

(仮称) 市営若草住宅建替事業における落札者の決定について

(仮称) 市営若草住宅建替事業（以下「本事業」という。）に係る、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、（仮称）市営若草住宅建替事業落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）に基づき決定し、本事業の落札者として公表します。

令和5年3月22日

尼崎市長 松本 眞

1. 落札者

本事業の落札者は次のとおりである。

	代表企業 (担当業務)	代表企業以外の構成企業	担当業務
提案受付 番号78	(株)柄谷工務店 (建設)	1 昌平(株)	建設
		2 (株)市浦ハウジング&プランニング 大阪支店	設計・工事監理
		3 (株)礎	工事監理
		4 (株)アクロスコーポレーション	移転支援

2 . 入札参加者

2グループから、第1次審査提出書類の提出があり、両グループともに本事業の参加資格要件を満たすことが確認された。その後、1グループからは、入札辞退書の提出があり、結果として入札参加者は、次の1グループであった。

	代表企業 (担当業務)	代表企業以外の構成企業	担当業務
提案受付 番号78	(株)柄谷工務店 (建設)	1 昌平(株)	建設
		2 (株)市浦ハウジング&プランニング 大阪支店	設計・工事監理
		3 (株)礎	工事監理
		4 (株)アクロスコーポレイション	移転支援

3 . 入札価格

入札価格（消費税及び地方消費税相当額を除く）は、次に示すとおりである。

提案受付番号	入札価格
78	¥7,482,200,000 円

予定価格：¥7,875,999,000 円（消費税及び地方消費税相当額を除く）

4 . 基本的事項確認

入札参加者の提案内容を確認した結果、要求水準を満たしていることを確認した。

5 . 選定委員会による審査結果

(1) 審査項目ごとの技術評価点の審査

選定委員会は、入札参加者の提案内容について、予め落札者決定基準で公表された審査項目表に基づき評価を行い、次表のとおり技術評価点を算出した。

No	審査項目	主な審査のポイント	配点	提案受付 番号78
■事業実施体制及び地域経済への配慮等				
1	事業実施体制	【実施体制】 事業実施体制の信頼性 代表企業、構成企業の役割・責任分担の明確性、適切性。セルフ モニタリング方法の適切性等 市が行うモニタリングに対する協力体制、市への報告・連絡・協議 の体制の妥当性 【資金調達、リスク管理】 資金調達の確実性 施工中のリスク管理体制、リスク分担、保険の付保等	10	7.50
2	地域社会貢献、 地域経済配慮	【地域社会貢献】 入札参加者の地域貢献の実績 本事業を通じての地域貢献への取組み(まちづくり、防災、環境保 全、障害者雇用等) 【地域経済配慮】 市内資材の調達、兵庫県内産木材・市内加工の木材の活用等によ る地域・市内での消費、雇用の拡大等の地域経済への貢献 市内企業の参画、本事業を通じての市内企業育成に係る提案 ※次項に示す「市内協力企業契約額」とは重複した評価は行わない。	2	1.50

No	審査項目	主な審査のポイント	配点	提案受付番号78
		<p>【市内協力企業契約額】 市営住宅整備費に対する市内協力企業契約額の比率に応じて最大8点を付与する。</p>	8	8.00
■市営住宅整備業務施設計画				
3	全体計画	<p>【良好な住環境形成への配慮】 防災性や防犯性、快適性、利便性、周辺環境等を総合的に考慮した各施設の適切な規模設定・配置の工夫（店舗棟や駐車場、駐輪場、集会所、通路、広場、緑地、共同花壇（共同菜園を含む）、ごみ置場等の付帯施設等の規模・配置） 市営住宅入居者の地域コミュニティや近隣住民（市営西川第2住宅等）も含めた新しい地域交流、及び高齢・若年・子育て世帯等の多世代交流に配慮した付帯施設（集会所、店舗棟）・オープンスペース（広場・緑地等）・通路等の配置の工夫等 店舗棟が地域コミュニティ施設としての機能も担うことを想定した集会所や広場、緑地、駐車場との一体的空間形成の工夫</p> <p>【周辺住環境への配慮】 周辺住宅地に対する日照、風害、プライバシー確保、圧迫感、住棟配置（敷地境界から建物までの距離、住棟間の関係性）等の配慮 隣接する市営西川第2住宅の将来的な建替えを考慮した、効率的な土地利用や、一体的で良好な住環境の形成の余地が十分に確保されるような配慮</p> <p>【意匠・景観への配慮】 ヒューマンスケールに配慮した、親しみのある潤い豊かな空間の形成、市営住宅及び集会所、店舗棟等の多様な機能を有する施設の秩序ある景観形成 建替住宅用地全体での調和及び周辺計画と調和したデザイン・色彩の工夫</p>	20	15.00
4	住棟・住戸計画	<p>【良好な住環境の形成への配慮】 住戸計画上の日照、採光、通風、換気、断熱、防露、防水、遮音、開放性、プライバシーへの配慮、安全性、快適性 動線、設備、仕上げ等の提案による良好な居住空間の形成</p> <p>【住棟内、住棟間計画における配慮】 住棟間、住棟内での住戸タイプのバランス（高齢世帯や若年世帯・子育て世帯等のコミュニティミックスと多世代交流促進への配慮） 入居者相互の日常的なコミュニケーションを促進する住棟内共有空間の工夫（エントランスホール、EV・階段ホール、共用廊下等）</p> <p>【店舗棟の変容性】 店舗棟の、将来の同用途での転用やコミュニティ関連施設としての転用のしやすさ</p>	15	11.25
5	ユニバーサルデザイン・防災・防犯への配慮	<p>【ユニバーサルデザインへの配慮】 高齢者や子ども、妊婦、障害者等が可能な限り不自由なく行き来可能なバリアフリー化 ユニバーサルデザインに基づく高齢者、子ども、障害者等、誰もが安全に、安心して、円滑かつ快適に生活できる環境づくりへの配慮</p> <p>【安全・防犯への配慮】 災害時の安全確保への配慮（火災や洪水等に対する安全性、避難・救助・消防活動の容易性への配慮等） 住戸内外事故防止への配慮 歩車分離等の安全性、路上駐車抑制等に配慮した車両動線と駐車場配置 視認性・照度の確保等、防犯性の向上への配慮</p>	10	5.00

No	審査項目	主な審査のポイント	配点	提案受付番号78
6	地球環境・環境共生への配慮	再生エネルギーの活用方法、省エネルギー対策や環境負荷の軽減への配慮したカーボンニュートラル実現への創意工夫(ZEH -M Oriented、CASBEEにおけるB+評価ランク、省エネルギー設備や、雨水浸透、リサイクル材、エコマテリアルの使用、ゴミ減量化、LCCO2削減等の環境配慮等) 脱炭素社会の実現に資する兵庫県産・国産木材使用への配慮、創意工夫	10	7.50
7	維持管理への配慮	【維持管理への配慮】 維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上への配慮(空家改修工事や設備機能更新時のコスト縮減に配慮した汎用品の提案等)、耐候性、耐久性への配慮 【入居者管理への配慮】 入居者の修繕費用が過度な負担とならないような配慮 入居者による清掃等の管理を原則とした、あらゆる入居者にとっての管理及び生活のしやすさ	15	11.25
■施工実施計画				
8	施工計画の安全性・確実性	【無理のない施工計画】 スケジュールの妥当性、工期の順守 入居者移転計画との整合 【工事中の品質管理・安全管理等への工夫】 工事監理方法等の品質管理等の工夫 工事中の事故防止、周辺地域への波及防止措置等の工夫	8	6.00
9	環境負荷低減、近隣・入居者への配慮	【工事中の環境負荷低減】 産業廃棄物発生抑制やリサイクル材の活用等 【近隣住環境・団地内入居者への配慮】 工期短縮の工夫 建替住宅用地及び解体撤去対象区域の近隣居住者・通行者の安全対策、日常生活に与える影響を低減する工夫(解体撤去工事、建設工事の騒音、振動、排水、臭気、塵埃などの悪影響抑制、周辺道路の通行安全性確保の創意工夫等) 近隣住民に対する説明会や苦情対応の方針、体制	10	7.50
■入居者移転支援計画				
10	入居者移転支援	【確実かつ円滑な移転支援業務の遂行】 円滑な移転支援が実施可能な人員及び体制の確保 問い合わせ等窓口の営業時間・土日祝の対応等 【入居者負担軽減や一時多量ゴミ等の発生抑止に関する工夫】 引っ越しに伴う一時多量ゴミの発生抑止、処分に関する支援 引っ越し業者の斡旋等の工夫 各種書類の記入、回収等に関する支援 【コミュニティ形成に向けた支援】 集約建替えを行うことを踏まえた、建替住宅自治会立上げ支援等のコミュニティ形成に向けた支援	12	9.00

(2) 総合評価点の算定による落札者候補の選定

選定委員会における審査結果は、次表のとおりであり、選定委員会は、提案受付番号78の入札参加者を落札者候補に選定した。なお、技術評価点の審査は、入札参加者の構成企業の実名及び入札価格を伏せて実施した。

(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	総合評価順位
78	89.50点	80.00点	169.50点	1

- ① 技術評価点 (120点満点) = 選定委員会による評価
- ② 価格点 (80点満点) = 80点 × (全入札中最も低い入札価格 / 当該入札参加者による入札価格)
- ③ 総合評価点 (200点満点) = ①及び②の合計

(3) 落札者候補の市への答申

選定委員会は、提案受付番号78の入札参加者を、落札者候補として、市に答申した。

	代表企業 (担当業務)	代表企業以外の構成企業	担当業務
提案受付 番号78	(株)柄谷工務店 (建設)	1 昌平(株)	建設
		2 (株)市浦ハウジング&プランニング 大阪支店	設計・工事監理
		3 (株)礎	工事監理
		4 (株)アクロスコーポレイション	移転支援

6 . 落札者の決定

市は、選定委員会からの答申を踏まえ、令和5年3月22日に、答申された提案受付番号78の入札参加者を、落札者として決定した。