

ＰＦＩによる京都府府営住宅向日台団地整備事業
(第1事業区)
落札者決定基準

令和4年9月2日

京 都 府

目次

第 1.	審査の概要	1
1	落札者決定基準の位置付け.....	1
2	審査方法.....	1
3	意見聴取の実施.....	1
4	審査全体の流れ.....	1
第 2.	第一次審査	3
第 3.	第二次審査	3
1	第二次審査の流れ.....	3
2	提案内容の位置付け.....	3
3	第二次審査の内容.....	3
第 4.	落札者の決定	8

第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PFIによる京都府府営住宅向日台団地整備事業（第1事業区）（以下「本事業」という。）の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手順、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う。

2 審査方法

本事業を実施する事業者の選定方法は、透明性・公平性及び競争性の担保の確保に配慮した上で、各入札参加者からの本事業の実施に係る対価（以下「入札価格」という。）及び事業提案書の提案内容（以下「提案内容」という。）を総合的に評価する総合評価一般競争入札（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2）を採用する。

3 意見聴取の実施

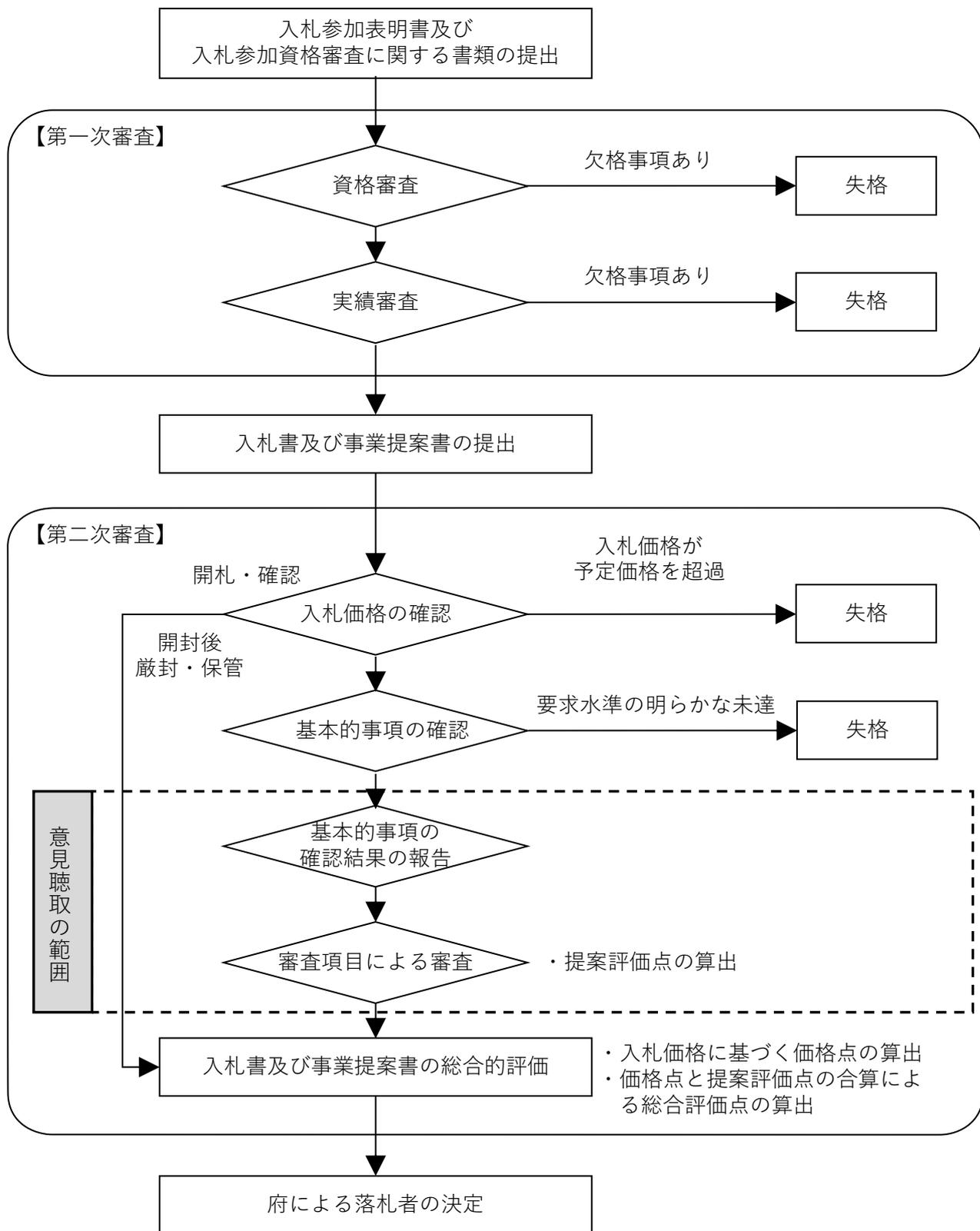
府は、提案内容の審査に関して、幅広い専門的見地からの意見を参考とするために、学識経験者から意見聴取を行う。当該意見聴取において、提案内容に対して評価を行い、その評価を踏まえて、府は落札者を決定する。

4 審査全体の流れ

審査は二段階に分けて実施するものとし、入札参加希望者の資格、実績といった事業遂行能力を確認する「第一次審査」と、第一次審査を通過した入札参加者の入札価格及び提案内容により評価する「第二次審査」を実施する。

なお、第一次審査における審査は、第二次審査の対象者を選定するためのものであり、第一次審査の結果は第二次審査に影響しない。

《審査全体（落札者決定）の流れ》



第2. 第一次審査

第一次審査では、入札参加希望者が、入札説明書の「入札参加者の備えるべき参加資格要件」に規定した事項を満たしているか否かを審査するとともに、本事業を遂行するに当たって必要な能力があると認められるに値する実績等を有しているかどうかを審査する。

第3. 第二次審査

1 第二次審査の流れ

第二次審査では、第一次審査により入札参加資格があると認められた者の提案内容に関する定性的事項及び入札価格に基づく定量的事項に基づいて、総合的な評価を行う。

具体的には、提案内容の評価結果に基づいて「提案評価点」を、入札価格に基づいて「価格点」をそれぞれ算出し、「提案評価点」と「価格点」を合わせて「総合評価点」を算出し、入札参加者の順位付けを行う。

2 提案内容の位置付け

P F I 事業においては、事業契約書に定める「設計業務」が完了した後に、施設の仕様、設計内容、建設業務等の具体的内容が決定されることになるが、総合評価一般競争入札においては、提案内容が入札書の一部を構成するものとなるため、次の範囲において本事業の契約上の拘束力を有することに留意すること。

(1) 要求水準を超える提案の扱い

原則として、落札者の提案内容が、事業契約で定める業務水準となり、落札者は提案内容に拘束されるが、府は、落札者との間で協議の上で、諸事情を考慮し、落札者の提案内容のうち要求水準を超える提案について、その全部又は一部を事業契約で定める業務水準とはしないとの決定をすることができ、落札者は当該府の決定に拘束されることに留意すること。

(2) 意見聴取における意見の扱い

意見聴取において出された意見を踏まえて、提案内容を改善することが望ましいと府が判断し、事業契約の締結の段階で、落札者との間で合意した場合には、業務水準として追加する場合があることに留意すること。

3 第二次審査の内容

(1) 基本的事項の確認

入札参加者が提案書提出時に提案様式集（入札説明書の添付資料）の「要求水準に関する誓約書」及び「要求水準チェックリスト」を提出し、提案内容が府の要求する要求水準を満たすことを確認し、誓約していることを前提に、府は、提案内容が要求水準を満たしているかどうかについて、主に「要求水準チェックリスト」に基づき、提案内容の基本的事項を確認する。提案内容が要求水準を充足するものであると確認できる場合に、要求水準を達成しているものとし、要求水準の明らかな未達の場合は失格とし、その結果を意見聴取において報告する。

ただし、その内容が軽微で意図したものではなく、提案内容及び入札価格に大きな影響を及

ばすものでもなく、かつ、当該内容のみにより失格とすることは却って公平性を欠くと認められる場合には、当該提案を行った入札参加者に確認した上で、当該入札参加者が入札価格の変更を行わずに当該箇所について要求水準を満たすことを条件に失格としないことがある。

また、要求水準を満たしているか否かについて、提案内容からは客観的に読み取れない場合には、別途、当該提案を行った入札参加者に確認することがある。

なお、府による確認は、当該入札参加者の提案についての要求水準違反を免除し、又は受容するものではない。

(2) 事業提案書及び入札書の審査

ア 評価方法

事業提案書及び入札書については、提案内容の評価結果に基づいて「提案評価点」を、入札価格に基づいて「価格点」をそれぞれ算出し、「提案評価点」と「価格点」を合わせて「総合評価点」を算出する。配点は、価格点 40 点、提案評価点 60 点の計 100 点満点とする。

イ 提案評価点の算出

意見聴取において、評価項目ごとの主な評価の視点に基づき、提案内容において要求水準以上の具体的かつ優れた提案について評価する。なお、主な評価の視点は例であり、当該評価の視点以外でも、その提案が評価すべきものと認められる場合は評価する。

評価に当たっては、事業提案書における提案内容を中心に、関連する設計図書等を確認する。また、別途入札参加者に通知するとおり、入札参加者によるプレゼンテーション、入札参加者へのヒアリング等の実施を予定している。

また、入札参加者から提出された事業提案書等に疑義がある場合には、入札参加者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合がある。なお、入札参加者によるプレゼンテーション、入札参加者へのヒアリング等における発言・回答内容等は、事業提案書等における提案内容と同様の扱いとし、本事業の契約上の拘束力を有するものとして取り扱う。

提案内容について、評価項目ごとに、次に掲げる評価ランクに応じた評価点を採点する。提案項目ごとに小数点第 3 位を四捨五入して求めた点数を合計して、提案評価点の得点とする。

【評価ランクに基づく評価点計算方法（地域経済配慮を除く。）】

評価ランク		評価点
A	評価できる提案であり、その内容が特に優れている	配点 × 100%
B	評価できる提案であり、その内容が優れている	配点 × 75%
C	提案内容が標準的である	配点 × 50%
D	提案内容が不十分である	配点 × 25%
失格	要求水準を満たさない提案である	—

【評価項目・配点及び主な評価の視点】

評価項目		主な評価の視点	配点	
1 府営住宅 整備	(1) 敷地利用計画①	<p><コミュニティの形成・次期事業への配慮></p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地利用において、高齢、若年、子育て世帯等の入居者間の多世代交流の促進が図られる提案となっているか。 ・入居者間のコミュニティの形成に有効なスペース（児童遊園・広場、緑地等）に関する提案がされているか。 ・次期事業において無理なく柔軟な計画が可能となるよう配慮された提案となっているか。 ・次期事業の用地としての活用を想定した区画が本事業区内に適切に確保される提案となっているか。 	5	43
	(2) 敷地利用計画②	<p><良好な住環境の形成></p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩車分離の実施、団地出入口の見通しの確保等により、入居者の安全が図られた提案となっているか。 ・団地内の通り抜けの抑止や団地内の死角の除去等により、入居者が安心して暮らすことのできる提案となっているか。 ・ユニバーサルデザインに基づき、高齢者、子ども、障害者等全ての人々が安心かつ安全に、円滑かつ快適に生活できる提案となっているか。 ・住棟及び付帯施設（駐車場、自転車置場、児童遊園・広場等）の配置について、利便性を考慮した提案となっているか。 	5	
	(3) 住棟・住戸計画①	<p><コミュニティの形成></p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者間の日常的なコミュニケーションを促進するため、住棟内の共用空間の工夫に関する提案がされているか。 ・入居者間の良好なコミュニティの形成のため、住棟ごとの住戸タイプのバランスに配慮した提案となっているか。 ・1期工区及び2期工区で整備する戸数・住戸タイプについて、既存入居者の円滑な住替えの実施に資する提案となっているか。 ・将来の入居者のニーズ、世帯人員・構成やライフスタイルの変化に柔軟に対応できる工夫に関する提案がされているか。 	6	
	(4) 住棟・住戸計画②	<p><良好な住環境の形成></p> <ul style="list-style-type: none"> ・住棟及び住戸について、日照、採光、通風、換気、断熱、防露、防水、遮音、開放性、プライバシーの確保に配慮された提案となっているか。 ・良好な居住空間の形成のため、住戸内の動線、設備、仕上げ等に関する提案がされているか。 ・安全性や防犯性の確保により、入居者が安心して暮らすことのできる提案となっているか。 ・ユニバーサルデザインに基づき、高齢者、子ども、障害者等全ての人々が安心かつ安全に、円滑かつ快適に生活できる提案となっているか。 	6	
	(5) 維持管理への配慮	<p><ライフサイクルコストの縮減・入居者負担の軽減></p> <ul style="list-style-type: none"> ・維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上に配慮した提案となっているか。 ・使用資材の選定に当たり、耐候性や耐久性に配慮した提案となっているか。 ・住戸内について、修繕費の入居者負担の軽減に配慮した提案となっているか。 ・住棟内外の共用部分について、入居者による管理の負担軽減に配慮した提案となっているか。 	5	
	(6) 周辺環境への配慮	<p><意匠や景観面の配慮・近隣への配慮></p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺の豊かな自然環境や歴史・文化的環境及び市街地の良好なまち並みとの調和に配慮した提案となっているか。 ・市道第5001号線からの西山の眺望の確保についての工夫に関する提案がされているか。 ・レッドゾーンへの対策について、住戸内外からの景観に配慮した提案となっているか。 ・近隣住宅地等の日照、採光、プライバシー、防音、風害、電波障害、防災、防犯等の住環境に配慮した提案となっているか。 	5	

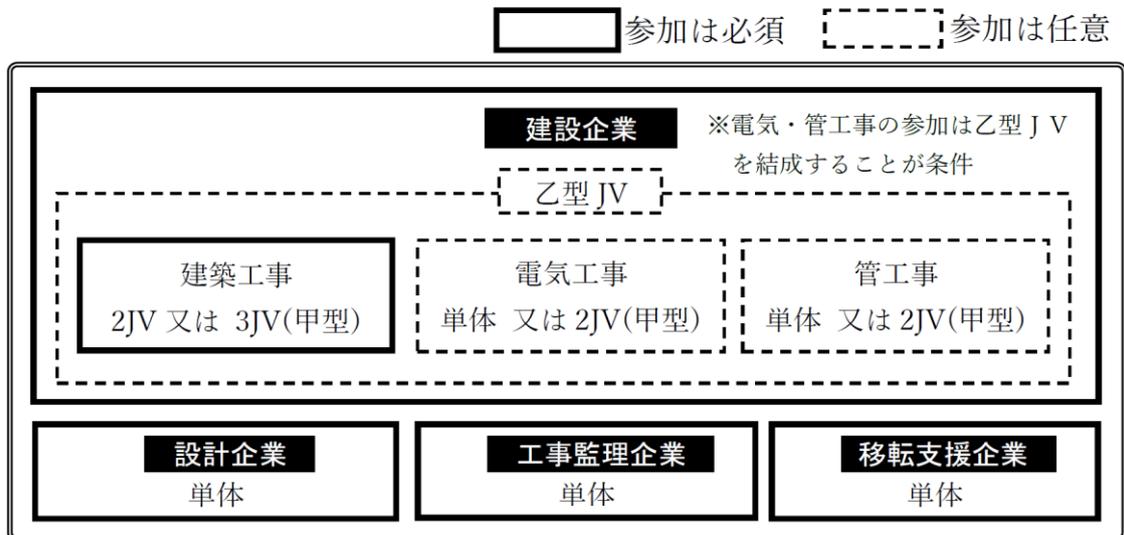
	(7) 地球環境共生への配慮	<p><脱炭素化の推進></p> <ul style="list-style-type: none"> ・積極的に省エネルギー化を推進し、再生可能エネルギーの導入を図る提案となっているか。 ・積極的に木材の使用を図る提案となっているか。 	5	
	(8) 施工計画	<p><工程管理・品質管理・安全対策></p> <ul style="list-style-type: none"> ・適切な工期を確保する提案となっているか。 ・杭工事、コンクリート工事等において、品質管理に資する提案となっているか。 ・工事中の事故等を防ぐための対策を講じる提案となっているか。 ・豪雨や暴風時における対策を講じる提案となっているか。 ・入居者、近隣住民等の工事中の安全確保や、工事による周辺環境への影響の抑制に配慮した提案となっているか。 ・入居者、近隣住民等からの問合せや苦情等について、迅速に対応できる体制を確保した提案となっているか。 	6	
2 入居者移転支援	(1) 移転計画	<p><移転計画の立案></p> <ul style="list-style-type: none"> ・円滑な入居者移転の実施が可能な移転計画の提案となっているか。 	5	9
	(2) 移転支援	<p><移転支援体制・入居者負担の軽減></p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者の円滑な移転の推進を図る人員や体制を確保した提案となっているか。 ・問合せ窓口の設置、説明会の開催等において、夜間、休日対応等の必要な対策を講じた提案となっているか。 ・移転において負担となる引っ越しや大型ごみの処分等について、入居者負担の軽減に配慮した提案となっているか。 ・移転に伴う一時多量ごみの抑制について配慮した提案となっているか。 	4	
3 事業実施体制等	(1) 事業実施体制	<p><事業実施体制の確保></p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業を進める上で必要な実施体制として、代表企業や他の構成企業の役割や責任分担が明確になっているか。 ・事業者のセルフモニタリング体制を確保するとともに、府が行うモニタリングに適切に対応できる体制になっているか。 ・府への報告・連絡・協議の体制が適切に確保されているか。 ・想定されるリスクが十分に検討され、リスクの発生を未然に防止できる体制が適切に確保されているか。 ・リスク発生時においても事業を継続させるためのバックアップ体制が適切に確保されているか。 	4	8
	(2) 地域経済配慮	<p><地域経済への配慮></p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域経済への配慮を行っているか。 <p>⇒評価方法については、次ページのとおり</p>	4	
提案評価点 計			60	

【地域経済配慮の評価方法】

参加グループの構成企業が府内企業の場合は、各配点に係数を乗じた値の合計を加点

種別	配点 4点	府内企業の場合の係数			計算式		
		【a、b、cの係数】 ・府内企業の場合は出資割合 ・府外企業の場合は0					
建設企業	建築	3.0	3JV の場合	JV1 a	JV2 b	JV3 c	$3.0 \times (a+b+c)$
			2JV の場合	a	b		$3.0 \times (a+b) \times 0.8$
	電気 ※乙型JVで参加 の場合のみ	0.3	2JV の場合	a	b		$0.3 \times (a+b)$
			単体 の場合	1.0			$0.3 \times 1.0 \times 0.7$
	管 ※乙型JVで参加 の場合のみ	0.3	2JV の場合	a	b		$0.3 \times (a+b)$
			単体 の場合	1.0			$0.3 \times 1.0 \times 0.7$
設計企業	0.2		1.0			0.2×1.0	
工事監理企業	0.1		1.0			0.1×1.0	
移転支援企業	0.1		1.0			0.1×1.0	

<参考> 参加グループの構成イメージ



ウ 価格点の算出

価格点の算出に当たっての算定式は、次のとおりとし、小数点第3位を四捨五入して求める点数を価格点の得点とする。

【算定式】

$$\text{得点} = 40 \text{ 点} \times \frac{\text{入札参加者中で最低の入札価格※}}{\text{各入札参加者の入札価格}}$$

※予定価格の75/100を下回る場合は、「入札参加者中で最低の入札価格」は「予定価格の75/100」として計算する。

【換算例】

	入札価格	得点	算出
A グループ	48 億円 (①)	40.00 点	40 × (①/①)
B グループ	49 億円 (②)	39.18 点	40 × (①/②)
C グループ	50 億円 (③)	38.40 点	40 × (①/③)

第4. 落札者の決定

府は、価格点と提案評価点を合わせて総合評価点を算出し、入札参加者の順位付けを行う。府は、総合評価点が最も高い者を、落札者として決定する。

なお、総合評価点の最高得点者が複数ある場合には、次の順で決定する。

- ① 提案評価点の得点が高い者
- ② 評価項目中「1 府営住宅整備」の合計得点が高い者
- ③ 評価項目中「2 入居者移転支援」の合計得点が高い者
- ④ 全て同点の場合は、入札参加者のくじ引きによる。