

# 大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト

## 審査結果

平成 22 年 3 月 3 日

大 阪 府

### 1. 入札価格の確認

入札により4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6,037,673千円（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. 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すべてを満足しているか確認を行った。その結果、「受付番号3」の提案内容に基本的事項を満足していない項目があったため、「受付番号3」を失格とした。「受付番号1」「受付番号2」「受付番号6」については、すべての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	・ 建替住宅の高さは第一工区は14階以下、第二工区は10階（一部6階）以下として計画されていること。
	住戸	・ 第一工区200戸、第二工区185戸とし、合計385戸が確保され、所要の住戸構成及び面積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、3時間以上の日照を受ける計画となっていること。
	集会所	・ 第一工区に設置され、所要の諸室と面積が確保されていること。 ・ 吹田竹見台住宅全体の入居者の利用に配慮されていること。
	巡回管理員室	・ 所要の面積が確保され、集会所に併設、又はエバーターホール付近に配置されていること。
	駐車場	・ 建替住宅の完成時は戸数の70%（第一工区：200戸×0.7=140台、第二工区：185戸×0.7=130台）が平面式駐車場もしくは自走式立体駐車場で確保されていること。 ・ 将来、戸数の100%の駐車可能なスペース（機械式駐車場でも可能）が確保されていること。 ・ 車いす使用者用駐車場については平面式駐車場もしくは自走式立体駐車場の1階に配置されていること。
	自転車置場	・ 戸数の200%（第一工区：200戸×2=400台、第二工区：185戸×2=370台）以上の屋根付駐輪場が計画されていること（建替住宅の1階部分でも可）。 ・ サイクルラックが使用されていないこと。
	ごみ置場	・ 住棟と別棟とされていること。

基本的事項		審査内容
	児童遊園	・ 建替住宅の整備用地内に、整備用地面積の3%以上が確保されていること。
	緑化	・ 緑化率（緑化面積÷敷地面積×100）30%以上が確保されていること。
	緑地の保全	・ 既存樹木の保存及び移植に可能な限り留意すること。
	歩行者通路、敷地内通路等	・ 敷地を東西に貫く歩行者用通路、第二工区の北側敷地境界沿いの敷地内通路を確保すること。なお、整備に際しては、バリアフリー化が図られていること。また、交差点部でのオープンスペースの確保などの歩行者ネットワークが整備されていること。 ・ 敷地の北側（第二工区）から敷地の南側（第一工区）を貫く歩行者用動線を確保すること。
	実現可能性等	・ 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	施設計画等	・ 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。 ・ 建物高さは第一工区は45m、第二工区は31m（一部20m）を上限とすること。 ・ 吹田市の「千里ニュータウンのまちづくり指針」「吹田市開発事業の手続等に関する条例」の基準を満たしていること。
	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。
府営住宅の整備の工期		・ 事業工程表において、第一工区の建替住宅の所有権移転を平成25年4月末までに予定されていること。 ・ 事業工程表において、第二工区の建替住宅の所有権移転を平成28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。

#### 4. 入札書及び提書書（事業提案）の審査

入札書及び提案書（事業提案）の審査は、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、配点を定量的事項50点、定性的事項50点の計100点満点として、審査委員会において総合的に評価を行った。なお、審査講評は別紙のとおり。

##### （1）定量的事項の審査

定量的事項については、あらかじめ落札者決定基準として公表した算定式により算定したところ、以下のとおり。

	受付番号1	受付番号2	受付番号6
府営住宅整備に係る対価（税込み）	5,628,414,407	5,311,645,500	5,394,648,294
活用用地の対価	3,765,168,888	2,678,500,000	2,510,000,000
府の負担額	1,863,245,519	2,633,145,500	2,884,648,294
得点	50.00	38.93	35.32

(2) 定性的事項の審査

定性的事項については、以下のとおり。

審査項目		配点	受付番号 1	受付番号 2	受付番号 6	
全体計画	府営住宅と活用用地の相互連携、及び当該開発と周辺地域との相互連携	6	3.00	5.36	3.86	
	地域の景観形成への寄与	4	1.86	3.43	2.71	
	環境への配慮					
	近隣への配慮	施設計画等	2	1.14	1.64	1.50
施工計画						
建替住宅	施設計画	配置・動線計画	8	3.71	6.86	6.00
		安全性	2	1.43	1.43	1.29
	緑地等確保	2	1.36	1.50	1.29	
	管理面への配慮	3	1.82	2.25	2.36	
活用用地	計画	施設用途	4	2.86	3.14	3.00
		まちづくりへの寄与	4	2.71	3.57	3.00
	緑地等確保	2	1.29	1.64	1.36	
事業実施体制	事業実施体制	事業推進体制及び資金調達計画	2	1.50	1.50	1.43
		中小企業等との協力体制	4	3.00	4.00	3.00
	入居者移転支援	実施計画	2	1.57	1.57	1.43
		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	2.86	4.29	3.21	
定性点(暫定点)		50	30.11	42.18	35.43	
定性点		50	35.69	50.00	42.00	

(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たところ、以下のとおり。

	配点	受付番号 1 大和ハウスグループ	受付番号 2 近鉄不動産・長谷工 グループ	受付番号 6 大鉄工業グループ
定量的事項	50	50.00	38.93	35.32
定性的事項	50	35.69	50.00	42.00
得点	100	85.69	88.93	77.32

#### 5. 最優秀提案者の選定

「大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト」の最優秀提案者に「受付番号2」である「近鉄不動産・長谷工グループ」を選定した。

近鉄不動産・長谷工グループ（代表企業 株式会社長谷工コーポレーション）

構成企業：株式会社長谷工コーポレーション（東京都港区芝二丁目32番1号）

近鉄不動産株式会社（大阪市中央区難波二丁目2番3号）

株式会社市浦ハウジング&プランニング大阪支店（大阪市北区西天満一丁目7番20号）

野村建設工業株式会社（大阪市中央区高麗橋二丁目1番2号）

志真建設株式会社（大阪市中央区南船場四丁目12番12号）

#### 6. 落札者の決定

今回は、入札公告に提示した落札者決定基準に基づき、「入札価格の確認」と「入札書及び提案書の審査」の結果を公表したものであり、落札者を決定したのではない。

落札者の決定は、上記審査で最高得点の「受付番号2（近鉄不動産・長谷工グループ）」について、「活用用地の対価（第一工区）」の適正性審査が必要であり、公表は4月下旬を予定している。

(別紙)

## 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、1工区・2工区ともに、それぞれ建替住宅と民間施設等を整備する事業であり、入居者移転支援を含むなど業務内容が多岐にわたるため、民間事業者ならではの創意工夫による提案を期待しておりました。最終的に入札に参加して頂いたのは4グループでしたが、そのうち3グループについて、入札書及び提案書(事業提案)の審査を致しました。限られた提案期間であったにも関わらず、いずれのグループの提案も創意工夫に富んだ素晴らしいものであり、各グループの努力と熱意に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1」が50点、「受付番号2」が38.93点、「受付番号6」が35.32点でした。

各グループとも、府営住宅整備に係る対価及び活用用地の対価については、適切な資金調達計画となっています。

また、いずれの案も、府営住宅と民間分譲住宅を組み合わせた提案となっており、歩行者動線やオープンスペースの整備により周辺地域との相互連携を図り、まち全体の活性化に寄与するような配置計画が評価されました。

以下、各提案グループの評価を要約します。

### 【提案受付番号1】

全体計画については、敷地を東西及び南北に貫く歩行者通路の交点に、広場や府営住宅・活用用地それぞれの集会所を配置し、共有のコミュニティ空間を中心にネットワーク化を図る提案となっていました。

府営住宅については、住棟が長大で高密に配置されているため周辺に対して圧迫感があることや、南向き住戸の割合が少ない点などから、配置・動線計画の得点が伸びませんでした。

府営住宅敷地を南北に貫く歩行者通路は、周辺住民も利用できる歩道ネットワークとして計画されたものですが、併せて府営住宅の自転車置き場が設置されているため、地域のコミュニティ軸としての役割を考える上で、歩行の安全性や快適性に懸念が残りました。

また、コミュニティの核となる区域中央の広場の所有が、府営住宅と民間施設にまたがって構成されている点について、管理方法が異なるなかでうまく維持管理できるかどうか懸念が残りました。

事業実施体制については、入居者の移転支援において、24時間の連絡体制や健康相談など、きめ細やかな配慮がなされている点が評価されました。

### 【提案受付番号2】

全体計画については、府営住宅・民間施設ともに住棟をグルーピングさせて敷地全体を4つの街区とし、住棟の間に開放的な空間を設け、地域の人々の動線となる東西・南北のネットワーク

軸を設ける提案となっていました。

オープンスペースの確保により北側及び西側隣接地に対する圧迫感の軽減を図り、周辺環境に配慮している点や、高低差の多い地形にも関わらず敷地全体において歩行者動線のバリアフリー化を図る計画などが高く評価されました。西側隣接地との間に設けられた幅広いオープンスペースは、住環境の維持に寄与するとともに、工事期間中は工事車両のメイン動線として使用することができるなど、施工計画にも工夫が見られました。

府営住宅については、CASBEE 評価 A ランクを取得する点が評価されました。

植栽計画については、コストや維持管理に配慮した計画が評価されました。

民間施設については、開放感のある緑豊かな沿道景観の形成やオープンスペースの確保を行うなど、計画による周辺への影響に配慮するとともに、隣接する近隣センターの将来的な再生について考慮している点が評価されました。

事業実施体制については、中小企業との協力体制が評価されました。

#### 【提案受付番号 6】

全体計画については、建物群の配置軸線に統一感をもたせ、建ぺい率や容積率を抑え、高密度を避けた開放的でゆとりのある空間構成とし、府営住宅・活用用地それぞれのコミュニティ空間を東西軸に沿って連続して配置することで両敷地や周辺との連携を図る提案となっていました。

府営住宅については、南向き住戸の割合が 90% と高い点、分節化された住棟配置により日照の確保や圧迫感の軽減を配慮した点が評価されました。また、全て平面駐車場で計画されており、利便性や維持管理面で評価されました。

府営住宅敷地を南北に貫く歩行者通路について、地域のコミュニティ軸と位置づけているものの階段が設置されており、バリアフリーの観点からやや懸念が残りました。

省エネや自然エネルギーの活用、CO<sub>2</sub>削減などについて、維持管理費の削減、環境への配慮がみられ、CASBEE 評価 A ランク以上を目標としている点も評価されました。

定量的事項と定性的事項を合わせた総合評価の結果は、「受付番号 2」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、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。