

東大阪市営北蛇草住宅C棟
建替事業

審査講評

令和5年10月23日

東大阪市営住宅整備事業者選定（東大阪市営北蛇草住宅C棟建替事業）に係る
総合評価一般競争入札方式事業者選定委員会

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北蛇草住宅 C 棟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、東大阪市営住宅整備事業者選定（東大阪市営北蛇草住宅 C 棟建替事業）に係る総合評価一般競争入札方式事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置した。

選定委員会では、令和 5 年 2 月 21 日の第 1 回選定委員会から、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 5 年 9 月 29 日に落札候補者を選定し、市長に対して答申した。市は、選定委員会による選定結果を踏まえ、令和 5 年 10 月 11 日に落札者を決定した。

当審査講評は、落札候補者の選定が終了したことを受け、選定委員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 5 年 10 月 23 日

東大阪市営住宅整備事業者選定（東大阪市営北蛇草住宅 C 棟建替事業）に係る
総合評価一般競争入札方式事業者選定委員会

委員長	山口	健太郎
副委員長	井上	容子
委員	生川	慶一郎
委員	白倉	典武
委員	立花	静
委員	松本	恭一
委員	安井	健王

— 目次 —

第1	審査手順及び選定委員会の開催状況	1
1.	審査の方法	1
2.	審査の体制	1
3.	審査の手順	2
4.	選定委員会の開催状況	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
2.	提案審査の経過	5
3.	総合評価点の算出、落札候補者の選定及び答申	6
第3	審査講評	8
1.	入札参加者の提案内容に対する審査講評	8
2.	入札参加者の入札価格に関する評価	9
3.	総合評価について	9
第4	総評	10

第1 審査手順及び選定委員会の開催状況

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、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委員会を設置した。

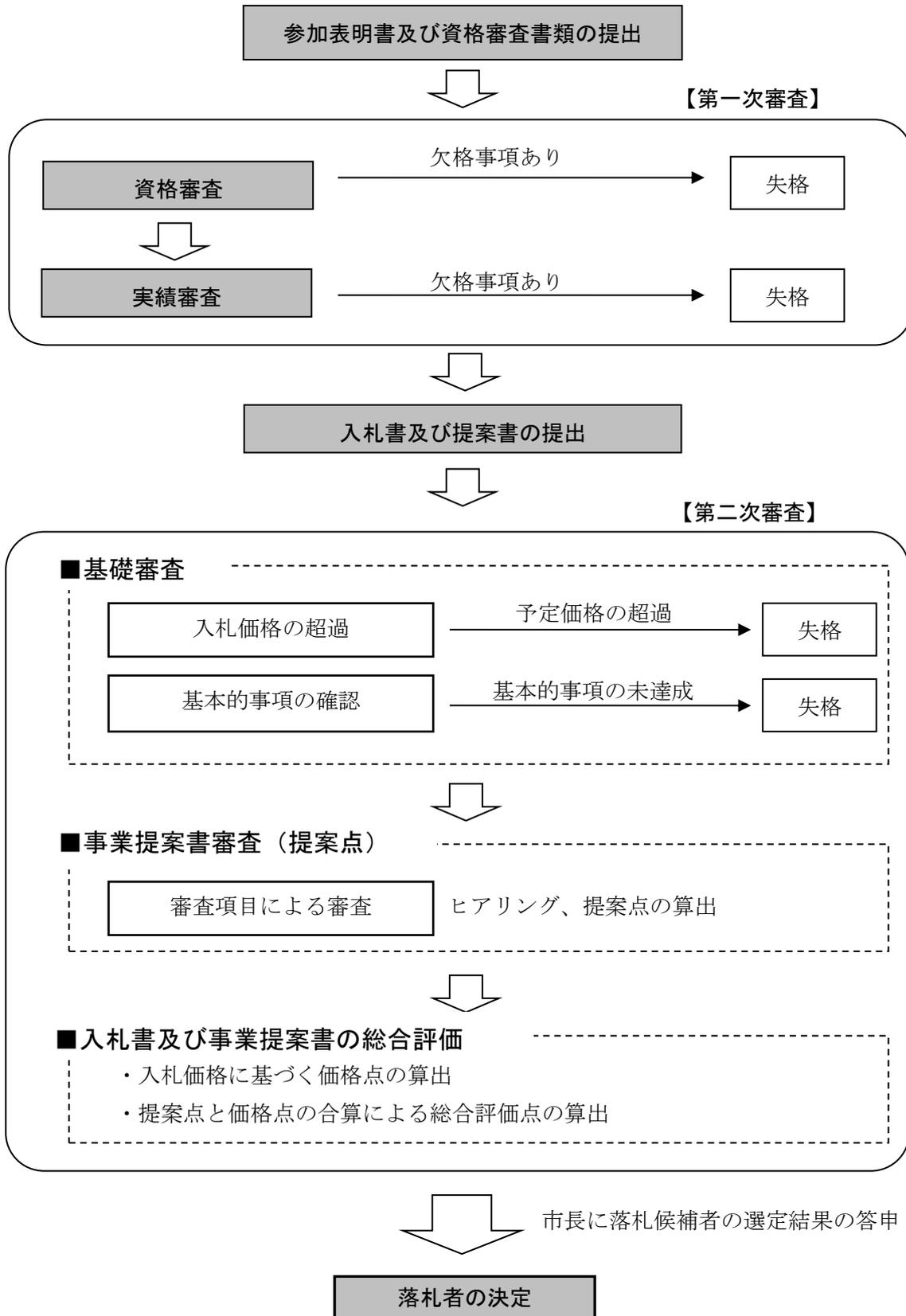
選定委員会は、入札提案について落札者決定基準に定める審査項目表に基づき評価を行い、落札候補者を選定した。市は、この結果を踏まえ、本事業の落札者を決定したものである。

選定委員会の委員は次のとおりである。

区分	氏名	所属する団体名及び役職名
委員長	山口 健太郎	近畿大学建築学部 教授
副委員長	井上 容子	放送大学奈良学習センター 所長
委員	生川 慶一郎	京都美術工芸大学建築学部建築学科 教授
委員	白倉 典武	梅田新道法律事務所 弁護士
委員	立花 静	東大阪市副市長
委員	松本 恭一	東大阪市理事（企画財政部長事務取扱）
委員	安井 健王	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. 選定委員会の開催状況

次のとおり選定委員会を開催した。

日程	会議名	主な審議内容
令和5年2月21日	第1回選定委員会	<ul style="list-style-type: none">・事業者選定委員会の設置について・事業概要について・実施方針（案）について
令和5年4月11日 （オンライン開催）	第2回選定委員会	<ul style="list-style-type: none">・要求水準書について・特定事業選定について・入札説明書について・入札公告について・落札者決定基準について
令和5年9月13日	第3回選定委員会	<ul style="list-style-type: none">・審査及び選定の流れ・第二次審査の審査手順・提案書の評価方法
令和5年9月29日	第4回選定委員会	<ul style="list-style-type: none">・事業者ヒアリング・落札候補者の選定

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5年5月8日付けで入札公告した本事業について、令和5年7月3日から令和5年7月7日までの間に1グループから入札参加資格確認審査申請書類が提出された。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け付けた。

1-2 参加資格要件の確認

市は、1グループが提出した入札参加資格確認審査申請書類をもとに、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、入札参加者が入札参加資格を満たしていることが確認された。入札参加資格審査の結果は、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（※）
中林グループ	代表企業	中林建設株式会社 東大阪営業所	建設企業
	構成企業	株式会社アイ・エフ建築設計研究所	設計企業1
		長瀬建設株式会社	建設企業1
		株式会社澁谷建築コンサルタント事務所	工事監理企業1
		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

※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5年8月1日付け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、グループ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。選定委員会では、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
7	中林グループ

2. 提案審査の経過

2-1 提案書類の受付

令和5年8月21日から令和5年8月23日に入札参加資格を満たしているとされた入札参加者1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5年8月23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1グループの入札書に記載された入札価格が、予定価格の範囲内であることを確認した。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委員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
		2,554,500,000円
入札価格	受付番号7番	2,554,000,000円

2-3 入札書類の確認

市は、入札のあった1グループ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、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。その結果、市は、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できたため、適格とした。選定委員会は、基礎審査の結果について、第3回選定委員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

選定委員会は、基礎審査で適格とされた1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、選定委員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答申

応募グループが1グループであったため、選定委員会は、算出された提案点が30点を上回っているため適格であることを確認した。選定委員会は、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、適格であった受付番号7の参加グループを選定委員会として落札候補者に選定し、その後入札参加者の実名を確認した。

選定委員会委員長は、令和5年9月29日付けで市長に対して、中林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 7

評価項目	配点	評価点
提案点	60	38.24
価格点	40	40.00
総合評価点	100	78.24
順位	1	
結果	落札候補者	

※総合評価点については選定委員会委員の提案点の平均値と入札価格から算定される価格点の合計（小数点第3位を四捨五入）

□評価項目ごとの平均

(受付番号 7)

評価項目	配点	評価点	得点率
1. 事業全体の 実施体制、安 定性等に関 する事項	6	3.50	0.58
(1) 事業の実施体制・安定性	3	1.50	0.50
(2) 工程計画	3	2.00	0.67
2. 北蛇草住宅 C棟等の整 備等に関す る事項	24	14.58	0.61
(1) 施設計画に関する全般、住棟・住戸計画	5	2.71	0.54
(2) 安全・防犯への配慮	3	2.00	0.67
(3) 意匠・景観・周辺環境への配慮、まちづくり・ コミュニティの形成への配慮	4	2.33	0.58
(4) ユニバーサルデザインへの配慮	3	1.88	0.63
(5) 地球環境・環境共生への配慮	5	3.33	0.67
(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	4	2.33	0.58
3. 施工計画に 関する事項	14	8.75	0.63
(1) 解体の工法の工夫	5	3.33	0.67
(2) 搬入出の安全性	4	2.50	0.63
(3) 建設の工法の工夫	5	2.92	0.58
4. 維持管理に 関する事項	7	4.50	0.64
(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	4	3.00	0.75
(2) 入居者への配慮	3	1.50	0.50
5. 入居者移転 支援に関す る事項	5	3.33	0.67
(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	5	3.33	0.67
6. 地元産業へ の貢献	4	3.58	0.90

(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. 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

事業の実施体制・安定性については、PFI 事業の実績や地域事情への精通、リスク管理、バックアップ体制等について提案された。

工程計画については、工期短縮の提案や工事車両動線、交通誘導員配置計画等の近隣への配慮等について評価した。

1-2 北蛇草住宅C棟等の整備等に関する事項

施設計画、住棟・住戸計画に関しては、「住みたくなるまちづくりと高品質な住宅、緑豊かで住民が集える居場所をつくり、コミュニティの形成を図ります。日照、通風がよく、高齢者や子供が住みやすく、環境に配慮した高品質住宅を提供します。」として様々な提案がされた。

安全・防犯への配慮については、集会所を拠点とした開放的なコミュニティや住棟の安全性の確保、近隣の居住者や通行者等に対する安全・防犯の配慮等について評価した。

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では、周辺の景観に配慮した住棟やオープンスペース等が提案された。

ユニバーサルデザインへの配慮では、住みやすい計画の提案や将来的な生活スタイルの変化に対応するための方策等について評価した。

地球環境・環境共生への配慮に関しては、ヒートアイランド対策や省エネ、省CO2への配慮等について評価した。

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では、周辺施設との離隔距離に配慮した住棟配置等が提案された。

1-3 施工計画に関する事項

解体の工法の工夫については、解体時の工期短縮及び安全対策への配慮、解体中の周辺地域への騒音・振動、粉塵等の配慮、安全かつ効率的な解体の工夫等の提案を評価した。

搬入出の安全性に関しては、経路図に沿った交通誘導員の配置の工夫や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の提案を評価した。

建設の工法の工夫については、工期短縮や品質保持、安全対策への配慮、建設中の周辺環境への騒音・振動、粉塵等の配慮が提案された。

1-4 維持管理に関する事項

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・耐久性については、修繕周期の長い製品の提案等、それぞれ様々な工夫について評価した。

入居者への配慮は、入居者の修繕費用を抑える工夫や入居者の清掃等の管理のしやすさに

ついて提案された。

1-5 入居者移転支援に関する事項

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・体制については、移転支援事務所の早期設置、現地スタッフ配置等について評価した。

1-6 地元産業への貢献

定性的評価として、施設整備段階における市内からの積極的な調達に関する提案を評価した。

市内企業への発注予定額については、定量的評価として落札者決定基準に定める計算式により得点を算出するが、1グループのみの参加であったため、結果としては満点となった。

以上より地元産業への貢献については、定性的評価、定量的評価を合わせ、高く評価した。

2. 入札参加者の入札価格に関する評価

入札参加者の入札価格に関する評価について、受付番号7番は予定価格より50万円下回る入札価格であった。

3. 総合評価について

1グループのみの参加であり、受付番号7番の提案点は30点を上回っているため、適格であった。

第4 総評

本事業は、建設後40年以上経過し老朽化、耐震性の課題がある市営住宅を建て替える事業である。募集の結果、1グループからの入札参加があり、優れた提案をいただいた。

落札候補者として選定した受付番号7番の提案は、敷地中央に寺院を挟む不整形な敷地に住棟の他、コミュニティ広場・集会所・敷地内公園・遊歩道・緑地等をバランス良く配置し、景観にも配慮された提案であった。北側の住棟は隣地や隣棟との離隔距離を確保した位置に配置され、南側のコミュニティゾーンの中心には集会所を設けてコミュニティ広場と一体となって地域交流の活性化が期待される。メンテナンス性に配慮された仕様の提案、工事中の地域住民の安全確保や周辺環境への配慮、長寿命化への提案、円滑な移転支援への提案などが評価を得て、提案点の基準を越えることとなった。

なお、選定委員会としては、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。

- ・各住戸の採光については十分に配慮すること。特に1階東側住戸、また2DKタイプのダイニングについては、今後市と十分に協議を行い、より良いものとするように検討すること。その際には、プライバシー確保についても合わせて配慮すること。
- ・地域住民と居住者の歩行者動線について、またゴミ収集車や自転車等の車両動線についても、今後協議して安全性、利便性を確保した外構計画とすること。
- ・小学校が近接する等周辺には子どもが多いことを踏まえ、警備員の適切な配置や隙間のない仮囲い設置等により、工事中の安全確保に十分に配慮すること。
- ・将来、電気自動車の充電設備等の設置ができるように、動力の配管配線の設置について検討すること。
- ・地蔵上屋については、地域コミュニティに配慮したデザインとするように考慮すること。
- ・遊具については、分散配置ではなくできるだけ集中配置し、各年齢に応じた魅力ある遊具を設置すること。また防犯上・安全上配慮された配置とすること。
- ・アスベスト対策について、十分考慮すること。
- ・環境配慮について、適切に考慮すること。特に再生可能エネルギーの導入等、可能な範囲で対応すること。
- ・移転支援について、個々の住民の事情を聞いて適切に対応すること。

最後に、東大阪市営北蛇草住宅C棟建替事業に対する熱意と努力に敬意を表するとともに、提案をいただいたことに感謝する。