

※〇〇が変更箇所になります。

「4. 審査項目・配点・審査の視点」及び「5. 計画提案の審査基準」の新旧対照表

令和7年度府営住宅用地活用事業開発事業者公募（第1回）開発条件書のうち、各項目について、令和5年に実施した開発事業者公募からの変更内容は以下のとおりです。

4. 審査項目・配点・審査の視点

【新】		
項目	審査の視点	配点
A 全体計画（10%）	・土地利用のテーマ等を深く理解し、これを踏まえ、事業目標を具体化できるコンセプト構想、ゾーニング等となっているか。	20
B 施設計画等 （60%）	I 施設計画 （35%）	70
	II オープンスペース・歩行者動線計画 （10%）	20
	III 景観形成・緑化 （10%）	20

【旧】		
項目	審査の視点	配点
A 全体計画（10%）	・土地利用のテーマ等を深く理解し、これを踏まえ、事業目標を具体化できるコンセプト構想、ゾーニング等となっているか。 <u>（大阪の中核を担う拠点エリアの一翼にふさわしいか。にぎわいや交流促進のための工夫がされているか。）</u>	20
B 施設計画等 （60%）	I 施設計画 （35%）	70
	II オープンスペース・歩行者動線計画 （10%）	20
	III 景観形成等 （10%）	20

	IV 建築物の配慮 事項 (5%)	<ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリーはもとより、ユニバーサルデザインの視点から子ども、高齢者、障がい者、外国人などへの配慮がなされているか。 ・CO₂排出抑制や電力消費量の削減をはじめ、環境負荷低減や省エネ等、<u>建築物の脱炭素化に寄与する取組</u>の提案がなされているか（<u>共同住宅</u>については、「ZEH-M Oriented」以上の水準が確保されているか。）。 	10
C 地域貢献 (10%)		<ul style="list-style-type: none"> ・以下に示すような持続的に地域との共生に貢献する提案がなされているか。 <u>「周辺に立地する既存施設を活かした取組」、「オープンスペースを活用したイベントの実施」、「地域の防災機能の向上」、「親子が訪れたい機能や子育て世帯のニーズに訴求する機能の導入」、「周辺住民の利便性向上」</u>など 	20
D 自主提案 (5%)		<ul style="list-style-type: none"> ・今後、大阪府及び東大阪市においては、<u>事業用地周辺の公共空間（駅前交通広場、公園、市役所、図書館などのオープンスペース）を活用した公民の連携・共創による取組を検討していく予定です。その取組への参画を前提とし、人々の出会いや多様な交流を促進し、人々を惹きつけ、にぎわいを生む好循環を創出するエリア価値向上に資する取組の実施など、「B」及び「C」の効果を高める自主的な提案がなされているか。</u> 	10
E 事業実現性 (15%)	I 事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設（生活必需品や生鮮食料品を扱う機能のもの）の早期開業の実現性や全体的に無理のない事業スケジュールとなっているか（段階的整備のスケジュールも可）。 	30
	II 事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・企画立案から計画策定、工事、施設業務運営まで、提案の実現のために適切な体制整備が図られているか。 	
	III 資金計画・ 事業収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・十分な資金調達力が期待できるか。事業全体の合理的な運営が可能な収支計画となっているか。 	
	IV 事業実績	<ul style="list-style-type: none"> ・同様の規模・内容の事業について十分な実績を有しているか。 	
	V 企業経営の安定性	<ul style="list-style-type: none"> ・損益計算書の利益、キャッシュフローの状況等、申込者の経営状況は安定的なものとなっているか。 	
配点合計			200

	IV 建築物の配慮 事項 (5%)	<ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリーはもとより、ユニバーサルデザインの視点から子ども、高齢者、障がい者、外国人などへの配慮がなされているか。 ・CO₂排出抑制や電力消費量の削減をはじめ、環境負荷低減や省エネ等の配慮がなされているか。 (住宅については、「ZEH-M Oriented」以上の水準確保がされているか。) 	10
C 地域貢献 (5%)		<ul style="list-style-type: none"> ・「地域の防災機能の向上」、「周辺住民の利便性向上」、「地域コミュニティ活性化」など地域共生に資する提案がされているか。 	10
D 自主提案 (10%)		<ul style="list-style-type: none"> ・<u>住民、事業主、その他の事業関係者等による主体的な取り組み等を通じ、人々の出会いや多様な交流を促進し、人々を惹きつけ、にぎわいを生む好循環を創出することにより「B」、「C」の効果を高める自主的な提案がなされているか。</u> 	20
E 事業実現性 (15%)	I 事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設（生活必需品や生鮮食料品を扱う機能のもの）の早期開業の実現性や全体的に無理のない事業スケジュールとなっているか。（段階的整備のスケジュールも可） 	30
	II 事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・企画立案から計画策定、工事、施設業務運営まで、提案の実現のために適切な体制整備が図られているか。 	
	III 資金計画・ 事業収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・十分な資金調達力が期待できるか。事業全体の合理的な運営が可能な収支計画となっているか。 	
	IV 事業実績	<ul style="list-style-type: none"> ・同様の規模・内容の事業について十分な実績を有しているか。 	
	V 企業経営の安定性	<ul style="list-style-type: none"> ・損益計算書の利益、キャッシュフローの状況等、申込者の経営状況は安定的なものとなっているか。 	
配点合計			200

5. 計画提案の審査基準

【新】
<p>「4. 審査項目・配点・審査の視点」に基づく審査の結果、次の①～③の全てに該当する場合、審査基準を満たすものとします。</p> <p>① 評価点の合計が配点合計の70%以上の評価を得ている提案。</p> <p>② 審査項目「B-I」における配点の75%以上かつ、「<u>B-II</u>」、「E」において配点の60%以上の評価を得ている提案。</p> <p>③ 審査項目「A」、「B-III」、「B-IV」、「C」において、各配点の50%以上の評価を得ている提案。</p>

【旧】
<p>「4. 審査項目・配点・審査の視点」に基づく審査の結果、次の①～③の全てに該当する場合、審査基準を満たすものとします。</p> <p>① 評価点の合計が配点合計の70%以上の評価を得ている提案。</p> <p>② 審査項目「B-I」における配点の75%以上かつ、「E」において配点の60%以上の評価を得ている提案。</p> <p>③ 審査項目「A」、「<u>B-II</u>」、「B-III」、「B-IV」、「C」において、各配点の50%以上の評価を得ている提案。</p>