

# 大阪市営住宅管理システムの再構築に係る調達支援業務委託

## 落札者決定基準

令和8年2月

大阪市都市整備局

## 1 基本的な考え方

落札者の決定は、入札参加者から提出された提案書の評価である「技術評価点」に、入札価格の評価である「価格評価点」を加算する一般競争入札方式（総合評価落札方式）を採用し、予定価格などの制限の範囲内において入札があった者のうち、「総合評価点」の最も高い入札者を落札者とする。

なお、技術の評価にあたっては、本市にとっての有利性及び客観性の確保のため、本市において設置する総合評価一般競争入札評価会議において、学識経験を有する者（以下「評価委員」という。）の意見を聴くものとする。

### (1) 提案内容の評価

提案内容について、「2 提案内容の評価」及び別紙「大阪市営住宅管理システムの再構築に係る調達支援業務委託 提案書評価表」（以下「提案書評価表」という。）に基づき、提案内容の評価し、「技術評価点」を与える。

### (2) 入札価格の評価

入札価格については、「3 入札価格の評価」の計算式に基づき、入札価格に対する点数（以下「価格評価点」という。）を与える。

### (3) 総合評価の方法及び落札者の決定方法

(1) 及び (2) により評価した、「技術評価点」及び「価格評価点」の合計点（以下「総合評価点」という。）が最も高い者を落札者とする。

「技術評価点」と「価格評価点」の比率については、3対1とする。入札参加者の獲得する「総合評価点」は、「技術評価点(150点満点)」と「価格評価点(50点満点)」の単純和とする。

技術評価点 (150点満点)	+	価格評価点 (50点満点)	=	総合評価点 (200点満点)
-------------------	---	------------------	---	-------------------

### (4) 有効数字

「技術評価点」及び「価格評価点」の算出にあたっては、小数点以下1桁までを有効とし、小数点以下2桁目で四捨五入する。

### (5) 「総合評価点」の最も高い者が2以上あるとき（同点のとき）の対応

ア 入札参加者それぞれの「技術評価点」、「価格評価点」が異なる場合

「技術評価点」が最も高い者を落札者とする。

イ 入札参加者それぞれの「技術評価点」、「価格評価点」が同じ場合

「技術評価点」のうち、評価項目「業務実施体制」が最も高い者を落札者とする。

ウ 入札参加者それぞれの「技術評価点」、「価格評価点」、「評価項目『業務実施体制』」の評価点」が同じ場合

別途日を定め、くじ引きにより決定する。

## 2 提案内容の評価

入札参加者から提出された提案書を書面審査し、「技術評価点」に関する各評価項目毎に、記述・提案された内容の評価を行う。なお、必要に応じて提案内容の確認を行う場合がある。

### (1) 評価項目の大分類の設定、配点

次のとおり評価項目の大分類及び配点を設定する。

- I 目的・方針 : 20 点
- II 業務実施体制 : 70 点
- III 業務支援 : 60 点

(2) 技術評価点の計算

技術評価点の計算は、次の式にて行う。また、技術評価点が 85 点未満である場合、落札者としな

$$\text{技術評価点} = \text{各評価項目の項目評価点の合計}$$

【項目評価の考え方】

各評価項目に対しての評価点数で判定するものとし、具体的な評価項目は別紙「提案書評価表」のとおりである。

評価点数による判定は、各評価項目に対して「5点」「4点」「3点」「2点」「1点」「0点」の6段階の評価点数で判定するものとし、本市で想定しているレベルの提案であれば「3点」とする。非常に高いレベルの提案は「5点」、非常に低いレベルの提案は「1点」とし、基準点と「5点」及び「1点」との中間レベルの提案については、それぞれ「4点」、「2点」とする。記述・提案がないものは「0点」とする。

また、評価項目の重要度に応じて、それぞれ1～5点の項目加重点を評価項目ごとに設定しており、評価点数で判定する各評価項目の項目評価点の計算は、次の式にて行う。

$$\text{項目評価点} = \text{評価点数} \times \text{項目加重点}$$

なお、各評価項目の評価点が、1項目でも0点の場合には、落札者としな

(3) 提案書の不評価について

提案書本編の総ページ数が 50 ページ（表紙及び補足資料を含む）を超えた場合、また、提案書作成の条件を大きく逸脱している場合は、提案書の評価を行わず、落札者としな

3 入札価格の評価

価格評価点は次のとおり算定する。

$$\text{価格評価点} = 50 \text{ 点} \times (1 - (\text{入札金額} \div \text{入札予定価格}))$$

※「価格評価点」の算出にあたっては、小数点以下1桁までを有効とし、小数点以下2桁目で四捨五入する。なお、入札参加者の入札金額が本件の予定価格を上回った場合は、その時点で失格となり、落札者としな

4 その他失格事由

次のいずれかに該当した場合は、評価対象から除外する。

- (1) 評価委員もしくは本市職員に対して、直接、間接を問わず、故意に接触を求めること
- (2) 他の入札参加者と提案内容またはその意思について相談を行うこと
- (3) 提出書類に虚偽の記載を行うこと
- (4) その他評価結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行うこと

大阪市営住宅管理システムの再構築に係る調達支援業務委託 提案書評価表

(別紙)

評価項目 【仕様書対応箇所】		提案書記載事項	評価ポイント	評価 点数	項目 加重 点	項目 評価 点
目的・方針	目的・方針 【2(1)背景と 目的】	・本業務の目的や方針を十分に理解した上で、事業者としての基本的な考え方、方針、目標について記述すること。	・本業務の目的や方針を十分に理解した上で、本委託業務を実施するにあたっての事業者としての基本的な考え方、方針、目標が明確に示されているか。  ・具体性・実現性はあるか。	5	2	10
	実施計画 【5(8)プロジェ クト管理】	・事業者と発注者の役割分担を示すこと。  ・業務遂行のための効率的なプロジェクト管理手法、工程(各作業の実施期間、管理項目、会議等のスケジュール)について記述すること。  ・法令等の改正や社会情勢の変化等に伴い、発注者から見直し等の要望があった場合の対応方針について記述すること。	・事業者と発注者の役割分担が明確に示されているか。  ・業務遂行のための効率的なプロジェクト管理手法、工程に具体性・実現性があり、発注者の負担軽減が十分に考慮されているか。  ・発注者からの要望に対して迅速・柔軟に対応できるか。	5	2	10
業務実施体制	同種又は類似業務実績 【7実施体制】	・国、都道府県、特別区、政令指定都市、地方住宅供給公社、UR 都市機構のいずれかが発注した本業務と同種又は最も類似する業務を取り上げ、具体的な業務の概要及び業務の専門的特徴、発注者名(記述できない場合は、発注した機関の規模を示すこと。)等を記述すること。	・提案書に記載された同種又は類似(※)業務実績の内容が本業務と近似したものとなっているか。  ※同種は公営住宅管理システムの調達支援業務、類似は公的賃貸住宅管理システムの調達支援業務等とするが、範囲は限定しない。	5	4	20
	専門知識・経験 【7実施体制】	・配置予定従事者の業務経験年数、役割、専任の有無、専門分野、担当する業務分野、資格、同種又は類似(※)業務実績(同種又は類似業務における参画の有無・担当した業務)等を記述すること。  ※その他の職歴・業務経歴等における同種は公営住宅管理システムの調達支援業務、類似は公的賃貸住宅管理システムの調達支援業務とする。	・従事者が本業務を適切かつ柔軟に実施するため次の項目にかかる専門知識・実績を全従事者の合計で3つ以上有しているか。  (1)各種手続きのオンライン化 (2)DX推進及び業務プロセスの見直し (3)情報セキュリティ対策 (4)マイナンバーカードの利活用 (5)データ不突合防止対策	5	5	25
	実施体制 【7実施体制】	・想定している業務実施体制(本業務専任の有無を含む)及びプロジェクト実施体制図(社内・社外等からの支援体制を含む)を記載すること。	・本業務の円滑な遂行のために有効な実施体制及び支援体制、本業務専任の従事者が確保されており、担当する役割及び業務分担が明確に示されているか。	5	5	25

		<ul style="list-style-type: none"> <li>再委託を予定している場合は、再委託についての考え方、再委託先との役割分担についても記述すること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>同種又は類似業務に参画した従事者が的確に配置されているか。</li> <li>本業務で求める専門知識・実績を有する従事者が的確に配置されているか。</li> </ul>			
業務支援	<p>現行業務・システムにおける課題把握・分析</p> <p>【5(1)現行業務・システムにおける課題把握・分析】</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用者調査、法令や制度改正の動向把握、入居者募集業務、住宅管理業務のDX推進事例の調査及び現行業務との比較分析の手法を、具体的に記述すること。</li> <li>現行業務や、現行システムの内容を踏まえ、検討・分析手法及び考え方を示すこと。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>記載された検討・分析手法及び考え方が現行業務や、現行システムの内容を十分考慮されており、発注者にとって適切かつ効果的なものとなっているか。</li> </ul>	5	3	15
	<p>課題解決提案</p> <p>【5(2)課題解決提案】</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>仕様書「5業務内容」で示している本市が想定している課題について、想定する課題解決提案があれば、解決手法を具体的に記述すること。</li> <li>次期システムの最適ネットワーク構成、システム間連携について想定する課題解決提案があれば、解決手法を具体的に記述すること。</li> <li>課題解決提案が無い場合、本項は0点とするが非採用条件からは除外する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>記載された解決手法が発注者にとって適切かつ効果的なものとなっているか。</li> <li>最新の技術動向、市場動向、導入事例等の情報を踏まえており、具体性・実現性があるか。</li> <li>拡張性など将来を見据えた提案がなされているか。</li> </ul>	5	3	15
	<p>システム再構築に係る業務プロセスの見直し等支援</p> <p>【5(3)システム再構築に係る業務プロセスの見直し等支援】</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>システムの再構築に伴い現状の業務プロセスを見直し、最適化・効率化する手法を具体的にかつ明確に記述すること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>記載された業務プロセスの見直しの手法が発注者にとって適切かつ効果的なものとなっているか。</li> </ul>	5	3	15
	<p>予算要求支援及び要件定義書等の作成支援</p> <p>【5(4)予算要求支援】</p> <p>【5(5)要件定義書等の作成支援】</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>想定するRFI後の回答分析、経費の精緻化及び以下の要件定義をどのように進め、内容確定していくか具体的な手法及び工程を示すこと。</li> <li>(1)機能要件</li> <li>(2)非機能要件</li> <li>(3)移行要件</li> <li>(4)運用・保守要件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>記載された手法及び工程が具体的に、発注者にとって適切かつ効果的なものとなっているか。</li> </ul>	5	3	15
	合計点（技術評価点）					