

京都市八条市営住宅団地再生事業

落札者決定基準

平成29年 6月

京 都 市

目 次

1	落札者決定基準の位置付け	1
2	審査の概要	1
(1)	審査の方法	1
(2)	審査の手順	1
(3)	審査の体制	1
(4)	落札者の決定	1
	<参考> 落札者決定までの流れ	2
3	第1次審査	3
(1)	資格の確認	3
(2)	実績の確認	3
4	第2次審査	3
(1)	入札価格の確認	3
(2)	基礎的事項の確認	3
(3)	価格の定量評価	3
(4)	市内経済への配慮の定量評価	4
(5)	提案内容の定性評価	5
5	落札者の決定	5
	<別表1> 定性評価の審査項目と配点	6
	<別表2> 定性評価の審査項目ごとの評価の視点	7

1 落札者決定基準の位置付け

この落札者決定基準は、京都市（以下「市」という。）が京都市八条市営住宅団地再生事業（以下「本事業」という。）を実施する者（以下「落札者」という。）を選定するに当たって、本事業の入札に参加する者（以下「応募者」という。）からの提案を客観的に評価するための方法、手順、基準等を示したものである。

2 審査の概要

(1) 審査の方法

審査方法は、本事業の実施に係る対価（以下「価格」という。）及び事業計画の提案内容等（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方式を採用する。

(2) 審査の手順

審査は、本事業の入札参加資格要件に関する第1次審査と、提案内容に関する第2次審査の2段階で実施する。

第1次審査では、応募者の入札参加資格要件への適格性を確認し、第2次審査の対象者を選定する。

第2次審査では、提案内容に要求水準等の明らかな未達がないことを書面で確認したうえで、定性的及び定量的な評価を行う。

(3) 審査の体制

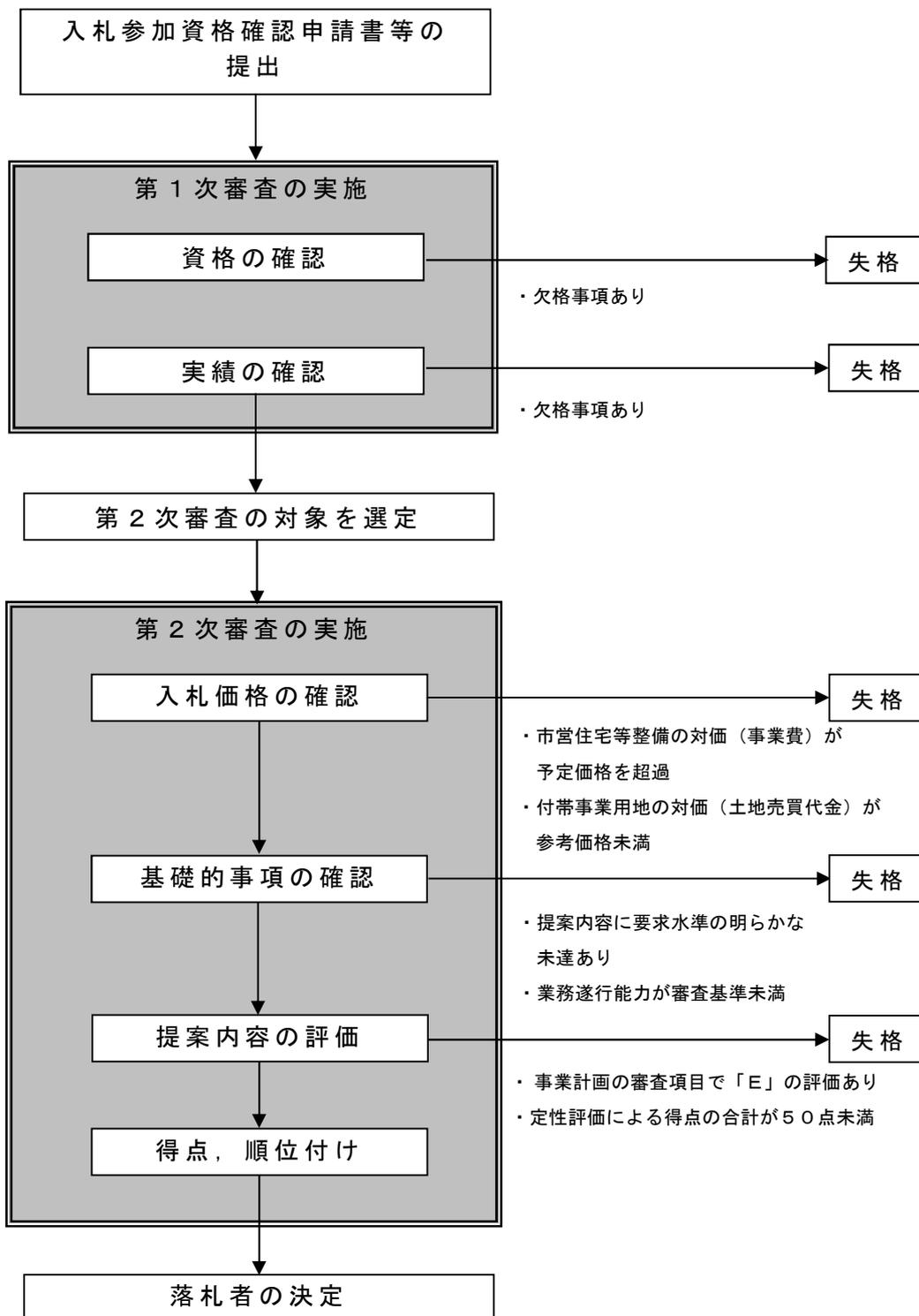
資格審査については市が審査を実施し、第2次審査については市長の諮問機関である学識経験者等で構成した京都市八条市営住宅団地再生事業検討委員会（以下「委員会」という。）が審査を行う。

委員会は、本書に従って提案内容を評価し、得点化する。

(4) 落札者の決定

市は、委員会の審査結果を踏まえ、落札者を決定する。

<参考> 落札者決定までの流れ



3 第1次審査

(1) 資格の確認

入札参加資格確認申請書等の審査により，入札説明書に定める入札参加資格要件への適格性を審査する。これにより，要件を満たしていないことが確認された場合は失格とする。

(2) 実績の確認

入札参加資格確認申請書等の審査により，設計，建設及び工事監理等の各項目に関して，入札説明書に定める業務実績や経験の有無を審査する。これにより，要件を満たしていないことが確認された場合は失格とする。

4 第2次審査

価格の定量評価80点，市内経済への配慮の定量評価15点，提案内容の定性評価105点の200点満点で実施する。

(1) 入札価格の確認

入札書の審査により，市営住宅等整備の対価（事業費）が入札説明書に定める予定価格を超過していないか審査する。これにより，予定価格を超過していることが確認された場合は失格とする。

また，付帯事業用地の対価（土地売買代金）が入札説明書に定める参考価格未満でないか審査する。これにより，参考価格未満であることが確認された場合は失格とする。

(2) 基礎的事項の確認

提案内容について，「基礎的事項チェックリスト」との整合により，業務遂行能力の有無や要求水準の明らかな未達がないかを審査する。これにより，当該能力が審査基準を満たさないことや要求水準の明らかな未達が認められた場合は失格とする。

(3) 価格の定量評価

価格は，各応募者が提案する「市営住宅等整備の対価（事業費）」から「付帯事業用地の対価（土地売買代金）」を減じた「市の負担額」を算出し，次の方法によって評価する。

ア 最も低い市の負担額を提示した応募者の得点を80点満点とする。

イ その他の応募者の得点は，次の式によって算出する。

なお，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。

$$\text{得点} = 80 \text{点} \times \text{最も低い市の負担額} / \text{各応募者の市の負担額}$$

[換算例]

順位	市の負担額	得点	計算式
(1位) Aグループ	43億円	80.0点	$= 80 \text{点} \times 43 / 43$
(2位) Bグループ	45億円	76.4点	$= 80 \text{点} \times 43 / 45$
(3位) Cグループ	47億円	73.2点	$= 80 \text{点} \times 43 / 47$

(4) 市内経済への配慮の定量評価

市内経済への配慮は、次の方法によって評価する。

ア 地域産材（みやこ杣木）の活用

(ア) 最も地域産材の使用量が多い提案を行った応募者の得点を5点満点とする。

(イ) その他の応募者の得点は、次の式によって算出する。
なお、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。

$$\text{得点} = 5 \text{点} \times \text{各応募者の使用量} / \text{最も多い使用量}$$

イ 市内企業の技術力の活用

(ア) 市内企業（市内に本社を置く事業者）への発注額が最も多い提案を行った応募者の得点を10点満点とする。ただし、当該発注額は、元請業者が自ら実施する業務分と下請業者（1次から3次まで）に発注した分を対象とする。

(イ) その他の応募者の得点は、次の式によって算出する。
なお、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。

$$\text{得点} = 10 \text{点} \times \text{各応募者の発注額} / \text{最も多い発注額}$$

(5) 提案内容の定性評価

提案内容は、別表1及び2に示す審査項目と配点、評価の視点に従って、次表に示す5段階で評価する。

なお、定性評価の実施に当たっては、提案内容について、応募者によるプレゼンテーションや委員会による応募者へのヒアリングを行う。

<評価の区分>

評価区分	評価の意味合い（判定基準）	評価係数
A	提案が優れている	1.0
B	提案がやや優れている	0.8
C	提案が妥当である	0.6
D	提案がやや不十分である	0.4
E	提案が不十分である	0.2

5 落札者の決定

市は、委員会の審査結果を踏まえ、落札者を決定する。

落札者は、原則、委員会の審査で最も高い得点を得た応募者とする。ただし、得点の最も高い応募者が複数ある場合は、提案内容の定性評価の得点が最も高い応募者を落札者とし、それでも決しない場合は、最も総合得点かつ定性評価の得点が高い応募者のうち、価格以外の得点が最も高い応募者を落札者とする。

応募者の得点 = 定量評価による得点 + 定性評価による得点

<別表 1> 定性評価の審査項目と配点

審査項目		配点
事業計画		15
	事業の実施体制の妥当性	5
	事業スケジュールの妥当性	5
	資金調達計画の妥当性	5
施設整備計画		40
	快適性及び利便性の確保	15
	安心，安全の確保	5
	環境・景観への配慮	10
	安全対策	5
	維持管理の工夫	5
移転の支援		15
	移転促進の工夫	10
	入居者負担への配慮	5
団地内外の活性化		20
	コミュニティ形成への配慮	10
	まちづくりへの配慮	10
市内経済への配慮		5
総合評価		10
	先進性や発展性，独自性	5
	提案のバランス	5
(合計)		105

＜別表2＞ 定性評価の審査項目ごとの主な評価の視点

定性評価の審査項目ごとの主な評価の視点は、次のとおりとする。

なお、下記の視点に該当しない提案内容は、関連する審査項目において評価を行う。

審査項目	主な評価の視点
事業の実施体制の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者間の役割やリスク分担が明確で、自己チェックなど適正なマネジメントができる体制となっている。 ・業務ごとに必要な人材が必要な時期に確保されるなど無理のない体制となっている。 ・業務の連続性が考慮されているなど効率的に事業を実施できる体制となっている。 ・緊急対応の体制が明確で、保険の付保などの発生後の有効な対応策が示された提案となっている。
事業スケジュールの妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ・業務ごとに必要な期間が確保され、その根拠が明確な無理のないスケジュールとなっている。 ・業務の連続性が考慮され、市の想定よりも施設整備の期間が短縮された効率的なスケジュールとなっている。
資金調達計画の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ・必要な時期に必要な額の資金を確保する計画となっている。 ・銀行の関心表明書を取得しているなど確実な資金調達を行える方法が示された計画となっている。 ・無理のない範囲で自己資金や融資金を活用する計画となっている。
快適性及び利便性の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・各部の空間構成や仕様等が、誰もが快適で使い勝手の良いユニバーサルデザインに配慮された計画となっている。 ・通勤や通学、買い物など、日常生活を考慮した計画となっている。 ・入居者の日照や通風、プライバシーの確保、防音に配慮された計画となっている。 ・近隣の日照やプライバシーの確保、圧迫感の軽減等に配慮された計画となっている。
安心、安全の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・街灯が適切に配置され、死角がないなど防犯や日常の事故防止に配慮された計画となっている。 ・災害時の避難や施設の利用を想定した計画となっている。
環境・景観への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化や省エネルギー性能の向上、木材利用など、環境負荷の低減に配慮された計画となっている。 ・施設や植栽の配置、意匠等が、敷地全体でトータルデザインされ、地域景観等と調和した計画となっている。
安全対策	<ul style="list-style-type: none"> ・工事中の騒音・振動など、事業に伴う周辺への影響に対する有効な防止・軽減策が示された提案となっている。 ・工事に先立つ地域住民への周知方法や緊急時の適切な対応方法が示された提案となっている。
維持管理の工夫	<ul style="list-style-type: none"> ・日常の維持管理や設備等の更新の省力化に配慮された計画となっている。 ・ライフサイクルコストの縮減や入居者の光熱水費の縮減に配慮された計画となっている。

審査項目	主な評価の視点
移転促進の工夫	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者との信頼関係を築き、希望に沿った仮住居のマッチングが効率よくできる工夫が示された提案となっている。 ・移転期間の短縮や移転者数を減らせる工夫が示された効率的な提案となっている。
入居者負担への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の身体的な負担や精神的な負担等を軽減できる工夫が示された提案となっている。 ・移転中の有効な安否確認の方法や緊急事態の対応方法が示された提案となっている。
コミュニティ形成への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・バランスのとれた地域コミュニティの持続的形成に配慮した計画となっている。 ・入居者相互の交流や入居者と地域住民等との交流が多様な世代で推進できる有効な取組が示された提案となっている。 ・市営住宅自治会や地域の各団体(自治連合会等)の活動に貢献するなど、地域運営に配慮された提案となっている。
まちづくりへの配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者や地域住民等が憩え、子どもを健やかで心豊かに育む環境づくりに配慮された計画となっている。 ・地域の各団体や企業、行政等と協力して、地域のまちづくりに貢献する提案となっている。 ・西大路地区のバリアフリー化や新高校の創設など周辺事業を考慮した提案となっている。
市内経済への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・市内企業が構成員となり、PFI事業のノウハウを蓄積できる提案となっている。 ・市内での消費や雇用を積極的に生み出す提案となっている。
先進性や発展性、独自性	<ul style="list-style-type: none"> ・今後の事業モデルとなるような先進性を持った提案となっている。 ・入居者の世帯構成の変化に対応できるなど発展性をもった提案となっている。 ・独自の技術やノウハウを生かした魅力的な提案となっている。 ・京都らしい環境の形成やすまい方の継承等に配慮された提案となっている。
提案のバランス	<ul style="list-style-type: none"> ・全体的にバランスの取れた魅力的な提案となっている。 ・他の審査項目に該当しない内容であるが、良好な内容が示された提案となっている。