

「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、「大阪府宮枚方田ノ口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 24 年 1 月 19 日

大阪府知事 松井 一郎

# 大阪府営枚方田ノ口住宅民活プロジェクト

落札者の決定について

平成**24**年**1**月**19**日

大 阪 府

## 1. 入札価格の確認

入札により4グループの事業提案を受け付け、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**3,012,464**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. 提案書（入札参加資格）の確認

各々の事業提案について、入札参加者の資格要件を満足していることを確認した。

## 3. 入札書及び提案書（事業提案）の審査

### ア) 基礎点評価（100点）

各々の事業提案について、下表の基礎点評価項目を充足していることを確認した。

基礎点評価項目	評価内容
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><li>・ 建ぺい率 (60%)</li><li>・ 容積率 (200%)</li><li>・ 高さ規制 (隣地斜線・道路斜線・第二種高度)</li><li>・ 日影規制 (5mライン4時間・10mライン2.5時間)</li><li>・ 接道長さ (提案に基づいた必要と考えられる接道長さを確保していること)</li><li>・ 緑地・公園 (提案に基づいた必要と考えられる面積、設置条件等を確保していること)</li></ul>
枚方市への移管施設	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 雨水排水路が適切に計画されていること。(開発区域西側境界、南側境界、東側境界)</li><li>・ 新設市道 (提案に基づいた移管可能と考えられる条件を満たしていること)</li></ul>
府営住宅 住棟	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 建替住宅の高さは、地上<b>11</b>階建て以下となっていること。</li><li>・ 住棟幅が<b>50m</b>以下となっていること。住棟を渡り廊下等により接続する場合は、それぞれの住棟幅が<b>50m</b>以下となっていること。</li><li>・ 建替住宅(住棟本体)の壁面が、敷地境界線より<b>5m</b>以上後退していること。</li><li>・ 建替住宅(住棟本体)の壁面が、事業区域の西側の民間戸建住宅等との敷地境界線については、<b>10m</b>以上後退していること。</li><li>・ 事業区域外既存府営住宅住棟における1階の住戸の主たる居住室の開口部(<b>FL</b>ライン)が、冬至日(<b>8:00~16:00</b>)において3時間以上の日照を受けるようになっていること。</li><li>・ 外壁の基調色は、Y・YR系の色相の場合は彩度<b>4</b>以下、その他の色相の場合は彩度<b>2</b>以下となっていること。</li><li>・ 住棟出入口から各住戸玄関まで、バリアフリー動線を確保していること。</li></ul>

住戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 合計<b>200</b>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>・ 全住戸における主たる居住室の開口部が真北に対して<b>180° ± 45°</b> かつ <b>50%</b>以上の住戸における主たる居住室の開口部が真北に対して<b>180° ± 22.5°</b> となるよう、南面していること。</li> <li>・ 1階の住戸の主たる居住室の開口部（<b>FL</b>ライン）が冬至日（<b>8:00～16:00</b>）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>
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建替住宅の完成時に戸数の<b>70%</b>（<b>200</b>戸×<b>0.7</b>=<b>140</b>台）以上を平面式駐車場もしくは自走式立体駐車場で確保していること。</li> <li>・ 完成時に整備する駐車場は、整備台数の<b>5割</b>以上を平面式駐車場もしくは自走式立体駐車場の<b>1階</b>部分に確保していること。</li> <li>・ 立体駐車場とする場合は、住棟より<b>2.5m</b>以上の距離をとって配置していること。</li> <li>・ 車いす使用者用駐車場については、上記台数の内数として<b>5</b>台分、平面式駐車場もしくは自走式立体駐車場の<b>1階</b>部分に設けていること。</li> <li>・ 車いす使用者用駐車場については、<b>MAI</b>ハウスの玄関とバルコニーの両方からのバリアフリー動線を確保していること。</li> </ul>
自転車置場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自転車置場は、住戸数の<b>200%</b>（<b>200</b>戸×<b>2.0</b>=<b>400</b>台）以上の屋根及び風除け付きの独立したものとし、住棟より<b>2.5m</b>以上の距離をとって配置していること。</li> <li>・ サイクルラックを使用していないこと。</li> </ul>
ごみ置場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住棟と別棟となっていること。</li> <li>・ 住棟より<b>2.5m</b>以上の距離をとって配置していること。</li> </ul>
緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地出入口を除く敷地境界沿いに植栽を施していること。</li> </ul>
消防活動空地等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各棟それぞれに、<b>6m×12m</b>の消防活動空地を設けて進入路が確保されていること。</li> </ul>
雨水流出抑制施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発区域に対し<b>765 m<sup>3</sup>/ha</b>の雨水流出抑制施設を、設置していること。</li> </ul>
交北公園への通路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業区域外既存住宅及び建替住宅から交北公園への動線が確保されていること。</li> </ul>
電気室、受水槽、ポンプ室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住棟と別棟となっていること。</li> <li>・ 住棟より<b>2.5m</b>以上の距離をとって配置していること。</li> </ul>

	敷地内通路	<ul style="list-style-type: none"> <li>歩行者用通路について、住棟と区域内外の施設（駐車場等付帯施設、集会所、交北公園、区域外の敷地内通路、移管予定の公園・道路等）との間を連続的につなぐよう配置していること。</li> <li>敷地外から住棟のエントランスまで歩行者専用のバリアフリー動線を確保していること。</li> <li>歩道の幅員は<b>1.5m</b>以上（植樹がある場合は<b>2.5m</b>以上）となっていること。</li> <li>事業区域北西部の、事業区域外からの歩行者動線を確保していること。</li> <li>住棟出入口付近やエレベーターホール又は歩行者用通路沿いに、オープンスペースやベンチの配置等により、入居者の交流や憩いの空間を確保していること。</li> </ul>
活用用地	土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>活用用地は<b>3,000㎡</b>以上とし、概ね事業区域の東側に配置していること。（添付図4に示す東側境界線イ～ロをすべて含んでいること）</li> </ul>
	施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間施設は<b>11階</b>建て以下となっていること。</li> <li>民間施設等を<b>5階</b>以上とする場合には、敷地境界線より<b>5m</b>以上壁面後退していること。</li> <li>施設幅奥行きとも連続する面は<b>50m</b>以下となっていること。</li> </ul>
施工条件		<ul style="list-style-type: none"> <li>工事車両の進入にあたっては、主として府道<b>18</b>号枚方交野寝屋川線を通行していること。</li> <li>工事期間において、既存田ノ口住宅の住民の通行に配慮し、府道<b>18</b>号枚方交野寝屋川線への歩行者動線を確保していること。</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、建替住宅の所有権移転を平成<b>27</b>年<b>2</b>月末までに予定していること。</li> </ul>
事業計画		<ul style="list-style-type: none"> <li>事業費総額に対する自己資金・借入金・その他の構成とその調達予定額が明示されていること。</li> <li>自己資金については、預金残高証明等、自己資金残高を示す資料が添付されていること。</li> <li>借入金については、想定している調達予定先の関心表明書（貸出人・借入人・貸出額・貸出日・融資機関・返済方法・適用金利等を記載）が添付されていること。</li> <li>納税証明書（法人税、消費税、法人府民税、法人事業税）の写しの添付により、納税義務の履行が確認できること。</li> <li>活用用地に整備する施設に係る事業計画において、事業手法、事業主体、事業スケジュール、収支計画、資金計画(調達方法を含む)等が具体的に示されており、それらの間で明らかな不整合がないこと。</li> </ul>

### イ) 加算点評価 (12 点)

各々の事業提案について、府の施策との整合に関する項目 (加算点評価項目) に関して、その提案が評価できると認められるものについては、その程度に応じて加算点を付与したところ、以下のとおり。

加算点評価項目	提案受付番号 2	提案受付番号 6	提案受付番号 7	提案受付番号 8
中小企業との協力体制	2	3	3	3
障がい者雇用の取組	0	1	0	3
活用用地の地域貢献	0	3	3	2
環境への配慮	3	1	3	2
加算点	5	8	9	10

### ウ) 総合判断

各々の事業提案について、上記のア) による基礎点(100 点)に、イ) による加算点 (0~12 点) を加えた定性的事項の得点を、入札参加者が入札する「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「府の負担額」で、除した値をもって総合判断点としたところ、以下のとおり。

	提案受付番号 2 巴コーポレーション グループ	提案受付番号 6 東レ建設グループ	提案受付番号 7 フジタグループ	提案受付番号 8 長谷工グループ
①基礎点	100	100	100	100
②加算点	5	8	9	10
③定性的事項の得点 (①+②)	105	108	109	110
④府営住宅整備に係る対価 (消費税及び地方消費税を含む)	2,730,000,000	2,507,400,000	2,661,828,060	2,449,099,800
⑤活用用地の対価	277,200,000	200,000,000	300,000,000	316,847,303
⑥府の負担額 (④-⑤)	2,452,800,000	2,307,400,000	2,361,828,060	2,132,252,497
総合判断点 (※) (③/⑥×100,000,000)	4.28	4.68	4.61	5.15

※総合判断点は小数点 3 位以下を切り捨て

## 5. 活用用地の対価の適正性審査

本事業は、提案によって活用用地の面積、形状が異なるため、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。

## 6. 落札者の決定

府は審査結果を踏まえ、「大阪府営枚方田ノ口住宅民活プロジェクト」の落札者を「提案受付番号 8」である「長谷工グループ」に決定した。なお、特定事業契約については、大阪府議会の議決を経て締結する予定である。

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）

不二建設株式会社（大阪市中央区北浜二丁目 2 番 21 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）

株式会社市浦ハウジング&プランニング大阪支店（大阪市北区西天満一丁目 7 番 20 号）

株式会社野村工務店（大阪府交野市星田四丁目 16 番 5 号）

## 7. 大阪府営枚方田ノ口住宅民活プロジェクト総合評価委員会の開催概要

### (1) 委員

辰巳 八栄子（公認会計士 辰巳忠次事務所）

安枝 英俊（京都大学大学院 工学研究科 助教（委員長））

山口 健太郎（近畿大学 建築学部 准教授）

### (2) 委員選定の考え方

委員の選定にあたっては、業務の内容から、建築計画・都市計画に関する専門分野の学識経験者 2 名、会計分野の学識経験者 1 名を選定した。

### (3) 審査の経緯

- ・ 平成 23 年 4 月 14 日（木曜日）～ 第 1 回総合評価委員会  
現地視察、実施方針（案）に関する意見聴取 等
- ・ 平成 23 年 6 月 13 日（月曜日）～ 第 2 回総合評価委員会  
要求水準書（案）、落札者決定基準（案）に関する意見聴取 等
- ・ 平成 23 年 11 月 9 日（水曜日）～ 第 3 回総合評価委員会  
最優秀提案者選定手続きに関する意見聴取 等