

京都市上京区総合庁舎整備等事業
落札者決定基準

平成23年11月16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.....	2
1	選定方法の概要.....	2
2	審査の手順.....	2
3	優秀提案の選定.....	2
4	落札者の決定.....	3
第3	資格審査（第1次審査）.....	4
1	応募者等の基本的な参加資格要件審査.....	4
2	応募者等の資格要件審査.....	4
第4	総合審査（第2次審査）.....	6
1	入札価格の確認.....	6
2	提案書類審査（基礎審査）.....	6
3	提案書類審査（加点項目審査）.....	7
4	定性的審査の具体的な視点.....	9
第5	優秀提案の選定.....	12

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。）が京都市上京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、入札参加グループの構成員及び協力会社（以下「応募者等」という。）について、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）
 - ・ 応募者等の基本的な参加資格要件審査
 - ・ 応募者等の資格要件審査
 - ・ 応募者等の業務遂行能力の確認
- 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上京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。

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 応募者等の基本的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の(2)に定める応募者等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、応募者等のうち設計・工事監理、建設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の(3)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。

3 応募者等の業務遂行能力の確認

応募者等の資力、信用力及び債務返済能力の面から、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。

【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期連続で債務超過にある場合
債務返済能力	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、原則として連結の財務諸表を使用する。該当しない場合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）

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

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）施設整備及び維持管理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、設計・工事監理業務、建設業務及び施設維持管理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。

（2）入札価格算定の確認

ア 確認方法

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。

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	入札価格の算定が、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)に従い得点化する。

(1) 定性的審査に関する事項

次の【表3 審査項目と配点】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 各審査項目の得点化基準】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280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位を四捨五入する。

$$\text{得点} = \{(\text{最低入札価格}) / (\text{その他の入札価格})\} \times 280 \text{点}$$

【表3 審査項目と配点】

審査項目	配点
定性的審査に関する事項	120
1 施設整備業務に関する事項	44
(1) 地域景観・文化への配慮	10
(2) ユニバーサルデザイン等への配慮	10
(3) 環境への配慮	14
(4) 安全性への配慮	10
2 施設維持管理業務に関する事項	50
(1) 維持管理体制	20
①各業務水準を維持することができる体制	6
②各業務を効率的に実施することができる体制	8
③緊急時にも対応することができる体制	6
(2) 環境への配慮	8
(3) ライフサイクルコスト管理の方針	22
①建物をより長く使用できるための具体的な提案	12
②事業期間以降の大規模修繕を見据えた明確かつ経済的な長期修繕計画	10
3 事業計画に関する事項	26
(1) 事業の安定性及び確実性	12
①事業の長期安定性への配慮	6
②事業計画の確実性	6
(2) リスク管理の方針	8
(3) 市内業者の技術力の活用	6
入札価格に関する事項	280
合計	400

【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）	得点化方法
・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

4 定性的審査の具体的な視点

(1) 施設整備業務に関する事項（44点）

ア 地域景観・文化への配慮（10点）

- ・ 区民交流スペース、待合ロビー、会議室などの区民が利用する場所のしつらえ、内装、デザインについて、木の温かみや質感を活かすとともに、上京に根付く伝統・文化を表現する優れた提案がされているか。
- ・ 外構、植栽などのデザインについて、維持管理を考慮したうえで、周辺環境と景観に配慮した優れた提案がされているか。

イ ユニバーサルデザイン等への配慮（10点）

- ・ 障害がある方や高齢者、外国籍の市民、観光客などすべての人が安心して快適に利用ができるよう、サイン・案内計画、色彩計画、使用機器、素材、その他の設計上の配慮について具体的で優れた提案がされているか。

ウ 環境への配慮（14点）

- ・ 施設を長寿命化するための具体的で優れた提案がされているか。
- ・ 建築、設備両面での温室効果ガス（主に二酸化炭素）の排出量を抑制するための具体的で優れた提案がされているか。
- ・ 光熱水使用量や設備機器の運転データなどの、施設運営開始後の省エネ性・省CO₂性の評価、検証に有効なデータの種類、計測方法、解析方法、記録方法などについて、具体的で優れた提案がされているか。
- ・ 省エネ化・省CO₂化を主眼とした機器、器具などの選定がされているか。
- ・ 施工段階における環境負荷の低減を図るための具体的で優れた提案がされているか。
- ・ 緑化や資源リサイクルを考慮した環境共生建築への具体的で優れた提案がされているか。
- ・ 本市が「京都市木材地産表示制度」（通称「みやこ杣木（そまぎ）」認証制度）を創設し、木の地産地消促進の取組を進めていることを踏まえ、京都市地域産木材を積極的に活用する提案がされているか。

エ 安全性への配慮（10点）

- ・ 京都市地域防災計画における災害対策拠点として有効に機能すると同時に快適な環境を確保するための具体的で優れた提案がされているか。
- ・ 火災時に施設利用者の避難が容易となるような具体的で優れた提案がされているか。
- ・ 地域防犯への配慮など、防犯性能の高い施設にするための工夫が提案されているか。
- ・ 工事中の安全確保（仮設計画、工事車両ルート、ガードマンの配置など）や、振動、騒音の抑制、粉じん飛散の防止等について、事業対象用地が住宅密集地にあることを踏まえた具体的で優れた提案がされているか。

- ・ 供用後の安全確保について、施設利用者や周辺住民に対して地域特性を踏まえた具体的に優れた提案がされているか。

(2) 施設維持管理業務に関する事項 (50点)

ア 維持管理体制 (20点)

(ア) 各業務水準を維持することができる体制 (6点)

- ・ 維持管理体制の全体計画において、実施体制や責任分担が明確か。

(イ) 各業務を効率的に実施することができる体制 (8点)

- ・ 各業務の人員配置など、業務水準の維持を前提とした上で効率的な維持管理体制が提案されているか。

(ウ) 緊急時にも対応することができる体制 (6点)

- ・ 緊急時における効果的な対応が提案されているか。

イ 環境への配慮 (8点)

- ・ 省資源、省エネルギー、省CO₂等、安全を考慮した環境負荷低減への効果的かつ継続的な取り組みが具体的に提案されているか。

ウ ライフサイクルコスト管理の方針 (22点)

(ア) 建物をより長く使用できるための具体的な提案 (12点)

- ・ 維持管理段階において、修繕対象の検討、修繕の実施頻度、効果的な修繕・予防を踏まえた修繕実施基準等の提案がなされているか。
- ・ 木材による内装等を長期間良好な状態に保つための具体的で優れた提案がされているか。
- ・ 光熱水費の縮減に有効な手法が提案されているか。

(イ) 事業期間以降の大規模修繕を見据えた明確かつ経済的な長期修繕計画 (10点)

- ・ 事業期間以降（事業期間終了後15年間）の建物や設備における大規模修繕を見据えた明確かつ経済的な長期修繕計画が提案されているか。
- ・ 長期修繕計画の根拠が明確であるか。

(3) 事業計画に関する事項 (26点)

ア 事業の安定性及び確実性 (12点)

(ア) 事業の長期安定性への配慮 (6点)

- ・ 事業期間中の出資構成や適正な資本規模が確保されているか。
- ・ 事業実施体制が安定的であるか。

(イ) 事業計画の確実性 (6点)

- ・ 収支計画は事業遂行に十分なものであるか。
- ・ 収支計画の根拠が明確であるか。

イ リスク管理の方針（８点）

- ・ リスクを十分に認識し、あらかじめ発生回避を検討し、また、発生した際の被害抑制が提案されているか。
- ・ 事業関係者（保険会社を含む。）の中でのリスクの負担者が明確になっているか。

ウ 市内業者の技術力の活用（６点）

- ・ 下請に市内業者を積極的に活用する提案がされているか。

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」の合計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、「定性的審査に関する事項」の合計得点が同点のときは、表3「1(3)環境への配慮」及び「2(2)環境への配慮」の合計得点の高い提案を優秀提案として選定する。

上記に加え、さらに表3「1(3)環境への配慮」及び「2(2)環境への配慮」の合計得点が同点のときは、表3「2(3)ライフサイクルコスト管理の方針」の得点の高い提案を優秀提案として選定する。それでも優秀提案が決まらない場合は、該当者にくじを引かせて選定する。