

# 大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト

## 落札者決定基準

平成21年7月29日

大阪府

## 目 次

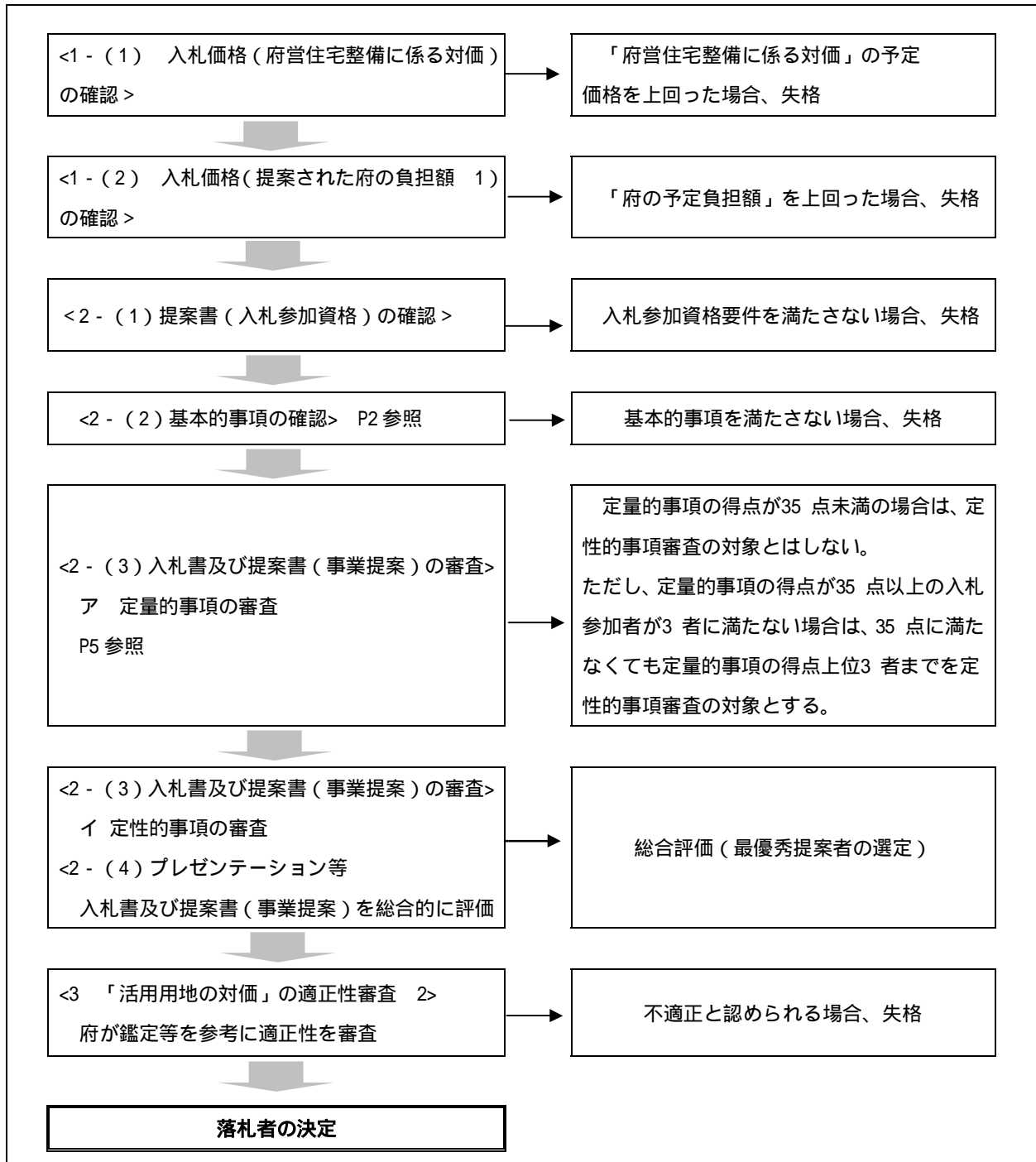
<b>第 1 落札者決定の概要</b> .....	<b>1</b>
1 落札者の決定方法 .....	1
<b>第 2 落札者決定基準</b> .....	<b>2</b>
1 入札価格の確認 .....	2
( 1 ) 府営住宅整備に係る対価の確認 .....	2
( 2 ) 提案された府の負担額の確認 .....	2
2 入札書及び提案書の審査 .....	2
( 1 ) 提案書 ( 入札参加資格 ) の確認 .....	2
( 2 ) 基本的事項の確認 .....	2
( 3 ) 入札書及び提案書 ( 事業提案 ) の審査 .....	4
( 4 ) プレゼンテーション等 .....	5
3 「活用用地の対価」の適正性審査について .....	5

# 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 -



1 提案された府の負担額 = 府営住宅整備に係る対価（消費税及び地方消費税を含む） - 活用用地の対価

2 第一期解体撤去後ただちに活用用地の所有権移転を行う提案をした場合のみ実施

## 第2 落札者決定基準

### 1 入札価格の確認

#### (1) 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7,278,180千円（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) 提案された府の負担額の確認

府は、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」について、「府の予定負担額」7,198,089千円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) 基本的事項の確認

提案書（事業提案）について、基本的事項の確認を行う。この基本的事項を満足していない者は、失格とする。基本的事項の確認項目は以下の通りとする。

基本的事項	審査内容	
法令の遵守	・ 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。	
府営住宅	住棟	・ 建替住宅は地上14階建て以下として計画されていること。
	住戸	・ 443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。 ・ 住戸部分443戸は、一期工事ですべて整備が完了していること。 ・ 「堺市複数建築物設計制度のしおり」等に従い、団地内の居室の日照確保がなされていること。
	集会所	・ 所定の諸室と面積が確保されており、府営住宅と別棟となっていること。 ・ 工事期間中においても、集会所を確保すること。なお、工事期間中の確保については、仮設でも可能とし、仮設の場合の要求水準を満たしていること。
	巡回管理員室	・ 所要の面積が確保され、集会所に併設していること。

基本的事項		審査内容
	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建替住宅の完成時は戸数の 60%が平面式駐車場もしくは自走式立体駐車場で確保されていること。</li> <li>・ 将来、戸数の 100%の駐車が可能なスペース（機械式駐車場でも可能）が確保されていること。</li> <li>・ 車椅子利用者用駐車場が所定の台数が確保されており、かつ、平面式駐車場もしくは自走式立体駐車場の 1 階にMAIハウスに近接して配置されていること。</li> <li>・ 工事期間中において、所定の駐車場台数が確保されていること。なお、工事期間中の確保については、仮設でも可能とし、仮設の場合の要求水準を満たしていること。</li> </ul>
	自転車置場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住戸数の200%以上の屋根付駐輪場が計画されていること（建替住宅の1階部分でも可）。</li> <li>・ サイクルラックが使用されていないこと。</li> <li>・ 工事期間中において、所定の駐輪場台数が確保されていること。なお、工事期間中の確保については、仮設でも可能とし、仮設の場合の要求水準を満たしていること。</li> </ul>
	ごみ置場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建替住宅と別棟とし、かつ市の基準に従っていること。</li> </ul>
	公共広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 堺市宅地開発等に関する指導基準に基づき、開発区域面積の 3%の公共広場が確保されていること。</li> </ul>
	広場等（児童遊園）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 堺市宅地開発等に関する指導基準及び要求水準書に基づき、開発区域面積の 10%以上又は計画する住宅戸数換算による広場等の必要面積から、上記公共広場面積を差し引いた面積が、府営住宅整備用地及び活用用地（共同住宅を提案する場合）にそれぞれ広場等として確保されていること。</li> </ul>
	緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大阪府自然環境保全条例及び堺市宅地開発等に関する指導基準に従い、緑化面積が確保されていること。</li> </ul>
	市道の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 堺市宅地開発等に関する指導基準及び要求水準書に基づき、適切に計画されていること。</li> </ul>
	施工計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺家屋調査、電波障害対策調査、交通量調査が適切に計画されていること。</li> <li>・ 適切な期間の確保、十分な周辺への影響対策、住民説明の手厚い実施が予定されており、周辺住民との調整の実現可能性が高い施工計画となっていること。</li> <li>・ 施工ヤードの適切な確保等、実現可能な施工計画となっていること。</li> </ul>
	実現可能性等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提示された施設整備計画が、明らかに実現不可能なものではないこと。</li> </ul>
活用用地	活用用地の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 用地活用事業が提案されていること。</li> </ul>
	施設計画等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提案される民間施設等が、周辺環境に対し著しく不適切なものでないこと。</li> <li>・ 共同住宅を提案する場合、「堺市宅地開発等に関する指導基準」に従い広場等の確保ができていないこと。</li> </ul>
	実現可能性等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提案された民間施設等の計画が、明らかに実現不可能なものではないこと。</li> </ul>
入居者移転支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業者の配置計画により、仮移転対象となる世帯数に間違いがないこと。</li> <li>・ 仮移転先の確保が、明らかに実現不可能なものではないこと。</li> </ul>	
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、第一期整備施設の所有権移転を平成 25 年 4 月末までに予定されていること。</li> <li>・ 事業工程表において、第二期整備施設の所有権移転を平成 26 年 9 月末までに予定されていること。</li> </ul>	
事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資金調達金額が適切に設定されていること。</li> <li>・ 資金調達先が明確に提案されていること。</li> </ul>	

### (3) 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、審査委員会において、「府営住宅整備に係る対価」や「活用用地の対価」に関する定量的事項と、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総合的に評価を行う方法とする。

配点は定量的事項 50 点、定性的事項 50 点の計 100 点満点とする。

なお、入札参加者の定量的事項の得点が 35 点未満の場合は、続く定性的事項の審査の対象とはしない。ただし、定量的事項の得点が 35 点以上の入札参加者が 3 者に満たない場合は、35 点に満たなくても定量的事項の得点上位 3 者までを続く定性的事項の審査の対象とする。

#### ア. 定量的事項(配点 50 点)

定量的事項の得点は、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」を用いて算定する。

その算定式は以下のとおりであり、「提案された府の負担額」が「府の予定負担額」(1)と等しい場合を 0 点、「提案された府の負担額」が最も小さい場合を 50 点となるようにし、この算定結果をもって定量的事項の得点とする。なお、得点は小数点第 3 位を四捨五入して求めるものとする。

〔算定式〕

$$\text{定量的事項の得点} = 50 \text{ 点} \times \frac{7,198,089 \text{ 千円 (府の予定負担額)} - \text{提案された府の負担額}}{7,198,089 \text{ 千円 (府の予定負担額)} - \text{提案されたうち最低の府の負担額}}$$

(1) 府の予定負担額 (7,198,089 千円) = 「府が設定した府営住宅整備に係る対価」(予定価格 7,278,180 千円 × 1.05) - 「府が設定した活用用地の対価」(444,000 千円 (2))

(2) 「府が設定した活用用地の対価」は、府が設定した用地の面積及び土地単価を用い、次式により算定した。

ただし、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。

$$\text{面積 } 3,000 \text{ m}^2 \times \text{土地単価 } 148 \text{ 千円 / m}^2 = \text{用地の対価 } 444,000 \text{ 千円}$$

#### イ. 定性的事項(50 点満点)

定性的事項の得点は、次の方法で求める。

まず、各委員が事業提案を審査し、P6「定性的事項審査項目及び配点一覧」に示す審査項目別に、次の 5 つの区分で評価を行い、その評価に対応する係数を各審査項目の配点に乘じ、それらを合計し各委員の点数を求める。

次に各提案別に各委員の点数の平均値(以下「暫定点」という。)を算出し、それを次式に代入して各提案の定性的事項の得点を算出する。なお、暫定点及び得点は少数第 3 位を四捨五入して求めるものとする。

〔算定式〕

$$\text{定性的事項の得点} = 50 \text{ 点} \times \frac{\text{各提案の暫定点}}{\text{提案の最高の暫定点}}$$

〔評価区分〕	係数
A 内容が特に優れている	1.0
B 内容が優れている	0.75
C 内容が普通である	0.50
D 内容がやや劣っている	0.25
E 内容が劣っている	0

#### ウ． 定量的事項と定性的事項の合計

上記ア、イで求めた定量的事項の得点（50点満点）と定性的事項の得点（50点満点）を合計したものを、その入札参加者の得点とし、この得点をもって審査委員会の審査結果とする。

<p>総合評点 = 定量的事項の得点 + 定性的事項の得点  100点 = 50点 + 50点</p>
---

#### （４）プレゼンテーション等

審査にあたっては、必要に応じてプレゼンテーションやヒアリングなど、審査委員会への提案内容の説明を求める場合がある。入札参加者数が多数の場合は、審査過程の中で数者に限定する。

なお、詳細については、入札参加者に対して通知するものとする。

### 3 「活用用地の対価」の適正性審査について

第一期解体撤去後に、ただちに活用用地を取得する提案が、最優秀提案者として選定された場合、府は、最優秀提案者が提案する「活用用地の対価」について、「1 入札価格（府営住宅整備にかかる対価）の審査」及び「2 入札書及び提案書の審査」とは別に、府が行う鑑定等を参考に算定した価格に基づき、「活用用地の対価」が適正かどうかを審査する。この審査で不適正と認められる場合は、失格とする。

#### 参考 「活用用地の対価」の補正について

上記以外の場合、活用用地の売却が可能となるのは、第二期解体撤去後となるため、事業者（落札者）が提案する「活用用地の対価」については、提案による活用用地の接する道路のうち、路線価の最も高い道路の路線価の提案時点と売却時点の変動率から 3%を除いた割合を乗じることにより、経年による地価変動を補正することとする。

なお、府は活用用地を売却する前に鑑定等を参考に、活用用地の売却時点の実勢価格について算定する。提案された「活用用地の対価」に地価変動の補正を加えた価格が、売却時点の実勢価格よりも低くなった場合、府は事業者（落札者）に対して売却時点の実勢価格での売却を交渉する。ただし、交渉が成立しなかった場合、事業者（落札者）が実勢価格での購入を取りやめることを可能とし、それまでにかかった府、事業者（落札者）の費用はそれぞれの負担とする。

[ 計算式 ]

路線価変動率 > 0.03 のとき

$$\text{活用用地の対価} = (\text{提案価格}) \times (1 + (\text{路線価変動率}) - 0.03)$$

路線価変動率 < -0.03 のとき

$$\text{活用用地の対価} = (\text{提案価格}) \times (1 + (\text{路線価変動率}) + 0.03)$$

なお、路線価変動率 = (売却時の最新路線価 - 提案時の最新路線価) / (提案時の最新路線価)  
とする。



【定性的事項審査項目及び配点一覧】

・関係法令等の遵守については条件とされており、評価の対象とはしない。

審査項目		審査の視点	配点	
全体計画	府営住宅と活用用地の相互連携、及び当該開発と周辺地域との相互連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>・府営住宅及び活用用地の開発が、計画上相互に連携されたものになっているか。</li> <li>・当該開発と周辺地域の土地利用が、計画上相互に連携されたものになっているか。</li> <li>・オープンスペースを適切に配置するなど、府営住宅の居住者、活用用地の居住者等及び周辺地域の居住者等との相互のコミュニティ形成に配慮されているか。</li> <li>・建物計画について近隣にどのような配慮がなされているか。</li> </ul>	5	
	地域の景観形成への寄与	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観計画や建物デザイン、緑化計画等が周辺地域の景観との調和に配慮され、地域の景観形成に寄与しているか。</li> </ul>	4	
	環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境負荷軽減や省エネルギーの工夫などを行うことにより、環境への配慮がなされているか。</li> </ul>		
	工事期間中の近隣への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施工計画において、工期短縮、振動・粉塵・騒音対策、安全確保等、近隣および工事進入路沿道住民へ、十分な配慮がなされており、実効性があるものとなっているか。</li> <li>・工事期間中の既存府営住宅入居者の居住環境に配慮がなされているか。</li> </ul>	5	
14				
建替住宅	施設計画	配置・動線計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利便性と安全性を確保した適切な配置計画になっているか。</li> <li>・プライバシーや騒音、日照条件の問題に適切な措置が計画されているか。</li> <li>・南向き住戸を多く取るような計画がなされているか。</li> </ul>	6
		安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防犯、防災に配慮されているか。高齢者等に配慮されているか。</li> </ul>	2
	緑地等確保		<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域に溶け込んだ豊かな植栽計画となっているか。</li> </ul>	2
	管理面への配慮		<ul style="list-style-type: none"> <li>・清掃、補修等が容易であり、維持管理コスト削減への配慮がなされているか。</li> </ul>	3
13				
活用用地	計画	施設用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の用途が、若年層の居住に配慮した良質な住宅や地域の活性化につながる施設となっているか。</li> </ul>	3
		まちづくりへの寄与	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣のまちづくりに寄与する提案がなされているか。</li> </ul>	2
	緑地等確保		<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域に溶け込んだ豊かな植栽計画となっているか</li> </ul>	2
7				
事業実施体制	事業実施体制		<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業を円滑に実施するための体制及び資金調達計画の提案がなされているか。</li> </ul>	2
			<ul style="list-style-type: none"> <li>・中小企業等との協力体制が図られているか。( )</li> </ul>	4
	入居者移転支援	実施計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者等に配慮したスムーズな仮移転等の業務の実施に向けた提案や、入居者の負担軽減を考慮した引越し業務の提案がなされているか。</li> <li>・移転の負担軽減を考慮し、仮移転者数の縮減を考慮しているか。</li> </ul>	5
		実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人員など、高齢者等に配慮したスムーズな仮移転等の業務や引越し業務の実施に向けた体制となっているか。</li> </ul>	
11				
総合評価	提案内容の総合評価及び入札参加者の社会貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案内容について総合的な観点から見て優れているか。</li> <li>・入札参加者が企業活動としていかに社会貢献しているか(地域のまちづくりへの貢献、環境保全、障害者雇用等)</li> </ul>	5	
5				
50				

( ) 建設企業に中小企業等（経営事項審査の総合評点（建築一式工事）が、1,050 点以上 1,269 点以下の企業）が含まれているか。

中小企業等が 1 社含まれているとき・・・ 3 点

中小企業等が 2 社以上含まれているとき・・・ 4 点