

「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、「大阪府宮堺宮山台 4 丁目第 3 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 6 年 7 月 2 日

大阪府知事 吉村 洋文

大阪府宮堺宮山台4丁第3期住宅  
民活プロジェクト

落札者の決定について

令和6年7月2日

大 阪 府

### 1. 入札価格の確認

入札により 1 グループの事業提案を受け付け、事業提案において、府営住宅整備に係る対価が、予定価格 4,998,483 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及び活用地の対価が、参考価格 238,000 千円を下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

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）

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	対応様式
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する計画としていること。</li> <li>建ぺい率 (60%)</li> <li>容積率 (200%)</li> <li>高さ規制 (第2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・広場 (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>	様式36 様式42-3 様式42-5 様式42-9 様式42-20 様式42-22
府営住宅 ・ 良好なコミュニティ 活用地 共通		<ul style="list-style-type: none"> <li>府営住宅整備用地と活用地のそれぞれで良好なコミュニティが形成される計画としていること。</li> <li>歩行者動線計画や建物及び屋外計画等の工夫により、可能な限り周辺に開かれる計画としていること。</li> <li>集会所や広場などを有機的に連携させ、生活動線は住民どうしの出会いや見守りに配慮するなど、周辺住民も含めた広い地域住民の多様な交流や関係性が創出されるオープンスペースと多様なネットワークを形成する計画としていること。</li> <li>府営住宅整備用地では、従前の2団地のコミュニティが一体化するような工夫に努めること。</li> </ul>	様式35 様式42-3 様式42-20

基礎点評価項目		評価内容	対応様式
府 営 住 宅 ・ 活 用 地 共 通	安全・防犯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 歩行者に安全な計画とし、府営住宅整備用地と活用地の車両等の出入り口は、周辺道路の形態、交通量を考慮して、安全に留意する計画としていること。</li> <li>・ 歩行者通路を自動二輪車が通行しないよう動線を区分する計画としていること。</li> <li>・ 防犯上配慮した計画とし、配置計画等は、可能な限り死角を生じないように、見通しを確保に努めた計画とすること。</li> <li>・ 消防車両の進入、消防活動空地、防火水槽等は、消防活動に十分配慮する計画としていること。</li> <li>・ 消防活動空地は、住棟のバルコニー側に配置する計画としていること。</li> <li>・ 消防活動空地への進入路は、勾配9%以下を遵守する計画としていること。</li> </ul>	様式35 様式42-3 様式42-10 様式42-20
	ユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住戸内、住棟内のバリアフリーに加え、通路、階段、駐車場などは、ユニバーサルデザインの考えも取り入れた生活しやすい環境を整備する計画としていること。</li> <li>・ 施設整備等において障がい者の社会的障壁を除去する計画としていること。</li> </ul>	様式35 様式42-3 様式42-20
	意匠・景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の色彩、デザイン等がまちなみの景観に与える影響に配慮する計画としていること。</li> <li>・ 建築物は、落ち着いた印象を与える色彩とし、駐車場、附属施設及び工作物についても同様に配慮する計画としていること。</li> <li>・ アクセントカラーは、ごく小さな部位に限定するなど、デザインの調和を図る計画としていること。</li> <li>・ 府営住宅整備用地での建替住宅の色調は、隣接する堺宮山台4丁住宅第1期、第2期の既存府営住宅を踏襲しつつ周辺環境と調和する計画としていること。</li> <li>・ 敷地内通路等における電柱等は、景観上配慮する計画としていること。</li> <li>・ 機械室は道路側から見えにくいなどの対策を講じる計画としていること。道路に近接して配置する際は、外装材や外観デザインの採用、植栽の導入などにより、対策を講じる計画としていること。</li> <li>・ 全体として「堺市景観計画」「堺市景観形成ガイドライン(大規模建築物等)」「堺市景観色彩ガイドライン」に則る計画としていること。</li> </ul>	様式35 様式42-3 様式42-6 様式42-20 様式42-23

基礎点評価項目		評価内容	対応様式
府営住宅・活用地共通	環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>日影・風害・電波障害等について周辺環境に配慮する計画としていること。</li> <li>府営住宅整備用地では、堺宮山台4丁住宅の第1期、第2期の既存府営住宅や、周辺の戸建住宅等に与える日影や圧迫感等に配慮する計画としていること。壁面の後退、植栽等により周辺住民のプライバシーを確保する計画としていること。</li> <li>活用地では、周辺の住宅等に与える日影や圧迫感等に配慮する計画としていること。壁面の後退、植栽等により周辺住民のプライバシーを確保する計画としていること。</li> <li>地球温暖化対策と、屋上・壁面緑化、高反射率塗料の採用などのヒートアイランド対策を、維持・管理費が過大とならない範囲で積極的に行う計画としていること。</li> <li>大阪府産木材の使用に努め、困難な場合は国内産木材を使用する計画としていること。</li> <li>希少種を保全する計画としていること。</li> <li>資源循環など環境保全に配慮した製品を積極的に採用する計画としていること。</li> </ul>	様式35 様式42-5 様式42-9 様式42-22
	施工計画 (工事車両進入路)	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業区域南側の市道宮山台13号線の道路境界線から敷地へ出入りする計画としていること。</li> </ul>	様式42-10
府営住宅	住宅戸数等	<ul style="list-style-type: none"> <li>今回新たに整備する住戸の総戸数は140戸とし、住戸タイプ及び住戸専用面積は条件のとおり計画としていること。</li> <li>MAIハウス2DKは一般住戸3DKの1階部分に設ける計画としていること。</li> <li>住戸プランは添付図9 標準平面詳細図による計画としていること。</li> </ul>	様式36 様式37 様式42-14 様式42-17
	規模・配置計画等	<ul style="list-style-type: none"> <li>建替住宅の階数は、地上6階建て以下(建物高さ概ね19m程度以下)とする計画としていること。</li> <li>日当たり、通風に配慮した住棟計画としていること。</li> <li>各住棟はできる限りバルコニーが南向きとなる計画としていること。</li> <li>市道宮山台12号線沿いに住棟を配置する場合は、北東側の戸建住宅地との緩衝空間を確保する計画としていること。</li> </ul>	様式35 様式36 様式37 様式42-3 様式42-5
	居住環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>防犯性の向上、日照・通風・プライバシーを確保等する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)で3時間以上の日照を受ける計画としていること。</li> </ul>	様式35 様式36 様式37 様式42-9

基礎点評価項目	評価内容	対応様式
木質化	<ul style="list-style-type: none"> <li>「大阪府木材利用基本方針」（令和4年5月、大阪府）を尊重し、例えば住棟のエントランス、共用廊下、エレベーターホール等の共用部の仕上げなど、維持管理に配慮しながら木質化に努めること。</li> <li>「大阪府木材利用基本方針」（令和4年5月、大阪府）を尊重し、維持管理に配慮しながら集会所の内装仕上げ等の木質化に努めること。</li> <li>「大阪府木材利用基本方針」（令和4年5月、大阪府）を尊重し、維持管理に配慮しながら外構の案内看板等、附帯施設の木質化に努めること。</li> </ul>	様式35 様式42-1 様式42-18
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>添付図8 一団地認定区域図（府営住宅整備用地）の一団地認定区域内の府営住宅総戸数の50%の台数を一団地区域内に平面駐車場として整備する計画としていること。</li> <li>整備にあたっては、堺宮山台4丁目住宅第1期、第2期での既存駐車場の台数を含める計画としていること。</li> <li>MAIハウス専用駐車場は、上記台数の内数として5台分を、MAIハウスに近接した、車いすでの移動が容易な位置に設置する計画としていること。</li> <li>住棟に近接するときは、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、良好な生活環境となる配置計画としていること。</li> </ul>	様式42-3
自転車置き場	<ul style="list-style-type: none"> <li>住戸数の200%以上の台数を整備し、屋根及び風除け付きで独立する計画としていること。サイクルラックは使用しない計画としていること。</li> <li>一台あたりの区画寸法は450×1,900mm以上の計画としていること。必要に応じて、建替住宅の1階部分に整備する計画としていること。</li> </ul>	様式42-3
集会所・巡回管理員室	<ul style="list-style-type: none"> <li>面積175㎡程度、大阪府公共建築設計コンクールの対象案件となっており、既に選定されているグランプリ作品を参考に設計していること。</li> <li>整備位置は、既存集会所の南東隣で市道宮山台12号線沿いに配置する計画としていること。</li> <li>入居者とともに、周辺地域住民も利用しやすいように外構等とする計画としていること。</li> <li>集会所前には、集会所と一体的な使い方ができる広場を配置する計画としていること。</li> <li>「大阪府木材利用基本方針」（令和4年5月、大阪府）を尊重し、維持管理に配慮しながら集会所の内装仕上げ等を木質化する計画としていること。</li> </ul>	様式42-3

基礎点評価項目		評価内容	対応様式
府 営 住 宅	集会所・巡回管理員室	・ 事業中、集会所等の設計を行う際には、グランプリ受賞者との意見交換の場を設ける計画としていること。	様式42-3
	広場	・ 堺宮山台4丁住宅内に第1～3期の全体面積（約3.65ha）の10%以上を、広場として確保する計画としていること。 ・ 一部の広場は防災公園的な性格を備えるものとし、整備する備品等は府と協議する計画としていること。	様式35 様式42-2 様式42-3
	緑地・緑化	・ 緑地は、維持管理の簡便さに配慮した樹種・配置とするとともに、周辺に対する圧迫感や景観に配慮し、敷地面積の20%以上を、堺宮山台4丁住宅第1～3期の全体面積（約3.65ha）で確保する計画としていること。	様式35 様式42-2 様式42-3
	雨水流出抑制施設の配置	・ 府営住宅整備用地内の流末部分に、容量873m <sup>3</sup> 以上の雨水貯留施設を配置する計画としていること。本貯留施設には第1期整備区域からの流入も含まれるため適切な排水設備計画としていること。	様式42-8
	防火水槽及び消防活動空地	・ 府営宮山台第4住宅第1期、第2期でそれぞれ1基ずつ設置されている防火水槽の位置を前提に、堺宮山台4丁第3期住宅整備用地では2基の防火水槽を設置する計画としていること。 ・ 消防活動空地は、「堺市開発行為等における消防活動空地等の設置指導基準」を遵守し、かつ、住棟のバルコニー側に配置する計画としていること。	様式42-3 様式42-7
	電気室、ポンプ室の配置	・ 電気室、ポンプ室は住棟より独立して配置する計画としていること。作業車両が寄り付ける等、メンテナンスに十分に配慮する計画としていること。	様式42-3
府営住宅の整備の工期	・ 事業工程表において、府営第3期住宅の所有権移転が令和9年8月末までに予定する計画としていること。	様式26	
活 用 地	土地利用	・ 「SENBOKU New Design」（2021年5月）、「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」（令和4年4月改定）、「泉北ニュータウン公的賃貸住宅 活用地の活用コンセプト（テーマ）案」（令和4年1月）の内容に合致する一戸建て住宅地の土地利用を採用し、一戸建て住宅等の民間施設等を整備する計画としていること。	様式32 様式33 様式35 様式36 様式42-19 様式42-20

<p style="text-align: center;">活 用 地</p>	<p style="text-align: center;">施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>主たる施設用途は一戸建て住宅としていること。</b></li> </ul> <p>＜一戸建て住宅の条件＞</p> <p>①計画の制限</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の敷地面積は、1区画あたり120㎡以上とする計画としていること。</li> <li>・ 戸建住宅区域内は全体としてゆとりのあるまちづくり計画としていること。</li> <li>・ 周辺住民も含めた広い地域住民の多様な交流や関係性が創出され、多様なネットワークを形成する計画としていること。</li> <li>・ 活用地内の幹となる道路を市道として市に移管する場合は、行き止まりではなくループ状に配置する計画としていること。</li> <li>・ 「北側隣接部の公園内の広場」に、公園管理車両が当該市道から直接出入りできる計画としていること。</li> <li>・ 活用地内に市道を設けない場合でも、「北側隣接部の公園の広場」に、公園管理用車両が活用地内から直接出入りできる動線計画としていること。</li> <li>・ 将来に渡って公園管理用車両が「北側隣接部の公園の広場」に出入りすることができるように、堺市と必要な協議を行う計画としていること。</li> </ul> <p>②建築物の制限</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ZEHロードマップにおける狭義の『ZEH』の定義を満たした計画としていること。</li> <li>・ 附属建築物は主屋(住宅)と調和のとれた意匠や形を選ぶとともに、門・塀を設ける場合は形や意匠は周囲の環境に調和のとれたものを用いた計画としていること。</li> </ul> <p>敷地内には日照の阻害や悪臭を放つなど、周囲に影響を及ぼす施設を設けない計画としていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 塀の高さは敷地面(地盤面)から1.3m以下とし、植栽、生垣、芝張り等で緑化する計画としていること。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 敷地内には、非自家用広告物は設けない計画としていること。</li> </ul>	<p>様式32 様式33 様式35 様式36 様式42-1 様式42-19 様式42-20 様式42-22 様式42-23</p>
--	---------------------------------------	---	---

<p style="text-align: center;">活 用 地</p>	<p style="text-align: center;">施設</p>	<p><b>③景観の制限</b></p> <p>(ア)敷際</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・フェンス等を設ける場合は、周辺環境と調和が図れるような色彩等の計画としていること。</li> <li>・建築物だけでなく、外構計画についても周辺と調和する計画としていること。</li> <li>・防犯に貢献するような外構デザイン等を採用する計画としていること。</li> </ul> <p>(イ)駐車場・駐輪場</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物との一体化やデザインが調和する計画としていること。</li> <li>・道路や敷地境界よりできる限り後退し、植栽等により直接見えにくい計画としていること。</li> </ul> <p>(ウ)付帯施設等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物との一体化やデザインが調和する計画としていること。</li> <li>・設備機器等の付帯施設は、植栽等により公共空間から直接見えにくい計画としていること。</li> <li>・照明類は見えにくい位置に配置するなどの計画としていること。</li> </ul> <p>(エ)擁壁</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺環境に配慮した仕上げ及び高さとする等の計画としていること。</li> </ul> <p><b>④その他の条件</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・必要に応じて「大阪府自然環境保全条例に基づく緑化率以上」を確保する計画としていること。</li> <li>・隣接する堺市の公園・緑道と活用地とが一体的な関係性を持つ計画としていること。</li> <li>・設置する集会所については、隣接する堺市の公園・緑道と一体的な関係性を持つ計画としていること。</li> </ul> <p><b>&lt;一戸建て住宅以外の民間施設等の条件&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺住民も含めた広い地域住民の多様な交流や関係性の創出、生活支援サービスの充実等に貢献する施設等を計画していること。</li> <li>・隣接する堺市の公園・緑道と連携するなど、周囲との関係性を意識する計画としていること。</li> <li>・前記の「一戸建て住宅の条件」の「③景観の制限」の条件を満たす計画としていること。</li> </ul>	<p>様式32 様式33 様式35 様式36 様式42-1 様式42-19 様式42-20 様式42-22 様式42-23</p>
--	---------------------------------------	--	---

周囲の公園・緑地	北側隣接部の公園内の広場	<p>以下のことを実施し、維持管理が容易で子育て世帯の誘致に寄与する広場とすること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・活用地内に公園管理車両が広場へ寄り付ける道路を整備する計画としていること。</li> <li>・老朽化した舗装を更新する計画としていること。</li> <li>・必要に応じて転落防止柵を設置する計画としていること。</li> <li>・既存のベンチを撤去する計画としていること。</li> <li>・ベンチや子育て世帯向けの遊具を設置する計画としていること。</li> <li>・ベンチや遊具は、利用者が魅力を感じ、利用頻度を高めるデザインや工夫を備えたものを提案していること。</li> <li>・出来る限り広場内にある既存の樹木を活かす計画としていること。</li> <li>・詳細については堺市との協議のうえ決定する計画としていること。</li> <li>・事業中、広場の維持管理のため、堺市の管理車両の通行に協力する計画としていること。</li> </ul>	<p>様式33 様式35 様式42-19 様式42-20</p>
	周縁の緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住空間の環境（日照や風通しなど）を改善するため活用地境界線から緑地側へ3mの範囲にある樹木を皆伐する計画としていること。</li> <li>・斜面の安定性を維持するため伐根はしない計画としていること。</li> <li>・伐採に際しては堺市と事前の立ち会いにより詳細を決定する計画としていること。</li> <li>・活用境界線から3mを超える範囲の樹木については、堺市が必要に応じ可能な範囲で対応するため、建物の撤去までに堺市と協議するとともに、撤去後の事業区域内での堺市による重機作業に協力する計画としていること。</li> <li>・緑地の維持管理のため、堺市の管理車両の通行に協力する計画としていること。</li> <li>・緑道と道路をつなげる場合は堺市と協議を行い、緑道へ車、バイクが飛び出さないような対策を講じる計画としていること。</li> </ul>	<p>様式33 様式35 様式42-19 様式42-20</p>

	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（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>	様式26 様式27 様式27添付資料 納税証明書
--	------	---	-----------------------------------

#### イ) 加算点評価（12点）

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 8
活用地の地域貢献	2
中小企業との協力体制	1
障がい者雇用の取組	1
環境への配慮	2
維持管理に関する配慮	2
加算点	8

#### 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、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8 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8 東レ建設グループ
①基礎点	100
②加算点	8
③定性的事項の得点 (①+②)	108
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)	5,496,027,900
⑤活用地の対価	238,000,000
⑥府の負担額 (④-⑤)	5,258,027,900
総合判断点(※) (③/⑥) × 100,000,000	2.05

※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、「大阪府営堺宮山台4丁第3期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「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))

株式会社遠藤剛生建築設計事務所(大阪市北区紅梅町3番4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)

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

増田 昇（LAまちづくり研究所 所長、大阪府立大学 名誉教授（会長））

佐藤 由美（奈良県立大学 地域創造学部 教授）

金 志煥（金公認会計士事務所 所長）

### (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5年1月13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5年5月12日（金曜日）～ 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6年6月24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