

「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、「大阪府営吹田佐竹台住宅(5 丁目)及び大阪府営吹田高野台住宅(4 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 29 年 12 月 28 日

大阪府知事 松井 一郎

大阪府営吹田佐竹台住宅(5丁目)
及び
大阪府営吹田高野台住宅(4丁目)
民活プロジェクト

落札者の決定について

平成29年12月28日

大 阪 府

1. 入札価格の確認

入札により 2 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 4,927,974 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 (25m第三種高度地区・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	<p>1) 佐竹台住宅</p> <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、活用用地を共同住宅とする場合は、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。・ 事業用地と隣接する「みはらし遊園」との境界部分についても、ゆるやかにつながりを持った計画とすること。 <p>2) 高野台住宅</p> <ul style="list-style-type: none">・ 府から提示した工区境界を基本として計画していること。
	意匠・景観	<ul style="list-style-type: none">・ 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。

基礎点評価項目		評価内容
府 営 住 宅 ・ 活 用 用 地 共 通	周辺道路の幅員及び敷地内通路	<p>1) 佐竹台住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業用地の北側及び西側は、事業用地（府営住宅整備用地及び活用用地）側に歩道を設けた幅員9.0mの道路を整備する計画としていること。 ・ 事業用地東側に隣接する「みはらし遊園」から事業用地西側へ至る歩行者通路を新たに整備する計画としていること。 <p>2) 高野台住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業用地の西側は、事業用地（府営住宅整備用地及び余剰地）側に歩道を設けた幅員9.0mの道路を整備する計画としていること。 ・ 事業用地西側から余剰地へ至る歩行者通路を整備する計画としていること。 <p>3) 共通</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
	雨水排水	<p>1) 佐竹台住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 府営住宅整備用地及び活用用地の排水は、それぞれ雨水流出抑制施設を介し放流すること。 ・ 府営住宅整備用地及び活用用地の排水は、原則、それぞれ別系統とすること。 ・ 事業区域東側境界際には、法面の雨水を受けるための排水施設を設けていること。 <p>2) 高野台住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 府営住宅整備用地と余剰地の境界部分には、余剰地側に法面の雨水を受けるための排水施設を設けていること。 ・ 府営住宅整備用地及び余剰地の排水は、それぞれ別系統とすること。
	施工計画 （工事車両進入路）	<p>1) 佐竹台住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業区域南側の市道佐竹台16号線を通行し事業区域南西部から敷地へ出入りする計画としていること。 <p>2) 高野台住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 津雲高野台線から高野台37号線を経由して敷地へ出入りする計画としていること。

基礎点評価項目	評価内容
府 営 住 宅	<p>1) 佐竹台住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建替住宅の高さは、入札説明書添付図4-1土地利用計画図に示すとおり8階以下（25m以下）としていること。 ・ 建築物及びこれに属するものの壁面の位置は、事業用地東側の隣地境界線から20m以上後退し、隣地境界線から10mの範囲は緑地帯として整備する計画であること。 ・ 新たに整備する住戸の総戸数は、55戸とし、所要の住戸構成及び面積配分がなされていること。 ・ 全住戸の6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°の範囲内とする。） ・ 事業区域北側からエントランスへのアプローチが容易となるよう配慮されていること。 <p>2) 高野台住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建替住宅の高さは、入札説明書添付図4-2土地利用計画図に示すとおり8階以下（25m以下）としていること。 ・ 新たに整備する住戸の総戸数は、185戸とし、所要の住戸構成及び面積配分がなされていること。 ・ 全住戸の3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°の範囲内とする。） <p>3) 共通</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 各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。 ・ 敷地面積1ha以上（活用用地で共同住宅を計画する場合は合計敷地面積が1ha以上）の場合、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。 ・ 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。
集会所	<ul style="list-style-type: none"> ・ 府営住宅整備用地内に、各住宅1箇所、府営住宅とは別棟で設置すること。
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建替住宅の完成時に戸数の50%以上の台数を整備していること。 ・ 完成時に整備する駐車場は、平面式駐車場としていること。 ・ MAIハウス専用駐車場については、上記台数の内数として、佐竹台住宅は2台分、高野台住宅は4台分、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。

基礎点評価項目		評価内容
府 営 住 宅	自転車置場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自転車置き場は、住戸数の200%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。) ・ サイクルラックを使用していないこと。
	ごみ置場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住棟と別棟となっていること。 ・ 清掃等用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"> ・ 府営住宅整備用地内に用地面積の3%以上で遊具のある児童遊園が確保されていること。
	緑地・緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「大阪府自然環境保全条例に基づく緑化率以上」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。
	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33年1月末までに予定されていること。
佐竹台住宅活用用地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業区域内の南側に1.0ha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。 	

基礎点評価項目	評価内容
佐竹台住宅活用用地 施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物及びこれに附属するものの高さは、入札説明書添付図4-1土地利用計画図に示すとおり、8階以下（25m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。 ・ 共同住宅の場合、各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。 ・ 府営住宅との合計敷地面積1ha以上の共同住宅の場合、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。 ・ 共同住宅の場合、建築物及びこれに属するものの壁面の位置は事業用地東側の隣地境界線等から10m以上後退し、後退区域については緑地帯として整備されていること。 ・ 共同住宅とする場合、事業区域東側の隣地境界線等からの距離が25m以下の区域では、建築物の主開口面が事業区域東側へ向けられていないこと。 ・ 一戸建て住宅とする場合の敷地面積は、1区画あたり150㎡以上となっていること。また、事業区域東側の隣地境界線等に接する敷地については、1区画あたり180㎡以上となっており、東側敷地境界から幅1m以上の範囲は、植栽帯とされていること。 ・ 建築物の壁面の位置は、隣地境界線等から1m以上後退していること。ただし、事業区域東側の隣地境界線等に接する敷地については、建築物の壁面の位置を隣地境界線等から1.5m以上後退していること。 ・ 事業区域東側の隣地境界線等に接する区域にはごみ置場を設けていないこと。 ・ 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。
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、それらの中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 1	提案受付番号 10
活用用地の地域貢献	3	5
中小企業との協力体制	1	2
障がい者雇用の取組	2	2
環境への配慮	2	1
加算点	8	10

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10 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1 長谷工・大京・大和ハウス グループ	提案受付番号10 東レ建設 グループ
①基礎点	100	100
②加算点	8	10
③定性的事項の得点 (①+②)	108	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)	5,181,317,000	4,889,020,800
⑤活用用地の対価	2,030,052,000	1,700,000,000
⑥府の負担額 (④-⑤)	3,151,265,000	3,189,020,800
総合判断点(※) (③/⑥×100,000,000)	3.42	3.44

※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、「大阪府営吹田佐竹台住宅(5丁目)及び大阪府営吹田高野台住宅(4丁目)民活プロジェクト」の落札者を、「提案受付番号10」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 JIN-ORIXビル4階）

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）

東洋コミュニティサービス株式会社（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））

関電不動産開発株式会社（大阪市北区中之島三丁目3番23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

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））

水野 優子（武庫川女子大学 生活環境学部 生活環境学科 講師）

吉松 宏晃（吉松会計事務所）

(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29年5月25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29年7月27日（木曜日）～ 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29年12月25日（月曜日）～ 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