

「PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業」における落札者を下記のとおり決定したので、「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条の規定により公表する。

平成17年3月10日

京都府知事 山田啓二

記

1 落札者

東亜建設工業グループ

2 提案書提出グループ

グループ名	代表企業	構 成 員
岡野組グループ	株式会社岡野組	株式会社吉村建築事務所 近建ビル管理株式会社 上田商事株式会社
大和工商リースグループ	大和工商リース株式会社	大舞工業株式会社
東亜建設工業グループ	東亜建設工業株式会社	金下建設株式会社 オックス・ファシリティーズ株式会社 株式会社類設計室

(グループ名：五十音順)

3 審査結果概要

	Aグループ	Bグループ	Cグループ
定量化審査点	176	82	209
入札価格点	333	176	772
総合評価点	509	258	981

配点の内訳、審査の講評などの詳細は、審査講評のとおり

P F I による京都府府営住宅常団地整備等事業

審査講評

平成17年3月10日

府営住宅常団地 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.	事業内容	1
	(1) 事業目的	1
	(2) 事業期間	1
	(3) 施設の概要等	1
	(4) 事業範囲	1
	(5) 付帯事業	2
3.	事業の実施	2
第2	審査方法等	3
1.	審査の視点	3
2.	審査機関	3
3.	審査の方法	3
	(1) 参加資格審査	3
	(2) 提案審査	3
第3	審査経過と結果	5
1.	参加資格審査	5
2.	提案審査	5
	(1) 入札価格の確認	5
	(2) 基礎審査	5
	(3) 項目審査	5
第4	審査結果の講評	8
1.	総評	8
2.	個別講評	9
	(参考) 提案概要	12

第1 事業概要

1. 事業名称

PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業

2. 事業内容

(1) 事業目的

PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業(以下「本事業」という。)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建設及び維持管理を行うことにより、府民ニーズに応える質の高い行政サービスの提供と財政負担の軽減を図るものである。

(2) 事業期間

事業契約締結日から平成40年3月31日までとする。

ア 施設整備期間 事業契約締結日から平成19年度中

イ 維持管理等期間 平成17年8月1日から 期エリアを開始し、 期エリア及び 期エリアはそれぞれ供用開始ごとに開始し、平成40年3月31日に終了

(3) 施設の概要等

敷地及び施設の概要は以下のとおりである。

ア 場 所 舞鶴市字常

イ 敷地面積 約12,550㎡

ウ 地域・地区等 第一種中高層住居専用地域、高度地区指定無し、防火指定無し、公共下水道接続可

エ 形態規制 建ぺい率 60%

容積率 200%

オ 施設規模 105戸の公営住宅整備及び145戸の公営住宅の維持管理

(4) 事業範囲

施設整備業務範囲は、 期エリア及び 期エリアであり、現在工事中の 期エリア内の40戸の建設終了(平成17年3月完成予定)後に、府営住宅105戸を設計及び建設する。

維持管理業務範囲は、 期エリア、 期エリア及び 期エリアであり、契約締結後、施設完成エリアごとに維持管理業務を開始する。

事業内容は以下の業務及び関連業務とする。

ア 施設整備業務

(ア) 建設前に行われる以下の業務

- ・既存建物の解体及び除却
- ・本事業の実施に伴い事業対象外となる土地の原状回復
- ・地質調査を含む本事業用地等に関する事前調査業務

- (イ) 期エリア、 期エリアの建設に係る以下の業務
- ・施設整備に係る設計（基本設計・実施設計）
 - ・国庫補助金申請書類等の作成支援
 - ・建設工事
 - ・工事監理
 - ・建設工事に伴う近隣対応（家屋調査、電波障害対策等）
 - ・建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務

イ 維持管理業務

- ・建築物及び建築設備保守管理（緊急修繕等、空家修繕、計画修繕、保守、点検）
- ・附带施設等保守管理
- ・修繕等に係る入居者対応
- ・駐車場管理

* 常団地内施設に係る共益費（集会所・外灯等の光熱水費を含む。）は入居者（自治会）が実費を負担する。

(5) 付帯事業

P F I 事業者（特定事業を実施する民間事業者）は、特定事業のほか付帯事業として府の同意を条件に、自らの提案により自らの収益に資する施設を設計・建設・維持管理・運営するなど、入居者の利便性の向上に寄与するサービスの提供を、独立採算にて実施することができる。

付帯事業の範囲は、常団地の建物内で行う（ただし、工及び力はこの限りでない。）ものとし、その内容は概ね以下のとおりとする。

- ア 店舗（コンビニエンスストア、クリーニング取次店、コインランドリー、レンタルショップ）
- イ 飲食店（ファーストフード）
- ウ 福祉施設（保育所、デイケア）
- エ 月極駐車場（入居者用駐車場の空き区画を活用した入居者以外への月極駐車場を含む。）
- オ 学習塾
- カ 自動販売機設置
- キ 入居者等からの依頼による入居者等負担の修繕工事等

3. 事業の実施

落札者は、特別目的会社を設立の上、事業契約を締結し、事業を実施する。

第2 審査方法等

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「事業者選定基準」の手順に従い実施した。審査の視点、方法は、以下のとおりである。

1. 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、建物の意匠、機能性、維持管理業務等における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、施設整備及び維持管理業務については、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。

2. 審査機関

提案内容の審査は、とりわけ専門的見地から判断することが必要なことから、学識経験者(3名)及び行政職員(2名)の合計5名で構成される「事業者選考委員会」(平成16年7月設置)(以下、「委員会」という。)において実施した。(委員会の開催状況は参考(P7)のとおり)

委員会は、各提案について事業者選定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た。

審査委員は以下のとおりである。

- | | | |
|-----|---|------|
| 委員長 | 池田 有隣(京都工芸繊維大学名誉教授、宝塚造形芸術大学教授、同大学院造形研究科長) | |
| 委員 | 衛藤 照夫(社団法人京都府建築士会会長、株式会社ゆう建築設計専務取締役) | |
| 委員 | 高橋 啓(株式会社けいはんな取締役経理部長) | |
| 委員 | 中山 詳三(京都府土木建築部技監) | |
| 委員 | 森本 幸治(京都府出納管理局会計課長) | 以上5名 |

3. 審査の方法

(1) 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、要件を満たしていない場合等は失格とすることとした。

(2) 提案審査

入札書類・入札価格の確認

提出された入札書類が全て揃っていることを確認し、揃っていない場合は失格とし、また、入札書に記載された入札価格が予定価格の範囲内であることを確認し、予定価格を超えている場合は失格とすることとした。

基礎審査

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

なお、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ないこととした。

項目審査

ア) 提案書等に記載された内容について、事業者選定基準に示す定量化審査項目に従って評価し、得点化した。また、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た。

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

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、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た。

なお、算出された得点の小数点以下第1位を四捨五入した。

$$\text{入札価格点} = 30 \times \left(100 - \frac{100 \times \text{入札価格}}{\text{予定価格}} \right)$$

(% 表示)

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た。

第3 審査経過と結果

1. 参加資格審査

平成16年12月15日までに、下記の3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。

グループ名	代表企業	構 成 員
岡野組グループ	株式会社岡野組	株式会社吉村建築事務所 近建ビル管理株式会社 上田商事株式会社
大和工商リースグループ	大和工商リース株式会社	大舞工業株式会社
東亜建設工業グループ	東亜建設工業株式会社	金下建設株式会社 オリックス・ファシリティーズ株式会社 株式会社類設計室

(グループ名：五十音順)

2. 提案審査

(1) 入札価格の確認

府において、入札参加者の入札価格(事業期間中に府が事業者を支払うサービス対価の総額)が、予定価格を下回っていることを確認した。

(2) 基礎審査

府において、基礎審査チェックシート及び事業者選定基準に基づいて、入札参加者の基礎要件の確認を行った。

また、提案書だけでは不明確な箇所については、入札参加者に質問書を送付し文書により確認を行った。

(3) 項目審査

前記の「第2 審査方法等 - 3. 審査の方法 - (2) 提案審査」の手順に従い、下記のとおり総合評価を行い、優秀提案を選定した。

定量化審査点の算出

事業者選定基準に従い、定量化審査における各審査項目と評価指針に基づいて、審査委員の合議により加点事項及び減点事項を決定した。

要求水準を超える提案については、3段階評価により得点を付与し、要求水準は満たしているがサービスや品質に懸念がある事項については3段階評価により減点を行った。

審査項目ごとに得点・減点を集計し、最高得点を得た入札参加者に審査項目ごとに予め定めている配点を付与し、府が求める最高品質に対する「到達度」を乗じた

点数を最終得点とした。

その他の入札参加者には、審査項目ごとに最高得点を得た提案に対する当該参加者の得点の比率に応じて配点した。

以上の手順に従い、第5回から第7回の事業者選考委員会において、提案審査を行った。

なお、委員会における審査は、提出されている書類に基づき行い、提案書だけでは不明確な箇所について、明確にする目的でのみ入札参加者に対する質疑を行った。

その結果、最終的に、審査委員合議のもとに確定した入札参加者ごとの定量化審査点は、下表のとおりであった。

定 量 化 審 査 項 目		配点	A グループ	B グループ	C グループ
1.事業計画に関する項目	事業理念	10	5	1	9
	資金調達の確実性・安全性	10	8	1	7
	事業継続性・安定性への配慮	30	20	6	20
	リスクへの対応策	10	8	0	8
小 計		60	41	8	44
2.施設整備業務に関する項目	全体計画	50	35	15	43
	住戸計画等	50	30	14	32
	施工計画	10	3	5	9
	ライフサイクルへの配慮	30	9	9	9
	その他	10	8	3	10
小 計		150	85	46	103
3.維持管理業務に関する項目	維持管理・修繕計画	45	12	8	27
小 計		45	12	8	27
4.その他総合的項目	地域経済への配慮	30	30	18	24
	コミュニティ-形成への配慮	5	5	2	5
	総合的観点	10	3	0	6
小 計		45	38	20	35
合 計		300	176	82	209

入札価格点の算出

入札価格から入札価格点を算出した。

総合評価点の算出

「定量化審査点」に「入札価格点」を加算した点を「総合評価点」とし、「総合評価点」が最高値となったCグループ（東亜建設工業グループ）の提案を優秀提案として選定した。なお、総合評価の結果は、下表のとおりである。

	Aグループ	Bグループ	Cグループ
定量化審査点	176	82	209
入札価格点 (入札価格)	333 (2,073,794,000円)	176 (2,195,417,400円)	772 (1,732,694,100円)
総合評価点	509	258	981

入札価格は税込みである。

(参考) 委員会の開催状況

回	開催日	場所	主な審議内容
第1回	平成16年7月20日	きょうと平安会館	<ul style="list-style-type: none"> ・委員長、委員長職務代理者の選任 ・委員会の公開・非公開の取り扱い ・事業者選定方法の決定
第2回	平成16年9月6日	府営住宅常団地 ホテル綾部	<ul style="list-style-type: none"> ・現地視察 ・事業者選定基準
第3回	平成16年10月18日	きょうと平安会館	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者選定基準
第4回	平成16年11月11日	ルビノ京都堀川	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者選定基準 ・審査フロー
第5回	平成17年2月8日	きょうと平安会館	<ul style="list-style-type: none"> ・提案審査 <ul style="list-style-type: none"> - 定量化審査点
第6回	平成17年2月22日	ルビノ京都堀川	<ul style="list-style-type: none"> ・提案審査 <ul style="list-style-type: none"> - 定量化審査点 - 入札価格点 - 総合評価点
第7回	平成17年3月8日	きょうと平安会館	<ul style="list-style-type: none"> ・提案審査 <ul style="list-style-type: none"> - 審査講評 - 公表内容の確定

第4 審査結果の講評

1. 総評

本事業は、京都府初のPFI事案であること、既に第1期エリアの住宅の建設に着手されていること、非常に短期間の提案日程であることなどの厳しい条件の中での提案募集であり、参加された3つのグループにおかれては、いずれも意欲的かつ創意工夫が折り込まれた提案をされており、その熱意と努力に多大な敬意を払うところである。

いずれの提案も、府の住宅政策及び常団地に対する考え方、府営住宅にPFI手法を導入することの意義について十分な理解がなされ、事業運営上の課題も認識のもと、府民サービスの向上、地域経済の活性化等においても、民間ならではの工夫が盛り込まれていた。

また、府の求める要求水準については満足した提案であったが、事業計画の確実性・継続性、施設整備における入居者及び近隣住民への配慮、維持管理における確実性・計画性及び全般的な提案の具体性という面で違いがみられ、それらの評価が定量化審査点の結果となっている。

主な審査項目ごとにみても、事業継続性・安定性への配慮については、各グループともにそれぞれのコンソーシアムの特徴を活かした事業実施体制が提案され、また、収支計画面でも不測の事態に備えた方策が提案されているが、具体的な提案が多くあったグループを高く評価した。

資金調達については、各グループとも金融機関から関心表明を受けており、加えて余裕を持った自己資本調達など具体的な資金調達方策を提案しているグループには高い評価を行った。

リスクへの対応方策についても、SPCに極力リスクを滞留させず、不測の際の資金手当等に係る多様な提案があったグループを評価した。

施設整備については、使用目的が公営住宅に限定されていること及び既に府が第1期エリアの住宅を整備していることから、各提案ともデザイン、建築計画等は、第1期エリアと団地全体の調和や住戸計画等に配慮したものとなっていた。

その中で、全体計画については、105戸の住宅を、建物の高さや階数の制限内でかつ周辺への影響が少なくなるよう勾配屋根の採用や周辺民家への日影を極力少なくする建物配置など、各グループともそれぞれに工夫した提案がされていたが、団地内の広場や団地内の通路を取り込んだオープンスペースを設けたり、集会所を多目的に使うことにより団地及び周辺を含めた地域コミュニティ形成に配慮した、優れた提案のあったグループを高く評価した。また、これらの提案では積極的なリサイクル材の利用など、

特定の事業を実施するために複数の企業等が結成した企業体。PFIでは、設計、建設、維持管理等の業務が多岐にわたるため、それぞれの企業が集まってグループを結成する。

詳細な条件が未定の段階で、金融機関が事業者に対して一定の条件を前提として融資する意思を表明したもの。

特別目的会社：PFI契約に基づく事業を行うことを目的として、コンソーシアムの構成企業等が出資して設立される会社のこと。自治体とPFI事業契約を結び、事業の実施に責任を持つ主体となる。

環境への配慮も提案されている。

工事の施工計画については、工事期間中の仮囲いや警備員配置、ISOによる工事管理などの提案があったが、周辺住民への安全性確保についてきめ細かい配慮がされていたグループを高く評価した。

なお、ライフサイクルへの配慮に関しては、各グループとも要求水準やその他の制約が多かったのか、民間独自のノウハウを活かした材料・工法等と言える提案内容には乏しかったが、その他としてインターネット、光ケーブルの導入に対応するスペースの確保などの提案があったものには評価を行った。

次に、維持管理については、各グループとも維持管理担当企業の持つノウハウを活かした提案があったが、修繕に係る迅速かつ適切な対応に関する具体的な提案があったグループを高く評価した。

その他総合的項目のうち、地域経済への配慮に関しては、いずれも地元企業の参加のもとに事業を進めるものとなっているが、より地元企業や地元雇用に配慮したグループを高く評価した。

このような中で、総合評価点が一番高く、優秀提案として選定したCグループの提案は、周辺への日影をもっとも少なくした配置計画としていることや、緑のまちづくりとして5つの広場を設け、団地入居者及び地域のコミュニティ形成への配慮をしていること、建設残土を外に出さない計画、附帯施設の適切な配置、管理面においては、災害発生時の臨時点検や予防点検の実施、日常点検とあわせた修繕による修繕費用の縮減といった点が高い評価を得たものである。なお、実施にあたっては、今後、更に府と共に細部に渡る協議を重ね、より良質な住宅の供給に向けて取り組まれない。

Cグループ以外の提案も優れた点が多々あり、今後の公営住宅の整備・維持管理等に様々な形で示唆を与えるものであった。また、今回PFI事業に応募されたグループ・企業においては、本事業の目的を的確に捉え、府民の利便性向上などに配慮された提案をされたことについて、その積極的な姿勢に敬意を払うとともに、今回の経験を踏まえて今後とも府のまちづくりに一層寄与されることを願うところである。

2. 個別講評

各グループの提案内容に関して、主に評価された内容及び特記すべき事項は下記のとおりであり、これらの提案内容を総合的に検討し、評価を行ったところである。

(1) 事業計画に関する提案審査について

【Aグループ】

地域経済・コミュニティへの貢献

居住者や自治会等による地域共生や自律型管理

資金調達の確実性（自己資本、融資条件）

S P Cの運営及び地域に密着したサービスの提供を可能とする運営体制

資金計画の安定化や資金不足時の対応
府との連携方法
リスクの分担及び抑制

【Bグループ】

地域経済への貢献
バランスのとれたS P C構成と地域に密着したサービスの提供を可能とする運営体制
資金計画の安定化や資金不足時の対応
府との連携方法
リスクの分担

【Cグループ】

地域経済・社会の活性化
良好な環境形成
京都府初のP F I事業としてのモデル確立
工期短縮と4ヶ月の早期供用開始
資金調達の確実性（自己資本、融資条件）
構成企業相互の責任と役割分担によるバランスがとれたS P Cの役員構成
資金計画の安定化や資金不足時の対応
府との連携方法
リスクの分担及び抑制

(2) 施設整備業務に関する提案審査について

【Aグループ】

期エリアの建設工事と調和の取れた建築デザイン・住戸計画等
歩行者・車両の動線分離に配慮した計画
広場と道路との一体的な利用を想定したオープンスペースの確保
利用しやすい集会所の計画
環境に配慮したエコ製品、リサイクル材、府内産木材の積極的な利用
インターネット、光ケーブルの導入に対応するスペースの確保

【Bグループ】

期エリアの建設工事と調和の取れた建築デザイン・住戸計画等
期エリアは、周辺民家との距離を取り、プライバシー・圧迫感に配慮
期エリアの住戸条件を均一とする配慮
I S Oによる工事管理

【Cグループ】

期エリアの建設工事と調和の取れた建築デザイン・住戸計画等
主要な歩行者動線軸上に広場空間を配置するなど、歩行者・車両の動線分離に配

慮した計画

環境に配慮したエコ製品、リサイクル材、府内産木材の積極的な利用

周辺への日影が少なくなるように配慮した住棟配置計画

空地の積極的な活用を図り、団地内の住環境やコミュニティー形成に配慮した土地利用

ユニバーサルデザイン的な配慮

インターネット、光ケーブルの導入に対応するスペースの確保

ISOによる工事管理

(3) 維持管理・修繕計画に関する提案審査について

【Aグループ】

保有するノウハウを活かした維持管理サービス

業務従事者教育プログラムの実施

定期点検により不具合を発見し、修繕計画に反映するシステム

具体的なセルフモニタリング方法

【Bグループ】

入居者に配慮した維持管理実施体制

早期の不具合発見により、屋外での事故を未然に防ぐシステム

【Cグループ】

保有するノウハウを活かした質の高い維持管理サービス

災害の発生に備えた危機管理体制や予防点検

業務従事者教育プログラムの実施

具体的なセルフモニタリング方法

日常点検とあわせた修繕による修繕コストの縮減

(4) その他総合的項目に関する提案について

【Aグループ】

府北部業者の積極的な参画による地域経済への配慮

入居者に配慮したコミュニティー形成への提案

【Bグループ】

府内業者の参画による地域経済への配慮

【Cグループ】

府北部業者の参画による地域経済への配慮

現場見学会の実施など地域に開かれたコミュニティー形成への提案

(参考1)

P F I による京都府府営住宅常団地整備等事業における優秀提案の提案概要

外観図



手前の住棟は 期エリア

配置図



施設計画の概要

構造種別	鉄筋コンクリート造
戸数	期：55戸、期：50戸
階数	地上5階建て
建築面積	約1,800㎡
延床面積	約7,700㎡

(参考2)

P F Iによる京都府府営住宅常団地整備等事業における他のグループの提案概要

Aグループの外観図



奥左側の住棟は 期エリア

Bグループの外観図



手前の住棟は 期エリア