

別添資料

大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト

落札者決定基準

平成16年4月

大阪府

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の規定に基づく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(事業提案)(以下「事業提案等」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と、別途行う提案書(入札参加資格)の審査の結果を踏まえ、落札者を決定する。

2. 事業提案等の審査方法

事業提案等の審査は、審査委員会(「入札説明書」第3の4(2) 参照)において、府営住宅整備の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。

第2 落札者決定基準

1. 事業提案等の審査

(1) 入札価格の確認

府営住宅整備の対価について、予定価格 937,000 千円(消費税及び地方消費税を除く)以下で提案すること。これを上回る価格の提案は失格とする。

(2) 基本的事項の確認

事業提案について、基本的事項(「入札説明書」別紙参照)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。

(3) 入札書及び事業提案の審査

入札書及び事業提案の審査は、定量的事項及び定性的事項について評価し、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。

定量的事項(配点 50点)

入札参加者が入札する「府営住宅整備の対価(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」を用いて算定し、採点を行う。

その算定式は、「府が設定した府営住宅整備の対価」(予定価格 937,000 千円×1.05)から「府が設定した活用用地の対価」(369,980 千円())を減じて得られる「府の負担額」(613,870 千円)の場合を0点、提案中最も小さい「府の負担額」の場合を50点とし、次式のとおりとし、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し、0点を下回った場合は0点とする。

〔算定式〕

$$\text{得点} = 50 \text{点} \times \frac{613,870 - \text{提案された府の負担額}}{613,870 - \text{提案中最も小さい府の負担額}}$$

参考例

| 参加者名 | 府営住宅整備の対価(消費税含む) a(千円) | 活用用地の対価 b(千円) | 府の負担額 a - b(千円) | 算定式 | 得点 |
|------|---------------------------|------------------|--------------------|---|-------|
| A | 930,000 | 390,000 | 540,000 | $50 \times \frac{613,870-540,000}{613,870-500,000}$ | 32.44 |
| B | 920,000 | 400,000 | 520,000 | $50 \times \frac{613,870-520,000}{613,870-500,000}$ | 41.22 |
| C | 910,000 | 410,000 | 500,000 | $50 \times \frac{613,870-500,000}{613,870-500,000}$ | 50.00 |

() 「府が設定した活用用地の対価」

府が設定した活用用地(事業用地を東西軸で区画した南側の土地)の面積及び土地単価を用い、次式による対価とした。ただし、活用用地の位置、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、入札参加者の提案に対する基準、或いは、今後府の適正と認める価格の基準となるものではない。

$$\text{面積 } 4,619 \text{ m}^2 \times \text{土地単価 } 80.1 \text{ 千円 / m}^2 = \text{対価 } \underline{369,980 \text{ 千円}}$$

定性的事項(50点満点)

定性的事項の審査は、審査委員会において、P.4「定性的事項審査項目及び配点一覧」に示す審査項目について次の5つの区分で評価を行い、個々の配点枠に対して各区分の数値を乗じたものを各項目の得点とし、その合計により採点を行う。なお、審査委員会各委員の採点結果の平均値をもって定性的事項の得点とし、得点は小数点第3位を四捨五入して求めるものとする。

〔評価区分〕

- | | |
|---------------|-----|
| 1. 内容が特に優れている | 1.0 |
| 2. 内容が優れている | 0.8 |
| 3. 内容が普通である | 0.6 |
| 4. 内容がやや劣っている | 0.4 |
| 5. 内容が劣っている | 0.2 |

定量的事項と定性的事項の合計

上記、 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。

（4）プレゼンテーション等

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。

2. 活用用地の対価の適正性審査

本事業は、活用用地の面積、形状について提案を求めるため、提案する活用用地の対価について、府が適正性審査を行う。

この審査は、事業提案の審査とは別途に、府が鑑定等を参考に行う。

この審査で不適正と認められる場合は、失格とする。

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 | 例示等 | 配点 | |
|------|-----------------------|----------|--|--|---|
| 府営住宅 | 計画 | 住環境 | 土地の有効利用を図りながら豊かな住環境を形成する良好な計画とされているか | 豊かな住環境形成と府営住宅敷地の有効利用が高度にバランスした計画 等 | 9 |
| | | 配置計画 | 居住者が生活する上で良好な配置計画とされているか | 住棟や共同施設の配置計画、人にやさしいまちづくりや安全、防犯への配慮 等 | |
| | | 建築計画 | 住みやすさへの配慮が建築計画に取り入れられているか | 住戸配置、住戸内における誰もが快適で暮らしやすい工夫やバリアフリー化、安全への配慮 等 | |
| | 近隣への配慮 | 建物等の計画 | 建物等の計画について近隣にどのような配慮がなされているか | 圧迫感の軽減、採光、通風に関する配慮 等 | 3 |
| | | 施工計画 | 建物等の施工計画について近隣にどのような配慮がなされているか | 施工時における騒音、振動、防塵対策措置等 | |
| | 環境負荷軽減等への配慮 | | 環境負荷軽減や省エネルギーの工夫がいかになされているか | リサイクル材の使用、環境負荷の少ない工法等 | 3 |
| | 管理面への配慮 | 管理のしやすさ | 管理のしやすさへの配慮がなされているか | 共用部の清掃等への配慮 等 | 6 |
| | | 管理コストの削減 | ハード面の管理コスト軽減への配慮がなされているか | 更新周期の長い材料の採用 等 | |
| | 工期の短縮 | | 工期短縮の提案があるか | (評価方法)府が完工確認を行う時期をH18年12月末とし、それから前倒しできる期間を相対評価 | 3 |
| 小計 | | | | 24 | |
| 活用用地 | 計画 | 配置計画 | 利用者が利用する上で良好な配置計画とされているか | 建物等の利用しやすい配置計画や人にやさしいまちづくり、安全、防犯への配慮 等 | 6 |
| | | 建築計画 | 利用しやすさへの配慮が建築計画に取り入れられているか | 誰もが快適で利用しやすい工夫やバリアフリー化、安全への配慮 等 | |
| | 近隣への配慮 | 建物等の計画 | 建物等の計画について近隣にどのような配慮がなされているか | 圧迫感の軽減、採光、通風に関する配慮 等 | 3 |
| | | 施工計画 | 建物等の施工計画について近隣にどのような配慮がなされているか | 施工時における騒音、振動、防塵対策措置等 | |
| | 環境負荷軽減等への配慮 | | 環境負荷軽減や省エネルギーの工夫がいかになされているか | 環境への配慮やリサイクル材の使用、環境負荷の少ない工法 等 | 3 |
| 小計 | | | | 12 | |
| 全体計画 | 府営住宅と民間住宅等の相互の配慮 | | 府営住宅と民間住宅等相互の計画上の配慮がなされているか | 各々の用途に応じた適切な建物の位置関係、動線計画 等 | 9 |
| | 景観等への配慮 | | 景観計画や建物デザインが地域の景観形成に貢献しているか | 周辺景観との整合、新たな景観形成 等 | |
| | コミュニティ形成への配慮 | | コミュニティ形成のためのソフト面やハード面での方策が取り入れられているか | 地域活動のコーディネート、地域に開かれた広場づくり 等 | |
| 小計 | | | | 9 | |
| 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 | | 提案内容について総合的な観点から見て優れているか 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(府域内の貢献をより高く評価) | 提案内容の総合的なバランスの良さや独自性、斬新性、他項目で評価しきれなかった点、入札参加者の地域のまちづくりへの取り組み、環境保全、障害者の雇用 等 | 5 |
| 合計 | | | | 50 | |