

大阪府営千里佐竹台住宅（2丁目）  
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 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"> <li>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。</li> </ul>
府 営 住 宅	住棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
	住戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
	集会所	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
	巡回管理員室	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>将来、戸数の100%の駐車可能なスペース（機械式駐車場でも可能）が確保されていること。</li> <li>車椅子使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。</li> </ul>
	自転車置場	<ul style="list-style-type: none"> <li>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）。</li> <li>サイクルラックが使用されていないこと。</li> </ul>
	ごみ置場	<ul style="list-style-type: none"> <li>住棟と別棟とされていること。</li> </ul>
	児童遊園（プレイロット）	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
	緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
	緑化の保全	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
歩行者通路	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>整備に際しては、高齢者等の歩行に配慮されていること。</li> </ul>	

	実現可能性等	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
活用用地	施設用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>高さが45m以下となっていること。</li> <li>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。</li> <li>自動車の出入り口が「移管予定道路」に面していること。</li> </ul>
	実現可能性等	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
府営住宅の整備の工期		<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
事業計画		<ul style="list-style-type: none"> <li>資金調達金額が適切に設定されていること。</li> <li>資金調達先が明確に提案されていること。</li> </ul>

### 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
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
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（暫定値）			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	受付番号10	受付番号11	受付番号12	受付番号13
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 最優秀提案者の決定

「大阪府営千里佐竹台（2丁目）民活プロジェクト」の最優秀提案者を「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）

## 5 落札者の決定

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。

落札者の決定は、上記審査で最高得点の「受付番号 11（大和ハウスグループ）」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。

(別 紙)

## 審 査 講 評

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、建替住宅の整備と民間施設等を一体的に整備する事業で、業務内容が多岐にわたり、事業遂行には多くの困難が予想されたにもかかわらず、5 グループから入札に参加をいただきました。いずれのグループの提案も、高度な技術力と創意工夫に富んだ素晴らしいものであり、また、プレゼンテーションもアピール度が高く、審査委員会としては定性的事項における優劣の判断が難しいものとなりました。

各応募者の、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7」が34.7点、「受付番号10」が40.6点、「受付番号11」が50点、「受付番号12」が19.8点、「受付番号13」が9.2点でした。

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7】

府営住宅と活用用地の相互連携について、よくまとまっており、府営住宅の配置・動線計画も適切な計画でありました。また、圧迫感の軽減への配慮や、駐車場の壁面緑化など、地域の景観形成への配慮がなされた提案でありました。

活用用地での地域交流施設に充実した提案があり評価されましたが、民間分譲住宅がやや高級になることが想定され、多世代居住の誘導に若干の懸念がありました。

入居者の移転支援については、地元の企業による対応や、移転後のフォローなど、きめ細やかな配慮がなされていました。

### 【提案受付番号10】

福祉サービス施設と府営住宅集会所の適切な配置、府営住宅の配置・動線計画など、敷地全体の配置についてよく配慮されていました。また、住棟の間隔を離すことにより、ゆとりある空間が確保されていました。

活用用地においては、豊かな緑地の確保の提案がなされており評価されました。また、外部空間を一部地域活動に開放し、自主的活動のサポートを行うなど、まちづくりへの提案は評価されたが、実現性・継続性については、やや懸念が残りました。

入居者の移転支援については、仮移転時の適切な提案がなされていました。

#### 【提案受付番号 11】

建替え住宅内での見通しを確保し、死角をなくすことにより安全性の確保に配慮された提案でした。

集会所が、市民ホールとの連携や既存府営住宅からのアクセスを重視したことにより、やや使い勝手の悪い位置になっていました。

駐輪場の防犯対策とアプローチの安全性・利便性、また、立体駐車場の防犯対策など、やや懸念がありました。

活用用地について、子育て支援施設の運営について、NPOによる運営が提案されており、バックアップ体制もとられている点は評価されますが、継続性については、若干懸念が残りました。

入居者の移転支援については、仮移転先での対応や、引越時の高齢者への配慮などが評価されました。

#### 【提案受付番号 12】

敷地内の歩道要所にレストスペースを設けるなど、周辺地域に開く配慮がなされていました。駐車場やゴミ置場を敷地の内側に配置し景観に配慮されていました。

府営住宅と活用用地の施設の屋根などの統一感が、ややかけました。

駐車場・駐輪場への監視カメラの設置などによる安全性の確保が提案されていましたが、維持管理等を考慮すると、やや懸念が残りました。

活用用地については、分譲戸数が少なく、多世代居住の誘導にやや懸念がありました。

入居者の移転支援については、仮移転時の高齢者への配慮がなされており評価されました。

#### 【提案受付番号 13】

府営住宅用地と活用用地の領域を示さず、一体的な街として計画し、地域交流の場も適切に配置されている点などが評価されましたが、逆に、敷地の領域が明確でないことから、管理面において懸念が残りました。また、住棟も景観と利便性に配慮して分節、雁行して配置されている点が評価されました。

駐車場の緑化や、建替住宅と民間施設のデザインの共通性など、景観に配慮されていました。

活用用地については、NPO法人による交流施設の提案など、魅力的な提案がなされていますが、NPO法人との連携の実現性などへの懸念がやや残りました。

充実した地域交流型公益施設の提案であり評価されました。

入居者の移転支援については、引越しの高齢者・障害者への配慮、仮移転時のサービス等きめ細やかな配慮がなされていました。

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 11」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といたします。