

大阪府営堺宮山台4丁第3期住宅
民活プロジェクト

落札者決定基準

令和6年3月11日

大阪府

— 目 次 —

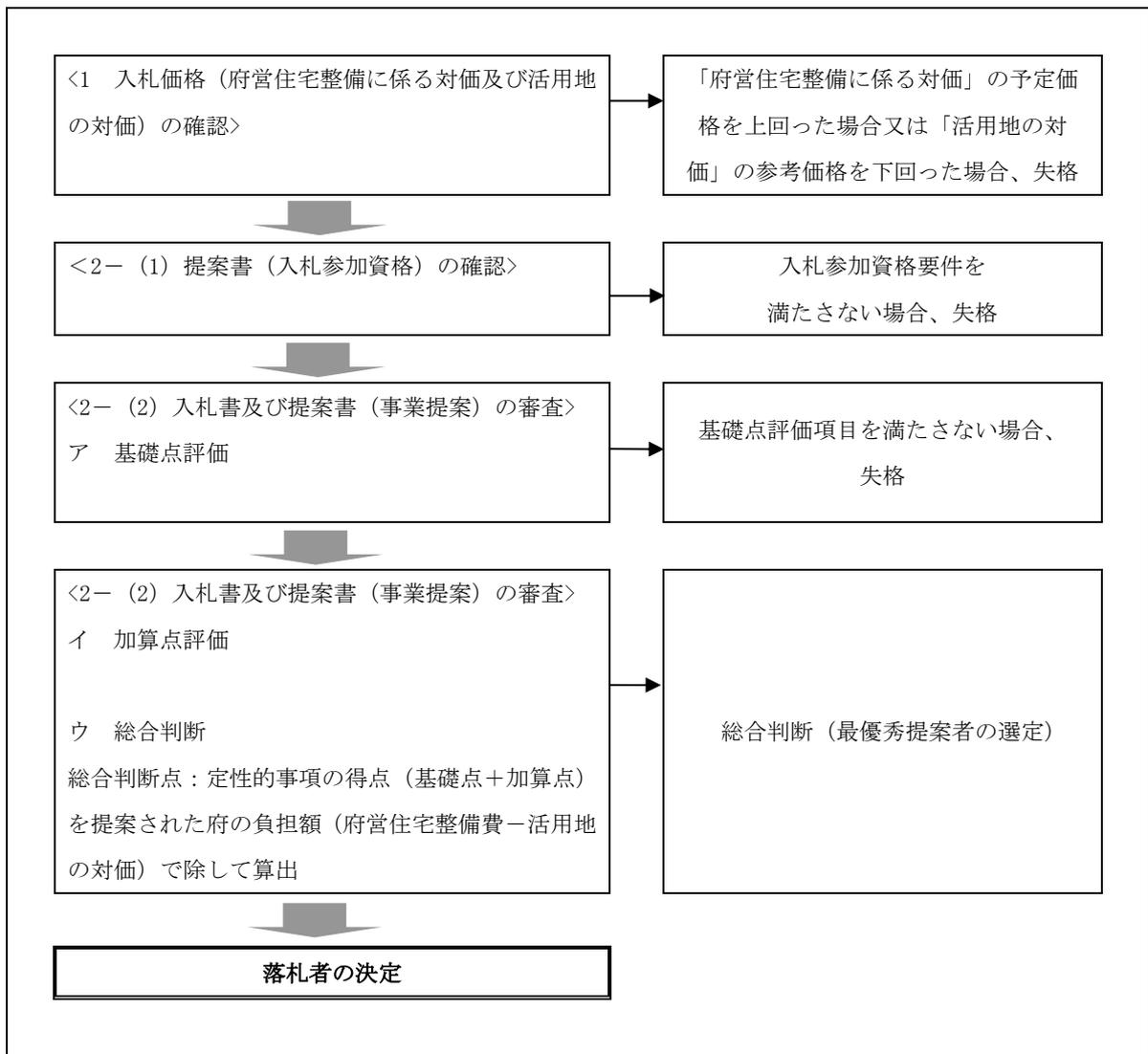
| | |
|------------------------------|----------|
| 第 1 落札者決定の概要 | 1 |
| 1 落札者の決定方法 | 1 |
| 第 2 落札者決定基準 | 2 |
| 1 入札価格（府営住宅整備に係る対価）の確認 | 2 |
| 2 入札書及び提案書の審査 | 2 |
| (1) 提案書（入札参加資格）の確認 | 2 |
| (2) 入札書及び提案書（事業提案）の審査 | 2 |
| | |
| (別紙) 総合判断の計算例 | 18 |

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及び活用地の対価）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 4,998,483 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及び「活用地の対価」について、参考価格 238,000 千円以上で提案されていることを確認する。予定価格を上回る価格の提案又は参考価格を下回る対価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する計画としていること。・ 建ぺい率 (60%)・ 容積率 (200%)・ 高さ規制 (第2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・広場 (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36 様式42-3 様式42-5 様式42-9 様式42-20 様式42-22 |

| | | | |
|--|------------|---|--------------------------------------|
| 府 営 住 宅 ・ 活 用 地 共 通 | 良好なコミュニティ | <ul style="list-style-type: none"> ・ 府営住宅整備用地と活用地のそれぞれで良好なコミュニティが形成される計画としていること。 ・ 歩行者動線計画や建物及び屋外計画等の工夫により、可能な限り周辺に開かれる計画としていること。 ・ 集会所や広場などを有機的に連携させ、生活動線は住民どうしの出会いや見守りに配慮するなど、周辺住民も含めた広い地域住民の多様な交流や関係性が創出されるオープンスペースと多様なネットワークを形成する計画としていること。 ・ 府営住宅整備用地では、従前の2団地のコミュニティが一体化するような工夫に努めること。 | 様式35 様式42-3 様式42-20 |
| | 安全・防犯 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 歩行者に安全な計画とし、府営住宅整備用地と活用地の車両等の出入り口は、周辺道路の形態、交通量を考慮して、安全に留意する計画としていること。 ・ 歩行者通路を自動二輪車が通行しないよう動線を区分する計画としていること。 ・ 防犯上配慮した計画とし、配置計画等は、可能な限り死角を生じないように、見通しを確保に努めた計画とすること。 ・ 消防車両の進入、消防活動空地、防火水槽等は、消防活動に十分配慮する計画としていること。 ・ 消防活動空地は、住棟のバルコニー側に配置する計画としていること。 ・ 消防活動空地への進入路は、勾配9%以下を遵守する計画としていること。 | 様式35 様式42-3 様式42-10 様式42-20 |
| | ユニバーサルデザイン | <ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸内、住棟内のバリアフリーに加え、通路、階段、駐車場などは、ユニバーサルデザインの考えも取り入れた生活しやすい環境を整備する計画としていること。 ・ 施設整備等において障がい者の社会的障壁を除去する計画としていること。 | 様式35 様式42-3 様式42-20 |

| | | |
|---------------------------|---|---|
| <p>意匠・景観</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の色彩、デザイン等がまちなみの景観に与える影響に配慮する計画としていること。 ・ 建築物は、落ち着いた印象を与える色彩とし、駐車場、附帯施設及び工作物についても同様に配慮する計画としていること。 ・ アクセントカラーは、ごく小さな部位に限定するなど、デザインの調和を図る計画としていること。 ・ 府営住宅整備用地での建替住宅の色調は、隣接する堺宮山台4丁住宅第1期、第2期の既存府営住宅を踏襲しつつ周辺環境と調和する計画としていること。 ・ 敷地内通路等における電柱等は、景観上配慮する計画としていること。 ・ 機械室は道路側から見えにくいなどの対策を講じる計画としていること。道路に近接して配置する際は、外装材や外観デザインの採用、植栽の導入などにより、対策を講じる計画としていること。 ・ 全体として「堺市景観計画」「堺市景観形成ガイドライン(大規模建築物等)」「堺市景観色彩ガイドライン」に則る計画としていること。 | <p>様式35 様式42-3 様式42-6 様式42-20 様式42-23</p> |
| <p>環境への配慮</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・ 日影・風害・電波障害等について周辺環境に配慮する計画としていること。 ・ 府営住宅整備用地では、堺宮山台4丁住宅の第1期、第2期の既存府営住宅や、周辺の戸建住宅等に与える日影や圧迫感等に配慮する計画としていること。壁面の後退、植栽等により周辺住民のプライバシーを確保する計画としていること。 ・ 活用地では、周辺の住宅等に与える日影や圧迫感等に配慮する計画としていること。壁面の後退、植栽等により周辺住民のプライバシーを確保する計画としていること。 ・ 地球温暖化対策と、屋上・壁面緑化、高反射率塗料の採用などのヒートアイランド対策を、維持・管理費が過大とまらない範囲で積極的に行う計画としていること。 ・ 大阪府産木材の使用に努め、困難な場合は国内産木材を使用する計画としていること。 ・ 希少種を保全する計画としていること。 ・ 資源循環など環境保全に配慮した製品を積極的に採用する計画としていること。 | <p>様式35 様式42-5 様式42-9 様式42-22</p> |
| <p>施工計画 (工事車両進入路)</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業区域南側の市道宮山台13号線の道路境界線から敷地へ出入りする計画としていること。 | <p>様式42-10</p> |

| | | | |
|------------------|----------|---|--|
| 府 営 住 宅 | 住宅戸数等 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 今回新たに整備する住戸の総戸数は140戸とし、住戸タイプ及び住戸専用面積は条件のとりの計画としていること。 ・ MAIハウス2DKは一般住戸3DKの1階部分に設ける計画としていること。 ・ 住戸プランは添付図9 標準平面詳細図による計画としていること。 | 様式36 様式37 様式42-14 様式42-17 |
| | 規模・配置計画等 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 建替住宅の階数は、地上6階建て以下（建物高さ概ね19m程度以下）とする計画としていること。 ・ 日当たり、通風に配慮した住棟計画としていること。 ・ 各住棟はできる限りバルコニーが南向きとなる計画としていること。 ・ 市道宮山台12号線沿いに住棟を配置する場合は、北東側の戸建住宅地との緩衝空間を確保する計画としていること。 | 様式35 様式36 様式37 様式42-3 様式42-5 |
| | 居住環境 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 防犯性の向上、日照・通風・プライバシーを確保等する計画としていること。 ・ 住戸の主たる居住室の開口部が冬至日（8:00～16:00）で3時間以上の日照を受ける計画としていること。 | 様式35 様式36 様式37 様式42-9 |
| | 木質化 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 「大阪府木材利用基本方針」（令和4年5月、大阪府）を尊重し、例えば住棟のエントランス、共用廊下、エレベーターホール等の共用部の仕上げなど、維持管理に配慮しながら木質化に努めること。 ・ 「大阪府木材利用基本方針」（令和4年5月、大阪府）を尊重し、維持管理に配慮しながら集会所の内装仕上げ等の木質化に努めること。 ・ 「大阪府木材利用基本方針」（令和4年5月、大阪府）を尊重し、維持管理に配慮しながら外構の案内看板等、附属施設の木質化に努めること。 | 様式35 様式42-1 様式42-18 |

| | | |
|-------------------|--|-----------------------------------|
| <p>駐車場</p> | <ul style="list-style-type: none"> 添付図 8 一団地認定区域図（府営住宅整備用地）の一団地認定区域内の府営住宅総戸数の 50%の台数を一団地区域内に平面駐車場として整備する計画としていること。 整備にあたっては、堺宮山台 4 丁住宅第 1 期、第 2 期での既存駐車場の台数を含める計画としていること。 MAI ハウス専用駐車場は、上記台数の内数として 5 台分を、MAI ハウスに近接した、車いすでの移動が容易な位置に設置する計画としていること。 住棟に近接するときは、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、良好な生活環境となる配置計画としていること。 | <p>様式42-3</p> |
| <p>自転車置き場</p> | <ul style="list-style-type: none"> 住戸数の200%以上の台数を整備し、屋根及び風除け付きで独立する計画としていること。サイクルラックは使用しない計画としていること。 一台あたりの区画寸法は450×1,900mm以上の計画としていること。必要に応じて、建替住宅の1階部分に整備する計画としていること。 | <p>様式42-3</p> |
| <p>集会所・巡回管理員室</p> | <ul style="list-style-type: none"> 面積 175 m²程度、大阪府公共建築設計コンクールの対象案件となっており、既に選定されているグランプリ作品を参考に設計していること。 整備位置は、既存集会所の南東隣で市道宮山台 12 号線沿いに配置する計画としていること。 入居者とともに、周辺地域住民も利用しやすいように外構等とする計画としていること。 集会所前には、集会所と一体的な使い方ができる広場を配置する計画としていること。 「大阪府木材利用基本方針」（令和 4 年 5 月、大阪府）を尊重し、維持管理に配慮しながら集会所の内装仕上げ等を木質化する計画としていること。 事業中、集会所等の設計を行う際には、グランプリ受賞者との意見交換の場を設ける計画としていること。 | <p>様式42-3</p> |
| <p>広場</p> | <ul style="list-style-type: none"> 堺宮山台 4 丁住宅内に第 1 ～ 3 期の全体面積（約 3.65ha）の 10%以上を、広場として確保する計画としていること。 一部の広場は防災公園的な性格を備えるものとし、整備する備品等は府と協議する計画としていること。 | <p>様式35 様式42-2 様式42-3</p> |

| | | | |
|--|--------------|--|--------------------------|
| | 緑地・緑化 | <ul style="list-style-type: none"> 緑地は、維持管理の簡便さに配慮した樹種・配置とするとともに、周辺に対する圧迫感や景観に配慮し、敷地面積の20%以上を、堺宮山台4丁住宅第1～3期の全体面積(約3.65ha)で確保する計画としていること。 | 様式35 様式42-2 様式42-3 |
| | 雨水流出抑制施設の配置 | <ul style="list-style-type: none"> 府営住宅整備用地内の流末部分に、容量873m³以上の雨水貯留施設を配置する計画としていること。本貯留施設には第1期整備区域からの流入も含まれるため適切な排水設備計画としていること。 | 様式42-8 |
| | 防火水槽及び消防活動空地 | <ul style="list-style-type: none"> 府営宮山台第4住宅第1期、第2期でそれぞれ1基ずつ設置されている防火水槽の位置を前提に、堺宮山台4丁第3期住宅整備用地では2基の防火水槽を設置する計画としていること。 消防活動空地は、「堺市開発行為等における消防活動空地等の設置指導基準」を遵守し、かつ、住棟のバルコニー側に配置する計画としていること。 | 様式42-3 様式42-7 |
| | 電気室、ポンプ室の配置 | <ul style="list-style-type: none"> 電気室、ポンプ室は住棟より独立して配置する計画としていること。作業車両が寄り付ける等、メンテナンスに十分に配慮する計画としていること。 | 様式42-3 |

| | | |
|------------|--|------|
| 府営住宅の整備の工期 | <ul style="list-style-type: none"> 事業工程表において、府営第3期住宅の所有権移転が令和9年8月末までに予定する計画としていること。 | 様式26 |
|------------|--|------|

| | | | |
|-----|------|--|--|
| 活用地 | 土地利用 | <ul style="list-style-type: none"> 「SENBOKU New Design」(2021年5月)、「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」(令和4年4月改定)、「泉北ニュータウン公的賃貸住宅 活用地の活用コンセプト(テーマ)案」(令和4年1月)の内容に合致する一戸建て住宅地の土地利用を採用し、一戸建て住宅等の民間施設等を整備する計画としていること。 | 様式32 様式33 様式35 様式36 様式42-19 様式42-20 |
|-----|------|--|--|

| | | | |
|--|-----------|--|---|
| | <p>施設</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・ 主たる施設用途は一戸建て住宅としていること。 <p>＜一戸建て住宅の条件＞</p> <p>①計画の制限</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の敷地面積は、1区画あたり120㎡以上とする計画としていること。 ・ 戸建住宅区域内は全体としてゆとりのあるまちづくり計画としていること。 ・ 周辺住民も含めた広い地域住民の多様な交流や関係性が創出され、多様なネットワークを形成する計画としていること。 ・ 活用地内の幹となる道路を市道として市に移管する場合は、行き止まりではなくループ状に配置する計画としていること。 ・ 「北側隣接部の公園内の広場」に、公園管理車両が当該市道から直接出入りできる計画としていること。 ・ 活用地内に市道を設けない場合でも、「北側隣接部の公園の広場」に、公園管理用車両が活用地内から直接出入りできる動線計画としていること。 ・ 将来に渡って公園管理用車両が「北側隣接部の公園の広場」に出入りすることができるように、堺市と必要な協議を行う計画としていること。 <p>②建築物の制限</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ZEHロードマップにおける狭義の『ZEH』の定義を満たした計画としていること。 ・ 附属建築物は主屋(住宅)と調和のとれた意匠や形を選ぶとともに、門・塀を設ける場合は形や意匠は周囲の環境に調和のとれたものを用いた計画としていること。 ・ 敷地内には日照の阻害や悪臭を放つなど、周囲に影響を及ぼす施設を設けない計画としていること。 ・ 塀の高さは敷地面(地盤面)から1.3m以下とし、植栽、生垣、芝張り等で緑化する計画としていること。 ・ 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。 ・ 敷地内には、非自家用広告物は設けない計画としていること。 <p>③景観の制限</p> <p>(ア)敷地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ フェンス等を設ける場合は、周辺環境と調和が図れるよ | <p>様式32 様式33 様式35 様式36 様式42-1 様式42-19 様式42-20 様式42-22 様式42-23</p> |
|--|-----------|--|---|

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | <p>うな色彩等の計画としていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物だけでなく、外構計画についても周辺と調和する計画としていること。 ・防犯に貢献するような外構デザイン等を採用する計画としていること。 <p>(イ) 駐車場・駐輪場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物との一体化やデザインが調和する計画としていること。 ・道路や敷地境界よりできる限り後退し、植栽等により直接見えにくい計画としていること。 <p>(ウ) 付帯施設等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物との一体化やデザインが調和する計画としていること。 ・設備機器等の付帯施設は、植栽等により公共空間から直接見えにくい計画としていること。 ・照明類は見えにくい位置に配置するなどの計画としていること。 <p>(エ) 擁壁</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境に配慮した仕上げ及び高さとする等の計画としていること。 <p>④ その他の条件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・必要に応じて「大阪府自然環境保全条例に基づく緑化率以上」を確保する計画としていること。 ・隣接する堺市の公園・緑道と活用地とが一体的な関係性を持つ計画としていること。 ・設置する集会所については、隣接する堺市の公園・緑道と一体的な関係性を持つ計画としていること。 <p><一戸建て住宅以外の民間施設等の条件></p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺住民も含めた広い地域住民の多様な交流や関係性の創出、生活支援サービスの充実等に貢献する施設等を計画していること。 ・隣接する堺市の公園・緑道と連携するなど、周囲との関係性を意識する計画としていること。 ・前記の「一戸建て住宅の条件」の「③景観の制限」の条件を満たす計画としていること。 | |
|--|--|--|--|

| | | | |
|----------|--------------|--|--|
| 周囲の公園・緑地 | 北側隣接部の公園内の広場 | <p>以下のことを実施し、維持管理が容易で子育て世帯の誘致に寄与する広場とすること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・活用地内に公園管理車両が広場へ寄り付ける道路を整備する計画としていること。 ・老朽化した舗装を更新する計画としていること。 ・必要に応じて転落防止柵を設置する計画としていること。 ・既存のベンチを撤去する計画としていること。 ・ベンチや子育て世帯向けの遊具を設置する計画としていること。 ・ベンチや遊具は、利用者が魅力を感じ、利用頻度を高めるデザインや工夫を備えたものを提案していること。 ・出来る限り広場内にある既存の樹木を活かす計画としていること。 ・詳細については堺市との協議のうえ決定する計画としていること。 ・事業中、広場の維持管理のため、堺市の管理車両の通行に協力する計画としていること。 | <p>様式33 様式35 様式42-19 様式42-20</p> |
| | 周縁の緑地 | <ul style="list-style-type: none"> ・居住空間の環境（日照や風通しなど）を改善するため活用地境界線から緑地側へ3mの範囲にある樹木を皆伐する計画としていること。 ・斜面の安定性を維持するため伐根はしない計画としていること。 ・伐採に際しては堺市と事前の立ち会いにより詳細を決定する計画としていること。 ・活用境界線から3mを超える範囲の樹木については、堺市が必要に応じ可能な範囲で対応するため、建物の撤去までに堺市と協議するとともに、撤去後の事業区域内での堺市による重機作業に協力する計画としていること。 ・緑地の維持管理のため、堺市の管理車両の通行に協力する計画としていること。 ・緑道と道路をつなげる場合は堺市と協議を行い、緑道へ車、バイクが飛び出さないような対策を講じる計画としていること。 | <p>様式33 様式35 様式42-19 様式42-20</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。 ・ 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。 | 様式26 様式27 様式27添付資料 納税証明書 |
|--|------|---|-----------------------------------|

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、「活用地の地域貢献」、「中小企業との協力的体制」、「障がい者雇用の取組」、「環境への配慮」、「府営住宅の維持管理」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活用地の地域貢献〔配点：5点〕（様式32）

■ 評価方法：活用地において、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

- ・ 土地利用や施設内容が、「SENBOKU New Design」（2021年5月）、「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」（令和4年4月改定）、「泉北ニュータウン公的賃貸住宅 活用地の活用コンセプト（テーマ）案」（令和4年1月）の内容に合致し、かつ、今後の泉北ニュータウン内の住宅地開発に対する先導性を備える提案である。
- ・ 活用地の土地利用や施設内容が、周辺住民も含めた広い地域住民の多様な交流や関係性が創出されるような計画で、多様なネットワークの形成に寄与する提案である。
- ・ 周辺住民も含めた広い地域住民の生活支援サービスの充実等に貢献する施設等が提案されている。
- ・ 周辺緑地、緑道、広場等と一体的に、維持保全のし易さに配慮した提案がなされている。
- ・ 戸建住宅からの視線や照明が緑道側に届くなど、緑道の安全性、安心感の向上、快適性の向上

に配慮されている。

- ・その他、活用地に関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 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 | 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 : 1 点] (様式 30, 31)

- 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 | 0.5 点 |
| ” 2 社以上の場合 | 1 点 |

- ※1 ・常用労働者 43.5 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 43.5 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 30)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 | ZEH-M Oriented、又は 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 : 活用地 ^{※2} | 活用地において提案する施設用途に対応して、ZEH+以上、又は CASBEE-戸建 (新築) の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 : 活用地における CASBEE-戸建 (新築) の評価を加算点対象とする場合、大阪府建築物環

境性能表示制度等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。活用地においては、代表的な宅地（1以上）の戸建住宅計画について ZEH+以上、又は CASBEE一戸建（新築）の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：3点] (様式 34)

■ 評価方法:府営住宅の維持管理面について、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減及び住棟、集会所及び広場などの配置計画により良好なコミュニティ形成の維持を図るなど、入居者による団地全体の維持管理を促す居住環境の提案やその負荷軽減等について評価する。

■ 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。
- ・入居者による団地全体の維持管理を促す居住環境の提案やその負荷軽減がなされている。
- ・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 | 3 点 |
| b : 提案において、一定の配慮がなされている | 1～2 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、小数点第 3 位以下を切り捨てて算出する。

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

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

(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 | 9.5 点 |
| 活用地の地域貢献 | 4 点 |
| 中小企業の協力体制 | 1 点 |
| 障がい者雇用 | 0.5 点 |
| 環境配慮 | 2 点 |
| 府営住宅維持管理配慮 | 2 点 |
| 府営住宅整備に係る提案対価 | 5,000,000,000 円 (消費税及び地方消費税を含む) |
| 活用地の対価 | 250,000,000 円 |
| 活用地面積 | 16,583.45 m ² |
| 対価 | 15,100 円/m ² |
| 総合判断点 = | $\frac{100 + 9.5}{5,000,000,000 - 250,000,000} \times 100,000,000 = 2.31 \text{ 点}$ |

【B グループ】

| | |
|---------------|--|
| 基礎点評価 | 合格 (100 点) |
| 加算点評価 | 10 点 |
| 活用地の地域貢献 | 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 | 1 点 |
| 府営住宅維持管理配慮 | 2 点 |
| 府営住宅整備に係る提案対価 | 5,100,000,000 円 (消費税及び地方消費税を含む) |
| 活用地の対価 | 280,000,000 円 |
| 活用地面積 | 16,583.45 m ² |
| 対価 | 16,900 円/m ² |
| 総合判断点 = | $\frac{100 + 10}{5,100,000,000 - 280,000,000} \times 100,000,000 = 2.28 \text{ 点}$ |

以上よりこの場合、

総合判断点が高いA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「活用地の対価」の基準となるものではない。