

## 県営青木高層・鉄筋住宅PFI建替事業における落札者の決定について

県営青木高層・鉄筋住宅PFI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）第7条の規定による特定事業を実施する民間事業者を、県営青木高層・鉄筋住宅PFI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6年11月27日

兵庫県知事 齋藤 元彦

### 1 落札者

本事業の落札者は次のとおりである。

|             | 代表企業<br>(担当業務)   | 代表企業以外の構成企業                 | 担当業務    |
|-------------|------------------|-----------------------------|---------|
| 提案受付<br>番号6 | (株)柄谷工務店<br>(建設) | 1 (株)田村組                    | 建設      |
|             |                  | 2 (株)市浦ハウジング&プランニング<br>大阪支店 | 設計・工事監理 |
|             |                  | 3 (株)礎                      | 工事監理    |
|             |                  | 4 TC神鋼不動産サービス(株)            | 移転支援    |
|             |                  | 5 (株)アクロスコーポレーション           | 移転支援    |
|             |                  | 6 阪急阪神不動産(株)                | 活用地活用   |
|             |                  | 7 TC神鋼不動産(株)                | 活用地活用   |

## 2 入札参加者

1 グループから、第1次審査提出書類の提出があり、本事業の参加資格要件を満たすことが確認された。

|             | 代表企業<br>(担当業務) | 代表企業以外の構成企業               | 担当業務    |
|-------------|----------------|---------------------------|---------|
| 提案受付<br>番号6 | 株柄谷工務店<br>(建設) | 1 株田村組                    | 建設      |
|             |                | 2 株市浦ハウジング&プランニング<br>大阪支店 | 設計・工事監理 |
|             |                | 3 株礎                      | 工事監理    |
|             |                | 4 TC神鋼不動産サービス株            | 移転支援    |
|             |                | 5 株アクロスコーポレイション           | 移転支援    |
|             |                | 6 阪急阪神不動産株                | 活用地活用   |
|             |                | 7 TC神鋼不動産株                | 活用地活用   |

## 3 入札価格の確認

入札価格（消費税及び地方消費税相当額を含む）は、次に示すとおりである。

[県営住宅整備にかかる対価]（県営住宅整備費と移転支援費の合計額）

| 提案受付番号 | 入札価格            |
|--------|-----------------|
| 6      | ¥7,206,313,335- |

[取得する活用地の対価]

| 提案受付番号 | 入札価格             |
|--------|------------------|
| 6      | ¥2,171,330,100-※ |

※1㎡当たりの単価：255,000円

## 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

県営青木高層・鉄筋住宅PFI建替事業における事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）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            | 審査項目の詳細  | 配点 | 提案受付番号6 |
|------------------------|-----------------|--|----|---------|
| <b>■事業実施に関する項目</b>     |                 |  |    |         |
| 1                      | 事業実施体制          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業実施体制の信頼性</li> <li>・代表企業、その他の構成企業等の役割、責任の明確性、適切性等</li> <li>・地域貢献の企業活動等の実績</li> </ul>  | 4  | 2.83    |
|                        |                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・資金調達の確実性</li> <li>・事業実施期間中のリスク管理体制、リスク分担、保険付保等</li> </ul>  | 4  | 3.17    |
| 2                      | 地域社会貢献、地域経済への配慮 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・入札書(入札内訳書)記載の県営住宅整備に係る対価のうち、①建替住宅等の建設工事費、②解体撤去工事費(以下、「対象工事費」という。)に占める県内企業の請負金額の割合に応じて最大8点を付与</li> <li>※対象工事費は、元請業者(構成企業)が自ら実施する業務分と1次下請業者(協力企業)に発注した額を対象とする</li> <li>得点 = 8点 × <math>\frac{\text{対象工事費のうち県内企業が実施する額}}{\text{対象工事費の総額}}</math></li> </ul>   | 8  | 2.40    |
| <b>■県営住宅及び活用地の全体計画</b> |                 |  |    |         |
| 3                      | 県営住宅及び活用地の全体計画  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・青木住宅周辺の青木・深江の両地区の地域特性を踏まえた、総合的なまちづくりの観点からみた県営住宅及び活用地全体の土地利用計画の考え方の適切性</li> <li>・建替住宅用地と活用地の調和や周辺地域に配慮した効果的なオープンスペース(広場、憩いスペース、通路、緑地、駐車場等)の配置</li> <li>・地域の幹線道路や阪神電鉄本線、公園等に隣・近接した立地条件や六甲山等への眺望景観を踏まえた良好な景観形成への配慮</li> <li>・事業用地内及び周辺住宅地に対する、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 等</li> </ul> | 12 | 5.00    |
| <b>■県営住宅整備業務</b>       |                 |  |    |         |
| 4                      | 敷地利用計画          | <ul style="list-style-type: none"> <li>【多様な世帯の交流・ふれあい実現に向けた工夫】</li> <li>・広場、通路、緑地等のゆとりあるオープンスペースの確保及び適切な配置</li> <li>・入居者と地域住民との交流に配慮した開かれた魅力的な公共空間の提案 等</li> </ul>   | 4  | 2.00    |
|                        |                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>【維持管理への配慮、安全・安心への工夫】</li> <li>・入居者の自主管理を前提とした、誰もが管理しやすい快適な公共空間の提案</li> <li>・敷地内での迷惑行為(放置自転車対策等)抑制への配慮</li> <li>・災害時への備え、ユニバーサルデザインへの配慮 等</li> </ul>   | 4  | 2.00    |
| 5                      | 住棟・住戸計画         | <ul style="list-style-type: none"> <li>【各住戸計画に関する提案】</li> <li>・住戸の日照、採光、通風、換気、断熱、防露、防水、遮音、開放性、バリアフリー性能、適切な間口・奥行比、開口部高さ、プライバシー等を確保した住戸計画</li> <li>・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、利便・快適性上、耐久性上、良好な居住空間の形成 等</li> </ul>  | 6  | 3.00    |
|                        |                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>【コミュニティ形成への配慮】</li> </ul>   | 6  | 3.00    |

| No                | 審査項目    | 審査項目の詳細  | 配点 | 提案受付番号6 |
|-------------------|---------|--|----|---------|
|                   |         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・若者・子育て世帯が暮らしやすい住戸・住棟計画(集会所を含む)の提案</li> <li>・多様な入居者同士のコミュニケーション(若年・子育て世帯とお年寄りの支えあいや交流の促進等)に配慮した住戸タイプの全体配置構成、良好な共用空間(玄関ホール、共用廊下、E Vホール、集会所等)の提案 等</li> </ul>   |    |         |
|                   |         | <p>【維持管理への配慮、環境負荷の低減、安全・安心への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ライフサイクルコスト(L C C)の観点から将来的な維持管理コスト低減のための配慮</li> <li>・建物・設備の更新性、メンテナンス性の向上への配慮</li> <li>・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</li> <li>・環境負荷の低減・環境共生への配慮の工夫</li> <li>・防災・防犯に配慮した住棟内・住戸計画上の工夫</li> <li>・ユニバーサルデザインに配慮した住棟・住戸計画上の工夫</li> </ul> | 4  | 3.00    |
| 6                 | 施工計画    | <p>【敷地制約を踏まえた確実な施工・施工管理】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・無理のない施工計画、狭小な敷地でも無理なく施工するための着眼点・工夫</li> <li>・施工体制の信頼性(県への報告体制等を含む)</li> <li>・施工管理体制等における品質保持への配慮</li> </ul>   | 4  | 3.00    |
|                   |         | <p>【近隣・入居者への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工期遵守、品質、安全性を損なわない工期短縮の工夫</li> <li>・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</li> <li>・施工中の既存住宅等の敷地内の安全対策</li> <li>・敷地東・南側市道をはじめとする、周辺道路の安全対策</li> </ul>  | 4  | 2.00    |
| <b>■入居者移転支援業務</b> |         |  |    |         |
| 7                 | 入居者移転支援 | <p>【入居者負担軽減を考慮した合理的な移転計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・可能な限り仮移転者数が抑制された、合理的な移転計画の考え方</li> <li>・県が別途負担することとなる移転支援実費の金額を、可能な限り低廉に抑制する工夫 等</li> </ul>  | 4  | 3.17    |
|                   |         | <p>【確実かつ円滑な移転支援業務の遂行】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・円滑な移転支援が実施可能な人員及び体制の確保</li> <li>・問合せ等窓口の営業時間・土日祝の対応 等</li> </ul>   | 4  | 2.50    |
|                   |         | <p>【民間賃貸住宅への仮移転に関する配慮・工夫】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・確実な仮住戸の必要数の確保策</li> <li>・仮住戸に関する仮移転者のニーズへの対応</li> <li>・仮移転期間中の仮移転者に対する支援</li> <li>・民間賃貸住宅への仮移転に伴う家賃等の県財政負担軽減策 等</li> </ul>   | 4  | 2.67    |
|                   |         | <p>【入居者負担軽減や一時多量ゴミ発生抑止等に関する工夫】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・引越しに伴う一時多量ゴミの発生抑止、処分に関する支援</li> <li>・入居者の負担軽減を図るための支援・サービス等の提案(引越し業者の斡旋等の工夫、梱包支援、各種手続き支援、その他入居者ニーズへの対応等)</li> <li>・各種書類の記入、回収等に関する支援 等</li> </ul>   | 4  | 2.83    |
| <b>■活用地活用業務</b>   |         |  |    |         |
| 8                 | 活用地活用業務 | <p>【開発コンセプト、導入機能・施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・青木住宅周辺の青木・深江の両地区の地域特性や、隣接地が県営住宅であることを踏まえた活用地の開発コンセプトの適切性</li> <li>・地域が必要とする民間施設の考え方</li> <li>・青木・深江地区の周辺既存施設と共存できる民間施設の考え方</li> <li>・青木・深江地区の魅力を向上させ、生活の利便性など暮らしの</li> </ul>  | 10 | 5.83    |

| No    | 審査項目 | 審査項目の詳細   | 配点  | 提案受付番号6 |
|-------|------|---|-----|---------|
|       |      | 充実に寄与する施設の考え方 等   |     |         |
|       |      | <b>【施設計画】</b><br>・魅力ある憩いスペースとするための工夫<br>・にぎわい・交流の創出を促す施設配置・動線計画の工夫<br>・災害時・非常時における施設の安全性確保の考え方(建物性能等)、活用内の人・車等の適切な動線計画の工夫(ユニバーサルデザインへの配慮、アクセスのしやすさ、快適性、歩車分離等による安全性確保等)<br>・環境負荷の低減に配慮したまちづくりの提案 等 | 6   | 3.50    |
|       |      | <b>【管理運営計画】</b><br>・導入機能・サービスの提供を実現し持続させるための管理運営体制の工夫<br>・緑・オープンスペースや民間建築物等の美観や機能を維持するための管理運営体制の工夫<br>・県による民間施設の経営等モニタリングへの協力体制・姿勢等   | 4   | 1.67    |
|       |      | <b>【事業計画】</b><br>・事業計画の確実性、継続性(民間施設の資金調達計画、事業収支計画等)<br>・工程計画の妥当性 等  | 4   | 1.83    |
| 合 計 点 |      |   | 100 | 55.40   |

## (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6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 |
|--------|---------|---------|---------|--------|
| 6      | 33.24点  | 40.00点  | 73.24点  | 1      |

- ① 技術評価点(60点満点) = 選定委員会による評価の合計点×0.6  
 ② 価 格 点(40点満点) = 40点×(全入札中最も低い県の負担額/当該入札参加者による県の負担額)  
 ③ 総合評価点(100点満点) = ①及び②の合計

## (3) 落札候補者の県への答申

選定委員会は、提案受付番号6の入札参加者を、落札者候補として、県に答申した。

## 6 落札者の答申決定

県は、選定委員会からの答申を踏まえ、令和6年11月27日に、答申された提案受付番号6の入札参加者を、落札者として決定した。