

京都市伏見区総合庁舎整備等事業  
落札者決定基準

平成18年2月27日

京都市

## <目 次>

第1	本書の位置付け .....	1
第2	事業者選定方法 .....	1
1	選定方法の概要 .....	1
2	審査の手順 .....	1
3	優秀提案の選定 .....	1
4	落札者の決定 .....	1
第3	資格審査（第1次審査） .....	3
1	応募企業、応募グループの構成員又は協力会社に共通な参加資格要件審査 .....	3
2	応募者等の資格要件審査 .....	3
第4	総合審査（第2次審査） .....	4
1	入札価格の確認 .....	4
2	提案書類審査（基礎審査） .....	4
3	提案書類審査（加点項目審査） .....	5
第5	優秀提案の選定 .....	7

## 第1 本書の位置付け

この落札者決定基準は、京都市（以下「本市」という。）が京都市伏見区総合庁舎整備等事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を募集及び選定するに当たり、本事業に係る入札に参加する民間事業者（以下「応募者」という。）を対象に交付する入札説明書（以下「入札説明書」という。）と一体のものである。

また、本書は、事業者の選定に当たって、応募者のうち最も優れた提案を行った者を客観的に評価し選定するための方法、基準等を示すものである。

## 第2 事業者選定方法

### 1 選定方法の概要

事業者は、専門的な知識やノウハウを有することが必要であるため、事業者の選定に当たっては、提案内容及び入札価格の総合的な評価結果に基づき落札者を決定する総合評価一般競争入札方式を採用する。

### 2 審査の手順

落札者決定に係る審査は、資格審査と総合審査を実施する（【図1 落札者決定までの流れ】参照）。資格審査は、応募者の負担を最小限に抑えながらも、本市が求める事業者を選定するため、書類審査により、総合審査のための提案を提出できる有資格者を選定する。なお、総合審査に資格審査の結果は影響しない。

#### (1) 資格審査（第1次審査）

- ・ 応募企業、応募グループの構成員又は協力会社に共通な参加資格要件審査
- ・ 応募者等の資格要件審査

#### (2) 総合審査（第2次審査）

- ・ 入札価格の確認
- ・ 提案書類審査（基礎審査）
- ・ 提案書類審査（加点項目審査）

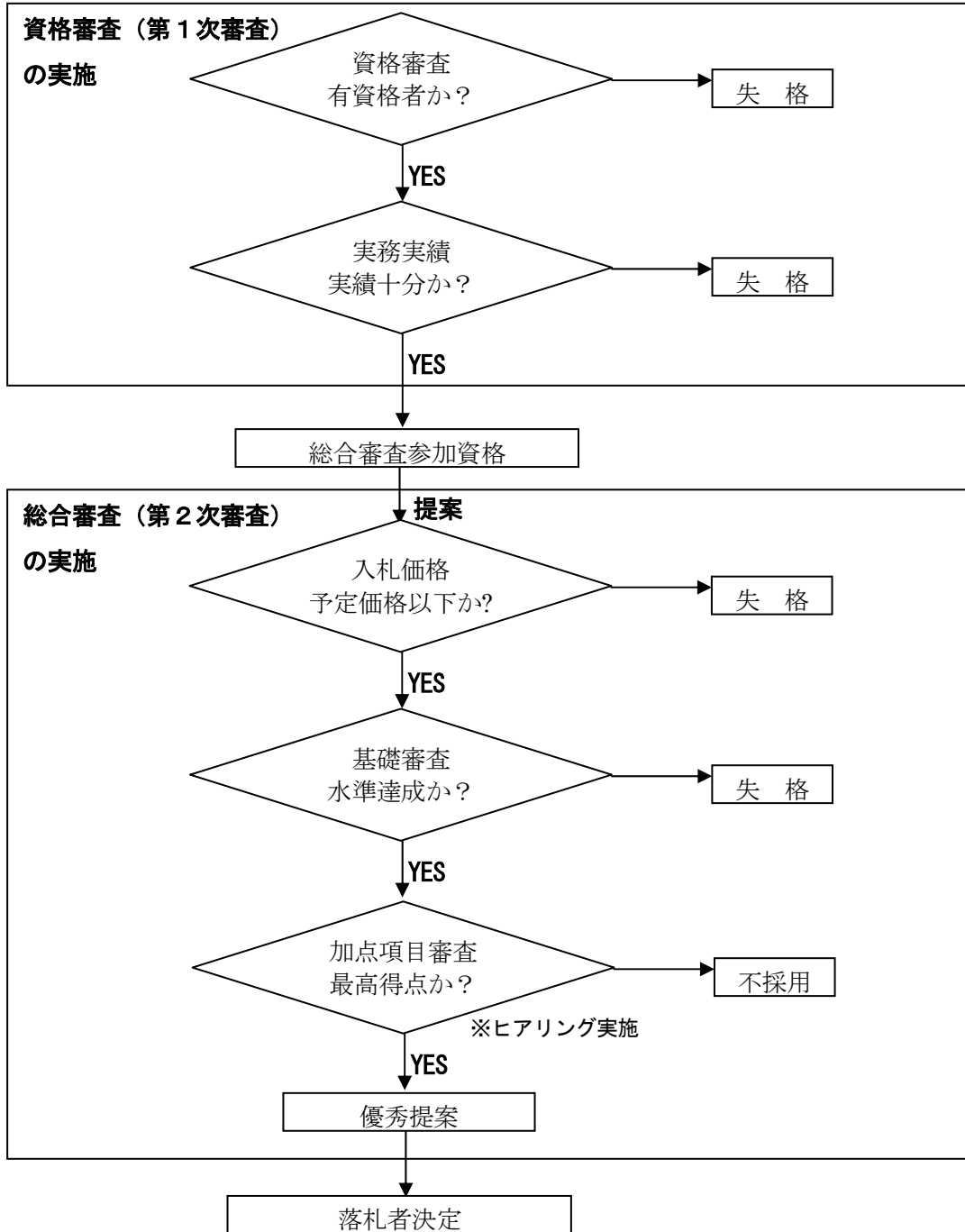
### 3 優秀提案の選定

資格審査は本市が行う。総合審査は、学識経験者等で構成される京都市伏見区総合庁舎整備等事業提案審査委員会（以下「審査委員会」という。）において行い、応募者から提出された入札書類に記載された内容について、本書に従って評価し得点化する。得点の合計が最も高い提案を優秀提案として選定する。

### 4 落札者の決定

本市は、審査委員会の優秀提案選定結果を踏まえ、落札者を決定する。

【図 1 落札者決定までの流れ】



### **第3 資格審査（第1次審査）**

資格審査は、書類審査により、参加資格要件並びに業務実績及び経験等の確認審査を行い、本事業の入札参加資格要件の確認を行う。

#### **1 応募企業、応募グループの構成員又は協力企業に共通な参加資格要件審査**

本市は、応募者から提出された入札参加資格確認申請書により、入札説明書の第3の2(1)に定める応募者の参加資格要件について審査を行う。参加資格要件を備えていない場合は失格とする。

#### **2 応募者等の資格要件審査**

本市は、応募者から提出された業務実績確認書により、応募者のうち設計、建設、工事監理及び維持管理の各業務に当たる者につき、入札説明書の第3の2(2)に定める業務実績及び経験等の要件について審査を行う。要件を備えていない場合は失格とする。

## 第4 総合審査（第2次審査）

総合審査は、入札価格及び提案内容について行うこととし、次のとおり実施する。

### 1 入札価格の確認

本市は、応募者が入札書に記載した入札価格（入札説明書を参照）が、本市の設定する予定価格を超えていないことを確認する。入札価格が予定価格を超えている場合は失格とする。

### 2 提案書類審査（基礎審査）

審査委員会は、応募者から提出された提案書類について、以下に示す基礎審査項目を満たしているかを確認する。当該項目のいずれかでも満たしていない場合は失格とする。

#### (1) 業務遂行能力の確認

企業の資力、信用力、債務返済能力及び代替信用補完措置の面から、次の審査要領により業務遂行能力を確認するものとする。審査の結果、明らかに業務遂行能力に不安があり（各審査項目に対応した審査に用いる指標がいずれか一つでも審査基準に該当する場合）、かつ、代替信用補完措置（第三者による履行保証）が記載されていない場合は、当該資格要件不備とし、失格とする。（応募者が企業グループである場合、当該参加資格要件の審査は、代表企業についてのみ行うこととする。）

【表 1 業務遂行能力審査要領】

審査項目	審査内容	審査に用いる指標	左の算出根拠	審査基準
資力	提案事業に必要な資金が既存の事業活動の中で生み出せているか。	事業キャッシュフロー規模	事業損益－支払利息・割引料＋減価償却費	3期連続で総額がマイナス値の場合
信用力	経営状況を反映した総合的な信用力があるか。	経常損益		3期連続で赤字の場合
		自己資本金額	資本の部合計	3期連続で債務超過である場合
債務返済能力	PFI事業者の債務を負担し得る能力があるか。	利払能力	(事業損益＋減価償却費)／支払利息・割引料	最近期の値が1.0未満の場合
		有利子負債比率	有利子負債／使用総資本	最近期の値が100%以上の場合

注1) 評価指標としては、単体の財務諸表を使用する。

注2) 指標項目の内容は、次のとおりである。

○事業キャッシュフロー：企業の事業活動による期中の純現金収支。当該期に流入する現金（キャッシュインフロー）から流出する現金（キャッシュアウトフロー）を差し引いた金額を指す。

○利払能力：当該期のキャッシュで利息・割引料が支払え得る能力を確認する指標

○有利子負債比率：有利子負債と資産のバランスをみる指標

○事業損益：営業損益＋受取利息・配当金

○使用総資本：流動資産＋固定資産＋繰延資産＋割引譲渡手形

(2) 施設整備，維持管理及び運営支援の各業務内容の確認

応募者から提出された提案書及び図面に記載された内容が，施設整備業務，施設維持管理業務及び施設運営支援業務の各業務について，要求水準書に示す各業務の要求水準をすべて満たしていることを確認する。

(3) 本市が支払うサービス購入費算定の確認

ア 確認方法

(a) 応募者から提案された入札価格について，入札説明書に示した前提条件が正確に反映されているか，また，計算上の誤りがないかについて確認を行う。

(b) 本市が支払うサービス購入費の算出方法に誤りがあることが明らかな場合は，内容を確認のうえ，欠格か否かの判断を行う。

イ 確認項目

確認項目及び内容は次のとおりである。

【表 2 確認項目】

確認項目	確認の内容
前提条件の反映に関する確認	物価変動を見込まずに計算がされているか。
	消費税については，各様式の指示に従って計算がされているか。
算出方法の確認	市が支払うサービス購入費の総額の算定が，各業務ごとに見積もられた費用をもとに適正に計算がされているか。

### 3 提案書類審査（加点項目審査）

審査委員会は，基礎審査を通過した応募者の提案内容について審査し，(1)～(2)に従い定量化する。

(1) 定性的審査に関する事項

次の【表 3】に示す審査項目及び配点に従い，応募者の提案内容について加点評価し得点化する。なお，得点化に際しては【表 4】に示す得点化基準により得点を付与する。その際，審査委員会はヒアリングを実施する。

(2) 入札価格に関する事項

入札価格は，次の方法により得点化し，評価値として算出する。

ア 最も低い価格を提示した応募者の評価値を 200 点満点とする。

イ その他の応募者の入札価格は，次の方法により，最低入札価格の当該入札価格に対する割合を用いて，評価値として算出する。有効桁数は小数点第 1 位とし，小数点第 2 位は四捨五入する。

$$\text{得点} = \{(\text{最低入札価格}) / (\text{その他の入札価格})\} \times 200 \text{点}$$

【表 3 審査項目と配点】

審査項目	評価の視点	配点	様式
定性的審査に関する事項		100	
1 施設整備業務に関する事項		60	
(1)利便性・快適性への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配置計画・外構計画において、歩車分離など来庁者のアクセスに考慮し、来庁者動線とサービス動線が適切に区分され利便性の向上に配慮した計画となっているか</li> <li>・施設計画において、施設特性や利用者属性の違い、利用時間、運営主体、管理区分に充分配慮した合理的で効率的な平面・断面・動線計画となっているか</li> <li>・来庁者と職員に対する施設内の利便性・快適性に配慮した建築計画について十分な提案がされているか</li> <li>・来庁者と職員に対する施設内の利便性・快適性に配慮した設備計画について十分な提案がされているか</li> </ul>	11	27-1 , 28 , 33-1 , 35, 41, 配置図, 動線計画図, 各階平面図, 断面図
(2)バリアフリー,ユニバーサルデザインへの配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮した工夫が提案されているか</li> </ul>	4	29, 41, 配置図, 各階平面図, 断面図
(3)利用予定者からの意見への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・意見募集の手法について工夫した提案がされているか</li> <li>・利用予定者の意見を施設計画に反映させる上での工夫が提案されているか</li> </ul>	5	25
(4)市民の活動や交流への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民の多様な活動、交流に配慮した提案がされているか</li> <li>・観光客や市民が集い、賑わいを創出する提案がされているか</li> </ul>	4	36, 配置図, 各階平面図, 内観透視図
(5)安全性への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害対策拠点として機能するための工夫が提案されているか</li> <li>・防犯性能の高い施設とするための工夫が提案されているか</li> <li>・工事中及び供用後の来庁者と職員の安全性に配慮した提案がされているか</li> </ul>	4	30, 40, 41, 45, 動線計画図
(6)環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・整備・運営・解体まで一貫して、環境負荷低減技術の導入を図り、環境保全に寄与できる提案がされているか</li> <li>・雨水・井水の積極的な利用方法の提案がされているか</li> <li>・自然エネルギー利用の積極的な提案がされているか</li> <li>・人体に無害な材料や低環境負荷材料の活用、資源循環に配慮した提案がされているか</li> </ul>	10	31 , 33-2, 45
(7)地域性・景観性への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎としてのシンボル性を持ち、周囲への景観的調和を図った伏見らしいイメージに配慮した提案がされているか</li> <li>・伏見の魅力のひとつとして、水の存在をアピールできる提案がされているか</li> <li>・賑わいや憩いのための空間としての外構空間や緑化空間の確保に対して配慮した工夫が提案されているか</li> <li>・利用計画検討用地との連携に関する工夫が提案されているか</li> <li>・工事中及び供用後の周辺地域へのプライバシー、日照、騒音などに配慮した提案がされているか</li> </ul>	10	26 , 27-2 , 40, 41, 配置図, 立面図, 日影図, 全体鳥瞰図, 外観俯瞰図



(8)経済性への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の長寿命化への工夫が提案されているか</li> <li>ライフサイクルコストの削減の観点から、省資源、省コスト、省エネルギーに配慮した施設計画となっているか</li> <li>組織改正や行政ニーズの変化、用途変更や改修などに対応できるフレキシビリティへの配慮がされているか</li> </ul>	7	32, 33-3・4
(9)提案のバランスと独自性	<ul style="list-style-type: none"> <li>全体的な観点からバランスのとれた提案となっているか</li> <li>提案の独自性、新規性などで特に優れた提案がされているか</li> </ul>	5	23~41, 43~47, 提案図面集
<b>2 施設維持管理業務に関する事項</b>		<b>15</b>	
(1)維持管理体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>業務分担及び明確な責任の所在、各業務の人員体制など</li> </ul>	8	49
(2)機能の維持・確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>各施設の特性に応じた業務計画（利用者属性や用途毎に異なる利用時間に配慮した管理計画となっているか）</li> <li>効率化に配慮した提案</li> </ul>	4	50~56
(3)ライフサイクルコストの削減	<ul style="list-style-type: none"> <li>ライフサイクルコストの削減を目指した、事業期間内外にわたる長期修繕計画の根拠が明確かつ経済的な提案がされているか</li> </ul>	3	57, 58-2・3
<b>3 事業計画に関する事項</b>		<b>25</b>	
(1)事業主体の長期安定性	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業期間中の出資構成、適正な資本規模の確保</li> <li>事業実施体制の安定性の確保</li> </ul>	6	60~63, 65, 66
(2)事業計画の確実性	<ul style="list-style-type: none"> <li>収支計画の根拠の明確性・妥当性</li> <li>事業遂行に十分な収支計画（DSCR等指標など）</li> </ul>	6	55, 65~67
(3)資金調達の確実性	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業遂行に十分な資金計画（金融機関等の融資確約など）</li> </ul>	3	62, 63, 66
(4)リスク管理の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>適切なリスク分担（事業関係者間での分担、適切な保険付保など）</li> <li>リスク顕在化時の対応策の提案</li> </ul>	10	61, 64
<b>入札価格に関する事項</b>		<b>200</b>	
<b>合 計</b>		<b>300</b>	

**【表 4 各審査項目の得点化基準】**

加点項目に係る提案内容評価の意味合い（判定基準）	得点化法	
・当該審査項目についての十分な認識に基づいた提案内容の的確性	提案が特に優れている (A)	配点×1.00
	提案が優れている (B)	配点×0.60
・提案内容の有効性、合理性	加点水準に達した提案がある (C)	配点×0.20
・提案内容の具体性、斬新性	加点水準に達していない (D)	配点×0.00

## 第5 優秀提案の選定

第4の3の(1)及び(2)の規定に従い算出した得点の合計得点が最も高い提案を優秀提案として選定する。ただし、合計得点が最も高い提案が2以上あるときは、審査項目の「定性的審査に関する事項」のうち、「施設整備業務に関する事項」の得点が最も高い提案を優秀提案として選定する。なお、合計得点が最も高い提案が2以上あり、かつ、該当する提案の各々の「施設整備業務に関する事項」の得点が同点のときは、該当者にくじを引かせて選定する。