

**P F I による京都府府営住宅常団地整備等事業
事業者選定基準**

平成16年11月16日

京 都 府

目 次

1 . 審査の概要	1
（ 1 ）落札者決定基準の位置付け.....	1
（ 2 ）審査の枠組み.....	1
（ 3 ）審査機関.....	1
（ 4 ）審査の視点.....	1
（ 5 ）審査全体の流れ.....	2
2 . 参加資格審査	2
3 . 提案審査	2
（ 1 ）入札書類・入札価格の確認.....	2
（ 2 ）基礎審査.....	2
（ 3 ）項目審査.....	3
（ 4 ）優秀提案の選定.....	9
4 . 落札者の決定	9

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います。

(2) 審査の枠組み

本事業を実施するPFI事業者には、PFI手法や施設の設計、建設、維持管理、運営等の専門的な知識やノウハウが求められます。このため、落札者の決定に当たっては、価格及び提案内容によって落札者を決定する総合評価一般競争入札方式を採用します。

参加資格審査

入札説明書等に示す参加資格要件を満たしているか確認します。

なお、参加資格審査は、提案審査のための提案を提出できる有資格者を選定するためのものであり、提案審査に参加資格審査の結果は影響しません。

提案審査

参加資格審査通過者から提出された提案内容に関する審査を、審査機関において行います。

(3) 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、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。）において実施するものとします。

委員会は、各提案について本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ます。

審査委員は以下のとおりとし、委員会は非公開とします。

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

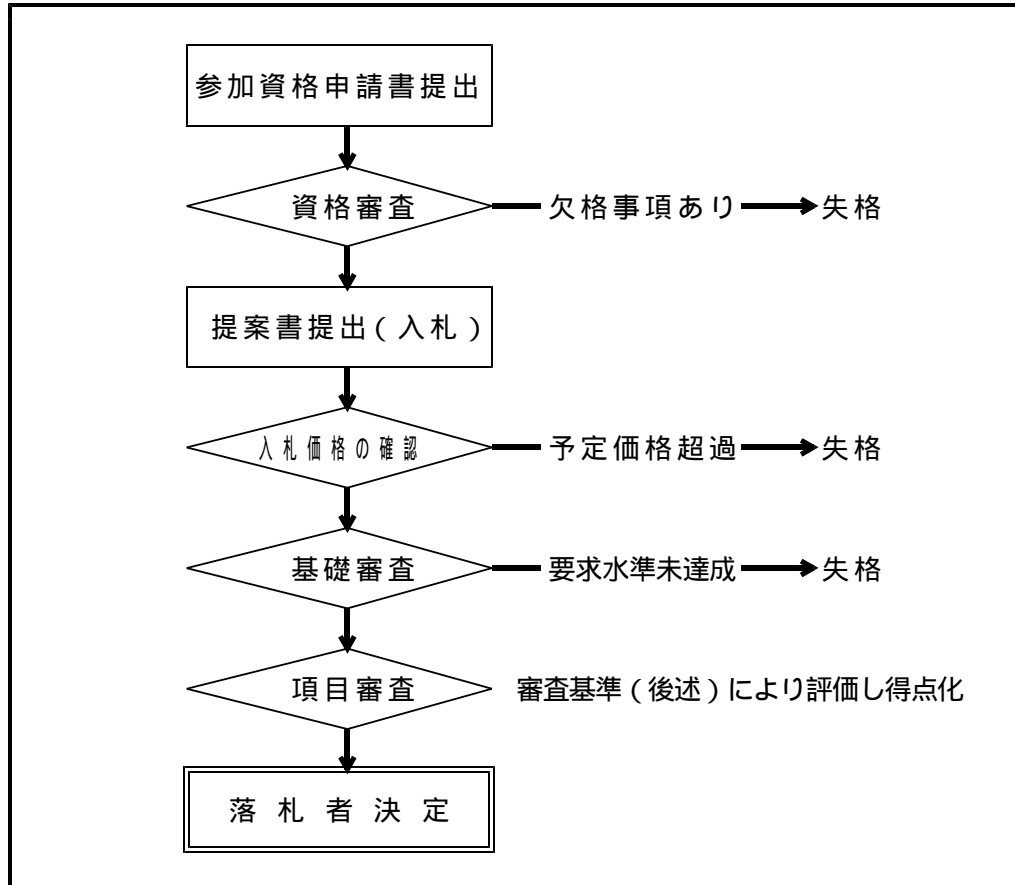
(4) 審査の視点

委員会は、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います。

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ます。

(5) 審査全体の流れ



2 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ます。要件を満たしていない場合は失格とします。

3 提案審査

(1) 入札書類・入札価格の確認

府は、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す。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します。

(2) 基礎審査

府は、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、を確認します。

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ません。
また、事業計画等については、次の視点で確認を行います。

項 目	確 認 事 項
サービス対価の算定	<ul style="list-style-type: none"> ・施設整備に係る対価の算定方法に誤りがなく、支払条件に合致していること ・維持管理業務に係る対価の算定方法に誤りがなく、支払条件に合致していること
資金調達計画	<ul style="list-style-type: none"> ・資金調達方法、金額、条件などの明示
長期収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・長期収支計画全体の計算誤り等の有無 ・各種発生費用の項目及び算定方法に誤りがなく、市場価格と極端に乖離していないこと ・年度ごとの極端なキャッシュフロー変動や資金不足がないこと
特別目的会社	<ul style="list-style-type: none"> ・出資内容の明記と、出資条件の達成

(3) 項目審査

ア) 提案書等に記載された内容について、下記に示す定量化審査項目に従って評価し、得点化します。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ます。

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

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ます。

なお、算出された得点の小数点以下第1位を四捨五入します。

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

(%表示)

例：予定価格20億、入札価格18億の場合

$$30 \times (100 - 100 \times 18 / 20) = 300 \text{点}$$

ウ) 定量化審査項目及び配点

定 量 化 審 査 項 目		配 点	
1 . 事業計画に関する項目	事業理念	1 0	6 0
	資金調達の確実性・安全性	1 0	
	事業継続性・安定性への配慮	3 0	
	リスクへの対応策	1 0	
2 . 施設整備業務に関する項目	全体計画	5 0	1 5 0
	住戸計画等	5 0	
	施工計画	1 0	
	ライフサイクルへの配慮	3 0	
	その他	1 0	
3 . 維持管理業務に関する項目	維持管理・修繕計画	4 5	4 5
4 . その他総合的項目	地域経済への配慮	3 0	4 5
	コミュニティー形成への配慮	5	
	総合的観点	1 0	
定 量 化 審 査 点 計		3 0 0	

エ) 定量化審査の得点化方法

各審査項目における提案内容に対して、優れている度合いに応じて、各項目毎の配点を上限に、各項目の得点の小数点以下第1位を四捨五入した数値を、得点として加算して、算出します。

オ) 定量化審査の内容

定量化審査における各審査項目及び評価指針を以下に示す。

No	審査項目	評価指針	配点
事業計画に関する項目			60
	事業理念 ----- (事業理念) (事業スケジュール)	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者として本事業に求められる役割等の理解度 ・事業スケジュールの確実性及び早期供用等の提案 	10
	資金調達の確実性・安全性 (資金調達方法や資金不足時の対応など資金計画の確実性の担保)	<ul style="list-style-type: none"> ・事業に関する金融機関等からの「関心表明」の有無 ・資金不足時の資金調達方法の確実性 ・資金調達の責任分担の明確性 ・予期せぬ事態発生やサービス対価減額に対する対応策の提案 	10
	事業継続性・安定性への配慮 ----- (事業の実施体制) (収支計画) (本府との協働体制についての考え方)	<ul style="list-style-type: none"> ・本業務を確実かつ効率的に実施できる適切な業務執行体制の確保(管理者の配置、役割、権限等が的確であるか、担当者の配置、役割等が的確であるか、他の構成員との役割分担、責任分担、相互監視等が的確であるか等) ・不測の事態に備えての検討 ・本府との連携方法に優れた提案 	30
	リスクへの対応策	<ul style="list-style-type: none"> ・当初計画外の修繕が発生した場合の対 	10

		応策 ・事業関係者間でのリスク分担及びリスクヘッジ方策 ・事業内容に見合った保険の付保 ・リスクの発生を抑制するための方策 ・事業者が負担するリスクが顕在化したときの対応策 ・構成員或いは受託企業が破綻した場合でも業務が継続的に履行できるような対応策（バックアップ体制が示されているか）	
施設整備業務に関する項目			150
	全体計画 ----- （周辺（近隣）環境への配慮） （良好な住環境への配慮） （期住宅との調和についての配慮） （循環型社会への配慮）	・近隣のプライバシーへの配慮 ・周辺への日照時間、風害等についての配慮 ・植栽及び緑地等計画の周辺環境との調和についての配慮 ・圧迫感の軽減等についての配慮 ・当該地域の気候、風土を考慮した、結露、積雪、降雨等に対する配慮 ・高齢者の日常生活の安心、安全性の確保についての配慮 ・視認性等防犯への配慮 ・団地全体の動線計画 ・敷地内通路の歩行者と車両の動線分離及び路上駐車抑制等についての配慮 ・期住宅を含む団地全体としての調和についての配慮 ・住戸の整備内容について、期住宅との著しい格差の有無 ・切土、盛土のバランスを取り、残土処分量を抑えた計画等の配慮 ・環境に配慮したエコ製品、透水性の高い素材、リサイクル材、自然素材（府内産材等）の使用についての配慮	50

	<p>住戸計画等 (住棟計画)</p> <p>(住戸計画)</p> <p>(共用部分計画)</p> <p>(附帯施設等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・配置計画、住棟形状、色彩計画、外装材の材質について、隣接する建物及び街並みとの調和についての配慮 ・住棟レイアウトについて、戸数・型別の適切な配分 ・児童遊園、広場について、入居者の利便や児童等の安全、地域開放についての配慮 ・効率的なエレベーター、階段の配置 ・各居室の適切な面積規模 ・住戸内の動線計画 ・各居室の日照、通風、採光への配慮 ・防犯性の配慮(バルコニー手すり等) ・居住性の配慮 ・避難、安全性の配慮(避難経路等) ・雨水対策についての配慮 ・保守・点検上の配慮 ・集会所平面計画の利便性・機能性 ・駐車場及びその出入口における動線や接続する道路の状況等についての配慮 ・自転車置場、物置、駐車場配置計画について、視認性・照度の確保等、防犯性についての配慮 	50
	<p>施工計画 (工事期間中の周辺環境及び周辺住民への安全性)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・仮囲い、警備員配置、工事関係車両経路等の計画 ・施工時における騒音、振動、防塵対策措置(方法)等についての配慮 	10
	<p>ライフサイクルへの配慮 (ライフサイクルコストの低減及び維持管理のしやすさについての配慮)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・専用部分及び共用部分の清掃等についての配慮 ・更新周期の長い材料等の採用の有無 ・児童遊園・緑地の管理のしやすさへの配慮 ・ライフサイクルコスト縮減(修繕費・光熱水費の低減など)を考慮した各種 	30

		設備機器等の提案の有無 ・建物を事業期間内に限らず、長期的に利用できるための維持管理面における具体的な提案の有無 ・メンテナンスネック（入隅、谷樋、詰まった場合に対応の難しい雨どい等）の有無 ・汚れ発生の少ない外壁の工夫（全周庇、外壁材料等）	
	その他 （独自に計画、配慮した点）	特別な場合のみ加点する	10
維持管理業務に関する項目			45
	維持管理・修繕計画 （維持管理の実施計画） （修繕計画）	・各維持管理業務の実施体制の継続性・確実性 ・居住者に配慮した計画・作業内容等の提示 ・創意工夫及び保有するノウハウを活かした質の高いサービスの提供 ・災害等の発生を前提にした予防措置及び災害の発生を想定した危機管理体制や対応等に関する提示 ・業務従事者への教育、研修計画の取組 ・修繕について、特定の年度に集中しないような効率的な修繕計画の提示 ・定期点検により不具合を早期発見し、修繕計画に反映するシステム等の提案 ・具体的なセルフモニタリング方法の提示 ・修繕計画の具体性（現実性） ・修繕計画におけるコスト縮減の考え方	45
その他総合的項目			45
	地域経済への配慮	・地元建設業者、維持管理業者の参画	30

	(地元企業への配慮等)	<ul style="list-style-type: none"> ・入札参加者のグループ構成等の配慮 (本府の今後のPFI普及のため) ・雇用確保など地元経済への貢献についての配慮 ・その他業務実施にあたって、地域経済への働きかけ等 	
	コミュニティ形成への配慮 (地域住民によるコミュニティ活動の活性化への寄与)	<ul style="list-style-type: none"> ・団地全体の配置計画、動線等についてコミュニティ形成への配慮 ・住民同士が交流し、地域コミュニティが形成されるような運営の仕組みの提案 ・業務従事者等が自治会活動の一役を担う役割を果たす提案 	5
	総合的観点	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画全体のバランス性 ・提案の独自性、新規性 ・従来の府営住宅の整備及び維持管理内容を見直す上で示唆となる内容 ・その他上記の審査項目では評価されない、特に優れた提案 	10

(4) 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ます。

4 落札者の決定

府は、審査委員会の評価を踏まえ、優秀提案を行った者を落札者として決定します。

なお、総合評価点が最も高い提案が同点で複数あり、優秀提案が複数選定された場合には、価格点の高い者を落札者とします。