

(仮称) 岸部中住宅統合建替事業

落札者決定基準

平成29年 8月 1日

吹 田 市

< 目 次 >

1	本書の位置づけ	1
2	最優秀提案者の選定の概要	1
	（1）最優秀提案者の選定方式	1
	（2）最優秀提案者の選定方法	1
	（3）最優秀提案者の選定体制	1
3	審査の手順	2
	（1）入札参加資格確認審査	2
	（2）提案審査（基本審査、定性審査、価格審査）	2
4	入札参加資格確認審査	3
5	提案審査（基本審査、定性審査、価格審査）	3
	（1）提案書の確認	3
	（2）入札金額の確認	3
	（3）提案審査（基本審査）	3
6	提案審査（定性審査）	5
	（1）審査項目と基準配点	5
	（2）評価区分と配点比率	6
	（3）審査項目と評価指針	6
7	提案審査（価格審査）	8
8	最優秀提案者の選定及び落札者の決定	8

1 本書の位置づけ

本落札者決定基準は、吹田市（以下「市」という。）が「（仮称）岸部中住宅統合建替事業」（以下「本事業」という。）を実施するに当たり、入札参加者を対象に公表する入札説明書と一体のものである。

落札者決定基準は、最も優れた提案を行った入札参加者（最優秀提案者）を選定するための方法及び評価基準等を示し、入札参加者の行う提案に具体的な指針を与えるものである。

なお、落札者決定基準に使用する用語の定義は、同一の名称によって入札説明書において使用される用語と同一のものである。

2 最優秀提案者の選定の概要

(1) 最優秀提案者の選定方式

本事業は、本施設の施設整備業務及び入居者移転支援業務等を通じて、選定事業者に効率的かつ効果的な業務の提供を求めるものである。したがって、市は、最優秀提案者の選定及び落札者の決定について、公平性の担保及び透明性の確保に配慮したうえで、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の6に基づく入札公告により広く入札参加者を募り、同施行令第167条の10の2第1項又は同条第2項に規定する価格及び価格以外の要素（事業実施能力並びに本施設の施設整備及び入居者移転支援能力等）を含めた総合評価一般競争入札により行う。

(2) 最優秀提案者の選定方法

最優秀提案者の選定方法は、入札参加資格確認審査と提案審査（基本審査、定性審査、価格審査）の二段階により実施する。

なお、入札参加資格確認審査の結果は、提案審査のための提案書を受け付ける入札参加者を選定するためにのみ用いることとし、提案審査には持ち越さない。

また、入札参加者が1グループの場合でも、提案審査を実施する。

(3) 最優秀提案者の選定体制

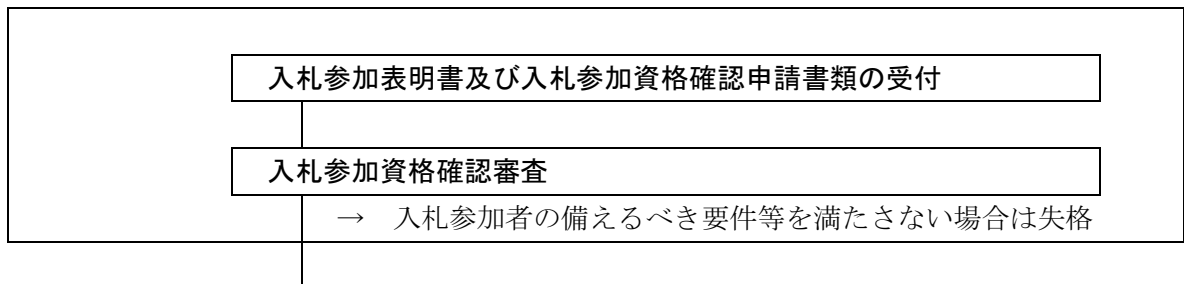
最優秀提案者の選定体制は、学識経験者及び市の職員で構成する「吹田市営住宅民間資金等活用事業者選定等委員会」（以下「選定等委員会」という。）において行う。

なお、選定等委員会委員名は落札者決定後に公表する。

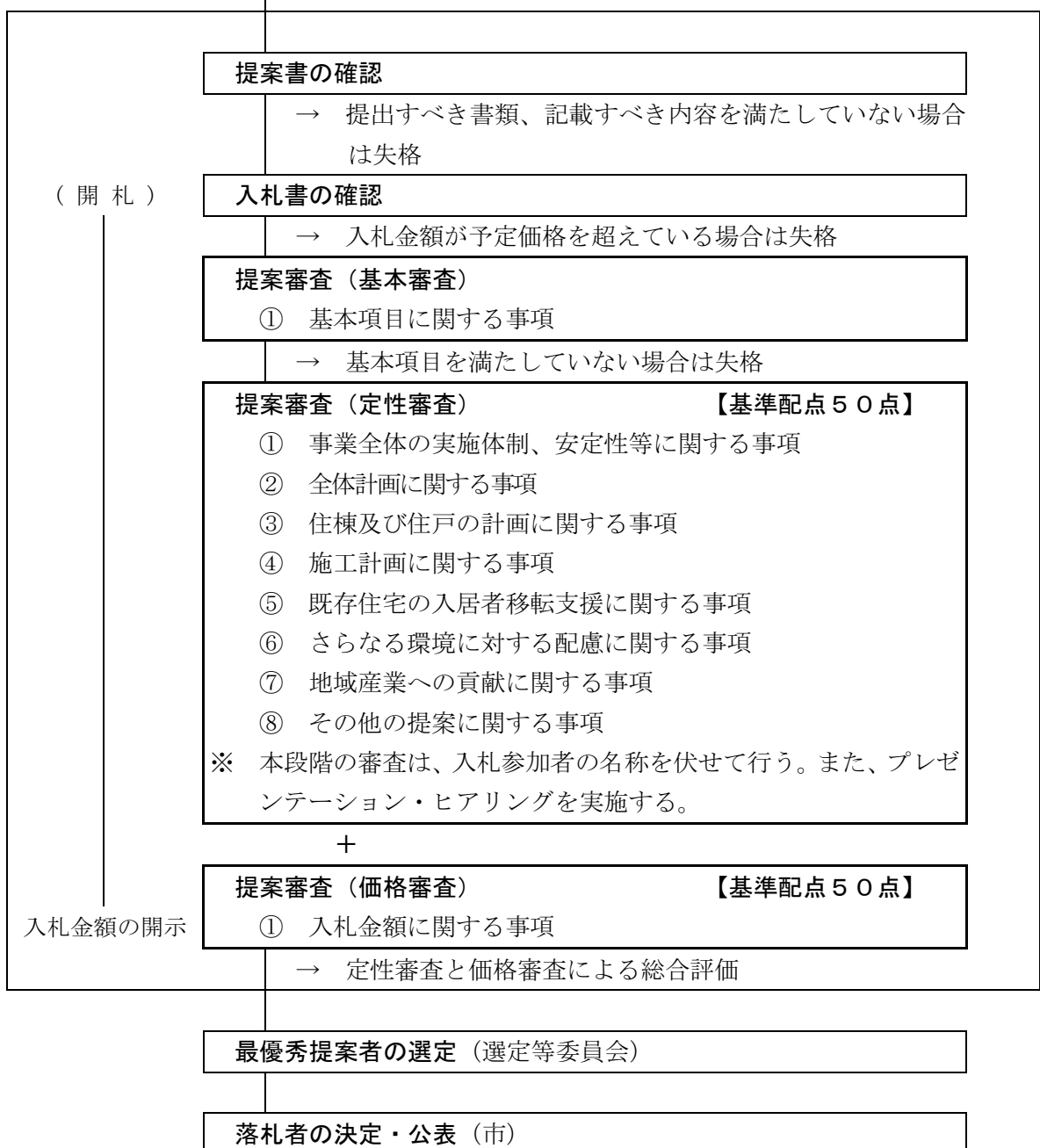
3 審査の手順

審査の手順は、以下のとおりである。

(1) 入札参加資格確認審査



(2) 提案審査（基本審査、定性審査、価格審査）



4 入札参加資格確認審査

入札参加資格確認審査は、入札参加者の備えるべき要件等（入札参加者の構成等、入札参加グループの構成員の参加要件、入札参加グループの構成員の資格等要件）に関して、入札説明書に示す要件を満たしていることの確認審査を行う。入札参加者の備えるべき要件等を1つでも満たさない場合は失格とする。

5 提案審査（基本審査、定性審査、価格審査）

(1) 提案書の確認

提出すべき書類を満たしているか、記載すべき内容を満たしているかの確認を行う。提出すべき書類、記載すべき内容を満たしていない場合は失格とする。

(2) 入札金額の確認

入札した入札金額が、市が定めた予定価格の範囲内であることの確認を行う。入札金額が予定価格を超えている場合は失格とする。

(3) 提案審査（基本審査）

提案書について、以下に示す基本項目を満たしているかの確認を行う。基本項目を満たしていない場合は失格とする。

基本項目		確認内容
	住戸の型別 供給	① 整備戸数が96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。
	集会施設	① 集会施設は、下記の面積以上の規模を確保すること。 { (1DKの住戸数 ÷ 2) + (2DK～4DKの総住戸数) } × 0.5㎡ + 50㎡ ② 住宅とは別棟でもかまわないものとする ③ 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。 ④ プレイロットは45㎡以上確保されていること。 ⑤ 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。 ⑥ 車いすによる利用が可能になっていること。 ⑦ 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）が確保されていること。 ⑧ 避難階に設置されていること。

基本項目		確認内容
	自動車用及び自動二輪車用の駐車施設	① 自動車用は、1DKの住戸数の40%と2DK～4DKの総住戸数の50%の合計台数以上が確保されていること。 ② 自動車用の駐車施設の設置台数が、吹田市開発事業の手続き等に関する条例規則第35条第1項第1号の規定により、算出される台数の10分の5以上、10分の7未満となる場合、吹田市の定める条例等を遵守して、必要な自転車用、原動機付き自転車用及び自動二輪車の駐車施設、緑地、プレイロット及びその他市長が認めたものとして整備すること。 ③ 車いす使用者用駐車場は、上記①台数の内数として2台分以上が確保されていること。 ④ 来客用駐車場は、上記①台数の内数として2台分が確保されていること。 ⑤ 自動二輪車用は、住戸数の5%（5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 原動機付き自転車用の台数を含めて住戸数の150%（144台）以上の台数が確保されていること。 ② 原動機付き自転車用は、上記①自転車台数の10%（15台）以上の台数が確保されていること。 ③ 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。
	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。
	ごみ置き場	① ごみ置き場は、下記の面積以上の規模を確保すること。 $(1DKの住戸数) \times 0.1 \text{ m}^2 + (2DK \sim 4DKの総住戸数) \times 0.3 \text{ m}^2$ ② 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。 ③ 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33年1月15日までに（仮称）岸部中住宅の施設整備が完了し、平成33年3月31日までに入居者の本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 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1億5千万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、入札参加グループの構成員及び協力会社のうち、吹田市内に常設の本社又は本店を有する企業をいう。

6 提案審査（定性審査）

提案審査（定性審査）は、入札参加者より提出された提案書類の内容について、以下に示す審査項目ごとに配点を行うものとし、定性審査の基準配点の合計は50点とする。個々の配点は、それぞれの審査項目における基準配点に、評価区分に応じた配点比率を乗じて算定する。この場合、四捨五入は行わない。

なお、入札参加者の定性審査の配点が25点を下回る場合は、失格とする。

(1) 審査項目と基準配点

審査項目		基準配点
1	事業全体の実施体制、安定性等に関する事項	5
	① 事業の実施体制に対する提案	
	② 事業の安定性に対する提案	
	③ 事業の工程計画に対する提案	
2	全体計画に関する事項	12
	① 全体計画に対する提案	
	② 住宅内外のコミュニティ形成に対する提案	
	③ 景観形成に対する提案	
	④ 環境への配慮に対する提案	
3	住棟及び住戸の計画に関する事項	12
	① 住棟計画に対する提案	
	② 住戸計画に対する提案	
	③ ライフサイクルコストの縮減に対する提案	
	④ 環境への配慮に対する提案	
4	施工計画に関する事項	5
	① 周辺への影響低減に対する提案	
	② 施工品質の管理に対する提案	
5	入居者移転支援に関する事項	5
	① 実施体制に対する提案	
	② 実施内容に対する提案	
6	さらなる環境に対する配慮に関する事項	2
7	地域産業への貢献に関する事項	7
8	その他の提案に関する事項	2
合 計		50

(2) 評価区分と配点比率

評価区分	配点比率
1 優れている	100%
2 やや優れている	75%
3 普通	50%
4 やや劣っている	25%
5 劣っている	0%

(3) 審査項目と評価指針

(評価指針は下表の [a] から [e])

審査項目		基準配点
1	事業全体の実施体制、安定性等に関する事項	5
①	事業の実施体制に対する提案	a 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。 b 構成企業間の役割が明確となっている。 c 各業務において、実績及び能力のある者（担当者含む）が業務遂行を行う体制となっている。
②	事業の安定性に対する提案	a 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。 b バックアップ体制についての方針が示されている。
③	事業の工程計画に対する提案	a 無理のない適切な工程計画となっている。
2	全体計画に関する事項	12
①	全体計画に対する提案	a 入居者や周辺の地域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。 b 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。 c 高齢者、障がい者等に配慮した施設計画となっている。 d 自動車の駐車施設への車両動線が入居者や周辺の地域住民の安全性を考慮した計画となっている。 e 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	住宅内外のコミュニティ形成に対する提案	a 住宅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。 b プレイロットや集会施設の配置及び計画について、周辺の地域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。
③	景観形成に対する提案	a 配置計画や、建物デザイン及び緑化計画等が立地場所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	環境への配慮に対する提案	a 全体計画において、緑化や資源リサイクルを考慮した計画となっている。 b 全体計画において、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。

審査項目		基準配点
3 住棟及び住戸の計画に関する事項		12
① 住棟計画に対する提案	a 入居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。 b バリアフリーに配慮した共用部分となっている。 c 住宅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 住戸計画に対する提案	a 安全快適な居住空間確保に配慮している。 b 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。 c 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に対する提案	a 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 環境への配慮に対する提案	a 住棟及び住戸の計画において、積極的な地球環境への配慮が図られている。 b 住棟及び住戸の計画において、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 施工計画に関する事項		5
① 周辺への影響低減に対する提案	a 周辺の地域住民への騒音・振動・悪臭・粉塵等の悪影響を防ぐための対策・工夫等がなされている。	
② 施工品質の管理に対する提案	a 施工品質の管理が適切で、PFI事業ならではの民間ノウハウが発揮され、効果的な内容となっている。	
5 入居者移転支援に関する事項		5
① 実施体制に対する提案	a 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。	
② 実施内容に対する提案	a 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の実施内容となっている。	
6 さらなる環境に対する配慮に関する事項	a (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。	2
7 地域産業への貢献に関する事項	a 施設整備業務及び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
8 その他の提案に関する事項	a 上記1～7の審査項目には含まれない優れた提案がある。	2
合 計		50

7 提案審査（価格審査）

入札参加者の入札した入札金額に基づき、次の算定式により、価格審査の配点を算定する。
なお、価格審査の配点は小数点第3位を四捨五入して小数点第2位まで求めるものとする。

$$\text{価格審査の配点} = \frac{\text{入札参加者の入札した入札金額のうち最低の入札金額}}{\text{審査対象となる入札参加者の入札した入札金額}} \times 50 \text{ 点}$$

8 最優秀提案者の選定及び落札者の決定

定性審査の配点（基準配点50点）と価格審査の配点（基準配点50点）の合計（総合評価値）が最も高い入札参加者を最優秀提案者として選定し、市が最優秀提案者を落札者として決定する。

ただし、総合評価値が最も高い入札参加者が複数いるときは、価格点の高い入札参加者を、また、価格点が高点の場合は、当該入札参加者のくじ引きにより、最優秀提案者として選定する。