

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号）第 8 条の規定により、「大阪府営千里佐竹台住宅（2 丁目）民活プロジェクト」に係る落札者の選定結果をここに公表します。

平成 19 年 10 月 26 日

大阪府知事 齊藤 房江

大阪府営千里佐竹台住宅（2丁目）民活プロジェクト

落札者の決定について

平成 19 年 10 月

大 阪 府

1 入札価格の確認

各々の事業提案における府営住宅整備に係る対価について、予定価格 7,209,532 千円（消費税及び地方消費税を除く）を上回っていないことを確認した。

2 基本的事項の確認

各々の事業提案について、下表の基本的事項の確認項目を満足していることを確認した。

| 基本的事項 | | 審査内容 |
|------------------|--------------|---|
| 法令の遵守 | | <ul style="list-style-type: none"> 建築基準法その他本事業に関連する法令等を遵守していること。 |
| 府 営 住 宅 | 住棟 | <ul style="list-style-type: none"> 建替住宅は地上10 階建て以下として計画されていること。 |
| | 住戸 | <ul style="list-style-type: none"> 第一工区 285 戸、第二工区 220 戸とし、合計 505 戸が確保され、所要の住戸構成及び面積配分がなされていること。 住戸の主たる開口部が冬至日において、3 時間以上の日照を受ける計画となっていること。 |
| | 集会所 | <ul style="list-style-type: none"> 第一工区に設置され、所要の諸室と面積が確保されていること。 第一工区、第二工区の建替住宅の入居者及び周辺地域の人達の利用にも配慮されていること。 |
| | 巡回管理員室 | <ul style="list-style-type: none"> 所要の面積が確保され、集会所に併設、又はエレベーターホール付近に配置されていること。 |
| | 駐車場 | <ul style="list-style-type: none"> 建替住宅の完成時は戸数の 70%（第一工区 285 戸×0.7≒200 台、第二工区 220 戸×0.7=154 台）が平面式駐車場もしくは自走式立体駐車場で確保されていること。 将来、戸数の 100%の駐車が可能なスペース（機械式駐車場でも可能）が確保されていること。 車椅子利用者用駐車場については平面式駐車場もしくは自走式立体駐車場の 1 階に配置されていること。 |
| | 自転車置場 | <ul style="list-style-type: none"> 住戸数の 200%（第一工区 285 戸×2=570 台、第二工区 220 戸×2=440 台）以上の屋根付駐輪場が計画されていること（建替住宅の 1 階部分でも可）。 サイクルラックが使用されていないこと。 |
| | ごみ置場 | <ul style="list-style-type: none"> 住棟と別棟とされていること。 |
| | 児童遊園（プレイロット） | <ul style="list-style-type: none"> 府営住宅の用地内に用地面積の 3%以上が確保されていること。 |
| | 緑化 | <ul style="list-style-type: none"> 緑化率（緑化面積÷敷地面積×100）30%以上が確保されていること。 |
| | 緑化の保全 | <ul style="list-style-type: none"> 所定の「斜面緑地」「メタセコイア」が出来る限り残されていること。 |

| | | |
|------------|--------|---|
| | 歩行者通路 | <ul style="list-style-type: none"> 第一工区府営住宅整備用地と活用用地の間には、府営住宅整備用地側に幅員 2m 以上の歩道を整備すること。 指定の歩行者動線に即して、第一工区と第二工区をつなぐ斜路やブリッジ等により、幅員 2m 以上の歩行者通路が整備されていること。 整備に際しては、高齢者等の歩行に配慮されていること。 |
| | 実現可能性等 | <ul style="list-style-type: none"> 提案内容が、要求水準書に示す性能・仕様、又は同水準以上の性能・仕様であること。 提示された施設整備計画が、明らかに実現不可能なものではないこと。 |
| 活用用地 | 施設用途 | <ul style="list-style-type: none"> 提案される民間施設等が、周辺環境に対し著しく不適切なものではないこと。 高さが 45m 以下となっていること。 吹田市の「千里ニュータウンのまちづくり指針」、「吹田市開発事業の手続等に関する条例」の基準を満たしていること。 自動車の出入り口が「移管予定道路」に面していること。 |
| | 実現可能性等 | <ul style="list-style-type: none"> 提案された民間施設等の計画が、明らかに実現不可能なものではないこと。 |
| 府営住宅の整備の工期 | | <ul style="list-style-type: none"> 事業工程表において、第一工区の建替住宅の所有権移転を平成 22 年 8 月末までに予定されていること。 事業工程表において、第二工区の建替住宅の所有権移転を平成 24 年 9 月末までに予定されていること。 |
| 事業計画 | | <ul style="list-style-type: none"> 資金調達金額が適切に設定されていること。 資金調達先が明確に提案されていること。 |

3 入札書及び事業提案の審査

入札書及び事業提案の審査は、審査委員会において、府営住宅整備に係る対価や活用用地の対価に関する定量的事項と、府営住宅や活用用地の計画等に関する定性的事項について総合的に評価を行い、配点は定量的事項 50 点、定性的事項 50 点の計 100 点満点とした。なお、審査講評は別紙のとおり。

(1) 定量的事項の審査

定量的事項については、あらかじめ公表した算定式により算定したところ、以下のとおり。

| | 受付番号 7 | 受付番号 10 | 受付番号 11 | 受付番号 12 | 受付番号 13 |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 府営住宅整備に係る対価（税込み） | 7,297,500,000 | 7,098,217,518 | 6,585,296,415 | 7,128,450,000 | 7,569,450,000 |
| 活用用地の対価 | 2,850,000,000 | 2,995,864,000 | 3,024,493,999 | 1,820,000,000 | 1,652,000,000 |
| 府の負担額 | 4,447,500,000 | 4,102,353,518 | 3,560,802,416 | 5,308,450,000 | 5,917,450,000 |
| 得点 | 34.7 | 40.6 | 50.0 | 19.8 | 9.2 |

(2) 定性的事項の審査

定性的事項については、以下のとおり。

| 審査項目 | | 配点 | 受付番号 7 | 受付番号 10 | 受付番号 11 | 受付番号 12 | 受付番号 13 | |
|----------------|----------------------------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|-------|
| 全体 計画 | 府営住宅と活用用地の相互連携、及び当該開発と周辺地域との相互連携 | 6 | 4.93 | 4.93 | 3.21 | 3.43 | 5.14 | |
| | 地域の景観形成への寄与 | 4 | 3.57 | 3.14 | 2.71 | 2.86 | 3.14 | |
| | 環境への配慮 | | | | | | | |
| | 近隣への 配慮 | 施設計画等 | 2 | 1.64 | 1.64 | 1.43 | 1.36 | 1.79 |
| 施工計画 | | | | | | | | |
| 建替 住宅 | 施設 計画 | 配置・動線計画 | 4 | 3.43 | 3.29 | 1.71 | 2.43 | 3.29 |
| | | 安全性 | 2 | 1.57 | 1.57 | 1.36 | 1.43 | 1.64 |
| | 緑地等確保 | | 2 | 1.64 | 1.84 | 1.43 | 1.5 | 1.64 |
| | 管理面への配慮 | | 3 | 2.36 | 2.46 | 2.25 | 2.25 | 2.57 |
| 活用 用地 | 計画 | 施設用途 | 4 | 3.43 | 3.14 | 2.43 | 3.00 | 3.57 |
| | | まちづくりへの寄与 | 4 | 3.43 | 3.43 | 2.00 | 3.00 | 3.86 |
| | 緑地等確保 | | 2 | 1.71 | 1.79 | 1.50 | 1.50 | 1.71 |
| 事業 実施 体制 | 事業実施体制 | | 2 | 1.57 | 1.57 | 1.64 | 1.57 | 1.64 |
| | 中小企業との連携 | | 4 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 4.00 | 3.00 |
| | 入居者 移転支援 | 実施計画 | 6 | 5.14 | 4.50 | 4.71 | 3.86 | 5.14 |
| 実施体制 | | | | | | | | |
| 総合 評価 | 提案内容の総合評価及び入札参加者の社会貢献 | | 5 | 3.75 | 3.75 | 2.68 | 2.86 | 4.64 |
| 定性点（暫定点） | | | 50 | 41.18 | 40.07 | 32.07 | 35.04 | 42.79 |
| 定性点 | | | 50 | 48.12 | 46.82 | 37.47 | 40.94 | 50.00 |

(3) 定量的事項と定性的事項の合計

上記(1)で求めた定量的事項の得点と(2)で求めた定性的事項の得点を合計したものを、その入札参加者の得点とし、下表のとおり、「受付番号11」を最高得点のグループとした。

| | 配点 | 受付番号7 大京グループ | 受付番号10 阪急不動産 グループ | 受付番号11 大和ハウス グループ | 受付番号12 総合地所 グループ | 受付番号13 伊藤忠都市 開発グループ |
|-------|-----|-----------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|
| 定量的事項 | 50 | 34.7 | 40.6 | 50.0 | 19.8 | 9.2 |
| 定性的事項 | 50 | 48.12 | 46.82 | 37.47 | 40.94 | 50.00 |
| 合計 | 100 | 82.82 | 87.42 | 87.47 | 60.74 | 59.20 |

4 活用用地の対価の適正性審査

本事業は、提案によって活用用地の面積、形状が異なるため、提案された活用用地に応じて、府がその対価について鑑定等を参考に適正性審査を行った結果、適正であることを確認した。

5 落札者の決定

府は審査結果を踏まえ、「大阪府営千里佐竹台（2丁目）民活プロジェクト」の落札者を「受付番号11」である「大和ハウスグループ」に決定した。

大和ハウスグループ（代表企業 大和ハウス工業株式会社）

構成企業：株式会社アール・アイ・エー大阪支社（大阪市北区堂山町1番5号）

株式会社紙谷工務店（吹田市江坂町三丁目3番1号）

株式会社ダイワサービス（大阪市西区阿波座一丁目5番16号）

大和ハウス工業株式会社（大阪市北区梅田三丁目3番5号）

日本住宅流通株式会社（大阪市北区梅田一丁目1番3-800号）