

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8条の規定に基づき、愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業（以下「本事業」という。）の民間事業者を選定したため、同法第11条の規定により、客観的な評価の結果を公表します。

平成30年2月20日

愛知県知事 大村 秀章

愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業

客観的な評価の結果

平成30年2月

愛 知 県

目 次

1. 事業の概要について.....	1
(1) 事業名称.....	1
(2) 事業に供される公共施設の種類の種類.....	1
(3) 公共施設の管理者.....	1
(4) 事業目的.....	1
(5) 事業方式.....	1
(6) 本事業の対象となる施設.....	1
(7) 事業範囲.....	2
(8) 事業期間.....	2
2. 事業者の選定経過及び選定結果.....	3

(別添資料1) 事業提案の概要

(別添資料2) 愛知県営東浦住宅P F I方式整備等事業審査講評

1 事業の概要について

(1) 事業名称

愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業

(2) 事業に供される公共施設の種類

県営住宅（付帯施設等を含む）

(3) 公共施設の管理者

愛知県知事 大村 秀章

(4) 事業目的

愛知県では、更新期を迎えつつある県営住宅の建替を計画的に実施しているところです。

県営東浦住宅については、平成11年度から建替事業を進めてきましたが、今回その最終段階となる3街区の整備に着手することとしました。

整備にあたっては、老朽化した既存住棟等を、民間のノウハウを活用して低廉で良質なものをへ建替を行うとともに、住棟の高層集約化により創出された活用用地に地域ニーズに応じた施設導入を図ることにより、安心して活気ある住環境を効率的かつ円滑に整備することを目指しています。

このため、本事業においては、特定事業者が事業用地内において建替住棟等を整備するとともに、用地活用企業が民間施設等を整備することにより、県営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新と地域のまちづくりに貢献することを目的とします。

(5) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき、特定事業者が自らの提案をもとに施設の設計及び建設を行った後、県に施設の所有権を移転する方式（BT：Build Transfer）により整備を行う本体事業（特定事業）と、用地活用企業が民間施設等の整備を行う付帯事業を一体的に行うこととします。

(6) 本事業の対象となる施設

本事業の対象となる施設は以下の施設とします。

ア 整備対象施設

(ア) 県営住宅

(イ) 付帯施設等

- ・敷地内通路、緑道
- ・駐車場
- ・自転車置場
- ・児童遊園
- ・植栽植樹
- ・共用倉庫（県営住宅階段下）
- ・ごみ置場

- ・案内看板
- ・消防水利・消防活動空地
- ・電気室・受水槽・ポンプ室等

イ 解体・撤去施設

既存住棟等

(7) 事業範囲

事業者が実施する事業範囲は以下のとおりとします。

ア 事業計画の策定に関する業務

イ 県営住宅整備業務（本体事業）

(ア) 事前調査業務

- ・測量調査
- ・地質調査
- ・周辺家屋調査
- ・電波障害調査
- ・PCB含有調査
- ・アスベスト含有材など使用状況調査 等

(イ) 既存住棟等の解体撤去に関する業務

- ・既存住棟等の解体撤去に関する設計
- ・既存住棟等の解体撤去工事
- ・既存住棟等の解体撤去に関する工事監理 等

(ウ) 建替住棟等の整備に関する業務

- ・建替住棟等の基本設計・実施設計
- ・建替住棟等の建設工事
- ・建替住棟等の建設に関する工事監理
- ・設計・建設住宅性能評価の取得
- ・住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
- ・化学物質の室内濃度調査 等

(エ) その他県営住宅整備業務の実施に必要な業務

- ・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（開発協議含む）
- ・近隣対策・対応（地元説明会、周辺家屋補償、電波障害事後調査・対策等）
- ・完成確認、所有権の移転及び引渡し
- ・事業用地の確定測量・分筆登記
- ・2年等点検（瑕疵担保検査）の実施
- ・社会資本整備総合交付金申請関係書類の作成支援
- ・会計実地検査受検の支援
- ・その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

ウ 用地活用業務（付帯事業）

(8) 事業期間

本体事業の事業期間（建替住棟等の整備、既存住棟等の解体撤去、建替住棟等及び活任用

地の所有権移転及び引渡しが完了するまでの期間)は、平成30年3月から平成35年3月までの5年間とします。(このスケジュールより早期に事業を進める提案は可能とします。)

なお、付帯事業の事業期間は、活用用地の所有権移転登記をした日から、民間施設等の整備が完了するまでとしますが、最長10年間とします。

2 事業者の選定経過及び選定結果

事業者の募集及び選定の方法は、総合評価一般競争入札により実施しました。

平成29年12月8日に入札公告を行い、平成29年12月25日までに4つの応募グループから参加書類の提出があり、応募グループから提出された参加書類をもとに、県は入札説明書に記載する参加要件及び資格要件等の具備を確認しました。平成29年12月25日に入札を執行し、4つの応募グループから入札書が提出され、入札価格が予定価格の範囲内である2つの応募グループの事業提案書を受理しました。

県は、本事業を実施するにあたり、公正性、透明性及び客観性を確保して事業者を選定するために愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業に関する事業者選定委員会(以下「委員会」という。)を設置しました。委員会では、入札参加者から提出された提案書類について、事業者ヒアリングを行い、詳細に及ぶ質疑を行うなど、落札者決定基準等に基づき慎重な審査が行われました。

その結果、平成30年1月15日、徳倉建設グループ(企業名は委員会に伏して審査)を最優秀提案者に選定しました。

県は、委員会における審査結果の報告に基づき、平成30年1月23日に徳倉建設グループを落札者(落札金額及び落札者の構成は下表のとおり)として決定しました。

なお、本事業の委員会における検討経緯・評価内容は、別添のとおり「愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業審査講評」(別添資料2)としてまとめられ、平成30年2月14日に委員会より報告を受けています。

落札金額

	徳倉建設グループ
入札価格(税抜き)	4,010,000,000円
活用用地購入提案価格	764,870,000円

落札者の構成

落札者	構成企業名	役割分担
徳倉建設グループ	徳倉建設株式会社	代表企業
	株式会社岡田建築計画事務所	構成員
	株式会社七番組	構成員
	株式会社大進	構成員
	サーラ住宅株式会社	構成員
	社会福祉法人太陽	構成員