

大阪府営吹田佐竹台住宅（5丁目）  
及び  
大阪府営吹田高野台住宅（4丁目）  
民活プロジェクト

落札者決定基準（案）

平成29年 8月 10日

大 阪 府

— 目 次 —

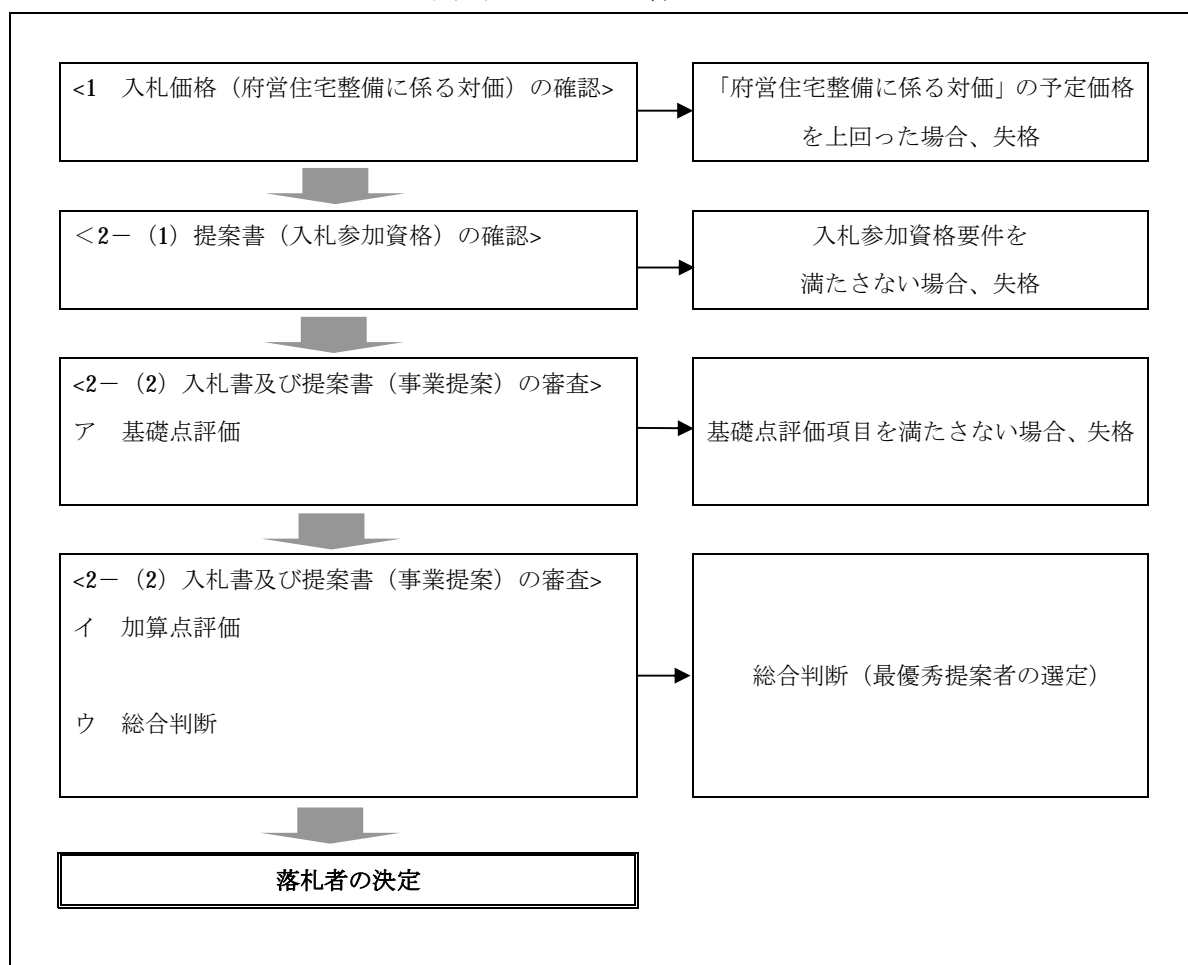
<b>第 1 落札者決定の概要</b> .....	<b>1</b>
1 落札者の決定方法 .....	1
<b>第 2 落札者決定基準</b> .....	<b>2</b>
1 入札価格（府営住宅整備に係る対価）の確認.....	2
2 入札書及び提案書の審査 .....	2
(1) 提案書（入札参加資格）の確認.....	2
(2) 入札書及び提案書（事業提案）の審査 .....	2
(別紙) 総合判断の計算例.....	8

# 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 (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	<p>1) 佐竹台住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 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、活用用地を共同住宅とする場合は、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>② 事業用地と隣接するみはらし遊園との境界部分についても、ゆるやかにつながりを持った計画とすること。</li> </ul> <p>2) 高野台住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 府から提示した工区境界を基本として計画していること。</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	<p>1) 佐竹台住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業用地の北側及び西側は、事業用地（府営住宅整備用地及び活用用地）側に歩道を設けた幅員<b>9.0m</b>の道路を整備する計画としていること。</li> <li>・ 事業用地東側に隣接する「みはらし遊園」から事業用地西側へ至る歩行者通路を新たに整備する計画としていること。</li> </ul> <p>2) 高野台住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業用地の西側は、事業用地（府営住宅整備用地及び余剰地）側に歩道を設けた幅員<b>9.0m</b>の道路を整備する計画としていること。</li> <li>・ 事業用地西側から余剰地へ至る歩行者通路を整備する計画としていること。</li> </ul> <p>3) 共通</p> <ul style="list-style-type: none"> <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	<p>1) 佐竹台住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 府営住宅整備用地及び活用用地の排水は、それぞれ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、原則、それぞれ別系統とすること。</li> <li>・ 事業区域東側境界際には、法面の雨水を受けるための排水施設を設けていること。</li> </ul> <p>2) 高野台住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 府営住宅整備用地と余剰地の境界部分には、余剰地側に法面の雨水を受けるための排水施設を設けていること。</li> <li>・ 府営住宅整備用地及び余剰地の排水は、それぞれ別系統とすること。</li> </ul>	<p>様式25</p> <p>様式41-8</p>
	<p>施工計画</p> <p>(工事車両進入路)</p>	<p>1) 佐竹台住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業区域南側の市道佐竹台16号線を通行し事業区域南西部から敷地へ出入りする計画としていること。</li> </ul> <p>2) 高野台住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 津雲高野台線から高野台37号線を経由して敷地へ出入りする計画としていること。</li> </ul>	<p>様式25</p> <p>様式41-10</p>
府営住宅	住棟	<p>1) 佐竹台住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建替住宅の高さは、添付図4-1土地利用計画図に示すとおり<b>8階以下(25m以下)</b>としていること。</li> <li>・ 建築物及びこれに属するものの壁面の位置は、事業用地東側の隣地境界線から<b>20m以上</b>後退し、隣地境界線から<b>10m</b>の範囲は緑地帯として整備する計画であること。</li> <li>・ 新たに整備する住戸の総戸数は、<b>55戸</b>とし、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<b>6割以上</b>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> の範囲内とする。)</li> <li>・ 事業区域北側からエントランスへのアプローチが容易となるよう配慮されていること。</li> </ul>	<p>様式25</p> <p>様式41-3</p> <p>様式41-13</p> <p>様式41-14</p>

府 営 住 宅	住棟	<p>2) 高野台住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建替住宅の高さは、添付図4-2土地利用計画図に示すとおり<b>8階以下(25m以下)</b>としていること。</li> <li>・ 新たに整備する住戸の総戸数は、<b>185戸</b>とし、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<b>3割以上</b>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> の範囲内とする。)</li> </ul> <p>3) 共通</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地面積<b>0.5ha</b>以上で、高さ<b>20m</b>以上の場合、各境界線から建築物までの水平距離が<b>3m</b>以上確保されていること。</li> <li>・ 敷地面積<b>1ha</b>以上の場合、道路境界線から建築物までの水平距離が<b>5m</b>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> <li>・ 住戸の主たる居住室の開口部が冬至日(<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していること。</li> </ul>	<p>様式<b>25</b> 様式<b>36</b> 様式<b>41-3</b> 様式<b>41-9</b> 様式<b>41-16</b></p>
	集会所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 府営住宅整備用地内に、各住宅1箇所、府営住宅とは別棟で設置すること。</li> </ul>	<p>様式<b>25</b> 様式<b>41-3</b></p>
	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建替住宅の完成時に戸数の<b>50%</b>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、平面式駐車場としていること。</li> <li>・ <b>MAI</b>ハウス専用駐車場については、上記台数の内数として、佐竹台住宅は<b>2台分</b>、高野台住宅は<b>4台分</b>、<b>MAI</b>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>	<p>様式<b>25</b> 様式<b>41-3</b></p>
	自転車置場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自転車置き場は、住戸数の<b>200%</b>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>	<p>様式<b>25</b> 様式<b>41-3</b></p>
	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>	<p>様式<b>25</b> 様式<b>41-3</b> 様式<b>41-8</b></p>
	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>・ 府営住宅整備用地内に用地面積の<b>3%</b>以上で遊具のある児童遊園が確保されていること。</li> </ul>	<p>様式<b>25</b> 様式<b>41-3</b></p>
	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)<b>30%</b>以上」が確保されていること。</li> </ul>	<p>様式<b>25</b> 様式<b>41-3</b></p>

	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33年1月末までに予定されていること。</li> </ul>	様式25 様式26
佐竹台住宅活用用地	土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業区域内の南側に<b>1.0ha</b>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>建築物及びこれに附属するものの高さは、添付図4-1土地利用計画図に示すとおり、<b>8階以下(25m以下)</b>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>敷地面積<b>0.5ha</b>以上で、高さ<b>20m</b>以上の共同住宅の場合、各境界線から建築物までの水平距離が<b>3m</b>以上確保されていること。</li> <li>敷地面積<b>1ha</b>以上の共同住宅の場合、道路境界線から建築物までの水平距離が<b>5m</b>以上確保されていること。</li> <li>共同住宅とする場合、建築物及びこれに属するものの壁面の位置は事業用地東側の隣地境界線等から<b>10m</b>以上後退し、後退区域については緑地帯として整備されていること。</li> <li>共同住宅とする場合、事業区域東側の隣地境界線等からの距離が<b>25m</b>以下の区域では、建築物の主開口面が事業区域東側へ向けられていないこと。</li> <li>一戸建て住宅とする場合の敷地面積は、1区画あたり<b>150㎡</b>以上となっていること。また、事業区域東側の隣地境界線等に接する敷地については、1区画あたり<b>180㎡</b>以上となっており、東側敷地境界から幅<b>1m</b>以上の範囲は、植栽帯とされていること。</li> <li>建築物の壁面の位置は、隣地境界線等から<b>1m</b>以上後退していること。ただし、事業区域東側の隣地境界線等に接する敷地については、建築物の壁面の位置を隣地境界線等から<b>1.5m</b>以上後退していること。</li> <li>事業区域東側の隣地境界線等に接する区域にはごみ置場を設けていないこと。</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、「活用用地の地域貢献」、「中小企業との協力体制」、「障がい者雇用の取組」、「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活用用地の地域貢献 [配点：6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、次の審査の視点に基づき、評価の区分のとおり評価する。

##### a. 審査の視点

- ・ 地域の生活環境向上に寄与する施設（例：小規模保育事業所、子育て支援のためのスペース等）の設置など、千里ニュータウンにおける課題を踏まえたまちづくりの提案がなされている。
- ・ 境界沿いの緑地帯設置、既存緑地の保全、及びこれらを活かした高質な空間の創出、あるいは緑地の自主管理のしくみづくりなど、緑豊かなまちなみの維持向上に配慮した提案がなされている。
- ・ 地域とのつながりや交流に配慮し、集会所、広場、プレイロット、敷地内通路などを連携させ、地域に開かれた空間が提案されている。

- ・災害時に防災拠点として機能するための共用施設や備品（例：かまどベンチ、マンホールトイレ等）の設置など、地域の防災力向上に資する提案がなされている。
- ・その他、活用用地に関する自主的な提案がある。

b. 評価区分

a : 提案が特に優れている	6 点
b : 提案において、一定配慮がなされている	1～5 点
c : 配慮がなされていない	0 点

②中小企業との協力体制 [配点：2 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	1 点
中小企業等が 2 社含まれている場合	2 点

③障がい者雇用の取組 [配点：2 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 社以上の場合	2 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。

④環境への配慮 [配点：2 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、b の点数の合計を、加算点とする。

a : 建替住宅	CASBEE－建築（新築）評価ランクが A 以上、かつ大阪府の重点評価の評価が 4 以上の項目が 1 つ以上の場合	1 点
b : 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、かつ提案する施設用途が大阪府の重点評価	1 点

	の評価対象の場合に評価が4以上の項目が1つ以上の場合	
--	----------------------------	--

※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。活用用地において戸建住宅を提案する場合は、代表的な宅地（1以上）の戸建住宅計画について CASBEE-戸建（新築）評価ランクで判定する。その場合は、全ての戸建住宅についても同等以上の評価ランクとすることを条件とする。

## 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。

総合判断点は以下の計算式に基づき算出する。

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

$$\text{総合判断点} = \frac{\text{提案点（基礎点(100点) + 加算点(0～12点)）}}{\text{提案された府の負担額（府営住宅整備費－活用用地の対価）}} \times 100,000,000$$

## (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
活用用地の地域貢献	5 点
中小企業の協力体制	1 点
障がい者雇用	1 点
環境配慮	2 点
府営住宅整備に係る提案対価	4,800,000,000 円 (消費税及び地方消費税を含む)
活用用地の対価	1,950,000,000 円
活用用地面積	13,000 m <sup>2</sup>
対価	150,000 円/m <sup>2</sup>
総合判断点 =	$\frac{100+9}{4,800,000,000-1,950,000,000} \times 100,000,000 = 3.82 \text{ 点}$

### 【B グループ】

基礎点評価	合格 (100 点)
加算点評価	8 点
活用用地の地域貢献	3 点
中小企業の協力体制	2 点
障がい者雇用	2 点
環境配慮	1 点
府営住宅整備に係る提案対価	4,700,000,000 円 (消費税及び地方消費税を含む)
活用用地の対価	2,080,000,000 円
活用用地面積	13,000 m <sup>2</sup>
対価	160,000 円/m <sup>2</sup>
総合判断点 =	$\frac{100+8}{4,700,000,000-2,080,000,000} \times 100,000,000 = 4.12 \text{ 点}$

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。