

高浜町1番住宅等大規模集約事業における落札者について

芦屋市は、高浜町1番住宅等大規模集約事業（以下、「本事業」という。）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、以下「PFI法」という。）第7条の規定による特定事業を実施する民間事業者を、高浜町1番住宅等大規模集約事業 落札者決定基準（以下、「落札者決定基準」という。）に基づき選定しましたので、選定事業者及びPFI法第11条の規定による客観的評価の結果を下記のとおり公表します。

今後、本事業の入札説明書に基づき、市議会における議決を経て本契約となります。
なお、客観的評価の結果のうち、芦屋市PFI事業者選定委員会（芦屋市高浜町1番住宅等大規模集約事業）（以下、「選定委員会」という。）の審査講評については、後日、公表する予定です。

平成27年7月6日

芦屋市長 山中 健

記

1 選定事業者

選定事業者の提案受付番号、代表企業及び構成企業は以下のとおりである。

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

2 入札参加者

本事業における応募者は、以下の2グループである。

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
2	株式会社長谷工 コーポレーショ ン 関西(建 設・移転支援)	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
		株式会社市浦ハウジング&プランニ ング大阪支店	設計 工事監理
		アートプランニング株式会社	余剰地等活用
		株式会社野村工務店	余剰地等活用

3 入札価格

入札価格は次に示すとおりである。

	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	1,420,642,350
①-②-③市負担額	3,832,543,877	4,105,857,650

①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最低売却価格 : 1,420,451,340 円

4 落札者決定基準に基づく選定委員会の加算点

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通りである。

(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	2.40	1.50
		・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	2.40	2.40
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	4.80	3.00
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	6.00	3.00
		・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	3.20	0.80
		・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	2.00	3.20
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	7.20	4.50
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、EV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	5.00	2.00
		(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しやすさ ・多様な訓練機能を備えた施設計画	8	8.00	1.60

提案審査項目			配点	提案受付番号	
				1	2
6	少子高齢化への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・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	5.60	5.60
7	緑豊かな美しい芦屋の景観の形成への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・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	5.60	3.50
8	環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・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、LCCO2削減など環境共生への配慮 	7	5.60	5.60
9	市営住宅の維持管理への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・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	5.60	3.50
10	施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ・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	1.50	1.50
		<ul style="list-style-type: none"> ・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	2.40	1.50
11	入居者移転支援	<ul style="list-style-type: none"> ・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	2.40	1.50
		<ul style="list-style-type: none"> ・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	1.50	1.50
12	開発コンセプトと土地利用計画	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢世帯や若年世帯等の多様な入居者がとも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	1.50	2.40
	導入機能	<ul style="list-style-type: none"> ・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	2.00	2.00
合計			100	74.70	50.60

5 合計得点

選定委員会での提案審査は、公平性を期するため応募者の構成企業の実名及び入札価格を伏せて実施し、審査終了後に全ての実名、入札価格及び総合評価点の確認が行われた。

この結果、最も総合評価点の高かった提案受付番号1が落札者候補として、平成27年6月29日に市へ答申がなされた。

(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

① 技術評価点＝選定委員会による評価

② 価格点＝100点×（全入札中最も低い「市の負担額」／当該入札参加者による「市の負担額」）

③ 総合評価点＝①及び②の合計

6 落札者の決定

市は、選定委員会での答申結果について審議を行い、答申された提案受付番号1のグループを平成27年7月6日にPFI法第7条の規定による特定事業を実施する民間事業者として選定した。

(別添資料)

入札参加者による提案概要

・鳥瞰図

(提案受付番号1)



※社会福祉施設は計画対象外ですが、敷地全体のつながりを表現するため、平面ファサード計画を行っています。

(提案受付番号2)

