寝屋川市営住宅再編整備 第１期建替事業
に係るＰＦＩ事業者の選定報告書について

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条の規定による寝屋川市営住宅再編整備 第１期建替事業に係る客観的評価の結果について、寝屋川市営住宅再編整備に係るPFI事業者選定委員会における審査講評等の選定報告書を公表します。

平成27年１月21日

寝屋川市長　馬　場　好　弘

寝屋川市営住宅再編整備 第1期建替事業
に係るPFI事業者の選定報告書

平成27年１月13日

寝屋川市営住宅再編整備に係るＰＦＩ事業者選定委員会

委　員　名	職　　名
岩田　祐子	弁護士（未癸法律事務所）
大谷　由紀子	常翔学園摂南大学理工学部建築学科　准教授
熊田　将男	建築士（大阪府建築士会）
髙岸　節夫	大阪府立大学工業高等専門学校　名誉教授
辰巳　八栄子	公認会計士（辰巳忠次公認会計士事務所）

（五十音順）

１．審議・審査等の経過

寝屋川市営住宅再編整備 第１期建替事業（以下「本事業」という。）の落札候補者を選定するために、寝屋川市営住宅再編整備に係るPFI事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を４回開催した。

選定委員会	開　催　日	審議・審査等の事項
第１回	平成26年７月16日	▶ 委員長・副委員長の選出 ▶ 委員会の運営について ▶ 実施方針に関する入札資格審査要件
第２回	平成26年９月４日	▶ 落札者決定基準
第３回	平成26年12月18日	▶ 提案書に関する基礎審査 ▶ 提案内容に関するﾌﾟﾚｾﾞﾝﾃｰｼｮﾝ及びﾋｱﾘﾝｸﾞ ▶ 提案書に対する評価の意見交換
第４回	平成27年１月９日	▶ 落札候補者の選定

２．審査結果

(1) 入札参加者

本事業における応募グループは、以下の１グループであった。

応募グループ名：前田組グループ

代表企業(建設企業)	代表企業以外の構成企業	担当業務
株式会社 前田組	株式会社 ジャス	設計
	株式会社 田中啓文総合建築研究所	工事監理
	株式会社 マエダエステート	入居者移転支援
	株式会社 エヌ・ケイ興産	用地活用
	株式会社 エフ・エム・シー介護サービス	跡地活用

(2) 入札参加資格の確認

選定委員会は、応募グループが入札参加資格要件を満たしていることを確認し、応募グループを入札参加資格者とした。

(3) 基礎審査の確認

選定委員会は、入札参加資格者から提出された提案書の内容について、基礎審査チェックリストに示す基本要件を満たしていることを確認した。

(4) 審査項目ごとの選定委員会の審査

選定委員会は、入札参加資格者から提出された提案書について、落札者決定基準で公表された定性的審査項目・配点に基づき、加点付与基準による評価を行った。

また、評価点は、各委員の平均値とし、提案審査は、応募グループ名・構成企業名を伏せて実施した。

審　査　項　目	提案番号 NSPL
１．事業計画に関する事項	1.80
①基本理念の理解、取り組み姿勢	0.60
②事業実施体制	0.65
③事業の安定性・リスク管理	0.55
２．まちづくりに関する事項	2.75
①景観への配慮	1.10
②まちづくりへの貢献	1.65
３．市内経済への貢献に関する事項	10.80
①市内企業への発注	6.00
②市内人材・市内資材等の活用	2.25
③市内経済貢献への配慮	2.55
４．市営住宅等の設計に関する事項	6.40
①住棟、住戸、屋外の計画	1.65
②意匠・景観、周辺への配慮	1.65
③安全・防犯への配慮	1.50
④ユニバーサルデザインへの配慮	0.50
⑤維持管理への配慮	1.10
５．市営住宅等の整備に関する事項	3.15
①施工管理、品質確保の確実性	1.20
②安全対策、近隣の負担軽減	1.40
③環境負荷軽減、廃棄物対策	0.55
６．入居者移転支援に関する事項	1.50
①業務実施体制、実施計画	1.50
７．付帯事業１に関する事項	2.05
①事業内容	1.50
②事業実施の確実性	0.55
８．付帯事業２に関する事項	2.55
①事業内容	1.10
②家賃設定	0.90
③事業実施の確実性	0.55
９．その他事項	1.30
①上記評価項目以外での独自性や新規性等	1.30
合　　計　　（定性的評価点 25 点 ＜）	32.30

(5) 定性的評価点の要件の確認

選定委員会は、入札参加資格者から提出された提案書の定性的審査による定性的評価点が25点以上であることを確認した。

(6) 提案書に対する評価の概要

提案書に対する選定委員会における定性的審査項目別の評価内容の概要は、次のとおりである。

１．事業計画に関する事項
・ グループ構成企業６社のうち代表企業を含む４社が市内企業であり、市との効率的なコミュニケーション、迅速な対応が期待できる。 ・ 本事業は通常の市営住宅の建替えに加え、民間事業として余剰地を活用した戸建開発や高齢者向け住宅の整備など多岐にわたり、建設業の職人不足などの懸念材料がある中、最適な計画を行おうとする熱意が感じられる。

２．まちづくりに関する事項
・ 住宅地の中に、団地内広場（ステップテラス）やまちかど広場、ポケットパーク等を各所に配置することで、地域コミュニティの形成としてはもちろん、災害・防災対策としても一定の効果が期待できる。 ・ 防災機能を有する公園から連続する緑のステップテラスを中心に、周辺に緑地を配置する計画となっており、豊かな団地景観が期待できる。 ・ 今後の維持管理は、住民と連携して、地域コミュニティの醸成につながる継続的なワークショップ等の手法による運営管理を期待する。

３．市内経済への貢献に関する事項
・ 建設工事費及び移転支援費ともに市内企業への発注率は100％であり、市内経済に対する貢献度は非常に高い。 ・ 地元商店街のイベント、社会活動への協力や参加等、様々な配慮が示されており、市内経済への貢献が大いに期待できる。

４．市営住宅等の設計に関する事項
・ 限られた期間の中で、高密度に提案書がまとめ上げられているところが評価できる。 ・ 敷地の高低差を考慮された提案となっている。 ・ 周辺の戸建住宅に対する視線や採光、圧迫感等については十分に配慮されている。 ・ 高齢者や車いす利用者への配慮について、もう少し踏み込んだ提案がなされてもよかった。

５．市営住宅等の整備に関する事項
・ 安全対策、近隣の負担軽減については、工事中の進入路など日頃蓄積されたノウハウが盛り込まれている。 ・ 小中学校の通学路への配慮など地域の状況を熟知した工事動線の確保がされた提案となっている。 ・ 交通対策として、別の敷地を借地して駐車場を確保する点は評価できる。

６．入居者移転支援に関する事項
・　入居者移転支援企業は、高柳住宅と同一の生活圏内や寝屋川市駅周辺に管理受託物件を有しており、スムーズな仮移転が期待できる。 ・　移転支援に際して、専属の担当者を配置できる対応となっている。 ・　移転支援業務が遅れるリスクも全体の工程で遅れをカバーできることを考えており、安心感がある。

７．付帯事業１に関する事項
・　まちづくり協定を導入することにより、良好な住宅地の形成が期待できる。 ・　高低差によるコンクリート擁壁の圧迫感等が懸念されるため、良好な住宅地としての配慮が求められる。

８．付帯事業２に関する事項
・　家賃について高いような印象を受けるが、収支計画を勘案すると妥当な家賃設定だと考えられる。

９．その他事項
・　地域住民と入居者が参加するワークショップを立ち上げて、地域一帯となって公園整備を行っていく姿勢は評価できる。他市においてワークショップによる公園づくりの設計実績がある事業者が運営する体制であり、実現可能性も高い。 ・　戸建住宅地において、まちづくりのルールを導入し、管理運営するための組織の立上げを支援し、住民による自主運営体制を整えていくという姿勢は、他では聞かない取組みであり、独自性が評価できる。

(7) 入札価格の確認

平成27年１月９日の開札における、各入札価格は、次に示す通りである。

選定委員会は、市営住宅等整備業務及び入居者移転支援業務に要する費用の入札価格が市の予定価格以下であること、付帯事業１（活用用地の取得）に要する費用の入札価格が市の最低入札価格以上であること、付帯事業２（教育センター廃止後の跡地を取得する場合）に要する費用の入札価格が市の最低入札価格以上であることの確認を行った。

① 市営住宅等整備業務及び入居者移転支援業務に要する費用の入札価格

（単位：円）

提案書番号	入札価格（消費税及び地方消費税を含む。）
ＮＳＰＬ	3,898,160,000円

予定価格：3,908,600,000円（消費税及び地方消費税を含む。）

② 付帯事業１（活用用地の取得）に要する費用の入札価格

（単位：円）

提案書番号	入　札　価　格
ＮＳＰＬ	420,000,000円

最低入札価格： 393,500,000円

③ 付帯事業２（教育センター廃止後の跡地を取得する場合）に要する費用の入札価格

（単位：円）

提案書番号	入　札　価　格
ＮＳＰＬ	37,500円/１㎡当たり

最低入札価格：37,500円/１㎡当たり

(8) 価格審査

価格評価点は、１グループのみの応募であったため、価格審査の配点の50点を付与した。

(9) 総合評価点の算定

選定委員会は、定性的評価点及び価格評価点の合計の総合評価点を算定した。算定結果は、次の通りである。なお、審査終了時に応募グループ名・構成企業名を開示した。

（総合評価点の算定結果）

提案書番号	定性的評価点	価格評価点	総合評価点
ＮＳＰＬ	32.30	50.00	82.30

３．落札候補者の選定

選定委員会において、提案書番号 ＮＳＰＬの応募グループを落札候補者に選定した。

【提案書番号 ＮＳＰＬ】

応募グループ名：前田組グループ

代表企業(建設企業)	代表企業以外の構成企業	担当業務
株式会社 前田組	株式会社 ジャス	設計
	株式会社 田中啓文総合建築研究所	工事監理
	株式会社 マエダエステート	入居者移転支援
	株式会社 エヌ・ケイ興産	用地活用
	株式会社 エフ・エム・シー介護サービス	跡地活用

４．選定委員会の総評

本事業に対して、応募グループから限られた期間の中で創意工夫された提案をしていただいた。

本事業では、高柳住宅及び明和住宅の場所が離れて建替えることや、入居者の移転支援を本業務に含み、余剰地の活用用地や教育センターの跡地の活用を含むことなど、特殊な条件が付されたにもかかわらず、入居者が安全で安心して暮らせる魅力的な提案をいただいた。また、建替えに伴う地域への景観や日影など様々な影響に対処し、市が本事業に求める主旨を的確に汲みつつ更に応募グループの英知を集結した提案がなされたことは非常に価値があることと考えている。

最後に選定委員会として、市と応募グループの熱意と努力に対して敬意を表するとともに、本事業が市営住宅の今後の発展に資することを願う。

以 上