

(お知らせ)

平成29年 6月30日
京都市都市計画局
〔担当：住宅すまいまちづくり課〕
電話：222-3663

京都市八条市営住宅団地再生事業の事業者選定に係る入札公告について

京都市八条市営住宅団地再生事業は、本市で初めての全棟建替えによる大規模な団地再生事業であり、効率的、かつ効果的に事業を実施するため、平成28年10月に、附属機関として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「検討委員会」という。）を設置し、事業内容や事業手法、事業スケジュール、事業者提案の審査基準等について審議いただいております。

本事業については、検討委員会による審議を踏まえ、PFI手法（BOT方式）で実施することとしており、この度、事業者選定に係る入札公告を下記のとおり行いましたので、お知らせします。

今後は、検討委員会において、事業者提案の審査を行い、落札者を決定します。

記

1 入札公告日

平成29年6月30日（金）

2 事業内容

(1) 市営住宅（新棟）等の整備

230戸の市営住宅及び公園を整備し、周辺道路の拡幅を行う。

(2) 入居者の移転支援

現入居者の仮住居となる民間賃貸住宅の斡旋や引越業者の紹介等を行う。

(3) 市営住宅（新棟）の維持管理

新棟の完成から10年間の維持管理（法定点検等）を行う。

(4) 付帯事業用地の活用

事業者が付帯事業用地を取得し、自らの事業として若年層世帯や子育て世帯を呼び込む住宅や施設の整備を行う。

3 入札説明書等の配布方法

(1) 配布する資料名

- ア 入札説明書
- イ 要求水準書
- ウ 落札者決定基準
- エ 提出書類
- オ 基本協定書（案）
- カ 特定事業契約書（案）

(2) 配布方法

平成29年6月30日（金）から7月7日（金）までの間、行財政局財政部契約課において入札説明書等を配布する。

なお、入札説明書等は、都市計画局住宅室すまいまちづくり課のホームページでもダウンロード可能である。

（ホームページアドレス）

<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000184260.html>

4 事業者の募集及び選定

(1) 入札方式と審査の手順

総合評価一般競争入札方式を採用する。

審査は、入札参加資格を本市が審査する「第1次審査」と事業者提案を検討委員会が審査する「第2次審査」の2段階で行う。

＜主な審査の手順＞

① 入札参加資格確認申請書等の提出



② 第1次審査（資格及び実績の確認）

▼・・・欠格事項がある場合は失格

③ 第2次審査（入札価格の確認、基礎的事項の確認、提案内容の評価）

▼・・・事業費が予定価格を超過等の失格条件に該当した場合は失格

④ 落札者の決定

(2) 事業者提案の審査基準

- ・審査項目ごとに５段階（Ａ：優れている～Ｅ：不十分）で評価する。
- ・２００点満点で，定性評価（事業の進め方や取組，施設計画の内容）を重視した配点比率とする。
- ・団地内外の活性化と市内経済への配慮を重視した配点(各２０点)とする。

ア 定性評価（事業の進め方や取組，施設計画の内容）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

イ 定量評価（金額や使用量）の審査項目と配点

審 査 項 目		配 点
価格		80
市内経済への配慮		15
	地域産材（みやこ杣木）の活用	5
	市内業者の技術力の活用	10
合 計		95

(7) 価格

入札された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」を算出して、最も低い市の負担額を提示した応募者の得点を80点満点とし、その他の応募者の得点は、次の式によって算出する。

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

[換算例]

グループ	市の負担額	得点	計算式
Aグループ	43億円	80.0点	$= 80 \text{ 点} \times 43 / 43$
Bグループ	45億円	76.4点	$= 80 \text{ 点} \times 43 / 45$

(イ) 市内経済への配慮

a 地域産材（みやこ杣木）の活用

地域産材の使用量が最も多い提案を行った応募者の得点を5点満点とし、その他の者の得点は、次の式によって算出する。

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

b 市内業者の技術力の活用

市内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点満点とし、その他の者の得点は、次の式によって算出する。

なお、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に発注した分を対象とする。

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

(3) 入札参加資格

市営住宅等の整備、入居者の移転支援、市営住宅の維持管理及び付帯事業用地の活用の各業務を実施する者について、技術者の資格や近年の事業実績等の資格を設ける。

(4) 事業費の入札上限価格と土地売買代金の入札下限価格

ア 市営住宅等整備の対価（事業費の入札上限価格）

¥4,592,000,000円（消費税及び地方消費税を含まない。）

イ 付帯事業用地の対価（土地売買代金の入札下限価格）

¥163,200円/m²

5 平成29年度内のスケジュール

事業の流れ	時期
入札公告（入札期間約4箇月） ▼	平成29年6月30日
第1次審査提出書類 ^(※1) の提出 ▼	10月5日から 10月11日まで
第2次審査提出書類 ^(※2) の提出・開札 ▼	10月27日
検討委員会による事業者提案の審査 ▼	12月
落札者の決定・公表 ▼	平成30年1月
落札者の提案内容を反映した契約書の作成 ▼	1月から 3月まで
仮契約の締結	3月

※1：参加表明書や入札参加資格確認申請書等

※2：入札書、事業計画提案書や施設整備計画書

6 問合せ先

本事業に関する問合せ先は次のとおりである。

事務局	京都市都市計画局住宅室すまいまちづくり課
住所	京都府京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488 京都市役所 北庁舎5階
電話	075 - 222 - 3663
E-mail	sumamachi@city.kyoto.lg.jp

<参考1> 八条市営住宅の概要

(1) 所在・地番

京都南区唐橋平垣町24番地（JR西大路駅から東に徒歩2分）

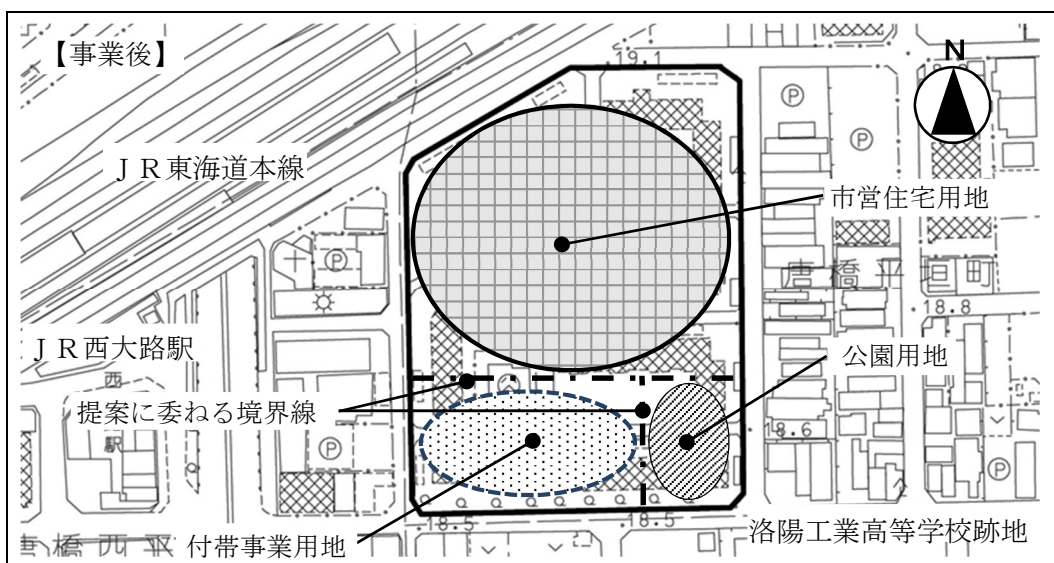
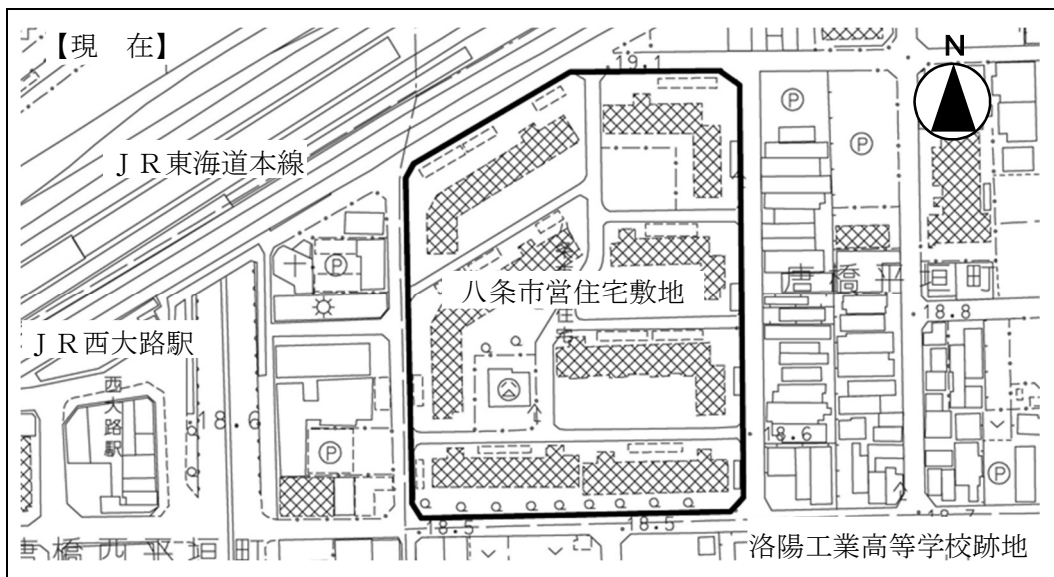
(2) 敷地面積

11954.82㎡

(3) 住棟規模

295戸，計7棟（5階建）

＜参考2＞ 整備イメージ



＜参考３＞ 契約後の事業スケジュール予定

- (1) 平成30年度
入居者の仮住居への移転、既存棟（一部）の解体、新棟や公園等の設計
- (2) 平成31年度～平成32年度
新棟の建設（埋蔵文化財の本掘調査を含む）
- (3) 平成33年度
入居者の新棟への移転、既存棟（残り）の解体、公園等の整備
- (3) 平成34年度から
付帯事業用地の引渡しと施設整備