

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、愛知県営清水住宅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条の規定に基づき、客観的な評価の結果について、別添のとおり公表します。

令和3年12月10日

愛知県知事 大村 秀章

別添

愛知県営清水住宅P F I方式整備等事業

客観的な評価の結果

令和3年12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.....	3
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) 愛知県営清水住宅PFI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

愛知県営清水住宅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

県では、住生活基本法（平成18年法律第61号）の基本理念に則り、社会経済情勢の変化に的確に対応した良質な住宅の供給や地域の環境との調和に配慮した良好な住環境の形成、住宅の確保に特に配慮を要する者への居住の安定の確保等を目指した施策を実施しており、現在、更新期を迎えつつある県営住宅においても、こうした理念を踏まえた計画的な建替を進めているところです。

県営清水住宅については、平成21年度から建替事業を進めてきましたが、今回新たな住棟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、シンプルで機能的かつ耐用年数70年を前提とした、低廉で良質な住棟へ建替を行うとともに、住棟の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、特定事業者が県営住宅整備用地内において建替住棟等を整備するとともに、用地活用企業が地域に必要な民間施設等の整備を行う付帯事業を一体的に行うことにより、県営住宅ストックを安心して活気ある住環境へ効率的かつ円滑に更新し、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法に基づき実施し、特定事業者が自らの提案をもとに既存集会所等の解体撤去、建替住棟等の設計・建設等を行い、県に所有権を移転するBT（Build Transfer）方式により整備を行う本体事業（特定事業）と、提案に応じて、用地活用企業が民間施設等の整備（付帯事業）を行うものです。

(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) 建替住棟
- (イ) 建替集会所
- (ウ) 付帯施設等

- ・敷地内通路
- ・駐車場
- ・自転車置場
- ・児童遊園
- ・植栽植樹
- ・共用倉庫（建替住棟の階段下等）
- ・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 県営住宅整備業務（本体事業）

- (ア) 事業計画策定業務
- (イ) 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
 - ・その他上記業務を実施する上で必要な関連業務
- (ロ) 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
 - ・その他上記業務を実施する上で必要な関連業務
- (ハ) 建替住棟等の整備に関する業務
 - ・建替住棟等の基本設計及び実施設計
 - ・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
 - ・設計住宅性能評価及び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測定
 - ・その他上記業務を実施する上で必要な関連業務
- (ニ) その他の業務

- ・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
- ・地元説明会、周辺家屋補償、電波障害事後調査及び対策等の近隣対策及び対応
- ・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
- ・契約不適合検査の実施
- ・社会資本整備総合交付金申請関係書類の作成支援
- ・会計実地検査の支援
- ・事後評価への協力
- ・その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

イ 用地活用業務（付帯事業）

用地活用企業は、県から活用用地を取得し、自らの事業として民間施設等の整備を行う。

活用用地の取得は、当該用地に立地する既存住棟等の解体撤去が完了し、県が行う行政財産から普通財産への変更手続き完了後に行う。その際、土地の売買については県と用地活用企業との間で別途売買契約を取り交わすこととする。

なお、活用用地取得の対価は、入札時に事業者から提案された活用用地の購入価格を地価公示価格の変動に基づき補正したものとす。具体的な用地活用業務については、建替住棟等整備後速やかに実施することを基本として、事業提案書に基づき、活用用地の譲渡時期等を別途協議することとする

（８）事業期間

本事業のうち、建替住棟等の整備、所有権移転及び引渡し、既存住棟等の解体撤去が完了するまでの期間は、令和３年１２月から令和８年１２月までとします。

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。

令和３年６月３０日に入札公告を行い、令和３年８月１０日までに１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。

令和３年９月２２日に入札を執行し、１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ったため、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清水住宅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、令和３年１０月１６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、令和３年１０月２６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次ページの表のとおり）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「愛知県営清水住宅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、令和3年12月7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）	1,335,950,000 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 (建設業務担当)
	東浦土建株式会社	構成員 (建設業務担当)
	株式会社岡田建築計画事務所	構成員 (設計・工事監理業務担当)
	サーラ住宅株式会社	構成員 (用地活用業務担当)
	一般社団法人エル・グランマ	構成員 (用地活用業務担当)