

「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、「大阪府営吹田高野台住宅(1 丁目)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 2 5 年 1 2 月 2 4 日

大阪府知事 松井 一郎

大阪府営吹田高野台住宅(1丁目)民活プロジェクト

落札者の決定について

平成 25 年 12 月 24 日

大 阪 府

1. 入札価格の確認

入札により3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4,379,161千円（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">・ 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。・ 建ぺい率（50%）・ 容積率（150%）・ 高さ規制（31m第3種高度地区／25m第3種高度地区・隣地斜線・道路斜線）・ 日影規制（5mライン4時間・10mライン2.5時間）・ 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）・ 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）
府 営 住 宅 ・ 活 用 用 地 共 通	工区の設定	<ul style="list-style-type: none">・ 府営住宅整備用地と活用用地の境界は明示することとするが、柵や塀などで明確に分離せず一体的な土地利用を図ること。
	既存法面の保存	<ul style="list-style-type: none">・ 北面・南面道路沿いの法面を一部改修を除き原則保存すること。
	敷地内通路	<ul style="list-style-type: none">・ 敷地の北西から南側へ東西に設置されている既存の敷地内通路は概ね現況幅員のまま改修すること。・ 敷地の東西及び南北をつなぐ歩行者通路を新たに整備すること。（敷地の南北をつなぐ歩行者通路については、活用用地側の境界付近に設置し、活用用地の敷地内をとおり敷地外へとつながるように整備すること。ただし、北側の市道南千里駅高野線との取り合いについては段差が生じることから、府営住宅用地・活用用地を問わず、別途市道南千里駅高野線へアプローチできるバリアフリー動線を確保すること。）・ 新たに整備する歩行者通路は、幅員最低2m以上とし、歩行者が安全に通行できるよう2mを超える幅員や、歩道に沿った人溜まりの設置等を提案すること。また、通路の脇には植栽を配置すること。

基礎点評価項目		評価内容
府 営 住 宅	住棟	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建替住宅の高さは、31m第3種高度地区の区域については14階建て以下、25m第3種高度地区の区域については10階建て以下（階数の定義は、地下階がある場合は当該地下階を含む。）となっていること。 ・ 敷地境界線から建築物までの水平距離が3m以上確保されていること。 ・ 道路境界線から建築物までの水平距離が5m以上確保されていること。 ・ 西側敷地境界線から建築物までの水平距離が10m以上確保されていること。 ・ 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。
	住戸	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第一工区が168戸、第二工区が162戸、合計330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。 ・ 70%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180° ± 22.5° となるよう、南面していること。 ・ 第二工区においてはバルコニー及び廊下面が西向きとなっていないこと。（西向きの定義は、住戸における主たる居住室の開口部側、もしくは住戸への入口のある廊下側が、それぞれ真北に対して270° ± 67.5°。） ・ 住戸の主たる居住室の開口部が冬至日（8:00～16:00）において3時間以上の日照を受けるようにすること。（ただし、土地の高度利用を図るためやむをえない場合は、日照時間を2時間以上の日照を受けるようにすること。）
	集会所	<ul style="list-style-type: none"> ・ 面積150㎡以上であること。 ・ 第一工区内の活用用地との境界付近で、新たに整備する歩行者通路に近接するよう計画されていること。 ・ 府営住宅と同一棟となっていないこと。 ・ 面積10㎡程度の巡回管理員室が集会所に併設されていること。（巡回管理員室の面積は集会所の面積に含めない。）
	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建替住宅の完成時に戸数の70%（第一工区168戸×0.7≒118台、第二工区162戸×0.7≒114台）以上の台数を整備すること。 ・ 完成時に整備する駐車場は、平面式駐車場もしくは自走式立体駐車場とすること。ただし、各工区で整備する駐車場台数のうち少なくとも1割は平面駐車場とすること。 ・ 立体駐車場とする場合は、住棟より2.5m以上の距離をとって配置していること。 ・ 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第一工区で2台、第二工区で2台、合計4台分、平面式駐車場もしくは自走式立体駐車場の一階部分に、MAIハウスに近接して設けること。 ・ 車いす使用者用駐車場については、MAIハウスの玄関とバルコニー両方に至る車いすでの移動が容易であること。

基礎点評価項目		評価内容
	自転車置場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自転車置き場は、住戸数の200%（第一工区168戸×2=336台、第二工区162戸×2=324台）以上の台数を整備し、屋根及び風除け付きの独立したものとすること。（建替住宅の1階部分に整備してもよい。） ・ サイクルラックを使用していないこと。 ・ 自転車置き場とバイク置き場が区別されていること。
	ごみ置場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住棟と別棟となっていること。 ・ 清掃等に水道排水設備が用意されていること。
	児童遊園（吹田市開発条例におけるプレイロット）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建替住宅用地内に用地面積の3%以上の児童遊園（吹田市開発事業の手続等に関する条例で定められる基準を満足したプレイロット）が確保されていること
	コミュニティ広場	<ul style="list-style-type: none"> ・ コミュニティ広場が設置されていること。
	緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「大阪府自然環境保全条例」及び「吹田市の基準に基づく緑化率（緑化面積÷敷地面積×100）30%以上」が確保されていること。
	雨水流出抑制施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域内の雨水排水については、雨水流出抑制施設を介し放流すること。
	電気室、受水槽、ポンプ室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住棟より独立して配置されていること。 ・ 電気室、受水槽、ポンプ室は、車両が寄り付ける配置とすること。
活用用地	敷地内通路	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 住棟出入り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等の配置により、入居者の交流や憩いの空間を確保していること。
	土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業用地内の北東端より、0.5ha以上の規模で配置し、添付図4土地利用計画図に示すイ～ロを繋ぐ境界線（赤の一点鎖線）をすべて含むこと。
	施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高さについては、31m以下（10層以下）となっていること。 ・ 施設用途について、商業施設は提案されていないこと。 ・ 敷地境界線から建築物までの水平距離が3m以上確保されていること。 ・ 道路境界線から建築物までの水平距離が5m以上確保されていること。 ・ 車両の進入路については、原則敷地北東の既存の通路を使用することとし、府営住宅用地内を通らずに出入りできる計画とされていること。

基礎点評価項目	評価内容
施工条件	<ul style="list-style-type: none"> 第一工区の既存住宅の解体、撤去工事および建替住宅の整備に際し、工事車両は事業用地南東より敷地内通路を利用して工事区域へ出入りする計画としていること。（当該敷地内通路の工事車両の通行区間については通行止めとする。また、その間、当該敷地内通路の北西進入口より通行止めの区域までは対面通行とする。） 第二工区の既存住宅の解体、撤去工事および建替住宅の整備に際し、工事車両は事業用地北西より敷地内通路を利用し工事区域へ出入りする計画としていること。（当該敷地内通路の工事車両の通行区間については対面通行とする。） 活用用地の既存施設の解体、撤去工事および施設の整備に際しては、工事車両が建替住宅用地を通過しないような計画としていること。
府営住宅の整備の工期	<ul style="list-style-type: none"> 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29年1月末までに、第二工区の建替住宅の所有権移転を平成31年2月末までに予定されていること。
事業計画	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。（預金残高証明書の日付は、残高の日付、発行日が、入札公告日以降のものとする。また、複数の金融機関の残高証明書を添付する際には、残高の日付を同一にすること。） 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。 納税証明書（法人税（復興特別法人税を含む）、消費税（地方消費税を含む）、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。 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。

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

ウ) 総合判断

総合判断は、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「活用地の対価」を減じた「提案された府の負担額」について、ゼロ以下の提案がない場合は、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除した値をもって総合判断点とし、ゼロ以下の提案があった場合は、ゼロ以下の提案の中で「提案された府の負担額」が最も少ない提案もの（府の収入が最も多い提案もの）を、最優秀提案者に選定することとしている。

その結果、以下のとおり、「提案された府の負担額」がゼロ以下の提案の中で「提案された府の負担額」が最も少ない提案（府の収入が最も多い提案）をした【提案受付番号9 三菱地所レジデンスグループ】を最優秀提案者として選定した。

	提案受付番号4 東レ建設 グループ	提案受付番号7 NIPPO グループ	提案受付番号9 三菱地所レジデンス グループ
①基礎点	100	100	100
②加算点	9	7	7
③定性的事項の得点 (①+②)	109	107	107
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)	4,536,368,700	4,594,559,700	4,570,966,200
⑤活用地の対価	3,351,500,000	4,600,000,000	4,610,000,000
⑥府の負担額 (④-⑤)	1,184,868,700	▲5,440,300	▲39,033,800
総合判断点 (③/⑥×100,000,000)	—	—	最優秀提案

※総合判断については、府の負担額がマイナスの提案があったため、府の負担額が最も少ない（府の収入が最も多い）提案が最優秀提案となる。

4. 落札者の決定

府は審査結果を踏まえ、「大阪府営吹田高野台住宅（1丁目）民活プロジェクト」の落札者を、「提案受付番号9」である「三菱地所レジデンスグループ」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。

三菱地所レジデンスグループ（代表企業 三菱地所レジデンス株式会社）

構成企業：三菱地所レジデンス株式会社（東京都千代田区大手町一丁目6番1号）

近鉄不動産株式会社（大阪市天王寺区上本町六丁目5番13号）

神鋼不動産株式会社（神戸市中央区脇浜海岸通二丁目2番4号）

株式会社長谷工コーポレーション（東京都芝区芝二丁目32番1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）

株式会社カノンアソシエイツ（大阪市淀川区西中島三丁目12番15号）

5. 大阪府営住宅民活プロジェクト総合評価審査会の開催概要

(1) 委員

奥谷 尚吾（公認会計士 奥谷公認会計士事務所）

松原 茂樹（大阪大学大学院 工学研究科 地球総合工学専攻 助教（会長））

室崎 千重（国立大学法人奈良女子大学 生活環境学部 住環境学科 講師）

(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25年4月11日（木曜日）～ 第1回総合評価審査会
現地視察、実施方針（案）に関する意見聴取 等
- ・ 平成25年6月20日（水曜日）～ 第2回総合評価審査会
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25年12月11日（水曜日）～ 第3回総合評価審査会
落札者の決定に関する意見聴取 等