

大阪府営宮山台4丁第3期住宅  
民活プロジェクト

落札者決定基準

令和5年6月13日

大阪府

— 目 次 —

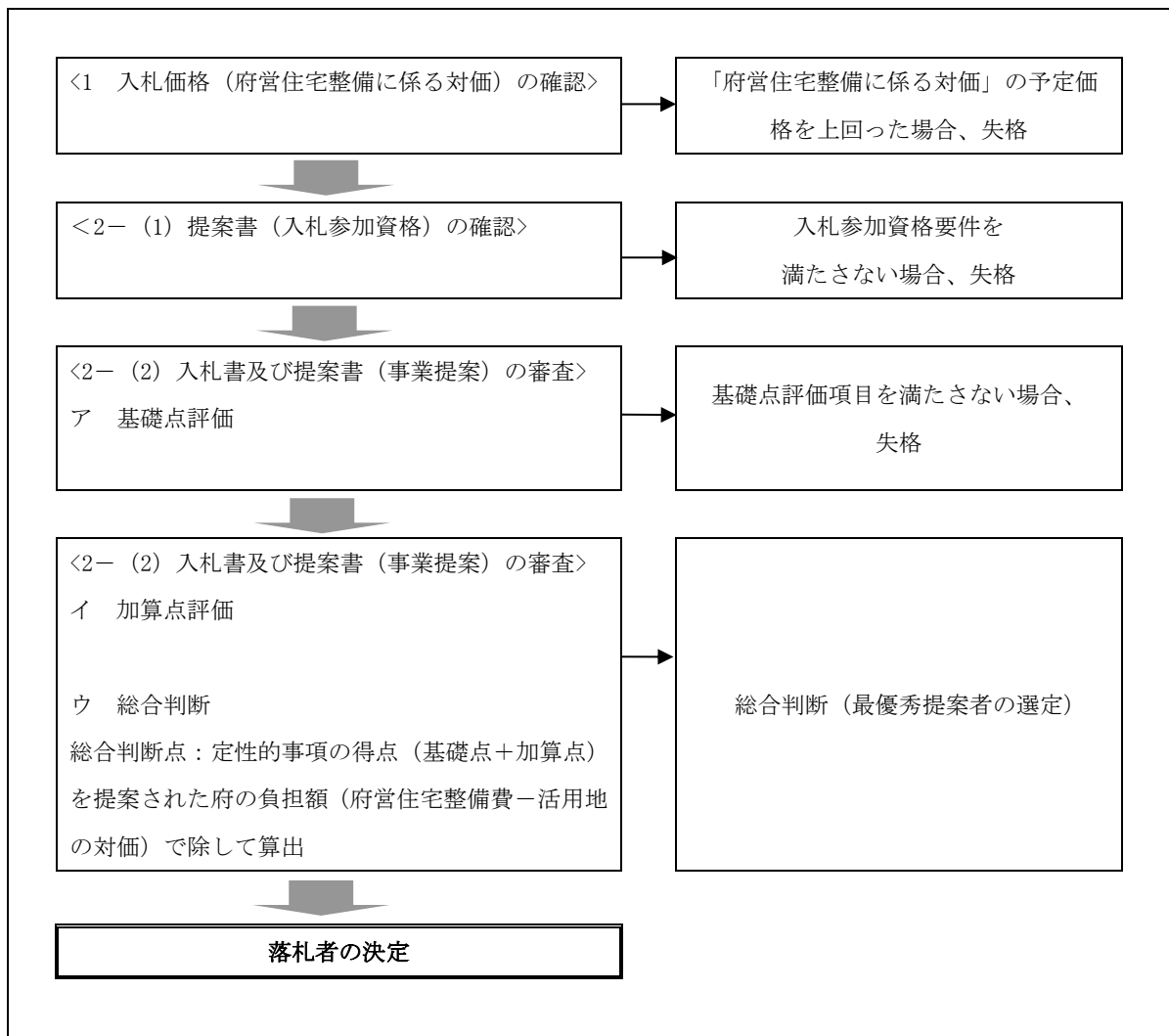
<b>第 1 落札者決定の概要</b> .....	<b>1</b>
1 落札者の決定方法 .....	1
<b>第 2 落札者決定基準</b> .....	<b>2</b>
1 入札価格（府営住宅整備に係る対価）の確認 .....	2
2 入札書及び提案書の審査 .....	2
(1) 提案書（入札参加資格）の確認 .....	2
(2) 入札書及び提案書（事業提案）の審査 .....	2
(別紙) 総合判断の計算例 .....	18

# 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）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"><li>・ 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。</li><li>・ 建ぺい率 (60%)</li><li>・ 容積率 (200%)</li><li>・ 高さ規制 (第2種高度地区・隣地斜線・道路斜線)</li><li>・ 日影規制 (5mライン4時間・10mライン2.5時間)</li><li>・ 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)</li><li>・ 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)</li></ul>	様式●● 様式●● 様式●● 様式●● 様式●●

府 営 住 宅 ・ 活 用 地 共 通	工区の設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>府営住宅整備用地は、工区設定は行わない。</li> </ul>	様式●● 様式●●
	基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>「SENBOKU New Design」「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」「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」尊重した計画とすること。</li> </ul>	様式●● 様式●●
	良好なコミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> <li>府営住宅整備用地と活用地のそれぞれについて、良好なコミュニティの形成がなされるよう留意すること。特に、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た計画とすること。また、集会所や広場などを有機的に連携させ、住棟や住戸玄関へのアプローチなどの生活動線についても、住民どうしの出会いや見守りに配慮した計画とするなど、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の形成に努めること。特に府営住宅整備用地では2つの団地が集約されるため、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</li> </ul>	様式●● 様式●●
	安全・防犯	<ul style="list-style-type: none"> <li>歩車分離を行うなど歩行者に安全な計画とし、また、府営住宅整備用地と活用地の車両等の出入り口については関係法令を遵守するとともに、周辺道路の形態、交通量を考慮して、安全に留意した対策をとること。また、歩行者通路を自動二輪車が通行しないよう動線を区分して計画すること。</li> <li>防犯灯や街灯等を適切に配置して、防犯上配慮した計画とし、また、配置計画等に際しては、可能な限り死角を生じないように、見通しの確保に努めること。防犯灯は「堺市宅地開発等に関する指導基準」に従って適切に配置すること。</li> <li>消防車両の進入、消防活動空地、防火水槽等については、関係法令等を遵守するとともに、消防活動に十分配慮した計画とすること。消防活動空地は、住棟のバルコニー側に配置すること。消防活動空地への進入路は、工事による施工誤差がある場合でも勾配9%以下を遵守すること。</li> <li>府営住宅整備用地は、堺宮山台4丁住宅の第1期、第2期の既存府営住宅や戸建て住宅に隣接することから、工事進入路における歩行者の安全対策や、工事の騒音・ほこり・振動の抑制に配慮するなど、周辺環境に十分配慮すること。</li> <li>また、活用地についても、工事進入路における歩行者の安全対策や、工事の騒音・ほこり・振動の抑制に配慮するなど、周辺環境に十分配慮すること。</li> </ul>	様式●● 様式●●

ユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高齢者、障がい者など誰もが安全に生活できるよう、住戸内、住棟内のバリアフリーに加え、通路、階段、駐車場など敷地内の整備にあたっては、バリアフリーだけでなく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づくりに配慮すること。また「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律」に基づき、施設整備等において障がい者の社会的障壁の除去について合理的配慮を行うこと。</li> </ul>	<p>様式●● 様式●●</p>
意匠・景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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こと。建築物は、落ち着いた印象を与える色彩とし、建物のほか、駐車場、附帯施設及び工作物についても同様の配慮をすること。アクセントカラーを用いる場合は、ごく小さな部位に限定するなど、デザインの調和を図ること。特に、府営住宅整備用地での建替住宅の色調については、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したものとし、府の承認を得ること。</li> <li>・ 敷地内通路等における電柱等の設置について、電力会社等関係機関と十分な協議を行い、景観上配慮すること。</li> <li>・ 敷地周辺の道路からの景観に配慮し、機械室について道路側から見えにくい配置とするなどの対策を講じること。ただし、やむを得ず道路に近接して配置する際は、周辺環境と調和のとれた外装材や外観デザインの採用、植栽の導入などにより、対策を講じること。</li> <li>・ 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」に則ったものとするこ と。</li> </ul>	<p>様式●● 様式●●</p>

	<p>環境への配慮</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 日影・風害・電波障害等について周辺環境に配慮すること。</li> <li>・ 特に、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した計画とすること。また、壁面の後退、植栽等により周辺住民のプライバシー確保に配慮すること。</li> <li>・ 活用地についても、周辺の住宅等に与える日影や圧迫感等に配慮した計画とすること。また、壁面の後退、植栽等により周辺住民のプライバシー確保に配慮すること。</li> <li>・ 省エネルギーや再生可能エネルギーの積極的な活用など地球温暖化対策と、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・管理費が過大とならない範囲で積極的に行うこと。</li> <li>・ 大阪府産木材の使用に努め、困難な場合は国内産木材の使用に努めること。</li> <li>・ 希少種の保全に努めること。</li> <li>・ 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こと。</li> <li>・ CASBEE堺の届出を行うこと。</li> </ul>	<p>様式●●</p> <p>様式●●</p>
--	---------------	---	-------------------------

	<p>緑化等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存樹木の保全に可能な限り留意し、現在の緑地を保全・継承した計画とすること。法面の緑地帯は、現在の状況を可能な限り保存・継承できるように、低い部分の枝打ち、ツルの除草等の手入れを行うこと。</li> <li>・ 建設する住棟から既設住棟や近隣に対して、プライバシー等が確保できる効果的な植栽の配置に努めること。</li> </ul> <p>&lt;府営住宅整備用地&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 緑地については原則として入居者により手入れすることとなるため、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、「大阪府自然環境保全条例に基づく緑化率以上（大阪府自然環境保全条例施行規則の別表第1による）：敷地面積の20%以上」を、堺宮山台4丁住宅全体面積（約3.65ha）で確保すること。なお、堺宮山台4丁住宅の緑化面積は、第1期では約1,010㎡、第2期では約2,160㎡が既に確保されていることを考慮すること。（「堺市開発行為等の手続に関する条例」では敷地面積の15%以上であるため、「大阪府自然環境保全条例」の20%を優先する。）</li> <li>・ 堺宮山台4丁住宅第1期、第2期の法面と連続する南東部の泉ヶ丘緑道沿いの法面の緑地帯、及び南側の戸建住宅地沿いの法面の緑地帯は、現在の状況を可能な限り保存・継承できるように、低い部分の枝打ち、ツルの除草等の手入れを行うこと。伐採や補植等は、将来の維持管理を考慮して適切に実施すること。</li> <li>・ 北東側の戸建住宅地との緩衝空間の確保の観点から、市道宮山台8号線及び市道宮山台12号線沿いには広場や緑地帯等を配置すること。</li> <li>・ なお、緑化については、維持・管理費が過大とまらない範囲での提案とすることとし、樹木の選定にあたっては害虫などの発生しやすいものや果実のなるものは避けること。</li> </ul>	<p>様式●●</p> <p>様式●●</p>
--	------------	--	-------------------------



	<p>施工計画 (工事車両進入路)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>解体撤去工事及び建替住宅、活用地への仮囲い設置等に際して、工事車両進入路は建替住宅の車道や歩行者動線との交差が最小限となるよう計画すること。なお、交差する場合は見通しのよい構造とし、交通誘導員を配置するなど、適切な安全対策を講じること。</li> <li>工事車両進入路や通行止めを行う際には、歩行者と工事車両が交差する箇所や工事車両の誘導が必要な個所に交通誘導員を適切に配置するなど安全対策を講じること。</li> <li>府営住宅整備用地では、原則として、通学路と周辺状況に配慮すること。詳細については府と協議を行うこと。</li> <li>1期、2期建設における工事車両進入路については周辺と覚書及び協定を締結した経緯がある。そのため、1期、2期の覚書を尊重し、周辺との調整を行うこと。</li> </ul>	<p>様式●● 様式●●</p>
--	---------------------------	--	----------------------

府 営 住 宅	住棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。また、複数棟の計画を可とする。</li> <li>日当たり、通風に配慮した住棟計画とすること。各住棟はできる限りバルコニーが南向きとなるように計画すること。</li> <li>但し、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の確保について十分に配慮すること。</li> </ul>	<p>様式●● 様式●● 様式●● 様式●●</p>
	住戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>新たに整備する住戸の総戸数は、140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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>日照の検討にあたり、隣接する既存府営住宅及び民間施設等からの日影についても考慮していること。</li> </ul>	<p>様式●● 様式●● 様式●● 様式●●</p>

<p>駐車場、車の出入口</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場は、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こと。</li> <li>・ 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こと。</li> <li>・ また、MAIハウス専用駐車場については、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こと。</li> <li>・ なお、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、入居者の良好な生活環境に配慮した配置計画とすること。また、駐車施設の区分に応じた表示板を設置すること。</li> <li>・ 原則駐車場周辺に植栽を配置しないこと。ただし排気ガス対策などでやむを得ず配置する場合は低木とし、車にあたらないようにすること。</li> <li>・ 敷地内通路（車道）から周辺道路への出入は市道宮山台12号線からとし、できるだけ既存の出入口とほぼ同じ位置に設けること。また、出入口部分の道路側溝にはグレーチングを設置すること。</li> <li>・ 周辺道路から駐車場に至る敷地内通路（車道）には、敷地内通路（歩路）を設けること。</li> <li>・ 新たに道路からの出入口を設ける場合は、「堺市開発行為等の手続に関する条例」等に基づき、幅員を6.0mとし、U字側溝、グレーチング蓋、歩道ラップ口の配置、交差点マークの表示等を行うこと。既存の出入口を拡幅する場合は、歩道ラップ口の改築、既設交差点マークの表示替え等を行うこと。既存の出入口を閉鎖する場合は、歩道部分の植栽帯の復元（マウンドアップ形式）、交差点マークの消去、バリカーの撤去等を行うこと。道路復旧の際の仕様については、「堺市開発行為等の手続に関する条例」等に従うこと。</li> <li>・ なお、現集会所北西側の団地内通路沿い部分に、第1期への給水引き込みの量水器が設置されている。現地で確認し、計画検討の際に考慮すること。</li> </ul>	<p>様式●● 様式●●</p>
<p>自転車置き場</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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すること。なお、サイクルラックの使用は不可とする。府で定める一台あたりの区画寸法は450×1,900mm以上とすること。なお、建替住宅の1階部分に整備する計画としてもよい。</li> <li>・ 自転車置き場等の設置基準については、「堺市開発行為等の手続に関する条例」でも定められており、それについても遵守すること。また、駐車施設の区分に応じた表示板を設置すること。</li> </ul>	<p>様式●● 様式●●</p>

	ごみ集積場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ごみ集積場の種類は、コンテナボックス集積場とすること。</li> <li>・ 住棟と別棟とし、住棟やエントランスが複数ある場合は、それぞれにごみ集積場を設置すること。ごみ集積場の設置にあたり、収集時の安全性の確保、収集時の歩行者や通行車の円滑な通行の確保、住棟からの距離や動線または排気口の向きなど、安全性や利用者の利便性、周辺環境等に十分配慮すること。また、清掃等に水道排水設備を用意すること。</li> <li>・ 仕様については上記の他、「堺市ごみ収集要綱」を遵守すること。</li> </ul>	様式●● 様式●● 様式●●
	集会所・巡回管理員室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 面積175㎡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を行うこと。</li> <li>・ 整備位置は、既存集会所の南東隣で市道宮山台12号線沿いとすること。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を工夫すること。</li> <li>・ 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こと。</li> <li>・ 「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。</li> <li>・ 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こと。</li> </ul>	様式●● 様式●● 様式●●
	広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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こと。</li> <li>・ 位置は、入居者だけでなく周辺地域の住民の利用も想定されることから、各住棟からのアクセスや周辺施設の状況等を考慮し、良好なコミュニティ形成の一助となるよう、府営住宅整備用地の東側の戸建住宅地沿いに、戸建住宅地との緩衝空間として貢献するように分散して配置すること。広場の箇所数及び個々の広場の面積、特徴づけ等は民活事業者の提案によるものとする。</li> <li>・ これらのうち1箇所については、新しい集会所と隣接して配置し、一体的に活用できるようにすること。</li> </ul>	様式●● 様式●● 様式●●

緑地・緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 緑地については原則として入居者により手入れすることとなるため、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、「大阪府自然環境保全条例に基づく緑化率以上（大阪府自然環境保全条例施行規則の別表第1による）：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）で確保すること。</li> <li>・ また、新たな緑化については、維持・管理費が過大とならない範囲での提案とし、樹木の選定にあたっては害虫などの発生しやすいものや果実のなるものは避けること。</li> <li>・ 建設する住棟から既設住棟や近隣に対して、防犯面とプライバシー面の双方に効果的な植栽の配置に努めること。</li> </ul>	様式●● 様式●● 様式●●
木質化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「大阪府木材利用基本方針」（令和4年5月、大阪府）を尊重し、たと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。</li> <li>・ 「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。</li> </ul>	様式●● 様式●● 様式●●
雨水流出抑制施設の配置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 府営住宅整備用地内の流末部分に、容量873m<sup>3</sup>以上の雨水貯留施設を配置すること。また、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を行うこと。</li> </ul>	様式●● 様式●● 様式●●
防火水槽及び消防活動空地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防火水槽は、「堺市開発行為等における消防水利の設置指導基準」を遵守し、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こと。</li> <li>・ 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こと。</li> </ul>	様式●● 様式●● 様式●●
電気室、ポンプ室の配置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 電気室、ポンプ室は住棟より独立して配置すること。また、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こと。</li> <li>・ 保守点検のため、屋根へ安全に上られる経路を設けること。</li> </ul>	様式●● 様式●● 様式●●
MAIハウスから集会所への通路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ MAIハウス入居者が集会所を利用しやすいよう、MAIハウスの配置に留意するとともに、MAIハウスから集会所に至る通路については、車いすでの移動が容易であるようにすること。</li> </ul>	様式●● 様式●● 様式●●
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、建替住宅の所有権移転を令和●年●月末までに予定されていること。</li> </ul>	様式●● 様式●●

活 用 地	土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>「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こと。なお、当該活用地は「堺エネルギー地産地消プロジェクト」として、令和5～10年度を事業期間とする「地域脱炭素移行・再エネ推進交付金」の対象となる、脱炭素先行地域に指定されていることを考慮すること。</li> </ul>	様式●● 様式●● 様式●●
-------------	------	--	----------------------

	<p style="text-align: center;">施設</p>	<p>住宅を計画する場合は、以下の指針を遵守すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「高齢者が居住する住宅の設計にかかわる指針」（平成13年国土交通省告示第1301号）</li> <li>・大阪府安全なまちづくり条例に基づく「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」（平成14年告示第1568号）</li> </ul> <p>さらに、住宅を計画する場合は、品確法に基づく性能表示を行い、指定住宅性能評価機関により設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書の交付を受けること。</p> <p>活用地に整備する一戸建て住宅等の民間施設等は、下記の条件を満たすこと。</p> <p><b>&lt;一戸建て住宅の条件&gt;</b></p> <p><b>①計画の制限</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の敷地面積は、1区画あたり120㎡以上とすること。</li> <li>・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すること。</li> <li>・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とし、多様なネットワークの形成に努めること。</li> <li>・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こと。また、後述する「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ようにすること。</li> <li>・活用地内に市道を設けない場合でも、後述する「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ような動線を設けること。また、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こと。</li> </ul> <p><b>②建築物の制限</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ZEHロードマップにおける狭義の『ZEH』の定義を満たしていること。</li> <li>・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ること。</li> <li>・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こと。</li> </ul>	<p>様式●●</p> <p>様式●●</p> <p>様式●●</p> <p>様式●●</p>
--	---------------------------------------	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>・塀の高さは敷地面(地盤面)から1.3m以下とし、植栽、生垣、芝張り等の緑化に努めること。</li> <li>・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こと。</li> <li>・敷地内には、非自家用広告物は設けないこと。</li> </ul> <p><b>③景観の制限</b></p> <p>(ア)敷地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・フェンス等を設ける場合は、周辺環境と調和が図れるよう色彩等に配慮すること。</li> <li>・建築物だけでなく、外構計画についても周辺との調和が図れるよう配慮すること。</li> <li>・防犯に貢献するような外構デザイン等を採用すること。</li> </ul> <p>(イ)駐車場・駐輪場</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物との一体化やデザインの調和を図ること。</li> <li>・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配慮をすること。</li> </ul> <p>(ウ)付帯施設等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物との一体化やデザインの調和をはかること。</li> <li>・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よう配慮すること。</li> <li>・照明類は見えにくい位置に配置するなどの考慮をすること。</li> </ul> <p>(エ)擁壁</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺環境に配慮した仕上げ及び高さとする等、見え方について工夫すること。</li> </ul> <p>(オ)屋外広告物</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基本的には建物との一体化を図り、建物の外壁と調和する地色にする等、建物や周辺に配慮すること。</li> </ul> <p>(カ)その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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すること。</li> </ul> <p><b>④その他の条件</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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」を確保すること。</li> <li>・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もった空間となるような計画とすること。</li> <li>・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よう工夫すること。</li> </ul>	
--	--	---	--

		<p>&lt;一戸建て住宅以外の民間施設等の条件&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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とすること。</li> <li>・ 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した計画とすること。</li> <li>・ 前記の「一戸建て住宅の条件」の「③景観の制限」の条件を満たすこと。</li> </ul>	
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"> <li>・ 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こと。</li> <li>・ 老朽化した舗装を更新すること。</li> <li>・ 必要に応じて転落防止柵を設置することも可とする。</li> <li>・ 既存のベンチを撤去すること。</li> <li>・ ベンチや子育て世帯向けの遊具を設置すること。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すること。</li> <li>・ 出来る限り広場内にある既存の樹木を活かすこと。</li> <li>・ 詳細については堺市との協議のうえ決定すること。</li> <li>・ 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こと。</li> </ul>	<p>様式●●</p> <p>様式●●</p> <p>様式●●</p>
	周縁の緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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こと。なお、斜面の安定性を維持するため伐根は不要。</li> <li>・ 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こと。</li> <li>・ 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こと。また、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こと。</li> <li>・ 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こと。</li> </ul>	<p>様式●●</p> <p>様式●●</p> <p>様式●●</p>



事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。）</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>	様式●● 様式●● 様式●●
------	---	----------------------

## 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●●）

■ 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●●)

- 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●●)

- 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<sup>※1</sup>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●●）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 : 活用地 <sup>※2</sup>	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 塚-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: 活用地における環境への配慮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 ZEH+以上、又は CASBEE 塚一戸建（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●●)**

■ 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

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

## (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	4,000,000,000 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 <sup>2</sup>
対価	15,100 円/m <sup>2</sup>
総合判断点 =	$\frac{100 + 9.5}{4,000,000,000 - 250,000,000} \times 100,000,000 = 2.92 \text{ 点}$

### 【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	4,100,000,000 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 <sup>2</sup>
対価	16,900 円/m <sup>2</sup>
総合判断点 =	$\frac{100 + 10}{4,100,000,000 - 280,000,000} \times 100,000,000 = 2.87 \text{ 点}$

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。