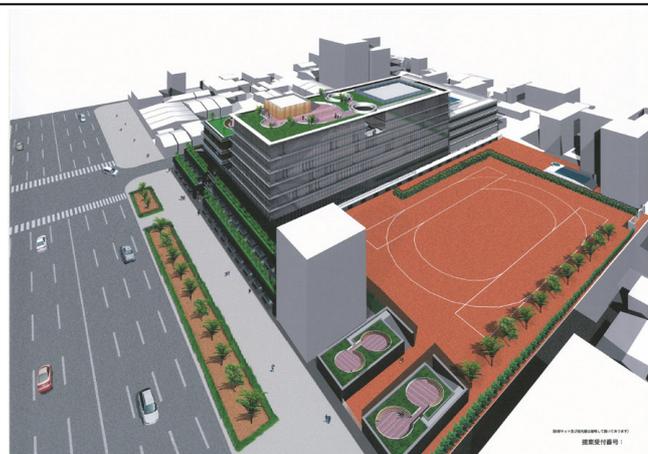
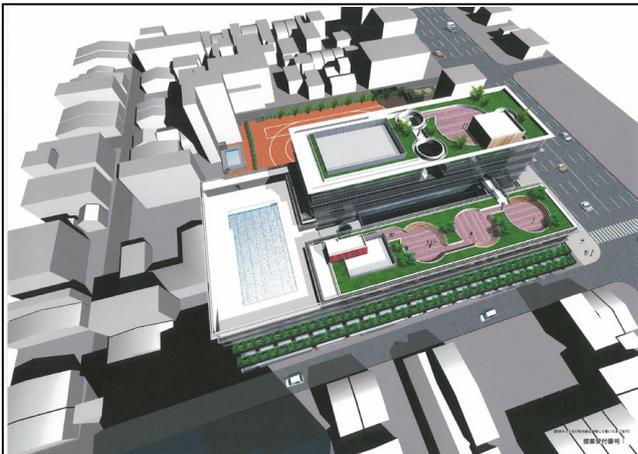
- ・左上図 西からの鳥瞰図
- ・右上図 東からの鳥瞰図
- ・左下図 南からの鳥瞰図



- ・左上図 南西からの鳥瞰図
- ・右上図 北東からの鳥瞰図
- ・左下図 南西からの鳥瞰図



- ・左上図 西からの鳥瞰図
- ・右上図 南東からの鳥瞰図
- ・左下図 南からの鳥瞰図



- ・左上図 西からの鳥瞰図
- ・右上図 南東からの鳥瞰図
- ・左下図 南西からの鳥瞰図

京都御池中学校・複合施設整備等事業

審 査 講 評

平成 16 年 5 月 12 日

京都御池中学校・複合施設整備等事業提案審査委員会

京都御池中学校・複合施設整備等事業審査講評

1 審査講評に当たって

京都御池中学校・複合施設整備等事業（以下「本事業」という。）は，京都市（以下「市」という。）として初のPFI事業であり，かつ政令指定都市における最初の公立学校施設整備へのPFI手法の導入事業として，今後の京都市のPFI事業のリーディングケースとして重要な意義を持つ事業である。

本事業において整備する施設は，中学校，乳幼児保育所，老人デイサービスセンター，在宅介護支援センター，オフィススペース等の用途，機能が異なる施設の複合化への挑戦という市として初めての大規模な複合施設であり，新たな試みを伴うものであった。

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15年5月公表）の「中学生と乳幼児及び高齢者との相互交流による心のふれあいを実現し，京都のメインストリートである御池通の活性化に大きく寄与し，都心部におけるひとづくり，街づくりのモデル施設として，また，デザイン面においても伝統と創生のまち京都にふさわしい施設となるよう整備等を図ること」を事業目的とし，また具体的に要求水準書（平成15年11月公表）の「新しい時代の教育に対応できる中学校づくりを基本とし，都心部のひとづくりの拠点，市民に愛され親しまれるデザイン，利用者をはじめ多くの人々に親しまれる快適さや安らぎを重視した規模や機能，景観との調和，人と環境にやさしい施設づくり」等の基本的考え方を踏まえた提案が求められた。

入札に参加する民間事業者には，事業提案書の作成等に多大な労力をかけることになることが予想されたが，幸いにも5つのグループから本事業に意欲的な参画表明を得ることができたことについて，入札参加者及び関係者に感謝の意を表したい。

入札参加者から提出されたいずれの提案も，限られた期間の中で，民間事業者としてのこれまでの経験や創意工夫を発揮した意欲的な提案であり，京都御池中学校・複合施設整備等事業提案審査委員会（以下「審査委員会」という。）の委員の評価においても甲乙つけがたい面もあったが，各委員の専門的見地からの検討，審査委員会での協議を行うなど，審査委員会としてより一層の客観性と公平性の視点に立ち評価することに留意した。

あらためて，各入札参加者の本事業への熱意と努力に敬意を表すとともに，次のとおり審査経過及び各入札参加グループの提案内容について講評する。

2 審査の経過

(1) 審査委員会の開催経緯

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、本事業に関する理解や認識を図り、事業者選定に向けて、審査委員会設置要綱に基づき、適宜、審査委員会及び検討部会を開催した。

(2) 検討部会の設置

審査については、審査委員会として委員全体の合議、意見をまとめて審査・評価することが必要であるため、審査委員会設置要綱に基づいて、審査項目別の検討部会を設置し、審査委員の専門性に基づき、審査委員会へ報告する評価案や評価内容の検討・議論を行った。

(3) 審査委員会に設置した検討部会

落札者決定基準の審査項目別に、次の検討部会を設置した。

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 施設整備検討部会 施設整備に関する審査・評価の検討

ウ 維持管理検討部会 維持管理に関する審査・評価の検討

なお、各検討部会は、各検討部会を担当する委員及び担当主査を置くことを審査委員会で決定し、各検討部会においては、委員による検討、審査委員会への審査・評価案等の作成を担当した。

(4) 審査委員会等の開催

審査委員会等の開催は、次のとおりであり、第1回から第4回までについては、PFI法等に基づく本事業の公表資料、入札手続、落札者決定基準の検討等の審議等であり、検討部会及び第5、第6回の審査委員会については、事業者を選定するため、事業者の提案についての審査・評価である。

開催日	審査委員会	検討部会			審議事項
		事業計画 検討部会	維持管理 検討部会	施設整備 検討部会	
平成15年10月 5日	第1回開催				審査基準等
平成15年11月 4日	第2回開催				
平成15年12月17日	第3回開催				
平成16年 2月24日	第4回開催				
平成16年 3月 9日				開催	第二次審査
平成16年 3月12日		開催	開催		
平成16年 3月17日	第5回開催				
平成16年 3月19日	第6回開催				

3 提案審査（第二次審査）経緯

(1)各委員の審査・評価

平成16年3月3日に提出された提案書類については、3月4日に全グループの提案書類が全委員に送付され、各審査委員は、審査要領等に基づき、提案書類の内容及び審査項目を確認し、各グループの提案書について審査項目毎に評価を行った。

(2)検討部会での審査・評価

各検討部会の担当委員は、検討部会の開催日までに審査評価を行い、検討部会に出席し、担当主査の進行により、各審査項目についての評価及び評価内容をまとめ、審査・評価案を作成した。

(3)審査委員会での審査・評価

審査委員会においては、各検討部会の審査・評価案について、出席委員全員で評価等について協議し、審査委員会としての審査・評価案をまとめた。

なお、検討部会での審査・評価における課題、検討事項等については、審査委員会であらためて課題を整理し、協議のうえで審査・評価を行った。

(4)プレゼンテーション開催

審査委員会での審査・評価を行うに当たっては、事業者のプレゼンテーションを同一条件によりグループ別を実施するとともに事業者へのヒアリングにより提案内容の確認及び説明を求めた。

(5)最優秀提案の選定

検討部会での検討、審査委員会での意見及び審査・評価案、また事業者のプレゼンテーション及びヒアリングを経て審査委員会を開催し、出席委員全員の協議により、審査・評価の決定を行い、最優秀提案の選定を行った。

4 審査項目に基づく評価方法

事業者の提案審査については、次の基本的な考え方及び落札者決定基準による審査項目等の審査視点に基づいて評価を行った。

(1)審査の基本的考え方

ア 事業計画

(ア)運転資金の確保、修理費の確保等の現実性が十分に確保されていること。

(イ)リスクへの対応策、破綻時の対応や事業の継続性等のリスク分担の適正化や事業実施の堅実性が十分に確保されていること。

(ウ)収支計画の妥当性、資金調達の妥当性・安全性や賑わい創出に関する計画の妥当性等が十分に確保されていること。

イ 施設整備

(ア)新たな複合施設整備の先導的モデルとして充実していること。

(イ)公共複合施設として、環境、景観、機能性、快適性や変化への対応といった各々への配慮が優れているだけでなく、バランス良く確保されていること。

ウ 維持管理

(ア)公共施設の維持管理に当たって、複合施設としての配慮や利用者の快適性への配慮が十分に確保されていること。

(イ)ライフサイクルコストの削減に対しても十分な対応がされていること。

エ 総合的観点等

(ア)施設を総合的に見た場合にバランスがとれていること。

(イ)提案の独自性や新規性などの面において、優れていること。

(ウ)審査項目以外でも優れていること。

(2)評価方法

審査委員会においては、各審査項目については次により評価を行い、各グループの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
A：極めて優れている	審査項目配点 × 100%
B：優れている	審査項目配点 × 60%
C：工夫がみられる	審査項目配点 × 20%
D：特になし	審査項目配点 × 0%

(3)施設整備の評価

施設整備の評価に当たっては、審査項目の一部について委員の評価が異なったため、審査委員会において、評価の視点整理、評価方法を審議した結果、各委員の評価を点数化して平均した結果を、審査委員会における審査・評価結果とした。

(4)総合評価値

総合評価値は、基礎点40点、加点100点の合計140点（提案内容評価）に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（200点満点）

= 提案内容評価（140点満点）+ 入札価格の得点化（最低入札価格 / 入札価格 × 60点）

5 提案審査の講評

(1)事業計画について

ア 各グループ提案内容

三菱商事グループ

- ・事業の安定性については、十分な保険付与によるリスクへの対応を含め、リスク回避のための様々な工夫が見られる点を評価した。
- ・収支・資金計画の妥当性も高い水準であった。
- ・賑わい施設については、提案内容が具体的であったが、同様の施設が周辺にあることから御池通の新たなにぎわい創出の必要性という視点を考慮して評価した。

ダイヤモンドリースグループ

- ・事業の安定性については、代表企業が資金調達から設計、建設、維持管理までに主体的に関与することにより、資金調達の確実性が高く、かつ一貫した業務実施体制が構築されている点を評価した。
- ・収支・資金計画についても、十分な内部留保の確保により事業の継続性が保たれている点を評価し、総合的に見て財務の安定性の視点では優れた提案であった。
- ・賑わい施設については、賑わいの継続性を重視し、今後のニーズや社会変化に合わせて、弾力的に対応する点を評価した。

大和工商リースグループ

- ・収支・資金計画についても、事業期間中は配当をせずに内部留保として積み立てることにより事業の継続性が保たれている点を評価した。
- ・賑わい施設については、福祉の視点から評価した。

御池・学びと賑わいのまちづくりグループ

- ・事業の安定性については、積極的な保険付保によるリスク回避がなされている点を評価した。
- ・収支・資金計画についても、事業期間中は配当をせずに内部留保として積み立てることにより事業の継続性が保たれている点を評価した。
- ・賑わい施設については、同様の施設が周辺にあることから必要性という視点を考慮して評価した。

アール・アンド・デー・アソシエイツグループ

- ・事業の安定性については、事業期間にわたって十分な内部留保が確保されている点を評価したが、リスク回避の手段、破綻時の対応の点で妥当とは思われない点があった。
- ・賑わい施設については、具体的な施設の内容、管理体制等に検討の余地がみられた。

イ 事業計画の総括

事業の継続性の視点から、資金調達の確実性、リスク対応、破綻への対応策

が具体的であるかについて，グループ，グループの确实性を評価し，さらにグループが破綻への具体的対応策について提案を行っている点を評価した。

(2)施設整備

ア 各グループ提案内容

三菱商事グループ

- ・環境面では，環境負荷低減のための各種設備を採用している点を評価した。特に，環境教育の点で事業者による環境教育サポートの提案を評価した。
- ・機能面では，御池通の地下鉄の振動に配慮した部屋配置がなされており，スケルトンインフィルの採用により将来の変化への対応がなされている等の工夫が見られる点を評価した。
- ・快適性への配慮として，中学校のコミュニケーション空間としての風の路地，保育室の広縁空間，テラスと一体化したデイサービス等の快適性を向上させるための工夫が見られる点を評価した。

ダイヤモンドリースグループ

- ・環境面では，環境負荷低減のための各種設備を採用している点を評価した。
- ・機能面では，教室，保育室が可能な限り南面配置されている点を評価した。
- ・設計の方針として地元とのワークショップや関係者協議会を設ける等，意見を取り入れて施設整備を行う提案を評価した。

大和工商リースグループ

- ・環境面では，環境負荷低減のための各種設備を採用しており，加えて採用の根拠となった具体的なデータの提示がなされている点を評価した。また，将来的な屋上ビオトープの提案も評価した。
- ・機能面では，運動場の使い勝手が良く，運動場と地元便益施設との配置の関係も評価した。北側住民への配慮，民家と建物の関係も工夫がなされており評価した。
- ・中学校の職員室，育成学級の配置位置等については，評価し難い点があった。

御池・学びと賑わいのまちづくりグループ

- ・環境面では，敷地の四方に緑地帯を設けている点を評価した。また，環境負荷低減のための各種設備を採用しており，加えて採用の根拠となった具体的なデータの提示がなされている点を評価した。
- ・機能面では，保育所を2階に配置している点が気になったが，周辺施設や機能性に配慮した配置や採光の点で工夫の見られる提案であった。また，地域への配慮を含めた施設等の配置，地域に開放されたエコスクールの提案も含めて評価できる点が多かった。また，周辺環境への配慮，グラウンドへの採光の点も評価した。

アール・アンド・デー・アソシエイツグループ

- ・国際都市京都を意識した斬新な特色のある提案であったが，御池通の沿道景

観形成地区計画の視点からは評価が困難な面があった。

- ・機能面では，職員室の配置位置等については評価し難い点があった。
- ・環境負荷の低減への配慮として，GHP / EHP，マイクロコジェネレーションシステム等の設備の採用を評価した。
- ・屋上緑化・壁面緑化，雨水・井水利用，太陽光の利用について具体的な提案があることも評価した。

イ 施設整備の総括

環境，景観，施設の機能性についての配慮の視点から，施設の配置状況，建物の長寿命化や環境への具体的取組，また複合施設として全体的なバランスからグループ，グループの提案を評価した。また各施設の機能性とともに変化への対応に考慮されているグループ，グループを評価した。各グループとも建設における環境配慮については，評価した。

(3)維持管理

ア 各グループ提案内容

三菱商事グループ

- ・管理体制については，指揮命令系統の一元化やISO9001に準拠したマネジメントシステムの構築がなされている点を評価した。また，利用者への配慮の点で，ヘルプデスクの設置，清掃計画の具体性，セキュリティ体制についても評価した。
- ・全体として提案内容の具体性が高い点を評価した。

ダイヤモンドリースグループ

- ・管理体制については，維持管理のためのマネジメントシステムが構築され，かつその内容が具体的である点を評価した。
- ・維持管理に関する責任・権限の明示，市との連携による維持管理の実施，業務モニタリングの重視，施設運営支援システムによるデータ分析と改善への活用について評価した。

大和工商リースグループ

- ・管理体制について，責任の明確化，検討委員会の設置を提案している点は評価した。また，地域や市との連携を提案している点を評価した。
- ・安全管理面の一部において，なお検討の余地があることを考慮した。

御池・学びと賑わいのまちづくりグループ

- ・利用者の快適性への配慮として，安全確保のための具体的な記述があった点を評価した。

アール・アンド・デー・アソシエイツグループ

- ・提案内容は一般的な内容として評価した。

イ 維持管理の総括

維持管理の方法，体制及び業務についての提案の具体性，妥当性の視点から

グループの独自性のある提案，グループのライフサイクルコスト低下の取組，また指揮命令系統の一元化する提案等のグループ，グループを評価した。

6 総評

各グループの提案は，独自性に優れた提案内容であったが，基礎点に審査項目に関する定性的評価を行った加点審査の得点を加え，入札価格を得点化した点数を合計した総合評価の結果，ダイヤモンドリースグループの提案が最も高い評価値となり，最優秀提案として選定した。

京都御池中学校・複合施設整備等事業の事業者選定についての答申及び審査結果については，別紙のとおりである。

京都御池中学校・複合施設整備等事業提案審査委員会

委員長	村田 隆紀	京都教育大学長
副委員長	高桑 三男	京都市教育委員会教育次長
委員	小幡 寛子	中央青山監査法人公認会計士
委員	岸 道雄	立命館大学政策科学部助教授
委員	柴田 いづみ	滋賀県立大学環境科学部教授
委員	西岡 實	同志社大学指導相談室アドバイザー
委員	平井 義久	京都商工会議所地域開発・都市整備委員会委員長
委員	藤野 英雄	京都御池中学校区代表
委員	町田 玲子	京都府立大学教授
委員	浅野 明美	京都市子育て支援政策監
委員	青柳 敏雄	京都市都市計画局公共建築部長

平成 16 年 3 月 19 日

京都市長 梶本頼兼 様

京都御池中学校・複合施設整備等事業提案審査委員会
委員長 村田 隆紀

京都御池中学校・複合施設整備等事業の事業者選定について（答申）

平成 16 年 3 月 19 日，京都御池中学校・複合施設整備等事業に係る事業者を，
下記のとおり選定しましたので答申します。

記

1 選定事業者

(1)選定した事業者：ダイヤモンドリースを代表企業とする

ダイヤモンドリースグループ

(2)構成企業：ダイヤモンドリース(株)，(株)類設計室，(株)竹中工務店，(株)松村組，
(株)リンレイサービス，(株)アサヒファシリティズ

2 選定概要

提案内容 評価の得点	三菱商事 グループ	ダイヤモンド リース グループ	大和工商 リース グループ	御池・学び と賑わいの まちづくり グループ	アール・ア ンド・デ ー・アソシ エイツ グループ
基礎点	40	40	40	40	40
加点審査の 得点	62.1	79.7	60.1	60.6	31.2
得点合計	102.1	119.7	100.1	100.6	71.2
順位	2	1	4	3	5

事業者選定に関する審査講評については，後日提出を予定しております。

京都御池中学校・複合施設整備等事業提案審査委員会審査結果

(1)事業計画

事業計画に関する審査項目		グループ	グループ	グループ	グループ	グループ
1	運転資金の確保	1.8	3.0	1.8	1.8	0.6
2	リスクへの対応策	3.0	3.0	1.8	1.8	0.6
3	破綻時の対応	0.6	1.8	0.6	0.6	0.6
4	事業の継続性	2.4	4.0	2.4	2.4	0.8
5	修理費の確保	3.0	1.8	1.8	1.8	1.8
6	収支計画の妥当性	1.8	1.8	1.8	1.8	0.6
7	資金調達の妥当性・安全性	1.8	3.0	1.8	1.8	0.6
8	賑わい創出に関する計画の妥当性	0.6	1.8	0.6	0.6	0.0
事業計画に関する加点計（25点満点）		15.0	20.2	12.6	12.6	5.6

(2)施設整備

施設整備に関する審査項目		グループ	グループ	グループ	グループ	グループ	
環境への配慮	1	周辺環境への配慮	1.15	1.45	1.70	1.40	0.90
	2	環境負荷低減への配慮	1.80	2.40	2.25	1.80	1.20
	3	環境教育への配慮	1.40	1.60	1.50	1.50	0.90
	4	健康な建築物への配慮	1.31	1.43	1.54	1.43	0.69
景観への配慮	5	周辺のまちなみ， 景観への配慮	3.00	5.10	4.80	4.50	1.50
	6	御池通の賑わいの形成	1.15	1.35	0.95	1.00	0.70
機能性への配慮	7	施設の安全性	2.10	2.33	2.70	2.40	1.73
	8	各施設の機能性への配慮	4.20	5.43	3.50	4.90	2.28
	9	複合施設としての配慮	4.38	5.78	4.90	4.55	3.15
快適性への配慮	10	内部デザイン	2.60	3.40	2.20	2.40	1.70
	11	ユニバーサルデザインの実現	2.55	2.70	1.95	2.55	1.43
変化への対応	12	空間のフレキシビリティ	1.65	2.25	2.25	2.25	1.43
		オフィススペースの将来の転用への対応					
	13	設備の機器更新への対応	1.31	1.54	1.03	1.37	1.03

建設における環境への配慮	14	環境負荷の低減	1.43	1.54	1.54	1.54	0.80
	15	周辺環境への配慮	0.80	1.31	1.09	1.43	0.80
施設整備に関する加点計(50点満点)			30.83	39.61	33.90	35.02	20.24

(3)維持管理

維持管理に関する審査項目			グループ	グループ	グループ	グループ	グループ
機能性への配慮	1	複合施設としての配慮	5.0	5.0	0.0	3.0	1.0
快適性への配慮	2	利用者の快適性への配慮	5.0	3.0	3.0	3.0	1.0
ライフサイクルコストへの配慮	3	ライフサイクルコストの削減	3.0	3.0	5.0	3.0	1.0
維持管理に関する加点計(15点満点)			13.0	11.0	8.0	9.0	3.0

(4)総合評価結果

受付番号		グループ	グループ	グループ	グループ	グループ	
入札参加グループ名		三菱商事グループ	ダイヤモンドリースグループ	大和工務リースグループ	御池・学びと賑わいのまちづくりグループ	アール・アンド・デー・アソシエイツグループ	
(1)基礎点	40点	40.0	40.0	40.0	40.0	40.0	
加点審査	ア 事業計画	25	15.0	20.2	12.6	12.6	5.6
	イ 施設整備	50	30.8	39.6	33.9	35.0	20.2
	ウ 維持管理	15	13.0	11.0	8.0	9.0	3.0
	エ 総合的観点等	10	3.3	8.9	5.6	4.0	2.4
(2)加点合計	100点	62.1	79.7	60.1	60.6	31.2	
(3)価格点 (最低入札価格 / 入札価格) × 60点	60点	60.0	55.9	57.8	46.5	46.7	
総合評価値(1)+(2)+(3)		200点	162.1	175.6	157.9	147.1	117.9
総合順位		2	1	3	4	5	

平成 16 年 5 月 14 日付けで京都御池中学校・複合施設整備等事業に関する客観的な評価結果の公表資料 P3 4 (2) P F I 方式における市の財政支出についての参考資料は、次のとおりです。

P F I 方式における市の財政支出の内訳である施設整備費及び維持管理費については、概ね次のとおりです。

P F I 方式における市の財政支出		約 6 3 億円
内	施設整備費	約 5 2 億円
訳	維持管理費	約 1 1 億円