

「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、「大阪府営豊中新千里北第 2 期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。

令和 3 年 1 2 月 2 4 日

大阪府知事 吉村 洋文

大阪府営豊中新千里北第2期住宅
民活プロジェクト

落札者の決定について

令和3年12月24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 4,916,580 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 (60%) (府営住宅整備用地は50%)・ 容積率 (200%) (府営住宅整備用地は150%)・ 高さ規制 (地区計画40m・第二種高度地区・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、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。・ 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 | 周辺道路等 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 市道新千里北町第47号線は、車道幅員6.7mとし活用用地②の前面に2mの歩道を設けた道路として整備する計画としていること。 ・ 府営住宅整備用地及び活用用地①の宅地内に、市道新千里北町第47号線に面して幅2mの緑道を設置する計画としていること（ルート①）。 ・ さつき橋から活用用地②の北側を通り、府営住宅整備用地内西側を北へ向かい市道新千里2号線に抜ける歩行者動線を確保し、スロープ等を整備する計画としていること（ルート②）。 ・ 民間集合住宅西側からさつき橋に繋がる現況歩行者専用通路を、排水、舗装、照明及び転落防止柵等の拐取整備を行う計画としていること（ルート③）。 ・ 活用用地②の西側の市道新千里2号線沿いに歩道を整備する計画としていること（ルート④）。 ・ 市道新千里北町歩第12号線から活用用地内③にアクセス可能な歩行者動線を設ける計画としていること（ルート⑤）。 ・ 活用用地③について、市道新千里北町歩第12号線沿いを、隣接住宅地との調和をはかりつつ拡幅整備する計画としていること。 ・ 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を設置する等魅力のある歩行空間を整備する計画としていること。 ・ 歩行者動線は維持管理がしやすい計画となっていること。 ・ 歩行者道線の整備は、原則「Tokyo2020 アクセシビリティ・ガイドライン」に則るものとしていること。 |
| | 雨水排水 | <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。 |
| | 施工計画 （工事車両進入路） | <ol style="list-style-type: none"> 1) 新千里北住宅（3丁目） <ul style="list-style-type: none"> ・ 通学路と周辺状況に配慮した計画としていること。 2) 新千里北住宅（2丁目） <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業区域南側の市道新千里2号線から敷地へ出入りする計画としていること。 |
| 府 営 住 宅 | 住棟 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 建替住宅の高さは、市道新千里2号線沿いは地上7階建て以下（概ね22m程度以下）としていること。 ・ 事業区域北側の市道新千里2号線の道路境界線から、5mの範囲は、建築物等を設置していないこと。 |

| 基礎点評価項目 | | 評価内容 |
|---------|---|---|
| | 住戸 | <ul style="list-style-type: none"> 新たに整備する住戸の総戸数は、208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。 隣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。 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。 日照の検討にあたり、活用用地に建設する民間施設等からの日影についても考慮していること。 日照の検討にあたり、府営第1期住宅への日影についても配慮していること。 |
| | 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。 住棟に近接する駐車場は、ヘッドライトや排気ガスなどが住戸内に影響を与えないよう、入居者の良好な生活環境に配慮した配置計画としていること。 |
| 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（「豊中市土地利用の調整に関する条例施行規則」における自主管理のオープンスペース） | <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「新千里北住宅地区地区計画に基づく緑化率25%以上」を府営住宅整備用地内において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、建替住宅の所有権移転を令和7年10月末までに予定されていること。 |

| 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"> 活用用地①内北西の約0.25haの区域に高齢者福祉施設を整備する計画としていること。 |
| | 施設 | <p>1) 活用用地①②</p> <ul style="list-style-type: none"> 活用用地①における福祉施設用地を除く部分及び活用用地②の施設用途は共同住宅としていること。 建築物及びこれに付属するものの壁面の位置は、道路境界線から5m以上後退していること。 建築物及びこれに付属するものの壁面の位置は、隣地境界線から3m以上後退していること。 <p>2) 活用用地③</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設用途は一戸建て住宅としていること。 1区画あたりの敷地面積は150㎡以上としていること。ただし、市道新千里北町歩第12号線沿いの敷地については、180㎡以上とし、活用用地③の1区画あたりの平均敷地面積は170㎡以上となっていること。 建築物の高さは、市道新千里北町歩12号線の道路境界線から17mの区域は、高さ15mとなっていること。 塀の高さは敷地面(地盤面)から1.3m以下としていること。 自己の所有する自動車等は自己の敷地内に駐車場等を設ける計画としていること。 |
| 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 3 | 提案受付番号 5 |
|------------|----------|----------|
| 活用用地の地域貢献 | 5 | 3 |
| 中小企業との協力体制 | 0.5 | 1 |
| 障がい者雇用の取組 | 2 | 2 |
| 環境への配慮 | 2 | 2 |
| 維持管理に関する配慮 | 2 | 1 |
| 加算点 | 11.5 | 9 |

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5 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 長谷工グループ | 提案受付番号5 東レ建設グループ |
|--|--------------------|---------------------|
| ①基礎点 | 100 | 100 |
| ②加算点 | 11.5 | 9 |
| ③定性的事項の得点 〔①+②〕 | 111.5 | 109 |
| 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) | 5,026,773,500 | 4,234,373,100 |
| ⑤活用用地の対価 | 10,566,100,000 | 11,797,400,000 |
| ⑥府の負担額 〔④-⑤〕 | ▲5,539,326,500 | ▲7,563,026,900 |
| 総合判断点 (※1) 〔(③)/(⑥+10,563,026,900(※2)) ×100,000,000〕 | 2.21 | 3.63 |

※1 総合判断点は小数点第3位以下を切り捨て

※2 提案された府の負担額の最少額×-1+30億円（落札者決定基準による）

4. 落札者の決定

府は審査結果を踏まえ、「大阪府営豊中新千里北第2期住宅民活プロジェクト」の落札者を、「提案受付番号5」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3番3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）

東京建物株式会社（東京都中央区八重洲一丁目9番9号）

パナソニックホームズ株式会社（豊中市新千里西町一丁目1番4号）

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）

株式会社NIPPO（東京都中央区京橋一丁目19番11号）

社会福祉法人みなと寮（河内長野市河合寺423番1）

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））

伊丹 絵美子（大阪大学大学院 工学研究科 地球総合工学専攻 准教授）

岩本 大（岩本会計事務所）

(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

- ・ 令和3年1月15日（金曜日） 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
- ・ 令和3年5月11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
- ・ 令和3年12月13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