

「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、「大阪府菅苅田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。

平成19年4月23日

大阪府知事 齊藤 房江

# 大阪府営苅田住宅民活プロジェクト

## 落札者の決定について

平成19年4月

大 阪 府

## **第1 事業内容に関する事項**

### **1 事業名**

大阪府営苅田住宅民活プロジェクト

### **2 事業の目的**

大阪府(以下「府」という。)では、老朽化が著しく居住水準が低い府営住宅の建替えを進めており、事業に当たっては、周辺のまちづくりと連携するとともに、民間活力の活用による円滑な建替えを目指している。

このため、本事業においては、「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。以下「PFI 法」という。)第 7 条第 1 項の規定により特定事業を実施する者として選定された民間事業者が、府が所有する苅田住宅地内において、府営住宅の整備及び付帯事業として良質な民間住宅や地域の活性化に資する施設等(以下「民間施設等」という。)の整備を行うことにより、府営住宅ストックの円滑な更新と地域のまちづくりに貢献することを目的とする。

### **3 事業の概要**

本事業は、現在の苅田住宅地内(以下「事業用地」という。)において、新たな府営住宅(以下「建替住宅」という。)の整備と、事業用地のうち建替住宅用地を除いた部分(以下「活用用地」という。)における民間施設等の整備を一体的に行うものである。

本事業で選定された民間事業者(以下「PFI 事業者」という。)が行う主な業務は次のとおりである。

#### **(1) 事業計画の策定**

PFI 事業者は府に提出した提案書に基づき、建替住宅及び民間施設等に関する事業計画を策定する。

#### **(2) 府営住宅整備業務**

PFI 事業者は、現存する苅田住宅(以下「既存住宅」という。)の解体撤去を行い、新たに 248 戸の建替住宅を整備(調査・設計・建設)し、府に引き渡すものとする。

#### **(3) 入居者移転支援業務**

PFI 事業者は、既存住宅の入居者の仮移転、本移転に係わる業務を行う。

#### **(4) 用地活用業務(付帯事業)**

PFI 事業者は、府から活用用地を取得し、自らの事業として民間施設等の整備を行う。

## 第2 落札者決定までの経過

本件事業にかかる経過は以下のとおりである。

日 程	内 容
平成 18 年	
3 月 29 日(水)	実施方針の公表
4 月 3 日(月)～4 月 14 日(金)	実施方針に関する質問又は意見の受付
4 月 26 日(水)	実施方針(変更)の公表
5 月 1 日(月)	実施方針に関する質問に対する回答公表 特定事業の選定
5 月 1 日(月)～5 月 9 日(火)	要求水準書(案)、落札者決定基準(案)の公表 要求水準書(案)、落札者決定基準(案)等に関する質問又は意見の受付
5 月 23 日(火)	要求水準書(案)、落札者決定基準(案)等に関する質問に対する回答公表
平成 19 年	
1 月 16 日(火)	入札公告、入札説明書等( 1)の公表
1 月 17 日(水)～1 月 26 日(金)	入札説明書等に関する質問又は意見の受付
2 月 9 日(金)	入札説明書等に関する質問に対する回答公表
3 月 2 日(金)～3 月 9 日(金)	入札参加予定者への提案受付番号の交付
3 月 15 日(木)	入札書等( 2)の受付、入札及び開札
3 月 23 日(金)	入札参加資格確認の結果通知
4 月 23 日(月)	落札者の決定、公表

- ( 1) 「入札説明書等」は、「入札説明書」、「要求水準書」、「落札者決定基準」、「様式集」、「特定事業契約書(案)」の全てを指す。
- ( 2) 「入札書等」は、「入札参加表明書」、「提案書(入札参加資格)」、「入札書」、「提案書(事業提案)」の全てを指す。

### 第3 入札参加者

入札参加いただいたグループは下表のとおりである。

株式会社長谷工コーポレーショングループ	
株式会社	長谷工コーポレーション
株式会社	アロー建物管理
志真建設	株式会社
株式会社	綜企画設計
大末建設	株式会社
株式会社	ガイドーサービス
株式会社	森長工務店

注) 印は代表企業

### 第4 落札者の決定方法等

#### 1 落札者の決定方法

地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の10の2の規定に基づき総合評価一般競争入札により、入札参加者が提出する入札書及び提案書(入札参加資格及び事業提案)について、「府営住宅建替事業における民間活力の活用委員会(以下「審査委員会」という。)」の意見を踏まえ作成した「落札者決定基準」に基づき審査を行い、この結果を踏まえ、落札者を決定する。

#### 2 審査方法

入札書及び事業提案の審査は、学識経験者で構成する審査委員会において、府営住宅整備の対価や活用用地の対価に関する定量的事項と、府営住宅や活用用地の計画等に関する定性的事項について総合的に評価を行う方法とする。

なお、審査の公平性を期すため、入札参加者は匿名とし、「受付番号9」として審査を行った。

府営住宅建替事業における民間活力の活用委員会委員(五十音順)

名前	役職名
加藤 晃規	関西学院大学総合政策学部 教授
角野 幸博	関西学院大学総合政策学部 教授
仲肥 照暁	株式会社谷澤総合鑑定所 専務取締役
林 紀美代	あずさ監査法人 シニアマネージャー
檜谷美恵子	大阪市立大学大学院生活科学研究科 助教授
藤本 英子	京都市立芸術大学美術学部 助教授
渡部 久仁雄	独立行政法人都市再生機構 西日本支社 業務ユニット総括リーダー

注) 印は委員長

## 第5 審査結果

### 1 入札価格の確認

各々の事業提案における府営住宅整備に係る対価(府営住宅整備費、入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費の合計額をいう。)について、予定価格 3,582,000 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 基本的事項の確認

各々の事業提案について、下表の基本的事項の確認項目を満足していることを確認した。

基本的事項		審査内容
法令の遵守		・ 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。
府 営 住 宅	住棟	・ 建替住宅は地上 10 階建て以下として計画されていること。
	住戸	・ 総戸数 248 戸が確保され、所要の住戸構成及び面積の配分がなされていること。 ・ 住戸の主たる開口部が冬至日において、原則として2時間以上の日照を受ける計画となっていること。
	集会所	・ 標準平面詳細図を基本とする巡回管理員室並存型ふれあいタイプ集会所が計画され、所要の諸室と面積が確保されていること。
	駐車場	・ 平面駐車場となっていること。 ・ 124 台(うち、車椅子利用者用 8 台、巡回管理員専用駐車スペース1台)の駐車スペースが確保されていること。
	自転車置場	・ 住戸数の 200% (496 台)以上の屋根付駐輪場が計画されていること。
	ごみ置場	・ 住棟と別棟とされていること。 ・ 屋根付でコンクリートブロック壁等により分別の区画がされていること。
	児童遊園	・ 府営住宅の整備用地内に敷地面積の 3%以上の面積が確保されていること。
	緑地	・ 大阪府自然環境保全条例施行規則第 25 条別表第一で規定する府有施設等の緑化基準を満足されていること。
	実現可能性等	・ 提案内容が、要求水準書に示す性能・仕様、又は同水準以上の性能・仕様であること。 ・ 提示された施設整備計画が、明らかに実現不可能なものではないこと。
活 用 用 地	施設用途	・ 提案される民間施設等が、周辺環境に対し著しく不適切なものでないこと。 ・ 住宅を提案する場合は、良好なファミリー世帯向け住宅や高齢者向け住宅を中心としていること。
	実現可能性等	・ 提案された民間施設等の計画が、明らかに実現不可能なものではないこと。
工期		・ 事業工程表において、府営住宅の所有権移転を平成 22 年 1 月末までに予定されていること。
事業計画		・ 資金調達金額が適切に設定されていること。 ・ 資金調達先が明確に提案されていること。

### 3 入札書及び事業提案の審査

入札書及び事業提案の審査は、審査委員会において、府営住宅整備に係る対価や活用用地の対価に関する定量的事項と、府営住宅や活用用地の計画等に関する定性的事項について総合的に評価を行い、配点は定量的事項50点、定性的事項50点の計100点満点とした。なお、審査講評は別紙のとおり。

#### (1) 定量的事項(配点50点)

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、「府の負担額」を用いて算定し、採点を行った。

その算定式は、「府が設定した府営住宅整備に係る対価」(予定価格 3,582,000 千円×1.05)から「府が設定した活用用地の対価」(2,450,000 千円)を減じて得られる「府の予定負担額」(1,311,100 千円)の場合を0点、府の負担額が最も小さい場合を50点となるようにし、この算定結果をもって定量的事項の得点とした。なお、得点は小数点第3位を四捨五入して求めるものとした。

[算定式]

$$\text{定量的事項の得点} = 50 \text{ 点} \times \frac{1,311,100 \text{ 千円(府の予定負担額)} - \text{提案された府の負担額}}{1,311,100 \text{ 千円(府の予定負担額)} - \text{提案されたうち最低の府の負担額}}$$

[審査結果]

	受付番号9
府営住宅整備に係る対価(税込み)	3,761,100,000
活用用地の対価	2,450,010,000
府の負担額	1,311,090,000
得点	50.00

#### (2) 定性的事項(配点50点)

定性的事項の得点は、次の方法で決定した。

各委員が事業提案を審査し、落札者決定基準に示す審査項目別に、次ページの5つの区分で評価を行い、その評価に対応する係数を各審査項目の配点に乘じ、それらを合計し各委員の点数を求める。

次に各提案別に各委員の点数の平均値(以下「暫定点」という。)を算出し、それを次式に代入して各提案の定性的事項の得点を算出する。なお、暫定点及び得点は小数点第3位を四捨五入して求めるものとする。

[算定式]

$$\text{定性的事項の得点} = 50 \text{ 点} \times \frac{\text{各提案の暫定点}}{\text{提案の最高の暫定点}}$$

(評価区分)	係数
1.内容が特に優れている	1.0
2.内容が優れている	0.75
3.内容が普通である	0.50
4.内容がやや劣っている	0.25
5.内容が劣っている	0

(審査結果)

		配点	受付番号9
全体計画	景観・コミュニティ等への配慮	6	4.71
	環境への配慮		
	近隣への配慮 建築計画	4	3.14
	近隣への配慮 施工計画		
建替住宅	配置・動線計画	5	4.11
	安全性	4	3.71
	管理面への配慮	4	3.29
活用用地	施設用途	4	3.00
	安全性	4	3.14
	配置・動線計画		
	緑地確保等	2	1.71
事業実施体制	事業推進体制	2	1.86
	中小企業等の協力体制	4	4.00
	入居者移転支援実施計画	6	5.36
	入居者移転支援実施体制		
総合評価	提案内容の総合評価及び入札参加者の社会貢献	5	4.29
定性点(暫定点)			42.32
定性点		50	50.00

注)各項目の点数については項目毎の各委員の点数の平均であり参考値である。

### (3) 定量的事項と定性的事項の合計

上記(1)で求めた定量的事項の得点と(2)で求めた定性的事項の得点を合計したものを、その入札参加者の得点とし、下表のとおり、「受付番号9」を最高得点のグループとした。

	配点	受付番号9
定量的事項	50	50.00
定性的事項	50	50.00
合計	100	100.00



## 第6 落札者の決定

府は審査結果を踏まえ、「大阪府営苅田住宅民活プロジェクト」の落札者を「受付番号9」である「株式会社長谷工コーポレーショングループ」に決定した。

株式会社長谷工コーポレーショングループ(代表企業 株式会社長谷工コーポレーション)

構成企業：株式会社アロー建物管理(大阪市西区阿波座一丁目6番13号)

志真建設株式会社(大阪府中央区南船場四丁目12番12号)

株式会社綜企画設計(東京都千代田区東神田二丁目7番1号)

大末建設株式会社(大阪府中央区南船場二丁目2番11号)

株式会社ガイドサービス(兵庫県西宮市門戸東町4番53号)

株式会社長谷工コーポレーション(東京都港区芝二丁目32番1号)

株式会社森長工務店(大阪府旭区中宮一丁目1番11号)