

(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、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、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2グループでしたが、限られた提案期間であったにも関わらず、どちら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、審査委員会としては、定性的事項における優劣の判断が難しいものとなりました。両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4」が50点、「受付番号9」が32.50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。これらの対価は、どちらのグループも全額自己資金で対応する計画となっており、企業の規模・財務状況によれば、十分に対応可能であると考えられます。

また、どちらの案も、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、まち全体の活性化に寄与するような魅力的な配置計画や緑地計画が評価されました。

【提案受付番号4】

府営住宅と活用用地が一体的にまちづくりに寄与する計画となっており、府営住宅の配置・動線計画も、棟の分散化と雁行配置により圧迫感の軽減への配慮がなされた提案となっていました。ただし、地域の景観形成という観点から、外壁デザイン等の点で工夫が少し足りないという意見があり、やや懸念が残りました。

この他、府営住宅では西向き住戸の戸数を53戸に抑えており、民間活用用地では容積を抑えつつも戸数を確保するなど、居住性への配慮がなされた提案であることが評価されました。

【提案受付番号9】

活用用地も含めた敷地全体の中心となりうる住民間の交流を促すスペースや、住民が自然に集うような道路計画などに意欲的な提案がみられましたが、その実現性については若干の懸念が残りました。

また、緑地計画や外壁やバルコニーの形状や素材などについて丁寧な検討がなされ、地域景観形成への配慮が十分になされていることが評価されました。

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4」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といたします。