

# 大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト

## 落札者決定基準

平成 21 年 10 月 29 日

大 阪 府

## 目 次

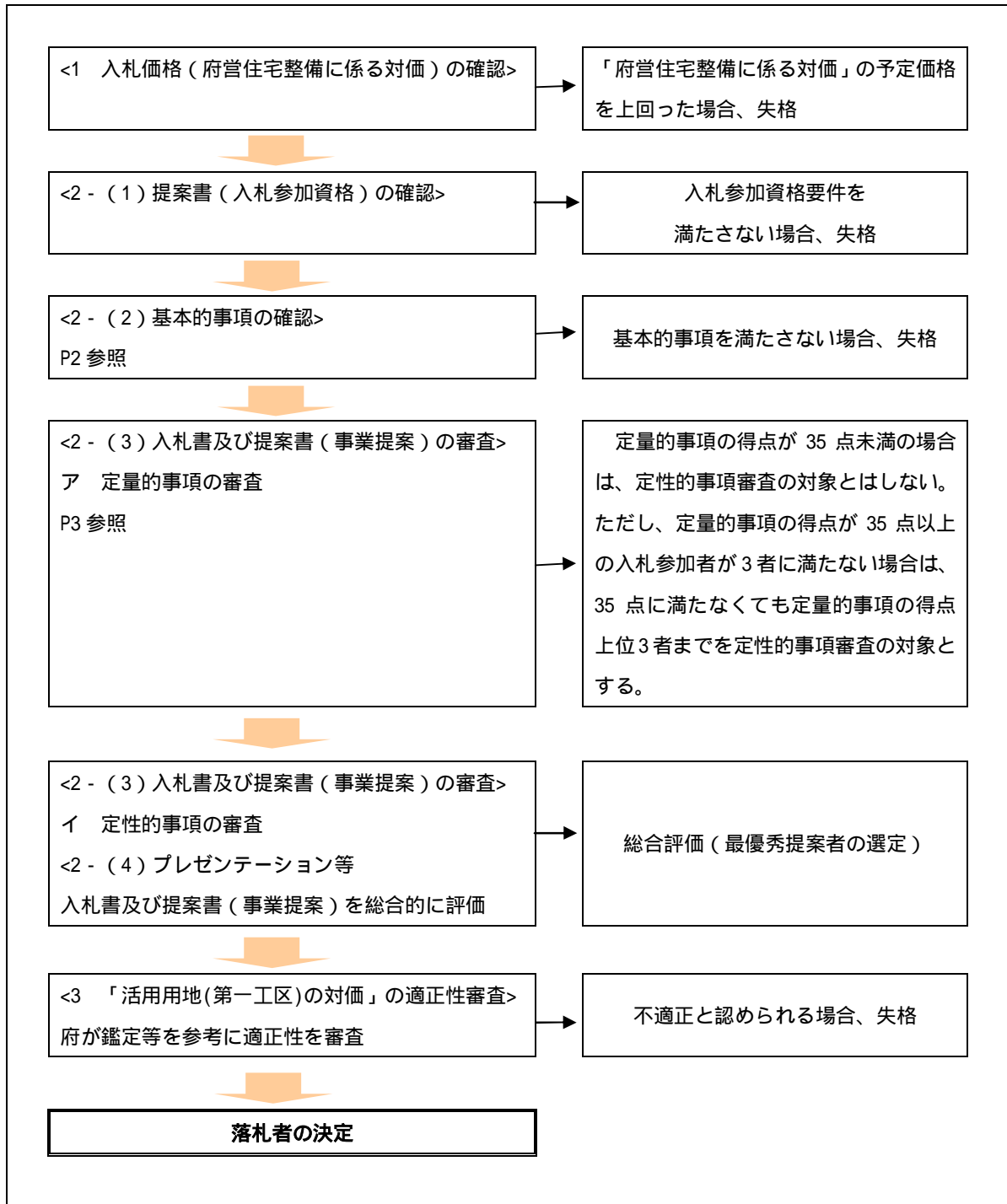
<b>第 1 落札者決定の概要</b> .....	<b>1</b>
1 落札者の決定方法 .....	1
<b>第 2 落札者決定基準</b> .....	<b>2</b>
1 入札価格（府営住宅整備に係る対価）の確認 .....	2
2 入札書及び提案書の審査 .....	2
（ 1 ） 提案書（入札参加資格）の確認 .....	2
（ 2 ） 基本的事項の確認 .....	2
（ 3 ） 入札書及び提案書（事業提案）の審査 .....	3
（ 4 ） プレゼンテーション等 .....	5
3 「活用用地（第一工区）の対価」の適正性審査 .....	5

# 第1 落札者決定の概要

## 1 落札者の決定方法

地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2の規定に基づき総合評価一般競争入札により、入札参加者が提出する入札書及び提案書（入札参加資格及び事業提案）（以下「入札書等」という。）について、本「落札者決定基準」に基づき行う審査の結果を踏まえ、落札者を決定する。

### - 落札者決定までの審査プロセス -



## 第2 落札者決定基準

### 1 入札価格（府営住宅整備に係る対価）の確認

府は、入札書に記載された「府営住宅整備に係る対価」について、予定価格 6,037,673 千円（消費税及び地方消費税を除く）以下で提案されていることを確認する。これを上回る価格の提案は失格とする。

### 2 入札書及び提案書の審査

#### （1）提案書（入札参加資格）の確認

提案書（入札参加資格）について、入札参加者の備えるべき参加資格要件に規定する事項の審査を行う。参加資格等に不適合があるものは失格とする。

#### （2）基本的事項の確認

提案書（事業提案）について、基本的事項の確認を行う。この基本的事項を満足していない者は、失格とする。基本的事項の確認項目は以下の通りとする。

基本的事項		審査内容
法令の遵守		<ul style="list-style-type: none"> <li>建築基準法その他本事業に関連する法令等を遵守していること。</li> </ul>
府 営 住 宅	住棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>建替住宅の高さは第一工区は14階以下、第二工区は10階（一部6階）以下として計画されていること。</li> </ul>
	住戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一工区 200 戸、第二工区 185 戸とし、合計 385 戸が確保され、所要の住戸構成及び面積配分がなされていること。</li> <li>住戸の主たる開口部が冬至日において、3 時間以上の日照を受ける計画となっていること。</li> </ul>
	集会所	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一工区に設置され、所要の諸室と面積が確保されていること。</li> <li>吹田竹見台住宅全体の入居者の利用に配慮されていること。</li> </ul>
	巡回管理員室	<ul style="list-style-type: none"> <li>所要の面積が確保され、集会所に併設、又はエレベーターホール付近に配置されていること。</li> </ul>
	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>建替住宅の完成時は戸数の 70%（第一工区：200 戸×0.7 = 140 台、第二工区：185 戸×0.7 = 130 台）が平面式駐車場もしくは自走式立体駐車場で確保されていること。</li> <li>将来、戸数の 100%の駐車が可能なスペース（機械式駐車場でも可能）が確保されていること。</li> <li>車いす使用者用駐車場については平面式駐車場もしくは自走式立体駐車場の 1 階に配置されていること。</li> </ul>
	自転車置場	<ul style="list-style-type: none"> <li>戸数の 200%（第一工区：200 戸×2 = 400 台、第二工区：185 戸×2 = 370 台）以上の屋根付駐輪場が計画されていること（建替住宅の 1 階部分でも可）。</li> <li>サイクルラックが使用されていないこと。</li> </ul>
	ごみ置場	<ul style="list-style-type: none"> <li>住棟と別棟とされていること。</li> </ul>

基本的事項		審査内容
	児童遊園	・ 建替住宅の整備用地内に、整備用地面積の3%以上が確保されていること。
	緑化	・ 緑化率（緑化面積÷敷地面積×100）30%以上が確保されていること。
	緑地の保全	・ 既存樹木の保存及び移植に可能な限り留意すること。
	歩行者通路、敷地内通路等	・ 敷地を東西に貫く歩行者用通路、第二工区の北側敷地境界沿いの敷地内通路を確保すること。なお、整備に際しては、バリアフリー化が図られていること。また、交差点部でのオープンスペースの確保などの歩行者ネットワークが整備されていること。 ・ 敷地の北側（第二工区）から敷地の南側（第一工区）を貫く歩行者用動線を確保すること。
	実現可能性等	・ 提示された施設整備計画が、明らかに実現不可能なものではないこと。
活用用地	施設計画等	・ 提案される民間施設等が、周辺環境に対し著しく不適切なものでないこと。 ・ 建物高さは第一工区は45m、第二工区は31m（一部20m）を上限とすること。 ・ 吹田市の「千里ニュータウンのまちづくり指針」「吹田市開発事業の手続等に関する条例」の基準を満たしていること。
	実現可能性等	・ 提案された民間施設等の計画が、明らかに実現不可能なものではないこと。
	府営住宅の整備の工期	・ 事業工程表において、第一工区の建替住宅の所有権移転を平成25年4月未までに予定されていること。 ・ 事業工程表において、第二工区の建替住宅の所有権移転を平成28年1月未までに予定されていること。
	事業計画	・ 資金調達金額が適切に設定されていること。 ・ 資金調達先が明確に提案されていること。

### （3）入札書及び提案書（事業提案）の審査

入札書及び提案書（事業提案）の審査は、審査委員会において、「府営住宅整備に係る対価」や「活用用地の対価」に関する定量的事項と、府営住宅や活用用地の計画等に関する定性的事項について総合的に評価を行う方法とする。

配点は定量的事項50点、定性的事項50点の計100点満点とする。

なお、入札参加者の定量的事項の得点が35点未満の場合は、続く定性的事項の審査の対象とはしない。ただし、定量的事項の得点が35点以上の入札参加者が3者に満たない場合は、35点に満たなくても定量的事項の得点上位3者までを続く定性的事項の審査の対象とする。

#### ア．定量的事項（配点50点）

定量的事項の得点は、入札参加者が入札する「府営住宅整備に係る対価（消費税及び地方消費税を含む）」から「活用用地（第一工区と第二工区）の対価」を減じた「府の負担額」を用いて算定する。

その算定式は以下の通りであり、「提案された府の負担額」が「府の予定負担額」（1）と等しい場合を0点、「提案された府の負担額」が最も小さい場合を50点となるようにし、この算定結果をもって定量的事項の得点とする。なお、得点は小数点第3位を四捨五入して求めるものとし、0点を下回った場合は0点とする。

〔算定式〕

$$\text{定量的事項の得点} = 50 \text{点} \times \frac{5,341,796 \text{ 千円 (府の予定負担額)} - \text{提案された府の負担額}}{5,341,796 \text{ 千円 (府の予定負担額)} - \text{提案されたうち最低の府の負担額}}$$

( 1 ) 府の予定負担額 ( 5,341,796 千円 ) = 「府が設定した府営住宅整備に係る対価」 ( 予定価格 6,037,673 千円 × 1.05 ) - 「府が設定した活用用地 ( 第一工区と第二工区 ) の対価」 ( 997,760 千円 ( 2 ) )

( 2 ) 「府が設定した活用用地 ( 第一工区と第二工区 ) の対価」は、府が設定した用地の面積及び土地単価を用い、次式により算定した。

第一工区 面積 3,040 m<sup>2</sup> × 土地単価 170 千円 / m<sup>2</sup> = 用地の対価 516,800 千円

第二工区 面積 2,880 m<sup>2</sup> × 土地単価 167 千円 / m<sup>2</sup> = 用地の対価 480,960 千円

なお、上記の活用用地の面積については、活用用地東側の事業者 ( 落札者 ) から吹田市へ帰属する予定の歩道部分、活用用地西側の法面部分について含んだ面積で想定したものである。

ただし、用地の面積、土地単価及びこれらに乗じて得られた対価の数値は、入札参加者が提案する「活用用地 ( 第一工区と第二工区 ) の対価」の基準となるものではない。

#### イ . 定性的事項 ( 50 点満点 )

定性的事項の得点は、次の方法で求める。

まず、各委員が事業提案を審査し、P6「定性的事項審査項目及び配点一覧」に示す審査項目別に、次の 5 つの区分で評価を行い、その評価に対応する係数を各審査項目の配点に乘じ、それらを合計し各委員の点数を求める。

次に各提案別に各委員の点数の平均値 ( 以下「暫定点」という。 ) を算出し、それを次式に代入して各提案の定性的事項の得点を算出する。なお、暫定点及び得点は少数第 3 位を四捨五入して求めるものとする。

〔算定式〕

$$\text{定性的事項の得点} = 50 \text{点} \times \frac{\text{各提案の暫定点}}{\text{提案の最高の暫定点}}$$

〔評価区分〕	係数
A 内容が特に優れている	1.0
B 内容が優れている	0.75
C 内容が普通である	0.50
D 内容がやや劣っている	0.25
E 内容が劣っている	0

#### ウ . 定量的事項と定性的事項の合計

上記ア、イで求めた定量的事項の得点 ( 50 点満点 ) と定性的事項の得点 ( 50 点満点 ) を合計したものを、その入札参加者の得点とし、この得点をもって審査委員会の審査結果とする。

$$\begin{aligned} \text{総合評点} &= \text{定量的事項の得点} + \text{定性的事項の得点} \\ 100 \text{点} &= 50 \text{点} + 50 \text{点} \end{aligned}$$

#### (4) プレゼンテーション等

審査にあたっては、必要に応じてプレゼンテーションやヒアリングなど、審査委員会への提案内容の説明を求める場合がある。入札参加者数が多数の場合は、審査過程の中で数者に限定する。

なお、詳細については、入札参加者に対して通知するものとする。

### 3 「活用用地（第一工区）の対価」の適正性審査

最優秀提案者が提案する「活用用地（第一工区）の対価」について、「1 入札価格（府営住宅整備に係る対価）の審査」及び「2 入札書及び提案書の審査」とは別に、府が行う鑑定等を参考に算定した価格に基づき、「活用用地（第一工区）の対価」が適正かどうかを審査する。この審査で不適正と認められる場合は、失格とする。

#### (参考) 「活用用地（第二工区）の対価」の補正について

第二工区の活用用地の売却が可能となるのは、第二工区の既存住宅等の撤去後となるため、事業者（落札者）が提案する「活用用地（第二工区）の対価」については、前面道路（竹見台1号線）の路線価の提案時点と売却時点の変動率から3%を除いた割合を乗じることにより、経年による地価変動を補正することとする。

なお、府は活用用地（第二工区）を売却する前に鑑定等を参考に、活用用地（第二工区）の売却時点の実勢価格について算定する。提案された「活用用地（第二工区）の対価」に地価変動の補正を加えた価格が、売却時点の実勢価格よりも低くなった場合、府は事業者（落札者）に対して売却時点の実勢価格での売却を交渉する。ただし、交渉が成立しなかった場合、事業者（落札者）が実勢価格での購入を取りやめることを可能とし、それまでに掛かった府、事業者（落札者）の費用はそれぞれの負担とする。

〔計算式〕

路線価変動率 > 0.03 のとき

$$\text{活用用地の対価} = (\text{提案価格}) \times (1 + (\text{路線価変動率}) - 0.03)$$

路線価変動率 < -0.03 のとき

$$\text{活用用地の対価} = (\text{提案価格}) \times (1 + (\text{路線価変動率}) + 0.03)$$

なお、「路線価変動率 = (売却時の最新路線価 - 提案時の最新路線価) / 提案時の最新路線価」とする。

【定性的事項審査項目及び配点一覧】

・関係法令等の遵守については条件とされており、評価の対象とはしない。

審査項目		審査の視点	配点
全体計画	府営住宅と活用用地の相互連携、及び当該開発と周辺地域との相互連携		6
	地域の景観形成への寄与		4
	環境への配慮		
	近隣への配慮	施設計画等	2
	施工計画	建物等の施工計画について近隣にどのような配慮がなされているか。	
12			
建替住宅	施設計画	配置・動線計画	8
		安全性	2
	緑地等確保		2
	管理面への配慮		3
15			
活用用地	計画	施設用途	4
		まちづくりへの寄与	4
	緑地等確保		2
10			
事業実施体制	事業実施体制		2
			4
	入居者移転支援	実施計画	2
実施体制			
8			
総合評価	提案内容の総合評価及び入札参加者の社会貢献		5
5			
50			

( ) 建設企業に中小企業等（経営事項審査の総合評点（建築一式工事）が、1,050点以上1,269点以下の企業）が含まれているか。

中小企業等が1社含まれているとき・・・3点

中小企業等が2社以上含まれているとき・・・4点