

八尾市営西郡住宅（14 号館～18 号館）建替事業  
落札者決定基準

令和 4 年 5 月 9 日

八尾市

## 目次

|    |                    |   |
|----|--------------------|---|
| 1  | 落札者決定基準の位置づけ ..... | 1 |
| 2  | 最優秀提案者選定の概要 .....  | 1 |
| 3  | 資格審査 .....         | 3 |
| 4  | 提案審査 .....         | 3 |
| 5  | 落札者の決定 .....       | 4 |
| 別紙 | 市内業者契約率の算定 .....   | 9 |

## 1 落札者決定基準の位置づけ

この落札者決定基準（以下「本基準」という。）は、八尾市（以下「市」という。）が八尾市営西郡住宅（14号館～18号館）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、最優秀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、入札に参加しようとする者に交付する入札説明書等と一体のものとして扱う。

## 2 最優秀提案者選定の概要

### （１）最優秀提案者選定の方法

最優秀提案者の選定の方法は、競争性の担保及び透明性・公平性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札とする。

本事業は、市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務を通じて、PFI事業者に効率的・効果的なサービスの提供を求めるものである。

最優秀提案者の選定に当たっては、入札価格及び各業務に関する能力を総合的に評価する。

### （２）審査の進め方

審査は、第一次審査として入札参加資格の有無を判断する「資格審査」、第二次審査として提案内容を評価する「提案審査」の２段階にて実施する。

「資格審査」は、入札参加資格を確認するための審査であり、その結果は「提案審査」に影響しない。

「提案審査」は、入札書に記載された入札金額が、予定価格から消費税及び地方消費税相当額を減じた額以下であることの確認や、要求水準の達成状況を確認する「基礎審査」と、入札価格や提案内容を様々な視点から評価する「総合評価」を行う。（図1参照）

### （３）審査体制

市が設置した「八尾市営西郡住宅（14号館～18号館）建替事業者選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）は、表1に示す5名の委員により構成される。

表1 選定委員会の委員

| 氏名（敬称略） | 所属機関（団体）等          |
|---------|--------------------|
| 岡 絵理子   | 関西大学 環境都市工学部 教授    |
| 奥富 利幸   | 近畿大学 建築学部 教授       |
| 西村 久美子  | 弁護士                |
| 宮本 豪    | 公認会計士／有限責任監査法人トーマツ |
| 室崎 千重   | 奈良女子大学 生活環境学部 准教授  |

（委員の順序は五十音順で掲載）

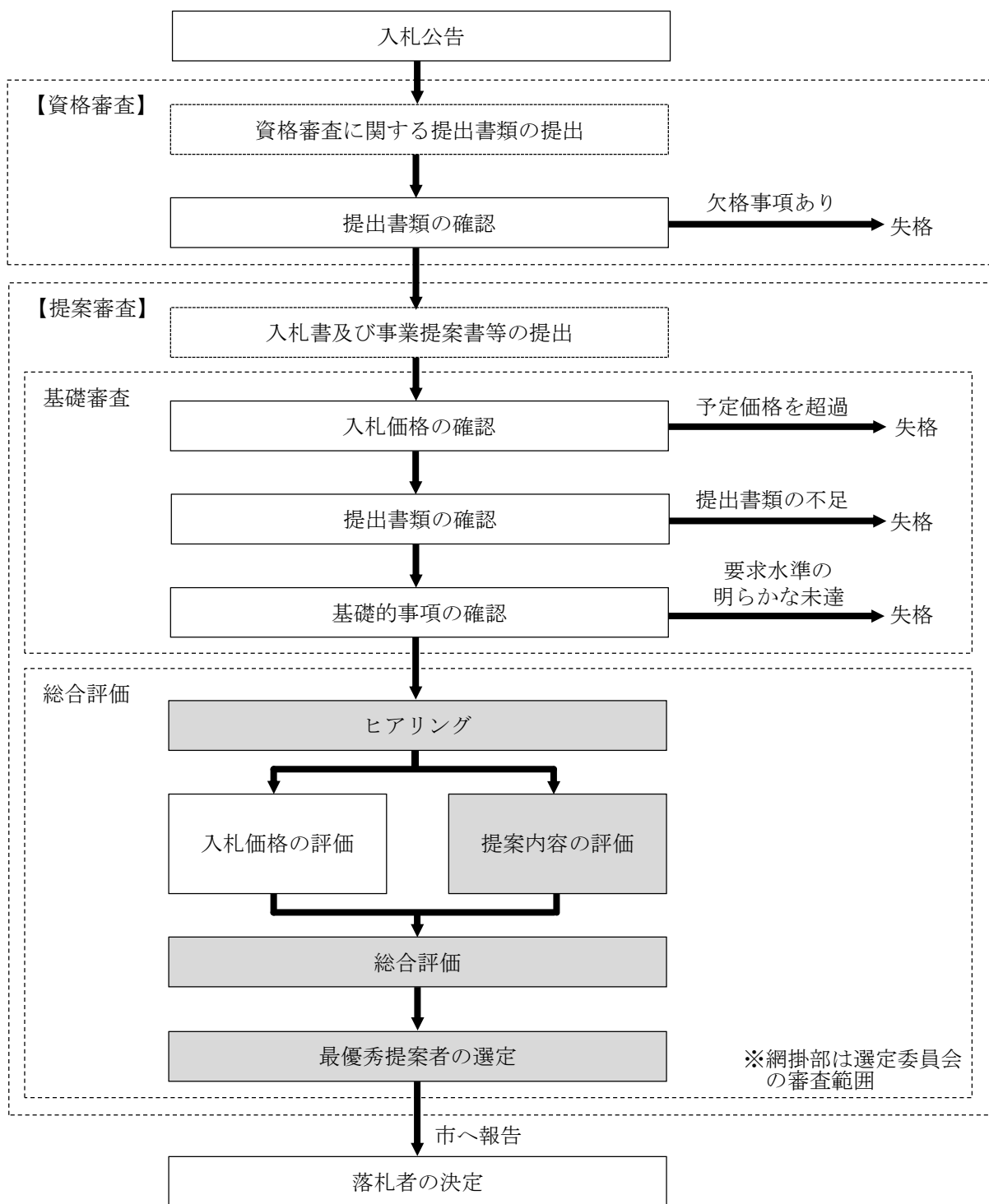


図1 審査の進め方

### 3 資格審査

応募グループからの資格審査に関する提出書類をもとに審査を行う。資格審査の結果、入札参加資格を充足していない応募グループは、失格とする。なお入札参加資格は、入札説明書に示す。

### 4 提案審査

#### (1) 基礎審査

市は、入札参加者の提案内容が次の基礎審査項目を充足していることを確認する。

##### ア 入札価格の確認

市は、入札書に記載された金額が予定価格以下であることの確認を行う。  
予定価格を上回っている入札書を提出した入札参加者は失格とする。

##### イ 提出書類の確認

市は、提出を求めている書類が全て揃っているか、指定した様式に必要事項が記載されているか、記載内容に矛盾や齟齬がないか等の提出書類の確認を行う。  
提出書類が不足する場合は失格とする。

##### ウ 基礎的事項の確認

市は、事業提案書に記載された内容が、要求する水準及び性能に適合していることを「要求水準書」「様式 G-02 基礎的事項に関する確認書」「様式 G-03 住宅性能評価の等級に関する確認書」に基づき確認する。事業提案書の内容に市の要求する水準及び性能を明らかに満たさない事項がある場合には失格とすることがある。

#### (2) 総合評価

##### ア ヒアリング

基礎審査を通過した入札参加者に対して、ヒアリングを行う。  
なお、新型コロナウイルスの感染拡大防止に努めるため、対面によるヒアリングの実施が困難となる場合は、リモートによるヒアリングに変更する場合がある。

##### イ 入札価格の評価

入札参加者の入札価格に対して、以下の考え方に基づいて点数化を行う。なお、算出された点数の小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までの数値とする。

$$\text{入札価格評価点} = 100 \times (\text{入札参加者中、最低の入札価格} / \text{各入札参加者の入札価格})$$

##### ウ 提案内容の評価

提案内容を表3に基づき採点する。なお、採点基準による採点は、評価項目ごとに各委員が評価し、各委員の平均点の小数点以下第3位を四捨五入して算出する。

提案内容の評価項目、具体的な項目、評価の視点、配点等は表4のとおりである。

表3 評価項目ごとの採点基準

| 評価 | 評価内容    | 採点基準    |
|----|---------|---------|
| A  | 優れた提案   | 配点×1.00 |
| B  | やや優れた提案 | 配点×0.75 |
| C  | 一般的な提案  | 配点×0.50 |
| D  | やや劣った提案 | 配点×0.25 |

## エ 総合評価

入札価格評価点（100点満点）と提案内容評価点（100点満点）を合計して総合評価点を算出する。

$$\text{総合評価点（200点）} = \text{入札価格評価点（100点）} + \text{提案内容評価点（100点）}$$

## 5 落札者の決定

選定委員会は、入札参加者の提案内容に対して、総合評価点が最も高い提案を行った者を最優秀提案者として選定するとともに、その他の順位を決定する。

ただし、総合評価による得点の最も高い提案が同点で複数ある場合には、同点の者の中から「2（1）⑥良好な地域コミュニティの形成」の評価が最も高い提案を行った者を最優秀提案者として選定し、市に報告する。

また、入札参加者における提案内容の評価点が60点を下回る場合は、最優秀提案者として選定しない場合もある。

市は、選定委員会による審査結果の報告を踏まえ、最優秀提案者を落札者として決定する。

表 4 評価項目の具体的な項目及び評価の視点等

| 評価項目             |                   | 評価の視点                                                                                             | 様式                 | 配点 |
|------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----|
| 1 基本方針及び事業実施体制等  |                   |                                                                                                   |                    | 15 |
| (1) 本事業に関するコンセプト |                   | ・ 本事業のコンセプトが西郡住宅を取巻く課題や、本事業の方針を踏まえたものになっているか。                                                     | 様式<br>G-04         | 5  |
| (2) 事業実施体制       | ①実施体制             | ・ 代表企業及び構成企業における、役割及び責任分担の適切性<br>・ 市への報告、連絡、協議の仕組みや方法<br>・ セルフモニタリングの仕組みや方法                       | 様式<br>G-05         | 5  |
|                  | ②事業収支計画及びリスク管理    | ・ 事業費やスケジュールの適切性<br>・ 資金調達の方法<br>・ 予期せぬ費用負担等への対応方法<br>・ 想定されるリスクの分析<br>・ リスクの低減策や防止策<br>・ 保険付保の有無 | 様式<br>G-06<br>G-22 | 5  |
| 2 市営住宅整備         |                   |                                                                                                   |                    | 60 |
| (1) 建替基本方針       | ①多世代が住まう多様な住宅供給   | ・ 幅広い世帯の入居を促す、型別供給やコミュニティの醸成<br>・ 将来の入居世帯構成の変化に対応できる可変性のある住宅整備                                    | 様式<br>G-07         | 4  |
|                  | ②居住性能並びに維持管理性能の向上 | ・ 耐震性能、耐火性能、防犯性能、居住性能の向上<br>・ ライフサイクルコストを見据えた維持管理への配慮                                             | 様式<br>G-08         | 4  |
|                  | ③安心安全な生活の実現       | ・ 安全が確保された魅力ある歩行者空間<br>・ 外灯の配置、見通し確保、侵入防止などの防犯対策<br>・ 停電等の災害対策                                    | 様式<br>G-09         | 4  |

| 評価項目       |                       | 評価の視点                                                                                                                                | 様式         | 配点 |
|------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----|
|            | ④ユニバーサルデザインによる居住環境の整備 | ・ユニバーサルデザインの考えを取り入れた生活しやすい環境づくり                                                                                                      | 様式<br>G-10 | 4  |
|            | ⑤周辺環境への配慮             | ・階数を抑え、長大壁面を避けるなど、周辺環境と調和する住環境整備<br>・団地及び地域の住環境向上に資する緑地やオープンスペースの整備                                                                  | 様式<br>G-11 | 4  |
|            | ⑥良好な地域コミュニティの形成       | ・周辺地域を含めた多世代が共生できるコミュニティを実現する住宅整備<br>・入居者間の交流を促進するコミュニティルーム（スペース）<br>・近隣住民や入居者間の良好なコミュニケーションを形成できる施設計画<br>・西郡住宅への愛着醸成を誘発する建替住宅等のデザイン | 様式<br>G-12 | 8  |
| (2) 住棟住戸計画 | ①配置計画等                | ・入居者の日常動線を考慮した建替住宅及び付帯施設の配置や敷地内通路等の計画<br>・浸水想定に対する配慮                                                                                 | 様式<br>G-13 | 4  |
|            | ②住戸内計画                | ・機能的かつ安全で快適な居住空間の整備<br>・入居者にとって使いやすい間取り、建具、設備計画<br>・車いす住戸整備に対する配慮                                                                    | 様式<br>G-14 | 4  |
|            | ③環境配慮                 | ・省エネルギー設備やリサイクル材の採用など低炭素化に向けた取り組み<br>・CASBEE による評価内容<br>・ZEH-M Oriented 等の環境配慮に資する公的認証取得に向けた取り組み                                     | 様式<br>G-15 | 4  |



| 評価項目            |              | 評価の視点                                                                                                                                                          | 様式         | 配点 |
|-----------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----|
|                 | ④維持管理への配慮    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ライフサイクルコスト削減に向けた提案</li> <li>・維持管理や更新の容易性を高めた住宅整備</li> <li>・計画修繕や空家修繕に対する配慮</li> </ul>                                  | 様式<br>G-16 | 4  |
| (3) コミュニティづくり支援 |              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティづくり支援業務の位置付けと役割</li> <li>・交流サロン、住まいづくり意見交換会、生活ルールづくりワークショップの企画及び運営案</li> <li>・移転者に配布する「生活ルールブック」のアイデア</li> </ul> | 様式<br>G-17 | 8  |
| (4) 施工計画        | ①施工体制        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・無理のない施工体制や施工計画</li> <li>・施工品質確保への取り組み</li> <li>・災害の発生防止策及び万一の事故発生時の対応</li> </ul>                                       | 様式<br>G-18 | 4  |
|                 | ②近隣及び入居者への配慮 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の生活環境への影響を最小限に抑える対策</li> <li>・近隣及び入居者に対する安全確保や周知方法</li> <li>・近隣及び入居者に対する説明会の開催や対応窓口</li> </ul>                       | 様式<br>G-19 | 4  |
| 3 入居者移転支援       |              |                                                                                                                                                                |            | 10 |
| 事業実施体制及び事業実施計画  |              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・人員配置や休日夜間等の対応等の業務実施体制</li> <li>・高齢者等にも配慮した円滑な移転実施計画</li> <li>・各種書類の記入回収に関する工夫</li> </ul>                               | 様式<br>G-20 | 10 |
| 4 地域経済等への配慮     |              |                                                                                                                                                                |            | 15 |
| (1) 地域社会に対する貢献  |              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域及び市内での消費や雇用の拡大等に係る提案</li> <li>・本事業を通じた地域のまちづくりに対する貢献</li> </ul>                                                      | 様式<br>G-21 | 7  |

| 評価項目        | 評価の視点                                                                                                                                                                          | 様式         | 配点 |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----|
| (2) 市内業者契約率 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市内業者契約率の評価<br/>[市内企業発注率]</li> <li>40%以上… 8 点</li> <li>30%以上 40%未満… 6 点</li> <li>20%以上 30%未満… 4 点</li> <li>10%以上 20%未満… 2 点</li> </ul> | 様式<br>F-04 | 8  |

## 別紙 市内業者契約率の算定

入札参加者の市内業者契約率の算定対象となる市内発注予定額は、図2の2重線で囲まれた市内構成員、市内1次協力会社、市内2次協力会社への契約予定額の合計とする。

なお、市内企業発注率の算定方法と配点については、表5に示す通りとする。

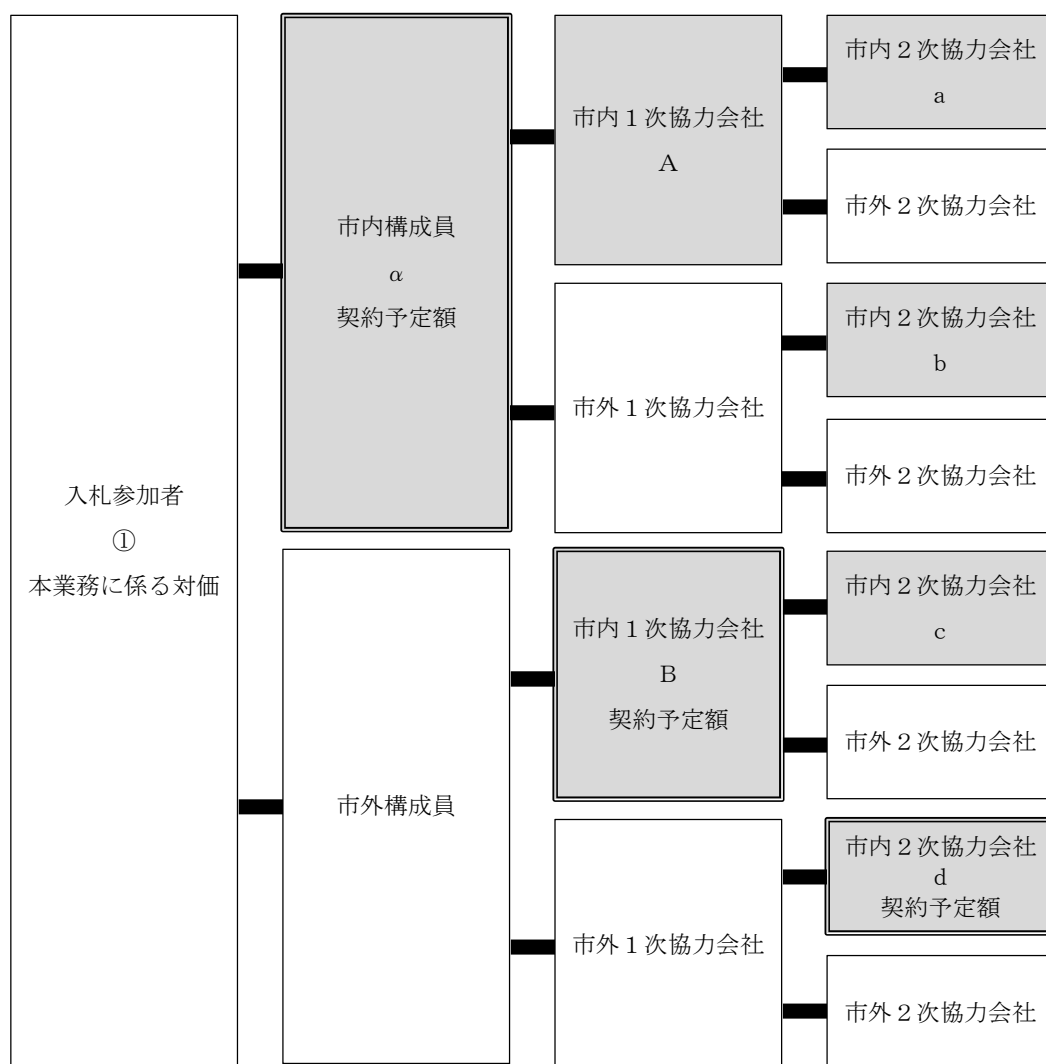


図2 市内企業契約率の算定対象となる市内企業への発注予定額

表5 市内業者契約率の算定方法及び配点

| 市内業者契約率の算定方法                         | 市内業者契約率     | 配点 |
|--------------------------------------|-------------|----|
| 市内発注予定額(α + B + d)／本業に係る対価①×100<br>% | 40%以上       | 8  |
|                                      | 30%以上 40%未満 | 6  |
|                                      | 20%以上 30%未満 | 4  |
|                                      | 10%以上 20%未満 | 2  |