

令和 7 年 2 月 25 日

(仮称) 北八幡屋住宅建設事業提案競技の選定結果について

大阪市住宅供給公社は、令和 5 年度に策定した「中期経営計画」において、良質な住まいの提供、脱炭素社会の中で求められる環境への配慮、地域も含めた防災機能の強化をめざすこととしています。

この度、中期経営計画の方針を踏まえて当住宅を建て替えるにあたり、品質の向上・施工の効率化によるコスト縮減や工期短縮など、民間事業者の技術力を十分に活かした意欲的な建設計画の提案を期待して、設計と施工を一括で発注するデザインビルド方式による建設事業提案競技を実施した結果、次のとおり最優秀事業提案者を決定いたしました。

(1) 提案を求めた内容

整備水準を ZEH-M Oriented、大阪市子育て安心マンション（安全型）認定、大阪市防災力強化マンション認定などの取得を行うこととして、①子育て世帯が安心して住み続けられる住まい、②環境にやさしく、周辺地域に調和した住まい、③災害時に防災拠点となる住宅の 3 つのテーマに沿って提案を求めました。

(2) 提案競技のスケジュール

- ・ 募集要項公表： 令和 6 年 9 月 2 日
- ・ 関係資料閲覧申込み期限： 令和 6 年 10 月 18 日
- ・ 質 疑： (受付) 令和 6 年 9 月 27 日 (回答) 令和 6 年 10 月 4 日
- ・ 参 加 申 込 み： 令和 6 年 10 月 4 日から 10 月 18 日
- ・ 提案書提出期限： 令和 6 年 12 月 13 日
- ・ 決 定： 令和 7 年 2 月 20 日 (大阪市住宅供給公社契約事務審査委員会)

(3) 選定結果

- ・ 最優秀事業提案者： 大成ユーレック 株式会社 近畿東海支店
- ・ 次 点： 株式会社 森長工務店

(講評)

大成ユーレック(株)は、壁式構造とすることで階高を押さえ既存住宅と同じ 5 階建てを実現することで、ゆとりのある屋外空間を生み出し、キッズパークや地域ひろばの提案がありました。また外観も住棟を 3 つに分節することで軽快で周辺に圧迫感をあたえにくいデザインとなっていました。

住棟内共用部については、浸水被害対策としてキッズルーム兼防災シェルター・防災倉庫や、住戸内についてもソフトクローズ引き戸など様々な子育てに配慮した仕様が盛り込まれるとともに、LDKを中心とした常に子どもの気配の感じられる間取りなど、公社が求めた子育て・環境・防災の3つのテーマにそった多くの提案があり、事業期間についても3カ月の短縮提案があったことから、最も高い評価となりました。

また工事価格においても、税抜きで予定価格から9,000万円下回る提案となっていました。



次点の(株)森長工務店の提案は、フリースペースを設けたエントランス周りの計画をはじめ、安全で生活しやすい共用部動線など、最優秀者にも劣らない高いレベルの提案をいただいたところですが、価格提案において最優秀者との税抜き価格差が7,800万円となり結果的に次点となりました。

(4) 今後のスケジュール（予定）

提案いただいた内容について、維持管理面などを踏まえたプランなどの協議を行い、次の予定で事業を進めていきます。

- ・ 令和7年 3月： 基本協定書の締結
- ・ 令和7年 11月： 解体工事着手
- ・ 令和9年 6月： 完成・引渡し
- ・ 令和9年 夏頃： 入居者募集開始

(5) 建設する住宅の概要

- ・ 場所： 大阪市港区港晴3丁目6番2号
- ・ 構造： 壁式鉄筋コンクリート造5階建て
- ・ 規模： 1LDK (42㎡) ~2LDK (60㎡) 29戸
- ・ アクセス： Osaka Metro 中央線「朝潮橋」から徒歩10分圏内
阪神高速「天保山」出入口に近接
- ・ 周辺施設： 八幡屋公園 (中央体育館・大阪プール)