

東大阪市宮荒本住宅C棟
建替事業

落札者決定基準

令和6年1月10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	7
別紙2	8

【用語の定義】

本事業	東大阪市営荒本住宅C棟建替事業をいう。
市	東大阪市をいう。
建替事業用地	東大阪市荒本2丁目753番1の用地をいう。
事業者	本事業を実施する民間事業者をいう。
荒本住宅C棟	本事業にて建替事業用地に整備する114戸の東大阪市営荒本住宅C棟をいう。
附帯施設	建替事業用地に整備する駐車場、駐輪場、ごみ置場、機械室等の附帯する施設をいう。
特定事業契約	市と民間事業者が締結する事業契約をいう。
入札説明書等	入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、様式集、基本協定書（案）、特定事業契約書（案）等入札に係る資料をいう。
応募グループ	本事業を推進する上で必要な企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の企業により構成されるグループをいう。
選定委員会	東大阪市営住宅整備事業者選定に係る総合評価一般競争入札方式事業者選定委員会をいう。
入札価格	本事業の実施に係る対価をいう。
提案内容	事業提案書の提案内容等をいう。
構成企業	応募グループを構成する各企業をいう。

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、市が本事業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入札価格及び提案内容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選定委員会を設置する。

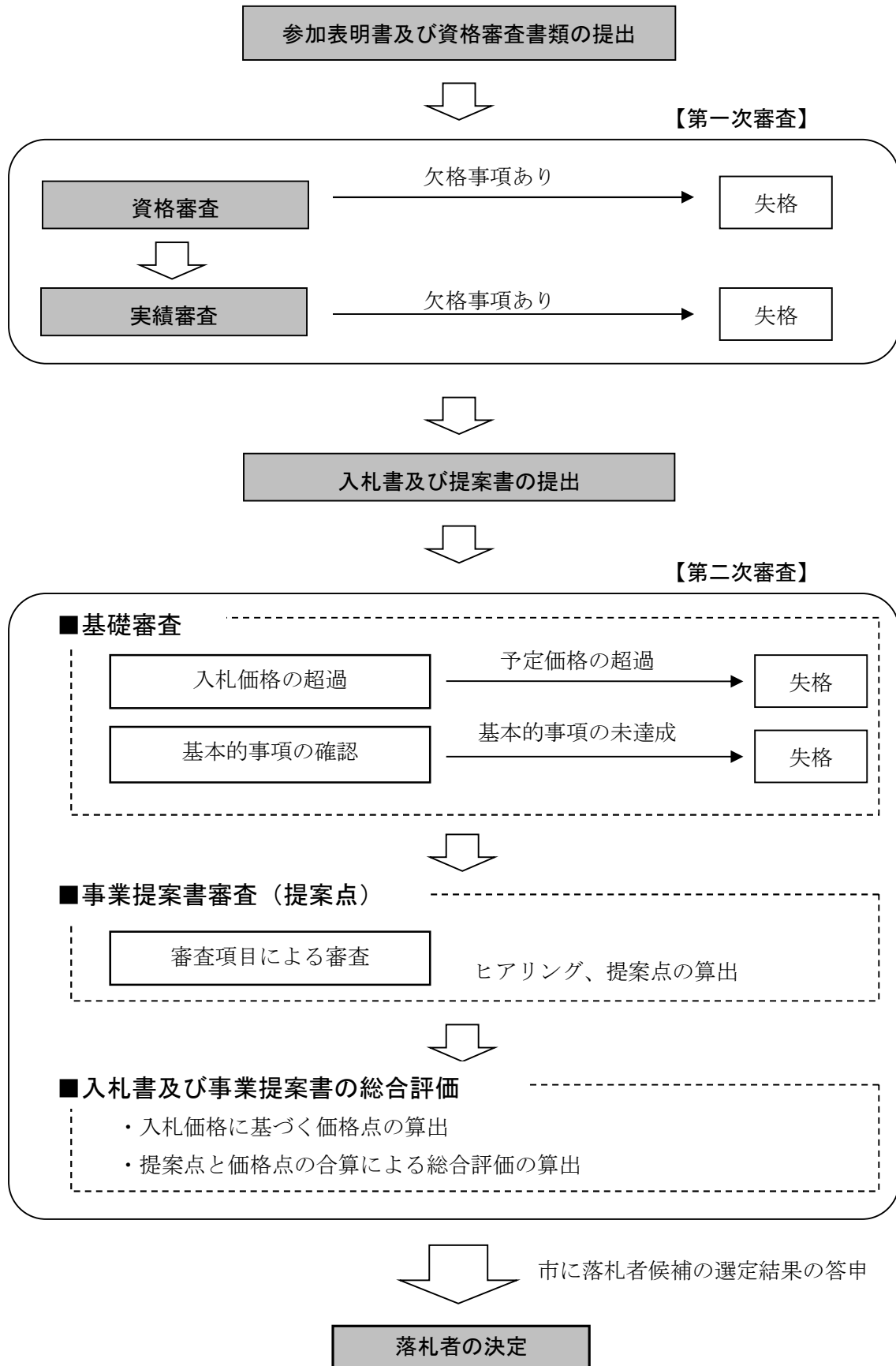
選定委員会は、審査項目に基づいて提案内容を審査し、「提案点」として得点化を行い、さらに、入札価格に基づいて「価格点」を算出する。この「提案点」と「価格点」をあわせて、「総合評価点」を算出し、最終的に提案評価の順位付けを行い、落札者候補を選定し市に答申する。市は、この答申を踏まえ、落札者を決定するものとする。

<東大阪市営住宅整備事業者選定に係る総合評価一般競争入札方式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
山口 健太郎	近畿大学建築学部教授
井上 容子	放送大学奈良学習センター所長
生川 慶一郎	京都美術工芸大学建築学部建築学科教授
山本 寛	ウィル合同法律事務所
松本 恭一	東大阪市理事（企画財政部長事務取扱）
安井 健王	東大阪市建築部長

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、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 3,536,000,000 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、様式3-3～6の要求水準等の確認誓約書及び各種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、提案内容についての選定委員会の審査結果に基づく「提案点」と、入札価格に基づく「価格点」を合算して、「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、審査項目の詳細を超える提案がなされ、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 30 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
荒本住宅C棟等	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 ②階数は地上10階建て以下とすること
	住戸の型別供給	①整備戸数が114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
	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平面式駐車場とすること 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2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%以上の自転車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原動機付自転車は自転車台数の10%を確保すること ④自動二輪車用は、20台程度の台数を確保すること
	ごみ置場	①粗大ごみ集積所、再利用対象物保管施設を併設すること ②住民の利用に際し、動線上雨掛かりのないようにすること
	植栽	①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住棟と附帯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歩行者と自動車を区分する動線を確保すること
事業工程	①事業工程表において、令和9年5月末までに荒本住宅C棟の整備が完了し、令和9年11月末までに入居者移転支援業務が終了する工程となっていること ②解体が完了した余剰地については、随時引き渡す工程となっていること	
収支計画	①本事業における収支計画（キャッシュフロー計画書等）を提出すること ②様式2-3（収支計画）は、事業遂行にあたり無理のない計画がなされ、十分な資金が調達できる計画（様式2-4 資金調達計画）であること ③様式2-3（収支計画）に記載する各年度の事業遂行に必要な資金の額については、様式2-4（資金調達計画）に記載する住宅等整備費の資金調達計画の額及び入居者移転支援費の資金調達計画の額で充足できるよう計画され、年度ごとに資金不足に陥らないよう担保されていること	
資金調達計画	①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ものを様式に添付すること ②借入金については、金融機関等からの関心表明又はそれに類する書類の写しを添付すること ③様式2-4（資金調達計画）に記載する住宅等整備費の資金調達計画の額及び入居者移転支援費の資金調達計画の額については、様式2-3（収支計画）に記載する各年度の事業遂行に必要な資金を上回るように計画され、資金不足に陥らないように担保されていること	

別紙2

審査項目表

評価項目		配点	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：6点】	(1) 事業の実施体制・安定性	【3点】	<ul style="list-style-type: none"> 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(案件数)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 ④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 ⑤バックアップ体制についての方針が示されている
	(2) 工程計画	【3点】	<ul style="list-style-type: none"> ①工程計画の無理のない適切さ ②各業務における業務遂行方法や配慮事項の具体性 ③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. 荒本住宅C棟等及びその他施設等の整備等に関する事項 【配点：24点】	(1) 施設計画に関する全般、住棟・住戸計画	【6点】	<ul style="list-style-type: none"> ①市営住宅の日照、通風、プライバシー等を確保した住棟・住戸計画、適切な動線計画に基づく良好な住環境の形成 ②居住者の利便性等に配慮した施設計画・コンセプト ③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 ④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	【3点】	<ul style="list-style-type: none"> ①防災・防犯などの安全安心面での配慮 ②近隣の居住者や通行者等に対する竣工後における安全・防犯への配慮等
	(3) 意匠・景観・周辺環境への配慮、まちづくり・コミュニティの形成への配慮	【5点】	<ul style="list-style-type: none"> ①周辺地域に対して極端な日影、圧迫感、風害、電波障害等を生じないような配慮等 ②周辺の景観と調和が取れた意匠デザイン ③周辺に対し閉鎖的でない外構デザイン等 ④住棟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、

			<p>EVホール等)</p> <p>⑤地域コミュニティの活性化につながる屋外空間（外構、敷地内通路、植栽、オープンスペースの有効活用等）の提案等</p>
	(4)ユニバーサルデザインへの配慮	【3点】	<p>①ユニバーサルデザインなど高齢者や障がい者、子育て世帯等に配慮した住みやすい計画（敷地内外、住棟、住戸）の提案</p> <p>②居住施設としての安全性・快適性の確保等</p> <p>③将来的な生活スタイルの変化への対応等</p>
	(5)地球環境・環境共生への配慮	【5点】	<p>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</p> <p>②省エネルギー、省CO₂への配慮</p> <p>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</p> <p>④事業者が目指すCASBEE取得ランクについての提案等</p> <p>⑤熱の効率的利用や熱負荷低減のための断熱性能の向上についての提案</p>
	(6)周辺へのプライバシー対策への配慮、圧迫感の緩和への配慮	【3点】	<p>①周辺住宅等のプライバシーの確保への配慮</p> <p>②周辺住宅の生活環境を侵すことのない配慮等</p> <p>③隣接民家へ圧迫感を与えない建物配置等の配慮</p>
3. 施工計画に関する事項 【配点:12点】	(1)解体の工法の工夫	【4点】	<p>①解体時の工期短縮及び安全対策への配慮等</p> <p>②解体中の周辺地域への騒音・振動、粉塵等の配慮</p> <p>③安全かつ効率的な解体の工夫</p>
	(2)搬入出の安全性	【4点】	<p>①搬入出における安全性確保の工夫</p> <p>②工事中における近隣住民の安全確保や交通障害の軽減など、周辺環境への配慮等</p>
	(3)建設の工法の工夫	【4点】	<p>①建設時の工期短縮・品質保持・安全対策への配慮等</p> <p>②建設中の周辺地域への騒音・振動、粉塵等の配慮</p>

4. 維持管理に関する事項 【配点：8点】	(1) ライフサイクルコスト計画、管理・更新の容易性、使用資材の耐候性・耐久性	【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 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 ③ 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、保守点検、維持管理、修繕・改修等の容易さへの配慮等 ④ 維持管理の容易性に配慮された設備計画の工夫 ⑤ 選定する使用資材の耐候性・耐久性への配慮
	(2) 入居者への配慮	【3点】	① 入居者の修繕費用を抑える工夫 ② 入居者による清掃等の管理のしやすさ
5. 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、円滑に業務を進めるための人員・体制	【5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 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 ③ 入居者の負担軽減や一時多量ゴミ等の発生抑止に対する工夫
6. 地元産業への貢献 【配点：4点】		【4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 市内企業への発注額

※市内企業とは、市内に本社・本店を有する企業を指す。

※事業者からの直接注文（一次下請業者）までとする。

※「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	$\text{配点} \times \frac{\text{提案された市内企業への発注予定額}}{\text{提案された市内企業への発注予定額のうち最高額}}$ (4点のうち3点)