

(仮称) 吹田市宮新佐竹台住宅  
集約建替事業

落札者決定基準

(修正版)

平成 26 年 4 月 4 日

吹田市

— 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
第2	事業者選定等委員会の設置 .....	1
第3	審査及び選定の流れ .....	2
第4	資格確認審査 .....	3
第5	開札 .....	3
第6	落札候補者決定のための選定 .....	4
1	提出書類の確認.....	4
2	基本的事項の確認.....	4
3	提案書評価.....	6
第7	総合評価 .....	9

## 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、吹田市（以下「市」という。）が（仮称）吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業（以下「本事業」という。）の落札者を決定するに当たって、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担保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。

## 第2 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吹田市営住宅民間資金等活用事業者選定等委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

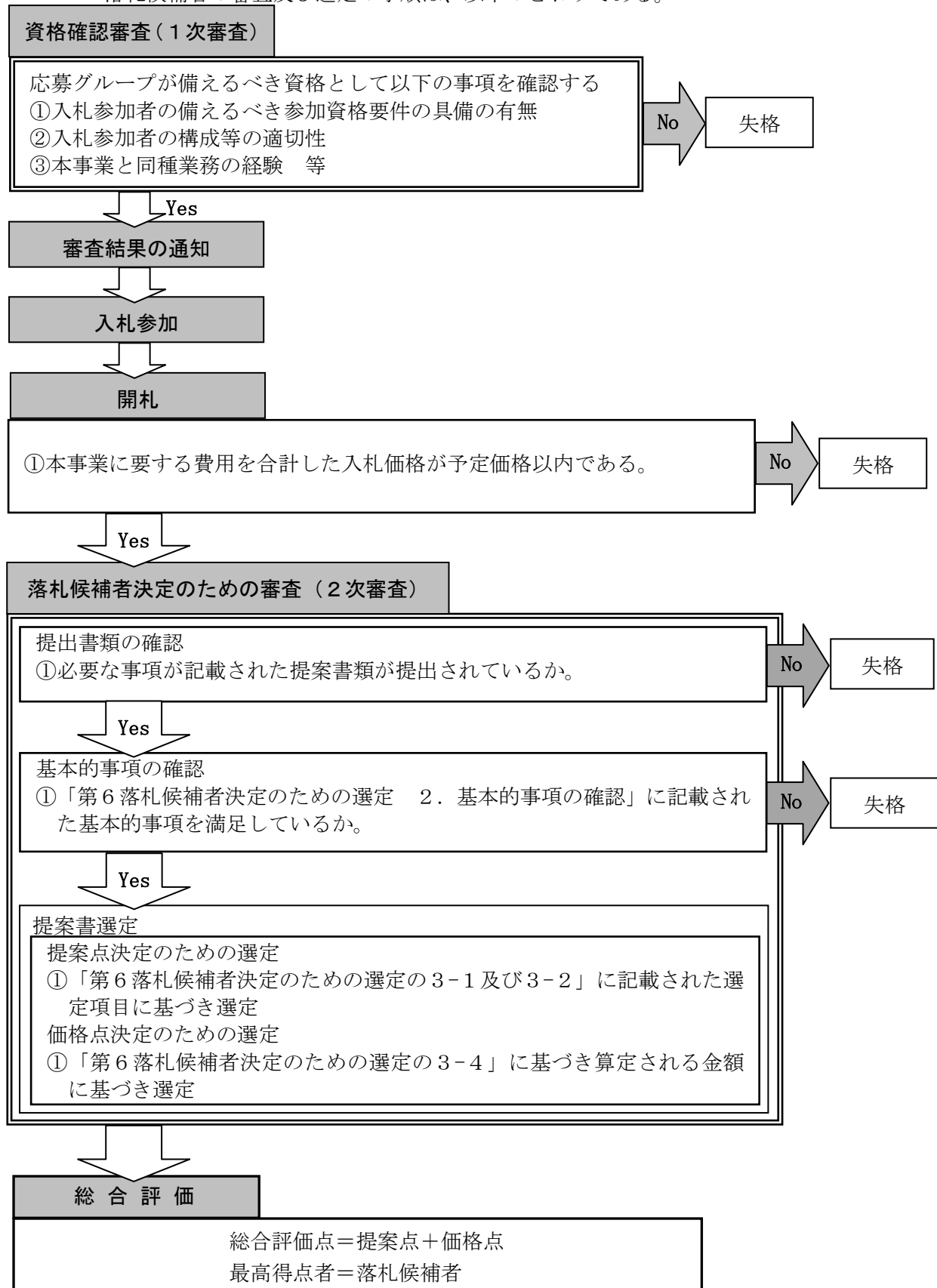
委員会は、提案内容に対して評価を行い、落札者候補を選定し市に答申する。市は、この答申を踏まえ、落札者を決定するものとする。

選定委員

職氏名	
加藤 晃規	関西学院大学総合政策学部教授
澤木 昌典	大阪大学大学院工学研究科教授
藤本 英子	京都市立芸術大学美術学部／大学院教授
馬場 昌子	特定非営利活動法人 福祉医療建築の連携による住居改善研究会理事
門脇 則子	吹田市行政経営部長
平野 孝子	吹田市福祉保健部長

### 第3 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4 資格確認審査**

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5 開札**

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 4,326,900,000 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。

## 第6 落札候補者決定のための選定

### 1 提出書類の確認

資格確認審査では、提出書類一覧表（様式2-3）に基づき、提出された書類を確認し、求めている書類が不足していないか、求めている内容が記載されているかの確認を行う。提出書類の不足、求めている内容が記載されていない場合は失格とする。

### 2 基本的事項の確認

提案書について、以下に示す項目について基本的事項の確認を行う。基本的事項を満足していない場合は失格とする。

基本的事項		選定内容
新佐竹台住宅等	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240戸となっていること ②市が業務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
	集会施設	①延べ面積 300 m <sup>2</sup> 以上が確保されていること（住宅とは別棟でもかまわないものとする） ②プレイロットと一体的に配置され、防災空間とした整備計画となっていること ③外部から利用できる防災倉庫が設置されていること ④外部から利用できる清掃道具を収納する倉庫が設置されていること ⑤車いすによる利用が可能になっていること ⑥所要室として、玄関、集会室、小集会室（和室）、便所（男子便所、女子便所、多目的便所）、湯沸室、収納スペース（物入、押入及び倉庫）及び授乳スペースが確保されていること ⑦避難階に設置されていること
新佐竹台住宅等	自動車用及び自動二輪車用の駐車施設	①自動車用は、住戸数の70%（168台）以上（軽自動車専用駐車区画は不可）の台数が確保されていること ②自動車用は、平面式駐車場又は自走式立体駐車場となっていること ③車いす使用者用駐車場は、上記台数の内数として6台分以上が確保されていること ④来客用駐車場は、上記台数の内数として5台分が確保されていること。また、平面式駐車場として、外周路に面し外部からアクセスしやすい場所に設置されていること ⑤自動二輪車用は、住戸数の5%（12台）以上の台数が確保されていること ⑥原動機付自転車用は、下記自転車台数の10%（36台）以上の台数が確保されていること
	自転車用の駐車施設	①住戸数の150%（360台）以上の台数が確保されていること ②屋根付きとし、住宅の避難階に整備しても良いが、2段式サイクルラックが使用されていないこと

基本的事項		選定内容
	プレイロット	①外部からの見通しが確保できるように配置されていること ②集会施設と一体的に配置されていること ③安全性及び耐久性の高い休憩用のベンチ等が設置されていること ④かまどベンチ、収納ベンチ及びマンホールトイレ等の防災ファニチャーが設置されていること
	ごみ置場	①住棟と別棟として配置されていること。住棟からの距離や動線及び排気口の向き等、利用者の利便性や周辺環境等に十分配慮されていること ②ごみ収集の車両が寄り付ける等、メンテナンスに十分に配慮されていること
事業工程		①事業工程表において、平成 29 年 4 月末までに新佐竹台住宅の整備が完了し、平成 29 年 7 月末までに既存 5 団地入居者移転支援業務が終了する工程となっていること
地域産業への貢献		①特定事業契約金額における市内企業への発注予定金額の合計金額が 3 億円以上である誓約書が提出されていること ※ 1 市内企業への発注予定額とは、特定事業契約後に締結する市内企業との各業務契約のうち、最初に締結する市内企業との契約金額であり、かつ、本市が確認できるものであること ※ 2 市内企業とは、構成企業及び協力企業のうち、吹田市内に本店を有する企業をいう

### 3 提案書評価

提案点としての配点は60点満点、価格点としての配点を40点満点として評価を行う。  
各評価項目の配点は、以下のとおりである。

#### 3-1 提案点決定及び価格点決定のための評価項目及び配点

評価項目	配点
<b>提案点</b>	<b>60点</b>
1. 事業全体の実施体制、安定性等に関する事項	5点
①事業の実施体制	
②事業の安定性	
③事業計画	
④工程計画	
2. 新佐竹台住宅の全体計画に関する事項	18点
①全体計画	
②団地内外のコミュニティ形成に対する配慮	
③地区計画及び景観形成への寄与	
④施工計画	
⑤環境に対する配慮	
3. 新佐竹台住宅の住棟及び住戸の計画に関する事項	18点
①住棟計画	
②住戸計画	
③ライフサイクルコストの縮減	
④環境に対する配慮	
4. 既存5団地入居者移転支援に関する事項	5点
①実施計画	
②実施体制	
5. さらなる環境に対する配慮	2点
6. 地域産業への貢献	7点
7. 総合的な評価加点	5点
<b>価格点</b>	
1. 価格点決定のための評価	40点
<b>配点合計 (提案点+価格点)</b>	<b>100点</b>



### 3-2 提案点の評価内容

#### 3-2-1 採点基準

提案評価の採点方法は、「3-2-2 具体的な評価項目」と配点に基づいて評価し、「評価項目」毎に以下に示す5段階評価で得点を付与する。

評価	評価内容	採点基準
1	優れている	配点×1.00
2	やや優れている	配点×0.75
3	普通	配点×0.5
4	やや劣っている	配点×0.25
5	劣っている	配点×0

#### 3-2-2 具体的な評価項目と配点

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  <b>【配点:5】</b>	(1) 事業の実施体制	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各業務について、具体的な業務遂行方法や配慮事項が示されている
	(4) 工程計画	①無理のない適切な工程計画となっている
2. 新佐竹台住宅の全体計画に関する事項  <b>【配点:18点】</b>	(1) 全体計画	①居住者や周辺住民の利便性等を考慮した配置及び動線計画となっている ②防災及び防犯への配慮がなされた施設計画となっている ③高齢者、障がい者等に配慮した施設計画となっている ④自動車の駐車施設への車両動線が居住者や周辺住民の安全性を考慮した計画となっている ⑤日影の影響、プライバシーへの配慮等近隣への影響に配慮した計画となっている
	(2) 団地内外のコミュニティ形成に対する配慮	①団地内外の住民のコミュニティ形成に配慮した施設配置計画となっている ②プレイロットや集会施設の配置及び計画について、周辺住民の利用も考慮し、コミュニティ形成に資する施設の配置及び計画となっている

評価項目	評価ポイント	
	(3) 良好な景観の形成	①配置計画や、建物デザイン及び緑化計画等が千里ニュータウンにふさわしい良好な景観を形成する計画となっている
	(4) 施工計画	①近隣の建物や居住者等への影響に配慮した施工計画となっている
	(5) 環境に対する配慮	①自然環境を保全し、みどりを確保した土地利用計画となっている ②建物や道路への蓄熱を抑えるために、積極的にヒートアイランド対策を講じている
3. 新佐竹台住宅の住棟及び住戸の計画に関する事項 【配点：18点】	(1) 住棟計画	①居住者のプライバシーや各住戸の採光、日照、通風及び風雨に配慮した住棟配置となっている ②バリアフリーに配慮した共用部分となっている ③団地内のコミュニティ形成等に配慮した住戸タイプの配置構成となっている
	(2) 住戸計画	①安全快適な居住空間確保に配慮している ②公営住宅にふさわしい設備仕様及び仕上げ仕様となっている ③住戸内の動線計画が適切な計画となっている
	(3) ライフサイクルコストの縮減	①保守点検、維持管理、修繕及び改修等がしやすく、ライフサイクルコストの縮減に対して、効果的で優れた提案となっている
	(4) 環境に対する配慮	①積極的な地球環境への配慮が図られている ②再生可能エネルギーの積極的活用や高効率、低燃料消費型の設備機器が積極的に採用されている
4. 既存5団地入居者移転支援に関する事項 【配点：5点】	(1) 実施計画	①高齢者等に配慮したスムーズな移転等、入居者の負担軽減を考慮した引越し業務を行う計画となっている
	(2) 実施体制	①高齢者等に配慮したスムーズな移転等の業務や引越し業務の実施が可能な体制となっている
5. さらなる環境に対する配慮 【配点：2点】	①（財）建築環境・省エネルギー機構が開発した建築物総合環境評価システム「CASBEE-新築（簡易版）」による評価のランクSとなっている	
6. 地域産業への貢献 【配点：7点】	①新佐竹台住宅等整備業務及び既存5団地入居者移転支援業務に、市内企業をどのように活用しているか	
7. 総合的な評価加点 【配点：5点】	提案内容が総合的な観点から見て優れている。また、1～6記の評価項目には含まれない優れた提案がある	

### 3-3 提案点決定のための評価

応募グループが1グループで、提案点が30点を下回る場合は失格とする。

### 3-4 価格点決定のための評価

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7 総合評価

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。