

豊中市営西谷住宅建替事業  
審査基準

令和5年（2023年）7月12日

豊中市



## 目 次

1	優先交渉権者の選定方法 .....	1
2	一次審査における評価基準（20点／200点） .....	3
3	二次審査における評価基準（180点／200点） .....	3
4	優先交渉権者の選定 .....	8
5	優先交渉権者及び次点候補者の決定 .....	8

## 1 優先交渉権者の選定方法

### (1) 本審査基準の位置づけ

本審査基準（以下「本基準」という。）は、豊中市（以下「市」という。）が豊中市営西谷住宅建替事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という）を選定するに当たって、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、豊中市営西谷住宅建替事業公募型プロポーザル募集要項（以下、「募集要項」という。）等と一体のものとして扱う。

### (2) 事業者選定の方法

事業者選定の方法は、公募型プロポーザル方式とする。

本事業は、市営住宅整備業務、入居者移転支援業務及び用地活用業務を通じて、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。

優先交渉権者及び次点候補者（以下「優先交渉権者等」という。）の選定に当たっては、提案価格及び各業務に関する能力を総合的に評価する。

### (3) 事業者選定委員会の設置

事業者選定の審査については、外部委員で構成する「豊中市公民連携手法による公共施設整備等事業者選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）を設置し、一次審査（書類審査）及び二次審査（書類審査及び面接審査）において審査を行い、優先交渉権者等を選定する。

### (4) 審査の流れ

審査は、次頁（図1参照）のとおり実施し、評価点数の合計による総合評価で最高得点を得た事業者を優先交渉権者として選定する。

ただし、二次審査における結果が配点の50%未満（90点未満）となる提案者は、順位が1位の場合であっても優先交渉権者（2位の場合は次点候補者）として選定しない。

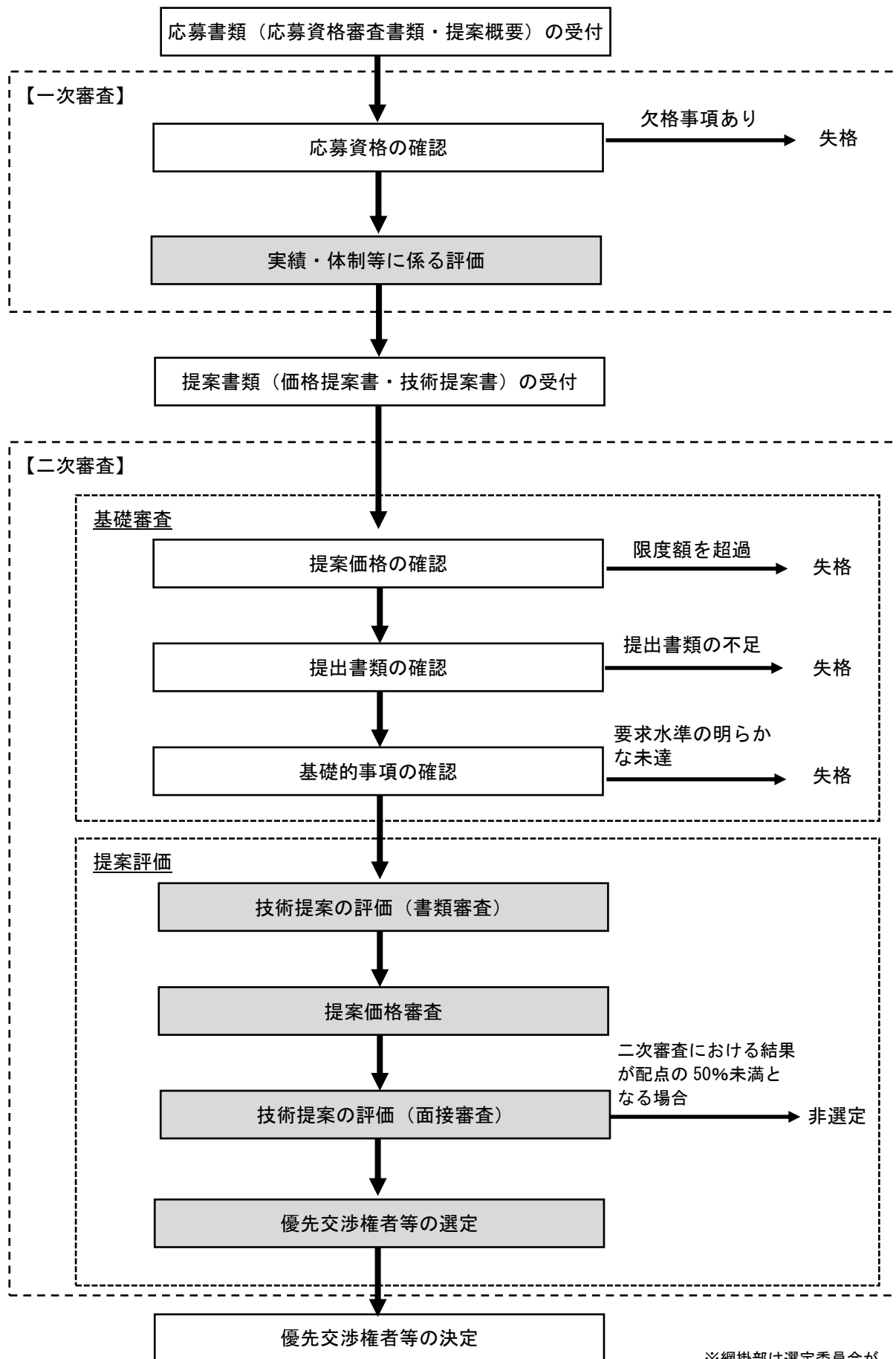


図1 審査の流れ

※網掛部は選定委員会が主に行う。

## 2 一次審査における評価基準（20点／200点）

提出された応募書類の内容と下記評価項目を踏まえ、二次審査への応募を求める者を選定する。ただし、応募申込後に、募集要項に示す応募資格を満たさなくなった場合は、原則として、応募資格を有しないものとし、応募は無効とする。

評価項目	評価の視点	配点
1 事業者の規模・業務実績	・各業務において十分な実績がある	4
2 担当者（業務責任者、現場代理人・監理技術者、設計管理技術者、工事監理管理技術者）の資格・経験年数・業務実績	・担当者の十分な経験や、本業務と同種又は類似する設計・施工の業務件数が一定数ある	10
3 実施体制	・本業務遂行のための専門性や経験を有する適切な人員配置及び役割分担を整えている ・本市への連絡・調整・報告が速やかに行える体制が整えられている ・市内業者が事業者に3者以上含まれているか	6

評価項目	評価の視点	配点
4 過去3年以内の処分歴	・公募開始日から過去3年以内に業務停止処分を受けている	-10

## 3 二次審査における評価基準（180点／200点）

### （1）基礎審査

市は、応募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 提案価格の確認

市は、提案価格に記載された金額が限度額以下であることの確認を行う。

限度額を上回っている場合は失格とする。

#### 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、技術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11-4③号 基礎的事項に関する確認書」に基づき確認する。技術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) 提案評価

### ア 技術提案内容の評価

技術提案内容について、表3に基づき評価点を算出する。なお、評価点は、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。

技術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 評価の段階に基づく評価点算出方法

評価の段階		評価点
A	非常に優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.75
C	概ね達成している	配点×0.50
D	やや不十分である	配点×0.25
E	不十分である	配点×0.00

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	配点
1 基本方針及び事業実施体制等			10
(1) 本事業に関する基本的な考え方		・本事業のコンセプトが西谷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	5
(2) 事業実施体制	①代表企業、構成企業の適切性	・代表企業、構成企業に係る経営状況、財務状況の安定性・健全性	1
	②事業収支計画の適切性及びリスク管理	・資金調達の方法 ・事業資金の不足（予期せぬ費用負担等）への対応方法 ・事業費やスケジュールの適切性 ・想定されるリスクの分析 ・リスクの低減策や防止策 ・保険付保の有無	4
2 市営住宅整備			70
(1) 団地計画	①意匠・景観	・建物の色彩、デザイン等、まちなみの景観に与える影響への配慮 ・市道東豊中町第86号線に面する部分の活用用地と市営住宅を一体的にとらえた、建物の意匠や外構空間の調和と沿道景観の形成 ・自転車置場等の配置の景観への配慮	5
	②環境への配慮	・隣接する戸建住宅等に与える日影や圧迫感等への配慮 ・省エネルギーや再生可能エネルギーの積極的な活用 ・壁面の後退、植栽等により周辺住民のプライバシー確保に配慮	10

評価項目	評価の視点	配点													
③緑化等	<ul style="list-style-type: none"> <li>地球温暖化対策やヒートアイランド対策</li> <li>ZEH Oriented 基準の省エネ性能の確保</li> <li>環境負荷を低減できる材料の選択</li> </ul>														
	<ul style="list-style-type: none"> <li>団地内通路沿いの緑化</li> <li>市道東豊中町第 86 号線の沿道緑化については、連続する緑地空間の確保</li> </ul>	4													
	<p>【緑化率の確保への加点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅整備用地に占める緑化率の提案に対して評価する。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="667 667 1241 996"> <thead> <tr> <th>市営住宅整備用地に対する緑化率</th> <th>点数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30%以上</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>29%</td> <td>0.8</td> </tr> <tr> <td>28%</td> <td>0.6</td> </tr> <tr> <td>27%</td> <td>0.4</td> </tr> <tr> <td>26%</td> <td>0.2</td> </tr> <tr> <td>26%未満</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	市営住宅整備用地に対する緑化率	点数	30%以上	1	29%	0.8	28%	0.6	27%	0.4	26%	0.2	26%未満	0
市営住宅整備用地に対する緑化率	点数														
30%以上	1														
29%	0.8														
28%	0.6														
27%	0.4														
26%	0.2														
26%未満	0														
④安全・防犯	<ul style="list-style-type: none"> <li>歩車分離を行う等歩行者に安全な計画</li> <li>防犯灯や街灯等の配置、可能な限り死角を生じないように、見通しの確保</li> <li>東側斜面地の安全性の確保</li> </ul>	5													
⑤ユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者、障害者等誰もが安全に生活できるよう、住戸内、住棟内に加え、通路、階段、駐車場等敷地内の整備にあたっての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</li> <li>特に、住戸内、住棟内については、入居者のライフステージに合わせて求められる機能や性能（子育て期の安全確保や事故防止、高齢期の安全確保や事故防止と自立生活支援等）を、その時々発揮できるような工夫、配慮</li> </ul>	5													
⑥良好なコミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> <li>良好なコミュニティの形成のための、市営住宅と活用用地の一体性への配慮</li> <li>集会所や公園・広場等の連携</li> <li>生活動線の住民同士の出会いや見守りへの配慮</li> <li>周辺住民も含めた多様な交流や関係性が創出されるオープンスペースやネットワーク形成</li> </ul>	7													



評価項目		評価の視点	配点
	⑦維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ライフサイクルコストの観点から、将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上への配慮</li> <li>・使用する資材や設備機器等の選定にあたる、修繕や更新時のコスト縮減、耐候性や耐久性への配慮</li> </ul>	5
	⑧周辺道路等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市道東豊中町第86号線の拡幅部分での魅力ある歩道空間づくりとともに、市営住宅整備用地及び活用用地内の建物(住棟等)や付帯施設との関係等の利便性への配慮</li> </ul>	3
(2) 住棟住戸計画	①配置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各住戸タイプのバランスのよい整備</li> <li>・入居者の仮移転負担の軽減への配慮</li> <li>・防犯性の向上に努めるとともに、良好な住居環境を確保できるよう日照・通風・プライバシーの確保等への配慮</li> <li>・駐車場、集会所他の付帯施設の適正な配置</li> <li>・周辺住民を含めた多世代の住民間のコミュニケーションが生まれる場所として、集会所と公園・広場等のオープンスペースが一体となった配置</li> </ul>	5
	②住戸内計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機能的かつ安全で快適な居住空間の整備</li> <li>・使いやすい間取り、建具、設備計画</li> <li>・車いす住戸整備に対する配慮</li> </ul>	5
(3) 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>・工期短縮に向けた提案</li> </ul>	5
	②安全管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事故等の災害の発生防止策・万一の事故発生時の対応</li> </ul>	5
	③近隣及び入居者への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・騒音・振動・塵埃等周辺の生活環境への影響を最小限に抑える対策</li> <li>・近隣住民及び入居者に対する安全確保や周知方法</li> <li>・近隣住民及び入居者に対する説明会の開催や対応に対する提案</li> </ul>	5

評価項目		評価の視点	配点
3 入居者移転支援			15
(1) 事業実施体制		<ul style="list-style-type: none"> <li>円滑な移転支援が実施可能な人員配置や業務実施体制の確保</li> <li>休日夜間等の対応等、入居者が気軽に相談できる窓口対応の提案</li> </ul>	5
(2) 事業実施計画		<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者や障害者等にも配慮した円滑な移転実施計画</li> <li>意向把握、移転に関する説明にあたっての入居者への配慮</li> <li>入居者の要望、苦情等や想定外の事態への対応策</li> <li>仮移転期間中の安否確認・緊急事態の対応策</li> <li>各種書類の記入、回収に関する工夫</li> <li>引越手続きが困難な高齢者や障害者等のニーズに応じた引越手続きに関する諸手続きの支援策</li> </ul>	10
4 用地活用に関する計画			20
(1) 活用の方針		<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺地域との調和や環境への配慮</li> <li>戸建住宅を整備する場合、ZEH 基準の省エネ性能、共同住宅を整備する場合、ZEH Oriented 基準の省エネ性能を確保</li> <li>地球温暖化の防止や循環型社会の形成に資する等、特色ある計画</li> <li>多様な世代や入居者ニーズに対応した、地域のまちづくりに資する提案</li> </ul>	10
(2) 活用計画	① 事業実施の確実性	<ul style="list-style-type: none"> <li>需要、収支予測等確実かつ安定的な事業実施に関する提案</li> </ul>	5
	② 地域のまちづくりへの配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域コミュニティの維持、醸成への配慮</li> <li>地域の価値を高め、若年層が魅力を感じる良質な住宅供給と住環境整備</li> </ul>	5
5 地域経済等への配慮			5
(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>	5

#### イ 提案価格の審査

応募者の提案価格に対して、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。

$$\text{提案価格評価点} = 60 \times (\text{応募者中、最低の価格評価額} / \text{当該応募者の価格評価額})$$

$$\text{※価格評価額} = \text{提案価格 (市営住宅整備等に係る対価)} - \text{活用用地の対価}$$

#### ウ 技術提案の評価（面接審査）

基礎審査を通過した応募者に対して、面接審査（ヒアリング等）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、対面による実施が困難となる場合は、リモートによる実施に変更する場合がある。

#### エ 二次審査の評価点

提案価格評価点（60点満点）と技術提案内容評価点（120点満点）を合計して総合評価点を算出する。

$$\text{二次審査の評価点 (180点)} = \text{提案価格評価点 (60点)} + \text{提案内容評価点 (120点)}$$

### 4 優先交渉権者の選定

選定委員会は、一次審査及び二次審査の総合評価点が最も高い者を優先交渉権者、次点の者を次点候補者として選定する。この場合において、最高点が同点数で2者以上あるときは、二次審査の評価点が最も高い者を最上位とし、さらに同点の場合は、技術提案内容評価点が最も高い者を最上位とし、さらに同点の場合は、くじにより選定する。

$$\text{総合評価点 (200点)} = \text{一次審査の評価点 (20点)} + \text{二次審査の評価点 (180点)}$$

### 5 優先交渉権者及び次点候補者の決定

市は、選定委員会の選定結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点候補者を決定する。