

「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、「大阪府菅堺南長尾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12月4日

大阪府知事 橋下 徹

大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト

落札者の決定について

平成 21 年 12 月 4 日

大 阪 府

1 入札価格の確認

各々の事業提案において、府営住宅整備に係る対価が、予定価格7,278,180千円（消費税及び地方消費税を除く）を上回っていないこと、府の負担額（「府営住宅整備に係る対価（消費税及び地方消費税を含む）」から「活用用地の対価」を減じた額をいう。）が府の予定負担額7,198,089千円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"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 建替住宅は地上14階建て以下として計画されていること。
	住戸	<ul style="list-style-type: none"> 443 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。 住戸部分 443 戸は、一期工事ですべて整備が完了していること。 「堺市複数建築物設計制度のしおり」等に従い、団地内の居室の日照確保がなされていること。
	集会所	<ul style="list-style-type: none"> 所定の諸室と面積が確保されており、府営住宅と別棟となっていること。 工事期間中においても、集会所を確保すること。なお、工事期間中の確保については、仮設でも可能とし、仮設の場合の要求水準を満たしていること。
	巡回管理員室	<ul style="list-style-type: none"> 所要の面積が確保され、集会所に併設していること。
	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 建替住宅の完成時は戸数の 60%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、戸数の 100%の駐車が可能スペース（機械式駐車場でも可能）が確保されていること。 車椅子使用者用駐車場が所定の台数が確保されており、かつ、平面式駐車場もしくは自走式立体駐車場の 1 階にMAIハウスに近接して配置されていること。 工事期間中において、所定の駐車場台数が確保されていること。なお、工事期間中の確保については、仮設でも可能とし、仮設の場合の要求水準を満たしていること。
	自転車置場	<ul style="list-style-type: none"> 住戸数の200%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。 工事期間中において、所定の駐輪場台数が確保されていること。なお、工事期間中の確保については、仮設でも可能とし、仮設の場合の要求水準を満たしていること。
	ごみ置場	<ul style="list-style-type: none"> 建替住宅と別棟とし、かつ市の基準に従っていること。
	公共広場	<ul style="list-style-type: none"> 堺市宅地開発等に関する指導基準に基づき、開発区域面積の 3%の公共広場が確保されていること。
	広場等 （児童遊園）	<ul style="list-style-type: none"> 堺市宅地開発等に関する指導基準及び要求水準書に基づき、開発区域面積の 10%以上又は計画する住宅戸数換算による広場等の必要面積から、上記公共広場面積を差し引いた面積が、府営住宅整備用地及び活用用地（共同住宅を提案する場合）にそれぞれ広場等として確保されていること。

基本的事項		審査内容
	緑化	・ 大阪府自然環境保全条例及び堺市宅地開発等に関する指導基準に従い、緑化面積が確保されていること。
	市道の確保	・ 堺市宅地開発等に関する指導基準及び要求水準書に基づき、適切に計画されていること。
	施工計画	・ 周辺家屋調査、電波障害対策調査、交通量調査が適切に計画されていること。 ・ 適切な期間の確保、十分な周辺への影響対策、住民説明の手厚い実施が予定されており、周辺住民との調整の実現可能性が高い施工計画となっていること。 ・ 施工ヤードの適切な確保等、実現可能な施工計画となっていること。
	実現可能性等	・ 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。
活用用地	活用用地の確保	・ 用地活用事業が提案されていること。
	施設計画等	・ 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。 ・ 共同住宅を提案する場合、「堺市宅地開発等に関する指導基準」に従い広場等の確保ができていないこと。
	実現可能性等	・ 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。
入居者移転支援	・ 事業者の配置計画により、仮移転対象となる世帯数に間違いがないこと。 ・ 仮移転先の確保が、明らかに実現不可能なものではないこと。	
府営住宅の整備の工期	・ 事業工程表において、第一期整備施設の所有権移転を平成 25 年 4 月末までに予定されていること。 ・ 事業工程表において、第二期整備施設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。	
事業計画	・ 資金調達金額が適切に設定されていること。 ・ 資金調達先が明確に提案されていること。	

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、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 2	受付番号 3	受付番号 10
府営住宅整備に係る対価（円）	5,450,000,000	5,261,300,000	5,908,500,000
府営住宅整備に係る対価（税込み・円）	5,722,500,000	5,524,365,000	6,203,925,000
活用用地の対価（円）	1,162,734,000	1,666,000,000	783,500,000
府の負担額（円）	4,559,766,000	3,858,365,000	5,420,425,000
得点	39.50	50.00	26.61

(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 2	受付番号 3	受付番号 10	
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	5	3.39	3.75	3.39	
	地域の景観形成への寄与	4	2.57	3.43	2.86	
	環境への配慮					
	工事期間中の近隣への配慮	近隣への配慮	5	3.57	4.29	4.11
府営住宅入居者への配慮						
建替住宅	施設計画	配置・動線計画	6	4.71	4.71	4.29
		安全性	2	1.50	1.57	1.64
	緑地等確保	2	1.79	1.36	1.57	
	管理面への配慮	3	2.25	2.46	2.25	
活用用地	計画	施設用途	3	2.04	2.57	1.82
		まちづくりへの寄与	2	1.07	1.57	1.50
	緑地等確保	2	1.43	1.50	1.43	
事業実施体制	事業実施体制		2	1.50	1.50	1.29
	中小企業との連携		4	3.00	3.00	3.00
	入居者移転支援	実施計画	5	2.32	4.64	3.39
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	3.04	4.11	3.57
定性点（暫定点）			50	34.18	40.46	36.11
定性点			50	42.24	50.00	44.62

(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(3)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 2 中道組グループ	受付番号 3 長谷工グループ	受付番号 10 ラポール会グループ
定量的事項	50	39.50	50.00	26.61
定性的事項	50	42.24	50.00	44.62
得点	100	81.74	100.00	71.23

4 落札者の決定

大阪府は、審査結果を踏まえ、「大阪府堺南長尾住宅民活プロジェクト」の落札者を「受付番号3」である「長谷工グループ」に決定した。

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）

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）

株式会社サンユー都市開発（大阪府堺市堺区甲斐町西一丁目1番31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）

野村建設工業株式会社（大阪府大阪市中央区高麗橋二丁目1番2号）