

(仮称) 岸部中住宅統合建替事業における選定報告書について

吹田市は、(仮称) 岸部中住宅統合建替事業(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。)第11条第1項の規定による客観的な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29年12月11日

吹田市長 後藤 圭二

(仮称) 岸部中住宅統合建替事業の選定報告書

平成29年12月11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	
澤木 昌典	大阪大学大学院工学研究科教授
清水 陽子	関西学院大学総合政策学部都市政策学科准教授
宮崎ひろ志	関西大学環境都市工学部建築学科専任講師
室崎 千重	奈良女子大学生生活環境学部住環境学科講師
上野 雅章	吹田市都市計画部長
後藤 仁	吹田市福祉部長

1. 選定等委員会の審議・審査等の経過

本事業の最優秀提案者を選定するために、選定等委員会を6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29年 6月 1日	① 委員長、副委員長の選任 ② (仮称) 岸部中住宅統合建替事業について ③ 実施方針及び様式について
第2回 平成29年 6月28日	① 実施方針に関する質問回答について ② 公表資料(案)について
第3回 平成29年 7月11日	① 特定事業の選定について ② 公表資料(案)について
第4回 平成29年 8月17日	① 入札説明書等に関する質問回答について
第5回 平成29年11月21日	① 提案内容の審査
第6回 平成29年11月22日	① 提案内容の審査(プレゼンテーション・ヒアリング) ② 落札候補者の選定

2. 審査結果

(1) 入札参加者

本事業における入札参加グループは、以下の1グループであった。

中川企画建設グループ 登録受付番号【3】※1	
企業名※2	代表企業
株式会社L. B. C総合事務所	
株式会社ジャス	
株式会社ナカイ建設	
中川企画建設株式会社 吹田支店	○

※1 参加した1グループに対し、受付番号3を付番。 ※2 企業名は50音順

(2) 入札参加資格の確認

選定等委員会は、入札参加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) 入札金額の確認

選定等委員会は、入札参加グループの入札金額(消費税及び地方消費税を除く。)が以下のとおりであり、入札参加グループの入札金額が市の予定価格以下であることを確認した。

登録受付番号【3】 入札金額 1,797,000,000円

(4) 提案審査(基本審査)の確認

選定等委員会は、入札参加グループすべての提案書類の各様式について、落札者決定基準で示された提案審査(基本審査)の基本項目を満たしていることを確認した。

(5) 提案審査(定性審査)の選定等委員会の審査

選定等委員会の各委員は、入札参加グループの提案書類の内容について、落札者決定基準で示された提案審査(定性審査)の採点基準に基づき評価を行い、選定等委員会での審議及

びプレゼンテーション・ヒアリングを受けて、最終的な配点を行った。また、選定等委員会としての配点は、各委員の平均値としている。

なお、審査項目ごとの配点については、小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位までを求めている。

審査項目	配点 (点)
1 事業全体の実施体制、安定性等に関する事項	2.50
① 事業の実施体制に対する提案	
② 事業の安定性に対する提案	
③ 事業の工程計画に対する提案	
2 全体計画に関する事項	6.00
① 全体計画に対する提案	
② 住宅内外のコミュニティ形成に対する提案	
③ 景観形成に対する提案	
④ 環境への配慮に対する提案	
3 住棟及び住戸の計画に関する事項	6.00
① 住棟計画に対する提案	
② 住戸計画に対する提案	
③ ライフサイクルコストの縮減に対する提案	
④ 環境への配慮に対する提案	
4 施工計画に関する事項	2.50
① 周辺への影響低減に対する提案	
② 施工品質の管理に対する提案	
5 入居者移転支援に関する事項	2.71
① 実施体制に対する提案	
② 実施内容に対する提案	
6 さらなる環境に対する配慮に関する事項	1.08
7 地域産業への貢献に関する事項	4.08
8 その他の提案に関する事項	0.75
合 計	25.62

(6) 提案審査（価格審査）の確認

選定等委員会は、入札参加グループの入札した入札金額に基づき算定された提案審査（価格審査）の配点が、以下であることを確認した。

$$\text{価格審査の配点} = \frac{\text{入札参加者の入札した入札金額のうち最低の入札金額}}{\text{審査対象となる入札参加者の入札した入札金額}} \times 50 \text{点} = 50 \text{点}$$

(7) 総合評価値の算定による落札候補者の選定

選定等委員会は、提案審査（定性審査）と提案審査（価格審査）を合わせた総合評価値 75.62点を算出し、登録受付番号【 3 】を落札候補者に選定した。

3. 提案に対する評価の概要

提案に対する選定等委員会での審査項目別にみた評価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

- ・事業費について、過半を自己資本としているとともに、借入予定の金融機関から関心表明書を取得されていることから、確実な資金調達が可能であるとして評価された。
- ・工事工程に相当の余裕を見込んでおり、不測の工事遅延等に対応できることが評価された。

(2) 全体計画に関する事項

- ・不整形な事業用地等の立地条件に対して、巧みな住棟配置等とすることで、公共的な部分と入居者の私的な部分をうまく区分できる計画が評価された。
- ・市道岸部中52号線からの景観や照明による夜間景観にも配慮された計画が評価された。
- ・集会施設が事業用地全体の中央に位置し、かつ入居者の動線上にあることで、日常生活の中でコミュニティの醸成が促進される仕掛けが評価された。

(3) 住棟及び住戸の計画に関する事項

- ・各住棟について、不整形な事業用地等の立地条件にもかかわらずおおむね適切に配置されているが、A棟の直通階段については、設計段階での2か所設置が期待される。
- ・各住戸タイプの居住性や機能性について、全般的には特段の問題もなく要求水準も満たされているが、4DK、車いす対応住戸の細部については、設計段階でのさらなる対応が期待される。

(4) 施工計画に関する事項

- ・工事用進入路に無理がない提案がなされていることが評価された。

(5) 入居者移転支援に関する事項

- ・高齢者に対して、きめ細かな配慮がなされていることが評価された。

(6) さらなる環境に対する配慮に関する事項

- ・CASBEEの評価Aを取得するとともに、Sを目指すとしていることが一定評価された。

(7) 地域産業への貢献に関する事項

- ・市内企業への発注予定額が高いとともに、構成企業が市内企業であることから、確実な実行が可能であることが評価された。
- ・地元商店街での購買・利用等、具体的な提案が評価された。

(8) その他の提案に関する事項

- ・特に高く評価される提案はなかった。

4. 審査の総評

本事業の入札に際して、1グループの応募ではあったものの、民間事業者ならではの創意工夫が見られた。

各提案に対する評価は前述のとおりであるが、不整形な事業用地等立地条件にもかかわらず、適切な住棟配置、各住戸内容となっているとともに、地域に開かれ、地域につながるパブリックな空間やコミュニティの場の創出などが評価された。

なお、住棟及び住戸の計画における課題について、事業者により対応策が講じられるとともに、市と事業者が協働して、本事業が円滑に推進されることを期待する。