

(仮称) 吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業における選定報告書について

吹田市は、(仮称) 吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業（以下「本事業」という。）にかかる、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。以下「PFI 法」という。）第 11 条の規定による客観的評価の結果について、吹田市営住宅民間資金等活用事業者選定等委員会（以下「選定等委員会」という。）の審査講評等を公表します。

平成 26 年 7 月 15 日

吹田市長 井上 哲也

(仮称) 吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業の選定報告書

平成 26 年 7 月 9 日

吹田市営住宅民間資金等活用事業者選定等委員会

職氏名	
加藤 晃規	関西学院大学総合政策学部教授
澤木 昌典	大阪大学大学院工学研究科教授
藤本 英子	京都市立芸術大学美術学部／大学院教授
馬場 昌子	特定非営利活動法人 福祉医療建築の連携による住居改善研究会理事
門脇 則子	吹田市行政経営部長
平野 孝子	吹田市福祉保健部長

1. 選定等委員会の審議・審査等の経過

本事業の落札候補者を選定するために、選定等委員会を8回開催した。

選定等委員会	開催日	審議・審査等の内容
第1回	平成25年11月27日	<ul style="list-style-type: none"> ・委員長、副委員長の選任 ・(仮称)新佐竹台住宅集約建替事業について ・(案)実施方針について
第2回	平成26年1月20日	<ul style="list-style-type: none"> ・実施方針に関する質問に対する回答(案)について ・公表書類(案)の確認
第3回	平成26年4月2日	<ul style="list-style-type: none"> ・入札説明書等に関する質問に対する回答(案)について
第4回	平成26年5月28日	<ul style="list-style-type: none"> ・入札参加資格確認審査について ・提案内容に関するヒアリング及び審査方法について
第5回	平成26年6月25日	<ul style="list-style-type: none"> ・応募グループの提案内容について
第6回	平成26年7月2日	<ul style="list-style-type: none"> ・提案内容に関するヒアリング
第7回	平成26年7月3日	<ul style="list-style-type: none"> ・落札候補者について
第8回	平成26年7月9日	<ul style="list-style-type: none"> ・審査講評について

2. 審査結果

(1) 入札参加者

本事業における応募グループは、以下の3グループであった。

吹田・千里再生モデル事業 グループ(登録番号4)		東レ建設グループ		NIPPOグループ	
企業名	代表 企業	企業名	代表 企業	企業名	代表 企業
(株)市浦ハウジング&プ ランニング 大阪支店		(株)クローバー		(株)アイ・エフ建築設計 研究所	
(株)長谷工コーポレーシ ョン関西	○	コーナン建設(株)		(株)第一ビルサービス	
		(株)ジャス		(株)中道組	
		東レ建設(株)	○	(株)NIPPO	○
		(株)ナカイ建設			
		藤原工業(株)			

※1 企業名は50音順

※2 入札参加資格確認審査申請後に1グループが入札を辞退

(2) 入札参加資格の確認

選定等委員会は、すべての応募グループが入札参加資格条件を満たしていることを確認した。

(3) 入札価格の確認

選定等委員会は、各応募グループの入札価格(消費税及び地方消費税を除く)が以下のとおりであり、すべての応募グループの入札価格が市の予定価格以下であることを確認した。

登録番号	入札価格（消費税及び地方消費税を除く）
1	3,712,000,000 円
2	3,876,030,000 円
4	4,326,800,000 円

（４）基本的事項確認

選定等委員会は、応募グループすべての提案書類の各様式について、記載されている内容が要求水準書に示す要件を満たしていることを確認した。

（５）審査項目ごとの選定等委員会の審査

選定等委員会の各委員は、応募グループの提案書類内容について、落札者決定基準で公表された採点基準に基づき評価を行い、選定等委員会で提案内容について議論し、最終的な配点を決定した。

また、評価点数は、各委員の平均値とし、提案審査は、応募グループの構成企業の実名を伏せて実施した。なお、評価項目ごとの配点については、小数点以下第４位で四捨五入しているため内訳と合計が一致していない場合がある。

評価項目	登録番号1	登録番号2	登録番号4
1. 事業全体の実施体制、安全性等に関する事項	3.568	3.490	4.090
①事業の実施体制	1.406	1.328	1.641
②事業の安定性	1.328	1.250	1.641
③事業計画	0.391	0.469	0.443
④工程計画	0.443	0.443	0.365
2. 新佐竹台住宅の全体計画に関する事項	8.251	10.365	14.524
①全体計画	2.728	4.091	7.159
②団地内外のコミュニティ形成に対する配慮	1.500	2.319	2.728
③地区計画及び景観形成への寄与	0.750	0.818	1.500
④施工計画	1.091	1.091	1.227
⑤環境に対する配慮	2.182	2.046	1.910
3. 新佐竹台住宅の住棟及び住戸の計画に関する事項	11.083	11.000	13.667
①住棟計画	3.500	3.000	5.250
②住戸計画	3.000	4.000	3.750
③ライフサイクルコストの縮減	1.583	1.500	1.500
④環境に対する配慮	3.000	2.500	3.167
4. 既存5団地入居者移転支援に関する事項	3.334	3.438	3.854
①実施計画	1.563	1.875	1.979
②実施体制	1.771	1.563	1.875
5. さらなる環境に対する配慮	2.000	2.000	2.000
6. 地域産業への貢献	6.583	5.160	2.570
7. 総合的な評価加点	1.875	3.125	3.958
提案点 （小数点第3位を四捨五入）	36.69	38.58	44.66
■採点			
提案点（60点）	36.69	38.58	44.66
価格点（40点）	40.00	38.31	34.32
配点合計（提案点＋価格点）	76.69	76.89	78.98

(6) 配点合計点の算定による落札候補者の選定

選定等委員会は、提案点と価格点を合わせた配点合計の最も高かった登録番号4を落札候補者に選定した。

(登録番号4)

代表企業	代表企業以外の構成企業
(株)長谷工コーポレーション関西	(株)市浦ハウジング&プランニング 大阪支店

3. 各提案に対する評価の概要

各提案に対する選定等委員会での評価項目別にみた評価内容の概要は次のとおりである。

1. 事業全体の実施体制、安全性等に関する事項	
登録番号1	<ul style="list-style-type: none"> 全ての構成企業が、公営住宅 PFI 事業や類似業務に関する実績を持っており、特に代表企業は複数の PFI 事業の実績を有している。グループとして事業実績を踏まえ、安定した実施体制となっていることが評価された。 事業費の約 3/4 を自己資金、約 1/4 を金融機関から資金調達し、借入金についても金融機関からの関心表明書を受領していることから確実な資金調達が可能であることが評価された。 バックアップ体制については、バックアップ企業からの関心表明・意向表明を受領していることから、事業実施にあたって、事業の継続性が確保されていることが評価された。
登録番号2	<ul style="list-style-type: none"> 市内企業を構成企業とし、資金力のある大企業が代表企業となることで、市内企業を活用しつつ、安定した実施体制となっていることが評価された。 代表企業のグループファイナンスにより本事業に必要な資金が確保され、確実な資金調達があることが評価された。
登録番号4	<ul style="list-style-type: none"> 構成企業は、公営住宅 PFI の実績が多数ある企業で構成されている。また、代表企業が、大企業であり、設計から移転支援までの事業実績による知見を踏まえた対応が可能であることから、安定した実施体制が評価された。 事業費について、全額自己資金としており、残高証明書も添付されていることから、確実な資金調達が可能であることが評価された。 工程上、造成工事に長期間を要することが懸念された。

2. 新佐竹台住宅の全体計画に関する事項	
登録番号 1	<ul style="list-style-type: none"> ・北側交差点と府営吹田佐竹台住宅をつなぐ通路を提案していたが、幅員の狭さや市営住宅の1階部分を通行しなければならないことから、パブリックな動線としての機能が懸念された。 ・一部の住棟から駐輪場までの距離が長く、歩車分離が十分でないなど動線計画が懸念された。
登録番号 2	<ul style="list-style-type: none"> ・東側保存林の整備などにより、緑化率が応募グループの中で1番高いことが評価された。 ・「緑の丘の上に建つ搭状住宅」が街並みや景観など地域への影響があることが懸念された。 ・住棟が高層であり、コンパクトに集約されているため、災害時における高齢者、障がい者等の避難経路が懸念された。 ・北側の交差点から南側へ抜ける敷地内通路が広場を迂回しL字型のスロープとなっており、周辺住民の利便性の向上につながらないことが懸念された。 ・集会施設が、地域に開かれ、かつ、使いやすいことが評価された。
登録番号 4	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティの場となるシンボルロードにより、市営住宅としての機能のみならず、公共施設としてパブリックな動線が積極的に提案されていることが高く評価された。 ・造成により土地を低くし、さらに住棟高さを抑えることで、街並み及び周辺建物と調和した提案が評価された。 ・大量の切り土による環境面への影響が懸念された。

3. 新佐竹台住宅の住棟及び住戸の計画に関する事項	
登録番号 1	<ul style="list-style-type: none"> ・西向きの住棟を配置しないことで、環境負荷を低減させていることが評価された。 ・車いす対応住戸について、日常生活における動線の確保が懸念された。
登録番号 2	<ul style="list-style-type: none"> ・西向きの住居面が他の提案に比較して多く、省エネ面が懸念された。 ・車いす対応住戸について、他の提案よりも面積が広く一人でも生活できる十分な広さを確保した提案が評価された。
登録番号 4	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地周辺の風の流れを考慮した住棟配置により、自然の風を敷地内に取りこみ熱環境の負荷を防ぐことをシミュレーションにより具体的に提案されていることが評価された。 ・3DKタイプの車いす対応住戸について、一般の3DKタイプよりも狭いことが懸念された。 ・将来ニーズにも対応できる可変性のある住戸の提案が評価された。

4. 既存5団地入居者移転支援に関する事項	
登録番号 1	<ul style="list-style-type: none"> ・移転対象者が最も多い津雲台第1住宅の空住戸に受付事務所（拠点）を設置し、入居者の利便性を高める提案がなされていることが評価された。 ・高齢者に対して、きめ細かな配慮がなされた提案が評価された。
登録番号 2	<ul style="list-style-type: none"> ・集会場や共用部の利用方法におけるワークショップを開催し、地域住民に対しても意見交換を行い、可能な限り地域整備に取り入れる配慮が評価された。 ・受付事務所（拠点）を設置しないことから、入居者の利便性が懸念されたが、24時間の受け付け体制を実施するなど、きめ細かな配慮が評価された。
登録番号 4	<ul style="list-style-type: none"> ・移転対象者が最も多い津雲台第1住宅の空住戸に受付事務所（拠点）を設置し、入居者の利便性を高める提案がなされていることが評価された。 ・業務工程と業務内容について、他の提案と比較して具体的に明記されていることが評価された。 ・高齢者に対して、きめ細かな配慮がなされた提案が評価された。

5. さらなる環境に対する配慮	
登録番号 1	<ul style="list-style-type: none"> ・各応募グループとも CASBEE の評価 S を取得する計画となっていることが評価された。
登録番号 2	
登録番号 4	

6. 地域産業への貢献	
登録番号 1	<ul style="list-style-type: none"> ・市内企業への発注予定額が応募グループの中で最高額の 725 百万円であり、また、市内企業から登記簿謄本や関心表明書を受領していることから、確実な市内企業への発注があることが評価された。 ・市内企業への参画を促す提案や実施体制について、具体的な提案がなされていたことが評価された。
登録番号 2	<ul style="list-style-type: none"> ・市内企業を構成企業としており、発注予定額も 494 百万円であり、市内企業の参加を確実なものとしていることが評価された。
登録番号 4	<ul style="list-style-type: none"> ・市内企業の発注先企業や業務内容の記載はあったが、300 百万円を超える部分の発注について、確実なものとする具体的な内容がなかったことが懸念された。

7. 総合的な評価加点	
登録番号 1	<ul style="list-style-type: none"> ・加点される評価対象が乏しかった。
登録番号 2	<ul style="list-style-type: none"> ・ワークショップに関する具体的な提案が評価された。
登録番号 4	<ul style="list-style-type: none"> ・集会施設、駐車場等について、将来の社会的ニーズに対応できる可変性の高い提案が評価された。 ・入居者や近隣住民が敷地内施設を運営する際、地域活動団体等とのネットワークを活かし、コミュニティ活動を支援する提案が高く評価された。

4. 審査の総評

本事業の入札に際して、3グループの応募があり、いずれの応募グループからも、民間事業者の創意工夫が随所に注ぎ込まれた素晴らしい提案をしていただいた。

各項目の講評及び優秀提案の選定結果は前述のとおりである。中でも、登録番号4の提案は、公営住宅としての住宅機能だけでなく、立地条件等を考慮し、地域に開かれたパブリックな空間や地域コミュニティの創出、さらには街並み形成などにおいて優れており、当該地域のまちの賑わい、まちづくりに大きく貢献すると考えられることから、価格点は低い提案点と合わせた配点合計が最も高い、登録番号4を本事業の落札候補者とするを選定等委員会の全委員が合意した。

なお、本建替事業が円滑に推進することを期待するとともに、以下について改善及び実現に向けたより具体的な配慮・提案を要望する。

- 敷地内から運搬する土量も多く、建設工事期間も長期に渡ることから、周辺環境に十分配慮した建設工事を実施すること。
- 「地域産業への貢献」の提案内容が乏しいため、市内業者をより積極的に活用し、市内企業の活性化を図るとともに、提案書に記載された発注予定金額を大きく上回るよう地域産業への貢献に努めること。
- 車いす対応住戸について、住戸面積の拡充に努めること。

以上