

## 様式4の1 (一般競争入札)

## 抽出事案説明書

発注機関名：建設交通部住宅課

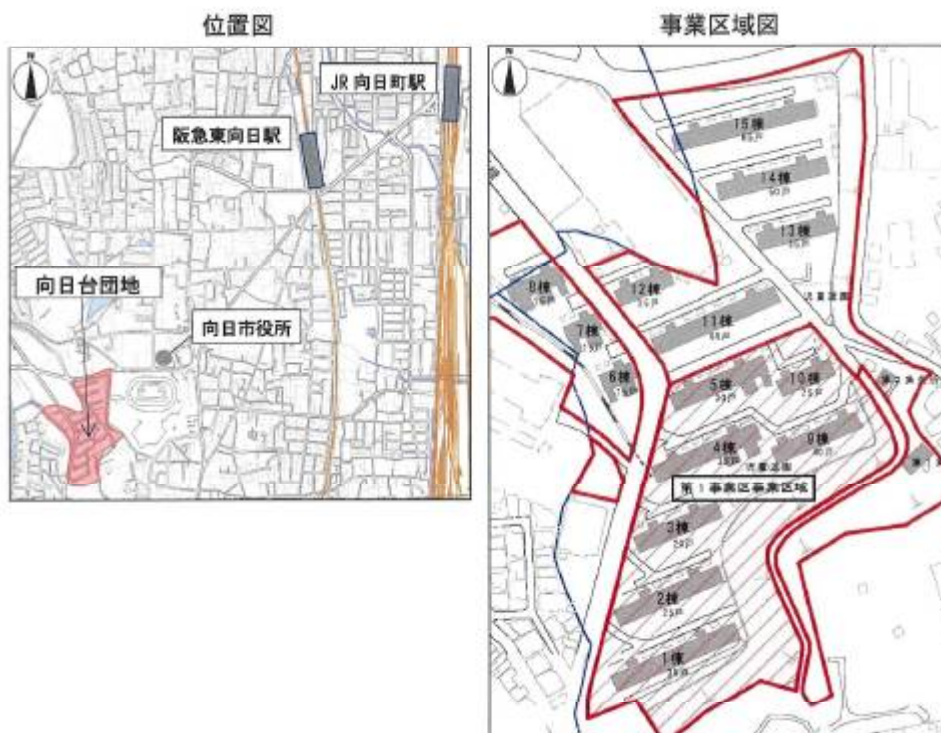
工事名	PFIによる京都府府営住宅向日台団地整備事業（第1事業区）
工事概要	築55年以上となる府営住宅向日台団地は、耐震性能が低く、住棟及び住戸の設備等も古いため、15棟495戸のうち団地南側の7棟205戸を第1事業区として建替えを行うもの (なお、本事業においては、工事だけでなく、設計・工事監理・入居者移転支援を一体として、PFI事業により実施)
入札参加資格及びその資格を設定した理由	WTO対象工事のため、2又は3者による特定建設工事共同企業体(JV)とし、次のとおり資格要件及び同種工事の実績を求めた。 1 代表者 ・経営事項審査総合評定値：建築一式工事1,050点以上 ・施工実績：平成19年度以降完成の建築物に係る延床面積3,000㎡以上の新築又は増築の建築工事の元請実績 ・年平均完成工事高：20億円以上(2JV)、15億円(3JV) 2 構成員1 ・経営事項審査総合評定値：建築一式工事900点以上 ・施工実績：平成19年度以降完成の建築物に係る新築又は増築の建築工事の元請実績 ・年平均完成工事高：3億円以上 3 構成員2(3JVの場合のみ) ・経営事項審査総合評定値：建築一式工事850点以上 ・施工実績：構成員1と同様 ・年平均完成工事高：1.5億円以上 ※入札参加可能共同企業体数：91(2JV)、77(3JV) また、電気・管工事を分離し、上記JVを含めた分担施工型のJVとすることも可能としたほか、設計・工事監理・入居者移転支援を担う企業について、それぞれ入札参加資格を定めた。
入札参加資格があると認められた業者数(申込業者数)	3者(3者)
入札参加資格がないと認められた業者数とその理由	該当なし
入札経過	入札公告 令和4年9月2日 資料配付 令和4年9月2日～11月4日 申請受付 令和4年10月31日～11月4日 申請者数 3者 確認通知 令和4年11月18日 開 札 令和4年11月28日 入札者数 3者 落 札 者 代表企業 株式会社長谷工コーポレーション 関西 (建設企業 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(JV)) 設計企業 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 工事監理企業 株式会社谷脇建築事務所 (移転支援企業 株式会社長谷工コーポレーション 関西) 落札金額 5,478,814,000円(税込) 予定価格 5,567,000,000円(税込) 落 札 率 98.4% (予定価格事後公表)

## 工事概要説明資料

### 1 工事概要

- (1) 工事名 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）
- (2) 工事場所 向日市向日町北山
- (3) 工事概要 築55年以上となる府営住宅向日台団地は、耐震性能が低く、住棟及び住戸の設備等も古いため、団地南側を第1事業区として建替えを行うもの
- ア 既存住宅の解体撤去  
15棟495戸のうち、7棟205戸（5階建て・鉄筋コンクリート造）を解体撤去
- イ 建替住宅の整備  
2棟231戸（7階建て・鉄筋コンクリート造）を整備
- (4) 工期 令和5年3月10日～令和11年3月31日

### 2 位置図、事業区域図



3 現況写真

3・4号棟



10号棟



地方自治法（昭和22年法律第67号）第234条の規定により、次のとおり一般競争入札を実施する。

なお、この入札に係る調達契約は、地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成7年政令第372号）第4条に規定する特定調達契約である。

令和4年9月2日

京都府知事 西 脇 隆 俊

1 入札に付する事項

(1) 事業名

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）

(2) 事業場所

向日市向日町北山

(3) 事業内容

入札説明書のとおり

(4) 事業期間

この公告に係る契約についての京都府議会の議決を得た日から令和11年3月31日まで

2 契約条項を示す場所等

(1) 契約条項を示す場所及び契約に関する事務を担当する組織の名称、所在地等

〒602-8570 京都市上京区下立売通新町西入藪ノ内町

京都府建設交通部住宅課

電話番号（075）414-5363

ファクシミリ番号（075）414-5359

(2) 入札説明書の交付等

ア 交付期間

令和4年9月2日（金）から令和4年11月4日（金）まで

イ 入手方法

(ア) アの期間に、京都府ホームページ（<https://www.pref.kyoto.jp/jutaku/news/mukodaipfi.html>）からダウンロードすること。

(イ) やむを得ず窓口交付を希望する場合は、アの期間（日曜日、土曜日及び祝日を除く。）の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までに、(1)の組織に問い合わせの上、入手すること。

3 入札に参加する者に必要な資格

(1) 入札に参加する者の構成

入札に参加する者は、設計業務を行う企業（以下「設計企業」という。）、建設工事を行う企業（以下「建設企業」という。）、建設工事を監理する企業（以下「工事監理企業」という。）及び入居者移転支援業務を行う企業（以下「移転支援企業」という。）により構成されるグループ（以下「参加グループ」という。）とする。

(2) 参加グループを構成する企業の共通の要件

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であ

ること。

イ 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（平成11年法律第117号）第9条の規定に該当しない者であること。

ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てをした者あつては更生計画の認可がなされていない者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをした者あつては再生計画の認可がなされていない者でないこと。

エ 6の(1)で定める入札参加資格確認申請書（以下「確認申請書」という。）の提出期間の最終日から開札日までの期間において、府の工事等契約に係る指名停止等の措置要領に基づく指名停止（以下「指名停止」という。）がなされていない者であること。

オ 確認申請書を提出するときに府税、消費税又は地方消費税を滞納していない者であること。

カ 確認申請書を提出するときまでに府が発注した業務、建設工事等に関する債務の履行を遅滞していない者であること。

キ 次に掲げるこの事業について府がアドバイザー業務を委託した企業若しくはその協力企業（以下「アドバイザー企業等」という。）又はアドバイザー企業等が資本関係又は人的関係を有する者に該当しないこと。

名称	所在地
三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社	東京都港区虎ノ門五丁目11の2
株式会社東畑建築事務所	大阪市中央区高麗橋二丁目6の10
弁護士法人御堂筋法律事務所	大阪市中央区南船場四丁目3の11 大阪豊田ビル208号室

(3) 参加グループを構成する企業の個別の要件

ア 設計企業

(ア) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定による一級建築士事務所の登録を受けている者であること。

(イ) 確認申請書を提出する時点において、直接的かつ恒常的な雇用関係にある一級建築士が5名以上所属している者であること。

(ウ) 国、地方公共団体、地方公社、地方独立行政法人又は公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律（平成12年法律第127号）第2条第1項に規定する政令で定める法人（以下「国、地方公共団体等」という。）が発注する業務で、平成19年度以降に完成した延床面積が3,000平方メートル以上の建築物の新築又は増築部分の延床面積が3,000平方メートル以上の建築物の増築に係る基本又は実施設計業務の元請（単体で受注したもの又は共同企業体で受注したもので、出資比率が1を出資者数で除した割合の60パーセント以上のものに限る。以下同じ。）としての実績を有する者であること。

(エ) 管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）として自社と直接的かつ恒常的な雇用関係のある技術者を配置することができる者であること。

なお、配置する技術者は、一級建築士の資格を取得後、10年以上の実務経験があ

ること。

(オ) 単体企業であること。

イ 建設企業

特定建設工事共同企業体であつて、(ア)に掲げる要件に該当するもの（以下「建築共同企業体」という。）であること。

なお、電気工事又は管工事については、建築共同企業体が行う工事から分離して行うことができることとし、その場合は、特定建設工事共同企業体であつて、(カ)に掲げる要件に該当するもの（以下「分担型共同企業体」という。）であること。

(ア) 建築共同企業体の要件

a 構成員の数は2又は3者とし、構成員の数が2者の場合の内訳は(イ)及び(ウ)の要件を満たす代表者並びに(イ)及び(エ)の要件を満たす構成員1であり、構成員の数が3者の場合の内訳は(イ)及び(ウ)の要件を満たす代表者、(イ)及び(エ)の要件を満たす構成員1並びに(イ)及び(オ)の要件を満たす構成員2であること。

b 自主結成された共同企業体であること。

c 構成員の数が2者の場合は全ての構成員の出資比率が30パーセント以上であり、構成員の数が3者の場合は全ての構成員の出資比率が20パーセント以上であること。

d 同一の者が2以上の構成員を兼ねることはできないものであること。

また、構成員は、資本関係又は人的関係について、次の(a)から(e)までのいずれにも該当しない者であること。

(a) 他の構成員の発行済み株式の50パーセントを超える株式を所有していること。

(b) 他の構成員の資本総額の50パーセントを超える出資をしていること。

(c) 他の構成員が発行済み株式の50パーセントを超える株式を所有していること。

(d) 他の構成員が資本総額の50パーセントを超える出資をしていること。

(e) 代表権を有する役員が他の構成員の代表権を有する役員を兼ねていること。

e 建築共同企業体の協定書は、平成17年6月1日付け7指第216号京都府土木建築部長通知に基づく「特定建設工事共同企業体協定書（甲型）」（以下「甲型協定書」という。）によること。

(イ) 建築共同企業体の全ての構成員が満たす要件

a 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条の規定による建築工事業に係る特定建設業の許可を受けている者であること。

b 確認申請書を提出する時点において、健康保険、厚生年金及び雇用保険の全てに加入している者（法令の規定により適用を除外されている者を除く。）であること。

(ウ) 建築共同企業体の代表者が満たす要件

a 建設業法第27条の23第1項の規定による経営事項審査のうち、審査基準日が確認申請書提出期間の初日以前1年7月以内のものであつて、直近のもの（以下「対

- 象経審」という。)における建築一式工事の総合評定値が1,050点以上の者であること。
- b 国、地方公共団体等が発注する工事で、平成19年度以降に完成した延床面積が3,000平方メートル以上の建築物の新築又は増築部分の延床面積が3,000平方メートル以上の建築物の増築に係る建築工事の元請としての施工実績を有する者であること。
  - c 監理技術者又は主任技術者として、建築一式工事に係る監理技術者資格を有する自社と直接的かつ恒常的な雇用関係のある技術者を工事現場に専任で配置することができる者であること。  
なお、配置する技術者は、国、地方公共団体等が発注する工事で、平成19年度以降に完成した延床面積が3,000平方メートル以上の建築物の新築又は増築部分の延床面積が3,000平方メートル以上の建築物の増築に係る建築工事の元請の監理技術者、主任技術者又は担当技術者として従事した経験を有すること。
  - d 対象経審における建築一式工事の一級の技術職員数が2名以上の者であること。
  - e 構成員の数が2者の場合は対象経審における建築一式工事の年平均完成工事高が20億円以上の者であり、構成員の数が3者の場合は対象経審における建築一式工事の年平均完成工事高が15億円以上の者であること。
  - f 出資比率が、建築共同企業体の構成員中最大の者であること。
- (エ) 建築共同企業体のその他の構成員1が満たす要件
- a 対象経審における建築一式工事の総合評定値が900点以上の者であること。
  - b 国、地方公共団体等が発注する工事で、平成19年度以降に完成した建築物の新築又は増築に係る建築工事の元請としての施工実績を有する者であること。
  - c 我が国に主たる営業所を有する者の施工実績にあつては、京都府内におけるものとする。
  - d 主任技術者として、建築一式工事に係る監理技術者資格又は主任技術者資格(国家資格に限る。)を有する自社と直接的かつ恒常的な雇用関係のある技術者を工事現場に専任で配置することができる者であること。
  - e 対象経審における建築一式工事の一級の技術職員数が2名以上の者であること。
  - f 対象経審における建築一式工事の年平均完成工事高が3億円以上の者であること。
- (オ) 建築共同企業体のその他の構成員2が満たす要件
- a 対象経審における建築一式工事の総合評定値が850点以上の者であること。
  - b 国、地方公共団体等が発注する工事で、平成19年度以降に完成した建築物の新築又は増築に係る建築工事の元請としての施工実績を有する者であること。
  - c 我が国に主たる営業所を有する者の施工実績にあつては、京都府内におけるものとする。
  - d 主任技術者として、建築一式工事に係る監理技術者資格又は主任技術者資格(国家資格に限る。)を有する自社と直接的かつ恒常的な雇用関係のある技術者を工事現場に専任で配置することができる者であること。
  - e 対象経審における建築一式工事の一級の技術職員数が2名以上の者であること。

- f 対象経審における建築一式工事の年平均完成工事高が1億5,000万円以上の者であること。
- (カ) 分担型共同企業体の要件
- 電気工事又は管工事を建築共同企業体が行う工事から分離して行う場合に結成する分担型共同企業体は、次に掲げる要件に該当するものであること。
- a 構成員の数は2又は3者とし、その内訳は建築共同企業体及び(キ)の要件を満たす構成員又は(ク)の要件を満たす構成員のいずれかであること。
  - b 自主結成された共同企業体であること。
  - c 同一の者が2以上の構成員（当該構成員が特定建設工事共同企業体である場合は、当該特定建設工事共同企業体の構成員を含む。cにおいて同じ。）を兼ねることとはできないものであること。  
また、構成員は、資本関係又は人的関係について、次の(a)から(e)までのいずれにも該当しない者であること。
    - (a) 他の構成員の発行済み株式の50パーセントを超える株式を所有していること。
    - (b) 他の構成員の資本総額の50パーセントを超える出資をしていること。
    - (c) 他の構成員が発行済み株式の50パーセントを超える株式を所有していること。
    - (d) 他の構成員が資本総額の50パーセントを超える出資をしていること。
    - (e) 代表権を有する役員が他の構成員の代表権を有する役員を兼ねていること。
  - d 分担型共同企業体の協定書は、平成17年6月1日付け7指第216号京都府土木建築部長通知に基づく「特定建設工事共同企業体協定書（乙型）」によること。
- (キ) 分担型共同企業体の電気工事を行う構成員が満たす要件
- 単体企業又は特定建設工事共同企業体とすること。
- a 単体企業（以下「電気単体企業」という。）の要件
    - c及びdの要件を満たす者であること。
  - b 特定建設工事共同企業体（以下「電気共同企業体」という。）の要件
    - (a) 構成員の数を2者とし、その内訳はc及びeの要件を満たす代表者並びにc及びfの要件を満たすその他の構成員であること。
    - (b) 自主結成された特定建設工事共同企業体であること。
    - (c) 構成員の出資比率は、全ての構成員が、30パーセント以上の出資比率であること。
    - (d) 電気共同企業体の協定書は、甲型協定書によること。
  - c 電気単体企業又は電気共同企業体の全ての構成員が満たす要件
    - (a) 建設業法第3条の規定による電気工事業に係る特定建設業の許可を受けている者であること。
    - (b) 確認申請書を提出する時点において、健康保険、厚生年金及び雇用保険の全てに加入している者（法令の規定により適用を除外されている者を除く。）であること。
    - (c) 国、地方公共団体等が発注する工事で、平成19年度以降に完成した建築物の



- 新築又は増築に係る電気工事の元請としての施工実績を有する者であること。
- (d) 我が国に主たる営業所を有する者の施工実績にあつては、京都府内におけるものとする。
  - (e) 対象経審における電気工事の年平均完成工事高が5,000万円以上の者であること。
- d 電気単体企業が満たす要件
- (a) 対象経審における電気工事の総合評定値が920点以上の者であること。
  - (b) 監理技術者又は主任技術者として、電気工事に係る監理技術者資格を有する自社と直接的かつ恒常的な雇用関係のある技術者を工事現場に専任で配置することができる者であること。
- e 電気共同企業体の代表者が満たす要件
- (a) 対象経審における電気工事の総合評定値が920点以上の者であること。
  - (b) 監理技術者又は主任技術者として、電気工事に係る監理技術者資格を有する自社と直接的かつ恒常的な雇用関係のある技術者を工事現場に専任で配置することができる者であること。
  - (c) 出資比率が、電気共同企業体の構成員中最大の者であること。
- f 電気共同企業体のその他の構成員が満たす要件
- (a) 対象経審における電気工事の総合評定値が740点以上の者であること。
  - (b) 主任技術者として、電気工事に係る監理技術者資格又は主任技術者資格(国家資格に限る。)を有する自社と直接的かつ恒常的な雇用関係のある技術者を工事現場に専任で配置することができる者であること。
- (ク) 分担型共同企業体の管工事を行う構成員が満たす要件
- 単体企業又は特定建設工事共同企業体とすること。
- a 単体企業(以下「管単体企業」という。)の要件
    - c及びdの要件を満たす者であること。
  - b 特定建設工事共同企業体(以下「管共同企業体」という。)の要件
    - (a) 構成員の数を2者とし、その内訳はc及びeの要件を満たす代表者並びにc及びfの要件を満たすその他の構成員であること。
    - (b) 自主結成された特定建設工事共同企業体であること。
    - (c) 構成員の出資比率は、全ての構成員が、30パーセント以上の出資比率であること。
    - (d) 管共同企業体の協定書は、甲型協定書によること。
- c 管単体企業又は管共同企業体の全ての構成員が満たす要件
- (a) 建設業法第3条の規定による管工事業に係る特定建設業の許可を受けている者であること。
  - (b) 確認申請書を提出する時点において、健康保険、厚生年金及び雇用保険の全てに加入している者(法令の規定により適用を除外されている者を除く。)であること。
  - (c) 国、地方公共団体等が発注する工事で、平成19年度以降に完成した建築物の新築又は増築に係る管工事の元請としての施工実績を有する者であること。

- (d) 我が国に主たる営業所を有する者の施工実績にあっては、京都府内におけるものとする。
- (e) 対象経審における管工事の年平均完成工事高が5,000万円以上の者であること。
- d 管単体企業が満たす要件
  - (a) 対象経審における管工事の総合評定値が890点以上の者であること。
  - (b) 監理技術者又は主任技術者として、管工事に係る監理技術者資格を有する自社と直接的かつ恒常的な雇用関係のある技術者を工事現場に専任で配置することができる者であること。
- e 管共同企業体の代表者が満たす要件
  - (a) 対象経審における管工事の総合評定値が890点以上の者であること。
  - (b) 監理技術者又は主任技術者として、管工事に係る監理技術者資格を有する自社と直接的かつ恒常的な雇用関係のある技術者を工事現場に専任で配置することができる者であること。
  - (c) 出資比率が、管共同企業体の構成員中最大の者であること。
- f 管共同企業体のその他の構成員が満たす要件
  - (a) 対象経審における管工事の総合評定値が740点以上の者であること。
  - (b) 主任技術者として、管工事に係る監理技術者資格又は主任技術者資格（国家資格に限る。）を有する自社と直接的かつ恒常的な雇用関係のある技術者を工事現場に専任で配置することができる者であること。
- ウ 工事監理企業
  - (ア) 建築士法第23条の規定による一級建築士事務所の登録を受けている者であること。
  - (イ) 確認申請書を提出する時点において、直接的かつ恒常的な雇用関係にある一級建築士が2名以上所属している者であること。
  - (ウ) 単体企業であること。
- エ 移転支援企業
  - (ア) 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条の規定による宅地建物取引業の免許を受けている者であること。
  - (イ) 確認申請書を提出する時点において、直接的かつ恒常的な雇用関係にある宅地建物取引士が2名以上所属している者であること。
  - (ウ) 単体企業であること。
- 4 入札参加に関する事項
 

入札に参加することを希望する者は、入札説明書において示す確認申請書及び一般競争入札参加資格確認資料（以下「資格確認資料」という。）を提出し、入札参加資格の確認を受けなければならない。
- 5 総合評価に関する事項
  - (1) 総合評価の方法
 

この事業の総合評価については、入札金額に基づく価格点（40点）に事業提案に関する定性的な評価により算出した提案評価点（60点）を加えた総合評価点をもって行うも

のとする。

(2) その他

総合評価に関する事項の詳細については、入札説明書による。

6 入札参加資格の確認

(1) 提出期間

令和4年10月31日（月）から令和4年11月4日（金）まで

(2) 提出場所

2の(1)に同じ。

(3) 提出方法

ア 持参により提出する場合

提出期間（祝日を除く。）の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までの間に提出すること。

イ 郵送により提出する場合

書留郵便で提出期間内に必着のこと。

7 入札参加資格確認通知

入札参加資格を有することを確認した者には、一般競争入札参加資格確認通知を行う。

8 入札手続等

(1) 入札書及び事業提案に関する資料（以下「入札書等」という。）の提出並びに開札の日時、場所等

ア 日時

令和4年11月28日（月）午前10時

イ 場所

京都市上京区下立売通新町西入藪ノ内町

京都府職員福利厚生センター和室

ウ 郵送による場合の入札書等の受領期限、提出先等

(ア) 受領期限

令和4年11月25日（金）

(イ) 提出先

2の(1)に同じ。

(ウ) その他

郵送による場合の入札書等の提出方法は、入札説明書において指定する。

(2) 入札の方法

持参又は郵送によることとし、電送による入札は認めない。

(3) 開札に立ち会う者

開札は、入札者又は代理人を立ち合わせて行うものとする。ただし、入札者又は代理人が立ち会わない場合は、この入札事務に関係のない職員を立ち合わせて行うものとする。

(4) 入札書に記載する金額

落札決定に当たっては、入札書に記載された金額に当該金額の100分の10に相当する額を加算した金額（当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた金

額)をもって落札金額とするので、入札者は、消費税及び地方消費税に係る課税事業者であるか免税事業者であるかを問わず、見積もった契約希望金額の110分の100に相当する金額を入札書に記載すること。

(5) 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は、無効とする。

- ア 3に掲げる入札に参加する者に必要な資格のない者の行った入札
- イ 確認申請書又は資格確認資料を提出しなかった者の行った入札
- ウ 確認申請書又は資格確認資料に虚偽の記載をした者の行った入札
- エ 同じ入札に2以上の入札(他人の代理人としての入札を含む。)をした者の行った入札
- オ 入札に関し、不正の利益を得るための連合その他の不正行為をした者又はその疑いのある者の行った入札
- カ 入札参加資格確認後、指名停止措置を受けて開札時点において指名停止期間中である者、指名停止期間中である構成員を含む共同企業体等、開札時点において入札に参加する者に必要な資格のない者の行った入札
- キ 金額を訂正した入札書又は金額を特定することができない入札書で入札した者の行った入札
- ク 氏名、印鑑(電子署名を含む。)若しくは重要な文字が誤脱又は不明瞭なため、入札参加者又は対象案件を特定することができない入札書(封筒を含む。)で入札した者の行った入札
- ケ 開札の日時において有効な内訳書を提出していない者の行った入札
- コ 他人の氏名又は他の商号が記載された内訳書を提示し、又は提出した者の行った入札
- サ 入札金額と異なる内訳書の合計金額(消費税及び地方消費税相当額を含まない額)を提示し、又は提出した者の行った入札
- シ 開札日において有効な対象経審の結果通知のない者の行った入札
- ス 技術者の専任を入札に参加する者に必要な資格としている工事において、入札を辞退すべき入札に入札書を提出した者の行った入札
- セ 参加グループの代表者以外の者の行った入札
- ソ 入札説明書に示した入札に関する条件に違反した者の行った入札

(6) 入札の辞退

入札に参加することができない事情がある場合には、入札書を提出するまで(郵送する場合は入札書が(1)のウの(イ)の提出先に到達するまで)は、入札を辞退することができる。この場合、入札辞退届を提出しなければならない。

このとき、正当な理由なく入札を辞退した場合は、指名停止措置を行うことがある。

(7) 落札者の決定方法

- ア 京都府会計規則(昭和52年京都府規則第6号。以下「規則」という。)第145条の予定価格の制限の範囲内で総合評価点が最も高い者を落札者とする。
- イ 総合評価点が最も高い者が2人以上あるときの落札者の決定については、入札説明書による。

- (8) 契約の手續において使用する言語及び通貨  
日本語及び日本国通貨に限る。
- (9) 契約書作成の要否  
要する。
- 9 入札保証金  
免除する。
- 10 違約金  
落札者が契約を締結しないときは、落札金額の100分の5相当額の違約金を徴収する。  
京都府暴力団排除条例（平成22年京都府条例第23号）第13条第5項の規定による誓約書を  
発注者が指定する日までに提出しないため契約しない場合、配置予定技術者調書に記載さ  
れた技術者を配置しない場合又は技術者が資格要件若しくは専任要件を満たさないことが  
判明した場合も、同様とする。
- 11 契約保証金  
落札者は、契約金額の100分の10以上の額の契約保証金を、契約締結と同時に納付しな  
なければならない。ただし、銀行その他契約担当者が確実と認める金融機関（以下「銀行等」  
という。）が振り出し、若しくは支払保証をした小切手又は銀行等の保証をもって契約保  
証金の納付に代えることができ、規則第159条第2項各号のいずれかに該当する場合は、  
免除する。
- 12 契約手續  
(1) この公告に係る契約の締結については、仮契約締結後、京都府議会の議決を要する  
ものである。  
(2) 落札者（各構成員）が落札決定後、仮契約を締結するまでに指名停止措置等に該当  
する行為を行ったときは、当該落札決定を取り消すことがある。  
(3) 仮契約の当事者が仮契約の締結後、京都府議会の議決を得る日までに京都府の指名  
停止措置等に該当する行為を行ったときは、当該仮契約を解除することがある。
- 13 その他  
(1) この入札の実施については、1から12までに定めるもののほか、規則の定めるところ  
による。  
(2) 詳細は、入札説明書による。  
(3) この公告に係る調達に関し、政府調達に関する苦情の処理手続要綱（平成8年京都  
府告示第485号）に基づく苦情申立てがあったときは、契約を締結しないこと又は契約  
の執行を停止し、若しくは契約を解除することがある。  
(4) 落札者は、配置予定技術者調書に記載した技術者を当該工事に配置することとする。  
なお、技術者の配置については、専任配置を徹底するとともに、京都府ホームページ  
に掲載されている「建設工事と技術者の配置について」（<https://www.pref.kyoto.jp/nyusatu/nyukeiseido/gijutusha.html>）を遵守すること。  
(5) (4)の遵守の不履行が確認されたときは、指名停止措置を行うことがある。
- 14 Summary  
(1) Subject matter of the contract:  
The first project area rebuilding of prefectural Mukoudai's public housing e

omplex under the PFI method

(2) Time, date and location for bid submission:

Time: 10:00 AM

Date: Monday, November 28, 2022

Location: Japanese-style room, Employees Health and Welfare Center Kyoto Prefectural Office

(3) Deadline for bid submission by post:

Friday, November 25, 2022

(4) Opening of bids:

Time: 10:00 AM

Date: Monday, November 28, 2022

Location: Japanese-style room, Employees Health and Welfare Center Kyoto Prefectural Office

(5) For further information:

Housing Division, Department of Construction and Transportation, Kyoto Prefectural Government

Yabunouchi-cho, Shinmachi-Nishiiru, Shimodachiuri-dori, Kamigyo-ku, Kyoto 602-8570, Japan

TEL: (075) 414-5363 FAX: (075) 414-5359

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)  
入札説明書

令和4年9月2日  
京 都 府

## 目次

<b>第1.</b>	<b>入札説明書の定義</b> .....	<b>1</b>
<b>第2.</b>	<b>事業内容に関する事項</b> .....	<b>2</b>
1	事業概要.....	2
2	本事業の実施に当たり遵守すべき法規制・適用基準等.....	4
<b>第3.</b>	<b>民間事業者の募集及び選定に関する事項</b> .....	<b>5</b>
1	民間事業者の募集及び選定の方法.....	5
2	募集及び選定のスケジュール.....	5
3	入札参加者の備えるべき参加資格要件.....	5
4	入札に関する手続等.....	13
5	落札者の選定.....	16
<b>第4.</b>	<b>入札に関する条件</b> .....	<b>17</b>
1	立地に関する事項.....	17
2	土地に関する事項.....	17
3	府営住宅整備に関する事項.....	17
4	事業者の収入及び府の支払いに関する事項.....	17
5	応募に関する留意事項.....	19
<b>第5.</b>	<b>事業契約の締結等</b> .....	<b>22</b>
1	基本協定の締結.....	22
2	契約手続における交渉.....	22
3	事業契約の締結.....	22
4	違約金の支払い.....	22
5	その他.....	22
<b>第6.</b>	<b>事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項</b> .....	<b>23</b>
1	事業者の責任ある履行について.....	23
2	府と事業者の責任分担.....	23
3	業務の要求水準.....	23
4	事業者の責務の履行に関する事項.....	23
5	府による本事業の実施状況の確認（モニタリング）.....	23
6	事業期間中の事業者と府の関わり.....	24
7	事業の終了.....	24



<b>第 7.</b>	<b>事業契約の解釈について異議が生じた場合の措置に関する事項</b> .....	<b>26</b>
1	協議方法に関する事項 .....	25
2	紛争の際の裁判所に関し必要な事項 .....	25
<b>第 8.</b>	<b>事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項</b> .....	<b>25</b>
1	事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合 .....	25
2	府の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合 .....	25
3	いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合 .....	25
<b>第 9.</b>	<b>法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項</b> .....	<b>26</b>
1	法制上及び税制上の措置に関する事項 .....	26
2	財政上及び金融上の支援に関する事項 .....	26
3	その他支援に関する事項 .....	26
<b>第 10.</b>	<b>その他事業の実施に関し必要な事項</b> .....	<b>27</b>
1	情報の公表 .....	27
2	本事業の担当課 .....	27

**添付書類**

- 別添資料 1 要求水準書（府営住宅整備編）
- 別添資料 2 要求水準書（入居者移転支援編）
- 別添資料 3 落札者決定基準
- 別添資料 4 提案様式集
- 別添資料 5 基本協定書（案）
- 別添資料 6 事業契約書（案）

## 第1. 入札説明書の定義

この「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）入札説明書」（以下「入札説明書」という。）は、京都府（以下「府」という。）が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（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づき特定事業として選定した「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。）を実施する民間事業者の選定に係る総合評価一般競争入札を公告するに当たり、入札参加を希望する者を対象に配付するものであり、入札公告と一体を成すものである。

入札説明書に併せて交付する次の別添資料も入札説明書と一体の資料とし、これらの全資料を含めて「入札説明書等」と定義する。

別添資料1 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）要求水準書（府営住宅整備編）（以下「要求水準書（府営住宅整備編）」という。）

別添資料2 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）要求水準書（入居者移転支援編）（以下「要求水準書（入居者移転支援編）」という。）

※上記別添資料1・2を総称して「要求水準書」という。

別添資料3 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（以下「落札者決定基準」という。）

別添資料4 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）提案様式集（以下「様式集」という。）

別添資料5 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）基本協定書（案）（以下「基本協定書（案）」という。）

別添資料6 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）事業契約書（案）（以下「事業契約書（案）」という。）

なお、入札説明書等と「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）実施方針」（令和4年3月23日公表。以下「実施方針」という。）、「実施方針に関する質問・意見への回答」（令和4年4月28日公表）、「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）要求水準書（案）」（令和4年5月9日公表。以下「要求水準書（案）」という。）又は「要求水準書（案）」に関する質問・意見への回答（令和4年6月30日公表）に相違のある場合は、入札説明書等の内容を優先する。

入札説明書等に記載のない事項については、入札説明書等に関する質問への回答による。

## 第2. 事業内容に関する事項

### 1 事業概要

#### (1) 事業名称

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）

#### (2) 事業に供される公共施設の種類

231戸の府営住宅（付帯施設等を含む。）

#### (3) 公共施設の管理者

京都府知事 西脇 隆俊

#### (4) 事業の目的

京都府府営住宅向日台団地（以下「向日台団地」という。）は、昭和41～42年度に建設された府営住宅であり、建設から約55年が経過し、老朽化が進行している。また、現在の耐震基準に適合する耐震性能を有していない上、住棟及び住戸の設備等も古く、バリアフリーにも対応していないため、現代の生活に合わなくなっている。これらに加え、住民の高齢化及び子育て世代の減少が進んでおり、これらがさらに進行すると、コミュニティの維持が困難になり、地域活動の低下が危惧される場所である。

これらの状況に対応するため、府は、向日台団地の建替えを行い、安心・安全な住環境の形成を図るとともに、建替えによって従来のコミュニティに新たな世代が加わることで、子どもが地域で生まれ、全ての世代にとって暮らしやすいまちづくりを推進するものである。

向日台団地の建替えに当たっては、団地の規模が大きいことから、南側の第1事業区と北側の第2事業区に分けて、段階的に整備を進めることとし、本事業については、第1事業区の建替えとして、現入居者のための住戸を集中的に整備することとする。

なお、本事業の実施に当たっては、入居者の負担を少なくしつつ、迅速かつ効率的に建替えを実施できるよう、P F I法に基づき、P F I事業として実施する。

#### (5) 事業の概要

府は、本事業において231戸の新たな府営住宅（以下「建替住宅」という。）の整備を計画している。

本事業の実施に際して、府と事業契約を締結し、事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）は、次に掲げる業務を行う。

- ア 向日台団地1～5、9及び10号棟（計7棟205戸、以下「既存住宅」という。）を解体撤去する。
- イ 事業用地（既存住宅の立地する区域を中心とした、要求水準書（府営住宅整備編）の別紙1で示す事業区域の敷地をいう。以下同じ。）の中で、建替住宅を整備する。なお、整備は2期に分けて実施するものとする。
- ウ 建替住宅の整備に当たり、事業用地内に土砂災害特別警戒区域が存することについて、対策工事等必要な措置（以下「レッド対応措置」という。）を講じる。
- エ 向日台団地の入居者の移転に関する業務（以下「入居者移転支援業務」という。）を行う。

なお、事業用地のうち、建替住宅を整備する用地以外の敷地については、第2事業区に係る事業の用地としての活用を想定している。

#### (6) 事業方式の概要

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、事業者が、事業用地内に存在する既存住宅を解体撤去し、新たに建替住宅を整備した後、府に所有権を移転するBT（Build Transfer）方式とする。

#### (7) 業務の範囲

本事業において事業者が実施する業務範囲は、次のとおりとし、その詳細については、要求水準書による。

##### ア 事業計画の策定に関する業務

事業者は、入札手続において提出した事業提案書に基づき、府営住宅の整備に関する業務（以下「府営住宅整備業務」という。）及び入居者移転支援業務の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定する。

##### イ 府営住宅整備業務

事業者は、府営住宅整備業務として、次に掲げる業務を行う。

- (ア) 事前調査に関する業務
- (イ) 既存住宅等（既存住宅及びその付帯施設等をいう。以下同じ。）の解体撤去に関する業務
- (ウ) 建替住宅等（建替住宅及びその付帯施設等をいう。以下同じ。）の整備に関する業務
- (エ) レッド対応措置等に関する業務
- (オ) その他府営住宅整備業務の実施に必要な業務

ウ 入居者移転支援業務

事業者は、入居者移転支援業務として、次に掲げる業務を行う。

- (ア) 移転計画の策定に関する業務
- (イ) 仮移転等支援業務
- (ウ) 本移転支援業務
- (エ) その他入居者移転支援業務の実施に必要な業務

(8) 事業者の事業期間

本事業の実施に係る事業期間は、この公告に係る契約についての京都府議会の議決を得た日から令和11年3月31日までとする。

(9) 事業実施スケジュール

本事業のスケジュールは、概ね次に示すとおりとするが、工期の短縮等、事業者によるスケジュールの効率化の提案は可能とする。

スケジュール	業務内容
令和5年3月頃	事業契約締結
令和5年度頃	設計、各種申請手続、仮移転住戸の補修等
令和6年度～令和7年度頃	既存住宅等の解体撤去、建替住宅等の整備等（1期）
令和8年度～令和9年度頃	既存住宅等の解体撤去、建替住宅等の整備等（2期）
令和10年度頃	既存住宅等の解体撤去、敷地の整備等（3期）

2 本事業の実施に当たり遵守すべき法規制・適用基準等

本事業を実施するに当たり、遵守すべき法規制及び適用される基準等については、要求水準書を参照すること。

なお、遵守すべき法規制・適用基準等の内容と要求水準書（別紙を含む。）の記載内容に齟齬等があるときは、法規制・適用基準等の内容が優先する（ただし、要求水準書（別紙を含む。）の記載内容が法規制・適用基準等の内容を上回るときは、その限度で要求水準書（別紙を含む。）の記載内容が優先する）ものとし、事業者は、自らの責任において、その齟齬等の有無や内容を精査した上で、事業を実施すること。

### 第3. 民間事業者の募集及び選定に関する事項

#### 1 民間事業者の募集及び選定の方法

民間事業者の募集及び選定に当たっては、透明性・公平性及び競争性の確保に配慮した上で、本事業に係る対価及び提案内容等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。

また、本事業は、WTO政府調達協定の対象である。

#### 2 募集及び選定のスケジュール

民間事業者の募集及び選定に当たってのスケジュールは、概ね次に示すとおりとする。

スケジュール	内 容
令和4年9月2日	入札公告、入札説明書等の公表
令和4年9月20日	入札説明書等に関する質問の受付締切
令和4年10月14日	入札説明書等に関する質問の回答
令和4年10月31日～11月4日	入札参加表明書・入札参加資格確認書類の受付期間
令和4年11月18日	入札参加資格確認結果の通知
令和4年11月28日	入札書及び事業提案書の受付及び開札
令和4年11月～12月	事業提案書の審査・ヒアリング
令和5年1月	落札者の決定・公表
令和5年2月	仮契約の締結
令和5年3月	事業契約の締結

#### 3 入札参加者の備えるべき参加資格要件

##### (1) 入札参加者等の構成

###### ア 入札参加者の定義

入札に参加する者（以下「入札参加者」という。）の構成については、次のとおりとする。

(ア) 入札参加者は、府の求める性能を備えた建替住宅等を設計、建設することができる企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の企業（以下「構成企業」という。）により構成されるグループ（以下「参加グループ」という。）とする。

(イ) 入札参加者は、設計業務を行う企業（以下「設計企業」という。）、建設工事を行う企業（以下「建設企業」という。）、建設工事を監理する企業（以下「工事監理企業」という。）及び入居者移転支援業務を行う企業（以下「移転支援企業」という。）により構成されるものとする。

###### イ 代表企業の選定

(ア) 入札参加者は、構成企業の中から代表企業を定め、入札参加表明時の入札参加資格確認書類において明らかにするものとする。なお、代表企業は単体企業とすること。

(イ) 代表企業は、本入札への応募手続や落札者となった場合の契約協議など府との調整・協議等における窓口役を担うほか、構成企業の債務全てについて責任を負うも

のとする。なお、構成企業が負担する詳細な責任の内容については、事業契約書（案）に提示するとおりである。

ウ 構成企業の構成要件

建設企業は、工事監理企業の業務を実施することはできないものであること。

また、工事監理企業は、資本関係又は人的関係について、次の(ア)から(オ)までのいずれにも該当しない者であること。

(ア)建設企業の発行済み株式の50パーセントを超える株式を所有していること。

(イ)建設企業の資本総額の50パーセントを超える出資をしていること。

(ウ)建設企業が発行済み株式の50パーセントを超える株式を所有していること。

(エ)建設企業が資本総額の50パーセントを超える出資をしていること。

(オ)代表権を有する役員が建設企業の代表権を有する役員を兼ねていること。

エ 複数応募の禁止等

参加グループの構成企業は、他の参加グループの構成企業（以下「他グループ構成企業」）になることはできないものであること。

また、参加グループの構成企業は、資本関係又は人的関係について、次の(ア)から(オ)までのいずれにも該当しない者であること。

(ア)他グループ構成企業の発行済み株式の50パーセントを超える株式を所有していること。

(イ)他グループ構成企業の資本総額の50パーセントを超える出資をしていること。

(ウ)他グループ構成企業が発行済み株式の50パーセントを超える株式を所有していること。

(エ)他グループ構成企業が資本総額の50パーセントを超える出資をしていること。

(オ)代表権を有する役員が他グループ構成企業の代表権を有する役員を兼ねていること。

オ その他

本事業において、特別目的会社（SPC）の設立は不可とする。

(2) 入札参加者の参加資格要件（構成企業の共通の参加資格要件）

参加グループの構成企業は、次に掲げる要件をいずれも満たしていること。

ア 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者であること。

イ PFI法第9条の規定に該当しない者であること。

ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てをした者にあつては更生計画の認可がなされていない者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをした者にあつては再生計画の認可がなされていない者でないこと。

エ 入札参加資格確認申請書（以下「確認申請書」という。）の提出期間の最終日から開札日までの期間において、府の工事等契約に係る指名停止等の措置要領に基づく指名停止（以下「指名停止」という。）がなされていない者であること。

オ 確認申請書を提出するときに府税、消費税又は地方消費税を滞納していない者であること。

カ 確認申請書を提出するときまでに府が発注した業務、建設工事等に関係する債務の履行を

遅滞していない者であること。

- キ 次に掲げる本事業について府がアドバイザー業務を委託した企業若しくはその協力企業（以下「アドバイザー企業等」という。）又はアドバイザー企業等が資本関係又は人的関係を有する者に該当しないこと。

アドバイザー企業等	三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社
	株式会社東畑建築事務所
	弁護士法人御堂筋法律事務所

なお、アドバイザー企業等が資本関係又は人的関係を有する者とは、次の(ア)から(オ)までのいずれかに該当する者をいう。

- (ア)アドバイザー企業等の発行済み株式の50パーセントを超える株式を所有していること。
- (イ)アドバイザー企業等の資本総額の50パーセントを超える出資をしていること。
- (ウ)アドバイザー企業等が発行済み株式の50パーセントを超える株式を所有していること。
- (エ)アドバイザー企業等が資本総額の50パーセントを超える出資をしていること。
- (オ)代表権を有する役員がアドバイザー企業等の代表権を有する役員を兼ねていること。

**(3) 入札参加者の参加資格要件（構成企業の個別の参加資格要件）**

参加グループの各構成企業は、それぞれ次に掲げる要件をいずれも満たしていること。

**ア 設計企業**

- (ア)建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定による一級建築士事務所の登録を受けている者であること。
- (イ)確認申請書を提出する時点において、直接的かつ恒常的な雇用関係にある一級建築士が5名以上所属している者であること。
- (ウ)国、地方公共団体、地方公社、地方独立行政法人又は公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律（平成12年法律第127号）第2条第1項に規定する政令で定める法人（以下「国、地方公共団体等」という。）が発注する業務で、平成19年度以降に完成した延床面積が3,000平方メートル以上の建築物の新築又は増築部分の延床面積が3,000平方メートル以上の建築物の増築に係る基本又は実施設計業務の元請（単体で受注したもの又は共同企業体で受注したもので、出資比率が1を出資者数で除した割合の60パーセント以上のものに限る。以下同じ。）としての実績を有する者であること。
- (エ)管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）として自社と直接的かつ恒常的な雇用関係のある技術者を配置することができる者であること。
- なお、配置する技術者は、一級建築士の資格を取得後、10年以上の実務経験があること。
- (オ)単体企業であること。



## イ 建設企業

特定建設工事共同企業体であって、(ア)に掲げる要件に該当するもの（以下「建築共同企業体」という。）であること。

なお、電気工事又は管工事については、建築共同企業体が行う工事から分離して行うことができることとし、その場合は、特定建設工事共同企業体であって、(カ)に掲げる要件に該当するもの（以下「分担型共同企業体」という。）であること。

### (ア)建築共同企業体の要件

- a 構成員の数は2又は3者とし、構成員の数が2者の場合の内訳は(イ)及び(ウ)の要件を満たす代表者並びに(イ)及び(エ)の要件を満たす構成員1であり、構成員の数が3者の場合の内訳は(イ)及び(ウ)の要件を満たす代表者、(イ)及び(エ)の要件を満たす構成員1並びに(イ)及び(オ)の要件を満たす構成員2であること。
- b 自主結成された共同企業体であること。
- c 構成員の数が2者の場合は全ての構成員の出資比率が30パーセント以上であり、構成員の数が3者の場合は全ての構成員の出資比率が20パーセント以上であること。
- d 同一の者が2以上の構成員を兼ねることはできないものであること。  
また、構成員は、資本関係又は人的関係について、次の(a)から(e)までのいずれにも該当しない者であること。
  - (a) 他の構成員の発行済み株式の50パーセントを超える株式を所有していること。
  - (b) 他の構成員の資本総額の50パーセントを超える出資をしていること。
  - (c) 他の構成員が発行済み株式の50パーセントを超える株式を所有していること。
  - (d) 他の構成員が資本総額の50パーセントを超える出資をしていること。
  - (e) 代表権を有する役員が他の構成員の代表権を有する役員を兼ねていること。
- e 建築共同企業体の協定書は、平成17年6月1日付け7指第216号京都府土木建築部長通知に基づく「特定建設工事共同企業体協定書(甲型)」(以下「甲型協定書」という。)によること。

### (イ)建築共同企業体の全ての構成員が満たす要件

- a 建設業法(昭和24年法律第100号)第3条の規定による建築工事業に係る特定建設業の許可を受けている者であること。
- b 確認申請書を提出する時点において、健康保険、厚生年金及び雇用保険の全てに加入している者(法令の規定により適用を除外されている者を除く。)であること。

### (ウ)建築共同企業体の代表者が満たす要件

- a 建設業法第27条の23第1項の規定による経営事項審査のうち、審査基準日が確認申請書提出期間の初日以前1年7月以内のものであって、直近のもの(以下「対象経審」という。)における建築一式工事の総合評定値が1,050点以上の者であること。

- b 国、地方公共団体等が発注する工事で、平成19年度以降に完成した延床面積が3,000平方メートル以上の建築物の新築又は増築部分の延床面積が3,000平方メートル以上の建築物の増築に係る建築工事の元請としての施工実績を有する者であること。
- c 監理技術者又は主任技術者として、建築一式工事に係る監理技術者資格を有する自社と直接的かつ恒常的な雇用関係のある技術者を工事現場に専任で配置することができる者であること。  
 なお、配置する技術者は、国、地方公共団体等が発注する工事で、平成19年度以降に完成した延床面積が3,000平方メートル以上の建築物の新築又は増築部分の延床面積が3,000平方メートル以上の建築物の増築に係る建築工事の元請の監理技術者、主任技術者又は担当技術者として従事した経験を有すること。
- d 対象経審における建築一式工事の一般の技術職員数が2名以上の者であること。
- e 構成員の数が2者の場合は対象経審における建築一式工事の年平均完成工事高が20億円以上の者であり、構成員の数が3者の場合は対象経審における建築一式工事の年平均完成工事高が15億円以上の者であること。
- f 出資比率が、建築共同企業体の構成員中最大の者であること。

(エ) 建築共同企業体のその他の構成員1が満たす要件

- a 対象経審における建築一式工事の総合評定値が900点以上の者であること。
- b 国、地方公共団体等が発注する工事で、平成19年度以降に完成した建築物の新築又は増築に係る建築工事の元請としての施工実績を有する者であること。
- c 我が国に主たる営業所を有する者の施工実績にあつては、京都府内におけるものとする。
- d 主任技術者として、建築一式工事に係る監理技術者資格又は主任技術者資格（国家資格に限る。）を有する自社と直接的かつ恒常的な雇用関係のある技術者を工事現場に専任で配置することができる者であること。
- e 対象経審における建築一式工事の一般の技術職員数が2名以上の者であること。
- f 対象経審における建築一式工事の年平均完成工事高が3億円以上の者であること。

(オ) 建築共同企業体のその他の構成員2が満たす要件

- a 対象経審における建築一式工事の総合評定値が850点以上の者であること。
- b 国、地方公共団体等が発注する工事で、平成19年度以降に完成した建築物の新築又は増築に係る建築工事の元請としての施工実績を有する者であること。
- c 我が国に主たる営業所を有する者の施工実績にあつては、京都府内におけるものとする。
- d 主任技術者として、建築一式工事に係る監理技術者資格又は主任技術者資格（国家資格に限る。）を有する自社と直接的かつ恒常的な雇用関係のある技術者を工事現場に専任で配置することができる者であること。
- e 対象経審における建築一式工事の一般の技術職員数が2名以上の者であること。
- f 対象経審における建築一式工事の年平均完成工事高が1億5,000万円以上の者であ

ること。

(カ)分担型共同企業体の要件

電気工事又は管工事を建築共同企業体が行う工事から分離して行う場合に結成する分担型共同企業体は、次に掲げる要件に該当するものであること。

- a 構成員の数は2又は3者とし、その内訳は建築共同企業体及び(キ)の要件を満たす構成員又は(ク)の要件を満たす構成員のいずれかであること。
- b 自主結成された共同企業体であること。
- c 同一の者が2以上の構成員（当該構成員が特定建設工事共同企業体である場合は、当該特定建設工事共同企業体の構成員を含む。cにおいて同じ。）を兼ねることはできないものであること。  
また、構成員は、資本関係又は人的関係について、次の(a)から(e)までのいずれにも該当しない者であること。
  - (a) 他の構成員の発行済み株式の50パーセントを超える株式を所有していること。
  - (b) 他の構成員の資本総額の50パーセントを超える出資をしていること。
  - (c) 他の構成員が発行済み株式の50パーセントを超える株式を所有していること。
  - (d) 他の構成員が資本総額の50パーセントを超える出資をしていること。
  - (e) 代表権を有する役員が他の構成員の代表権を有する役員を兼ねていること。
- d 分担型共同企業体の協定書は、平成17年6月1日付け7指第216号京都府土木建築部長通知に基づく「特定建設工事共同企業体協定書（乙型）」によること。

(キ)分担型共同企業体の電気工事を行う構成員が満たす要件

単体企業又は特定建設工事共同企業体とすること。

- a 単体企業（以下「電気単体企業」という。）の要件
  - c 及び d の要件を満たす者であること。
- b 特定建設工事共同企業体（以下「電気共同企業体」という。）の要件
  - (a) 構成員の数を2者とし、その内訳はc及びeの要件を満たす代表者並びにc及びfの要件を満たすその他の構成員であること。
  - (b) 自主結成された特定建設工事共同企業体であること。
  - (c) 構成員の出資比率は、全ての構成員が、30パーセント以上の出資比率であること。
  - (d) 電気共同企業体の協定書は、甲型協定書によること。
- c 電気単体企業又は電気共同企業体の全ての構成員が満たす要件
  - (a) 建設業法第3条の規定による電気工事業に係る特定建設業の許可を受けている者であること。
  - (b) 確認申請書を提出する時点において、健康保険、厚生年金及び雇用保険の全て

に加入している者（法令の規定により適用を除外されている者を除く。）であること。

- (c) 国、地方公共団体等が発注する工事で、平成19年度以降に完成した建築物の新築又は増築に係る電気工事の元請としての施工実績を有する者であること。
- (d) 我が国に主たる営業所を有する者の施工実績にあっては、京都府内におけるものとする。
- (e) 対象経審における電気工事の年平均完成工事高が5,000万円以上の者であること。

d 電気単体企業が満たす要件

- (a) 対象経審における電気工事の総合評定値が920点以上の者であること。
- (b) 監理技術者又は主任技術者として、電気工事に係る監理技術者資格を有する自社と直接的かつ恒常的な雇用関係のある技術者を工事現場に専任で配置することができる者であること。

e 電気共同企業体の代表者が満たす要件

- (a) 対象経審における電気工事の総合評定値が920点以上の者であること。
- (b) 監理技術者又は主任技術者として、電気工事に係る監理技術者資格を有する自社と直接的かつ恒常的な雇用関係のある技術者を工事現場に専任で配置することができる者であること。
- (c) 出資比率が、電気共同企業体の構成員中最大の者であること。

f 電気共同企業体のその他の構成員が満たす要件

- (a) 対象経審における電気工事の総合評定値が740点以上の者であること。
- (b) 主任技術者として、電気工事に係る監理技術者資格又は主任技術者資格（国家資格に限る。）を有する自社と直接的かつ恒常的な雇用関係のある技術者を工事現場に専任で配置することができる者であること。

(ク)分担型共同企業体の管工事を行う構成員が満たす要件

単体企業又は特定建設工事共同企業体とすること。

a 単体企業（以下「管単体企業」という。）の要件

- c及びdの要件を満たす者であること。

b 特定建設工事共同企業体（以下「管共同企業体」という。）の要件

- (a) 構成員の数を2者とし、その内訳はc及びeの要件を満たす代表者並びにc及びfの要件を満たすその他の構成員であること。
- (b) 自主結成された特定建設工事共同企業体であること。
- (c) 構成員の出資比率は、全ての構成員が、30パーセント以上の出資比率であること。

と。

(d) 管共同企業体の協定書は、甲型協定書によること。

c 管単体企業又は管共同企業体の全ての構成員が満たす要件

(a) 建設業法第3条の規定による管工事業に係る特定建設業の許可を受けている者であること。

(b) 確認申請書を提出する時点において、健康保険、厚生年金及び雇用保険の全てに加入している者（法令の規定により適用を除外されている者を除く。）であること。

(c) 国、地方公共団体等が発注する工事で、平成19年度以降に完成した建築物の新築又は増築に係る管工事の元請としての施工実績を有する者であること。

(d) 我が国に主たる営業所を有する者の施工実績にあつては、京都府内におけるものとする。

(e) 対象経審における管工事の年平均完成工事高が5,000万円以上の者であること。

d 管単体企業が満たす要件

(a) 対象経審における管工事の総合評定値が890点以上の者であること。

(b) 監理技術者又は主任技術者として、管工事に係る監理技術者資格を有する自社と直接的かつ恒常的な雇用関係のある技術者を工事現場に専任で配置することができる者であること。

e 管共同企業体の代表者が満たす要件

(a) 対象経審における管工事の総合評定値が890点以上の者であること。

(b) 監理技術者又は主任技術者として、管工事に係る監理技術者資格を有する自社と直接的かつ恒常的な雇用関係のある技術者を工事現場に専任で配置することができる者であること。

(c) 出資比率が、管共同企業体の構成員中最大の者であること。

f 管共同企業体のその他の構成員が満たす要件

(a) 対象経審における管工事の総合評定値が740点以上の者であること。

(b) 主任技術者として、管工事に係る監理技術者資格又は主任技術者資格（国家資格に限る。）を有する自社と直接的かつ恒常的な雇用関係のある技術者を工事現場に専任で配置することができる者であること。

ウ 工事監理企業

(ア) 建築士法第23条の規定による一級建築士事務所の登録を受けている者であること。

(イ) 確認申請書を提出する時点において、直接的かつ恒常的な雇用関係にある一級建築士が2名以上所属している者であること。

(ウ) 単体企業であること。

エ 移転支援企業

(ア) 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 3 条の規定による宅地建物取引業の免許を受けている者であること。

(イ) 確認申請書を提出する時点において、直接的かつ恒常的な雇用関係にある宅地建物取引士が 2 名以上所属している者であること。

(ウ) 単体企業であること。

(4) 参加表明書の受付日以降の取扱い

入札参加資格を有すると認められた参加グループの構成企業が、参加表明書の受付日以降に入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合の対応は、次のとおりとする。

ア 参加表明書の受付日から落札者決定日までの間に、参加グループの構成企業に入札参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、当該参加グループは原則として失格とする。ただし、参加グループの申し出により、府がやむを得ないと認め、承認した場合に限り、入札参加資格要件を欠く参加グループの構成企業（ただし、代表企業を除く。）の変更ができるものとする。

イ 落札者決定日から事業契約締結日までの間に、参加グループの構成企業に入札参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、府は仮契約を締結せず、又は仮契約の解除を行うことがある。これにより仮契約を締結せず、又は仮契約を解除しても、府は一切責を負わない。ただし、参加グループの申し出により、府がやむを得ないと認め、承認した場合に限り、入札参加資格要件を欠く参加グループの構成企業（ただし、代表企業を除く。）の変更ができるものとし、府は変更後の参加グループと仮契約を締結できるものとする。

4 入札に関する手続等

(1) 入札説明書等に関する質問の受付

入札説明書等に記載された内容に関して、入札への参加を検討する民間事業者からの質問を次のとおり受け付ける。これ以外による質問の提出は、無効とする。

ア 提出方法：様式集の入札説明書等に関する質問書（様式 1）に必要事項を記入の上、電子メール（件名は「PFI 入札説明書等に関する質問書の提出（企業名）」とすること。）にファイルを添付し、提出すること。なお、メール到達日の翌営業日までに受信についてメールにより返信するので、万一返信メールが届かない場合、電話により確認を行うこと。

イ 提出先：京都府建設交通部住宅課（担当：整備係）

電子メール：jutaku@pref.kyoto.lg.jp

ウ 提出期限：令和 4 年 9 月 20 日（火）午後 5 時必着

また、府の判断により、質問の提出を行った民間事業者に対して個別にヒアリングを行うことがある。なお、ヒアリングを行った場合は、民間事業者から提出された入札説明書等に関する質問の取り扱い（「(2) 入札説明書等に関する質問への回答」参照）に準じて、その内容を公表するものとする。

(2) 入札説明書等に関する質問への回答

入札説明書等に関して提出された質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、令和4年10月14日（金）までに公表し、個別に回答を行わないものとする。

なお、質問を行った者の企業名は公表しないものとする。

(3) 入札説明書等の変更

入札説明書等の公表後における民間事業者からの質問等を踏まえ、必要に応じて、入札説明書等の内容を見直し、変更を行うことがある。その場合には入札説明書等の公表と同じ方法で速やかに公表する。

(4) 第一次審査提出書類の受付

入札参加者は、参加表明書を含む第一次審査提出書類を次のとおり府に提出すること。

なお、第一次審査提出書類の作成については、様式集によること。

ア 提出方法：持参又は郵送（書留郵便）により提出すること。

郵送の場合、表に「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）第一次審査提出書類在中」と朱書きすること。

イ 提出先：〒602-8570 京都市上京区下立売通新町西入藪ノ内町

京都府建設交通部住宅課（担当：整備係）

ウ 提出期間：令和4年10月31日（月）から令和4年11月4日（金）まで（祝日を除く。）の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで

入札参加者が提出期間内に提出を終えない場合、いかなる理由があっても、府は提出を認めない。

(5) 第一次審査結果の通知

第一次審査の結果は令和4年11月18日（金）を目途に、参加グループの代表企業に通知する。

なお、第一次審査の結果は、公表しない。

(6) 第一次審査により入札参加資格があると認められなかった場合の理由説明の受付

第一次審査により入札参加資格があると認められなかった者は、その理由について、次のとおり説明を求めることができる。

ア 提出方法：説明要求の書面（様式自由）を持参又は郵送（書留郵便）により提出すること。

イ 提出先：〒602-8570 京都市上京区下立売通新町西入藪ノ内町

京都府建設交通部住宅課（担当：整備係）

ウ 提出期間：第一次審査結果の通知日から令和4年11月25日（金）まで（土曜日及び日曜日は除く。）の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時

まで

エ 回 答：令和4年12月5日（月）を目途に書面により回答する。

(7) 入札参加資格の取り消し

府は、第一次審査により入札参加資格があると認められた者が、第3の3の(2)及び(3)に定める入札参加資格を喪失したときは、(5)による通知を取り消し、改めてその旨を通知するものとする。

(8) 第二次審査提出書類の受付

参加資格確認通知書により入札参加資格があると認められた者は、次により入札書及び内訳書（以下「入札書等」という。）並びに事業計画の内容を記載した事業提案書及びその他関連書類（以下「事業提案書等」という。）を府に提出する。

なお、入札書等及び事業提案書等（以下「第二次審査提出書類」という。）の作成については、様式集によること。

また、事業提案書等の審査においては、各参加グループに対するヒアリングの実施を想定している（ヒアリング実施日時等については、事業提案書提出者に対し個別に案内する。）。

ア 提出方法：持参又は郵送（書留郵便）により提出すること。

郵送の場合、表に「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）第二次審査提出書類在中」と朱書きすること。

イ 提出場所：京都市上京区下立売通新町西入敷ノ内町

京都府職員福利厚生センター和室

郵送の場合は、(4)のイの提出先に送付すること。

ウ 提出日時：令和4年11月28日（月）午前10時

郵送の場合は、令和4年11月25日（金）に必着すること。

(9) 入札価格の確認（入札書の開札）

入札書の入札価格の確認は、(8)のウの日時に、入札者又は代理人を立ち合わせて行うものとする。ただし、入札者又は代理人が立ち会わない場合は、この入札事務に関係のない職員を立ち合わせて行うものとする。

入札価格が予定価格を超えていないことを確認することとし、予定価格を超えている場合は、その入札者は失格とする。

なお、入札価格の確認の場で、入札価格の公表は行わない。

(10) 入札の辞退

入札に参加することができない事情がある場合には、入札書を提出するまで（郵送する場合は入札書が(4)のイの提出先に到達するまで）は、入札を辞退することができる。この場合、入札辞退届（様式集の様式3）を提出しなければならない。なお、提出は、持参又は郵送（書留郵便）によること。

このとき、正当な理由なく入札を辞退した場合は、指名停止措置を行うことがある。



## 5 落札者の選定

### (1) 落札者の選定方法

本事業の落札者の選定は、総合評価一般競争入札方式（地方自治法施行令第167条の10の2）により行う。落札者の選定に当たり、中立かつ公正な事業者選定が行われるよう、外部有識者から意見聴取を行う。

### (2) 審査内容

落札者決定基準に基づき、入札価格及び事業提案書の提案内容（以下「提案内容」という。）を総合的に評価し、落札者を選定する。

### (3) 審査結果及び評価公表

府が落札者を決定した場合は、その旨通知するとともに、府のホームページにおいて公表する。

### (4) 落札の無効及び取消し

#### ア 落札の無効

京都府会計規則（昭和52年京都府規則第6号）第149条に定めるもののほか、参加資格確認申請書、その他の提出書類に虚偽の記載をした者が落札した場合には、その落札は無効とする。

#### イ 落札の取消し

府知事は、選定された参加グループの構成企業が、事業契約締結までに、入札参加資格を喪失したときは、落札を取り消す場合がある。（第3の3の(4)参照）

## 第4. 入札に関する条件

### 1 立地に関する事項

所在地	向日市向日町北山74他
事業用地の面積	約1.9ha
用途地域	第1種住居地域
容積率/建ぺい率	200%/60%
高度地区	第1種高度地区(※1)
防火・準防火地域等	建築基準法第22条指定区域
日影規制 (5mを超え10m以内/10m超え)	4時間/2.5時間 (測定面高4.0m)
その他	宅地造成工事規制区域 向日台地区地区計画(※2) 建築基準法第86条に基づく認定あり 埋蔵文化財包蔵地あり(北山古墳、北山遺跡、長岡京跡) 土砂災害特別警戒区域あり

(※1) 特例として、向日台地区地区計画区域内の建築物で当該地区計画の内容に適合するものは、適用除外  
向日市ホームページ参照 <https://www.city.muko.kyoto.jp/kurashi/kurasi/tochi/1/1449541380000.html>

(※2) 向日市ホームページ参照 <https://www.city.muko.kyoto.jp/kurashi/kurasi/tochi/1/1449541379797.html>

### 2 土地に関する事項

府は、府営住宅整備着手から完了までの間は、PFI法第71条第2項の規定により、事業用地を事業者に対して無償で貸し付けるものとする。

事業者は、具体的な使用場所や使用期間、使用期間中の事業用地の安全管理、公衆の利用への配慮等について当該事業用地の施設管理者や関係機関と協議の上、適切に使用すること。事業用地は、本事業以外の用に使用してはならない。

### 3 府営住宅整備に関する事項

整備の詳細については、要求水準書(府営住宅整備編)に示すとおりとする。

### 4 事業者の収入及び府の支払いに関する事項

#### (1) 事業者の収入

事業者は、府営住宅整備業務及び入居者移転支援業務のサービスを一体として府に提供するものとする。

府は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第214条に規定する債務負担行為に基づき、事業者から提供されたサービスに対し、府と事業者との間で締結する事業契約書に定めるところにより、契約期間にわたって、本事業の実施に必要なサービスの対価(以下「サービス購入費」という。)を事業者に対し支払うものとする。

府が事業者を支払うサービス購入費は、府営住宅整備業務に係る対価(以下「府営住宅整備費」という。)及び入居者移転支援業務に係る対価(以下「移転支援費」という。)から構成される。

ア 府営住宅整備費

府は、府営住宅整備費について、原則として各年度の年度末に、事業者に出来高の10分の9以内の額を支払うが、1期又は2期の建替住宅等の整備に係る費用については、その引渡し後に一括して支払う。

なお、その他府からの支払に係る事項については、事業契約書(案)に示すとおりとする。

イ 移転支援費

府は、移転支援費について、各年度の年度末に、当該年度の実績に応じ、事業者と協議して定めた額を支払う。

移転支援費のうち、事業者が向日台団地内の空住戸を仮移転対象者の仮住戸として使用するために空家補修工事を行う場合の補修工事費については、1戸当たり一律177万円(税抜き)とし、補修戸数の実績に応じた補修費用を府が事業者を支払う。

なお、その他府からの支払に係る事項については、事業契約書(案)に示すとおりとする。

(2) 事業者の負担

事業者は、(1)アによる府からの支払があるまでの間、府営住宅整備業務に要する費用を負担する。

事業者は、(1)イによる府からの支払があるまでの間、入居者移転支援業務に要する費用を負担する。

(3) 対価の改定の考え方

物価変動等に一定程度の下降及び上昇があった場合、契約金額について協議することがある。その詳細については、事業契約書(案)に示すとおりとする。

## 5 応募に関する留意事項

### (1) 入札説明書等の承諾

入札参加者は、事業提案書等の提出をもって、入札説明書等（入札説明書の他に、要求水準書、落札者決定基準、基本協定書（案）、事業契約書（案）、様式集、その他の本件入札説明書とともに公表された資料（その後の変更を含む。）を含む。）の記載内容を承諾したものと

### (2) 入札保証金

入札保証金は免除する。

### (3) 入札無効に関する事項

次のいずれかに該当する入札は、無効とする。

ア 第3の3に掲げる入札に参加する者に必要な資格のない者の行った入札

イ 確認申請書又は資格確認資料を提出しなかった者の行った入札

ウ 確認申請書又は資格確認資料に虚偽の記載をした者の行った入札

エ 同じ入札に2以上の入札（他人の代理人としての入札を含む。）をした者の行った入札

オ 入札に関し、不正の利益を得るための連合その他の不正行為をした者又はその疑いのある者の行った入札

カ 入札参加資格確認後、指名停止措置を受けて開札時点において指名停止期間中である者、指名停止期間中である構成員を含む共同企業体等、開札時点において入札に参加する者に必要な資格のない者の行った入札

キ 金額を訂正した入札書又は金額を特定することができない入札書で入札した者の行った入札

ク 氏名、印鑑（電子署名を含む。）若しくは重要な文字が読脱又は不明瞭なため、入札参加者又は対象案件を特定することができない入札書（封筒を含む。）で入札した者の行った入札

ケ 開札の日時において有効な内訳書を提出していない者の行った入札

コ 他人の氏名又は他の商号が記載された内訳書を提示し、又は提出した者の行った入札

サ 入札金額と異なる内訳書の合計金額（消費税及び地方消費税相当額を含まない額）を提示し、又は提出した者の行った入札

シ 開札日において有効な対象経審の結果通知のない者の行った入札

ス 技術者の専任を入札に参加する者に必要な資格としている工事において、入札を辞退すべき入札に入札書を提出した者の行った入札

セ 参加グループの代表者以外の者の行った入札

ソ 入札説明書に示した入札に関する条件に違反した者の行った入札

(4) **予定価格**

本事業の予定価格は公表しないが、本事業の予算措置として次のとおり債務負担行為を設定している。

債務負担行為限度額 5,567,000,000円

なお、当該金額の算定根拠については、公表しない。

(5) **入札の中止等**

入札を公正に執行することができないと認められるとき、又は災害その他やむを得ない理由があるときは、入札の執行を延期し、又は中止することがある。

また、入札への参加グループが1者となった場合は、入札の執行を中止することがある。

(6) **入札に伴う費用負担**

入札参加者の入札に係る費用については、全て入札参加者の負担とする。

(7) **提出書類の取扱い・著作権**

入札書類に関する著作権、特許権の取扱いは、次に示すとおりとする。

ア 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本事業の実施にあたって公表等が必要と認められるときは、府は事業提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

また、契約に至らなかった事業提案については、本事業の審査に関する公表以外には使用しないものとし、提出書類は返却しないものとする。

イ 特許権

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、システム、アプリケーションソフトウェア、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として入札参加者が負う。

ただし、府が、工事材料、施工方法、維持管理方法等で指定した場合で、設計図書等に特許権等の対象である旨が明示されておらず、入札参加者が特許権等の対象であることを過失なくして知らなかった場合には、府が費用を負担する。

(8) **府からの提供資料の取扱い**

府が提供する資料は、応募に際しての検討以外の目的で使用することはできない。

(9) **複数提案の禁止**

入札参加者は、1つの提案しか行うことができない。

- (10) **提出書類の変更禁止**  
提出書類の変更はできない。
- (11) **使用言語及び単位、時刻**  
応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法(平成4年法律第51号)に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。
- (12) **事業者の権利義務に関する事項**  
府の承諾がある場合を除き、事業者は事業契約上の地位及び権利義務を譲渡・担保提供その他処分してはならない。  
事業者が、本事業に関して府に対して有する債権は、府の承諾がなければ、譲渡、質権の設定及び担保提供を行うことができないものとする。
- (13) **その他**  
ア 政府調達に関する苦情の処理手続要綱(平成8年京都府告示第485号)に基づく苦情申立てがあったときは、契約を締結しないこと又は契約の執行を停止し、若しくは契約を解除することがある。  
イ 落札者は、配置予定技術者調書に記載した技術者を当該工事に配置することとする。  
なお、技術者の配置については、専任配置を徹底するとともに、京都府ホームページに掲載されている「建設工事と技術者の配置について」(<https://www.pref.kyoto.jp/nyusatu/nyukeiseido/gijutusha.html>)を遵守すること。  
当該遵守事項の不履行が確認されたときは、指名停止措置を行うことがある。

## 第5. 事業契約の締結等

### 1 基本協定の締結

落札者は、落札者決定後7日以内を目途に、府を相手方として、基本協定書（案）に基づき、基本協定を締結しなければならない。

### 2 契約手続における交渉

府は、契約手続においては、入札条件の変更を伴う交渉は行わない。ただし、契約締結までの間に、条文の意味を明確化するために文言の修正を行うことがある。

事業計画及び契約の解釈について疑義が生じた場合には、府と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、基本協定書に定める具体的な措置に従うものとする。

### 3 事業契約の締結

府は、落札者と事業契約書（案）に基づき事業契約に関する協議を行い、令和5年2月に仮契約を締結することを予定している。なお、仮契約は府議会における議決を経て本契約となる。府議会における議決は、令和5年3月を予定している。

### 4 違約金の支払い

落札者が契約を締結しないときは、落札金額の100分の5相当額の違約金を徴収する。京都府暴力団排除条例（平成22年京都府条例第23号）第13条第5項の規定による誓約書を発注者が指定する日までに提出しないため契約しない場合、配置予定技術者調査に記載された技術者を配置しない場合又は技術者が資格要件若しくは専任要件を満たさないことが判明した場合も、同様とする。

### 5 その他

落札者（各構成員）が落札決定後、仮契約を締結するまでに指名停止措置等に該当する行為を行ったときは、当該落札決定を取り消すことがある。

仮契約の当事者が仮契約の締結後、京都府議会の議決を得る日までに京都府の指名停止措置等に該当する行為を行ったときは、当該仮契約を解除することがある。

## 第6. 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

### 1 事業者の責任ある履行について

事業者は、事業契約書に定めるところに従って、誠実に業務を遂行し、責任を履行しなければならない。

### 2 府と事業者の責任分担

#### (1) 基本的考え方

本事業における責任分担の考え方は、府及び事業者が適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、事業者が担当する業務については、事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとする。ただし、府が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、府が責任を負うものとする。府と事業者の基本的なリスク分担の考え方は、事業契約書（案）に示すとおりとする。

#### (2) 予想されるリスクと責任分担

府と事業者の責任分担は、事業契約書（案）によることとし、入札参加者は負担すべきリスクを想定した上で、提案を行う。

### 3 業務の要求水準

事業者が遵守すべき業務の要求水準は、要求水準書において提示する。

### 4 事業者の責務の履行に関する事項

事業者は、事業契約書に従って、誠意をもって責務を履行することとする。

事業契約の締結に当たっては、事業の履行を確保するために、契約保証金として契約金額の100分の10以上を納付することとする。なお、京都府会計規則第159条第2項各号に該当する場合は、契約保証金の全部又は一部の納付を免除することができる。

### 5 府による本事業の実施状況の確認（モニタリング）

府は事業者が要求水準書及び事業提案書等に定められた業務を確実に遂行し、要求水準書及び事業提案書等に基づき設定される業務水準を満たしているかを確認するために、監視、測定や評価等のモニタリングを行う。

#### (1) モニタリングの概要

モニタリングの実施時期、実施内容、実施方法等については、要求水準書を参照すること。

#### (2) モニタリングの費用の負担

モニタリングの実施に伴って府に直接発生する費用（府職員の人件費、交通費等）は府の負担とし、その他の費用（モニタリングの実施に必要な府への説明・報告のための資料作成等の費用）は事業者の負担とする。



**(3) モニタリングの結果の活用**

モニタリングの結果、事業者の提供するサービスが業務水準を下回ることが明らかになった場合、府はその内容に応じて是正勧告、支払いの延期、違約金の徴収、契約解除等の措置をとる。

**6 事業期間中の事業者と府の関わり**

本事業は事業者の責において遂行される。また、府は5のとおり、事業実施状況について随時、確認を行う。

原則として府は代表企業に対して連絡等を行うが、必要に応じて業務担当企業と直接、連絡調整を行う場合がある。

**7 事業の終了**

事業期間が終了する以前に、事業の継続が困難となり、事業を終了する場合は、事業契約書に定める具体的な措置に従うものとする。

## 第7. 事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

### 1 協議方法に関する事項

事業契約の解釈について、府と事業者の間に疑義が生じた場合には、双方誠意をもって協議を行うものとする。

協議の方法や意思決定に要する期間、仲裁者の選定、方法及び期間等、その他具体的措置については、事業契約書（案）に規定する。

### 2 紛争の際の裁判所に関し必要な事項

事業契約に関する紛争については、京都地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

## 第8. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

本事業の継続が困難となった場合には、その発生事由ごとに事業契約の規定に従い、次の措置をとることとする。

### 1 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

(1) 事業者の提供するサービスが要求水準書及び提案内容に基づき契約時に定められるサービス水準を下回る場合、その他事業契約で定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、府は、事業者に対して、是正勧告を行い、一定期間内に是正策の提出・実施を求めることができる。

(2) 事業者が当該期間内に是正をすることができなかつたときは、府は、事業契約を解除することができる。

(3) 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、府は事業契約を解除することができる。

(4) 上記の規定により府が事業契約を解除した場合、事業者は府に生じる損害を賠償するものとする。

### 2 府の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

(1) 府の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、事業者は事業契約を解除することができるものとする。

(2) 上記の規定により事業者が事業契約を解除した場合、府は事業者が生じる損害を賠償するものとする。

### 3 いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難になった場合

府及び事業者のいずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合、府及び事業者は協議を行い、事業契約書に定めるその事由ごとに、責任の所在による対応方法に従うものとする。

## 第9. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

### 1 法制上及び税制上の措置に関する事項

現時点では、本事業に関する法制上及び税制上の措置は想定していない。

ただし、事業者が本事業を実施するに当たり、法改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合には、府と事業者で協議することとする。

### 2 財政上及び金融上の支援に関する事項

現時点では、本事業に関する財政上及び金融上の支援は想定していない。

### 3 その他支援に関する事項

事業実施に必要な許認可等に関して、府は必要に応じて協力を行う。

## 第10. その他事業の実施に関し必要な事項

### 1 情報の公表

今後の情報の公表については、原則として次のとおり府のホームページにおいて行う。

<https://www.pref.kyoto.jp/jutaku/news/mukodaipfi.html>

### 2 本事業の担当課

本事業の入札、契約等に関する担当課は、次のとおりである。

〒602-8570 京都市上京区下立売通新町西入敷ノ内町

京都府建設交通部住宅課（担当：整備係）

電話番号：075-414-5363

FAX 番号：075-414-5359

電子メール：jutaku@pref.kyoto.lg.jp

PFIによる京都府府営住宅向日会館地整備事業（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 東京都港区	公成建設株式会社 京都市
	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 東京都港区
	株式会社谷脇建築事務所 大阪府岸和田市

## 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	八幡市
株式会社長谷工コーポレーション関西	東京都港区
東レ建設株式会社京滋支店	大阪府大阪市

### 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 計画①	<p>&lt;コミュニティの形成・次期事業への配慮&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	5	4.17	4.17	2.08
(2)	敷地利 計画②	<p>&lt;良好な住環境の形成&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	5	3.75	3.33	1.67
(3)	住棟・住 戸計画①	<p>&lt;コミュニティの形成&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	6	5.50	4.00	2.00
(4)	住棟・住 戸計画②	<p>&lt;良好な住環境の形成&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	6	5.00	3.50	1.50
(5)	維持管理 への配慮	<p>&lt;ライフサイクルコストの縮減・入居者負担の軽減&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	5	3.75	3.33	1.67



(6)	周辺環境への配慮	<p>&lt;景観や景観面の配慮・近隣への配慮&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	5	3.33	2.92	2.50
(7)	地球環境共生への配慮	<p>&lt;脱炭素化の推進&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・積極的に木材の使用を図る提案となっているか。</li> </ul>	5	3.33	3.33	2.50
(8)	施工計画	<p>&lt;工程管理・品質管理・安全対策&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・適切な工期を確保する提案となっているか。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	6	4.00	3.50	3.00
2 入居者移転支援						
(1)	移転計画	<p>&lt;移転計画の立案&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	5	2.92	2.92	2.50
(2)	移転支援	<p>&lt;移転支援体制・入居者負担の軽減&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	4	2.67	2.33	2.00
3 事業実施体制等						
(1)	事業実施体制	<p>&lt;事業実施体制の確保&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・府への報告・連絡・協議の体制が適切に確保されているか。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	4	2.67	2.33	2.00
(2)	地域経済配慮	<p>&lt;地域経済への配慮&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域経済への配慮を行っているか。</li> </ul> <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、花壇や緑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し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。

##### (イ) 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。

##### (ウ) 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 税込額  
5,478,814,000円 5,371,300,000円 5,412,000,000円

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。) 5,567,000,000円

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。



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)

落札者決定基準

令和 4 年 9 月 2 日

(令和 4 年 1 0 月 1 4 日)

京 都 府

## 目次

<b>第1. 審査の概要</b> .....	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
<b>第2. 第一次審査</b> .....	3
<b>第3. 第二次審査</b> .....	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
<b>第4. 落札者の決定</b> .....	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

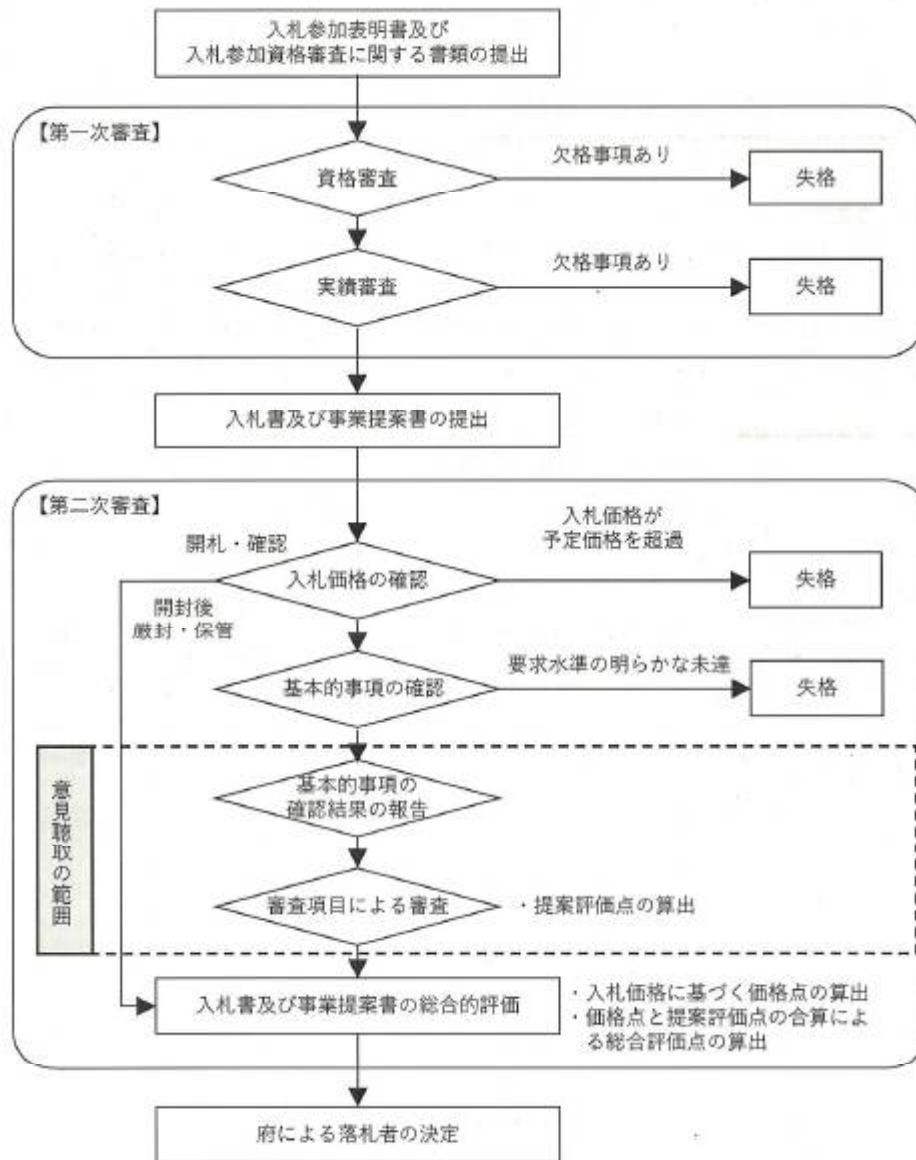
府は、提案内容の審査に関して、幅広い専門的見地からの意見を参考とするために、学識経験者から意見聴取を行う。当該意見聴取において、提案内容に対して評価を行い、その評価を踏まえて、府は落札者を決定する。

### 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

PFI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ります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>&lt;コミュニティの形成・次期事業への配慮&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	5
	(2) 敷地利用計画②	<p>&lt;良好な住環境の形成&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	5
	(3) 住棟・住戸計画①	<p>&lt;コミュニティの形成&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	6
	(4) 住棟・住戸計画②	<p>&lt;良好な住環境の形成&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	6
	(5) 維持管理への配慮	<p>&lt;ライフサイクルコストの縮減・入居者負担の軽減&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	5
	(6) 周辺環境への配慮	<p>&lt;意匠や景観面の配慮・近隣への配慮&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	5

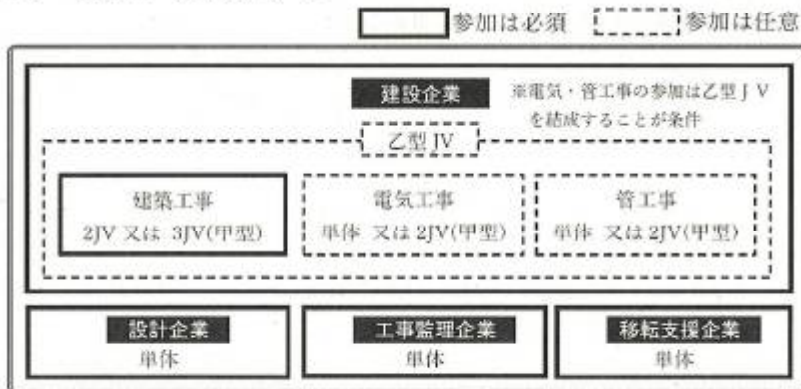
	(7) 地球環境共生への配慮	<p>&lt;脱炭素化の推進&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>積極的に省エネルギー化を推進し、再生可能エネルギーの導入を図る提案となっているか。</li> <li>積極的に木材の使用を図る提案となっているか。</li> </ul>	5	
	(8) 施工計画	<p>&lt;工程管理・品質管理・安全対策&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>適切な工期を確保する提案となっているか。</li> <li>杭工事、コンクリート工事等において、品質管理に資する提案となっているか。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	6	
2 入居者移転支援	(1) 移転計画	<p>&lt;移転計画の立案&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	5	9
	(2) 移転支援	<p>&lt;移転支援体制・入居者負担の軽減&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	4	
3 事業実施体制等	(1) 事業実施体制	<p>&lt;事業実施体制の確保&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>府への報告・連絡・協議の体制が適切に確保されているか。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	4	8
	(2) 地域経済配慮	<p>&lt;地域経済への配慮&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域経済への配慮を行っているか。</li> </ul> <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	3.0	3JV の場合	JV1	JV2	JV3	$3.0 \times (a + b + c)$
			a	b	c	
	2JV の場合	JV1	JV2		$3.0 \times (a + b) \times 0.8$	
		a	b			
	0.3	2JV の場合	JV1	JV2		$0.3 \times (a + b)$
			a	b		
単体 の場合	単体				$0.3 \times 1.0 \times 0.7$	
	1.0					
0.3	2JV の場合	JV1	JV2		$0.3 \times (a + b)$	
		a	b			
単体 の場合	単体				$0.3 \times 1.0 \times 0.7$	
	1.0					
設計企業	0.2		1.0		$0.2 \times 1.0$	
工事監理企業	0.1		1.0		$0.1 \times 1.0$	
移転支援企業	0.1		1.0		$0.1 \times 1.0$	

<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。なお、得点の上限は、価格点の満点の40点である。

【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。