

## 東大阪市営北蛇草住宅C棟建替事業に係る落札者の決定について

令和3年11月16日

東 大 阪 市

令和3年6月1日付けで入札公告を行った東大阪市営北蛇草住宅C棟建替事業について、1グループから入札参加があり、学識経験者等で組織する東大阪市営北蛇草住宅C棟事業者選定部会（以下「選定部会」という。）において審査を行い、落札候補者が選定されました。

東大阪市では、この選定結果を踏まえ、次のとおり落札者を決定しましたので、公表します。なお、選定部会における審査の経過及び結果等を取りまとめた審査講評は後日公表します。

落札者の決定を受け、今後、落札者と事業仮契約を締結した後、契約の締結その他の関係議案を市議会に上程する予定です。

## 1 落札者

中林グループ

代表企業 中林建設株式会社 東大阪営業所

構成企業 株式会社アイ・エフ建築設計研究所

長瀬建設株式会社

株式会社澁谷建築コンサルタント事務所

東洋コミュニティサービス株式会社

## 2 総合評価点

76.85点

## 3 落札価格

2,285,000,000円

※予定価格 2,290,900,000円（価格は消費税及び地方消費税を除く。）

## 4 入札参加者

(受付番号順)

受付番号	入札参加者	区分	企業名
208	中林グループ	代表企業	中林建設株式会社 東大阪営業所
		構成企業	株式会社アイ・エフ建築設計研究所
			長瀬建設株式会社
			株式会社澁谷建築コンサルタント事務所
			東洋コミュニティサービス株式会社

### 評価結果概要

選定委員会は、落札者決定基準に基づいて提案審査を行い、選定委員会委員の総合評価点の平均値が落札条件を満たしたため、受付番号208の参加グループを落札候補者として選定し、令和3年11月10日に市へ答申がなされた。

### □総合評価結果

(受付番号で表記)

評価項目	配点	208
提案点	60	36.85
価格点	40	40.00
総合評価点	100	76.85
順位		1
結果		落札者

□評価項目ごとの平均

評価項目			配点	208
1. 事業全体の実施体制、安定性等に関する事項	(1) 事業の実施体制・安定性	①事業遂行に必要なマネジメントについての方針が明確となっている	3	2.25
		②構成企業間の役割が明確となっている		
		③各業務において、実績及び能力ある者（担当者含む）が業務遂行を行う体制となっている		
		④構成企業間でのリスク分担及びリスクが顕在化したときの対応が十分である		
		⑤事業を円滑に進めるための資金調達計画が十分に示されている		
		⑥バックアップ体制についての方針が示されている		
	(2) 工程計画	①工程計画の無理のない適切さ	3	2.13
		②各業務における業務遂行方法や配慮事項の具体性		
		③工程計画での近隣の建物や居住者等への影響に関する配慮		
	2. 北蛇草住宅C棟等の整備等に関する事項	(1) 施設計画に関する全般	①居住者の利便性等に配慮した施設計画・コンセプト	4
②駐車場への車両動線での居住者や周辺住民の安全性への配慮				
③公営住宅にふさわしい設備仕様及び仕上げ仕様等				
④施設の長寿命化への配慮				
(2) 住棟・住戸計画、安全・防犯への配慮		①市営住宅の日照、通風、プライバシー等を確保した住棟・住戸計画、適切な動線計画に基づく良好な住環境の形成	4	1.5
		②防災・防犯などの安全安心面での配慮		
		③近隣の居住者や通行者等に対する竣工後における安全・防犯への配慮等		

	(3)意匠・景観、周辺への配慮、まちづくり・コミュニティの形成への配慮	①周辺の景観と調和が取れた意匠デザイン	4	2.5
		②周辺に対し閉鎖的でない外構デザイン等		
		③周辺地域に対して極端な日影、圧迫感、風害、電波障害等を生じないような配慮等		
		④住宅内のコミュニティの継続や形成等を促す共用空間の提案(エントランス、共用廊下、EVホール等)		
		⑤駐車場などオープンスペースの有効活用の提案等		
(4)ユニバーサルデザインへの配慮	①ユニバーサルデザインなど高齢者や障がい者、子育て世帯等に配慮した住みやすい計画(敷地内外、住棟、住戸)の提案	3	1.88	
	②居住施設としての安全性・快適性の確保等			
	③将来的な生活スタイルの変化への対応等			
(5)地球環境・環境共生への配慮	①建物や道路への蓄熱を抑えるための、ヒートアイランド対策	3	1.63	
	②省エネルギー、省CO <sub>2</sub> への配慮			
	③省資源、再生資源の利用など環境保全や環境負荷の低減への配慮			
	④事業者が目指すCASBEE取得ランクについての提案等			
(6)周辺へのプライバシー対策への配慮、圧迫感の緩和への配慮	①周辺住宅等のプライバシーの確保への配慮	4	2.33	
	②周辺住宅の生活環境を侵すことのない配慮等			
	③隣接民家へ圧迫感を与えない建物配置等の配慮			
3. 施工計画に関する事項	(1)解体の工法の工夫	①解体時の工期短縮及び安全対策への配慮等	5	3.13
		②解体中の周辺地域への騒音・振動、粉塵等の配慮		
		③安全かつ効率的な解体の工夫		

	(2) 搬入出の安全性	①搬入出における安全性確保の工夫	4	2.67
		②工事中における近隣住民の安全確保や交通障害の軽減など、周辺環境への配慮等		
	(3) 建設の工法の工夫	①建設時の工期短縮・品質保持・安全対策への配慮等	5	2.71
		②建設中の周辺地域への騒音・振動、粉塵等の配慮		
4. 長寿命化・維持管理に関する事項	(1) ライフサイクルコスト計画、管理・更新の容易性、使用資材の耐候性・耐久性	①施設整備にかかるコストの削減の工夫等の考え方	5	3.33
		②市営住宅の維持管理・修繕にかかるライフサイクルコストの削減に対する提案		
		③居住環境の質を長期間に渡って維持することに努めるとともに、保守点検、維持管理、修繕・改修等の容易さへの配慮等		
		④維持管理の容易性に配慮された設備計画の工夫		
		⑤選定する使用資材の耐候性・耐久性への配慮		
	(2) 入居者への配慮	①入居者の修繕費用が過度な負担とならないような配慮	3	1.5
		②入居者による清掃等の管理のしやすさ		
5. 入居者移転支援に関する事項	(1) 円滑な移転支援・居住者対応サービス、円滑に業務を進めるための人員・体制	①居住者に配慮した円滑な移転や居住者の要望対応等、入居者の負担軽減・不安解消への配慮等	6	3.25
		②居住者に配慮した円滑な移転や居住者の要望対応等の業務や「引越業務の実施」が可能な体制等		
		③入居者の負担軽減や一時多量ゴミ等の発生抑止に対する工夫		
6. 地元産業への貢献		①市内企業の参画や地元雇用促進への配慮があり、地域経済・産業への貢献がある。	1	0.71
		②市内企業への発注額	3	3

(小数点第3位を四捨五入)

## 5. 落札者の提案概要

受付番号 208

【パース図】 注意：この図は、イメージ図であり、今後、変更する場合があります。

