

# 東大阪市営旧上小阪東住宅 建替事業

審査講評

令和3年12月27日

東大阪市営旧上小阪東住宅建替事業者選定部会



## はじめに

東大阪市（以下「市」という。）は、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「P F I 法」という。）に基づき東大阪市営旧上小阪東住宅建替事業を実施する民間事業者を透明性及び公正性をもって選定するため、執行機関の附属機関に関する条例（昭和 42 年東大阪市条例第 15 号）により、東大阪市営旧上小阪東住宅建替事業者選定部会（以下「選定部会」という。）を設置した。

選定部会では、令和 2 年 11 月 25 日の第 1 回選定部会から約 1 年にわたり、選定方法について審議を行うとともに、入札参加者の提案内容について審査を行い、令和 3 年 11 月 25 日に落札候補者を選定し、市に対して答申した。市は、選定部会による選定結果を踏まえ、落札者を決定し、令和 3 年 12 月 7 日に公表した。

当審査講評は、落札候補者の選定が終了したことを受け、選定部会が行った審査の経過及び結果等を取りまとめたものである。

令和 3 年 12 月 27 日

東大阪市営旧上小阪東住宅建替事業者選定部会

部会長	森本	信明
副部長	山口	健太郎
委員	清水	陽子
委員	山本	寛
委員	松本	恭一
委員	西田	博行



－ 目次 －

第1	審査手順及び選定部会の開催状況	1
1.	審査の方法	1
2.	審査の体制	1
3.	審査の手順	2
4.	選定部会の開催状況	3
第2	審査の経過及び審査結果	4
1.	入札参加資格審査	4
1-1	入札参加資格審査書類の受付	4
1-2	参加資格要件の確認	4
1-3	入札参加資格審査結果の通知	5
2.	提案審査の経過	6
2-1	提案書類の受付	6
2-2	入札及び入札価格の確認（開札）	6
2-3	入札書類の確認	6
2-4	基本的事項の確認	6
2-5	提案書審査	6
2-6	価格審査	6
3.	総合評価点の算出、落札候補者の選定及び市への報告	7
第3	審査講評	9
1.	各入札参加者の提案内容に対する審査講評	9
1-1	事業全体の実施体制、安定性等に関する事項	9
1-2	（仮称）新上小阪東住宅等の整備等に関する事項	9
1-3	施工計画に関する事項	10
1-4	長寿命化・維持管理に関する事項	10
1-5	入居者移転支援に関する事項	10
1-6	近隣・周辺に対する影響への配慮	10
1-7	地元産業への貢献	11
2.	各入札参加者の入札価格に関する評価	11
3.	総合評価について	11
第4	総評	12

## 第1 審査手順及び選定部会の開催状況

### 1. 審査の方法

本事業を実施する事業者の選定方法は、透明性、公平性及び競争性の確保に配慮した上で、各入札参加者からの本事業の実施に係る対価（以下「入札価格」という。）及び事業提案書の提案内容等（以下「提案内容」という。）を総合的に評価する総合評価一般競争入札（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2）にて行うものとした。

また、落札候補者を選定するための審査の方法は、入札参加者の備えるべき参加資格要件に関する第一次審査及び入札提案の内容に関する第二次審査の二段階で実施した。

第一次審査は、入札参加表明を行った者の参加資格要件の適格性を審査するために行うものとし、その結果については、以降の第二次審査には持ち越さず、第二次審査は、入札参加資格があると認められた者を対象とした。入札価格の確認及び基本的事項の確認を経て適格とされた提案について、提案内容に関する定性的事項及び入札価格に基づく定量的事項に基づいて、総合的な評価を行った。審査項目に基づいて提案内容を審査し、「提案点」として得点化を行い、さらに、入札価格に基づいて「価格点」を算出して、「提案点」と「価格点」をあわせて、「総合評価点」を算出するものとした。

$$\text{総合評価点} = \text{提案点} + \text{価格点}$$

総合評価点は100点とし、提案点と価格点の配点は次のとおりとした。

審査内容	配点
提案点	60点
価格点	40点

### 2. 審査の体制

総合評価一般競争入札を採用するに当たり、提案内容の審査に関して、幅広い専門的見地からの意見を参考とするため、学識経験者等で構成される選定部会を設置した。

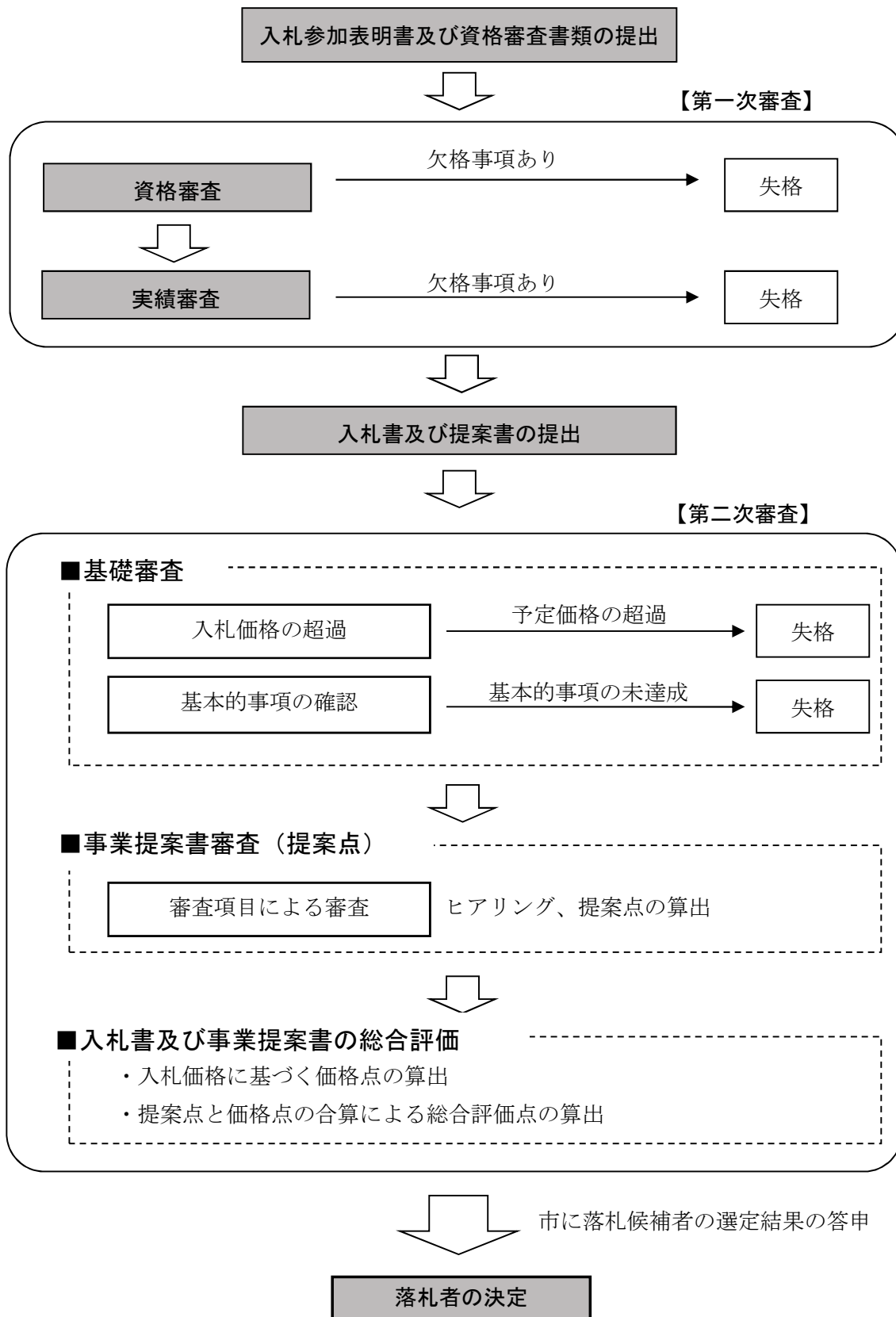
選定部会は、入札提案について落札者決定基準に定める審査項目表に基づき評価を行い、落札候補者を選定した。市は、この結果を踏まえ、本事業の落札者を決定したものである。

選定部会の委員は次のとおりである。

区分	氏名	専門・所属
部会長	森本 信明	近畿大学名誉教授
副部会長	山口 健太郎	近畿大学建築学部教授
委員	清水 陽子	関西学院大学 建築学部教授
委員	山本 寛	ウィル合同法律事務所 弁護士
委員	松本 恭一	東大阪市理事
委員	西田 博行	東大阪市建築部長

### 3. 審査の手順

落札候補者の審査及び選定は、以下の手順で実施した。



#### 4. 選定部会の開催状況

次のとおり選定部会を開催した。

日程	会議名	主な審議内容
令和2年11月25日	第1回選定部会	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 部会長、副部会長の選任</li><li>・ 事業経過、実施方針(案)、各要求水準書(案)について</li><li>・ 落札者決定基準(案)について</li></ul>
令和3年4月15日	第2回選定部会 (書面開催)	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 実施方針等に関する質疑回答について</li><li>・ 特定事業の選定について</li><li>・ 入札説明書等(案)について</li></ul>
令和3年7月15日	第3回選定部会	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 事業者決定までの審査の流れについて</li><li>・ 第二次審査の審査手順について</li><li>・ 提案書の評価方法について</li></ul>
令和3年11月4日	第4回選定部会	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 第一次審査及び基礎審査の結果について</li><li>・ 提案書審査について</li><li>・ ヒアリングでの質疑について</li></ul>
令和3年11月25日	第5回選定部会	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 事業者ヒアリングについて</li><li>・ 落札候補者の選定について</li><li>・ 審査講評について</li></ul>



## 第2 審査の経過及び審査結果

### 1. 入札参加資格審査

#### 1-1 入札参加資格審査書類の受付

令和3年5月10日付けで入札公告した本事業について、令和3年7月19日から令和3年7月30日までの間に3グループから入札参加資格審査書類が提出された。市は、入札参加者に求めた提出書類がすべて揃っていることを確認した上で受付けた。

#### 1-2 参加資格要件の確認

市は、3グループから提出された入札参加資格審査書類をもとに、入札説明書に示す参加資格要件を満たしていることの確認を行った。その結果、いずれの入札参加者も入札参加資格を満たしていることを確認した。入札参加資格審査の結果は、第4回選定部会において市から報告を受けた。入札参加資格を満たしているとされた入札参加者は、次のとおりである。

#### <入札参加資格を満たしているとされた入札参加者>

入札参加者	区分	企業名	業務分担 (※)
旧上小阪東 住宅ワンチ ームプロジ ェクト	代表企業	大東建託株式会社	建設企業
	構成企業	株式会社大浜組	建設企業1
		太閤木下建設株式会社	建設企業2
		株式会社ユニバァサル設計	設計企業1、工事監理1
		近鉄住宅管理株式会社	入居者移転支援業務企業1
東レ建設 グループ	代表企業	東レ建設株式会社	建設企業
	構成企業	中林建設株式会社 東大阪営業所	建設企業1
		大勝建設株式会社 東大阪営業所	建設企業2
		株式会社市浦ハウジング&プランニング 大阪支店	設計企業1、工事監理1
		東レ建設株式会社 一級建築士事務所	設計企業2
		東洋コミュニティサービス株式会社	入居者移転支援業務企業1
長谷工 グループ	代表企業	株式会社長谷工コーポレーション 関西	建設企業、 入居者移転支援業務企業1
	構成企業	株式会社長谷工コーポレーション 大阪エンジニアリング事業部	設計企業1
		株式会社ユーデーコンサルタンツ	工事監理企業1

※業務分担は入札参加資格審査書類に記載された各企業の本事業における役割。

### 1-3 入札参加資格審査結果の通知

市は、令和3年8月27日付で入札参加資格審査の結果、入札参加資格を満たしていることを、3グループそれぞれの代表企業あてに通知した。

なお、より一層の審査の公平性及び客観性を期すため、入札参加者については受付番号を付した。選定部会では、審査に当たって入札に参加した応募グループ名、代表企業、構成員及び協力企業の名称及びそれらを類推できるものを伏せて実施した。

受付番号	入札参加者
06	旧上小阪東住宅ワンチームプロジェクト
13	東レ建設グループ
53	長谷工グループ

## 2. 提案審査の経過

### 2-1 提案書類の受付

令和3年9月22日から令和3年9月27日に入札参加資格を満たしているとされた入札参加者3グループから市に提案書類が提出された。

### 2-2 入札及び入札価格の確認（開札）

令和3年9月27日の提案書類提出締め切り後に、入札及び開札を行った。市は、入札のあった3グループそれぞれの入札書に記載された入札価格が、すべて予定価格の範囲内であることを確認した。なお、開札では、入札価格が予定価格を超えていないことや入札書に不備のないことのみを確認し、入札価格の公表は行っていない。なお、入札価格については選定部会による評価が終了した後、委員に公表されたもので、各委員の評価には影響していない。

#### 【入札価格の確認結果】

予定価格		税抜
		4,045,400,000円
入札 価格	受付番号06番	3,657,788,000円
	受付番号13番	3,560,000,000円
	受付番号53番	3,643,000,000円

### 2-3 入札書類の確認

市は、入札のあった3グループそれぞれの入札書類がすべて揃っていることを確認した。

### 2-4 基本的事項の確認

市は、提案書類の基本的事項確認表等に基づいて、各入札参加者の提案内容が基本的事項を満たしていることを確認したため、3グループとも適格とした。選定部会は、基礎審査の結果について、第4回選定部会において市から報告を受け、これを確認した。

### 2-5 提案書審査

選定部会は、基礎審査で適格とされた3グループの提案について、落札者決定基準に定める審査項目表に基づき、委員それぞれが5段階評価により評価点の採点を行い、選定部会として提案書審査の評価を行った。

### 2-6 価格審査

提案書審査による評価の確定後に、価格点を落札者決定基準に定める以下の算定式に基づいて算出し、価格審査を行った。

#### 【算定式】

$$\text{価格点} = \frac{\text{提案された最低の入札価格}}{\text{入札価格}} \times 40 \text{点}$$

(小数点第3位を四捨五入)

### 3. 総合評価点の算出、落札候補者の選定及び市への報告

選定部会は、算出された提案点と価格点を合算した総合評価点を算出し、総合評価点の平均値が最大となった受付番号 13 の参加グループを選定部会として落札候補者に選定した。

選定部会は、令和 3 年 11 月 25 日付けで市に対して、受付番号 13 の東レ建設グループを落札候補者として選定したことを文書で答申した。

□総合評価結果

(受付番号で表記)

評価項目	配点	06	13	53
提案点	60	35.14	48.58	44.67
価格点	40	38.93	40	39.09
総合評価点	100	74.07	88.58	83.76
順位		3	1	2
結果			落札者	

※総合評価点については選定部会委員の総合評価点の平均値（小数点第3位を四捨五入）

□評価項目ごとの平均

(受付番号で表記)

評価項目	配点	06	13	53
1. 事業全体の実施体制、安定性等に関する事項	5	3.13	4.04	3.88
(1) 事業の実施体制	1	0.71	0.83	0.71
(2) 事業の安定性	1	0.79	0.71	0.79
(3) 工程計画	3	1.63	2.50	2.38
2. (仮称)新上小阪東住宅等の整備等に関する事項	20	11.54	16.08	16.50
(1) 施設計画に関する全般	4	2.33	3.17	3.50
(2) 住棟・住戸計画	4	2.17	3.33	3.50
(3) 安全・防犯への配慮	2	1.42	1.33	1.50
(4) 意匠・景観、周辺への配慮	3	1.63	2.50	2.38
(5) まちづくり・コミュニティの形成への配慮	2	1.00	1.75	1.58
(6) ユニバーサルデザインへの配慮	3	1.75	2.25	2.38
(7) 地球環境・環境共生への配慮	2	1.25	1.75	1.67
3. 施工計画に関する事項	11	6.38	10.04	8.83
(1) 解体の工法の工夫	5	2.71	4.79	4.17
(2) 搬入出の安全性	2	1.33	1.58	1.50
(3) 建設の工法の工夫	4	2.33	3.67	3.17
4. 長寿命化・維持管理に関する事項	10	6.38	7.42	6.83
(1) ライフサイクルコスト計画	4	2.50	3.17	2.83
(2) 管理・更新の容易性	3	1.75	2.25	2.25
(3) 入居者への配慮	3	2.13	2.00	1.75
5. 入居者移転支援に関する事項	6	4.00	4.50	4.13
(1) 円滑な移転支援・居住者対応サービス	3	2.13	2.25	2.00
(2) 円滑に業務を進めるための人員・体制	3	1.88	2.25	2.13
6. 近隣・周辺に対する影響への配慮	4	2.25	2.67	2.75
(1) 騒音・悪臭	2	1.08	1.33	1.33
(2) 周辺へのプライバシー対策	2	1.17	1.33	1.42
7. 地元産業への貢献	4	1.47	3.83	1.76

(評価項目ごとに小数点第3位を四捨五入)

### 第3 審査講評

#### 1. 各入札参加者の提案内容に対する審査講評

入札参加者の提案内容に対して主に評価した点について、審査講評として以下に示す。  
なお、講評に当たっては、審査の信頼性及び透明性を確保するため、評価内容を明確に表現することを心掛けたが、一方で、民間事業者のノウハウやアイデアが含まれ、当該事業者の権利、競争上の地位等の正当な利益に影響すると思われる部分は必要最小限の記載にとどめている。

##### 1-1 事業全体の実施体制、安定性等に関する事項

本事業全体の実施体制として構成企業のPFI事業に係わる実績、各構成企業間の明確な業務分担・責任分担とその実行性を審査した。

いずれのグループも各構成企業の明確な業務分担・責任分担が設定され、実効性の高さや資金計画については各社とも優れており差はつかなかったが、PFI事業による公営住宅の建替実績を多く有するグループが高い評価となった。

工程計画については、解体工程の工夫、新設住棟の配置計画による施工手間の低減や、工場製作部材の使用等により大幅な工期短縮を図る提案が評価された。

##### 1-2 (仮称)新上小阪東住宅等の整備等に関する事項

施設計画に関しては、今後、70年間使用し続ける市営住宅として、将来の住宅に対するニーズの変化や、新しい住まい方への対応について、各グループから創意工夫されたコンセプトが提案された。

駐車場の配置については、いずれのグループも歩行者動線との分離に配慮した敷地内への配置が工夫されていた。

附帯施設の配置に関しては、入居者の視点で、臭気に配慮したゴミ置場、自動車動線との交錯の少ない駐輪場の配置、使いやすいエレベーターの配置等を評価したが、いずれのグループも入居者がアクセスしやすい配置を提案されていた。

集会所に関しては、地域に開放された施設とする提案や入居者が利用する施設として入居者と近隣住民の動線を分けるプラン、防災拠点として利用する提案など、各グループとも創意工夫を凝らした計画が提案され、それぞれ一定の評価を得た。

住棟・住戸計画について、住棟配置では、コの字型とする提案と、南北方向の歩行者動線を確保しながら東西方向に住棟を配置する2種類の提案があったが、採光計画、配置計画も良く、北側住宅への圧迫感にも配慮された後者の提案が評価された。

住戸計画では、いずれのグループも二戸一住宅など変化するライフスタイルに対応できる可変性のある住戸や、コミュニティ形成に配慮したりビングアクセス、コミュニティミックスが図れる住戸配置などの優れた提案があった。

安全・防犯については、火災時の消火・避難活動が容易である提案を評価し、住棟等により生じる死角に防犯カメラを設置する提案もあったが、配置計画等により、北側道路または住棟から目が行き届くよう計画した提案を評価した。

意匠・景観、周辺への配慮については、レンガ調の近畿大学校舎との調和や北側住宅地への影響を低減するための提案が評価された。

まちづくり・コミュニティの形成については、外周のオープンスペースの提案のみならず、

居室と共用廊下の関係やエントランス・階段・E Vホール周辺など総合的にコミュニティ空間を生むような工夫がされたものを高く評価した。

ユニバーサルデザインへの配慮については、高齢者や車いす利用者が生活するうえで想定される様々な生活行動に配慮した提案を高く評価した。子育て世代に関する配慮について、上下階への騒音振動の軽減対策や子育てに配慮した間取りの提案など、居住施設の安全性・快適性の確保についての具体的な提案を評価した。

地球環境・環境共生への配慮に関しては、いずれのグループからも CASBEE ランク A 又は S とする提案があり、より高いランクの提案を評価した。

### 1-3 施工計画に関する事項

施工計画に関する事項では、解体の工法で違いが見られた。階上解体の後、地上解体を行う提案と全て階上解体を行う提案があったが、後者の提案を評価し、特に低層階解体時、基礎解体の地上作業時の振動・騒音への対策を評価した。なお、いずれも騒音や粉塵等に対して丁寧な対応がなされていた。

資材等の搬入出時の安全性確保について、各グループから、北側道路における大型車両・工事車両の通行制限、誘導員配置や安全対策等の積極的な提案もあり、大学や近隣住民への配慮がされていた。

建設の工法の工夫に関しては、工業化工法による品質向上や工期短縮、生コン車台数の削減等に関して評価した。

### 1-4 長寿命化・維持管理に関する事項

長寿命化・維持管理に関する事項については、耐久性のある素材の選定や維持管理の容易性に配慮した整備についての具体的な提案を評価した。特に、点検・改修を容易にする具体的な提案を評価した。

### 1-5 入居者移転支援に関する事項

入居者移転支援については、各グループとも十分な実施体制を整えるとともに、内覧会による事前見学の実施について見学会場へのサービス介助士の配置、開設時間帯の延長、入りやすい環境整備などの提案があり、入居者の個別相談会、事前のヒアリング実施など、高齢者の利便性に配慮したサービスの提供に関する提案を評価した。

特に、事業完了後も事業者が入居者や近隣住民による地域活動の支援を行う提案を評価した。

### 1-6 近隣・周辺に対する影響への配慮

騒音・振動・悪臭への配慮については、各グループとも北側住宅地に配慮した住棟、集会所、ごみ集積場の配置等の提案があった。また、プライバシー対策については、北側敷地境界や南側近畿大学施設からの離隔距離の確保とともに、北側住宅地へは自動車のヘッドライトや外灯の光害として植栽の配置等による対策などの提案もあったが、評価結果に大きな差は見られなかった。

### **1-7 地元産業への貢献**

地元産業への貢献について、定性的評価としては、資材、備品の市内建設企業からの調達、市内企業に向けた見学会や講習会の実施によるレベルアップ、企業の参画や PFI 事業の知識・経験の習得機会の創出、施設整備段階における市内からの積極的な調達などの様々な提案を評価した。

また、市内企業への発注額については、定量的評価として市内企業への発注額から落札者決定基準に定める計算式により求め、受付番号 13 番、53 番、06 番の順の結果となり、定性的評価においては大きな差はなかったため、結果的に定量的評価で点数に差がついた。

### **2. 各入札参加者の入札価格に関する評価**

各入札参加者の入札価格に関する評価について、受付番号 13 番は予定価格より約 4.9 億円下回る入札価格であり、最も価格点が高い結果となった。次いで受付番号 53 番の 39.09 点、以下受付番号 06 番の 38.93 点との結果となった。

### **3. 総合評価について**

受付番号 13 番は提案点、価格点ともに最も高かったため、総合的にも最も高い評価結果となった。



## 第4 総評

本事業は、少子高齢化に加え人口減少が進みつつある社会情勢のなか、更新時期を迎えた公営住宅の機能・性能だけでなく、地域における公営住宅のあり方や利用形態の変化への柔軟な対応、ライフサイクルコスト低減に配慮した整備や安定的な維持管理運営など様々な要素を満たすことが求められる。

本事業の募集に際して、既存高層住宅の解体、建替事業用地の難しい条件のなか、民間事業者の創意工夫が発揮されることを期待していた。結果、3グループからの入札参加があり、いずれのグループからも、民間事業者の創意工夫を随所に活かした提案が寄せられ、PFIによる事業実施の効果が期待以上に実感できる結果であったと考えている。

落札候補者として選定した受付番号13番の提案は、施設計画全体において、南北方向の歩行者動線等の余裕空間を確保しながら、全戸南向きとなる住棟配置・形態を工夫するなど入居者の利便性と近隣・周辺に対する日影や風害等の影響への配慮を双方バランスよく計画した提案であった。また、北側住民へのヒアリングを踏まえ、オープンスペースや集会所を北側に配置し、集会所・共用施設を回廊で繋ぐことにより屋外コミュニティスペースの創出の場としての利用を意識した配置計画、地域に開かれたパブリック空間のあり方を示すなど、住民参加のあり方を踏まえた合理的な提案が目立った。加えて、事業完了後の2年間、事業者が入居者や近隣住民による地域活動の支援を行う提案は高く評価された。住棟・住戸計画では、コミュニティ形成に配慮したリビングアクセスや共用空間、コミュニティミックスが図れる住戸配置のほか、高齢者や車いす利用者、子育て世代に対する配慮として、間取りや騒音振動など、居住者の安全・快適性の確保について提案をしていた。また、CASBEEランクSや共用縦管の集約化及び更新スペースの確保など長寿命化や維持管理・更新容易性の確保の提案をしていた。入居者移転支援では、高齢者が安心して移転出来るよう近居・隣居のグループ申込の提案や繁忙期の移転支援事務所の開設時間帯を延長する提案が高く評価されるなど、多くの審査項目において高い評価結果となった。

なお、選定部会としては、さらに充実した事業とするために、落札候補者に対して、以下に示す項目を十分に考慮することを望む。

- ・車と歩行者・自転車の動線を分離しているが、敷地西側の動線では歩行者と自転車が混在することも考えられることから、歩行者と自転車の動線分離についても検討すること。
- ・敷地北側の広場については利用の安全性に配慮をするとともに、オープンスペース側を向いている集会所についても入居者の利用を第一に考えた更なる工夫を市と協議して検討すること。
- ・事業実施に当たっては周辺地域への丁寧な説明や安全対策に十分に配慮するとともに、提案された入居者による自主管理への支援については、入居者の意見も伺いながら事業者がファシリテーターとなって責任を持って支援すること。
- ・車いす駐車場における雨天時の対策も検討すること。

最後に、全ての応募グループから様々な素晴らしい提案をいただいたことに対して、本事業への熱意と努力に敬意を表するとともに深く感謝を申し上げたい。