

「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 11 条の規定により、「大阪府営吹田藤白台住宅(第 2 期)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 27 年 7 月 13 日

大阪府知事 松井 一郎

# 大阪府営吹田藤白台住宅(第2期)民活プロジェクト

## 落札者の決定について

平成27年7月13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6,140,960千円（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 (50%)</li><li>・ 容積率 (150%)</li><li>・ 高さ規制 (31m第三種高度地区/25m第三種高度地区・隣地斜線・道路斜線)</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>
府 営 住 宅 ・ 活 用 用 地 共	工区の設定	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 北ブロックの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、人が往来できるよう、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。</li><li>・ 事業用地と隣接する第1期事業区域との境界部分についても、同様に一体的な土地利用を図ること。</li></ul>
	意匠・景観	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 敷地周辺の道路からの景観に配慮し、立体駐車場や機械室について道路側から見えにくい配置とするなど対策を講じること。ただし、やむを得ず道路に近接して配置する際は、景観に配慮した外装材や外観デザインの採用、植栽の導入などにより印象を和らげる対策を講じること。</li></ul>

基礎点評価項目	評価内容
通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 北ブロックに接する市道藤白台22号線・23号線沿いについては、事業用地内（活用用地を含む）に歩道3mを整備する計画としていること。</li> <li>・ 歩行者通路の位置は、添付図4 土地利用計画図（今回対象区域）に示す通りの提案とし、第1期事業で整備した通路と連続した計画としていること。</li> <li>・ 歩行者が快適に通行できるよう余裕のある幅員の確保や、動線が交差する場所などでの人溜まりの設置、通路の脇には植栽などを配置していること。</li> </ul>
雨水排水	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 府営住宅整備用地及び活用用地の排水はそれぞれ別系統とすること。</li> </ul>
施工計画 （工事車両進入路）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 北ブロックについては、藤白台第一水路へ架橋し市道藤白台22号線から敷地へ出入りすることで、市道藤白台21号線・23号線への通行は回避していること。</li> <li>・ 南ブロックについては、藤白古江線を通行し、既存住棟B29棟西側から敷地へ出入りすることで、市道藤白台49号線の通行は回避していること。なお、第二工区完了時は歩道として整備し、余剰地②③の将来事業において工事車両進入路として使用できるよう計画していること。</li> <li>・ 第二工区の解体、撤去工事および建替住宅・活用用地施設の整備に際して、工事車両進入路は建替住宅の車道や歩行者動線との交差が最小限となるよう計画していること。</li> </ul>
府営住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建替住宅の高さは、添付図4 土地利用計画図（今回対象区域）に示すとおり10階以下（30m以下）及び8階以下（25m以下）としていること。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 南ブロック西側敷地境界線から建築物（立体駐車場を含む）までの水平距離は10m以上とするか、周辺に配慮した高さ設定としていること。</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>・ 北ブロックは第一工区が112～127戸、第二工区が45～60戸、南ブロックは第一工区が128～142戸、第二工区が106～120戸、北・南ブロック合計420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>・ 全住戸の7割以上はバルコニーを南向きとしていること。（南向きの定義は、真南に対して±35°とする。）</li> <li>・ 南ブロック第一工区においては、全ての住戸が南向きとなる住棟計画としていること。</li> <li>・ 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計画としていること。</li> </ul>

基礎点評価項目	評価内容
集会所	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一工区内に北・南ブロックそれぞれ1箇所ずつ、府営住宅とは別棟で設置すること。</li> </ul>
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>建替住宅の完成時に戸数の70%（北ブロック 172戸×0.7≒121台、南ブロック 248戸×0.7=174台）以上の台数を整備していること。</li> <li>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していること。ただし、自走式立体駐車場を整備する際には、各工区で整備する駐車台数のうち、10%以上は平面式駐車場（立体駐車場の1階部分は除く）としていること。</li> <li>第一工区では各ブロックにおいて、第一工区整備戸数の50%以上の台数を整備していること。</li> <li>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。</li> <li>MAIハウス専用駐車場については、上記台数の内数として7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ハウスに近接し車いすでの移動が容易となるよう設置していること。</li> </ul>
自転車置場	<ul style="list-style-type: none"> <li>自転車置き場は、住戸数の200%（北ブロック：172戸×2.0=344台、南ブロック：248戸×2.0=496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していること。（建替住宅の1階部分に整備してもよい。）</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>清掃等に水道排水設備が用意されていること。</li> </ul>
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"> <li>北・南ブロックそれぞれの府営住宅整備用地内にそれぞれの用地面積の3%以上で遊具のある児童遊園が確保されていること。</li> <li>当該オープンスペースは、次項の「まちかど広場」と兼用されていないこと。</li> </ul>
まちかど広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>添付図4 土地利用計画図（今回対象区域）に示す位置にまちかど広場が設置されていること。</li> <li>ベンチを設置する等、周辺地域住民が利用しやすい開放された環境となっていること。</li> </ul>
緑地・緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>「大阪府自然環境保全条例に基づく緑化率20%以上」並びに「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。</li> </ul>
電気室、受水槽、ポンプ室	<ul style="list-style-type: none"> <li>住棟より独立して配置されていること。</li> <li>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。</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30年4月末までに、第二工区の建替住宅の所有権移転を平成32年6月末までに予定されていること。</li> </ul>

基礎点評価項目		評価内容
活用 用地	土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>北ブロック事業用地内の南東部に0.5ha以上の規模とし、敷地境界線に接する配置としていること。</li> </ul>
	施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>高さについては、8階以下（25m以下）となっていること。</li> <li>施設用途について、商業施設は提案されていないこと。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>車両の進入路については、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。</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。（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。）</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（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。</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3	提案受付番号4	提案受付番号6
中小企業との協力体制	2	3	3
障がい者雇用の取組	3	3	3
活用用地の地域貢献	2	2	1
環境への配慮	4	3	4
加算点	11	11	11

#### 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「活用用地の対価」を減じた「提案された府の負担額」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除した値をもって総合判断点とし、最も総合判断点の高いものを、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、最も総合判断点の高い提案をした【提案受付番号4 東レ建設グループ】を最優秀提案者として選定した。

	提案受付番号3 大和ハウス工業 グループ	提案受付番号4 東レ建設 グループ	提案受付番号6 長谷工コーポレーション グループ
①基礎点	100	100	100
②加算点	11	11	11
③定性的事項の得点 (①+②)	111	111	111
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)	6,084,046,880	6,604,627,440	6,624,966,000
⑤活用用地の対価	1,762,109,000	2,566,523,000	1,488,230,000
⑥府の負担額 (④-⑤)	4,321,937,880	4,038,104,440	5,136,736,000
総合判断点 (※) (③/⑥×100,000,000)	<b>2.56</b>	<b>2.74</b>	<b>2.18</b>

※総合判断点は小数点第3位以下を切り捨て

#### 4. 落札者の決定

府は審査結果を踏まえ、「大阪府営吹田藤白台住宅（第2期）民活プロジェクト」の落札者を、「提案受付番号4」である「東レ建設グループ」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。

東レ建設グループ（代表企業 東レ建設株式会社）

構成企業：東レ建設株式会社（大阪市北区中之島三丁目3番3号（中之島三井ビルディング））

株式会社アール・アイ・エー大阪支社（大阪市北区堂山町1番5号）

中林建設株式会社（大阪市浪速区大国二丁目1番19号）

大勝建設株式会社（大阪市生野区中川西一丁目8番4号）

株式会社第一ビルサービス（広島県広島市中区大手町五丁目3番12号）

阪急不動産株式会社（大阪市北区角田町1番1号 東阪急ビルディング内）

## 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

谷 義孝（谷義孝公認会計士事務所）

木多 道宏（大阪大学大学院 工学研究科 地球総合工学専攻 教授（会長））

安枝 英俊（兵庫県立大学 環境人間学科 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26年9月16日（火曜日）～ 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26年12月12日（火曜日）～ 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27年7月2日（木曜日）～ 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