

P F Iによる京都府府営住宅向日台団地整備事業（第1事業区）に係る総合評価一般競争入札において、落札者を決定したので、次のとおり公表する。

令和5年1月20日

京都府知事 西脇 隆俊

1 落札者

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。）に係る総合評価一般競争入札において決定した落札者の代表企業及び構成企業は、次のとおりである。

代表企業	構成企業
株式会社長谷工コーポレーション関西	公成建設株式会社
	株式会社長谷工コーポレーション 大阪エンジニアリング事業部
	株式会社谷脇建築事務所

2 意見聴取の実施

本事業に係る総合評価一般競争入札を実施するに当たり、幅広い専門的見地からの意見を参考とするために、次のとおり学識経験者から意見聴取を行った。

(1) 意見聴取を行った学識経験者 (五十音順)

氏名	役職名等
河合 慎介	京都府立大学大学院生命環境科学研究科教授
高田 光雄	京都美術工芸大学副学長
中村 久美	京都ノートルダム女子大学学長

(2) 意見聴取会の開催

(1)の学識経験者から意見聴取を行うため、意見聴取会を3回開催した。その概要については、次のとおりである。

回次	開催日	主な内容
第1回	令和4年7月22日	・落札者決定基準について
第2回	令和4年12月5日	・現地視察 ・基本的事項の確認結果について ・入札参加者への質問について
第3回	令和4年12月26日	・プレゼンテーション及びヒアリングについて ・提案内容の評価について

3 第一次審査

第一次審査においては、次に掲げる3者を代表企業とするグループから入札参加表明がなされ、いずれも入札参加者の備えるべき参加資格要件を満たしていることを確認した。

(五十音順)

代表企業
株式会社巖建設
株式会社長谷工コーポレーション関西
東レ建設株式会社京滋支店

4 第二次審査

第一次審査を通過した3者全てから入札書及び事業提案書の提出があった。

(1) 入札価格の確認

3者の入札価格が、いずれも府の予定価格以下であることを確認した。

(2) 基本的事項の確認

提案内容が要求水準に示す基本的事項を満たしていることを確認した。

(3) 提案評価

意見聴取会において、入札参加者によるプレゼンテーション及び質疑応答によるヒアリングを行い、落札者決定基準に基づき、公平・公正な視点から提案内容について評価を行った。

評価は、地域経済配慮の項目を除き、各学識経験者が落札者決定基準に掲げた評価項目ごとに行い、それらを平均して次のとおり提案評価点を算出した。

なお、公平を期すため、入札参加者の企業名は伏せて評価を行った。

ア 提案評価点

評価項目	主な評価の視点	配点	提案評価点			
			事業者			
			①	②	③	
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	4.17	4.17	2.08
(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	3.75	3.33	1.67
(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	5.50	4.00	2.00
(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	5.00	3.50	1.50
(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	3.75	3.33	1.67

(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	3.33	2.92	2.50
(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	3.33	3.33	2.50
(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。 ・工事中の事故等の防止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	4.00	3.50	3.00
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	2.92	2.92	2.50
(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	2.67	2.33	2.00
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	2.67	2.33	2.00
(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>(※ 評価方法は落札者決定基準による。)</p>	4	0.72	0.82	3.40
合計点			60	41.81	36.48	26.82

イ 意見聴取結果

提案内容について、意見聴取を行った。落札者となった事業者①に関する意見聴取結果は、次のとおりである。

(7) 府営住宅整備

a 「敷地利用計画①」及び「敷地利用計画②」

パブリックからプライベート空間までの連続性に配慮することで、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期待され、入居者間のコミュニティの形成に比較的有効と考えられた点が評価された。また、団地内の車・自転車・歩行者の動線が交錯しやすい各箇所において、比較の見通しが確保されており、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点が評価された。

b 「住棟・住戸計画①」及び「住棟・住戸計画②」

巧みな住棟内での共用スペースの配置関係と住戸内諸室配置関係から、花壇や縁側の利活用を通じた入居者間の良好なコミュニティ形成が期待できる点、住環境も南向き・南東向きで採光や風通しに配慮している点が評価された。

c 「維持管理への配慮」、「周辺環境への配慮」及び「地球環境共生への配慮」

全住戸からエレベーターが複数台利用できる住棟計画で、故障や更新時の対応のやすさが評価された。また、廃材を活用したバイオマス発電の採用、転用や再生が可能な樹脂型枠の採用等が評価された。

d 「施工計画」

適切な工期、品質管理に資する提案、工事中の事故等の防止対策を講じる提案となっている点が評価された。

(4) 入居者移転支援及び事業実施体制等

入居者移転支援について、これまでの事業実績・経験に基づき、入居者の移転負担を軽減するための創意工夫のある提案がなされた点が評価された。

また、事業実施体制等について、代表企業や他の構成企業の役割や責任分担が明確であり、想定リスクへの対応措置等の観点からも検討されている点が評価された。

(5) 今後の事業実施に当たって

本事業の円滑な実施のため、今後、落札者と府との間で行われる事業契約締結協議及び設計協議の過程において、次の点に留意して取り組むよう付言があった。

a 府道中山向日線への車両動線について

駐車場から府道中山向日線への車両動線に車が過度に集中して通勤時間帯等において渋滞発生の原因となることがないように、府と十分に協議すること。

b レッド対応措置について

レッドゾーンの指定解除が円滑に実施されるよう、府と十分に協議すること。
また、レッド対応措置は提案時点の工法に限定することなく、現地調査、施工実績、安全性、景観への配慮等の観点から、確実な対応が可能な工法を事業者の費用負担と責任において選定し、実施すること。

c 地球環境共生への配慮について

脱炭素化に向けて、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こと。積極的な木材の使用を図るべく、府と十分に協議すること。

d 入居者移転支援について

入居者の円滑な移転の推進を図るため、移転において負担となる引っ越し、大型ごみの処分等について、積極的な負担の軽減を図ること。

(4) 価格点の算出

事業者	①	②	③
入札価格	4,980,740,000 円	4,883,000,000 円	4,920,000,000 円
価格点	39.22	40.00	39.70
(予定価格)	(5,060,909,091 円)		

(※ 入札価格・予定価格ともに、消費税及び地方消費税相当額を除く。)

5 総合評価点

事業者	①	②	③
提案評価点	41.81	36.48	26.82
価格点	39.22	40.00	39.70
総合評価点	81.03	76.48	66.52
順位	1	2	3

6 落札者の決定

府は、上記5の結果を踏まえて審議を行い、上記1のとおり、落札者を決定した。