

東大阪市宮上小阪東住宅
建替事業

落札者決定基準

平成 28 年 3 月 14 日

東大阪市

— 目次 —

第1 審査の概要	1
1 落札者決定基準の位置づけ	1
2 審査方法	1
3 事業者選定等委員会の設置	1
4 審査及び選定の流れ	2
第2 第一次審査	3
1 第一次審査の流れ	3
2 資格審査及び実績審査	3
第3 第二次審査	3
1 第二次審査の流れ	3
2 基礎審査	3
3 提案書審査	4
第4 落札者の決定	5
落札者決定基準 別紙	6
別紙1 「基本的事項確認票」	7
別紙2 「審査項目表」	8

第1 審査の概要

1 落札者決定基準の位置づけ

本落札者決定基準は、東大阪市（以下「市」という。）が「東大阪市営上小阪東住宅建替事業」（以下「本事業」という。）の落札者を決定するにあたって、入札参加者のうち、最も優れた提案者を選定するための手順、方法、評価基準等を示したものであり、入札参加者に交付する入札説明書等と一体のものとして扱うものとする。

2 審査方法

本事業を実施する事業者の選定方法は、透明性、公平性及び競争性の確保に配慮した上で、各入札参加者からの本事業の実施に係る対価（以下「入札価格」という。）及び事業提案書の提案内容等（以下「提案内容」という。）を総合的に評価する総合評価一般競争入札（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2）を採用する。

3 事業者選定等委員会の設置

市は、提案内容の審査に関して、有識者及び市の職員で構成される「東大阪市営上小阪東住宅整備事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置する。

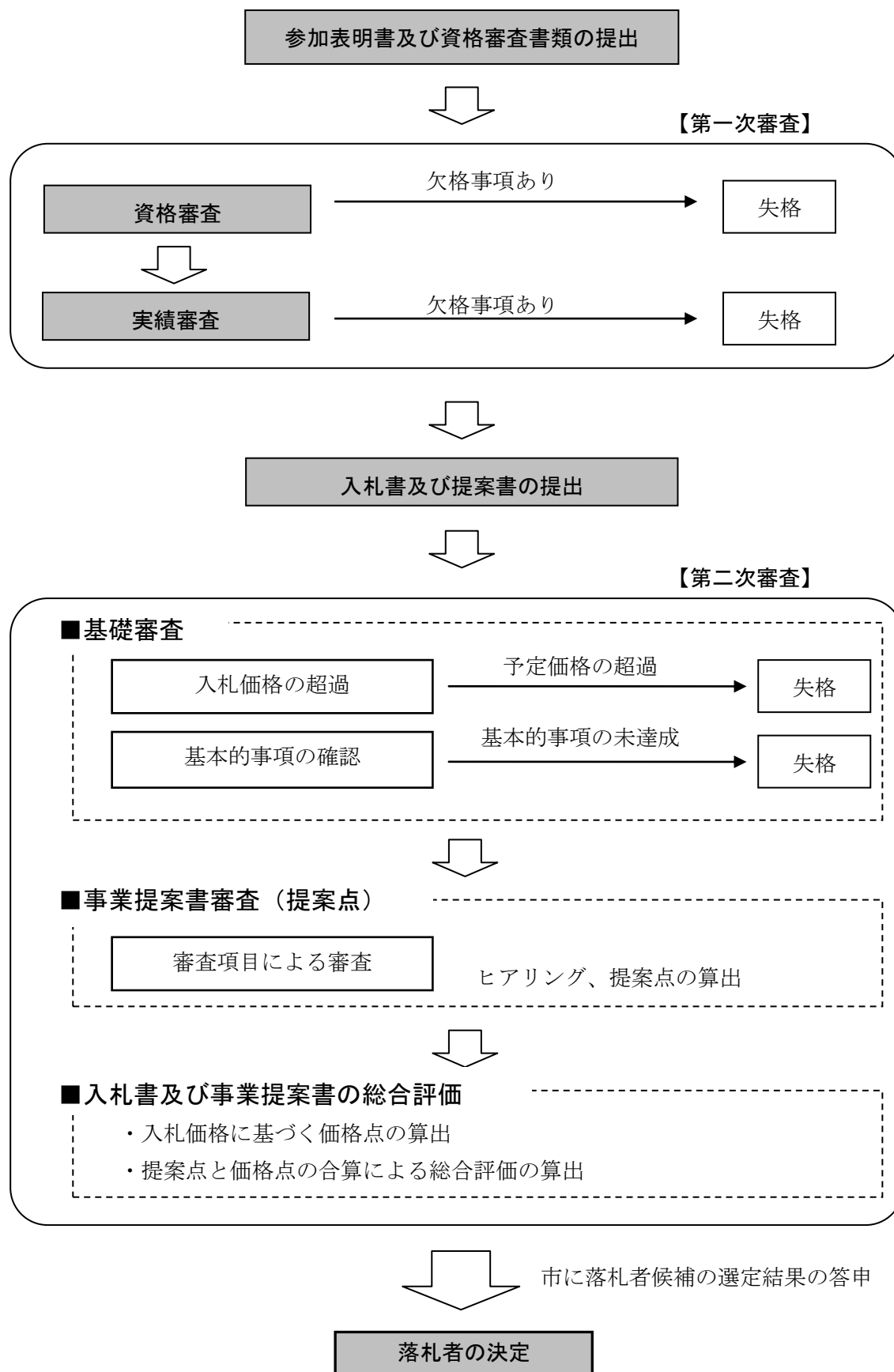
選定委員会は、提案内容に対して評価を行い、落札者候補を選定し市に答申する。市は、この答申を踏まえ、落札者を決定するものとする。

< 東大阪市営上小阪東住宅整備事業者選定委員会委員 >

委員氏名	所属する団体名及び役職名
森本 信明	近畿大学名誉教授
岡 絵理子	関西大学環境都市工学部准教授
木虎 孝之	清和法律事務所・弁護士
山口 健太郎	近畿大学建築学部准教授
高橋 克茂	東大阪市副市長
甲田 博彦	東大阪市経営企画部長
藤田 功	東大阪市建設局建築部長

4 審査及び選定の流れ

落札候補者の審査及び選定の手順は、以下のとおりである。



第2 第一次審査

1 第一次審査の流れ

第一次審査では、入札参加希望者が、入札参加者として備えるべき資格要件及び本事業を遂行するにあたって必要な能力があると認められるに値する実績等を有しているかどうかを審査する。

2 資格審査及び実績審査

応募グループの構成企業が、入札説明書に示す参加資格の要件を満たしているかどうかを資格確認審査書類により審査する。1項目でも要件を欠く項目があれば失格とする。

第3 第二次審査

1 第二次審査の流れ

第二次審査では、第一次審査により入札参加資格があると認められた者の提案内容に関する定性的事項及び入札価格に基づく定量的事項に基づいて、総合的な評価を行う。

選定委員会は、後述する総合的観点による審査項目に基づいて提案内容を審査し、「提案点」として得点化を行い、さらに、入札価格に基づいて「価格点」を算出する。

この「提案点」と「価格点」をあわせて、「総合評価点」を算出し、最終的に提案評価の順位付けを行う。

なお、第二次審査において、第一次審査の結果については考慮しない。

2 基礎審査

2-1 入札価格の確認

市は、開札を行い、入札書に記載された入札価格が予定価格 金 4,278,500,000 円（消費税及び地方消費税を除く）を超えていないことを確認する。入札価格が予定価格を超える場合は失格とする。

2-2 基本的事項の確認

市は、提案内容が要求水準の基本的事項を満たしているかどうかを、別紙1「基本的事項確認表」に基づいて、提案書類への記載事項を確認する。基本的事項を充足していないと確認される場合には失格とする。

なお、入札参加者は、提案書提出時に、「要求水準に関する誓約書」及び「要求水準チェックリスト」を提出し、事業実施時に市が要求する要求水準を満たすことを確認し、誓約すること。

3 提案書審査

3-1 審査方法

入札書及び事業提案書の審査は、選定委員会において、提案内容の審査結果に基づく「提案点」と、入札価格に基づく「価格点」をあわせて、「総合評価点」を算出し、総合的に評価を行う方法とする。

配点は、提案点 60 点、価格点 40 点の計 100 点満点とする。

3-2 提案点

選定委員会は、別紙 2「審査項目表」に基づき、提案内容において要求水準以上の具体的かつ優れた提案がなされている内容について審査する。なお、審査項目の詳細は例であり、当該審査項目の詳細以外の提案がなされ、選定委員がその提案を評価すべきものと認めた場合には、評価対象とする。

審査にあたっては、原則として、文章や表における記載内容を中心にヒアリングも含め審査を行う。提示を求める設計図等は、主として提案書に記載されている内容の妥当性、実現性や各記載事項の間における整合性等の確認に用いる。

各審査項目の詳細の得点は、選定委員会が、審査項目の詳細ごとに、当該提案内容について、以下の 5 つの評価ランクに応じた評価点を採点する。なお得点は少数点第 3 位を四捨五入して求める。

応募グループが 1 グループの場合、提案点が 24 点を下回る場合は失格とする。

【評価ランクに基づく評価点計算方法】

評価	評価内容	採点基準
A	特に優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.75
C	標準的である	配点×0.50
D	やや劣っている	配点×0.25
E	劣っている	配点×0

3-3 価格点

価格点の得点は、入札参加者の入札価格を用いて算定する。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】

$$\text{価格点} = \frac{\text{提案された最低の入札価格}}{\text{入札価格}} \times 40 \text{ 点}$$

第4 落札者の決定

選定委員会は、提案点と価格点を加算した値を総合評価点とし、総合評価点が最大となった入札参加者を落札候補者として市に答申し、市は、この答申を踏まえて落札者を決定する。

なお、総合評価点が同点の提案が2つ以上あった場合は、提案点の高い入札参加者を、また、提案点が同点の場合は、くじにより選定された入札参加者を落札候補者として市に答申する。

落札者決定基準 別紙

基本的事項確認表

基本的事項		選定内容
(新) 上小阪東住宅等	構造及び配置計画等	①コンクリート系構造（SRC、PCを含む）で、耐火構造になっていること
	住戸の型別供給	①整備戸数が230戸となっていること ②市が要求水準書で示す住戸タイプ、専用面積、戸数割合が遵守されていること
	附帯施設	①□所要室として、玄関、集会室、小集会室、便所（男子便所、女子便所、幼児用便所、多目的便所）、湯沸室、収納スペース、スタッフルームが確保されていること ②車いすによる利用が可能になっていること
	駐車場	①自動車用は、住戸数の50%以上（軽自動車専用駐車区画は不可）の台数が確保されており、必要な区画の大きさも確保されていること ②自動車用平面式駐車場又は自走式立体駐車場が確保されていること ③平面式駐車場が前面道路に対して複数の車室が並んで直接面しているような配置（いわゆる串刺し駐車）にしないこと ④車いす使用者用駐車場は、上記台数の内数として3台分確保されていること
	駐輪場及び自動二輪車用駐車場	①住戸数の150%以上の台数が確保されていること ②屋根付きとし、必要な区画の大きさも確保されていること ③自動二輪車用は、20台程度の台数を確保すること
	公園	①前面道路に面した位置に配置すること ②沿道部分が植え込み等により区画されていること
	ごみ置場	①機械式ごみ貯留排出機を最低1機配置すること ②粗大ごみ集積所、再利用対象物保管施設を併設すること ③機械式ごみ貯留排出機と粗大ごみ集積所は隣接させること。
	緑地	①敷地出入口を除く沿道に植栽が確保されていること ②本市の景観計画及び大阪府の「建築物の敷地等における緑化を促進する制度」に則り、必要な緑化面積が確保されていること
	敷地内通路	①歩行者用通路について、住棟と附帯施設及び関連する公共施設との間を連続的につなぐように配置されていること ②高齢者をはじめすべての入居者が支障なく利用できるように配慮すること
事業工程		①事業工程表において、平成31年10月末までに(新)上小阪東住宅の整備が完了し、平成32年3月末までに既存住宅入居者移転支援業務が終了する工程となっていること

審査項目表

評価項目	評価ポイント	
1. 事業全体の実施体制、安定性等に関する事項 【配点：4点】	(1) 事業の実施体制 【1点】	① 事業遂行に必要なマネジメントについての方針が明確となっている ② 構成企業間の役割が明確となっている ③ 各業務において、実績及び能力ある者（担当者含む）が業務遂行を行う体制となっている
	(2) 事業の安定性 【1点】	① 構成企業間でのリスク分担及びリスクが顕在化したときの対応が十分である ② 事業を円滑に進めるための資金調達計画が十分に示されている ③ バックアップ体制についての方針が示されている
	(3) 事業計画 【1点】	① 各業務における業務遂行方法や配慮事項の具体性
	(4) 工程計画 【1点】	① 工程計画の無理のない適切さ ② 工程計画での近隣の建物や居住者等への影響に関する配慮
2. (新)上小阪東住宅等の整備等に関する事項 【配点：22点】	(1) 施設計画に関する全般 【2点】	① 配置及び動線計画における居住者や周辺住民の利便性等への配慮 ② 駐車場への車両動線での居住者や周辺住民の安全性への配慮 ③ 公営住宅にふさわしい設備仕様及び仕上げ仕様等
	(2) 安全・防犯への配慮 【2点】	① 防災などの安全安心面での配慮 ② 防犯に関する配慮等
	(3) 意匠・景観への配慮 【2点】	① 周辺の景観と調和が取れた意匠デザイン ② 周辺に対し閉鎖的でない外構デザイン等
	(4) まちづくり・コミュニティの形成への配慮 【3点】	① 住宅内のコミュニティの継続や形成等を促す共用空間の提案（エントランス、共用廊下、EVホール等） ② 駐車場などオープンスペースの有効活用の提案等

	(5)長寿命化・ライフスタイルの変化への配慮 【3点】	①施設の長寿命化への配慮 ②将来的な生活スタイルの変化への対応等
	(6)高齢化社会等への配慮 【3点】	①ユニバーサルデザインなど高齢者や障がい者等に配慮した住みやすい計画（敷地内外、住棟、住戸）の提案 ②居住施設としての安全性・快適性の確保等
	(7)子育て世代への配慮【3点】	①子育て世代への利用に配慮した計画の提案 ②居住施設としての安全性・快適性の確保等
	(8)地球環境・環境共生への配慮【2点】	①建物や道路への蓄熱を抑えるための、ヒートアイランド対策 ②省エネルギー、省CO2への配慮 ③省資源、再生資源の利用など環境保全や環境負荷の低減への配慮 ④事業者が目指すCASBEE取得ランクについての提案等
	(9)施工計画【2点】	①工期短縮・品質保持・安全対策への配慮等
3.維持管理に関する事項 【配点：10点】	(1)ライフサイクルコスト計画 【5点】	①施設整備にかかるコストの縮減の工夫等の考え方 ②保守点検・維持管理、修繕・改修等のしやすさ ③市営住宅の維持管理・修繕にかかるライフサイクルコストの縮減に対する提案 ④入居者の光熱水費の縮減への配慮等
	(2)管理・更新の容易性 【5点】	①居住環境の質を長期間に渡って維持することに努めるとともに、更新の容易さへの配慮等
4.入居者移転支援に関する事項 【配点：6点】	(1)円滑な移転支援・居住者対応サービス 【3点】	①居住者に配慮した円滑な移転や居住者の要望対応等、入居者の負担軽減・不安解消への配慮等
	(2)円滑な人員・体制 【3点】	①居住者に配慮した円滑な移転や居住者の要望対応等の業務や「引越業務の実施」が可能な体制等
5.近隣・周辺に対する影響への配慮 【配点：12点】	(1)騒音・振動・悪臭 【3点】	①施工中の騒音振動への配慮 ②施設完成後の周辺住宅への騒音・悪臭の影響への配慮等
	(2)周辺へのプライバシー対策 【3点】	①周辺住宅等のプライバシーの確保への配慮 ②近隣住宅の生活環境を侵すことない配慮等

	(3)風害対策 【2点】	①周辺住宅等への風害の影響への配慮等
	(4)安全・防犯 【2点】	①近隣の居住者や通行者等に対する施工中及び竣工後における安全・防犯への配慮等
	(5)圧迫感の緩和 【2点】	①周辺住宅等への圧迫感等への配慮等
6. 地元産業への貢献 【配点：6点】		①市内企業の参画や地元雇用促進への配慮があり、地域経済・産業への貢献がある。 ②市内企業への発注予定額

※市内企業とは、市内に本社・本店を有する企業を指す。

※「6. 地元産業への貢献」は、市内企業への発注予定額により、以下のように採点する。

評価内容	採点基準
市内企業への 発注予定額	$\text{配点} \times \frac{\text{提案された市内企業への発注予定額}}{\text{提案された市内企業への発注予定額のうち最高額}}$ <small>(6点のうち3点)</small>