

「PFIによる京都府府営住宅槇島団地（仮称）整備等事業」においては、入札を中止することを決定いたしましたのでお知らせします。

平成22年11月18日

京都府知事 山田 啓二

記

【入札中止理由】

入札参加者のうちの1グループは、要求水準書において、『一棟当たりにおける住戸型別配置は、2Kタイプ、2DKタイプ、3DKタイプ混在とし、』とすることを求めていたが、『2棟の住棟配置計画のうち、1棟は、2Kタイプ、2DKタイプが混在し、もう1棟が、3DKのみ』となっており、要求水準書に示す要件を満たしていないものと判断したため失格とした。

この結果1グループとなったため、入札を中止することを決定した。

※ 詳細は、審査結果のとおり

P F I による京都府府営住宅槇島団地（仮称）整備等事業

審査結果

平成22年11月18日

府営住宅槇島団地（仮称）P F I 事業者選考委員会

目 次

第1 事業概要	1
1. 事業名称	1
2. 事業場所	1
3. 事業目的	1
4. 事業内容	1
5. 事業期間	1
第2 審査方法等	2
1. 選定方法	2
2. 審査の視点	2
3. 審査の流れ	2
4. 審査機関	2
第3 審査過程と結果	
1. 参加資格審査	3
2. 提案審査	3

第1 事業概要

1. 事業名称

P F I による京都府府営住宅槇島団地（仮称）整備等事業

2. 事業場所

京都府宇治市槇島町大川原地内

3. 事業目的

P F I による京都府府営住宅槇島団地（仮称）整備等事業（以下「本事業」という。）は、京都府宇治市槇島町大川原地内において、京都市伏見区の桃山日向団地の建替整備及び周辺の御牧団地等の集約に伴う現戸数確保のため、新たな府営住宅の整備を行うものである。

本事業を実施するに際しては、民間事業者の優れた能力を活用した効率的かつ効果的な府営住宅、社会福祉施設（認知症高齢者グループホーム及び知的障害者グループホーム）及び集会所と多目的広場を一体的整備する多世代交流スペースの整備を行うとともに、一部用地を活用した地域の活性化に資する施設の整備を行うことにより、府営住宅ストックの円滑な更新と地域のまちづくりに貢献することを期待するものである。

4. 事業内容

（1）府営住宅等建設業務

150戸の府営住宅（子育て支援対応住宅を含む。）、社会福祉施設（認知症高齢者グループホーム及び知的障害者グループホーム）及び集会所と多目的広場を一体的に整備する多世代交流スペースを整備（設計・建設・工事監理）し、府に所有権を移転する。

（2）用地活用業務

府営住宅等建設業務のほかに、民間施設活用用地を府から取得し、自らの事業として民間施設等を整備するものとし、このために必要な行政手続及び近隣住民等との協議は自らの責任において行う。

なお、整備する民間施設等については、地域の活性化につながる施設等の地域のまちづくりに資する施設とする。

ア) 周辺環境への配慮

建築デザインや緑地の配置など、周辺環境と調和した施設の整備を図ること。また、府営住宅等の計画について配慮し、良好なコミュニティ形成がなされるように配慮すること。

イ) 民間施設等の範囲

地域の活性化につながる施設とし、社会的資産として有効に活用されるものとする。

住宅を整備する場合は、良好なファミリー世帯向け住宅や高齢者向け住宅を中心とすること。

5. 事業期間

事業契約締結日から平成24年9月30日までとする。

第2 審査方法等

1. 選定方法

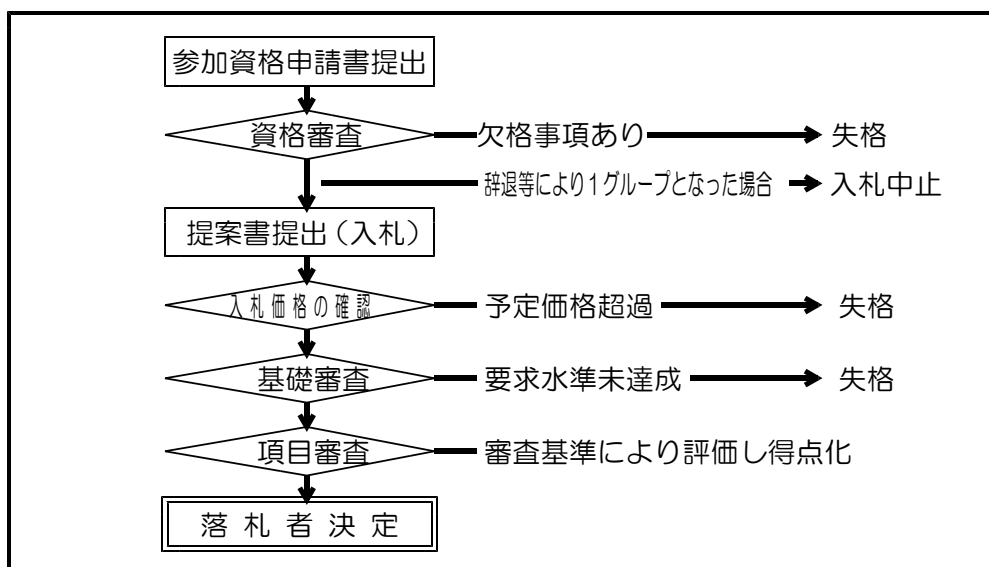
本事業を受注する事業者の選定方法は総合評価一般競争入札とし、提案書類等の審査は「事業者設定基準」の手順に従い実施した。

2. 審査の視点

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った。

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た。

3. 審査の流れ



4. 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。）において実施した。

委員は以下のとおりである。

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）

第3 審査過程と結果

1. 参加資格審査

平成22年9月15日に、2グループから参加表明書が提出され、府は、全グループが参加資格を有していることを確認した。

2. 提案審査

(1) 入札書類・入札価格の確認

平成22年10月8日に、2グループから入札書類（入札書及び提案審査書類）が提出され、府は、下記事項について確認した。

ア 入札書類の確認

提出された入札書類が全て揃っていることを確認した。

イ 府営住宅等整備の対価の確認

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した。

ウ 民間施設活用用地の対価の確認

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した。

(2) 基礎審査

府は、基礎審査において要求水準書に示す要件を満たしているかどうかの判断について、委員会の意見を求めてきたことから、平成22年10月21日及び11月15日に、委員会を開催し審査を行った。

審査に当たっては、評価を客観的に行う観点から、グループ名、代表企業、構成企業の名を伏せて行った。

入札参加者のうちの1グループは、要求水準書のP9の(4)のアの(り)において、『一棟当たりにおける住戸型別配置は、2Kタイプ、2DKタイプ、3DKタイプ混在とし、』とすることを求めていたが、『2棟の住棟配置計画のうち、1棟は、2Kタイプ、2DKタイプが混在し、もう1棟が、3DKのみ』となっており、要求水準書に示す要件を満たしていないものと判断した。