

「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、「大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト」に係る落札者の決定結果をこ
ここに公表します。

平成16年 9月22日

大阪府知事 齊藤 房江

大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト

落札者の決定について

平成16年9月

大阪府

第1 事業内容に関する事項

1. 事業名

大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト

2. 事業の目的

民間事業者の優れた能力等を活用して、府営住宅の整備及び民間による住宅や施設等(以下「民間住宅等」という。)の整備を行い、地域のまちづくりに資すること。

3. 事業の枠組み

本事業は、「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(P F I 法)」に基づき、府営住宅と民間住宅等を一体的に整備する事業(以下「 P F I 事業」という)である。

P F I 事業の枠組みは次の通りである。

(1) 事業計画の策定

府と特定事業契約を締結した落札者(以下「 P F I 事業者」という)は、府に提出した提案書に基づき、府営住宅及び民間住宅等に関する事業計画を策定する。また、事業用地を府営住宅の整備用地と活用用地に分割する。

(2) 許認可の取得等

P F I 事業者は、関係諸法令等に従い、事業計画の実施に必要な許認可の取得、申請等の手続きを行う。

また、 P F I 事業者は、設計及び施工にあたって必要となる敷地の測量及び地質調査等の各種調査、電気、ガス、上下水道等に関する協議、近隣住民への説明等を行う。

(3) 府営住宅の整備及び府への所有権の移転

P F I 事業者は、府営住宅を設計、施工し、完成後、府へ引き渡し、所有権の移転を行う。(いわゆる B T (Build Transfer) 方式)

P F I 事業者は、府営住宅を施工するにあたっては、適正な工事監理者を専任で配置し、工事監理を行う。

また、 P F I 事業者は、府営住宅の着工から所有権移転するまでの間、府営住宅の整備用地を府から借り受けるものとする。

(4) 活用用地の取得及び民間住宅等の整備

P F I 事業者は活用用地を府から取得し、民間住宅等の整備を行う。

第2 落札者決定までの経過

本件事業にかかる経過は下表のとおり。

時期	内容
H16年2月6日	実施方針の公表
2月6日～2月16日	実施方針に関する質問又は意見の受付
3月12日	特定事業の選定
3月12日	実施方針に関する質問又は意見の回答
4月6日	入札公告、入札説明書等()の公表
4月9日	入札説明書等の説明会及び現地説明会
4月9日～4月23日	入札説明書等への質問の受付(第1回目)
5月13日	入札説明書等への質問に対する回答(第1回目)
5月14日～5月27日	入札説明書等への質問の受付(第2回目)
5月19日	入札参加資格予備審査の受付
5月26日	VE提案書受付
6月10日	入札参加資格予備審査の結果通知
6月17日	入札説明書等への質問に対する回答(第2回目)
6月21日	VE審査の結果通知
7月1日	入札参加表明書の受付
7月8日	提案書(入札参加資格)の受付
7月9日～	入札参加資格審査
7月16日	入札、提案書(事業提案)の受付
7月20日～	提案書(事業提案)の審査
9月22日	落札者の決定、公表

「入札説明書等」は、「入札説明書」、「要求水準書」、「落札者決定基準」、「特定事業契約書(案)」、「様式集」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。(五十音順)

H・I・Tグループ	辰己・器・コーナン・大門グループ	中道組グループ
株式会社長谷工コーポレーション関西 株式会社市浦都市開発建築コンサルタンツ大阪支店 東京建物株式会社	辰己工務店株式会社 株式会社器設計 コーナン建設株式会社 株式会社大門工務店	株式会社中道組 株式会社アイ・エフ建築設計研究所 大阪ホーム販売株式会社

・ 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

入札書及び事業提案の審査は、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、受け付けた順により「受付番号1」、「受付番号2」、「受付番号3」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
城戸 健一郎	独立行政法人都市再生機構西日本支社副支社長
土井 幸平	大東文化大学環境創造学部教授
仲肥 照暁	(株)谷澤総合鑑定所取締役再開発部長
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

印は委員長

第5 審査結果

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の対価について、予定価格 937,000 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。

種別	確認項目
建築基準法上の基本的事項	提案書において、以下の項目について建築基準法に定められた基準を満足していることが確認できること。 <ul style="list-style-type: none">・用途・建ぺい率・容積率・斜線・日影規制
事業全体に関する条件	事業計画において、事業用地を府営住宅用地と活用用地に分割し、府営住宅用地においては、府営住宅、活用用地においては、民間住宅等の整備を行う予定としていること。 府営住宅整備用地と活用用地を一体敷地とした合築を行っていないこと。 事業用地の西側の市営英田北21号線に沿って南北方向に、幅員2.5mの歩道を計画していること。
府営住宅の条件	府営住宅の整備用地は、島之内住宅第3期事業の敷地と連続した敷地となるように計画していること。 府営住宅整備用地における緑被率は、30%以上とすること。 府営住宅の戸数及び面積について、要求水準書 第4.1.(1)の規定を満足していること。 府営住宅の付帯施設として、要求水準書 第4.1.(1)の規定を満足していること。 集会所の延べ床面積は、要求水準書 別紙5集会所整備基準の規定を満足していること。 児童遊園等の面積は、府営住宅用地の3%以上であること。 住戸の計画は、要求水準書 別紙2 あいあい住宅設計基準を満足していること。
民間住宅等の条件	活用用地に住宅を整備する場合は、要求水準書 第5.1. の規定を満足していること。
工期	事業工程表において、府営住宅の所有権移転を平成19年1月末まで、活用用地の所有権移転を平成17年1月と予定されていること。

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、定量的事項及び定性的事項について評価し、配点は定量的事項50点、定性的事項50点の計100点満点とする。

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「府営住宅整備の対価（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の対価」(予定価格 937,000 千円 × 1.05) から「府

が設定した活用用地の対価」(369,980千円)を減じて得られる「府の負担額」(613,870千円)の場合を0点、提案中最も小さい「府の負担額」の場合を50点とし、次式のとおりとし、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、0点を下回った場合は0点とした。

〔算定式〕

$$\text{得点} = 50 \text{点} \times \frac{613,870 \text{千円} - \text{提案された府の負担額}}{613,870 \text{千円} - \text{提案中最も小さい府の負担額}}$$

〔審査結果〕

	受付番号1	受付番号2	受付番号3
府営住宅整備の対価(税込み)	871,500,000円	771,750,000円	895,303,500円
活用用地の対価	578,800,000円	563,470,000円	464,217,600円
府の負担額	292,700,000円	208,280,000円	431,085,900円
得点	39.59	50.00	22.53

(2) 定性的事項(配点50点)

定性的事項の審査は、次の5つの区分で評価を行い、個々の配点枠に対して各区分の数値を乗じたものを各項目の得点とし、その合計により採点を行った。なお、審査委員会各委員の採点結果の平均値をもって定性的事項の得点とし、得点は小数点第3位を四捨五入して求めた。

〔評価区分〕

- | | |
|---------------|-----|
| 1. 内容が特に優れている | 1.0 |
| 2. 内容が優れている | 0.8 |
| 3. 内容が普通である | 0.6 |
| 4. 内容がやや劣っている | 0.4 |
| 5. 内容が劣っている | 0.2 |

〔審査結果〕

		配点	受付番号 1	受付番号 2	受付番号 3
府営住宅	計画	9	7.45	6.68	5.40
	近隣への配慮	3	2.31	2.40	1.88
	環境負荷軽減等への配慮	3	2.31	2.05	1.88
	管理面への配慮	6	4.80	5.14	3.94
	工期の短縮	3	1.20	3.00	0.60
活用用地	計画	6	4.11	4.97	4.45
	近隣への配慮	3	2.05	2.48	2.40
	環境負荷軽減等への配慮	3	2.22	2.48	2.05
全体計画	府営住宅と民間住宅等の相互の配慮	9	6.68	6.68	6.17
	景観等への配慮				
	コミュニティ形成への配慮				
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	4.28	3.85	3.14
合計		50	37.41	39.73	31.91

(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 2」を最高得点のグループとした。

	配点	受付番号 1	受付番号 2	受付番号 3
定量的事項	50	39.59	50.00	22.53
定性的事項	50	37.41	39.73	31.91
合計	100	77.00	89.73	54.44

4 . 活用用地の対価の適正性審査

本事業は、活用用地の面積、形状について提案を求めるため、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。

第6 落札者の決定

府は、審査結果を踏まえ、「大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト」の落札者を「受付番号2」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：株式会社中道組（大阪市都島区片町1丁目3番4号）

株式会社アイ・エフ建築設計研究所（大阪市中央区船越町1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）