

京都市上下水道局南部拠点整備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

京都市上下水道局南部拠点整備事業（以下「本事業」という。）

(2) 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（「PFI法」）に基づく特定事業を実施する民間事業者が新たに新庁舎の設計、建設、維持管理、運営、新庁舎及び現本庁舎の資産活用、新庁舎敷地及び現本庁舎敷地の既存施設の解体・撤去等の業務を遂行する。

(3) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日（令和元年12月（予定））から令和21年3月までの19年3箇月とする。

ア 新庁舎の設計、建設期間

令和元年12月（予定）～令和4年4月（2年4箇月）

イ 新庁舎の維持管理、運営及び資産活用スペースの資産活用期間

令和4年5月～令和21年3月（16年11箇月）

ウ 現本庁舎の資産活用期間

令和4年5月～令和9年3月（4年11箇月）

2 落札者

大林組グループ

代表企業	株式会社大林組
構成員	株式会社東急コミュニティー
協力会社	株式会社類設計室 株式会社岡野組

3 事業者の選定経過

本事業における民間事業者の募集及び選定方法は、民間事業者が京都市上下水道局（以下「本市」という。）の定める事業参画に必要な資格を有しており、かつ、民間事業者の提案内容が、技術的観点から本市の要求する性能要件を満たすことが見込まれる内容であることを

前提として、総合評価一般競争入札方式（地方自治法施行令第167条の10の2）によるものとし、令和元年5月30日に入札公告を行った。

審査は、入札参加者の参加資格により事業遂行能力を確認する資格審査（第1次審査）と、資格審査を通過した入札参加者の提案内容等を審査する総合審査（第2次審査）の2段階に分け、資格審査（第1次審査）並びに総合審査（第2次審査）のうち入札価格及び貸付料の確認及び基礎審査については本市が実施し、総合審査（第2次審査）のうち加点審査については学識経験者等により構成される「京都市上下水道局南部拠点整備事業受託者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）が実施した。

資格審査（第1次審査）においては、同年7月8日から12日までの間に1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、当該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ため、同年9月2日から4日までの間に入札書及び提案書を受け付けた。

総合審査（第2次審査）において、受け付けた入札書及び提案書を京都市上下水道局南部拠点整備事業落札者決定基準」（以下「落札者決定基準」という。）に沿って審査し、大林組グループを落札者候補として選定した。

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「京都市上下水道局南部拠点整備事業審査講評」及び別紙3「京都市上下水道局南部拠点整備事業の事業者選定に関する審査の結果について（答申）」のとおりである。

本市は、選定委員会からの答申を踏まえ、同年10月28日に大林組グループを落札者として決定した。

4 財政負担額の比較

本事業を特定事業（PFI事業）として選定する際に用いた前提条件に基づき、落札者の提案によるPFI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13%削減できると見込まれる。

【財政負担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負担額	15,730百万円
本市がPFI方式で実施する場合の財政負担額	13,627百万円
PFI方式の導入による財政負担額の削減額	2,103百万円
PFI方式の導入による財政負担額の削減率	約13%
前提条件	値
割引率	1.26%
物価上昇率	考慮していない
リスク調整値	考慮していない

事業者選定の経緯

日程	内容
平成31(2019)年3月26日	選定委員会設置
同 3月28日	第1回選定委員会
同 4月15日	実施方針及び要求水準書(案)の公表
同 4月15日 ～令和元(2019)年5月7日	実施方針及び要求水準書(案)に関する意見・質問の受付
令和元(2019)年 5月15日	第2回選定委員会
同 5月20日	実施方針及び要求水準書(案)に関する意見・質問に対する回答の公表
同 5月29日	特定事業の選定
同 5月30日	入札公告
同 5月30日 ～6月14日	入札説明書等の書類交付
同 5月30日 ～6月14日	入札説明書等に関する質問の受付(第1回)
同 6月6日, 10日	入札説明会, 現地見学会
同 6月28日	入札説明書等に関する質問及び回答の公表 (第1回, 資格審査関係)
同 7月8日 ～7月12日	入札参加者からの参加表明, 入札参加資格確認 申請書の受付
同 7月11日	入札説明書等に関する質問及び回答の公表 (第1回上記以外)
同 7月19日	第1次審査結果の通知
同 7月29日 まで	入札辞退書提出期限
同 7月29日 ～7月31日	入札説明書等に関する質問の受付(第2回)
同 8月5日	入札説明書等に関する質問及び回答の公表 (第2回)
同 9月2日 ～9月4日	入札書及び提案書の受付
同 10月1日	第3回選定委員会
同 10月25日	第4回選定委員会(入札参加者によるプレゼン テーション及びヒアリング実施)
同 10月28日	選定委員会の答申, 落札者決定

京都市上下水道局南部拠点整備事業
審査講評

令和元年 11 月 27 日

京都市上下水道局南部拠点整備事業受託者選定委員会

1 審査講評に当たって

本事業の実施は、現本庁舎も含めた市内南部エリアを所管する水道・下水道の事業所を集約することにより、漏水や地震、大雨等の大規模災害の発生時に、より迅速な復旧対応に当たるとともに、他都市からの応援を受け入れる等、事業活動・災害対応の拠点として整備し、市民生活への影響を最小限にとどめることを目的としている。また、より効果的・効率的な事業推進が可能になるとともに、お客さまや工事事業者の手續が一箇所で行えるようになるなど、より一層のサービス向上に努め、併せて、事業所等の維持管理費等のコスト削減や、集約により使用しなくなった現庁舎の有効活用により、財政基盤の強化を図ることとされている。

本事業の入札に参加する民間事業者には、「京都市上下水道局南部拠点整備事業基本計画」（平成30年9月12日公表）及び本事業の要求水準書（令和元年5月30日公表）に掲げる「効果的・効率的な事業運営，サービスの向上を推進する庁舎」，「災害から，まちとくらしを守る庁舎」，「環境に配慮した，全ての人にやさしい庁舎」，「上下水道事業の継続を可能にする経営基盤を支える庁舎」という基本的な考え方を踏まえた提案が求められた。

本市は、令和元年5月に入札公告を行い、同年7月に1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（資格審査（第1次審査））。その結果、当該グループについて入札参加資格を有することを確認し、代表企業に対し第1次審査結果を通知した。そして、同年9月に1グループから入札書及び提案書を受け付けた。

選定委員会では、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（第2次審査）の経緯

（1）選定委員会の開催経過

選定委員会は、本事業を担う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、京都市執行機関の附属機関の設置等に関する条例に基づいて設置されたもので、次の日程で開催した。

日程	委員会
平成31年3月28日	第1回選定委員会（落札者決定基準（案）について）
令和元年5月15日	第2回選定委員会（審査の進め方について）
令和元年10月1日	第3回選定委員会（加点審査）
令和元年10月25日	第4回選定委員会（事業者ヒアリング及び落札者候補の選定）

（2）各委員による個別審査

令和元年9月4日までに入札参加者から本市に提出された提案書は、入札価格及び貸付料の確認並びに基礎審査が行われた後、速やかに全委員に送付された。各委員は、当該提案書について、落札者決定基準に基づき、審査項目ごとに各自で審査を行った。

なお、各委員には、入札参加者の代表企業、構成員及び協力会社の名称は通知されず、受付番号を用いて審査を行った（以降の審査も同様）。

（３）選定委員会での審議

令和元年１０月１日開催の第３回選定委員会において、各委員が行った提案書に対する個別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、暫定的な評価を作成した。また、後日予定される選定委員会による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）選定委員会による事業者ヒアリングの開催

令和元年１０月２５日開催の第４回選定委員会において、上記（３）の審議を踏まえて、選定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。

（５）落札者候補の選定

第４回選定委員会では、事業者ヒアリングの結果を踏まえて（３）で作成した暫定的な評価を改めて審議し、選定委員会としての最終的な評価を行い、その評価を得点化することで性能点を算出した。また、入札参加者の入札価格及び資産活用に伴う貸付料に基づき算出される価格点を合わせて総合評価点とし、その結果に基づいて、大林組グループを落札者候補として選定した。

（６）審査結果の答申

令和元年１０月２８日、選定委員会委員長は、京都市公営企業管理者上下水道局長宛てに「京都市上下水道局南部拠点整備事業の事業者選定に関する審査の結果について（答申）」（別紙３参照）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

入札参加者の性能審査に当たっては、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

選定委員会においては、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（加點評価）して、性能点を算出した。

【各審査項目の得点化基準】

評価	判断基準	得点化方法
A	要求水準を超える具体的かつ極めて優れた提案がある	配点×1.00
B	要求水準を超える具体的かつ優れた提案がある	配点×0.60
C	要求水準を超える具体的な提案がある	配点×0.20
D	要求水準を超える具体的な提案がない	配点×0.00

(3) 総合評価点

総合評価点は、性能審査の得点である性能点（100点満点）と、価格審査の得点である価格点（100点満点）の合計により算定した。

$$\begin{array}{rcccl} \text{総合評価点} & = & \text{【性能点】} & + & \text{【価格点】} \\ (200\text{点満点}) & & (100\text{点満点}) & & (100\text{点満点}) \end{array}$$

4 提案審査の講評

本事業は、民間事業者が自ら資金調達を行い、本市の新庁舎を効果的・効率的に整備・管理運営するとともに、本市の資産を有効活用し、収入を最大化することを目的とした事業であり、入札参加者からの提案については、要求水準書に示す各業務の要求水準を超える具体的かつ優れた提案が多くあった。

(1) 事業実施に関する事項

ア 事業計画の妥当性

本市が求める基本方針に沿って、災害に強い構造・設備、災害発生時の事業活動継続への配慮、市民への防災意識向上に向けた啓発等、ハード面・ソフト面の両面から災害に強い庁舎とすることを意識されている提案であることから、優れていると評価した。

金融機関からの融資の確約を受けたうえで計画されており、不測の資金需要に備えた堅実な資金調達計画となっていることから、優れていると評価した。

イ 事業実施の体制、スケジュール

本市との対応窓口が事業統括責任者に一元化された体制となっており、さらに実務的な問合せ対応に施設整備統括責任者、維持管理・運営統括責任者を段階に応じて配置するなど、効率性、利便性の観点で優れていると評価した。

維持管理及び運営業務に関しては、市内に本社を置く企業をバックアップサービスとして確保しており、また災害時における本市との連絡体制や、建物被害状況調査を実施する体制が具体的に提案されていることから、優れていると評価した。

スケジュールに関しては、設計・建設段階では、課題の「見える化」や主要な資材の先行発注、鉄筋のユニット化工法等により、計画見直し等への柔軟な対応を可能としつつ、納期を守る工夫がなされていることから、優れていると評価した。

ウ リスクへの適切な対応及び事業継続性の確保

網羅的なリスク想定を行い、それらのリスクへの抑制・防止策、顕在時の対応策が多面的に検討されている点、モニタリング体制が業務を実施する企業とSPC、金融機関による複層的な体制となっている点について優れていると評価した。

エ 地域経済への配慮

市内企業への下請け発注を予定するとともに、本事業を通して技術や経験を市内企業に対して提供し、育成することが計画されており、提案が加点水準に達していると評価した。

建材や事務用品、備品、人材等の調達・確保に関しても、市内からの積極的な調達、地元産品の活用、雇用機会の創出が考慮されており、提案が加点水準に達していると評価した。

(2) 施設整備に関する事項

ア 新庁舎等の施設・設備の利便性・快適性及び業務の品質・安全性等の確保

新庁舎のフロアを機能別に集約する計画としており、職員や来庁者にとっての利便性に配慮された提案である点、屋上緑化、光庭と一体空間とする多目的スペースの提案がある点について優れていると評価した。

バリアフリー・ユニバーサルデザインに関しては、公共施設として求められる必要な検討、配慮がなされた具体的な提案であり、また設計段階において本市の意向や要望に応じて柔軟に対応していることから、優れていると評価した。

建設・解体撤去の施工における品質・安全確保に関しては、ICTの利活用を含めて業務の品質管理、安全確保の必要な対応が考慮されており、提案が加点水準に達しているとして評価した。

イ 防災拠点としての配慮・工夫

独自の構造により、要求水準よりも高い重要度係数による耐震性能を効率的に確保する提案がなされており、また、上下水道・電気・ガス設備等のライフラインの確保に関しては、災害時の防災拠点として業務継続させるという観点から強く意識されていること、他都市から受援を想定したフロア配置の工夫を行っていることから、優れていると評価した。

ウ 環境配慮・LCC縮減、省エネ対策の工夫

CASBEE-SランクとZEB Orientedを実現する計画としており、維持管理・運営段階を見据えたLCC縮減に有効な構工法上の工夫が多数あり、断熱材による外壁・屋上面の高い断熱性能の確保や、要求水準を超える発電出力の太陽光発電によ

るエネルギー創出，その他実効性の高い具体的な技術の導入による省エネルギーの提案がなされていることから，優れていると評価した。

エ 総合設計制度の活用及び上記以外の提案内容

制度の趣旨を踏まえた活用が計画されており，また，防災拠点としての機能を持つことを踏まえ，1階の広報スペース等での防災に関する啓発的な活動を提案されていること等について加点水準に達しているとして評価した。

(3) 維持管理，運営に関する事項

ア 施設・設備の機能性の維持及び施設利用者の快適性・利便性の確保

質の高いサービス提供を取組方針とし，警備や利用者からの問い合わせについては，24時間365日体制で対応を行う提案となっていることから，優れていると評価した。

運營業務に関しては，職員や様々な来庁者を想定し，ハード面・ソフト面の両面できめ細やかな対応ができるように考慮されていることについて，提案が加点水準に達しているとして評価した。

イ 中長期的な修繕計画・性能の維持・確保

「予防保全」を大原則とし，計画修繕等により施設機能を維持しつつ大規模な修繕実施を極力抑え，施設の長寿命化を図る等の具体的な修繕計画の提案がなされていることから，優れていると評価した。

事業期間中に計画修繕チームを発足し，長期修繕計画の見直しや建物設備診断調査の実施等を行う点，事業終了時に修繕費用を全て修繕に充当して最良の状態で施設を引き渡す計画である点等について，提案が加点水準に達しているとして評価した。

(4) 資産活用に関する事項

ア 資産の活用方策の妥当性・実現性

新庁舎の資産活用スペースの活用に関しては実現性が高く，事業の安定性・継続性も高いと考えられる点，できる限り資産活用スペースの床面積を増床した提案となっている点について，優れていると評価した。

現本庁舎の活用に関しては，活用期間を踏まえた実現性が高い具体的な活用方策の提案がなされていることから，優れていると評価した。

5 今後に向けて

落札者には、今後の事業実施にあたり、新たに整備される庁舎が漏水や地震、大雨等の大規模災害の発生時に、市民生活等への影響を最小限にとどめる災害対応の拠点として有効に機能し、かつ平時にもより効果的・効率的な事業推進が可能になるなど、長期にわたって水道・下水道を守る役割が果たせるよう、本市と真摯に協議を進めていただきたい。

選定委員会の審査において、以下の指摘事項が挙げられた。これらの事項については本市と十分な協議を行い、積極的な実施に努めていただくことを期待する。

- ・ 新庁舎整備に係る市内企業の参画に関して、できる限りの上積みを目指す積極的な取組の展開
- ・ 新庁舎における各部署の配置やレイアウト、情報セキュリティ管理、駐車場をはじめとした共用部分の適切な配置等、本市からの要望に応じた設計への柔軟な対応
- ・ 新庁舎のバリアフリー及びユニバーサルデザインに関して、設計段階において条例・指針を満たすことはもとより、社会情勢や当事者たる利用者の意見等を踏まえた適切な対応

京都市上下水道局南部拠点整備事業受託者選定委員会

委員長	高田 光雄	京都美術工芸大学工芸学部建築学科教授 京都大学名誉教授
副委員長	小林 由香	税理士
委員	金多 隆	京都大学大学院工学研究科建築学専攻教授
委員	辻田 素子	龍谷大学経済学部現代経済学科教授
委員	平山 修久	名古屋大学減災連携研究センター准教授

令和元年10月28日

京都市公営企業管理者
上下水道局長 山添洋司 様

京都市上下水道局南部拠点
整備事業受託者選定委員会
委員長 高田 光雄

京都市上下水道局南部拠点整備事業の事業者選定に関する
審査の結果について（答申）

標記のことについて、令和元年10月25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

入札参加者名	大林組グループ
性能点	50.4点
価格点	100.0点
総合評価点	150.4点

2 落札者候補の選定

上記審査結果により、本委員会は大林組グループを落札者候補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。

審査項目に基づく審査結果（加点審査）について

1 性能審査の結果（性能点）

【Ⅰ 事業実施に関する審査項目（25点）】

No	中項目	配点	小項目	配点	得点	
1	事業計画の妥当性	5点	・事業実施にあたっての基本方針	3点	B	1.8点
			・事業収支及び資金調達計画の安定性・確実性	2点	B	1.2点
2	事業実施の体制、スケジュール	10点	・事業実施体制の妥当性	4点	B	2.4点
			・確実に事業を実施・継続できる実施体制上の工夫及び非常時・災害時にも事業継続できる対応体制の確保	3点	B	1.8点
			・各業務のスケジュールの妥当性	3点	B	1.8点
3	リスクへの適切な対応及び事業継続性の確保	5点	・本事業におけるリスクの想定及び対応策	5点	B	3.0点
4	地域経済への配慮	5点	・市内企業の参画促進、育成への配慮	3点	C	0.6点
			・市内での資材調達・地元産品使用等、地域経済活性化への貢献	2点	C	0.4点
小計				25点	13.0点	

【Ⅱ 施設整備に関する審査項目（45点）】

No	中項目	配点	小項目	配点	得点	
5	新庁舎等の施設・設備の利便性・快適性及び業務の品質・安全性等の確保	19点	・諸室配置、動線計画、内部仕上げ等、建築計画における利便性・快適性への配慮及びセキュリティ対策	6点	B	3.6点
			・快適な室内環境とするための設備計画の工夫	5点	B	3.0点
			・バリアフリー・ユニバーサルデザインへの配慮、周辺施設への配慮	5点	B	3.0点
			・建設・解体撤去の施工における品質・安全確保への対応	3点	C	0.6点
6	防災拠点としての配慮・工夫	10点	・防災拠点としての構造計画への配慮・工夫	5点	B	3.0点
			・災害時等における業務継続性向上への工夫	5点	B	3.0点
7	環境配慮・LCC縮減、省エネ対策の工夫	10点	・施設・設備の維持管理・運営段階を見据えたLCC縮減への工夫	6点	B	3.6点
			・省エネルギー化のための工夫	4点	B	2.4点
8	総合設計制度の活用及び上記以外の提案内容	6点	・新庁舎の性質を踏まえた総合設計制度の活用	3点	C	0.6点
			・上記評価項目以外の評価できる提案内容	3点	C	0.6点
小計				45点	23.4点	

【Ⅲ 維持管理，運営に関する審査項目（20点）】

No	中項目	配点	小項目	配点	得点	
9	施設・設備の機能性の維持及び施設利用者の快適性・利便性の確保	10点	・施設・設備の十分な機能性を確実に保持するための工夫	5点	B	3.0点
			・職員・来庁者等の快適性・利便性を高める運営面での取組・工夫	5点	C	1.0点
10	中長期的な修繕計画・性能の維持・確保	10点	・事業期間中の施設・設備の機能性・利便性を確保するための適切な修繕計画	5点	B	3.0点
			・事業終了後の施設・設備の良好な性能の保持のための工夫	5点	C	1.0点
小計				20点	8.0点	

【Ⅳ 資産活用に関する審査項目（10点）】

No	中項目	配点	小項目	配点	得点	
11	資産の活用方策の妥当性・実現性	10点	・新庁舎の資産活用スペースの活用方針及び具体的な活用方策の妥当性及び事業安定性・継続性の確保の工夫	4点	B	2.4点
			・総合設計制度を活用した場合の資産活用スペースの有効性の工夫	3点	B	1.8点
			・現本庁舎の活用方針及び具体的な活用方策の妥当性及び事業安定性・継続性の確保の工夫	3点	B	1.8点
小計				10点	6.0点	

【各審査項目（大項目）の性能審査の結果】

審査項目（大項目）		配点	得点
I	事業実施に関する審査項目	25点	13.0点
II	施設整備に関する審査項目	45点	23.4点
III	維持管理，運営に関する審査項目	20点	8.0点
IV	資産活用に関する審査項目	10点	6.0点
合計		100点	50.4点

2 価格審査の結果（価格点）

入札参加者名	大林組グループ
入札価格（税込）	18,171,938,289円
資産活用に伴う貸付料（税込）	2,855,043,000円
本市の実質財政負担額（税込）	15,316,895,289円
価格点調整の対象	非該当
価格点	100.0点

3 審査結果（総合評価点）

入札参加者名	大林組グループ
性能点	50.4点
価格点	100.0点
総合評価点	150.4点