

「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、「大阪府吹田藤白台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 21 年 11 月 9 日

大阪府知事 橋下 徹

# 大阪府営吹田藤白台住宅民活プロジェクト

## 落札者の決定について

平成21年11月9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 7,469,097 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3丁目西側の区域については、地上14階建て以下、その他の区域（1丁目を含む。）については、10階建て以下として計画されていること。</li> <li>道路境界から住棟まで5m以上の距離が確保されていること。</li> </ul>
	住戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一工区 292 戸、第二工区 235 戸とし、合計 527 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>第一工区内の指定の位置に2箇所設置され、うち少なくとも1箇所は住棟と別棟とされていること。</li> <li>所要の諸室と面積が確保されていること。</li> <li>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 292 戸×0.7=205 台、第二工区 235 戸×0.7=165 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%の駐車が可能なスペース（機械式駐車場でも可能）が確保されていること。</li> <li>車椅子利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：292 戸×2.0=584 台、第二工区：235 戸×2.0=470 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>既存緑地が出来る限り残されていること。</li> </ul>

基本的事項		審査内容
	歩行者通路	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一工区「北」及び第二工区が接する市道藤白台 21 号線及び 22 号線について、本敷地内に歩道 3mが確保され、市道となっていること。</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はないこと。</li> <li>高さが 42m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續等に関する条例」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 24 年 10 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 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。

項目	受付番号 3
府営住宅整備に係る対価（円）	7,319,700,000
府営住宅整備に係る対価（税込み・円）	7,685,685,000
活用用地の対価（円）	1,103,000,000
府の負担額（円）	6,582,685,000
得点	50.00

#### (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	
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	
	地域の景観形成への寄与	4	3.14	
	環境への配慮			
	近隣への配慮	2	1.50	
施設計画等				
建替住宅	施設計画	配置・動線計画	8	5.71
		安全性	2	1.50
	緑地等確保	2	1.64	
	管理面への配慮	3	2.36	
活用用地	計画	施設用途	4	3.29
		まちづくりへの寄与	4	2.71
	緑地等確保	2	1.57	
事業実施体制	事業実施体制	事業推進体制・資金調達計画	2	1.64
		中小企業等の協力体制	4	4.00
	入居者移転支援	実施計画	2	1.64
		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	3.39	
定性点（暫定点）		50	38.18	
定性点		50	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3」を最高得点のグループとした。

項目	配点	受付番号 3
		近鉄不動産・長谷工グループ
定量的事項	50	50
定性的事項	50	50
得点	100	100

### 4. 落札者の決定

大阪府は、審査結果を踏まえ、「大阪府吹田藤白台住宅民活プロジェクト」の落札者を「受付番号3」である「近鉄不動産・長谷工グループ」に決定した。

近鉄不動産・長谷工グループ（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）

近鉄不動産株式会社（大阪市中央区難波二丁目2番3号）

株式会社市浦ハウジング&プランニング（東京都文京区本郷二丁目38番16号）

公成建設株式会社大阪支店（大阪市北区豊崎二丁目4番3号）

野村建設工業株式会社（大阪市中央区高麗橋二丁目1番2号）