

# 大阪府営枚方田ノ口住宅民活プロジェクト

## 落札者決定基準

平成23年7月15日

大 阪 府

— 目 次 —

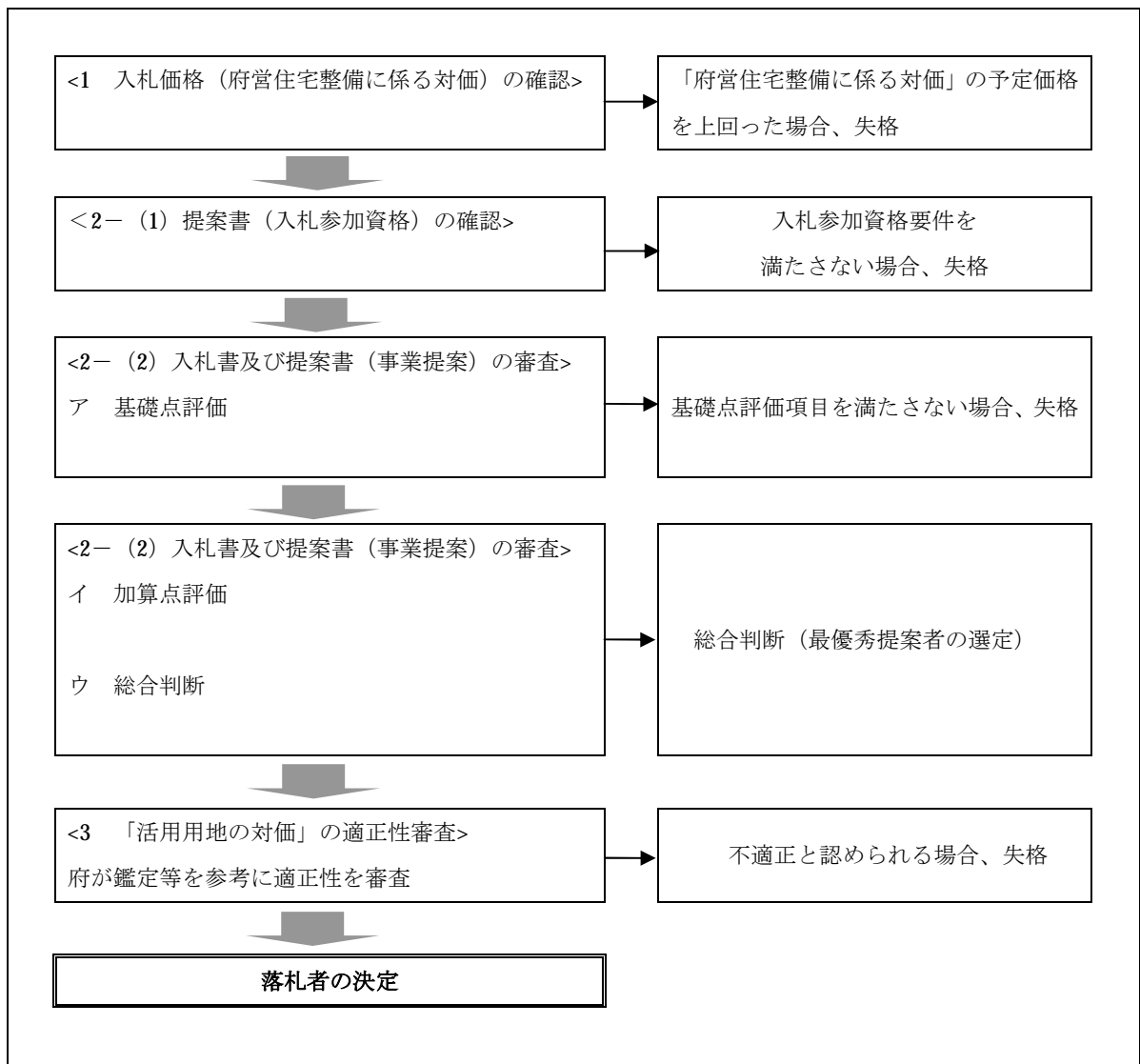
<b>第 1 落札者決定の概要</b> .....	<b>1</b>
1 落札者の決定方法 .....	1
<b>第 2 落札者決定基準</b> .....	<b>2</b>
1 入札価格（府営住宅整備に係る対価）の確認.....	2
2 入札書及び提案書の審査 .....	2
(1) 提案書（入札参加資格）の確認 .....	2
(2) 入札書及び提案書（事業提案）の審査 .....	2
3 「活用用地の対価」の適正性審査.....	7
(別紙) 総合判断の計算例.....	8

# 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 **3,012,464** 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）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、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、本基準に定める基礎点評価項目を充足する基礎点に、加算点を加えた定性的事項の得点を算出し、その得点を「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」で除して得られる総合評価点をもって行う。

#### ア. 基礎点評価（100点）

提案書（事業提案）について、基礎点評価項目を充足しているかの確認を行う。基礎点評価項目を全て充足した提案については、基礎点 **100** 点を付与する。この基礎点評価項目を満足していない場合は、失格とする。基礎点評価項目は以下の通りとする。

なお、提案に当たっては、本基礎点評価項目だけでなく要求水準書の内容を全て満足すること。

表. 基礎点評価項目及び評価内容と対応様式

基礎点評価項目	評価内容	対応様式
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><li>・ 建ぺい率 (60%)</li><li>・ 容積率 (200%)</li><li>・ 高さ規制 (隣地斜線・道路斜線・第二種高度)</li><li>・ 日影規制 (5mライン4時間・10mライン2.5時間)</li><li>・ 接道長さ (提案に基づいた必要と考えられる接道長さを確保していること)</li><li>・ 緑地・公園 (提案に基づいた必要と考えられる面積、設置条件等を確保していること)</li></ul>	様式25 様式35 様式41-3 様式41-4 様式41-8

枚方市への移管施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>雨水排水路が適切に計画されていること。（開発区域西側境界、南側境界、東側境界）</li> <li>新設市道（提案に基づいた移管可能と考えられる条件を満たしていること）</li> </ul>	<p>様式25 様式41-3</p>	
府営住宅	住棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>建替住宅の高さは、地上<b>11</b>階建て以下となっていること。</li> <li>住棟幅が<b>50m</b>以下となっていること。住棟を渡り廊下等により接続する場合は、それぞれの住棟幅が<b>50m</b>以下となっていること。</li> <li>建替住宅（住棟本体）の壁面が、敷地境界線より<b>5m</b>以上後退していること。</li> <li>建替住宅（住棟本体）の壁面が、事業区域の西側の民間戸建住宅等との敷地境界線については、<b>10m</b>以上後退していること。</li> <li>事業区域外既存府営住宅住棟における1階の住戸の主たる居住室の開口部（FLライン）が、冬至日（<b>8:00～16:00</b>）において3時間以上の日照を受けるようになっていること。</li> <li>外壁の基調色は、Y・YR系の色相の場合は彩度<b>4</b>以下、その他の色相の場合は彩度<b>2</b>以下となっていること。</li> <li>住棟出入口から各住戸玄関まで、バリアフリー動線を確保していること。</li> </ul>	<p>様式25 様式41-3 様式41-8 様式41-12 様式41-13</p>
	住戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>合計<b>200</b>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>全住戸における主たる居住室の開口部が真北に対して<b>180° ± 45°</b> かつ<b>50%</b>以上の住戸における主たる居住室の開口部が真北に対して<b>180° ± 22.5°</b> となるよう、南面していること。</li> <li>1階の住戸の主たる居住室の開口部（FLライン）が冬至日（<b>8:00～16:00</b>）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>	<p>様式25 様式34 様式41-3 様式41-8</p>
	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>建替住宅の完成時に戸数の<b>70%</b>（<b>200</b>戸×<b>0.7</b>=<b>140</b>台）以上を平面式駐車場もしくは自走式立体駐車場で確保していること。</li> <li>完成時に整備する駐車場は、整備台数の<b>5割</b>以上を平面式駐車場もしくは自走式立体駐車場の<b>1階</b>部分に確保していること。</li> <li>立体駐車場とする場合は、住棟より<b>2.5m</b>以上の距離をとって配置していること。</li> <li>車いす使用者用駐車場については、上記台数の内数として<b>5</b>台分、平面式駐車場もしくは自走式立体駐車場の<b>1階</b>部分に設けていること。</li> <li>車いす使用者用駐車場については、<b>MAI</b>ハウスの玄関とバルコニーの両方からのバリアフリー動線を確保していること。</li> </ul>	<p>様式25 様式41-3</p>

	自転車置場	<ul style="list-style-type: none"> <li>自転車置場は、住戸数の<b>200%</b> (<math>200\text{戸} \times 2.0 = 400\text{台}</math>) 以上の屋根及び風除け付きの独立したものとし、住棟より<b>2.5m</b>以上の距離をとって配置していること。</li> <li>サイクルラックを使用していないこと。</li> </ul>	様式25 様式41-3
	ごみ置場	<ul style="list-style-type: none"> <li>住棟と別棟となっていること。</li> <li>住棟より<b>2.5m</b>以上の距離をとって配置していること。</li> </ul>	様式25 様式41-3
	緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地出入り口を除く敷地境界沿いに植栽を施していること。</li> </ul>	様式25 様式41-3
	消防活動空地等	<ul style="list-style-type: none"> <li>各棟それぞれに、<b>6m×12m</b>の消防活動空地を設けて進入路が確保されていること。</li> </ul>	様式25 様式41-3
	雨水流出抑制施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発区域に対し<b>765 m<sup>3</sup>/ha</b>の雨水流出抑制施設を、設置していること。</li> </ul>	様式25 様式41-3
	交北公園への通路	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業区域外既存住宅及び建替住宅から交北公園への動線が確保されていること。</li> </ul>	様式25 様式41-3
	電気室、受水槽、ポンプ室	<ul style="list-style-type: none"> <li>住棟と別棟となっていること。</li> <li>住棟より<b>2.5m</b>以上の距離をとって配置していること。</li> </ul>	様式25 様式41-3
	敷地内通路	<ul style="list-style-type: none"> <li>歩行者用通路について、住棟と区域内外の施設（駐車場等付帯施設、集会所、交北公園、区域外の敷地内通路、移管予定の公園・道路等）との間を連続的につなぐよう配置していること。</li> <li>敷地外から住棟のエントランスまで歩行者専用のバリアフリー動線を確保していること。</li> <li>歩道の幅員は<b>1.5m</b>以上（植樹がある場合は<b>2.5m</b>以上）となっていること。</li> <li>事業区域北西部の、事業区域外からの歩行者動線を確保していること。</li> <li>住棟出入り口付近やエレベーターホール又は歩行者用通路沿いに、オープンスペースやベンチの配置等により、入居者の交流や憩いの空間を確保していること。</li> </ul>	様式25 様式41-3 様式41-12
活用用地	土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>活用用地は<b>3,000m<sup>2</sup></b>以上とし、概ね事業区域の東側に配置していること。（添付図4に示す東側境界線イ～ロをすべて含んでいること）</li> </ul>	様式25 様式35 様式41-3
	施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間施設は<b>11階</b>建て以下となっていること。</li> <li>民間施設等を<b>5階</b>以上とする場合には、敷地境界線より<b>5m</b>以上壁面後退していること。</li> <li>施設幅奥行きとも連続する面は<b>50m</b>以下となっていること。</li> </ul>	様式25 様式41-3 様式41-18
	施工条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>工事車両の進入にあたっては、主として府道<b>18</b>号枚方交野寝屋川線を通行していること。</li> <li>工事期間において、既存田ノ口住宅の住民の通行に配慮し、府道<b>18</b>号枚方交野寝屋川線への歩行者動線を確保していること。</li> </ul>	様式25 様式41-9

府営住宅の整備の工期	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業工程表において、建替住宅の所有権移転を平成27年2月末までに予定していること。</li> </ul>	様式25 様式26
事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業費総額に対する自己資金・借入金・その他の構成とその調達予定額が明示されていること。</li> <li>自己資金については、預金残高証明等、自己資金残高を示す資料が添付されていること。</li> <li>借入金については、想定している調達予定先の関心表明書（貸出人・借入人・貸出額・貸出日・融資機関・返済方法・適用金利等を記載）が添付されていること。</li> <li>納税証明書（法人税、消費税、法人府民税、法人事業税）の写しの添付により、納税義務の履行が確認できること。</li> <li>活用用地に整備する施設に係る事業計画において、事業手法、事業主体、事業スケジュール、収支計画、資金計画(調達方法を含む)等が具体的に示されており、それらの間で明らかな不整合がないこと。</li> </ul>	様式 25 様式 27 様式 28

### イ. 加算点評価（12点）

提案書（事業提案）のうち府の施策との整合に関する項目（加算点評価項目）について、その提案が評価できると認められるものについては、その程度に応じて加算点を付与する。

具体的には、以下に示す加算点付与基準に基づいて、「中小企業との協力体制」、「障がい者雇用の取組」、「活用用地の地域貢献」、「環境への配慮」の各評価項目に対して優れた提案が行われている場合に、加算点を付与する。

#### ◆加算点付与基準

##### ①中小企業との協力体制 [配点：3点] (様式 29)

■ 評価方法：参加グループの構成員のうち、建設企業に含まれる中小企業等（経営事項審査の総合評点（建築工事一式）が1000点以上1,269点以下の企業）の数により評価する。

中小企業等が1社含まれている場合	2点
中小企業等が2社以上含まれている場合	3点

##### ②障がい者雇用の取組 [配点：3点] (様式 30)

■ 評価方法: 参加グループの構成員のうち、企業における雇用障がい者数<sup>※1</sup>が「障害者の雇用の促進等に関する法律」に基づく法定雇用障がい者数を上回っている企業数により評価する。

法定雇用障がい者数を上回っている企業数が1社の場合	1点
〃 2社の場合	2点
〃 3社以上場合	3点

※1 ・常用労働者56名以上の事業者の場合は、入札日直前の6月1日現在の「障がい者雇用状

況報告書」(公共職業安定所に提出したものの写し)を確認する。

- ・常用労働者 56 名未満の事業者の場合は、入札日直近の 6 月 1 日現在の「障がい者雇用状況報告書」(様式 31)を確認し、1 人以上の障がい者雇用のある場合に法定雇用障がい者数を上回っている企業として扱う。

### ③活用用地の地域貢献 [配点：3 点] (様式 32)

- 評価方法: 活用用地に整備する施設用途により評価する。

<p>a : 地域の高齢者や障がい者、子育て世帯の支援に資する施設又はこれらに関連する住宅を整備する場合。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・評価対象となる施設は、老人福祉法、介護保険法、高齢者の居住の安定確保に関する法律、障がい者自立支援法、児童福祉法に基づく施設又は住宅であること。</li> <li>・施設の運営主体が構成員に含まれているか、施設の運営主体が構成員に含まれない場合も当該運営主体の本事業への参加表明書が添付されていること。</li> </ul> <p>例：小規模多機能型居宅介護事業所、保育所、サービス付き高齢者向け住宅※2</p>	2 点
<p>b : a の用途で高齢者支援施設、障がい者支援施設、子育て支援施設のうち、2 種以上の用途を整備する場合。</p>	3 点

※2：サービス付き高齢者向け住宅と一般賃貸住宅等を合築とする場合は、全住宅戸数の 3 分の 1 以上が、高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づく住宅である場合に、加算点の対象とする。

### ④環境への配慮 [配点：3 点] (様式 33)

- 評価方法: 大阪府建築物環境配慮評価システムにより、建替住宅及び活用用地に係る環境配慮の取り組みを評価する。

a～d の点数の合計を、加算点とする。ただし、加算点は 3 点を上限とする。

a : CASBEE 評価 (建替住宅)	CASBEE—新築 (簡易版) 評価ランクが A 以上の場合	1 点
b : CASBEE 評価 (活用用地) ※3	活用用地において提案する施設用途に対応する CASBEE—評価ランクが、提案する全施設について A 以上の場合	1 点
c : 大阪府の重点評価 (建替住宅又は活用用地)	評価 4 以上の項目が 1 つ以上	1 点
d : 太陽光発電の導入 (活用用地)	太陽光発電システムを設置する場合※4	1 点

※3：活用用地における環境への配慮を加算点対象とする場合、大阪府建築物環境性能表示制度に基づく建築物環境計画書の届出を行うことを条件とする。

※4：設置にあたり一定以上の日射量を確保できること、戸建住宅を整備する場合は全戸に設置することを条件とする。なお、電力会社の配電線と逆潮流ありで連系している太陽光発電システムを設置する場合に加算点対象とする。



## ウ. 総合判断

総合判断は、提案内容の基礎点(100点)に加算点(0～12点)を加えた定性的事項の得点を、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」で、除した値をもって行うものとする。

最も総合判断点の高いものを、最優秀提案者とする。なお、総合判断点が同点である場合、入札者によるくじ引きで落札者を決定する。

### ◆総合判断の計算式

$$\text{総合判断点} = \frac{\text{提案の基礎点(100点)} + \text{提案の加算点(0～12点)}}{\text{提案された府の負担額}} \times 100,000,000$$

## 3 「活用用地の対価」の適正性審査

最優秀提案者が提案する「活用用地の対価」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。

## (別紙) 総合判断の計算例

落札者決定基準における、総合判断点の算出方法について、参考例により示す。

### 【A グループ】

基礎点評価	合格 (100 点)
加算点評価	9 点
( 中小企業の協力体制	2 点
障がい者雇用	3 点
活用用地の地域貢献	2 点
環境配慮	2 点
府営住宅整備に係る提案対価	2,950,000,000 円 (消費税及び地方消費税を含む)
活用用地の対価	150,000,000 円
( 活用用地面積	3,000 m <sup>2</sup>
対価	50,000 円/m <sup>2</sup>
$\text{総合判断点} = \frac{100+9}{2,950,000,000 - 150,000,000} \times 100,000,000 = 3.89 \text{ 点}$	

### 【B グループ】

基礎点評価	合格 (100 点)
加算点評価	8 点
( 中小企業の協力体制	3 点
障がい者雇用	2 点
活用用地の地域貢献	0 点
環境配慮	3 点
府営住宅整備に係る提案対価	2,800,000,000 円 (消費税及び地方消費税を含む)
活用用地の対価	200,000,000 円
( 活用用地面積	4,000 m <sup>2</sup>
対価	50,000 円/m <sup>2</sup>
$\text{総合判断点} = \frac{100+8}{2,800,000,000 - 200,000,000} \times 100,000,000 = 4.15 \text{ 点}$	

以上よりこの場合、

総合判断点が高い B グループが、最優秀提案者となる。

(注意) 上記計算例における用地の面積、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」の基準となるものではない。