

堺宮山台4丁第3期住宅民活プロジェクトにおける主な変更内容

実施方針、要求水準書（案）及び落札者決定基準（案）（変更前）	入札説明書等（変更後）
<p>■実施方針 P.9～10</p> <p>（２）入札参加者の資格要件</p> <p>① 設計企業</p> <p>設計企業は、次の全ての要件を満たしていること。複数の設計企業で業務を分担する場合は、次のアとカの要件を満たす者並びに次のアからオのすべての要件を満たす者とで構成すること。</p> <p>ア 建築士法の規定による一級建築士事務所として登録を受けていること。</p> <p>イ 6階建て以上のRC造（PC造を含む。）又はSRC造の共同住宅（ワンルームマンションを除く。）で、かつ<u>延床面積4,980㎡以上又は、84戸以上のものの設計の実績を有していること</u>。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去15年間に新築又は改築（※1）が完成し、引渡しが完了しているものに限る。</p> <p>※1 改築とは建築物の全部を除却し、引き続きこれと用途、規模及び構造の著しく異ならない建築物を建てることをいう。以下同じ</p> <p>ウ 設計企業と直接的かつ恒常的に雇用関係があり、かつ上記イの実績に係る業務に従事した一級建築士である管理技術者（設計業務全体を総括する責任者で、建築基準法第6条第1項の建築確認申請書第2号様式における代表者となる設計者、又は同等の責任を有する者をいう。）を本業務に配置できること。</p> <p>エ 意匠、構造、電気および機械の各分野における主任技術者を配置すること。ただし、各主任技術者は兼任しないこと。</p> <p>オ 構造分野の主任技術者は一級建築士であること。また、電気および機械の両分野の主任技術者のうち、いずれかは建築士法第2条第5項に基づく建築設備士又は一級建築士であること。</p> <p>カ 都市計画法第30条の規定による申請書のうち、同法31条に定める設計図書の作成の実績を有していること。なお、当該実績は、面積1ha以上の開発行為に係るもの、かつ、この入札公告日から起算して過去15年間に<u>竣工したもの</u>に限る。</p> <p>② 建設企業</p> <p>建設企業は、2者以上でカの要件を満たす特定建設工事共同企業体（以下「共同企業体」という。）を結成し、<u>構成員のうち少なくとも一者が</u>次のアからオの要件を満たし、その他の<u>者は</u>、次のアとイの要件を満たしていること。</p> <p>ア 建設業法別表第1の上欄に掲げる建設工事の種類のうち、建築一式工事について、同法に基づく特定建設業の許可を受けていること。</p> <p>イ 建築一式工事について、「大阪府建設工事一般競争（特定調達）入札参加資格」の認定を受けていること。</p> <p>ウ 建築一式工事について、建設業法第27条の23の規定による経営事項審査の結果の総合評定値</p>	<p>■入札説明書 P.9～11</p> <p>（２）入札参加者の資格要件</p> <p>① 設計企業</p> <p>設計企業は、次の全ての要件を満たしていること。複数の設計企業で業務を分担する場合は、次のア及びカの要件を満たす者並びに次のアからオのすべての要件を満たす者とで構成すること。</p> <p>ア 建築士法の規定による一級建築士事務所として登録を受けていること。</p> <p>イ <u>地上</u>6階建て以上のRC造（PC造を含む。）又はSRC造の共同住宅（ワンルームマンションを除く。）で、かつ84戸以上のものの設計の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去15年間に新築又は改築（※1）が完成し、引渡しが完了しているものに限る。</p> <p>※1 改築とは建築物の全部を除却し、引き続きこれと用途、規模及び構造の著しく異ならない建築物を建てることをいう。以下同じ。</p> <p>ウ 設計企業と直接的かつ恒常的に雇用関係があり、かつ上記イの実績に係る業務に従事した一級建築士である管理技術者（設計業務全体を総括する責任者で、建築基準法第6条第1項の建築確認申請書第2号様式における代表者となる設計者、又は同等の責任を有する者をいう。）を本業務に配置できること。</p> <p>エ 意匠、構造、電気及び機械の各分野における主任技術者を配置すること。ただし、各主任技術者は兼任しないこと。</p> <p>オ 構造分野の主任技術者は一級建築士であること。また、電気及び機械の両分野の主任技術者のうち、いずれかは建築士法第2条第5項に基づく建築設備士又は一級建築士であること。</p> <p>カ 都市計画法第30条の規定による申請書のうち、同法31条に定める設計図書の作成の実績を有していること。なお、当該実績は、面積1ha以上の開発行為に係るもの、かつ、この入札公告日から起算して過去15年間に<u>新築又は改築が完成し、引渡が完了している</u>ものに限る。</p> <p>② 建設企業</p> <p>建設企業は、2者以上でカの要件を満たす特定建設工事共同企業体（以下「共同企業体」という。）を結成し、<u>共同企業体の代表企業は</u>次のアからオの要件を満たしていること。<u>また</u>、その他の<u>構成員は</u>、次のアとイの要件を満たし、<u>経営事項審査の結果の総合評定値（建築一式工事）が1,000点以上であること</u>。</p> <p>ア 建設業法別表第1の上欄に掲げる建設工事の種類のうち、建築一式工事について、同法に基づく特定建設業の許可を受けていること。</p> <p>イ 建築一式工事について、「大阪府建設工事一般競争（特定調達）入札参加資格」の認定を受けていること。</p> <p>ウ 建築一式工事について、建設業法第27条の23の規定による経営事項審査の結果の総合評定値</p>

実施方針、要求水準書（案）及び落札者決定基準（案）（変更前）	入札説明書等（変更後）
<p>が、1,200点以上であること。</p> <p>エ 6階建て以上のSRC造又はRC造の共同住宅（ワンルームマンション及び寄宿舍を除く。以下、エ及びオにおいて同じ。）で、戸数84戸以上のもの、又は6階建て以上のSRC造又はRC造の事務所等（事務所、共同住宅、ワンルームマンション、寄宿舍、学校等をいい、倉庫、車庫、工場及び仮設物を除く。オにおいて同じ。）で延床面積4,980㎡以上のものの施工の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去15年間に新築、改築又は増築が完成し、引渡が完了しているもので、元請負人として受注し、かつ一つの契約によりなされたものであること。<u>特定JVの構成員としての実績の場合は、当該特定JVの形態は、共同施工方式によるもので、当該特定JVの構成員としての出資比率が20%以上であるものに限る。特定JV又は経常JVの場合は代表構成員が元請として施工した実績とする。また、組合の場合は、組合員が単体企業としての元請の実績も含む。</u></p> <p>オ 次の要件をすべて満たす建設業法第26条第2項の規定による建築一式工事に係る監理技術者を専任で配置できること。</p> <p>(ア) 一級建築施工管理技士若しくは一級建築士の資格を有する者、又は建設業法第15条第2号ハの規定による認定を受けた者であること。</p> <p>(イ) 6階建て以上のSRC造又はRC造の共同住宅で、戸数84戸以上のもの、又は6階建て以上のSRC造又はRC造の事務所等で延床面積4,980㎡以上のものの工事監理の実績を有している者であること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去15年間に竣工したものに限る。</p> <p>(ウ) 建設業法第27条の18第1項の規定によるアの工事に係る監理技術者資格者証を有する者で、開札日又は入札書類の受付日から起算して過去3ヶ月の間の雇用関係があること。</p> <p>(エ) 本業務の契約締結日において他の工事に従事していないことが確認できる者であること。</p> <p>カ 共同企業体の結成にあたっては、次の要件をすべて満たしていること。</p> <p>(ア) 共同企業体の構成員数は2者又は3者であること。<u>ただし、中小企業等（経営事項審査の結果の総合評価値（建築一式工事）が1,000点以上で1,269点以下の企業をいう。）が2者以上構成員となる場合は、共同企業体の構成員数は4者まで可とする。</u></p> <p>(イ) 共同企業体の代表者は、出資比率が構成員中最大である者であって単独の企業であることとあること。</p> <p>(ウ) 1構成員当たりの出資比率は、構成員数が2者の場合は30パーセント以上、3者の場合は20パーセント以上、<u>4者の場合は15パーセント以上</u>であること。</p> <p>(エ) 共同企業体の経営形態は、共同施工方式によるものであること。</p>	<p>が、1,200点以上であること。<u>なお、経営事項審査の審査基準日は令和4年4月16日以降の日であること。</u></p> <p>エ <u>地上</u>6階建て以上のSRC造又はRC造の共同住宅（ワンルームマンション及び寄宿舍を除く。以下エ及びオにおいて同じ。）で戸数84戸以上のもの、又は<u>地上</u>6階建て以上のSRC造又はRC造の事務所等（事務所、共同住宅、ワンルームマンション、寄宿舍、学校等をいい、倉庫、車庫、工場及び仮設物を除く。オにおいて同じ。）で、延床面積4,980㎡以上のものの施工の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去15年間に新築、改築又は増築が完成し、引渡が完了しているもので、元請負人として受注し、かつ一つの契約によりなされたものであること。<u>共同企業体</u>の構成員としての実績の場合は、当該<u>共同企業体</u>の形態は、共同施工方式によるもので、当該<u>共同企業体</u>の構成員としての出資比率が20%以上であるものに限る。</p> <p>オ 次の要件をすべて満たす建設業法第26条第2項に規定する建築一式工事に係る監理技術者を専任で配置<u>することが</u>できること。</p> <p>(ア) 一級建築施工管理技士若しくは一級建築士の資格を有する者、又は建設業法第15条第2号ハの規定による認定を受けた者であること。</p> <p>(イ) <u>地上</u>6階建て以上のSRC造又はRC造の共同住宅で、戸数84戸以上のもの、又は<u>地上</u>6階建て以上のSRC造又はRC造の事務所等で、延床面積4,980㎡以上のものの工事監理の実績を有している者であること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去15年間に<u>新築、改築又は増築が完成し、引渡が完了している</u>ものに限る。</p> <p>(ウ) 建設業法第27条の18第1項の規定によるアの工事に係る監理技術者資格者証を有する者で、開札日又は入札書類等の受付日から起算して過去3ヶ月の間の雇用関係があること。</p> <p>(エ) 本業務の契約締結日において他の工事に従事していないことが確認できる者であること。</p> <p>カ 共同企業体の結成にあたっては、次の要件を<u>全て</u>満たしていること。</p> <p>(ア) 共同企業体の構成員数は2者又は3者であること。</p> <p>(イ) 共同企業体の代表企業は、出資比率が構成員中最大である者。</p> <p>(ウ) 1構成員当たりの出資比率は、構成員数が2者の場合は30パーセント以上、3者の場合は20パーセント以上であること。</p> <p>(エ) 共同企業体の経営形態は、共同施工方式によるものであること。</p>
<p>③ 工事監理企業</p> <p>工事監理企業は、次の要件をすべて満たしていること。なお、複数の工事監理企業で業務を分担する場合、すべての工事監理企業が次の要件を満たしていること。</p>	<p>③ 工事監理企業</p> <p>工事監理企業は、次の要件をすべて満たしていること。なお、複数の工事監理企業で業務を分担する場合、すべての工事監理企業が次の要件を満たしていること。</p>

実施方針、要求水準書（案）及び落札者決定基準（案）（変更前）	入札説明書等（変更後）												
<p>ア 建築士法の規定による一級建築士事務所として登録を受けていること。</p> <p>イ 6階建て以上のRC造（PC造を含む。）、SRC造又はS造の共同住宅（ワンルームマンションを除く。）で、かつ延床面積 <u>4,980 m²以上又は</u> 84戸以上のものの工事監理の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去10年間に新築、改築又は増築が完成し、引渡が完了しているものに限る。</p> <p>ウ 工事監理企業と直接的かつ恒常的に雇用関係があり、かつ上記イの実績に係る業務に従事した工事監理者（建築基準法第5条の4第2項の規定による工事監理者をいう。以下同じ。）を本業務に配置することができること。</p>	<p>ア 建築士法第23条第1項の規定による一級建築士事務所として登録を受けていること。</p> <p>イ <u>地上</u> 6階建て以上のRC造（PC造を含む。）、SRC造又はS造の共同住宅（ワンルームマンションを除く。）で、かつ84戸以上のものの工事監理の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去10年間に新築、改築又は増築が完成し、引渡が完了しているものに限る。</p> <p>ウ 工事監理企業と直接的かつ恒常的に雇用関係があり、かつ上記イの実績に係る業務に従事した工事監理者（建築基準法第5条の6第4項の規定による工事監理者をいう。以下同じ。）を本業務に配置することができること。</p>												
<p>■実施方針 P.14</p> <p>(3) 審査手順に関する事項</p> <p>① 入札価格の確認</p> <p>「府営住宅整備に係る対価」が予定価格を上回っていないかの確認を行う。</p> <p>■落札者決定基準（案） P.2</p> <p>1 入札価格（府営住宅整備に係る対価）の確認</p> <p>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。<u>これを上回る価格の提案は失格とする。</u></p>	<p>■入札説明書 P.25</p> <p>(3) 審査手順に関する事項</p> <p>① 入札価格の確認</p> <p>「府営住宅整備に係る対価」が予定価格を上回っていないか、<u>及び「活用地の対価」が参考価格を下回っていないか</u>の確認を行う。</p> <p>■落札者決定基準 P.2</p> <p>1 入札価格（府営住宅整備に係る対価<u>及び活用地の対価</u>）の確認</p> <p>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 <u>3,932,174</u>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 <u>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</u>を確認する。<u>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。</u></p>												
<p>■落札者決定基準（案） P.16</p> <p>④環境への配慮 [配点：2点]（様式33）</p> <p>■ 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。</p> <p>a、bの点数の合計を、加算点とする。</p> <table border="1" data-bbox="308 1430 1430 1793"> <tr> <td data-bbox="308 1430 715 1566">a：建替住宅</td> <td data-bbox="715 1430 1317 1566">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</td> <td data-bbox="1317 1430 1430 1566">1点</td> </tr> <tr> <td data-bbox="308 1566 715 1793">b：活用地</td> <td data-bbox="715 1566 1317 1793">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</td> <td data-bbox="1317 1566 1430 1793">1点</td> </tr> </table>	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：活用地	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	<p>■落札者決定基準 P.12</p> <p>④環境への配慮 [配点：2点]（様式33）</p> <p>■ 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。</p> <p>a、bの点数の合計を、加算点とする。</p> <table border="1" data-bbox="1564 1430 2686 1793"> <tr> <td data-bbox="1564 1430 1970 1566">a：建替住宅</td> <td data-bbox="1970 1430 2573 1566"><u>ZEH-M Oriented、又は</u> 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</td> <td data-bbox="2573 1430 2686 1566">1点</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1564 1566 1970 1793">b：活用地</td> <td data-bbox="1970 1566 2573 1793">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</td> <td data-bbox="2573 1566 2686 1793">1点</td> </tr> </table>	a：建替住宅	<u>ZEH-M Oriented、又は</u> 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	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
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：活用地	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											
a：建替住宅	<u>ZEH-M Oriented、又は</u> 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	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											

※この他の変更については、入札説明書等を正として確認してください。