

京都市立学校耐震化 P F I 事業

審 査 講 評

平成 2 2 年 1 0 月 2 1 日

京都市立学校耐震化 P F I 事業提案審査委員会

京都市立学校耐震化 P F I 事業審査講評

1 審査講評に当たって

(1) 京都市の学校施設の耐震化に係る経過

京都市（以下「市」という。）では、学校施設の耐震性能の向上を図ることが極めて重要な喫緊の課題であることから、学校施設の耐震診断を3箇年計画で平成17年度に完了させるとともに、耐震補強工事も平成15年度からの8箇年計画を策定して並行して実施し、特に平成21年度には全国で初めて耐震化に特化した P F I 事業である京都市立小中学校耐震化 P F I 事業を4校を対象に実施するなど、積極的に取組を進めているところです。

(2) P F I 手法導入に係る検討

市は、京都市立京極小学校、京都市立伏見住吉小学校、京都市立烏丸中学校、京都市立西ノ京中学校、京都市立銅駝美術工芸高等学校（以下「対象5校」という。）の耐震化に当たっては、Is 値が低い、コンクリート強度が低い、築年が古い、工事スペースが狭隘等の課題を有しているため、従来の補強方法では、耐震化の実施は不可、あるいは、補強箇所数が膨大になる等のために巨大な仮設校舎が長期間必要となり学校教育活動に甚大な影響が発生するとともに、事業費が多額になることが予想されました。しかし、最新の技術動向及び平成21年度京都市立小中学校耐震化 P F I 事業の経験を踏まえて事業対象校の耐震化について再度検討した結果、新しい外付工法を採用すること等により、騒音や振動の回避・低減及び校舎の採光・通風の確保等に最大限配慮し、仮設校舎を設置することなく、現校舎を使用しながらの耐震化が可能であると判断し、また、民間の資金を活用することで、市の厳しい財政状況の下、事業費の節減や財政支出の平準化も期待できると判断しました。

(3) P F I 手法に期待する効果

京都市立学校耐震化 P F I 事業（以下「本事業」という。）は、こうした事情を背景に、対象5校の耐震化を、P F I 手法により実施するものです。耐震化の実施に当たり非常に厳しい課題を有している対象5校の耐震化を、民間事業者の高度なアイデアや事業遂行能力及び資金を活用することにより、学校教育活動への影響を可能なかぎり低減しながら実施するとともに、事業費の節減及び財政支出の平準化を行い、安全・安心な学校を実現することを目的としています。

(4) 審査委員会の評価

今回は、5つの応募者から、事業提案が寄せられました。応募者から提出された提案は、いずれ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に基

づいて創意工夫を凝らした意欲的なものでありました。京都市立学校耐震化 P F I 事業提案審査委員会（以下「審査委員会」という。）においては、客観性と公平性を保つことに留意しながら、委員はそれぞれの専門的見地からの意見を述べ、協議を行い、全委員が一致した見解に到達し、これを持って評価としました。

ここに、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応募者の提案内容について講評します。

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の客観的な審査を行うため、事業者選定に向けて審査委員会設置要綱に基づき、計3回の審査委員会を開催しました。

(2) 審査委員会の開催状況

審査委員会の開催状況は次のとおりです。第1回においては、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等に基づく本事業の公表資料、入札手続及び落札者決定基準の審議等を行い、第2回では、第一次審査として資格審査等を実施しました。また、第3回の審査委員会においては、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、事業者ヒアリング（事業者によるプレゼンテーションと審査委員会からの質疑と事業者からの応答）を行いました。

開催日	審査委員会	検討事項
平成22年4月30日	第1回開催	・委員長の選出及び副委員長の指名について ・会議の公開・非公開について ・委員会の開催日程及び事業者の選定手順について ・事業経過について ・特定事業の選定及び公表について ・本事業の公表資料等について
平成22年6月23日	第2回開催	・入札参加者の資格審査について ・事業者ヒアリングの手順・方法について ・提案審査（第二次審査）の手順・方法について
平成22年8月24日	第3回開催	第1部 審議 ・入札価格の確認結果の報告について ・各審査項目の審議の実施 ・要求水準の到達の確認 第2部 事業者ヒアリング ・プレゼンテーション及び質疑応答 第3部 審議及び優秀提案の選定 ・審査点の確定について

		・優秀提案の選定について ・審査委員会答申について ・審査講評について
--	--	---

3 提案審査（第二次審査）経緯

(1) 各委員の審査・評価

平成22年6月15日から21日までに6者から入札参加資格審査申請があり、全ての入札参加者について一般競争入札参加資格があることが確認されましたが、このうち、1者については、平成22年7月29日に参加停止となったため、入札参加者は5者になりました。

平成22年8月3日の入札日にすべての入札参加者から提出された提案書類は、翌日までに各委員に送付されました。

各委員は、審査要領等に基づき、提案書類を精査し、第3回審査委員会の開催までに各入札参加者の提案内容について審査項目（事業計画、耐震補強業務、定期調査等業務）ごとに事前評価を行いました。

【一般競争入札参加資格があることを確認した入札参加者】

受付 番号	応募者名	協力企業名
①	株式会社藤井組	株式会社三宅建築事務所
②	株式会社田中工務店	株式会社福井建築設計事務所 株式会社ノム建築設計室
③	公成建設株式会社	株式会社綜企画設計
④	株式会社関西リペア工業	有限会社一級建築士事務所コア建築 事務所
⑤	要建設株式会社	株式会社塩見設計
⑥	青木あすなろ建設株式会社	株式会社構造計画研究所

(2) 第3回審査委員会での審査・評価

第3回審査委員会第1部として、委員長の進行により、提案内容に関する評価

について、審査項目ごとに、各委員の事前評価に基づき、多岐にわたる、かつ精細な議論を行いました。

(3) 事業者ヒアリングの開催

第3回審査委員会の第2部として、事業者ヒアリングを実施しました。事業者ヒアリングに当たっては、入札参加者のプレゼンテーションを公平性・客観性の観点から同一条件で実施するとともに、入札参加者に対する審査委員会からの質疑応答を実施し、提案内容に対する委員それぞれの理解を深め、不明確な点を確認しました。

(4) 最優秀提案の選定

第3回審査委員会の第3部として、事業者ヒアリングの結果を踏まえて、委員全員で再度、提案内容に関する評価について、事業計画、耐震補強業務、定期調査等業務の各項目の審査内容を精査し、最終審査・評価の決定を行い、最優秀提案の選定を行いました。

なお、入札参加者のうち、③公成建設株式会社と⑥青木あすなろ建設株式会社は、基礎審査において、次の理由に基づき、要求水準未達成により無効と評価されたため、最終審査・評価の決定は、②株式会社田中工務店、④株式会社関西リペア工業及び⑤要建設株式会社の3社を対象に行いました。

③ 公成建設株式会社

市は、烏丸中①-4 棟について、事前に実施した耐震第二次診断の結果に基づき耐震補強の実施が必要と判断し、要求水準書において耐震補強業務の実施を本事業の範囲として規定していたにもかかわらず、烏丸中①-4 棟の耐震補強業務を不要とする提案を行っており、かつ、提案書において、耐震補強業務を不要とする根拠や提案の実現可能性が不明確であったため。

⑥ 青木あすなろ建設株式会社

要求水準書において室内の補強は不可と明記している烏丸中①-4 棟 1 階について、室内の補強を実施する提案であったため。

(5) 審査結果の答申

平成22年8月24日、審査委員会委員長から市に、「京都市立学校耐震化 PFI 事業の事業者提案に関する審査結果について」(別紙参照)を提出しました。

4 審査項目等に基づく評価

(1) 審査項目等

落札者決定基準に例示された審査項目等の審査視点及び委員会において各委員が専門的見地から協議し全委員の合意により定めた審査の視点等に基づいて、入札参加者の提案の評価を行いました。

(2) 評価方法

審査委員会においては、各審査項目について下表に基づき評価を行い、各応募者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ました。

評価ランク		得点
A	提案が特に優れている	当該項目の配点×100%
B	提案が優れている	当該項目の配点× 60%
C	加点水準に達した提案である	当該項目の配点× 20%
D	加点水準に達していない	当該項目の配点× 0%

(3) 総合評価値

総合評価値は、審査点100点満点（提案内容評価を点数化した評価値）と、価格点300点満点（入札価格に基づく評価値）の合計値です。

5 提案審査の講評

(1) 事業計画に関する項目について

ア 各グループ提案内容

② 株式会社田中工務店

- ・ 耐震補強業務の工程や品質を第三者が監視することや、バックアップ体制が構築されていることについて評価しました。

④ 株式会社関西リペア工業

- ・ 提案の具体性に欠け、加点水準に達した提案はないと評価しました。

⑤ 要建設株式会社

- ・ 耐震補強業務のマネジメント方法や、業務の照査体制とバックアップ体制が具体的に提案されている点について評価しました。

- ・ 学校関係者や近隣住民とのコミュニケーション方法が具体的に提案されている点について評価しました。
- ・ 本事業特有のリスクを認識しており、その事前分析や事業開始後の管理方法が具体的に提案されている点について評価しました。

イ 事業計画に関する項目の総括

耐震補強業務のマネジメント体制、事業関係者との連絡・協議方法及びリスク対応策について、具体的な提案が網羅されていた⑤要建設株式会社を評価しました。

(2) 耐震補強業務に関する項目について

ア 各グループ提案内容

② 株式会社田中工務店

○ 工事実施中の学校教育活動への配慮

- ・ 通風と採光に対する配慮や、騒音と粉塵の対策が具体的に提案されている点について評価しました。
- ・ 事業対象5校の利用状況に応じて仮設をこまめに移動するなど、工事実施中においても、現在の学校教育活動のスペースを可能な限り確保する提案について評価しました。
- ・ 学校関係者の動線と工事動線の干渉について、細かい配慮を行い、学校関係者の安全確保に配慮していることについて、評価しました。

○ 工事完成後の学校教育活動への配慮

- ・ 補強部材を有効活用し、学校教育活動スペースの創出や、学校関係者の安全確保を図る提案がなされていることについて評価しました。
- ・ 児童生徒の補強部材からの落下転落防止に配慮されている点について評価しました。

○ 周辺環境への配慮

- ・ 周辺環境に影響を与える事項を整理し、各対応策を具体的に提案していることについて評価しました。

○ 景観への配慮

- ・ 市街地景観課との事前協議結果に基づき、事業対象校に応じた修景装置や、補強部材の色彩への配慮がなされていることについて評価しました。

○ 地球環境への配慮

- ・ CO2 排出量や廃棄物の削減を提案していることについて評価しました。

④ 株式会社関西リペア工業

- 工事実施中の学校教育活動への配慮
 - ・ 提案の具体性に欠け、加点水準に達した提案はないと評価しました。
- 工事完成後の学校教育活動への配慮
 - ・ 提案の具体性に欠け、加点水準に達した提案はないと評価しました。
- 周辺環境への配慮
 - ・ 事業対象校周辺の交通状況に応じて工事車両計画を提案することについて評価しました。
- 景観への配慮
 - ・ 市街地景観課との事前協議結果に基づき、事業対象校に応じた修景装置が施されていることについて評価しました。
- 地球環境への配慮
 - ・ 廃棄物の区分や、ガソリン使用量の低減が提案されていることについて評価しました。

⑤ 要建設株式会社

- 工事実施中の学校教育活動への配慮
 - ・ 工事期間中においても、既存の学校教育環境を可能な限り保全する補強計画が提案されていることについて評価しました。
 - ・ 騒音、粉塵、臭気などの対策が具体的に提案されている点について評価しました。
 - ・ 外付工法を効果的に活用し、工事範囲の省スペース化を図る提案について、評価しました。
 - ・ 室内補強が必要な室についても、室内の利用制限範囲の縮小などについて、十分な配慮がなされていることについて評価しました。
- 工事完成後の学校教育活動への配慮
 - ・ 斜材のない外付工法の積極的な採用や、斜材のある補強工法を採用する場合もその断面を縮小するなど、現在の採光、通風及び学校教育スペースの確保を図る提案について、評価しました。
- 周辺環境への配慮
 - ・ 周辺住民への配慮や、耐震補強工事が周辺環境へ与える影響の低減策について、具体的で、かつ、網羅的に提案されていることについて評価しました。
- 景観への配慮
 - ・ 市街地景観課との事前協議結果に基づき、事業対象校に応じた修景装置を採用するとともに、補強部材の色彩、既存校舎との一体感及び観光名所からの景観に配慮していることについて評価しました。

○ 地球環境への配慮

- ・ CO2 排出量や廃棄物の削減の方法を網羅しており、かつ、具体的に提案していることについて評価しました。

イ 耐震補強業務に関する項目の総括

学校教育環境へ与える影響の低減に資する具体的な提案が随所になされており、校舎を利用しながら居ながらにしての施工であることを踏まえた提案を行った②株式会社田中工務店と⑤要建設株式会社を評価しました。

(3) 定期調査等に関する項目について

ア 各グループ提案内容

② 株式会社田中工務店

- ・ 点検データの共有、分析、長期の修繕計画を提案していることを評価しました。

④ 株式会社関西リペア工業

- ・ 提案の具体性に欠け、加点水準に達した提案はないと評価しました。

⑤ 要建設株式会社

- ・ 建物不具合の進行状況の定期観察や報告を行うことについて、評価しました。

イ 定期調査等に関する項目の総括

点検データの共有、分析、長期の修繕計画の提案や、建物不具合の進行状況の定期観察や報告を行うことで、学校の安全・安心への配慮をしている②株式会社田中工務店と⑤要建設株式会社を評価しました。

6 総評

本事業は、コンクリート強度が低い、工事スペースが狭隘等の課題を有している対象5校の耐震化を、校舎を使用しながら居ながらにして、学校教育活動への影響を可能な限り低減して実施することが求められる厳しい前提条件を持つにもかかわらず、いずれの提案も各々独自の創意工夫を活かしたものであり、それぞれに優れた内容でした。

②株式会社田中工務店は、校舎を利用しながら居ながらにしての施工への配慮とともに、耐震補強工事完了後も、補強部材を有効活用した学校教育活動スペースの

創出について、配慮されていました。④株式会社関西リペア工業は、具体性に欠ける提案が多いことが指摘されましたが、景観への配慮や地球環境などへの配慮が見受けられました。⑤要建設株式会社は、確実な事業推進が期待できる実施体制に基づき、校舎を利用しながら居ながらにしての施工であることへの配慮が随所になされていました。こうした民間企業の先進技術と事業遂行能力が最大限に活用された多様な提案がなされたのも、PFI手法導入の成果でありました。

京都市立学校耐震化PFI事業提案審査委員会

委員長	西山 峰広	京都大学大学院工学研究科建築学専攻 教授
副委員長	在田 正秀	京都市教育委員会事務局 教育次長
委員	小幡 寛子	公認会計士・税理士
委員	福本 早苗	武庫川女子大学生生活環境学部建築学科 教授
委員	平家 直美	京都市都市計画局公共建築部 部長

平成 22 年 8 月 24 日

京都市長職務代理者
京都市副市長 星川 茂一 様

京都市立学校耐震化 PFI 事業提案審査委員会
委員長 西山 峰広

京都市立学校耐震化 PFI 事業の事業者提案に関する審査結果について

京都市立学校耐震化 PFI 事業の応募者からの提案書等について、京都市立学校耐震化 PFI 事業提案審査委員会において評価を行いましたので、評価結果等を次のとおり答申します。

- 1 最優秀提案の提案受付番号
提案受付番号：2 番
- 2 最優秀提案の応募者名
株式会社 田中工務店
- 3 評価結果
別紙のとおり

京都市立学校耐震化PFI事業提案審査委員会 評価結果

分類	審査項目	配点	応募者 ① (株)藤井組		応募者 ② (株)田中工務店		応募者 ③ 公成建設(株)		応募者 ④ (株)関西リペア工業		応募者 ⑤ 要建設(株)		応募者 ⑥ 青木あすなろ建設(株)	
			評価	得点	評価	得点	評価	得点	評価	得点	評価	得点	評価	得点
事業計画	事業推進体制の確実性	15	無		B	9.0	無		D	0.0	A	15.0	無	
	事業計画 計	15		9.0		0.0		15.0						
耐震補強業務	工事実施中の 学校教育活動への配慮	30		C	6.0			D	0.0	B	18.0			
	工事完成後の 学校教育活動への配慮	30		B	18.0			D	0.0	B	18.0			
	周辺環境への配慮	10		B	6.0			C	2.0	B	6.0			
	景観への配慮	10		B	6.0			C	2.0	B	6.0			
	地球環境への配慮	3		B	1.8			C	0.6	A	3.0			
	耐震補強業務 計	83		37.8		4.6		51.0						
定期調査等	学校の安全・安心への配慮	2		B	1.2			D	0.0	B	1.2			
	定期調査等 計	2		1.2		0.0		1.2						
A 提案内容評価 合計 (点)		100		効	48.0			効	4.6		67.2			効
B 価格評価点数		入札金額	応募者 ② (株)田中工務店		応募者 ④ (株)関西リペア工業		応募者 ⑤ 要建設(株)							
			832,697,294		840,000,000		996,000,000							
			300.0		297.4		250.8							
C 総合評価点数 (A+B)			応募者 ② (株)田中工務店		応募者 ④ (株)関西リペア工業		応募者 ⑤ 要建設(株)							
			348.0		302.0		318.0							
総合順位			1		3		2							