

「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、「大阪府菅筆ヶ崎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17年12月14日

大阪府知事 齊藤 房江

大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト

落札者の決定について

平成17年12月

大 阪 府

第1 事業内容に関する事項

1 事業名

大阪府営筆ヶ崎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、事業にあたっては、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建替えのスピードアップを目指している。

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（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（以下「PFI事業者」という。）が、府が所有する筆ヶ崎住宅地内（以下「事業用地」という。）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寄与することを目的とする。

3 事業の概要

本事業は、PFI法に基づき、事業用地内において、近隣の夕陽ヶ丘住宅及び椎寺住宅を集約する新たな府営住宅（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。

PFI事業の枠組みは以下の通りである。

(1) 事業計画の策定

PFI事業者は府に提出した事業提案に基づき、建替住宅及び民間施設等の整備に関する事業計画を策定する。また、事業用地を建替住宅の整備用地と民間施設等の活用用地に分割する。

(2) 府営住宅整備業務

PFI事業者は、現存する筆ヶ崎住宅の解体・撤去を行い、新たに278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、筆ヶ崎住宅、夕陽ヶ丘住宅及び椎寺住宅の入居者の仮移転、本移転及び退去に係る業務を行う。

(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 17 年度	
5 月 20 日 (金)	実施方針の公表
5 月 23 日 (月) ~ 6 月 3 日 (金)	実施方針に関する質問又は意見の受付
6 月 24 日 (金)	実施方針 (変更) の公表 実施方針に関する質問に対する回答公表
7 月 1 日 (金)	特定事業の選定 要求水準書 (案) 落札者決定基準 (案) の公表
7 月 1 日 (金) ~ 7 月 8 日 (金)	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
7 月 29 日 (金)	入札公告、入札説明書等 () の公表 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
8 月 1 日 (月) ~ 8 月 10 日 (水)	入札説明書等に関する質問又は意見の受付
8 月 26 日 (金)	入札説明書等に関する質問に対する回答公表
9 月 16 日 (金)	道路境界に関する情報公表
9 月 2 日 (金) ~ 9 月 30 日 (金)	入札参加予定者への提案受付番号の交付
10 月 7 日 (金)	入札書等の受付、入札及び開札
10 月 14 日 (金)	入札参加資格確認の結果通知
12 月 14 日 (水)	落札者の決定、公表

() 「入札説明書等」は、「入札説明書」、「要求水準書」、「落札者決定基準」、「特定事業契約書(案)」、「様式集」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。(受付番号順)

広島PFIインベストメント・アンド・マネジメントグループ	大和ハウスグループ	近鉄不動産グループ
広島PFIインベストメント・アンド・マネジメント株式会社 株式会社 大建設計 株式会社 宅都 株式会社 原弘産 東海興業株式会社	大和ハウス工業株式会社 株式会社 日建ハウジングシステム 日本住宅流通株式会社	近鉄不動産株式会社 関電不動産株式会社 総合地所株式会社 大和システム株式会社 近鉄住宅管理株式会社 株式会社 アイ・エフ建築設計研究所 共同設計株式会社 株式会社 竹中工務店大阪本店 株式会社 大林組 株式会社 浅沼組

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の規定に基づく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、受け付けた順により「受付番号1」、「受付番号2」、「受付番号3」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	武庫川女子大学生活環境学部 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
藤本 英子	京都市立芸術大学美術学部 助教授
森井 雅久	独立行政法人都市再生機構西日本支社業務第2ユニット総括リーダー
山下 和久	大阪府立大学経済学部 教授

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 5,014,502 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	・ 非常用昇降機の設置を要しない計画であること
	住戸	・ 総戸数 278 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	・ 所要の諸室と面積が確保されていること
	巡回管理員室	・ 所要の面積が確保され、集会所又はエレベーターホール付近に配置されていること
	駐車場	・ 平面駐車場もしくは自走式立体駐車場となっていること ・ 139 台（うち、車椅子利用者用 3 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%（556 台）以上の屋根付駐輪場が計画されていること ・ サイクルラックの使用については、住戸数の 170%（472 台）未満としていること
	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
	敷地内歩道	・ 所要の箇所に、敷地内歩道が計画されていること
	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 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、著しく妥当性を欠いていないこと
工期	・ 事業工程表において、府営住宅の所有権移転を平成 21 年 9 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 5,014,502 千円×1.05)から「府が設定した活用用地の対価」(847,000 千円)を減じて得られる「府の予定負担額」(4,418,227 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〕

$$\text{定量的事項の得点} = 50 \text{ 点} \times \frac{4,418,227 \text{ 千円 (府の予定負担額)} - \text{提案された府の負担額}}{4,418,227 \text{ 千円 (府の予定負担額)} - \text{提案されたうち最低の府の負担額}}$$

〔審査結果〕

	受付番号 1	受付番号 2	受付番号 3
府営住宅整備に係る対価(税込み)	3,962,493,150	4,614,750,000	4,170,600,000
活用用地の対価	2,500,001,190	3,000,000,000	3,339,600,000
府の負担額	1,462,491,960	1,614,750,000	831,000,000
得点	41.20	39.08	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	0.8
3.内容が普通である	0.6
4.内容がやや劣っている	0.4
5.内容が劣っている	0.2

〔審査結果〕

		配点	受付番号 1	受付番号 2	受付番号 3
全体計画	府営住宅と民間施設等の相互の配慮	2	1.21	1.64	1.71
	景観等への配慮	6	3.86	5.36	4.50
	環境への配慮				
	近隣への配慮	4	2.57	3.00	3.14
建替住宅	配置・動線計画	5	3.21	3.75	3.57
	機能性	4	3.14	3.00	3.00
	安全性				
	管理面への配慮	4	3.43	3.00	3.00
活用用地	施設用途	4	3.29	3.29	3.43
	安全性	4	3.29	3.00	3.29
	配置・動線計画				
	緑地確保等	2	1.29	1.50	1.86
事業実施体制	事業推進体制	4	3.00	3.29	2.86
	入居者移転支援実施計画	6	4.29	4.29	4.71
	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	3.57	4.11	3.75
定性点（暫定点）			36.14	39.21	38.82
定性点		50	46.09	50.00	49.50

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3」を最高得点のグループとした。

	配点	受付番号 1	受付番号 2	受付番号 3
定量的事項	50	41.20	39.08	50.00
定性的事項	50	46.09	50.00	49.50
合計	100	87.29	89.08	99.50

4 活用用地の対価の適正性審査

本事業は、提案によって活用用地の面積、形状が異なるため、提案された活用用地に応じて、府がその対価について鑑定等を参考に適正性審査を行った結果、適正であることを確認した。

第6 落札者の決定

府は審査結果を踏まえ、「大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト」の落札者を「受付番号3」である「近鉄不動産グループ」に決定した。

近鉄不動産グループ（代表企業 近鉄不動産）

構成企業：近鉄不動産株式会社（大阪市中央区難波2丁目2番3号）

関電不動産株式会社（大阪市北区中之島6丁目2番27号）

総合地所株式会社（東京都中央区日本橋馬喰町2丁目1番1号）

大和システム株式会社（大阪市西区阿波座1丁目5番16号）

近鉄住宅管理株式会社（大阪市天王寺区上本町5丁目7番12号）

株式会社 アイ・エフ建築設計研究所（大阪市中央区船越町1丁目3番4号）

共同設計株式会社（大阪市北区西天満5-10-14）

株式会社 竹中工務店大阪本店（大阪市中央区本町4丁目1番13号）

株式会社 大林組（大阪市中央区北浜東4番33号）

株式会社 浅沼組（大阪市天王寺区東高津町12番6号）