

「高井県営住宅整備等事業」の落札者の決定について

高井県営住宅整備等事業における落札者を決定しましたので、「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8条第1項の規定に基づき、客観的な評価結果と併せ、ここに公表します。

平成18年9月14日

山口県知事 二井 関 成

1 事業概要

1 - 1 事業名称

高井県営住宅整備等事業

1 - 2 事業場所

山口県防府市大字高井字砂走り 8 0 8 番 2 外 (高井団地東ブロック)

1 - 3 事業に供される公共施設の種類

県営住宅

1 - 4 公共施設の管理者の名称

山口県知事 二井 関成

1 - 5 事業目的

高井団地は、昭和 4 5 年から昭和 5 1 年にかけて建設された準耐火構造 2 階建て県営住宅の団地であったが、住戸の狭小、老朽化により居住環境を改善する必要が生じ、平成 1 1 年度から北ブロック、西ブロックで順次建替を進め、居住環境の適正化を図ってきた。

本事業は、今般、東ブロックの建替に当たり、民間の資金・ノウハウをより効果的に活用できる P F I 手法を採用することで、効率的な県営住宅の整備、維持管理に加え、敷地の有効活用による新たなサービスの提供を図ることを目的とするものであり、特に以下の事項を重要と考えている。

(1) 低廉かつ良質な県営住宅の提供、地域づくりに資する新たなサービスの提供

本事業の実施に当たっては、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより、コスト縮減が図られた良質な県営住宅の提供に併せ、建替に伴い生じる余剰用地を活用し、地域づくりに資する新たなサービスが提供されること。

(2) 県内経済の活性化等

本事業は県が実施する公共事業であることから、事業実施に当たっては県内経済への貢献がなされるよう配慮が行われるとともに、県内事業者の積極的、主体的な事業参画が図られること。

(3) 良好な居住環境の創出

事業計画地は良好な居住環境を有する地域であることから、建築デザインや緑地の配置などに配慮した周辺環境と調和した施設の整備が図られるとともに、住民が安全に安心して暮らせる住環境が創出されること。

1 - 6 事業の範囲

事業の範囲は以下の業務及びその関連業務とする。

(1) 県営住宅整備業務

県営住宅整備業務は、事業用地となる敷地内に県営住宅 1 3 6 戸の設計及び建設 (3 期に分けて建設) に伴う次の業務を行う。

ア 設計に関する業務

- ・基本設計
- ・実施設計

イ 建設に関する業務

- ・県営住宅の建設（屋外付帯施設を含む。）

ウ 工事監理に関する業務

- ・建設に係る工事監理

エ 関連整備業務

- ・周辺道路の整備（道路整備を行う上で必要となる一切の業務を含む。）

オ その他の業務

- ・地形調査
- ・地質調査
- ・敷地周辺の供給処理施設（電気、電話、ガス、上水道、下水道等）調査及び諸官庁協議・申請
- ・県営住宅用地及び周辺地域の電波障害調査・対策（建設中、建設後含む。）
- ・地域住宅交付金申請書類等の作成支援
- ・近隣住民への計画説明、調整
- ・関係法令等の申請、許認可の手続き（建築基準法、消防法等）
- ・建設に伴う近隣対応
- ・室内空气中化学物質濃度調査

カ その他上記業務を実施する上で必要となる関連業務

（２）県営住宅維持管理業務

県営住宅維持管理業務は、整備した県営住宅 1 3 6 戸に、既存高井県営住宅（既に整備済みの高井団地北ブロック及び西ブロック） 2 1 3 戸を加えた 3 4 9 戸に係る次の保守管理業務を行う。

- ア エレベーター保守管理業務
- イ 消防設備等保守管理業務

（３）付帯事業

付帯事業は、付帯事業用地の範囲において、付帯事業に関する提案を上記（１）及び（２）の業務に併せて行う。

なお、次に示す事業については不可とする。

- ・建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（ほ）項に掲げる建築物による事業
- ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条に規定する営業に該当する事業
- ・墓地、納骨堂、火葬場
- ・その他、公序良俗に反する事業又は周辺環境を著しく乱す恐れのある事業

ア 付帯事業の事業形態

付帯事業は、付帯事業を実施する企業（以下「付帯事業実施企業」という。）が、提案内容に応じて付帯事業用地を県から取得若しくは賃借又は借地権設定することにより、自らの責任において独立採算により実施するものとする。

イ 付帯事業の業種

付帯事業の業種は、提案する土地利用形態（土地の取得若しくは賃借又は借地権設定）に沿った事業内容とすること。

なお、付帯事業として県が実施を想定する施設は次のとおりである。

- (ア) 社会福祉施設等
- (イ) 店舗
- (ロ) 事務所
- (イ) 住宅（住宅用地としての分譲も含む。）
- (オ) 駐車場
- (カ) その他、地域の活性化や住民の利便性向上に資する施設

1 - 7 P F I事業者の収入

県は、県営住宅整備等事業において、P F I事業者が提供するサービスに対し、県がP F I事業者と締結するP F I事業に係る契約書に定めるサービスの対価を本施設の引渡し時から事業期間終了時までの間、定期的に支払う。サービスの対価は、P F I事業者が実施する県営住宅整備業務の対価及び県営住宅維持管理業務の対価からなる。

1 - 8 付帯事業実施企業の収入

付帯事業に伴う収入は、付帯事業実施企業の収入となる。

1 - 9 事業方式

本事業は、P F I法に基づき実施するものとし、P F I事業者は県営住宅整備等事業につき自らの提案をもとに本施設の設計・建設を行った後、県に所有権を移転し、その上で維持管理業務を実施する方式、いわゆるB T O（Build Transfer Operate）方式とする。

1 - 1 0 事業期間

事業期間は、事業契約締結の日から平成40年度末までの期間とする。

1 - 1 1 事業の実施

落札者となった入札参加者は、特別目的会社を山口県内に設立の上、事業契約を締結し、事業を実施する。

2 落札者決定までの経緯等

2 - 1 落札者決定までの経緯

本事業における、入札公告から落札者決定までの主な経過は、以下のとおりである。

<入札公告から落札者決定までの主な経過>

日 程	内 容
平成18年4月 4日	入札公告及び入札説明書等の公表
平成18年4月12日	入札説明会
平成18年4月13日 ～4月21日	参考図面の閲覧
平成18年4月19日 ～4月21日	入札説明書等に係る質問の受付
平成18年5月 9日	入札説明書等に係る質問への回答（入札説明書、様式集、要求水準書関係）
平成18年5月10日 ～5月12日	参加資格要件に係る個別質問の受付
平成18年5月19日	参加資格要件に係る個別質問への回答
平成18年5月25日	入札説明書等に係る質問への回答（基本協定書（案）、事業契約書（案）関係）
平成18年6月 5日 ～6月 6日	入札参加表明書及び資格審査申請書類の受付
平成18年6月14日	資格審査結果の通知
平成18年7月10日	入札及び開札
平成18年7月 中旬 ～9月 初旬	入札提案書の審査
平成18年9月14日	落札者の決定

2 - 2 選定委員会

総合評価一般競争入札方式により落札者を決定するに当たり、学識経験者等で構成された防府・高井県営住宅東ブロックPFI事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）が、落札者決定基準に基づき審査を行い、最優秀入札提案を選定した。選定委員会の構成は、以下のとおりである。

<選定委員会の構成>

	氏 名	役 職 等	専門分野
委員長	吉村 弘	山口大学名誉教授 北九州市立大学大学院教授	地域経済論
委員 (五十音順)	河田 格	日本政策投資銀行中国支店企画調査課 調査役	金融・PFI
	中山 修身	弁護士	法律
	前田 哲男	山口県立大学教授	住環境デザイン
	村越 千幸子	一級建築士	建築設計

3 落札者の決定

3 - 1 入札参加者

本事業において入札提案のあった入札参加者は、以下のとおりである。

<入札参加者> (五十音順)

入札参加グループ名	代表企業	構 成 員
協和興産グループ	株式会社協和興産	協和建設工業株式会社 株式会社ロ-リ-コーポレーション 東光電設株式会社 株式会社安原設備工業 株式会社塩見 富士商株式会社 中央設計株式会社
山陽建設工業グループ	山陽建設工業株式会社	成長建設株式会社 株式会社土井工務店 成長機電株式会社 株式会社三和設備工業 中電技術コンサルタント株式会社
サヨ-コンサルtantグループ	サヨ-コンサルtant株式会社	大栄建設株式会社 塚原建設株式会社 株式会社高砂工務店 前村電気工事株式会社 株式会社白上水道 株式会社大建設設計福岡事務所 山口防災工業株式会社
安成工務店グループ	株式会社安成工務店	株式会社友田組 福永建設株式会社 和田電機株式会社 株式会社新ホーム 株式会社美建築設計事務所 株式会社原弘産 P F I イング-エスト-メント 復建調査設計株式会社山口支社
洋林建設グループ	洋林建設株式会社	澤田建設株式会社 大海電機株式会社 桂工業株式会社 大旗連合建築設計株式会社 株式会社笹戸建築事務所 株式会社ゼクタ

3 - 2 落札者の決定

県は、選定委員会による最優秀入札提案の選定結果を踏まえ、以下の者を落札者として決定した。

なお、選定委員会の審査の詳細については、選定委員会による審査講評に示すとおりである。

また、落札者の提案概要については、別添資料に示すとおりである。

< 落 札 者 > 協和興産グループ

< 代 表 企 業 > 株式会社協和興産（コンサルタント業務、マネジメント業務）

< 構 成 員 > 設計企業：株式会社塩見
建設企業

建築企業：協和建設工業株式会社

株式会社ロータリーコーポレーション

電気企業：東光電設株式会社

機械企業：株式会社安原設備工業

保守管理企業：富士商株式会社

その他企業：中央設計株式会社（コンサルタント業務）

< 構成員以外 > 保守管理企業：株式会社日立ビルシステム中国支社
日本エレベーター製造株式会社広島営業所
付帯事業実施企業：株式会社サンマート

< 落 札 価 格 >（税込）

県営住宅整備等事業：1,985,517,850円

付帯事業用地の賃借料総額：82,315,335円

< V F M > 約17.1%

本事業のうち、県営住宅整備等事業に関して、県が従来手法により実施する場合と、上記落札価格に基づきPFI手法により実施する場合の県の財政負担額について、現在価値換算額の比較により算出した。

(別添資料)

高井県営住宅整備等事業における落札者の提案概要

・ 施設計画の概要

	1期	2期	3期	計
戸数	48戸	48戸	40戸	136戸
階数	6階	6階	4階	
建築面積	608.76 m ²	618.56 m ²	732.56 m ²	1,959.88 m ²
延床面積	2,999.43 m ²	3,061.71 m ²	2,445.41 m ²	8,506.55 m ²
付帯事業の業種	食品スーパー(サンマート)			

・ 配置図



・ 透視図

