

「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、「大阪府営豊中新千里東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 20 年 12 月 19 日

大阪府知事 橋下 徹

# 大阪府営豊中新千里東住宅民活プロジェクト

## 落札者の決定について

平成20年12月19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 6,673,191 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	・ 建替住宅は地上14階建て以下かつ高さ40m以下として計画されていること。
	住戸	・ 第一工区 280 戸、第二工区 170 戸とし、合計 450 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	・ 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。 ・ 豊中新千里東住宅全体の入居者の利用に配慮されていること。
	巡回管理員室	・ 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	・ 建替住宅の完成時に第一工区 196 台、第二工区 119 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、第一工区 280 台、第二工区 170 台までの駐車可能なスペース（機械式駐車場でも良い）が確保されていること。 ・ 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。
	自転車置場	・ 住戸数の200%（第一工区 280戸×2=560台、第二工区 170戸×2=340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	・ 住棟と別棟とされていること。
	児童遊園（プレイロット）	・ 建替住宅の整備用地内に、敷地面積の 3%以上が確保されていること。
	緑化	・ 緑化面積 30%以上が確保されていること。
	緑化の保全	・ 既存樹木が可能な限り残されていること。
	道路及び歩行者通路	・ 既設の歩行者通路に接続して、第一工区と第二工区の境界に歩行者通路が整備されていること。 ・ 第二工区府営住宅整備用地と活用用地の間には、幅員 6.7mの車道（有効車道幅 6m）、幅員 2.5mの歩道を整備すること。 ・ 整備に際しては、既設歩行者通路の高さ及び高齢者等の歩行に配慮されていること。
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。	

基本的事項		審査内容
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40m以下となっていること。</li> <li>豊中市の「千里ニュータウン地区住環境の保全に関する基本方針」、「豊中市土地利用の調整に関する条例」の基準を満たしていること。</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23年11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26年6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4	受付番号9
府営住宅整備に係る対価（円）	5,999,161,080	6,170,059,630
府営住宅整備に係る対価（税込み・円）	6,299,119,134	6,478,562,612
活用用地の対価（円）	1,726,600,000	1,512,000,888
府の負担額（円）	4,572,519,134	4,966,561,724
得点	50.00	32.50

#### (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4	受付番号9
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	4.07	4.93
	地域の景観形成への寄与	4	2.71	3.29
	環境への配慮			
	近隣への配慮	2	1.71	1.36
施設計画等				
	施工計画			

審査項目		配点	受付番号 4	受付番号 9	
建替住宅	施設計画	配置・動線計画	8	6.00	6.00
		安全性	2	1.64	1.57
	緑地等確保		2	1.64	1.71
	管理面への配慮		3	2.57	2.46
活用用地	計画	施設用途	4	2.86	3.14
		まちづくりへの寄与	4	3.14	3.14
	緑地等確保		2	1.64	1.64
事業実施体制	事業実施体制	事業推進体制	2	1.57	1.57
		中小企業等の協力体制	4	3.00	3.00
	入居者移転支援	実施計画	2	1.50	1.50
		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	3.93
定性点（暫定点）			50	37.64	39.25
定性点			50	47.95	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 4」を最高得点のグループとした。

	配点	受付番号 4 長谷工コーポレーション グループ	受付番号 9 大和ハウスグループ
定量的事項	50	50	32.50
定性的事項	50	47.95	50
得点	100	97.95	82.50

#### 4. 落札者の決定

大阪府は、審査結果を踏まえ、「大阪府豊中新千里東住宅民活プロジェクト」の落札者を「受付番号4」である「長谷工コーポレーショングループ」に決定した。

長谷工コーポレーショングループ（代表企業 株式会社長谷工コーポレーション）

構成企業：株式会社長谷工コーポレーション（東京都港区芝二丁目32番1号）

ジェイアール西日本不動産開発株式会社（兵庫県尼崎市潮江一丁目1番60号）

株式会社田中啓文総合建築研究所（大阪市天王寺区清水谷町19番1号）

株式会社森組（大阪府中央区道修町四丁目5番17号）