

京都市桃陵市宮住宅団地再生事業

落札者決定基準

令和7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
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) 提案内容の評価.....	3
	(4) 総合評価	6
5	落札者の決定	6

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。）が京都市桃陵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、定量的及び定性的な評価を行う。

(3) 審査の体制

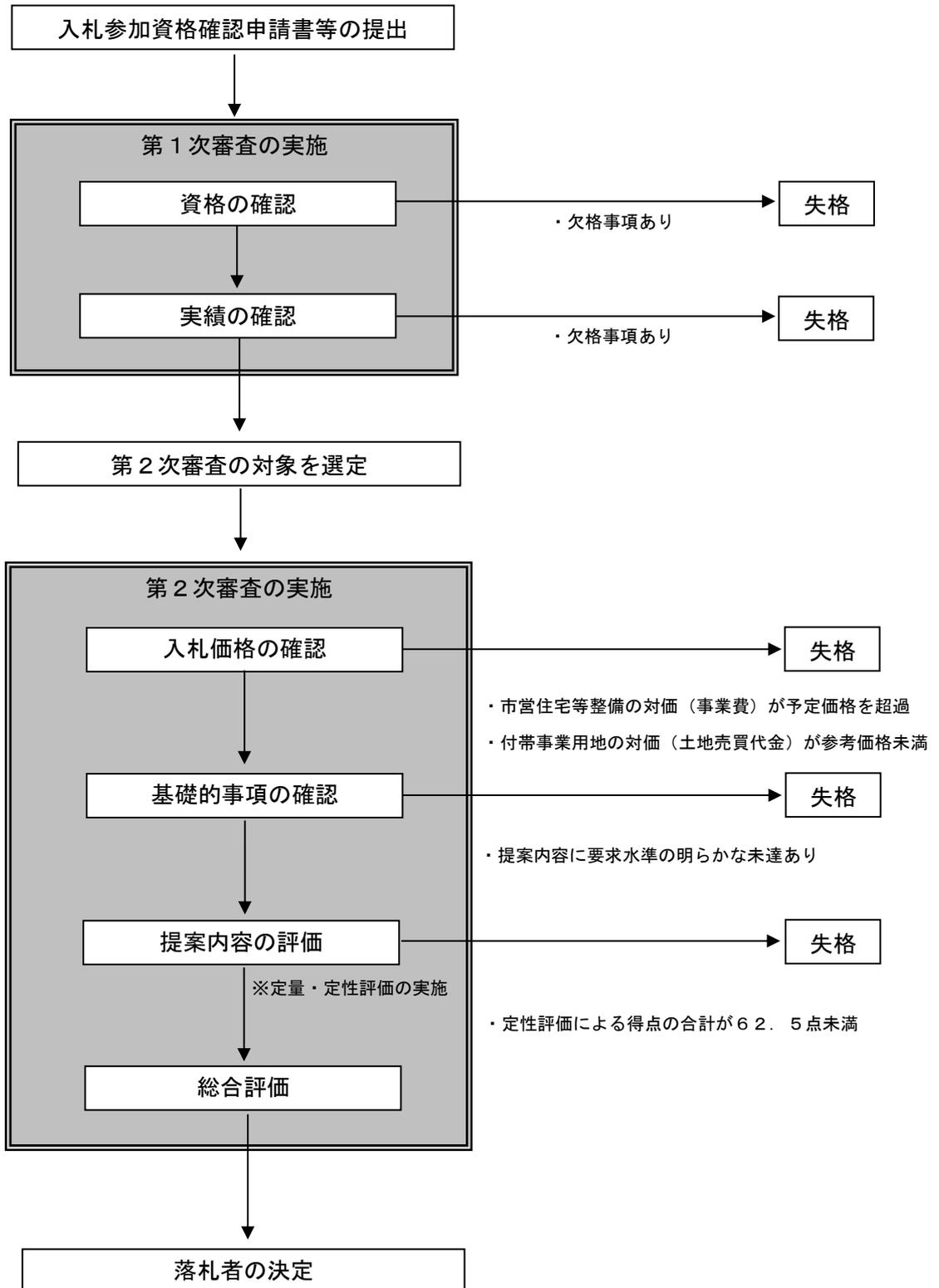
第1次審査については市が実施し、第2次審査については市長の附属機関である学識経験者等で構成した京都市桃陵市営住宅団地再生事業検討委員会（以下「委員会」という。）が実施する。

委員会は、本書に従って提案内容の評価し、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

(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、付帯事業用地等の対価（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、「要求水準チェックリスト」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認められた場合は失格とする。

(3) 提案内容の評価

提案内容の評価は、委員会において、入札価格等に基づく「定量評価」と、提案内容の審査結果に基づく「定性評価」の合算により、「総合評価点」を算出し、総合的に評価を行う。

配点は、価格の定量評価75点、提案内容の定性評価125点の合計200点満点とする。

ア 定量評価

(7) 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〔税抜〕）」から「付帯事業用地等の対価（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。

- a 最も低い市の負担額を提示した応募者の得点を60点満点とする。
- b 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。

$$\text{得点} = 60 \text{点} \times \text{最も低い市の負担額} / \text{各応募者の市の負担額}$$

[換算例]

順位	市の負担額	得点	計算式
(1位) Aグループ	50億円	60.0点	$= 60 \text{点} \times 50 / 50$
(2位) Bグループ	55億円	54.5点	$= 60 \text{点} \times 50 / 55$
(3位) Cグループ	60億円	50.0点	$= 60 \text{点} \times 50 / 60$

なお、いずれかの応募者が提案する付帯事業用地等の対価が市営住宅等整備の対価と等しい、もしくは市営住宅等整備の対価を上回る場合は、次の式の合計により算出する。

$$\text{得点} = \text{市営住宅等整備の対価による点数}^{\ast 1} + \text{付帯事業用地等の対価による点数}^{\ast 2}$$

※1：40点 × 最も低い市営住宅等整備の対価 / 各応募者の市営住宅等整備の対価

※2：20点 × 各応募者の付帯事業用地等の対価 / 最も高い付帯事業用地等の対価

(i) 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。

a 地域産材（みやこ杉木）の活用

- (a) 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。
- (b) 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。

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

b 市内企業の技術力の活用

下表のとおり、市内企業（京都市内に本店を置く事業者）への発注予定額のうち、市営住宅等整備の対価の入札価格に占める割合をもって、事業者における市内企業の技術力の活用を評価する。

市内企業契約率	配点
50%以上	10点
40%以上50%未満	8点
30%以上40%未満	6点
20%以上30%未満	4点
10%以上20%未満	2点

ただし、当該発注予定額は、元請業者が自ら実施する業務分と下請業者（1次から2次まで）に発注した分を対象とし、次に示す場合に留意すること。（市内企業発注率のイメージは、＜別表3＞「市内企業契約率の算定のイメージ」を参照）

- ・ 市内構成員から直接業務の一部を再受託する企業（以下「1次下請」という。）及び再々受託する企業（以下「2次下請」という。）が市内企業である場合は、当該1次下請及び2次下請への発注予定額は、市内発注予定額に含めない。（市内構成員への発注額を超えない）
- ・ 市外に本店を有する構成員（以下「市外構成員」という。）の1次下請が市内企業である場合は、当該1次下請への発注予定額を対象とするが、当該1次下請から市内企業である2次下請への発注予定額は、市内発注予定額に含めない。
- ・ 市外構成員の1次下請が市外の企業である場合は、当該1次下請から市内企業である2次下請への発注予定額は、市内発注予定額に含める。

イ 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。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。

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

(4) 総合評価

価格の定量評価（75点満点）と提案内容の定性評価（125点満点）を合計して総合評価点を算出する。

なお、提案内容の定性評価点が62.5点を下回る場合は失格とする。

$$\text{総合評価点（200点）} = \text{定量評価点（75点）} + \text{定性評価点（125点）}$$

5 落札者の決定

委員会は、総合評価点が最も高い者を落札者候補として選定し、市に答申する。

なお、総合評価点の最高得点者が複数ある場合は、以下の順で決定する。

- ① 提案内容の定性評価の得点が最も高い者
- ② 提案内容の定性評価のうち「2 全体計画」の合計が最も高い者
- ③ ①及び②も同点の場合はくじ引きにより落札者候補を決定する。

市は、委員会からの答申を踏まえ、落札者を決定し、全ての応募者に対して当該審査の可否を通知するとともに、審査の結果は市のホームページを通じて公表する。

<別表 1> 定性評価の審査項目と配点

審査項目		配点案
1 事業実施体制等		25
	実施計画の妥当性（実施体制、資金調達計画、リスク管理、事業スケジュール）	20
	市内経済への配慮	5
2 団地内外の活性化		25
	コミュニティ形成への配慮、まちづくりへの配慮	25
3 市営住宅・付帯事業における各計画		40
	市営住宅基本性能の確保（快適性、利便性、安心安全）	10
	市営住宅の維持管理 （維持管理性能の向上、維持管理計画の工夫）	10
	持続可能性への配慮（環境、社会、経済）	10
	歴史性及び文化性への配慮	10
4 住民負担の軽減等		25
	工事中（市営住宅・付帯事業）の負担軽減・安全対策	10
	移転の負担軽減（移転支援・移転促進の工夫）	15
5 総合評価		10
	総合的な提案の魅力、先進性、発展性、独自性	10
（合計）		125

＜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
1 事業実施体制等	
実施計画の妥当性	<p>【事業実施体制の妥当性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業者間の役割やリスク分担が明確、十分な連絡体制の構築、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。 ・品質を確保するための各業務におけるセルフモニタリングに関する方法、項目、頻度、体制等の提案がされている。 <p>【資金調達計画の妥当性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コスト削減に配慮した計画となっているか。 ・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。 <p>【リスク管理の方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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ている。 ・工事に係る資材等の価格高騰や人材不足、供用開始の遅延、事業性の悪化など本事業に付随するリスク分析がなされている。 ・リスクを発生させない仕組みの提案となっている。 ・リスクが顕在化した場合の対応策となっている。 ・構成員間のフォローやバックアップ体制など、いずれかの構成員の業務遂行が困難となった際の対応策となっている。 <p>【事業スケジュール】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・業務ごとに必要な期間が確保され、その根拠が明確で実現可能な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期間や入居者の仮移転期間が短縮された効率的なスケジュールとなっている。 ・工事に実施に当たっては、週休二日（4週8休以上の現場閉所）に取り組んだうえで、工期短縮を図るなど効率的な工事工程計画となっている。
市内経済への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・市内資材の調達、京都市産木材・市内加工の木材の活用等による地域・市内での消費、雇用の拡大等の地域経済に貢献する提案となっている。 ・市内企業の参画、事業を通じた市内企業の技術力の向上など、市内企業育成に係る提案となっている。
2 団地内外の活性化	
コミュニティ形成への配慮・まちづくりへの配慮	<p>【コミュニティ形成への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業用地及びその周辺の特性を踏まえた土地利用計画となっている。 ・市営住宅、周辺地域も含めた多世代交流を促進し、地域の絆、持続可能なコミュニティを醸成するような空間構成となっている。 ・入居者の日常的なコミュニケーションを促進する住棟計画となっている。 ・住棟間、住棟内での住戸タイプのバランスについて、世代間のコミュニティミックスが配慮されている。

審査項目	主な評価の視点
	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な世代が気軽に集えるコミュニケーションの場となる拠点づくりが図れる計画であること。 ・付帯事業用地は、地域のニーズにも配慮したうえで、若年層世帯や子育て世帯等を呼び込む施設が計画されていること。 <p>【まちづくりへの配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者相互の交流や入居者と地域住民等との交流が推進できる取組が示されている。 ・入居者や地域住民等が憩え、子どもが健やかで心豊かに育む環境づくりに配慮されている。 ・付帯事業用地は、周辺環境や地域ニーズを踏まえたまちづくりに寄与する活用方針となっている。 ・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ている。 ・地域の魅力を向上させ、周辺と調和した活用計画となっている。 ・周辺環境や地域課題の解決につながる計画となっている。 ・地域の団体や企業、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。
3 市営住宅・付帯事業における各計画	
市営住宅基本性能の確保	<p>【快適性及び利便性確保】</p> <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ている。 ・入居者及び近隣の日照、通風、プライバシーの確保、防音、圧迫感の軽減等に配慮されている。 <p>【安心・安全の確保】</p> <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ている。 ・災害時の避難や施設利用を想定した計画となっている。 ・歩行者と車両動線を分離させるなど交通安全性が確保されている。
市営住宅の維持管理	<p>【維持管理性能向上の工夫】</p> <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ている。 ・ライフサイクルコスト縮減や入居者の光熱水費の縮減に配慮されている。 <p>【維持管理計画の工夫】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新棟の性能及び機能を維持し、市が入居者へのサービスを円滑に提供できる適切な点検及び修繕方針となっている。 ・事業期間終了後も見据えた合理的な維持管理計画となっている。
持続可能性への配慮	<p>【環境的持続可能性への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化や省エネルギー性能向上、木材利用など、環境負荷低減に配慮されている。 <p>【社会的持続可能性への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・社会にポジティブな影響を与える計画となっている。 <p>【経済的持続可能性への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・短期的な利益に捉われず長期的な視点で事業モデルが構築されている。
歴史性及び文化性への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地周辺を含む地域の歴史・文化を理解したうえで計画されている。 ・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、地域と調和した計画となっている。

審査項目	主な評価の視点
4 住民負担の軽減等	
工事中の負担軽減・安全対策	<p>【安全対策】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工事の各ステップに即して事故や災害等に対する対策を講じた提案となっている。 ・交通誘導員の配置など施設利用者等(市営住宅入居者、保育所利用者、周辺生活者)の安全確保に関する具体的な提案がなされている。 <p>【近隣住民及び入居者負担の軽減】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工事車両の配慮や施設利用者の車両動線の工夫など、入居者、保育所利用者及び周辺生活者等の生活環境や道路交通への影響を最小限に抑える工夫がなされている。 ・工事中の騒音・振動などに対する有効な防止・軽減策が示されている。 ・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ている。
移転の負担軽減	<p>【移転促進の工夫】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者が移転の相談をしやすい環境・体制が確保されている。 ・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。 <p>【入居者負担への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者の身体的・精神的負担等を軽減できる工夫が示されている。 ・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ている。 ・仮移転期間中の地域とのつながりなどに配慮した提案となっている。
5 総合評価	
総合的な提案の魅力、先進性、発展性、独自性	<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。 ・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。

＜別表3＞市内企業契約率の算定のイメージ

入札参加者の市内企業契約率の算定対象となる市内発注予定額は、下図の2重線で囲まれた市内構成員、市内1次下請、市内2次下請への契約予定額の合計とする。

なお、市内企業契約率の算定方法と配点については、下表に示すとおりとする。

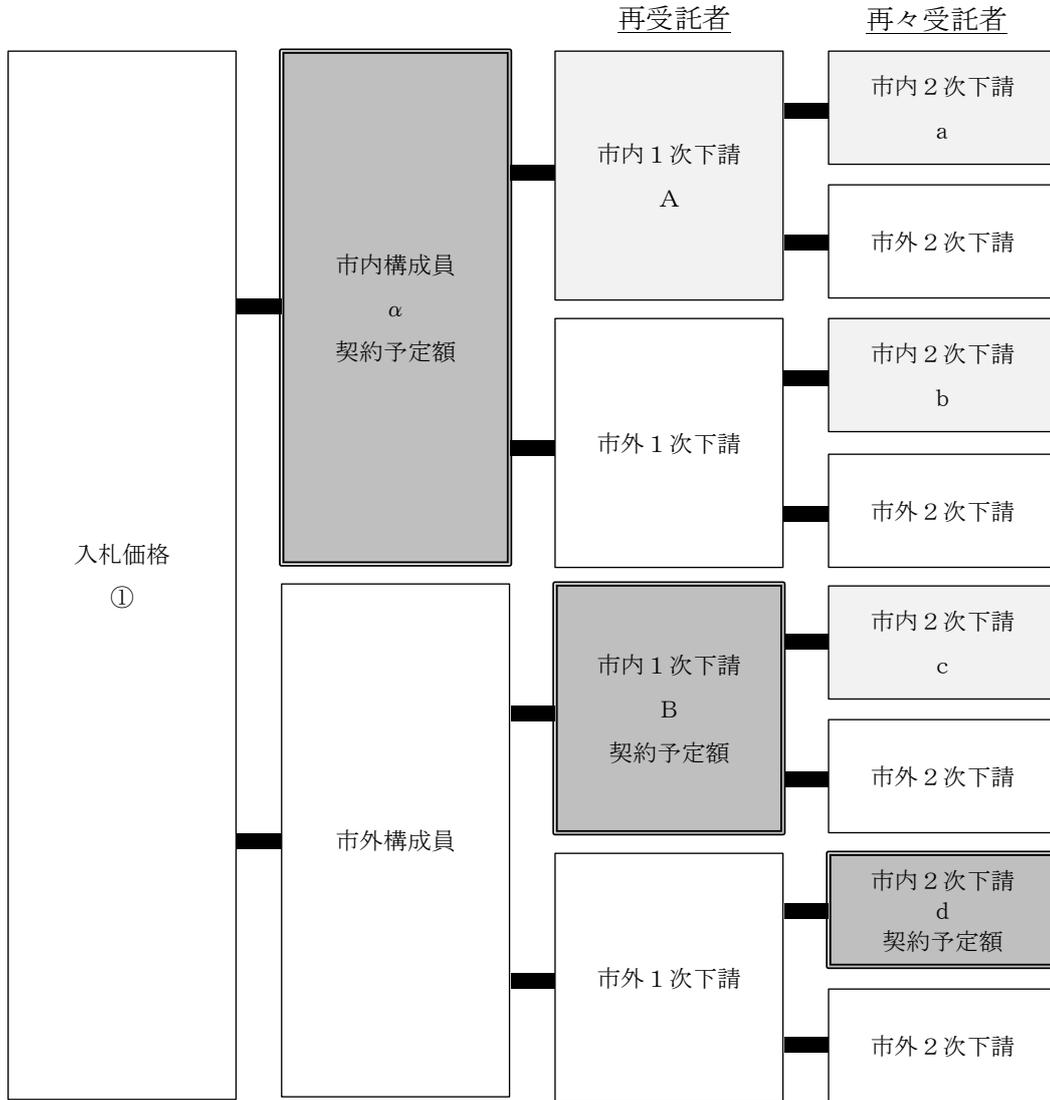


図 市内企業契約率の算定対象となる市内企業への発注予定額

市内企業契約率の算定方法	市内業者契約率	配点
市内発注予定額(α + B + d) / 入札価格① × 100%	50%以上	10
	40%以上 50%未満	8
	30%以上 40%未満	6
	20%以上 30%未満	4
	10%以上 20%未満	2

表 市内企業契約率の算定方法及び配点