

「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、「大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト」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

大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト

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 3,077,342 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		・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	・10 階建て以下とし、複数棟を可とする
	住戸	・総戸数 181 戸が確保され、所要の住戸構成及び面積の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、原則として2時間以上の日照を受ける計画となっていること
	駐車場	・平面駐車場となっていること ・住戸数×50% (181 戸×0.5=91 台) 以上を確保すること ・車椅子使用者用駐車場については車椅子での移動に配慮すること。
	自転車置場	・住戸数×200% (181 戸×2.0=362 台) の台数を整備すること ・仕様は屋根付とし、府営住宅の1階部分に整備してもよい
	ごみ置場	・住棟と別棟とされていること ・屋根付でコンクリートブロック壁等により分別の区画がされていること
	児童遊園	・府営住宅の整備用地内に敷地面積の3%以上の面積が確保されていること
	緑地	・大阪府自然環境保全条例に基づく緑化基準を満足すること
	実現可能性等	・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	・良質な住宅や地域の活性化につながる施設を建設する等、地域のまちづくりに資すること。 ・事業区域周辺の環境（日影、風環境、工事中の騒音、振動、粉塵対策等）に十分配慮した計画とすること
	実現可能性等	・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
工期		・事業工程表において、建替住宅の所有権移転が平成 23 年8月末までに予定されていること。
事業計画		・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 3	受付番号 15
府営住宅整備に係る対価（税込み）	2,625,000,000	2,835,000,000
活用用地の対価	1,668,888,000	1,676,201,000
府の負担額	956,112,000	1,158,799,000
得点	50.00	42.50

(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 3	受付番号 15	
全体計画	府営住宅と活用用地の相互連携	4	3.43	2.29	
	景観・コミュニティ等への配慮	6	4.71	4.07	
	環境への配慮				
	近隣への配慮	6	4.71	4.50	
建築計画等 施工計画					
建替住宅	施設計画	配置・動線計画	5	3.93	3.39
		安全性	4	3.14	3.00
	管理面への配慮	4	3.00	3.00	
活用用地	計画	施設用途	4	3.00	2.43
		安全性	4	2.86	2.43
		配置・動線計画			
	緑地等確保	2	1.57	1.29	
事業実施体制	事業を円滑に推進する提案	2	1.64	1.71	
	中小企業との連携	4	4.00	4.00	
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	4.29	3.39	
定性点（暫定値）		50	40.29	35.36	
定性点		50	50.00	43.88	

(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3」を最高得点のグループとした。

	配点	受付番号3 中道組グループ	受付番号15 フジ住宅グループ
定量的事項	50	50.00	42.50
定性的事項	50	50.00	43.88
合計	100	100.00	86.38

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 落札者の決定について

府は審査結果を踏まえ、「大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト」の落札者を「受付番号3」である「中道組グループ」に決定した。

中道組グループ（代表企業 株式会社中道組）

構成企業：株式会社アイ・エフ建築設計研究所（大阪市中央区船越町一丁目3番4号）

大阪ホーム販売株式会社（東大阪市荒本新町34番地1）

コーナン建設株式会社（大阪市淀川区野中北二丁目11番15号）

株式会社澁谷建築コンサルタント事務所（大阪市都島区友渕町三丁目1番地）

株式会社中道組（大阪市都島区片町一丁目3番4号）