

「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、「大阪府営岸和田下池田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18年9月29日

大阪府知事 齊藤 房江

# 大阪府営岸和田下池田住宅民活プロジェクト

## 落札者の決定について

平成18年9月

大 阪 府

## **第1 事業内容に関する事項**

### **1 事業名**

大阪府岸和田下池田住宅民活プロジェクト

### **2 事業の目的**

大阪府(以下「府」という。)では、老朽化が著しく居住水準が低い府営住宅の建替えを進めており、事業にあたっては、周辺のまちづくりと連携するとともに、民間活力の活用による建替えのスピードアップを目指している。

このため、本事業においては、「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(以下「PFI 法」という。)」第7条第1項の規定により特定事業を実施する者として選定された民間事業者(以下「PFI 事業者」という。)が、府が所有する岸和田下池田住宅地内において、府営住宅の整備及び付帯事業として良質な民間住宅や地域の活性化に資する施設等(以下「民間施設等」という。)の整備を行うことにより、府営住宅ストックの円滑な更新と地域のまちづくりに寄与することを目的とする。

### **3 事業の概要**

本事業は、現在の岸和田下池田住宅地内の1期棟を除くエリア(以下「事業用地」という。)において、新たな府営住宅(以下「建替住宅」という。)の整備と、事業用地のうち建替住宅用地を除いた部分(以下「活用用地」という。)における民間施設等の整備を一体的に行うものである。

PFI 事業の枠組みは以下の通りである。

#### **(1) 事業計画の策定**

PFI 事業者は、府に提出した事業提案に基づき、建替住宅及び民間施設等の整備に関する事業計画を策定する。

#### **(2) 府営住宅整備業務**

PFI 事業者は、現存する岸和田下池田住宅(以下「既存住宅」という。)の解体撤去を行い、新たに221戸の建替住宅を整備(調査・設計・建設)し、府に引き渡すものとする。

#### **(3) 入居者移転支援業務**

PFI 事業者は、既存住宅の入居者の移転に係る業務を行う。

#### **(4) 用地活用業務(付帯事業)**

PFI 事業者は、府から活用用地を取得し、自らの事業として民間施設等の整備を行う。

## 第2 落札者決定までの経過

本件事業にかかる経過は以下のとおりである。

日 程	内 容
平成 18 年度	
3 月 29 日(水)	実施方針の公表
4 月 3 日(月)～4 月 14 日(金)	実施方針に関する質問及び意見の受付
4 月 26 日(水)	実施方針(変更)の公表
5 月 1 日(月)	実施方針に関する質問に対する回答公表 特定事業の選定
5 月 1 日(月)～5 月 9 日(火)	要求水準書(案)、落札者決定基準(案)の公表 要求水準書(案)、落札者決定基準(案)に関する質問及び 意見の受付
5 月 23 日(火)	要求水準書(案)、落札者決定基準(案)に関する質問に対 する回答公表
5 月 30 日(火)	入札公告、入札説明書等( 1)の公表
5 月 31 日(水)～6 月 9 日(金)	入札説明書等に関する質問及び意見の受付
6 月 23 日(金)	入札説明書等に関する質問に対する回答公表
6 月 28 日(水)	活用用地の最低価格の公表
7 月 11 日(火)	既存住戸内写真の一例公表
7 月 19 日(水)	埋蔵文化財本掘調査費用等の積算手続き公表
7 月 25 日(火)	既存住宅の杭の撤去費用について公表
8 月 4 日(金)～8 月 11 日(金)	入札参加予定者への提案受付番号の交付
8 月 18 日(金)	入札書等( 2)の受付、入札及び開札
8 月 25 日(金)	入札参加資格確認の結果通知
9 月 29 日(金)	落札者の決定、公表

- ( 1) 「入札説明書等」は、「入札説明書」、「要求水準書」、「落札者決定基準」、「様式集」、「特定事業契約書(案)」の全てを指す。
- ( 2) 「入札書等」は、「入札参加表明書」、「提案書(入札参加資格)」、「入札書」、「提案書(事業提案)」の全てを指す。

### 第3 入札参加者

入札参加いただいたグループは下表のとおりである。

フジ住宅株式会社グループ
株式会社板垣建築事務所
株式会社奥村組
株式会社ダイシン建築設計事務所
高松建設株式会社
フジ・アメニティサービス株式会社
フジ住宅株式会社

注) 印は代表企業

### 第4 落札者の決定方法等

#### 1 落札者の決定方法

地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の10の2の規定に基づく総合評価一般競争入札により、入札参加者が提出する入札書及び提案書(入札参加資格および事業提案)について、「府営住宅建替事業における民間活力の活用委員会(以下「審査委員会」という。)」の意見を踏まえ作成した「落札者決定基準」に基づき審査を行い、この結果を踏まえ、落札者を決定する。

#### 2 審査方法

入札書及び提案書の審査は、学識経験者で構成する審査委員会において、府営住宅整備の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う方法とする。

なお、審査の公平性を期すため、入札参加者は匿名とし、「提案受付番号7」として審査を行った。

府営住宅建替事業における民間活力の活用委員会委員(五十音順)

名前	役職名
加藤 晃規	関西学院大学総合政策学部 教授
角野 幸博	関西学院大学総合政策学部 教授
仲肥 照暁	株式会社谷澤総合鑑定所 専務取締役
林 紀美代	あずさ監査法人 シニアマネージャー
藤本 英子	京都市立芸術大学美術学部 助教授
山下 和久	大阪府立大学経済学部 教授
渡部 久仁雄	独立行政法人都市再生機構西日本支社業務ユニット総括リーダー

注) 印は委員長

## 第5 審査結果

### 1 入札価格の確認

入札参加者の事業提案における府営住宅整備に係る対価(府営住宅整備費、入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費の合計額をいう。)について、予定価格 3,485,230,000 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

入札参加者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	・ 非常用昇降機の設置を要しない計画であること
	住戸	・ 総戸数 221 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
	集会所	・ 標準平面詳細図を基本とする巡回管理員室並存型ふれあいタイプ集会所が計画され、所要の諸室と面積が確保されていること
	駐車場	・ 平面駐車場となっていること ・ 133 台(うち、車椅子利用者用 5 台、巡回管理員専用駐車スペース 1 台)の駐車スペースが確保されていること
	自転車置場	・ 住戸数の 200% (442 台) 以上の屋根付駐輪場が計画されていること
	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施行規則第 25 条別表第一で規定する府有施設等の緑化基準を満足されていること
	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 地	施設用途	・ 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ないこと ・ 住宅を提案する場合は、良好なファミリー世帯向け住宅や高齢者向け住宅を中心としていること
	実現可能性等	・ 提案された民間施設等の計画が、著しく妥当性を欠いていないこと
工期		・ 事業工程表において、府営住宅の所有権移転を平成 21 年 12 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 入札書及び提案書の審査

入札書及び提案書の審査は、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(配点50点)

入札参加者が入札する「府営住宅整備に係る対価(消費税及び地方消費税を含む)」から「活用用地の対価」を減じた、「府の負担額」を用いて算定し、採点を行った。

その算定式は、「府が設定した府営住宅整備に係る対価」(予定価格 3,485,230,000 円×1.05)から「府が設定した活用用地の対価」(607,000,000 円)を減じて得られる「府の予定負担額」(3,052,491,500 円)の場合を0点、府の負担額が最も小さい場合を50点となるようにし、この算定結果をもって定量的事項の得点とした。なお、得点は小数点第3位を四捨五入して求めるものとした。

[算定式]

$$\text{定量的事項の得点} = 50 \text{ 点} \times \frac{3,052,491,500 \text{ 円 (府の予定負担額)} - \text{提案された府の負担額}}{3,052,491,500 \text{ 円 (府の予定負担額)} - \text{提案されたうち最低の府の負担額}}$$

[審査結果]

	提案受付番号7
府営住宅整備に係る対価(税込み)	3,527,969,681 円
活用用地の対価	627,000,000 円
府の負担額	2,900,969,681 円
得点	50.00

#### (2) 定性的事項(配点50点)

定性的事項の得点は、次の方法で決定した。

各委員が事業提案を審査し、落札者決定基準に示す審査項目別に、次ページの5つの区分で評価を行い、その評価に対応する係数を各審査項目の配点に乘じ、それらを合計し各委員の点数を求める。

次に各提案別に各委員の点数の平均値(以下「暫定点」という。)を算出し、それを次式に代入して各提案の定性的事項の得点を算出する。なお、暫定点及び得点は小数点第3位を四捨五入して求めるものとする。

[算定式]

$$\text{定性的事項の得点} = 50 \text{ 点} \times \frac{\text{各提案の暫定点}}{\text{提案の最高の暫定点}}$$

(評価区分)	係数
A 内容が特に優れている	1.0
B 内容が優れている	0.75
C 内容が普通である	0.50
D 内容がやや劣っている	0.25
E 内容が劣っている	0

(審査結果)

審査項目		配点	提案受付番号7
全体計画	景観・コミュニティ等への配慮	6	3.86
	環境への配慮		
	近隣への配慮	4	2.86
建替住宅	配置・動線計画	5	3.57
	安全性	4	3.29
	管理面への配慮	4	3.29
活用用地	施設用途	4	2.71
	安全性	4	3.14
	配置・動線計画		
	緑地等確保	2	1.14
事業実施体制	事業を円滑に実施するための提案	2	1.50
	中小企業等との協力体制の提案	4	0.00
	入居者移転支援実施計画	6	3.86
	入居者移転支援実施体制		
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	3.57
定性点(暫定点)		-	32.79
定性点		50	50.00

注)各項目の点数については項目毎の各委員の点数の平均であり参考値である。

### (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、「提案受付番号7」のグループの得点は下表のとおりとなった。

	配点	提案受付番号7
定量的事項	50	50.00
定性的事項	50	50.00
合計	100	100.00

## 第6 落札者の決定

府は審査結果を踏まえ、「大阪府岸和田下池田住宅民活プロジェクト」の落札者を「提案受付番号7」である「フジ住宅株式会社グループ」に決定した。

フジ住宅株式会社グループ(代表企業 フジ住宅株式会社)

構成企業： 株式会社板垣建築事務所(大阪市浪速区日本橋東2-9-16)

株式会社奥村組(大阪市阿倍野区松崎町 2-2-2)

株式会社ダイシン建築設計事務所(大阪府堺市堺区甲斐西 1-2-29)

高松建設株式会社(大阪市淀川区新北野 1-2-3)

フジ・アメニティサービス株式会社(大阪府岸和田市土生町 4010)

フジ住宅株式会社(大阪府岸和田市土生町 4010)