

大阪府営吹田高野台住宅（1丁目）  
民活プロジェクト

落札者決定基準

平成25年8月8日

大阪府

— 目 次 —

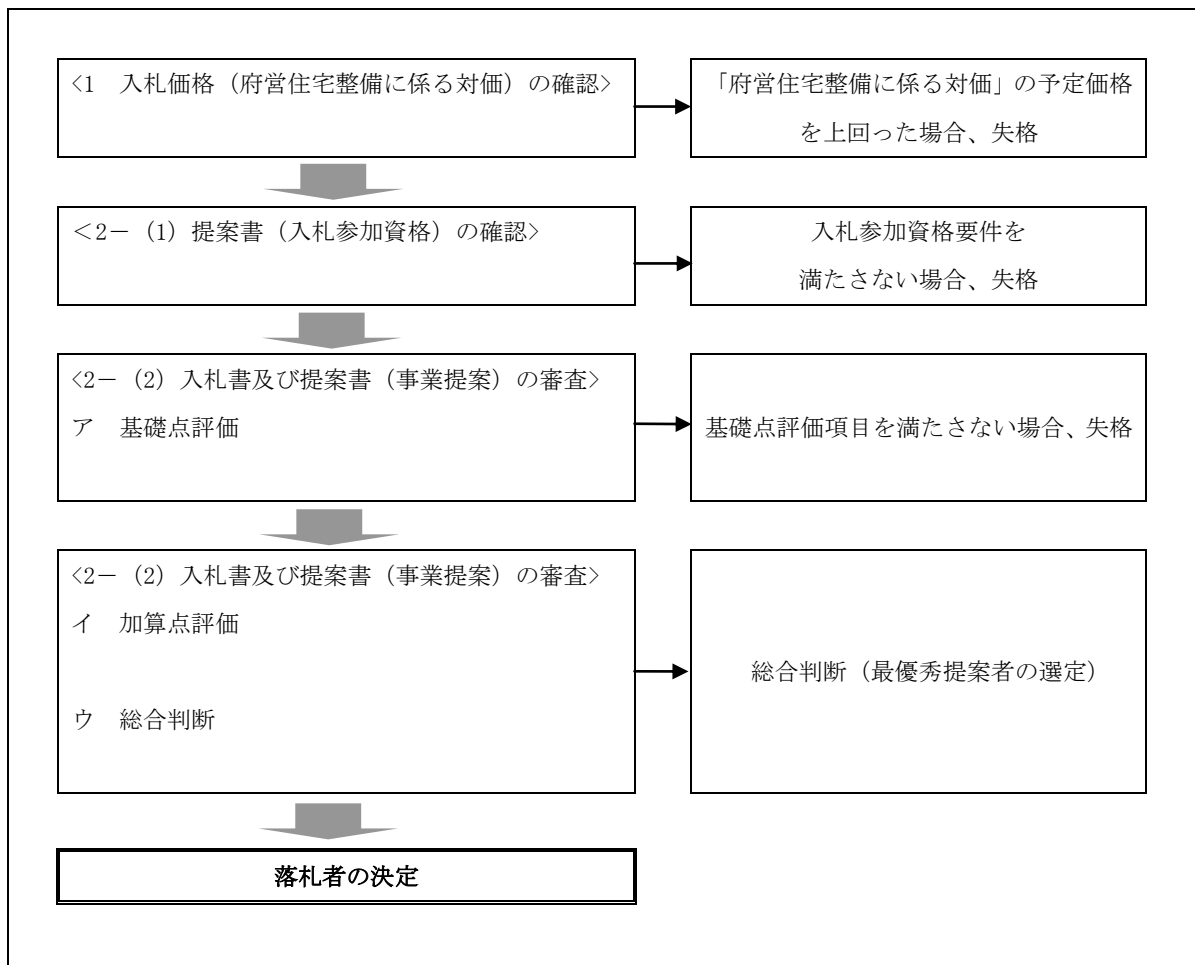
<b>第 1 落札者決定の概要</b> .....	<b>1</b>
1 落札者の決定方法 .....	1
<b>第 2 落札者決定基準</b> .....	<b>2</b>
1 入札価格（府営住宅整備に係る対価）の確認 .....	2
2 入札書及び提案書の審査 .....	2
(1) 提案書（入札参加資格）の確認 .....	2
(2) 入札書及び提案書（事業提案）の審査 .....	2
(別紙) 総合判断の計算例 .....	8

# 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 4,379,161 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 (50%)</li><li>容積率 (150%)</li><li>高さ規制 (31m第3種高度地区/25m第3種高度地区・隣地斜線・道路斜線)</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

府 営 住 宅 ・ 活 用 用 地 共 通	工区の設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>府営住宅整備用地と活用用地の境界は明示することとするが、柵や塀などで明確に分離せず一体的な土地利用を図ること。</li> </ul>	様式25 様式41-3
	既存法面の保存	<ul style="list-style-type: none"> <li>北面・南面道路沿いの法面を一部改修を除き原則保存すること。</li> </ul>	様式25 様式41-3
	敷地内通路	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地の北西から南側へ東西に設置されている既存の敷地内通路は概ね現況幅員のまま改修すること。</li> <li>敷地の東西及び南北をつなぐ歩行者通路を新たに整備すること。(敷地の南北をつなぐ歩行者通路については、活用用地側の境界付近に設置し、活用用地の敷地内をとおり敷地外へとつながるように整備すること。ただし、北側の市道南千里駅高野線との取り合いについては段差が生じることから、府営住宅用地・活用用地を問わず、別途市道南千里駅高野線へアプローチできるバリアフリー動線を確保すること。)</li> <li>新たに整備する歩行者通路は、幅員最低2m以上とし、歩行者が安全に通行できるよう2mを超える幅員や、歩道に沿った人溜まりの設置等を提案すること。また、通路の脇には植栽を配置すること。</li> </ul>	様式25 様式41-3
府 営 住 宅	住棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>建替住宅の高さは、31m第3種高度地区の区域については14階建て以下、25m第3種高度地区の区域については10階建て以下(階数の定義は、地下階がある場合は当該地下階を含む。)となっていること。</li> <li>敷地境界線から建築物までの水平距離が3m以上確保されていること。</li> <li>道路境界線から建築物までの水平距離が5m以上確保されていること。</li> <li>西側敷地境界線から建築物までの水平距離が10m以上確保されていること。</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>	様式25 様式41-3 様式41-12 様式41-13

住戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一工区が168戸、第二工区が162戸、合計330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>70%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<math>180^{\circ} \pm 22.5^{\circ}</math>となるよう、南面していること。</li> <li>第二工区においてはバルコニー及び廊下面が西向きとなっていないこと。（西向きの定義は、住戸における主たる居住室の開口部側、もしくは住戸への入口のある廊下側が、それぞれ真北に対して<math>270^{\circ} \pm 67.5^{\circ}</math>。）</li> <li>住戸の主たる居住室の開口部が冬至日（8:00～16:00）において3時間以上の日照を受けるようにすること。（ただし、土地の高度利用を図るためやむをえない場合は、日照時間を2時間以上の日照を受けるようにすること。）</li> </ul>	様式25 様式36 様式41-3 様式41-8 様式41-15
集会所	<ul style="list-style-type: none"> <li>面積<math>150\text{m}^2</math>以上であること。</li> <li>第一工区内の活用用地との境界付近で、新たに整備する歩行者通路に近接するよう計画されていること。</li> <li>府営住宅と同一棟となっていないこと。</li> <li>面積<math>10\text{m}^2</math>程度の巡回管理員室が集会所に併設されていること。（巡回管理員室の面積は集会所の面積に含めない。）</li> </ul>	様式25 様式41-3
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>建替住宅の完成時に戸数の70%（第一工区<math>168\text{戸} \times 0.7 \approx 118\text{台}</math>、第二工区<math>162\text{戸} \times 0.7 \approx 114\text{台}</math>）以上の台数を整備すること。</li> <li>完成時に整備する駐車場は、平面式駐車場もしくは自走式立体駐車場とすること。ただし、各工区で整備する駐車場台数のうち少なくとも1割は平面駐車場とすること。</li> <li>立体駐車場とする場合は、住棟より<math>2.5\text{m}</math>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第一工区で2台、第二工区で2台、合計4台分、平面式駐車場もしくは自走式立体駐車場の一階部分に、MAIハウスに近接して設けること。</li> <li>車いす使用者用駐車場については、MAIハウスの玄関とバルコニー両方に至る車いすでの移動が容易であること。</li> </ul>	様式25 様式41-3
自転車置場	<ul style="list-style-type: none"> <li>自転車置き場は、住戸数の200%（第一工区<math>168\text{戸} \times 2 = 336\text{台}</math>、第二工区<math>162\text{戸} \times 2 = 324\text{台}</math>）以上の台数を整備し、屋根及び風除け付きの独立したものとすること。（建替住宅の1階部分に整備してもよい。）</li> <li>サイクルラックを使用していないこと。</li> <li>自転車置き場とバイク置き場が区別されていること。</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>清掃等用に水道排水設備が用意されていること。</li> </ul>	様式25 様式41-3 様式41-7
	児童遊園(吹田市開発条例におけるプレイロット)	<ul style="list-style-type: none"> <li>建替住宅用地内に用地面積の3%以上の児童遊園(吹田市開発事業の手續等に関する条例で定められる基準を満足したプレイロット)が確保されていること</li> </ul>	様式25 様式41-3
	コミュニティ広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>コミュニティ広場が設置されていること。</li> </ul>	様式25 様式41-3
	緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>「大阪府自然環境保全条例」及び「吹田市の基準に基づく緑化率(緑化面積÷敷地面積×100)30%以上」が確保されていること。</li> </ul>	様式25 様式41-3
	雨水流出抑制施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発区域内の雨水排水については、雨水流出抑制施設を介し放流すること。</li> </ul>	様式25 様式41-7
	電気室、受水槽、ポンプ室	<ul style="list-style-type: none"> <li>住棟より独立して配置されていること。</li> <li>電気室、受水槽、ポンプ室は、車両が寄り付ける配置とすること。</li> </ul>	様式25 様式41-3
	敷地内通路	<ul style="list-style-type: none"> <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>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等の配置により、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>事業用地内の北東端より、0.5ha以上の規模で配置し、添付図4土地利用計画図に示すイ～ロを繋ぐ境界線(赤の一点鎖線)をすべて含むこと。</li> </ul>	様式25 様式35 様式41-3
	施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>高さについては、31m以下(10層以下)となっていること。</li> <li>施設用途について、商業施設は提案されていないこと。</li> <li>敷地境界線から建築物までの水平距離が3m以上確保されていること。</li> <li>道路境界線から建築物までの水平距離が5m以上確保されていること。</li> <li>車両の進入路については、原則敷地北東の既存の通路を使用することとし、府営住宅用地内を通らずに出入りできる計画とされていること。</li> </ul>	様式25 様式41-3 様式41-18

<p>施工条件</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一工区の既存住宅の解体、撤去工事および建替住宅の整備に際し、工事車両は事業用地南東より敷地内通路を利用して工事区域へ出入りする計画としていること。（当該敷地内通路の工事車両の通行区間については通行止めとする。また、その間、当該敷地内通路の北西進入口より通行止めの区域までは対面通行とする。）</li> <li>第二工区の既存住宅の解体、撤去工事および建替住宅の整備に際し、工事車両は事業用地北西より敷地内通路を利用し工事区域へ出入りする計画としていること。（当該敷地内通路の工事車両の通行区間については対面通行とする。）</li> <li>活用用地の既存施設の解体、撤去工事および施設の整備に際しは、工事車両が建替住宅用地を通過しないような計画としていること。</li> </ul>	<p>様式25 様式41-9</p>
<p>府営住宅の整備の工期</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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29年1月末までに、第二工区の建替住宅の所有権移転を平成31年2月末までに予定されていること。</li> </ul>	<p>様式25 様式26</p>
<p>事業計画</p>	<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。（預金残高証明書の日付は、残高の日付、発行日が、入札公告日以降のものとする。また、複数の金融機関の残高証明書を添付する際には、残高の日付を同一にすること。）</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（復興特別法人税を含む）、消費税（地方消費税を含む）、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>	<p>様式 25 様式 27 様式 28</p>

### 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1,000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50名以上の事業者の場合は、入札日直近の6月1日現在の「障がい者雇用状況報告書」（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50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。

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。 ・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。 ・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。 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 <sup>※2</sup>	2点
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。	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 (20Kw 以上) を設置する場合	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。

#### 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

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

## (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	4,550,000,000 円 (消費税及び地方消費税を含む)
活用用地の対価	800,000,000 円
( 活用用地面積	5,000 m <sup>2</sup>
対価	160,000 円/m <sup>2</sup> (路線価を準用)

$$\text{総合判断点} = \frac{100+9}{4,550,000,000 - 800,000,000} \times 100,000,000 = 2.91 \text{ 点}$$

### 【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	4,400,000,000 円 (消費税及び地方消費税を含む)
活用用地の対価	1,600,000,000 円
( 活用用地面積	10,000 m <sup>2</sup>
対価	160,000 円/m <sup>2</sup> (路線価を準用)

$$\text{総合判断点} = \frac{100+8}{4,400,000,000 - 1,600,000,000} \times 100,000,000 = 3.86 \text{ 点}$$

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。