

(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し、その過程で入居者移転支援を含むなど業務内容が多岐にわたります。そのため、民間事業者ならではの創意工夫による多様な提案を期待していましたが、最終的に入札に参加して頂いたのは1グループでした。

限られた期間にもかかわらず、その提案内容は創意工夫に富んだ素晴らしいものでした。審査委員会としては、入札された1グループの努力と熱意に、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、1グループのみの入札であることから、50点となりました。

また、定性的事項の評価については、審査委員会としての評価(暫定点)が38.18点であり、1グループのみの入札であることから、あらかじめ公表した算定式により50点となりました。

資金調達に関しては、府営住宅整備の対価の大半を自己資金で対応し、活用用地の対価及び入居者移転支援業務関連費についても全額自己資金での調達となっています。企業の規模・財務状況によれば十分に対応可能であると想定され、適切な計画であると考えられます。

提案された計画は、まず府営住宅と若年層の定住を促す民間分譲住宅を一体的に整備する内容であり、魅力的な配置・動線計画、景観計画等が評価されました。

以下に、提案に対する審査委員会の評価を要約します。

中央広場を中心に南北軸、東西軸による動線に沿った配置計画で、よく考えられた提案になっています。中央広場については、広さや活用用地に面することなどから、管理上の懸念が指摘されますが、住棟配置など公営住宅ならではの空間構成に工夫がみられます。

景観面では、公共と民間の住棟外観を一体的にデザインしており、一つの街区としての景観を形成しています。少し強めの色を外壁に使っていますが、今後、質感と合わせて調整を検討していただくことを期待します。

千里ニュータウンの特徴である敷地の高低差を活かしたデザインでは、緑地景観としても魅力的な提案になっています。また、新しい広場や法面の植栽に、既存樹木と同じ樹種を新たに植えることで、再生を意図するなど、豊かな緑地環境が提案されています。ただ、樹木や植栽の管理という点で、もう少し提案上の配慮が欲しいところでした。

千里ニュータウンでは、当初実験的に囲み型の住棟配置が導入されました。今回の提案は、その概念を継承し、より発展的に昇華させていく住宅地であってほしいとの期待を最後に付け加えたいと思います。

大阪府では今後も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、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い、審査講評といたします。