

1 事業概要

(1) 事業計画の策定に関する業務

事業者は、入札手続において提出した事業提案書に基づき、高浜事業用地における建替住宅等及び消防高浜分署の整備並びに社会福祉施設用地の敷地整備に関する業務（以下「市営住宅等整備業務」という。）、既存6団地の入居者移転支援業務、余剰地等活用業務（付帯事業）の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定する。

(2) 市営住宅等整備業務

事業者は、高浜事業用地における建替住宅等及び消防高浜分署の整備並びに社会福祉施設用地の敷地整備に関する次の業務を行う。

ア 事前調査に関する業務

- (ア) 事前調査（測量調査、地質調査等）
- (イ) アスベスト含有材等使用状況調査

イ 既存住宅等の解体撤去に関する業務

- (ア) 既存住宅等の解体撤去に関する設計
- (イ) 既存住宅等の解体撤去工事
- (ウ) 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理

ウ 建替住宅等の整備に関する業務

- (ア) 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続（開発協議を含む。）
- (イ) 建替住宅等の基本設計・実施設計
- (ウ) 建替住宅等の建設工事
- (エ) 建替住宅等の建設に関する工事監理
- (オ) 社会福祉施設用地の敷地整備
- (カ) 設計・建設住宅性能評価の取得
- (キ) 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
- (ク) 化学物質の室内濃度測定

エ 消防高浜分署の整備に関する業務

- (ア) 消防高浜分署の基本設計・実施設計
- (イ) 消防高浜分署の建設工事
- (ウ) 消防高浜分署の建設に関する工事監理

オ その他市営住宅等整備業務の実施に必要な業務

- (ア) 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
- (イ) 近隣対策・対応（地元説明会、周辺家屋補償、電波障害対策等）
- (ウ) 完成確認、引渡し及び所有権の移転（確定地形測量等を含む。）

- (エ) 高浜事業用地の確定地形測量及び公有財産台帳登録関係書類の作成支援
- (フ) 社会資本整備総合交付金申請関係書類等の作成支援
- (カ) 会計実地検査の支援
- (キ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 既存6団地の入居者移転支援業務

事業者は、建替住宅等の引渡し後、既存6団地からの入居者の移転に係る次の支援業務を行う。

ア 本移転支援業務

- (ア) 移転説明会の実施業務
- (イ) 移転確認等業務
- (ウ) 移転先の住戸抽選会等実施業務
- (エ) 移転日の調整等業務
- (オ) 引越支援等業務
- (カ) 鍵渡し実施業務
- (キ) 移転料支払支援業務

イ 住替え支援業務

ウ 住宅返還手続支援業務

エ 入居者移転に係る社会資本整備総合交付金申請関係書類等の作成支援

オ 会計実地検査の支援

カ 入居者移転支援実費請求手続

キ その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

(4) 余剰地等活用業務（付帯事業）

活用対象跡地活用業務

南宮町市営住宅及び浜町市営住宅の入居者の移転後、市から活用対象跡地を既存住宅等が残存した状態でまとめて取得し、活用対象跡地において自らの事業として、民間住宅等の整備を行う。

2 高浜町1番住宅等大規模集約事業者の選定結果の概要

(1) 芦屋市PFI事業者選定委員会の設置

落札者候補の選定等を行うため、学識経験者等5名から構成される「芦屋市PFI事業者選定委員会」を設置した。

ア 選定委員会委員

委員	所属・役職等
遠藤 尚秀	新日本有限責任監査法人 行政経営室長 公認会計士
田村 俊郎	日本 ERI 株式会社神戸支店 支店長（元兵庫県建築指導課長）
津久井 進	芦屋西宮市民法律事務所 弁護士

三輪 康一	神戸大学大学院工学研究科建築学専攻 教授
山崎 古都子	滋賀大学名誉教授

イ 選定委員会の審議・審査等の経過

選定委員会	開催日	審議・審査等の事項
第1回	平成26年12月17日	(1) 委員の委嘱 (2) 委員長の選出 (3) 特定事業選定について (4) 提案審査実施要領(案)について (5) 落札者決定基準(案), 提案様式集(案)について
第2回	平成27年6月15日	(1) 基本的事項の確認結果 (2) 書類審査及び質問事項について (3) 第3回委員会(ヒアリング審査等)について
第3回	平成27年6月29日	(1) 入札参加者への再質問事項の確認 (2) ヒアリング審査 (3) 審査項目整理表の精査(技術評価点の確定) (4) 入札書の開封(価格点の算出) (5) 総合評価点の算出 (6) 審査講評・審査委員会意見の協議

(2) 事業者の選定結果

特定事業を実施する民間事業者として、提案受付番号「1」東レ建設株式会社を代表企業とするグループを選定した。選定結果は以下のとおりである。

ア 総合評価点の算定結果

提案受付番号	①技術評価点	②価格点	③総合評価点	総合評価点順位
1	74.70	100.00	174.70	1
2	50.60	93.34	143.94	2

(ア) 総合評価の方法

入札書及び事業提案書の審査は、選定委員会において、提案内容審査結果に基づく「技術評価点」と、入札価格に基づく「価格点」を合わせて、「総合評価点」を算出し、総合的に評価を行う方法とした。

配点は、技術評価点100点、価格点100点の計200点満点とした。

③総合評価点＝①技術評価点＋②価格点

(イ) 技術評価点の算出方法

【評価ランクに基づく評価点計算方法】 評価ランク		評価点
A	要求水準を満たし、かつ、事業者から独自の具体的かつ極めて優れた提案がある。	審査項目の詳細の配点 × 100%
B	要求水準を満たし、かつ、事業者から独自の具体的かつ優れた提案がある。	審査項目の詳細の配点 × 80%
C	要求水準を満たし、かつ、事業者から独自の具体的な提案がある。	審査項目の詳細の配点 × 50%
D	要求水準を満たし、かつ、事業者から独自の提案がある。	審査項目の詳細の配点 × 20%
E	要求水準は満たしているが、事業者から独自の提案がない。	審査項目の詳細の配点 × 0%

選定委員会において、落札者決定基準に基づき、各応募者の提案書類内容について評価を行った技術評価点は以下のとおりである。

(選定委員会の技術評価点)

提案審査項目			配点	提案受付番号	
				1	2
1	事業実施体制	・事業実施体制の信頼性 ・代表企業、構成員の役割、責任の明確性、適切性	3	2.4	1.5
		・資金調達の確実性 ・施工中のリスク管理体制、リスク分担、保険付保等	3	2.4	2.4
2	地域社会貢献、地域経済への配慮	・地域貢献の企業活動などの実績及び今回の取組（まちづくり、災害協定、環境保全、身体障害者・保護観察対象者雇用等） ・市内業者の活用・育成の提案	6	4.8	3.0
3	敷地配置計画	・建替住宅等の用地の配置上の工夫（接道・アプローチへの配慮（入居者の安全性・利便性等） ・ゆとりある土地利用が可能な建替住宅用地規模の確保（要求水準15,750㎡以上）	6	6.0	3.0
		・消防高浜分署用地の配置上の工夫（接道・アプローチへの配慮（消防車両動線、来庁者の安全性・利便性等）、建替住宅及び社会福祉施設、高浜事業用地周辺の住宅への配慮の考え方等） ・ゆとりある土地利用が可能な消防高浜分署用地規模の確保（要求水準1,200㎡以上）	4	3.2	0.8
		・社会福祉施設用地の配置上の工夫（接道への配慮（施設利用者の安全性・利便性等）、市営住宅住民との交流連携への配慮等） ・ゆとりある土地利用が可能な社会福祉施設整備用地規模の確保（要求水準1,500㎡以上）	4	2.0	3.2
4	建替住宅等の全体配置計画	・住棟や集会所、広場、プレイロット等の配置提案による、多様な市営住宅入居者のコミュニケーション及び市営住宅入居者と地域住民との良好なコミュニティ形成への配慮 ・安全性や快適性等を考慮した広場・プレイロット、通路、緑地等のオープンスペースの確保及び適切な配置・団地内及び周辺住環境に対する、日照、採光、通風、開放性、プライバシー、圧迫感（敷地境界からの後退等）等への配慮	9	7.2	4.5

提案審査項目		配点	提案受付番号		
			1	2	
5	市営住宅等の建築計画	(建替住宅等) ・ミクストコミュニティ形成に配慮した住戸タイプ配置構成、住棟内公共空間（玄関ホール、共用廊下、エレベータホール等）の配置・活用 ・住戸の日照、採光、通風、換気、断熱、防露、防水遮音、開放性、プライバシー等を確保した住戸計画 ・適切な動線計画、設備・仕上げ等の提案による安全上、衛生上、耐久性上、良好な居住空間の形成	10	5.0	2.0
		(消防高浜分署) ・施設利用者の利便性への配慮 ・周辺住環境、地球環境負荷軽減への配慮 ・維持管理・更新性等への配慮 ・災害時の業務継続性への配慮 ・消防活動需要変動への対応のしやすさ ・多様な訓練機能を備えた施設計画	8	8.0	1.6
6	少子高齢化への配慮	・安全に安心して、円滑かつ快適に利用できるユニバーサルデザインの考え方 ・社会福祉施設の整備を考慮した、安全に安心して快適に暮らせる環境確保の考え方	7	5.6	5.6
7	緑豊かな美しい芦屋の景観の形成への配慮	・緑豊かな美しい芦屋の景観形成に資する考え方（先導的な役割） ・外部空間の充実、住棟ファサードデザイン等による周辺環境との調和への配慮	7	5.6	3.5
8	環境への配慮	・省エネルギー推進への配慮 ・太陽光発電、雨水浸透、リサイクル材・エコマテリアルの使用、ごみの減量化、LCC02削減など環境共生への配慮	7	5.6	5.6
9	市営住宅の維持管理への配慮	・ライフサイクルコスト（LCC）の観点から将来的な維持管理コスト低減のための配慮 ・建物・設備の更新性、メンテナンス性の向上への配慮 ・日常の修繕、維持管理、設備機器取扱い等のしやすさ、コスト縮減への配慮 ・外部空間における違法行為、放置自転車対策等の管理負荷軽減への配慮	7	5.6	3.5
10	施工計画	・無理のない施工計画、工期遵守 ・品質、安全性を損なわない工期短縮提案 ・施工体制の信頼性（市への報告体制等を含む。） ・施工監理体制等の品質保持への配慮	3	1.5	1.5
		・十分な安全対策 ・施工中の近隣への配慮（工事関係者の駐車場の確保・工事車両運行計画を含む。）	3	2.4	1.5
11	入居者移転支援	・高齢入居者等に配慮した円滑な本移転支援、退去支援等	3	2.4	1.5
		・移転支援、退去支援等を円滑に実施可能な人員・体制の構築	3	1.5	1.5
12	開発コンセプトと土地利用計画	・高齢世帯や若年世帯等の多様な入居者が共に支え合いながら暮らすミクストコミュニティの形成促進に関する提案 ・既存周辺住宅環境への配慮・調和 ・緑豊かな美しい芦屋の景観形成への貢献	3	1.5	2.4
	導入機能	・民間住宅のほか、周辺住民の生活利便性の向上に貢献する商業・サービス機能や教育機能、福祉機能の導入提案	4	2.0	2.0
合計			100	74.7	50.6

(ウ) 価格点の算出方法

$$\text{得点} = 100 \text{点 (満点)} \times (\text{最低入札価格} / \text{当該入札価格})$$

入札価格は次のとおりである。

(単位:円)

	提案受付番号	
	1	2
①市営住宅等整備に係る対価	5,297,300,000	5,526,500,000
②余剰地の対価	0	0
③活用対象跡地の対価	1,464,756,123 (南宮町 310,515,282) (浜町 1,154,240,841)	1,420,642,350 (南宮町 269,042,350) (浜町 1,151,600,000)
①-②-③=市負担額	3,832,543,877	4,105,857,650

①の予定価格 : 5,526,569,000 円 (消費税及び地方消費税相当額を除く。)

③の最低売却価格 : 1,420,451,340 円 (南宮町 299,687,850 円, 浜町 1,120,763,490 円)

(3) 落札者候補の市への答申

選定委員会は、提案受付番号 1 の代表企業及び構成企業を、落札者候補として最も適当なものとして選定し、市に答申した。

提案受付番号	代表企業	代表企業以外の構成企業	担当業務
1	東レ建設株式会社 (建設・設計・ 移転支援)	株式会社石本建築事務所大阪支所	設計 工事監理
		平田建築設計株式会社	設計
		株式会社松田組	建設 移転支援
		東洋コミュニティサービス株式会社	移転支援
		関電不動産株式会社	余剰地等活用

3 事業の実施日程 (平成 27 年度～30 年度)

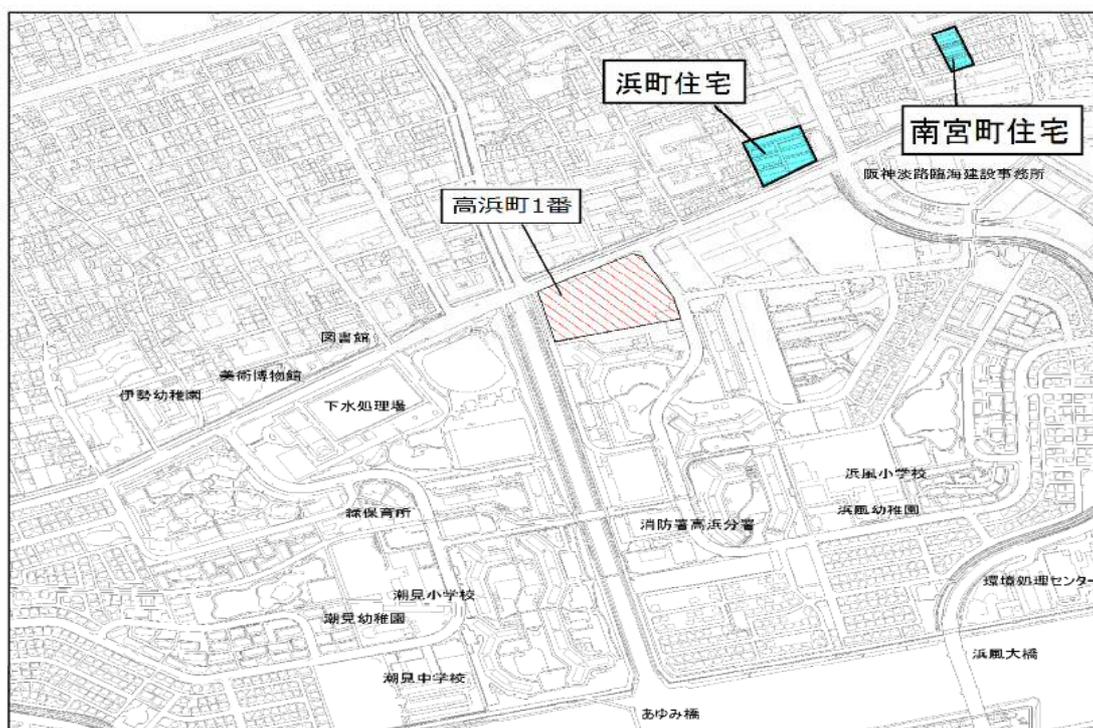
業務内容	スケジュール
事業契約締結 (本契約)	平成 27 年 9 月
基本・実施設計, 開発協議, 各種申請等の行政手続	平成 27 年 10 月頃～平成 28 年 7 月頃
消防高浜分署の整備	平成 28 年 8 月頃～平成 29 年 7 月頃
建替住宅等の整備 社会福祉施設の敷地整備	平成 28 年 8 月頃～平成 30 年 2 月頃
建替住宅等の引渡し	平成 30 年 3 月頃
建替住宅への既存 6 団地からの移転完了	平成 30 年 6 月頃
既存住宅等の解体撤去 (翠ヶ丘町市営住宅)	平成 30 年 7 月～8 月頃
活用対象跡地の引渡し (南宮町, 浜町の 2 市営)	平成 30 年 7 月頃

住宅)		
付帯事業	活用対象跡地の整備（民間住宅）	平成30年8月以降

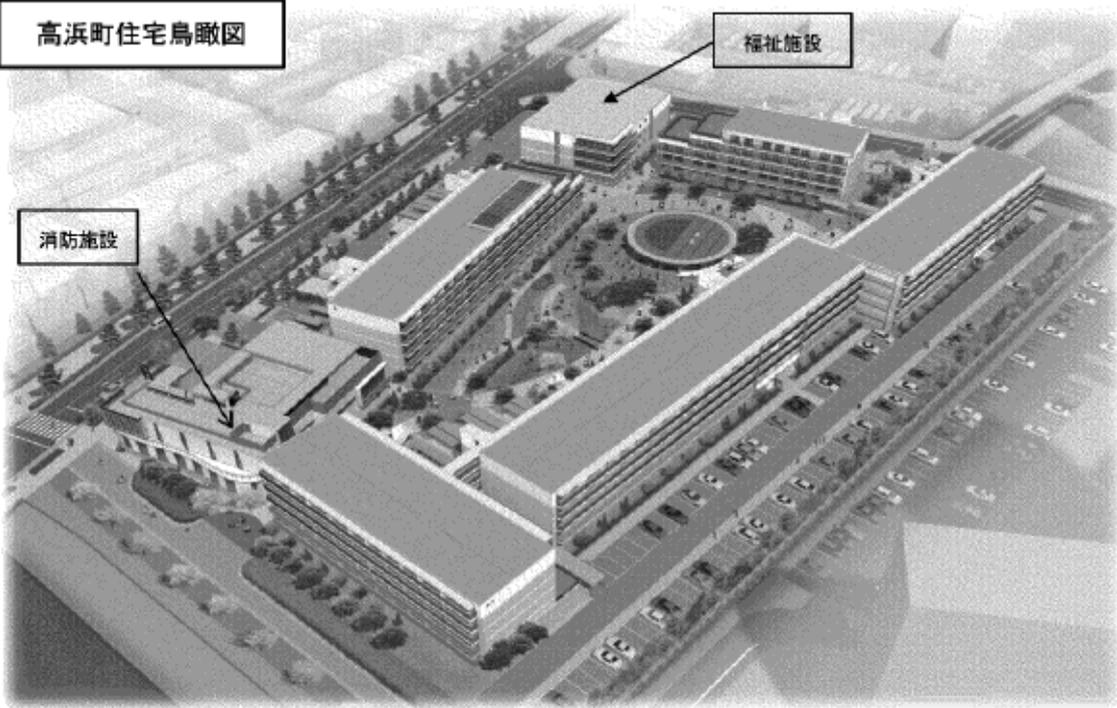
4 提案事業概要

事業期間	本事業契約締結日から活用対象跡地の引渡し完了日まで				
区域面積	全体 19,975㎡ (建替住宅 16,822.07㎡, 消防施設 1,553.33㎡)				
構造・階数	建替住宅 RC造 地上5階建 (消防施設はRC造 地上3階建)				
用途	共同住宅 350戸 他				
その他	集会所, 駐車場, 駐輪場等				
建築面積	建替住宅 6,338.21㎡, 消防施設 723.34㎡				
延床面積	建替住宅 20,656.75㎡, 消防施設 1,254.76㎡				
建ぺい率	建替住宅 37.67%, 消防施設 46.56%				
容積対象面積	建替住宅 19,559.08㎡, 消防施設 1,254.76㎡				
容積率	建替住宅 116.27%, 消防施設 80.78%				
最高高さ	建替住宅 14.97m, 消防施設 11.70m				
住戸タイプ	車いす対応住戸	1DK	2DK	3DK	合計
	2DKタイプ				
戸数	2戸	169戸	126戸	53戸	350戸

[位置図]



高浜町住宅鳥瞰図



高浜町住宅全体配置

