

審査講評

府営住宅建替事業における民間活力の活用委員会
委員長 加藤 晃規

本事業は、建替住宅の整備と民間施設等を一体的に整備する事業であり、提案内容は、活用用地の位置や先行解体棟及び仮住居戸数に及ぶなど、その幅が広く、民間事業者の創意工夫が特に期待される事業となりました。また施工計画に示されたように、事業遂行で多くの困難が予想されましたが、それにもかかわらず、3グループから入札に参加をいただくことができました。いずれの提案も、高度な技術力と創意工夫に富んだ素晴らしい内容であり、また、プレゼンテーションもアピール度が高く、定性的事項における優劣の判断が難しい審査となりました。

審査委員会として各応募者の努力と熱意に対して深く敬意を表します。

定量的事項の評価については、あらかじめ公表した算定式により算定したところ、「受付番号2」が39.50点、「受付番号3」が50点、「受付番号10」が26.61点でした。

住宅整備費及び活用用地の対価については、各グループとも適切な資金調達計画であると考えられました。参加企業の規模と財務状況から、自己資金対応分の資金調達はいずれのグループも十分に対応が可能と考えられ、一部金融機関からの借入れによる資金調達についても問題がないと判断されました。そして、各グループの構成企業の積極的な地域貢献が確認され、この点でも高く評価されました。

以下、各提案グループの評価内容を要約します。

【提案受付番号2】

全体計画については、府営住宅と活用用地の連携を意図して、公共広場や児童遊園を設けて連続性を持たせることで、一体的な計画がみられました。

府営住宅については、全戸南面配置による日照の確保や圧迫感の軽減への配慮、そして豊かな緑地計画などが評価されました。

活用用地については、若年層の購買力を意識して戸建住宅が提案されており、若年層の居住に配慮した施設用途という点が評価されました。

入居者の移転支援については、民間賃貸への仮住居戸数が相対的に多く、入居者の負担軽減といった観点からの懸念が残りました。

【提案受付番号3】

全体計画については、周辺との調和に配慮したデザインや色彩がみられ、住棟の高さを変化させることによる圧迫感の軽減が効果的になされている点が評価されました。

府営住宅については、隣接する府営住宅同士の圧迫感の軽減や日照の確保が考慮されていること、そして、管理しやすい植栽整備をはじめとする各種管理面への配慮が評価されました。

活用用地については、ソーシャルミックスというコンセプトのもとで、集合住宅と、戸建住宅の両方を整備する提案があり、多世代居住の誘導や、まちづくりへの寄与が大きく期待されました。

入居者の移転支援については、基本的に民間賃貸への仮移転が必要ない提案がみられ、入居者の負担の軽減を配慮したことが評価されました。

【提案受付番号 10】

全体計画については、周辺に配慮した歩道・並木の整備がみられ、活用用地との連携を意図した児童遊園の提案がみられました。

府営住宅については、全戸南面配置による日照の確保、圧迫感の軽減への配慮、そして豊かな緑地計画などが評価されました。

活用用地については、地域福祉への寄与や、社会貢献という観点から高い評価が与えられましたが、若年層の居住への配慮という観点から、その評価が分かれました。

入居者の移転支援については、社会福祉法人のバックアップによる手厚い支援が評価されました。

以上の定性的事項に定量的事項を加えた総合評価の結果、「受付番号 3」が最高得点となり、最優秀提案者に選定されました。

今後も大阪府では同様の方式による府営住宅整備が計画されております。今回の経験が、今後の大阪府の公営住宅整備及びまちづくりに寄与することを願って講評いたします。