

大阪府営吹田藤白台住宅（第2期）  
民活プロジェクト

落札者決定基準（案）

平成26年12月22日

大阪府

— 目 次 —

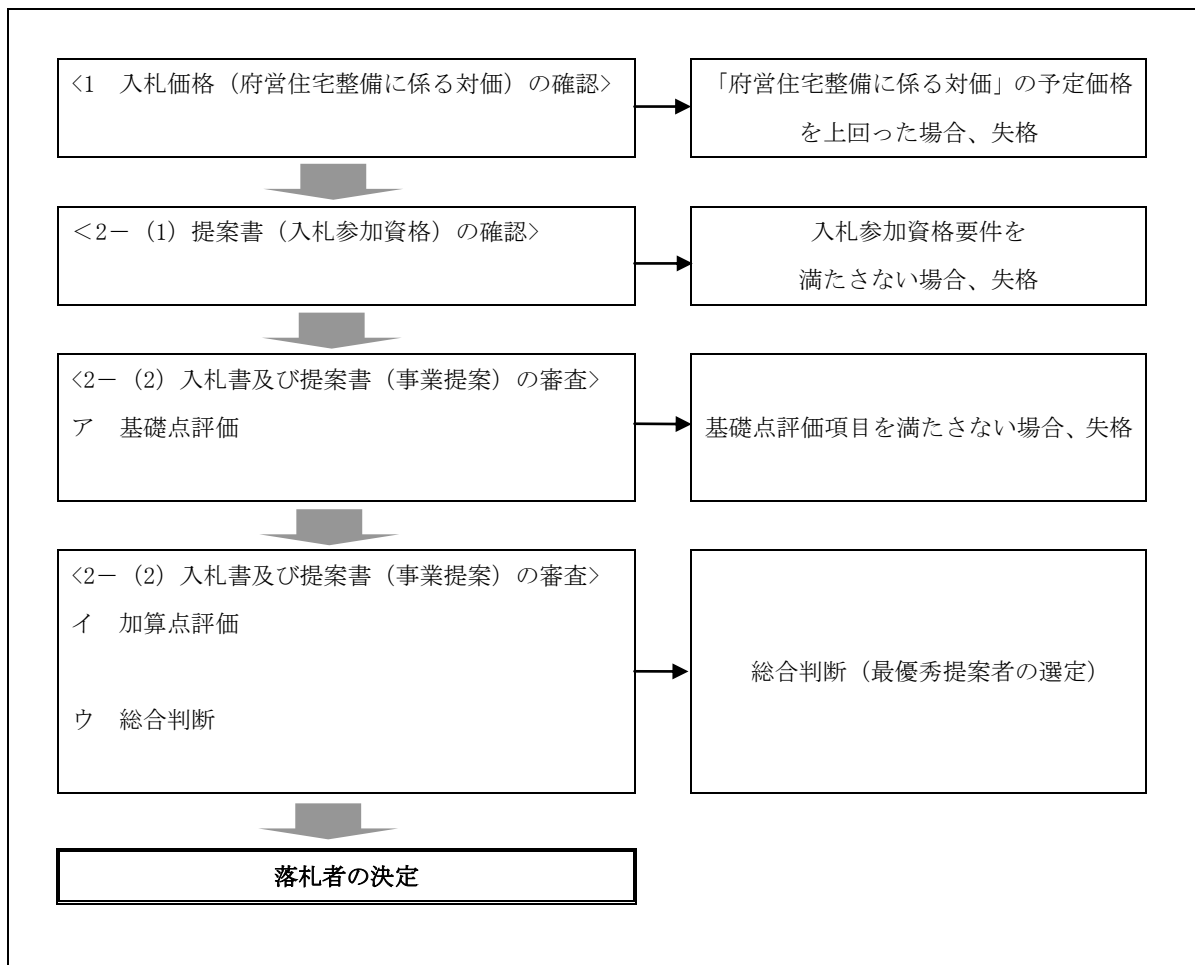
<b>第 1 落札者決定の概要</b> .....	<b>1</b>
1 落札者の決定方法 .....	1
<b>第 2 落札者決定基準</b> .....	<b>2</b>
1 入札価格（府営住宅整備に係る対価）の確認 .....	2
2 入札書及び提案書の審査 .....	2
（1） 提案書（入札参加資格）の確認 .....	2
（2） 入札書及び提案書（事業提案）の審査 .....	2
（別紙） 総合判断の計算例 .....	8

# 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●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第三種高度地区/25m第三種高度地区・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41-5 様式41-9

府 営 住 宅 ・ 活 用 用 地 共 通	工区の設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>北ブロックの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、人が往来できるよう、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> <li>事業用地と隣接する第1期事業区域との境界部分についても、同様に一体的な土地利用を図ること。</li> </ul>	様式25 様式41-3
	意匠・景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地周辺の道路からの景観に配慮し、立体駐車場や機械室について道路側から見えにくい配置とするなど対策を講じること。ただし、やむを得ず道路に近接して配置する際は、景観に配慮した外装材や外観デザインの採用、植栽の導入などにより印象を和らげる対策を講じること。</li> </ul>	様式25 様式41-2 様式41-3 様式41-11 様式41-12
	周辺道路の幅員 及び敷地内通路	<ul style="list-style-type: none"> <li>北ブロックに接する市道藤白台22号線・23号線沿いについては、事業用地内（活用用地を含む）に歩道3mを整備する計画としていること。</li> <li>歩行者通路の位置は、添付図4 土地利用計画図（今回対象区域）に示す通りの提案とし、第1期事業で整備した通路と連続した計画としていること。</li> <li>歩行者が快適に通行できるよう余裕のある幅員の確保や、動線が交差する場所などでの人溜まりの設置、通路の脇には植栽などを配置していること。</li> </ul>	様式25 様式41-2 様式41-3
	雨水排水	<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> <li>府営住宅整備用地及び活用用地の排水はそれぞれ別系統とすること。</li> </ul>	様式25 様式41-8
	施工計画 (工事車両進入 路)	<ul style="list-style-type: none"> <li>北ブロックについては、藤白台第一水路へ架橋し市道藤白台22号線から敷地へ出入りすることで、市道藤白台21号線・23号線への通行は回避していること。</li> <li>南ブロックについては、藤白古江線を通行し、既存住棟B29棟西側から敷地へ出入りすることで、市道藤白台49号線の通行は回避していること。なお、第二工区完了時は歩道として整備し、余剰地②③の将来事業において工事車両進入路として使用できるよう計画していること。</li> <li>第二工区の解体、撤去工事および建替住宅・活用用地施設の整備に際して、工事車両進入路は建替住宅の車道や歩行者動線との交差が最小限となるよう計画していること。</li> </ul>	様式25 様式41-10

府 営 住 宅 府 営 住 宅	住棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建替住宅の高さは、添付図4 土地利用計画図（今回対象区域）に示すとおり10階以下（30m以下）及び8階以下（25m以下）としていること。</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>・ 南ブロック西側敷地境界線から建築物（立体駐車場を含む）までの水平距離は10m以上とするか、周辺に配慮した高さ設定としていること。</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41-13 様式41-14
	住戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 北ブロックは第一工区が112～127戸、第二工区が45～60戸、南ブロックは第一工区が128～142戸、第二工区が106～120戸、北・南ブロック合計420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>・ 全住戸の7割以上はバルコニーを南向きとしていること。（南向きの定義は、真南に対して <math>\pm 35^\circ</math> とする。）</li> <li>・ 南ブロック第一工区においては、全ての住戸が南向きとなる住棟計画としていること。</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計画としていること。</li> </ul>	様式25 様式36 様式41-3 様式41-9 様式41-16
	集会所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 第一工区内に北・南ブロックそれぞれ1箇所ずつ、府営住宅とは別棟で設置すること。</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%（北ブロック 172戸<math>\times</math>0.7<math>\approx</math>121台、南ブロック 248戸<math>\times</math>0.7<math>\approx</math>174台）以上の台数を整備していること。</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していること。ただし、自走式立体駐車場を整備する際には、各工区で整備する駐車台数のうち、10%以上は平面式駐車場（立体駐車場の1階部分は除く）としていること。</li> <li>・ 第一工区では各ブロックにおいて、第一工区整備戸数の50%以上の台数を整備していること。</li> <li>・ 立体駐車場とする場合は、住棟より2.5m以上の距離をとって配置していること。</li> <li>・ MAIハウス専用駐車場については、上記台数の内数として7台分、平面式駐車場もしくは自走式立体駐車場の1階部分に、MAIハウスに近接し車いすでの移動が容易となるよう設置していること。</li> </ul>	様式25 様式41-3

府 営 住 宅	自転車置場	<ul style="list-style-type: none"> <li>自転車置き場は、住戸数の200%（北ブロック：172戸×2.0＝344台、南ブロック：248戸×2.0＝496台）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していること。（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> </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41-8
	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>北・南ブロックそれぞれの府営住宅整備用地内にそれぞれの用地面積の3%以上で遊具のある児童遊園が確保されていること。</li> <li>当該オープンスペースは、次項の「まちかど広場」と兼用されていないこと。</li> </ul>	様式25 様式41-3
	まちかど広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>添付図4 土地利用計画図（今回対象区域）に示す位置にまちかど広場が設置されていること。</li> <li>ベンチを設置する等、周辺地域住民が利用しやすい開放された環境となっていること。</li> </ul>	様式25 様式41-3
	緑地・緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>「大阪府自然環境保全条例に基づく緑化率20%以上」並びに「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
	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していること。</li> </ul>	様式25 様式41-3
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、第一工区の建替住宅の所有権移転を平成30年4月末までに、第二工区の建替住宅の所有権移転を平成32年6月末までに予定されていること。</li> </ul>	様式25 様式26
活 用 用 地	土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>北ブロック事業用地内の南東部に0.5ha以上の規模とし、敷地境界線に接する配置としていること。</li> </ul>	様式25 様式35 様式41-3
	施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>高さについては、8階以下（25m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、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28 様式41-3 様式41-19

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。（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：2点] (様式 32)

- 評価方法:活用用地において、地域に開かれたコミュニティ形成に資する環境づくりに配慮された提案であるか、大阪府営住宅民活プロジェクト総合評価審査会において、次の視点と区分にて評価する。

■ 審査の視点

- ・集会所、広場・プレイロット、敷地内通路などが一体的に整備されるなど、地域住民が利用しやすい、地域に開かれた憩いの場が整備されている。
- ・かまどベンチ、収納ベンチ及びマンホールトイレ等が設置されるなど、災害時に地域の防災拠点としての機能を有している。

■ 評価区分

a : 提案が特に優れている	2点
b : 提案において、一定配慮がなされている	1点
c : 配慮がなされていない	0点

④環境への配慮 [配点：4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。

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) <sup>※2</sup>	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
------------------------	----------------------------	----

※2 : 活用用地における環境への配慮を加算対象とする場合、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	6,500,000,000 円 (消費税及び地方消費税を含む)
活用用地の対価	775,000,000 円
( 活用用地面積	5,000 m <sup>2</sup> )
対価	155,000 円/m <sup>2</sup> (周辺路線価を準用)
総合判断点 =	$\frac{100+9}{6,500,000,000-775,000,000} \times 100,000,000 = 1.90 \text{ 点}$

### 【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	6,300,000,000 円 (消費税及び地方消費税を含む)
活用用地の対価	930,000,000 円
( 活用用地面積	6,000 m <sup>2</sup> )
対価	155,000 円/m <sup>2</sup> (周辺路線価を準用)
総合判断点 =	$\frac{100+8}{6,300,000,000-930,000,000} \times 100,000,000 = 2.01 \text{ 点}$

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。