

大阪府営豊中新千里北第2期住宅
民活プロジェクト

落札者決定基準（案）

令和3年6月4日

大阪府

— 目 次 —

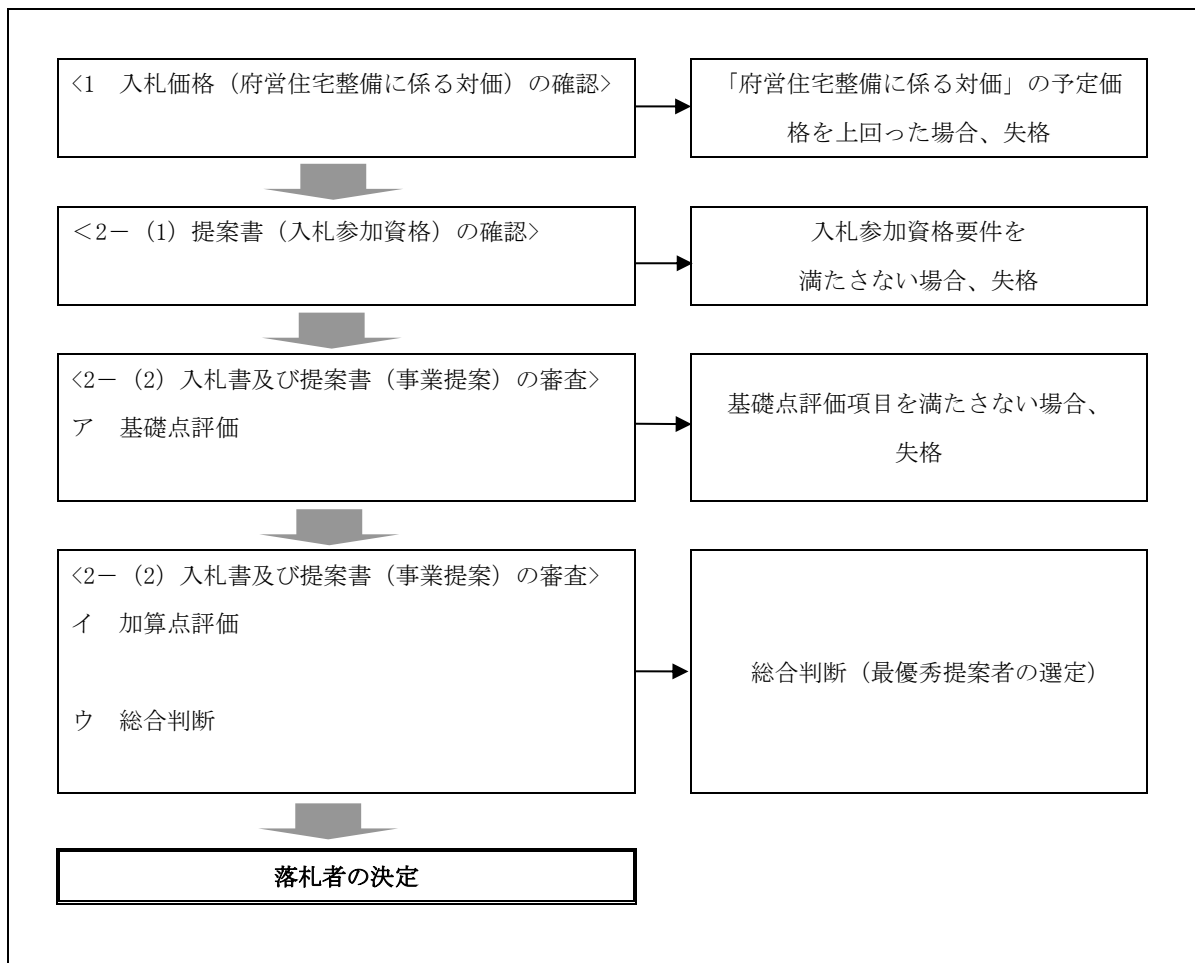
第 1 落札者決定の概要	1
1 落札者の決定方法	1
第 2 落札者決定基準	2
1 入札価格（府営住宅整備に係る対価）の確認	2
2 入札書及び提案書の審査	2
(1) 提案書（入札参加資格）の確認	2
(2) 入札書及び提案書（事業提案）の審査	2
(別紙) 総合判断の計算例	8

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">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。建ぺい率（60%）（府営住宅整備用地は50%）容積率（200%）（府営住宅整備用地は150%）高さ規制（地区計画40m・第二種高度地区・隣地斜線・道路斜線）日影規制（5mライン4時間・10mライン2.5時間）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）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）	様式●● 様式●● 様式●● 様式●● 様式●●

府 営 住 宅 ・ 活 用 用 地 共 通	工区の設定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 	様式●● 様式●●
	意匠・景観	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	様式●● 様式●● 様式●● 様式●●
	周辺道路等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市道新千里北町第47号線は、車道幅員6.7mとし活用用地②の前面に2mの歩道を設けた道路として整備する計画としていること。 ・ 府営住宅整備用地及び活用用地①の宅地内に、市道新千里北町第47号線に面して幅2mの緑道を設置する計画としていること（ルート①）。 ・ さつき橋から活用用地②の北側を通り、府営住宅整備用地内西側を北へ向い市道新千里2号線に抜ける歩行者動線を確保し、スロープ等を整備する計画としていること（ルート②）。 ・ 民間集合住宅西側の歩行者専用通路から、活用用地②の南側を通り市道新千里北町第47号線に抜けるスロープ等を整備する計画としていること（ルート③）。 ・ 活用用地②の西側の市道新千里2号線沿いに歩道を整備する計画としていること（ルート④）。 ・ 市道新千里北町歩第12号線から活用用地内③にアクセス可能な歩行者動線を設ける計画としていること（ルート⑤）。 ・ 活用用地③について、市道新千里北町歩第12号線沿いを、隣接住宅地との調和をはかりつつ拡幅整備する計画としていること。 ・ 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を設置する等魅力のある歩行空間を整備する計画としていること。 ・ 歩行者動線は維持管理がしやすい計画となっていること。 ・ 歩行者道線の整備は、原則「Tokyo2020 アクセシビリティ・ガイドライン」に則るものとしていること。 	様式●● 様式●● 様式●●
	雨水排水	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 	様式●● 様式●●

	施工計画 (工事車両進入路)	1) 新千里北住宅(3丁目) ・ 通学路と周辺状況に配慮した計画としていること。 2) 新千里北住宅(2丁目) ・ 事業区域南側の市道新千里2号線から敷地へ出入りする計画としていること。	様式●● 様式●●
--	-------------------	--	--------------

府 営 住 宅	住棟	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建替住宅の高さは、市道新千里2号線沿いは地上7階建て以下(概ね22m程度以下)としていること。 ・ 事業区域北側の市道新千里2号線の道路境界線から、5mの範囲は、建築物等を設置していないこと。 	様式●● 様式●● 様式●● 様式●●
	住戸	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新たに整備する住戸の総戸数は、208戸とし、所要の住戸構成及び面積配分がなされていること。 ・ 隣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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 日照の検討にあたり、活用用地に建設する民間施設等からの日影についても考慮していること。 	様式●● 様式●● 様式●● 様式●● 様式●●
	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建替住宅の完成時に戸数の50%以上の台数を整備していること。 ・ 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。 ・ MAIハウス専用駐車場については、上記台数の内数として4台分、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。 ・ 住棟に近接する駐車場は、ヘッドライトや排気ガスなどが住戸内に影響を与えないよう、入居者の良好な生活環境に配慮した配置計画としていること。 	様式●● 様式●●
	自転車置場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自転車置き場は、住戸数の200%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。) ・ サイクルラックを使用していないこと。 	様式●● 様式●●
	ごみ置場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住棟と別棟となっていること。 ・ 清掃等用に水道排水設備が用意されていること。 	様式●● 様式●● 様式●●

	<p>児童遊園（「豊中市土地利用の調整に関する条例施行規則」における自主管理のオープンスペース）</p>	<ul style="list-style-type: none"> 府営住宅整備用地内に用地面積の3%以上で遊具のある児童遊園が確保されていること。 	<p>様式●●</p> <p>様式●●</p>
	<p>緑地・緑化</p>	<p>「大阪府自然環境保全条例に基づく緑化率以上」並びに「新千里北住宅地区地区計画に基づく緑化率25%以上」を府営住宅整備用地内において確保されていること。</p>	<p>様式●●</p> <p>様式●●</p>
	<p>電気室、受水槽、ポンプ室</p>	<ul style="list-style-type: none"> 住棟より独立して配置されていること。 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。 	<p>様式●●</p> <p>様式●●</p>
	<p>府営住宅の整備の工期</p>	<ul style="list-style-type: none"> 事業工程表において、建替住宅の所有権移転を令和7年11月末までに予定されていること。 	<p>様式●●</p> <p>様式●●</p>
活用用地	<p>土地利用</p>	<ul style="list-style-type: none"> 活用用地①内北西の約0.25haの区域に高齢者福祉施設を整備する計画としていること。 	<p>様式●●</p> <p>様式●●</p> <p>様式●●</p>
	<p>施設</p>	<p>1) 活用用地①②</p> <ul style="list-style-type: none"> 活用用地①における福祉施設用地を除く部分及び活用用地②の施設用途は共同住宅としていること。 建築物及びこれに付属するものの壁面の位置は、道路境界線から5m以上後退していること。 建築物及びこれに付属するものの壁面の位置は、隣地境界線から3m以上後退していること。 <p>2) 活用用地③</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設用途は一戸建て住宅としていること。 1区画あたりの敷地面積は150㎡以上としていること。ただし、市道新千里北町歩第12号線沿いの敷地については、180㎡以上とし、活用用地③の1区画あたりの平均敷地面積は170㎡以上となっていること。 建築物の高さは、市道新千里北町歩12号線の道路境界線から17mの区域は、高さ15mとなっていること。 塀の高さは敷地面(地盤面)から1.3m以下としていること。 自己の所有する自動車等は自己の敷地内に駐車場等を設ける計画としていること。 	<p>様式●●</p> <p>様式●●</p> <p>様式●●</p> <p>様式●●</p>

事業計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。） ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 	<p>様式●●</p> <p>様式●●</p> <p>様式●●</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」、「府営住宅の維持管理に関する配慮」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：5点〕（様式●●）

■ 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

- ・ 地域の生活環境向上に寄与する機能（地域住民が交流できるスペース、子育て支援に寄与できるスペース等）の計画など、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。
- ・ 道路敷際に緑地帯を設ける等、構造物による圧迫感を低減させるしつらえ等、まちなみ・景観に配慮している。
- ・ 境界沿いの緑地帯設置、既存緑地の保全、無電柱化の実施、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（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、活用用地の活用の際に地域のまちづくりに資する自主的な提案がある。

■ 評価区分

a : 提案が特に優れている	5 点
b : 提案において、一定配慮がなされている	1～4 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：1 点] (様式●●)

- 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	0.5 点
中小企業等が 2 社含まれている場合	1 点

③障がい者雇用の取組 [配点：2 点] (様式●●)

- 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^{*1}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●●）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●●)

- 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 ^{*2}	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	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。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。

⑤府営住宅の維持管理に関する配慮 [配点：2点] (様式●●)

■ 評価方法: 府営住宅の維持管理に配慮したライフサイクルコスト（LCC）の縮減及び入居者による緑地保全管理を原則とした、負荷軽減への提案について評価する。

■ 審査の視点

- ・耐用年限 70 年を前提とした躯体の耐久性と、ライフサイクルコスト（LCC）の観点からの仕上げ材等の耐久性や将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上に資する提案がなされている。
- ・建築資材や設備機器等の選定にあたって計画修繕や空家修繕への配慮がなされている。
- ・入居者による緑地保全管理を前提とした、負荷軽減への提案がなされている。
- ・外部空間における違法行為、違法駐車対策等の負荷軽減への配慮がなされている。

■ 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

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

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

※α 全ての応募者の「提案された府の負担額」がプラスの場合：α = 0

いずれかの応募者の提案の活用用地の対価が府営住宅整備費と等しい、もしくは府営住宅整備費を上回る場合：α = 提案された府の負担額の最少額 × -1 + 30 億円

(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	4 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
府営住宅維持管理配慮	1 点

府営住宅整備に係る提案対価 6,800,000,000 円 (消費税及び地方消費税を含む)

活用用地の対価 6,696,000,000 円

活用用地面積	24,800 m ²
対価	270,000 円/m ²

(府の負担額 6,800,000,000 - 6,696,000,000 = 104,000,000)

$$\text{総合判断点} = \frac{100 + 9}{6,800,000,000 - 6,696,000,000 + 344,000,000 \text{ (注)} + 3,000,000,000} \times 100,000,000 = 3.16 \text{ 点}$$

【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	1 点
環境配慮	1 点
府営住宅維持管理配慮	1 点

府営住宅整備に係る提案対価 6,600,000,000 円 (消費税及び地方消費税を含む)

活用用地の対価 6,944,000,000 円

活用用地面積	24,800 m ²
対価	280,000 円/m ²

(府の負担額 6,600,000,000 - 6,944,000,000 = -344,000,000)

$$\text{総合判断点} = \frac{100 + 8}{6,600,000,000 - 6,944,000,000 + 344,000,000 \text{ (注)} + 3,000,000,000} \times 100,000,000 = 3.60 \text{ 点}$$

注 府の負担額の最少額 (-344,000,000 (Bグループ)) × -1 = 344,000,000

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值は、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。