

県営上安住宅（仮称）整備事業に係る
優先交渉権者等の決定について

平成15年1月

広島県

優先交渉権者等の決定

平成15年1月10日付けで県営上安住宅(仮称)整備事業事業者選定審査委員会からの審査結果の報告を受け、県営上安住宅(仮称)整備事業に係る優先交渉権者及び次順位交渉権者を次のとおり決定する。

1 優先交渉権者

代表構成員：三井物産株式会社中国支社

構 成 員：合同産業株式会社
社会福祉法人慈光会
株式会社フタバ図書
株式会社フジタ広島支店

2 次順位交渉権者

代表構成員：株式会社大林組広島支店

構 成 員：株式会社村田相互設計
株式会社合人社計画研究所
積水ハウス株式会社

3 県営上安住宅(仮称)整備事業事業者選定審査委員会からの報告書

平成15年1月10日付けで県営上安住宅(仮称)整備事業事業者選定審査委員会から受けた審査結果報告書は、次のとおりである。

平成15年1月10日

広島県知事 藤田雄山 様

県営上安住宅(仮称)整備事業事業者選定審査委員会

| | |
|------|-------|
| 委員長 | 住田昌二 |
| 副委員長 | 森保洋之 |
| 委員 | 有信小枝子 |
| 委員 | 二國則昭 |
| 委員 | 松本浩 |
| 委員 | 宮ヶ原光正 |
| 委員 | 若井具宜 |

県営上安住宅(仮称)整備事業に係る応募提案の審査
及び応募者選定結果について

県営上安住宅(仮称)整備事業に係る応募提案について、厳正な審査の結果、次のとおり最優秀提案応募者及び優秀提案応募者(次点)を選定したので報告します。

第1 審査方法

応募者の提案について、資格、価格及び基本的事項の適格審査を行い、各条件を満たしたのについて、定性的事項及び定量的事項の審査を行い、その得点合計で最優秀提案応募者と優秀提案応募者(次点)を選定した。

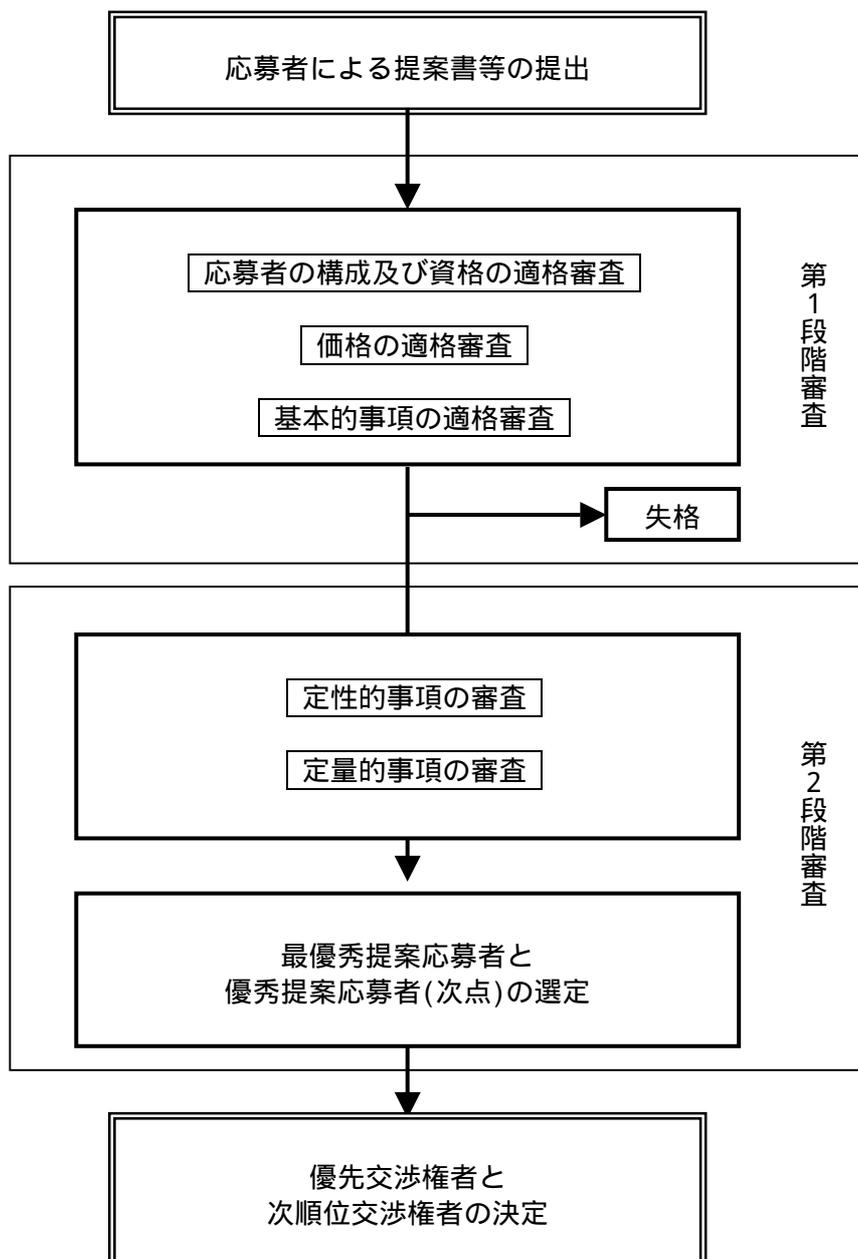
第2 審査委員会の開催経緯

- 第1回 平成14年7月24日：事業概要、審査委員会委員長等の選任、審査基準の検討等
- 第2回 平成14年8月19日：審査基準の検討・決定等
- 第3回 平成14年12月6日：現地視察、応募者によるプレゼンテーション、応募者の構成及び資格の適格審査、価格の適格審査、基本的事項の適格審査、定性的事項の審査
- 第4回 平成14年12月24日：定性的事項の審査、定量的事項の審査、最優秀提案応募者

等の選定，報告書案の作成
第5回 平成15年 1月10日：報告書の決定
審査結果の報告

第3 審査の進め方

審査は，次のとおり2段階に分けて実施した。



第4 審査結果

(1) 応募状況

4 グループの応募者から提案があった。各グループ名及び構成員は次の表のとおり。

| グループ | 代表構成員 | 構成員 |
|------|----------------|--|
| 1 | 株式会社共立 | 出江建築事務所株式会社 共立建物管理株式会社 株式会社朝日コーヒーショップ 株式会社フレスタ 社会福祉法人広島良城会 株式会社共立ハウジング 株式会社山陽ビル 株式会社奥田建築事務所 |
| 2 | 株式会社大林組広島支店 | 株式会社村田相互設計 株式会社合人社計画研究所 積水ハウス株式会社 |
| 3 | 前田建設工業株式会社中国支店 | 社会福祉法人アイジエール学園福祉会 中電技術コンサルタント株式会社 互光建物管理株式会社広島支店 医療法人社団アイジエール医療会 |
| 4 | 三井物産株式会社中国支社 | 合同産業株式会社 社会福祉法人慈光会 株式会社フタバ図書 株式会社フジタ広島支店 |

(2) 第1段階審査の結果

第1段階審査では、応募者の構成及び資格、価格並びに基本的事項の適格について審査を行った。審査の結果は、次のとおりとなり、全グループが、次の第2段階審査へ進むこととなった。

なお、審査の中立性・公平性を保つため、審査が完了するまで応募者名を明らかにしないで、グループ1、グループ2、グループ3及びグループ4として審査した。

(ア) 応募者の構成及び資格の適格審査

全てのグループについて、募集要項等の応募者の構成及び資格に関する要件を満たしていることを確認した。

(イ) 価格の適格審査

全てのグループについて、応募者の提案した宅地造成工事の費用が県が示す予定価格以下であること、応募者の提案した県営住宅買取価格が県の示す上限価格以下であること並びに応募者の提案した民間施設部分の土地の賃料単価及び保証金並びに譲

渡単価が県の示す額以上であることを確認した。

(ウ) 基本的事項の適格審査

全てのグループについて、審査基準に定める必須条件を満たしていること及び建築基準法上の規定などの法規制に対して、重大(致命的)な不適合箇所がないことを確認した。

(3) 第2段階審査の結果

第2段階審査では、定性的事項と定量的事項について審査を行った。

審査の中立性・公平性を保つため、第1段階審査と同様の方法で応募者名を明らかにしないで審査した。また、定性的事項の審査に定量的事項の結果が影響を及ぼさないよう、最初に定性的事項を審査し、定性的事項の審査終了後に定量的事項を審査した。

定性的事項の審査については、各審査項目毎に5段階評価を行い、審査委員会としての得点を決定した。提案内容については、社会福祉施設を中心とする案と分譲住宅を中心とする案となっており、前者が上位グループに、後者が下位グループにと得点が二分された。

また、定量的事項の審査については、土地の利用価格・利用効率により、点数差が大きく開くことになった。

結果としては、「県営上安住宅(仮称)整備事業事業者選定審査委員会における事業者選定審査結果一覧表」のとおり、定量的事項及び定性的事項共に同一のグループが最高点を取得することとなり、最優秀提案応募者となった。優秀提案応募者(次点)については、定量的事項の得点が大きく影響した結果となった。

県営上安住宅(仮称)整備事業事業者選定審査委員会における
事業者選定審査結果一覧表

| | グループ 1 | グループ 2 | グループ 3 | グループ 4 |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| 定性的事項の審査 | 26.0 | 26.0 | 30.0 | 32.0 |
| 定量的事項の審査 | 38.3 | 53.8 | 26.6 | 60.0 |
| 合計 | 64.3 | 79.8 | 56.6 | 92.0 |

(ア) 定性的事項の審査

各グループの定性的事項の審査でのポイントは、次のとおりである。

グループ1

- ・ 社会福祉施設や商業施設を配置し、北側宅地を戸建て住宅用地として低層利用することは評価される。しかしながら、中心部の宅地を県営住宅第2期用地として相当期間空地にしておくことについては評価しがたい。また、県営住宅第1期分の建築物の高さに関しては、背後地の低層住宅地との関係に、もう少し配慮が必要と思われる。
- ・ 県営住宅の計画については、住戸内間仕切りの変更の容易性の確保、維持管理への対応、高齢化社会に対応した照明器具等のワイド型スイッチなど良く検討されているが、集会所の位置などには不十分な部分が見られる。
- ・ 事業実施の確実性の面からは、実績、体制等から見て概ね支障はないと思われるが、本地域における戸建て住宅に対する社会的需要は、他の提案施設と比べて相対的にやや低いものと思われる。
- ・ 総合的な観点から見ると、様々な用途を取り込み複合的な街づくりを目指したものと思われるが、多くの用途を取り込んだことにより地区の統一的なコンセプトが感じづらい面がある。

グループ2

- ・ 県営住宅の高層化と北側宅地を低層利用による土地利用の明快さは評価される。しかしながら、住宅用途に特化した土地利用や、県道広島豊平線沿いの宅地を県営住宅第2期用地として相当期間空地にしておくことについては評価しがたい。
- ・ 県営住宅の計画については、住戸規模変更の容易性の確保、照明器具等のワイド型スイッチの使用、維持管理への対応など良く検討されており、高く評価される。
- ・ 事業実施の確実性の面からは、実績、体制等から見て特段支障はないと思われるが、本地域における戸建て住宅に対する社会的需要は、他の提案施設と比べて相対的に低いものと思われる。
- ・ 総合的な観点から見ると、住宅を供給するという点においては極めて明快な提案であるが、開発用地活用の社会性を考えると、社会的に有効な土地利用という観点からは評価しがたい部分がある。

グループ3

- ・ 社会福祉施設に加え合築方式の医療施設を導入することや、北側の宅地を低層県営住宅用地として利用することによる周辺環境への配慮などについて、高く評価される。
- ・ 県営住宅の計画については、住戸内間仕切りの変更の容易性の確保、維持管理への対応、EVの機械レスタイプの採用によるイニシャルコスト縮減など良く検討されているが、集会所の位置や合築における区分の明快さには不十分な部分が見られる。
- ・ 事業実施の確実性の面からは、実績、体制等から見て特段支障はないと思われ、また、社会福祉施設等の民間施設に対する社会的需要も高いものと思われる。
- ・ 総合的な観点から見ると、高齢化社会に対応して社会福祉施設と医療施設を配置したバランスの良い計画である。高層と低層をバランス良く配置し、景観に考慮した計画である点も評価される。

グループ4

- ・ 社会福祉施設を中心とした民間施設の用途設定・計画の完成度合い、イベント広場等の地区全体のコミュニティ形成の工夫、高低差を利用した住棟等の配置構成などについて、非常に高く評価される。しかし、県営住宅第2期の建築物の高さに関しては、背後地の低層住宅地との関係に、もう少し配慮が必要と思われる。
- ・ 県営住宅の計画については、住戸規模変更の容易性の確保、多機能型外部設備シャフトの採用など維持管理への対応、また情報インフラ増設にも容易に対応できる工夫、ワイド型スイッチの使用など良く検討されており、高く評価される。しかし、県営住宅第2期の一部を託児所及び集会所等の上層階に増築することから、県営住宅第2期工事における施工計画上の面から安全性の確保の問題、工事期間の長期化などが懸念される。
- ・ 事業実施の確実性の面からは、実績、体制等から見て特段支障はないと思われ、また、社会福祉施設等の民間施設に対する社会的需要も高いものと思われる。
- ・ 総合的な観点から見ると、高齢化社会に対応して社会福祉施設を中心とした土地利用のバランス、公共性・社会性への配慮の観点で高く評価される。また、住棟や施設・機能の設定と配置構成等のバランスが良く、対象敷地全体の中心性を演出するイベント広場、集会所などの設定も効果的である。
- ・ なお、審議の過程において、コミュニティ空間の運営上や北側宅地の高

度利用について議論があったが、それらを加味しても、全体として、最高得点となったものである。

各審査項目毎の審査結果は、別紙1のとおり。

(イ) 定量的事項の審査

定量的事項の審査については、審査基準で定められた方法に従い、応募者の提案した県営住宅の買取価格、宅地造成工事費並びに開発用地の貸付料及び譲渡金額を合計し、得点を決定した。

県営住宅の買取価格、宅地造成工事費の変更提案額を支出とし、開発用地による譲渡換算額を収入として、これらを合計した結果、別紙2のとおりグループ4が換算額合計約 2億4千万円で最も高得点(60点)となり、以下、グループ2が換算額合計約 4億2千万円(53.8点)、グループ1が換算額合計約 8億6千万円(38.3点)、グループ3が換算額合計約 11億9千万円(26.6点)となった。

【注意】「」印は、マイナスを示す。

(4) 最優秀提案応募者及び優秀提案応募者(次点)の選定

審査委員会では、第2段階審査(定性的事項及び定量的事項の審査)の結果により、得点の合計が最も高い、グループ4を最優秀提案応募者、第2位のグループ2を優秀提案応募者(次点)として選定した。

(ア) 最優秀提案応募者

代表構成員：三井物産株式会社中国支社

構 成 員：合同産業株式会社

社会福祉法人慈光会

株式会社フタバ図書

株式会社フジタ広島支店

(イ) 優秀提案応募者(次点)

代表構成員：株式会社大林組広島支店

構 成 員：株式会社村田相互設計

株式会社合人社計画研究所

積水ハウス株式会社

(5) 最優秀提案応募者の提案概要

(ア) 県営住宅の概要

【県営住宅第1期】

- ・計画戸数：110戸
- ・構造及び階数：鉄筋コンクリート造10階建て
- ・延べ床面積：7,950.98㎡(民間施設の合築する部分を含む。)
- ・建築面積：1,688.66㎡(民間施設の合築する部分を含む。)

【県営住宅第2期】

- ・計画戸数：74戸, 66戸
- ・構造及び階数：鉄筋コンクリート造10階建て(県営住宅第1期を増築)
鉄筋コンクリート造7階建て
- ・延べ床面積：13,462.53㎡(県営住宅第1期分を含む。)
4,606.16㎡
- ・建築面積：2,621.95㎡(県営住宅第1期分を含む。)
942.94㎡

(イ) 県営住宅の外観透視図

別紙3

(ウ) 民間施設の概要

- ・特別養護老人ホーム, ケアハウス, ディサービス, グループホーム
- ・託児所
- ・書籍販売及びビデオCDレンタル事業

(エ) 土地利用計画図

別紙3

(オ) 県営住宅の買取価格

1,161,300千円

(カ) 宅地造成工事費

309,750千円

(キ) 開発用地の利用形態及び貸付料年額又は譲渡金額

別紙2を参照

(6) 優秀提案応募者(次点)の提案概要

(ア) 県営住宅の概要

【県営住宅第1期】

- ・ 計 画 戸 数 : 1 1 0 戸
- ・ 構造及び階数 : 鉄筋コンクリート造 1 0 階建て
- ・ 延 べ 床 面 積 : 7, 8 2 7. 4 9 m²
- ・ 建 築 面 積 : 1, 2 6 2. 0 9 m²

【県営住宅第2期】

- ・ 計 画 戸 数 : 6 0 戸 , 3 6 戸 , 4 4 戸
- ・ 構造及び階数 : 鉄筋コンクリート造 9 階建て
鉄筋コンクリート造 6 階建て
鉄筋コンクリート造 6 階建て
- ・ 延 べ 床 面 積 : 5, 3 0 1. 0 4 m²
2, 5 0 7. 4 8 m²
3, 1 3 3. 3 2 m²
- ・ 建 築 面 積 : 1, 0 3 9. 7 9 m²
5 6 2. 8 9 m²
6 5 5. 4 2 m²

(イ) 県営住宅の外観透視図

別紙 4

(ウ) 民間施設の概要

- ・ 戸建分譲

(工) 土地利用計画図

別紙 4

(才) 県営住宅の買取価格

1, 1 4 7, 6 4 6 千円

(力) 宅地造成工事費

2 7 1, 2 5 0 千円

(キ) 開発用地の利用形態及び貸付料年額又は譲渡金額

別紙 2 を参照

(7) 審査結果の総評

本事業は、公営住宅整備に関わる全国初のPFI事業であるとともに、広島県内初のPFI事業である。

公営住宅の整備及び維持管理に加え、1ha以上の用地を民間が活用することを求めた事業であり、事業参加については、多くの困難が予想されたにも関わらず、4つのグループの提案が提出され、応募者の熱意に敬意を表したい。いずれの提案についても、募集要項の意を汲んだすばらしい提案であり、審査委員会としては、優劣の判断が難しいものとなった。

各提案とも、本地区の立地を勘案し、相応しい街づくりを計画されており、福祉施設から商業施設、住宅と幅広い提案がされ、今後の街づくりの手本となる計画であり、PFI導入の目的である民間活用という趣旨が最大に活かされたものであった。

平成14年11月29日に応募提案を受け付けて以来、審査委員会では、慎重に審査を重ねた結果、三井物産株式会社中国支社が代表構成員であるグループ4を最優秀提案応募者として、また株式会社大林組広島支店が代表構成員であるグループ2を優秀提案応募者(次点)として選定した。

最優秀提案応募者となった三井物産株式会社中国支社のグループの提案は、社会福祉施設を中心とする民間施設の計画の完成度が高く、また全体の土地利用計画のバランス、公共性・社会性への配慮の観点で高く評価され、定性的事項の評価で最高点を獲得するとともに、定量的事項の審査でも最高点を獲得した。

優秀提案応募者(次点)となった株式会社大林組広島支店のグループの提案は、県営住宅の計画では高い評価を得たものの、土地利用計画では評価は低いものとなり、定性的事項全体の評価では低いものとなった。しかし、定量的事項の評価結果と総合した結果、総合で次点となった。

その他の提案も、秀でた点も多く、甲乙つけがたいものであり、今後の広島県内での公営住宅整備及び街づくりのモデルとして本提案が活かされていくことが期待される。