

大阪府営東大阪新上小阪住宅  
民活プロジェクト

審査結果

平成 19 年 10 月 1 日

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
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	建築計画等	6	4.71	4.50
	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（暫定点）		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	受付番号15
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 最優秀提案者の決定について

「大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト」の最優秀提案者を「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）

## 5 落札者の決定について

今回は、入札公告時に提示した落札者決定基準に基づき、「入札価格の確認」と「入札書及び提案書の審査」の結果を公表したものであり、落札者を決定したものではない。

落札者の決定には、上記審査で最高得点の「受付番号3（中道組グループ）」について、「活用用地の対価」の適正性審査が必要であり、公表は、10月末を予定している。

府営住宅建替事業における民間活力の活用委員会

委員長 加藤 晃規

本事業は、府営住宅と民間施設等を一体的に整備する事業であり、業務内容が多岐にわたり、事業遂行には多くのノウハウを要するため、民間事業者ならではの創意工夫による多くの提案を期待しておりました。入札に参加していただいたのは2グループでしたが、どちらのグループの提案も、高度な技術力と創意工夫に富んだすばらしいものであり、その努力と熱意に深く敬意を表します。

定量的事項の評価については、あらかじめ公表した算定式により算定したところ、「受付番号3」が50点であるのに対し、「受付番号15」が42.50点でした。

定性的事項の評価については、どちらの案も、既存府営住宅棟と一体的となるよう府営住宅棟を事業用地の北側に、活用用地を南側に配置し、府営住宅を高度利用を図りつつ、活用用地には民間戸建て住宅を計画し、適正な公園・緑地を配した魅力的な計画でした。

各提案の講評は次のとおりです。

各グループとも、府営住宅整備に係る対価及び活用用地の対価については、適切な資金調達計画になっています。民間施設等の整備費についても、企業の規模・財務状況によれば自己資金対応分の資金調達は可能と考えられます。

また、地域のまちづくり活動の貢献や地域環境への取り組み、障害者・高齢者の社会参加への活動などが評価されました。

#### 【提案受付番号3】

本案は、府営住宅棟の西棟と東棟とを雁行させ、景観に変化を持たせる提案となっていました。公園は、既存府営住宅の中央に位置する公園と一体的に連続する形で設け、そこから住棟を通して活用用地の公園や緑地へとつなぐ動線を確保しており、既存府営住宅、新たな府営住宅、活用用地の住民のコミュニティの核となるよう配慮した計画案となっています。

ただ、府営住宅敷地と活用用地の取り合い部分の工夫が足りないとの意見や、駐車場入り口の歩道切り下げを2戸分まとめて取るなどの工夫をして設けるべきとの意見が出されました。

#### 【提案受付番号15】

本案は、公園を府営住宅の中央部ではなく、少し東側の第2期で整備される公園と一体利用が可能となるような場所に設け、周辺を含めたコミュニティの中心ゾーンとした計画案となっています。活用用地との境界部については、府営住宅南側に活用用地の西側の公園と府営住宅の東側の公園とをつなぐ散策路を設け、境界を低いフェンスや植栽で区分けすることにより、府営住宅と活用用地との一体性、連続性に配慮した計画案となっています。

ただ、既存府営住宅の公園とのつなぎ方に工夫がほしかったこと、活用用地の宅地割に旗竿敷地がみられたこと、活用用地内に新たに整備する西側の南北道路が、北側で行き止まりとなってお

り、回転スペースも設けられていないなど、工夫を求める意見がありました。

定量的事項と定性的事項を合わせた総合評価の結果は、「受付番号3」が最高得点となり、最優秀提案者に選定されました。

今後も大阪府では同様の方式による府営住宅整備が計画されており、今回の経験が、今後の大阪府の公営住宅整備及びまちづくりに寄与することを願って講評いたします。