

大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト

落札者決定基準

平成 17 年 7 月 29 日

大 阪 府

目 次

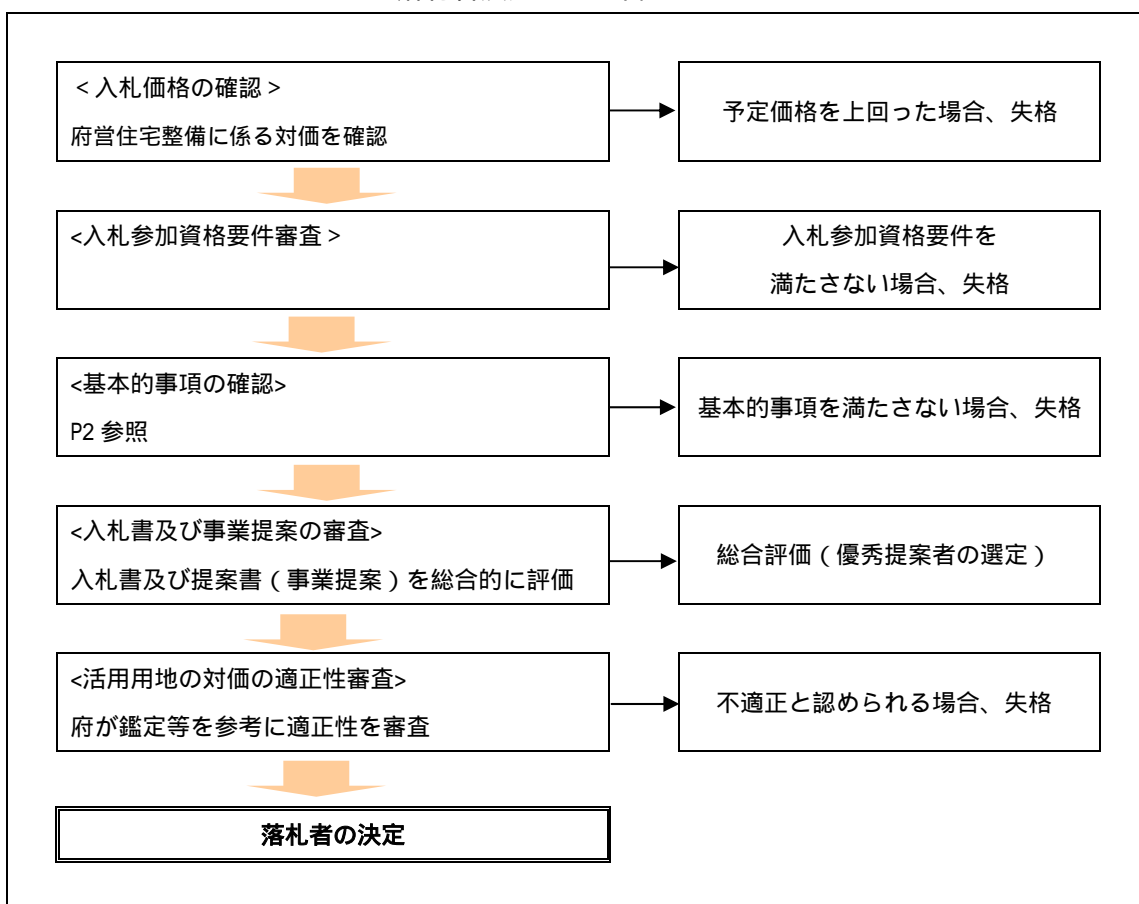
第 1 落札者決定の概要	1
1 落札者の決定方法	1
第 2 落札者決定基準	2
1 事業提案等の審査	2
(1) 入札価格の確認	2
(2) 入札書及び提案書の審査	2
提案書（入札参加資格）の確認	2
基本的事項の確認	2
入札書及び提案書（事業提案）の審査	3
プレゼンテーション等	5
2 活用用地の対価の適正性審査	5

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 事業提案等の審査

(1) 入札価格の確認

府は、入札書により入札価格の確認を行う。

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5,014,502千円(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。なお、全入札参加者の入札金額が予定価格を超えている場合、その場での再度入札(2回目)は行わない。

(2) 入札書及び提案書の審査

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、「入札説明書」第3-3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。

基本的事項の確認

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		・ 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。
府 営 住 宅	住棟	・ 非常用昇降機の設置を要しない計画であること
	住戸	・ 総戸数 278 戸が確保され、所要の住戸構成及び面積の配分がなされていること ・ 住戸の主たる開口部が冬至日において、原則として 2 時間以上の日照を受ける計画となっていること
	集会所	・ 所要の諸室と面積が確保されていること
	巡回管理員室	・ 所要の面積が確保され、集会所又はエントランスホール付近に配置されていること
	駐車場	・ 平面駐車場もしくは自走式立体駐車場となっていること ・ 139 台（うち、車椅子利用者用 3 台、巡回管理員専用駐車スペース 1 台）の駐車スペースが確保されていること
	自転車置場	・ 住戸数の 200%（556 台）以上の屋根付駐輪場が計画されていること ・ サイクルラックの使用については、住戸数の 170%（472 台）未満としていること
	ごみ置場	・ 住棟と別棟とされていること ・ 屋根付でコンクリートブロック壁等により分別の区画がされていること
	児童遊園	・ 府営住宅の整備用地内に敷地面積の 3% 以上の面積が確保されていること
	敷地内歩道	・ 所要の箇所に、敷地内歩道が計画されていること
実現可能性等	・ 提案内容が、要求水準書に示す性能・仕様、又は同水準以上の性能・仕様であること ・ 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	施設用途	・ 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 ・ 住宅を提案する場合は、良好なファミリー世帯向け住宅や高齢者向け住宅を中心としていること。
	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
工期		・ 事業工程表において、府営住宅の所有権移転を平成 21 年 9 月末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。

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（「入札説明書」第 3 5（1）参照）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。

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、「府が設定した府営住宅整備に係る対価」(予定価格 5,014,502 千円 × 1.05) から「府が設定した活用用地の対価」(847,000 千円()) を減じて得られる「府の予定負担額」(4,418,227 千円) の場合を 0 点、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〕

$$\text{定量的事項の得点} = 50 \text{ 点} \times \frac{4,418,227 \text{ 千円 (府の予定負担額)} - \text{提案された府の負担額}}{4,418,227 \text{ 千円 (府の予定負担額)} - \text{提案されたうち最低の府の負担額}}$$

〔参考例〕

参加者名	府営住宅整備に係る対価 (消費税及び地方消費税相当額を含む) a (千円)	活用用地の対価 b (千円)	提案された府の負担額 a - b (千円)	算定式	得点
A	5,000,000	1,000,000	4,000,000	$50 \times \frac{4,418,227 - 4,000,000}{4,418,227 - 3,700,000}$	29.12
B	4,900,000	1,100,000	3,800,000	$50 \times \frac{4,418,227 - 3,800,000}{4,418,227 - 3,700,000}$	43.04
C	4,800,000	1,100,000	3,700,000	$50 \times \frac{4,418,227 - 3,700,000}{4,418,227 - 3,700,000}$	50.00

() 「府が設定した活用用地の対価」

府が設定した活用用地の面積及び土地単価を用い、次式により算定した。

ただし、活用用地の面積、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の対価の基準、或いは、「2 活用用地の対価の適正性審査」で規定する府の適正性の審査に用いる基準となるものではない。

面積 2,200 m² × 土地単価 385 千円 / m² = 対価 847,000 千円

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、次ページの 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、暫定点及び得点は小数点第 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。

<p>総合評点 = 定量点 + 定性点 100点 = 50点 + 50点</p>

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。

2 活用用地の対価の適正性審査

入札参加者が提案する活用用地の対価について、「1 事業提案等の審査」とは別に、府が行う鑑定等を参考に、当該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。

【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	府営住宅と民間施設等の相互の配慮	府営住宅と民間施設等相互の計画上の配慮がなされているか。府営住宅居住者と民間施設等の利用者とのコミュニティ形成に配慮されているか。	2	
	景観等への配慮	景観計画や建物デザイン、緑化計画等が地域の景観形成に貢献しているか。	6	
	環境への配慮	環境負荷軽減や省エネルギーの工夫がなされているか。		
	近隣への配慮	建築計画等	建築計画について近隣にどのような配慮がなされているか。	4
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	利便性と安全性を確保した適切な配置計画されているか。プライバシーや騒音、日照条件の問題に適切な措置が計画されているか。オープンスペースの適切な配置など、周辺地域の居住者と府営住宅の居住者とのコミュニティ形成に配慮されているか。	5
		機能性	住戸各室及び共用部は使いやすくなっているか。	4
		安全性	防犯・防災に配慮されているか。高齢者等に配慮されているか。	4
	管理面への配慮	清掃、補修等が容易であり、維持管理コスト削減への配慮がなされているか。	4	
13				
活用用地	計画	施設用途	良質な住宅や地域の活性化につながる施設であるか。	4
		安全性	防犯・防災に配慮されているか。高齢者等に配慮されているか。	4
		配置・動線計画	利用者が利用する上で良好な配置・動線計画とされているか。	
	緑地等確保	敷地面積の35%以上の緑地、広場等が、確保されているか。	2	
10				
事業実施体制	事業推進体制	事業を円滑に実施するための体制及び資金調達計画の提案がなされているか。	4	
	入居者移転支援	実施計画	入居者への対応方法など、高齢者等に配慮したスムーズな仮移転等の事業実施に向けた提案がなされているか。	6
		実施体制	人員など、高齢者等に配慮したスムーズな仮移転等の事業実施に向けた実施体制となっているか。	
10				
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	提案内容について総合的な観点から優れているか。入札参加者が企業活動としていかに社会貢献しているか（地域のまちづくりへの貢献、環境保全、障害者雇用 等）	5	
5				
50				