

ＰＦＩによる京都府府営住宅榎島団地（仮称）整備等事業
事業者選定基準

平成22年8月27日

京 都 府

目 次

1. 審査の概要	1
(1) 落札者決定基準の位置付け.....	1
(2) 審査の枠組み.....	1
(3) 審査機関.....	1
(4) 審査の視点.....	1
(5) 審査全体の流れ.....	2
2. 参加資格審査	2
3. 提案審査	2
(1) 入札書類・入札価格の確認.....	2
(2) 基礎審査.....	3
(3) 項目審査.....	3
(4) 優秀提案の選定.....	5
4. 落札者の決定	5

1. 審査の概要

(1) 落札者決定基準の位置付け

本落札者決定基準は、京都府（以下、「府」という。）が落札者を決定するに当たって、最も優れた提案者を選定するための方法、評価基準等を示したものであり、入札に参加しようとする者に交付する入札説明書等と一体のものとして扱います。

(2) 審査の枠組み

本事業を実施するPFI事業者には、PFI手法や施設の設計、建設、用地活用等の専門的な知識やノウハウが求められます。このため、落札者の決定に当たっては、価格及び提案内容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ます。

①参加資格審査

入札説明書等に示す参加資格要件を満たしているか確認します。

なお、参加資格審査は、提案審査のための提案を提出できる有資格者を選定するためのものであり、提案審査に参加資格審査の結果は影響しません。

②提案審査

参加資格審査通過者から提出された提案内容に関する審査において、審査機関の評価を行います。

(3) 審査機関

提案内容の審査は、とりわけ専門的見地からの意見を参考とするため、住宅、福祉及びまちづくりに精通した学識経験者等及び行政職員で構成される「事業者選考委員会」（平成21年10月設置）（以下、「委員会」という。）において実施するものとします。

委員会は、各提案について本基準に基づく評価を行い、府はこの結果を踏まえ、落札者を決定するものとします。

委員は以下のとおりとし、委員会は非公開とします。

なお、審査の過程において必要があるときは、新たに委員を招請する場合があります。

区分	氏名	役職等
委員長	高田 光雄	京都大学大学院工学研究科教授
委員	岡本 民夫	(財)宇治市福祉サービス公社理事長
	小川 茂	宇治市都市整備部長
	小嶋 祥洋	京都府建設交通部技監
	堀口 智史	京都府総務部府有資産活用課長

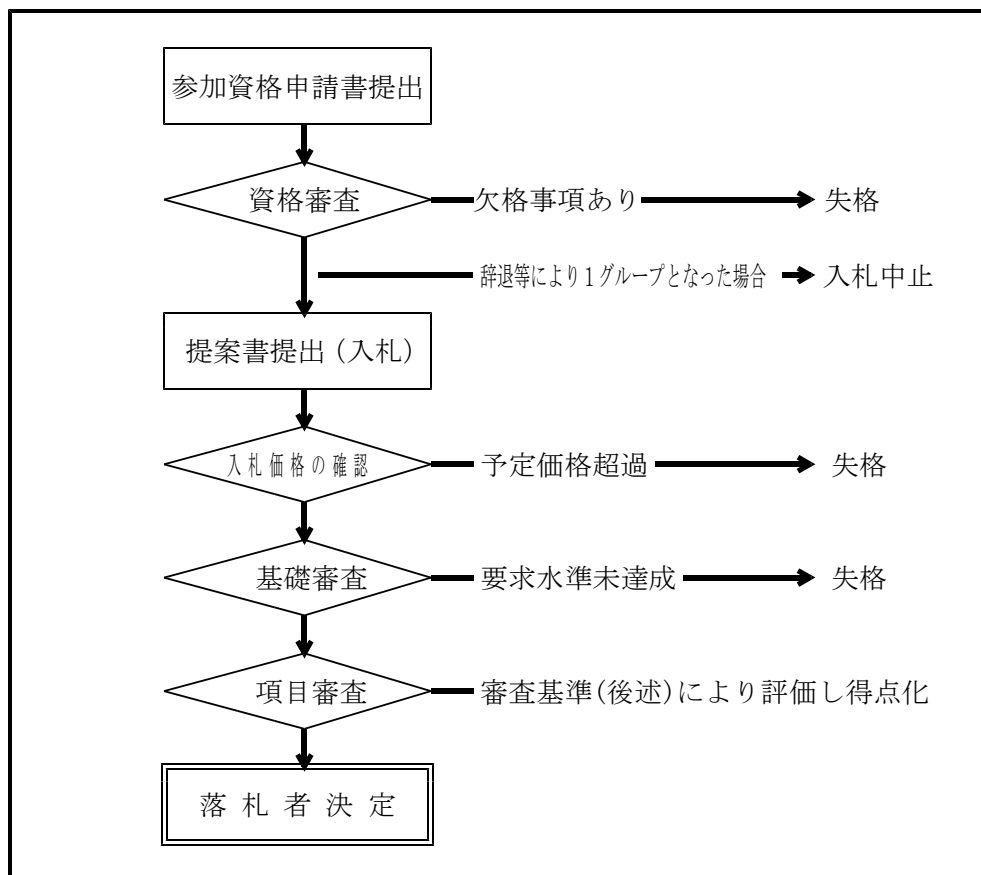
(順不同、敬称略)

(4) 審査の視点

委員会は、実施方針及び要求水準書に基づくほか、価格のみならず、府営住宅等建設業務及び用地活用業務の建物の意匠、機能性、事業遂行能力や事業計画の妥当性、府が要求するサービス水準との適合性、資金調達計画の確実性、リスク負担能力等の各方面から専門的かつ詳細に評価を行います。

なお、府営住宅等建設業務及び用地活用業務については、要求水準達成を前提とした上で、要求水準書中「配慮すること」と明記した事項及び要求水準に記載していない項目等において、特別に優れた提案についてのみ加点するものとします。

(5) 審査全体の流れ



2 参加資格審査

入札参加者が入札説明書等に示す参加資格要件を満たし、かつ、構成員の制限に係る事項に該当しないかについて、提出書類に基づき確認を行います。要件を満たしていない場合は失格とします。

なお、参加資格審査通過者が1グループとなった場合や辞退者があり1グループとなった場合等、入札参加者が1グループとなった場合は、入札を取り止めます。

3 提案審査

(1) 入札書類・入札価格の確認

ア 入札書類の確認

府は、提出された入札書類が全て揃っていることを確認し、揃っていない場合は失格とします。

イ 府営住宅等整備の対価の確認

府は、入札書に記載された「府営住宅等整備の対価」について、予定価格以下で提案されていることを確認する。これを上回る価格の提案は失格とします。

ウ 民間施設活用用地の対価の確認

府は、入札書に記載された「民間施設活用用地の対価」について、予定価格以上で提案されていることを確認する。これを下回る価格の提案は失格とします。

(2) 基礎審査

府は、提案書類に記載された内容が、①要求水準書に示す要件を全て満たしていること、②事業計画等が確実であること、を確認します。

記載内容が要求水準書の必要水準を満たしていない場合や、事業計画等に重大な齟齬があるときは失格とし、項目審査の対象としません。

なお、入札参加者は、提案書提出時に、「様式2-1 要求水準に関する誓約書」及び「様式2-2 基礎審査チェックシート」を提出し、事業実施時に府が要求する要求水準を満たしていることを確認し、誓約していただきます。

(3) 項目審査

ア) 提案書等に記載された内容について、下記に示す定量化審査項目に従って評価し、得点化します。入札価格についても得点化し、その合計点をもって提案における総合評価点とします。

$$\text{総合評価点} = \text{入札価格点} + \text{定量化審査点}$$

イ) 入札価格の得点化方法

入札価格は点数化により各提案の得点として算出するものとし、提案された「府営住宅等整備の対価」から「民間施設活用用地の対価」を減じた額を「提案された府の負担額」とし、「府営住宅等整備の対価」の予定価格から「民間施設活用用地の対価」の予定価格を減じた額を「府の予定負担額」とし以下の算定式により、各入札参加者の入札価格点として算出します。

なお、算出された得点の小数点以下第1位を四捨五入します。

$$\text{入札価格点} = 20 \times (100 - \frac{100 \times \text{「提案された府の負担額」}}{\text{「府の予定負担額」}})$$

(%表示)

例：府の予定負担額20億、提案された府の負担額17億の場合

$$20 \times (100 - 100 \times 17 / 20) = 300 \text{点}$$

ウ) 定量化審査項目及び配点

定量化審査項目	評価のポイント	関連する様式	配点
1. 事業計画に関する項目			50
①整備ビジョンの達成	<ul style="list-style-type: none"> ・6つの整備ビジョン実現のための具体的な方策 ・実現性があり、将来の利用者の使いやすさも十分配慮した計画策定 	様式3-1	10
②事業継続性・安定性	<ul style="list-style-type: none"> ・事業実施体制の信頼性 ・代表企業及び構成員の役割、責任の明確性、適切性 ・資金調達の確実性 ・リスク管理体制及びリスク分担 	様式3-2	40

2. 施設整備に関する項目			150
③全体計画	<ul style="list-style-type: none"> 施設全体の配置（動線、安全性の配慮、外構、緑化等含む） 府営住宅、社会福祉施設、多世代交流スペースの機能的な結びつき ライフサイクルコスト削減のための方策 民間施設との調和 	様式3-3	35
④住戸計画	<ul style="list-style-type: none"> 各居室の適切な面積規模 使いやすさ、住みやすさ等への配慮 子育て支援対応住宅の計画内容 	様式3-4	35
⑤社会福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> 安心安全で使い易い施設整備 事業形態が変更された場合のフレキシブル性 多世代交流スペースを有効に活用できる動線の確保 	様式3-5	40
⑥多世代交流スペース	<ul style="list-style-type: none"> 地域への開放を配慮した計画 各種NPO活動等が実施可能な施設整備 新たなニーズに対応できるフレキシブル性 	様式3-6	40
3. 用地活用に関する項目			60
⑦施設用途	<ul style="list-style-type: none"> 地域の活性化につながる施設の整備 周辺環境に配慮した建物計画 	様式3-7	30
⑧まちづくりへの寄与	<ul style="list-style-type: none"> 府営住宅等との良好なコミュニティ形成 地域に根ざした管理運営に配慮した計画 	様式3-8	30
4. その他総合的項目			40
⑨地域経済への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 地元建設業者等の参画 主要資材の府内調達や地元での雇用確保など地元経済への貢献についての配慮 その他業務実施にあたって地域経済への働きかけ等 	様式3-9	20
⑩適正な工事履行	<ul style="list-style-type: none"> 適正な工事履行のための品質の確保、安全管理及び下請業者配置計画 安全性等に配慮した施工計画 	様式3-10	10
⑪総合的観点	<ul style="list-style-type: none"> 事業計画全体のバランス性 提案の独自性、新規性 その他上記の審査項目では評価されない、特に優れた提案等 	様式3-11	10
定 量 化 審 査 点 計			300

エ) 定量化審査の得点化方法

各審査項目における提案内容に対して、優れている度合いに応じて、各項目毎の配点を上限に、得点として加算して、算出します。

(4) 優秀提案の選定

総合評価点の最も高い提案を優秀提案として選定します。

4 落札者の決定

府は、委員会の評価を踏まえ、優秀提案を行った者を落札者として決定します。

なお、総合評価点が最も高い提案が同点で複数あり、優秀提案が複数選定された場合には、価格点の高い者を落札者とします。