

徳島県は、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7条第1項の規定により、徳島県県営住宅集約化PFI事業の民間事業者を選定したので、同法第8条第1項の規定により客観的な評価結果を次のとおり公表します。

平成25年3月14日

徳島県知事 飯泉 嘉門

徳島県県営住宅集約化PFI事業

審査結果及び評価

平成25年3月14日

徳 島 県

1 事業概要

(1) 事業名称

徳島県県営住宅集約化 PFI 事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業の範囲

① 県営住宅整備等事業

ア 県営住宅整備業務

- (ア) 事前調査業務（埋蔵文化財調査は不要）
- (イ) 設計に関する業務（基本設計・実施設計）
- (ウ) 解体撤去に関する業務（既存県営住宅（万代町団地）の解体撤去）
- (エ) 建設に関する業務（屋外付帯施設を含む。）
- (オ) 工事監理に関する業務
- (カ) 近隣対応対策
- (キ) その他の業務
- (ク) その他上記業務を実施するうえで必要となる関連業務

イ 移転支援業務

- (ア) 入居申込書受付業務
- (イ) 住戸抽選会の実施及び入居者決定業務の支援業務
- (ウ) 入居手続き及び移転確認業務
- (エ) 移転日調整等業務

ウ 県営住宅維持管理業務

- (ア) 県営住宅の入居者の募集に関する業務
- (イ) 県営住宅の家賃に関する業務
- (ウ) 入居者の保管義務に関する業務
- (エ) 県営住宅の維持修繕に関する業務
- (オ) 県営住宅の保守点検管理に関する業務
- (カ) 県営住宅の駐車場管理に関する業務
- (キ) 県営住宅の退去に関する業務
- (ク) 収入超過者及び高額所得者に関する業務
- (ケ) 不適正入居者に関する指導事務
- (コ) 法律・条例等の改正に関する業務
- (サ) 引渡し時に関する業務
- (シ) その他県営住宅の管理運営に関する業務

② 福祉施設等事業

ア サービス付き高齢者向け住宅事業

イ 福祉施設運営事業

③ 付帯事業

ア 利便施設運営事業

2 審査方法等

(1) 選定方法

本事業を実施するPFI事業者の選定に当たっては、入札価格及び提案書の内容により総合評価した提案審査結果に基づき落札者を決定する総合評価一般競争入札方式を採用した。

(2) 審査体制

本事業を実施するPFI事業者の選定等に係る審査を行うに当たり、公平性及び透明性を確保するとともに客観的な評価等を行うため、学識経験者等で構成される「県営住宅集約化PFI事業に係る事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置した。

選定委員は、次のとおりである。

委員長	山中 英生	(徳島大学大学院教授)
副委員長	佐藤 幸好	(社団法人徳島県建築士会 会長)
委員	後藤田芳志	(弁護士)
	鈴木亜佐美	(弁護士)
	佐田久幸子	(社団法人徳島県建築士会 女性部会 元部長)
	伊勢 悦子	(徳島県民生児童委員協議会 会長)
	斎藤 秀人	(一般社団法人徳島新聞社 理事編集局長)
	小池 静恵	(税理士)

(参考) 選定委員会の開催状況は次のとおりである。

開催日	開催日・内容
第1回	開催日 平成23年12月26日 内 容 実施方針、要求水準書(案)の検討他
第2回	開催日 平成24年1月18日 内 容 落札者決定基準(案)の検討他
第3回	開催日 平成24年5月25日 内 容 落札者決定基準(案)、提案書採点方法等の検討他
第4回	開催日 平成24年9月27日 内 容 事業者ヒアリング聴取事項の検討他
第5回	開催日 平成24年10月9日 内 容 事業者ヒアリング、提案書に係る意見交換他
第6回	開催日 平成24年10月16日 内 容 提案審査、最優秀入札提案の選定

(3) 審査の手順

① 審査の方法

最優秀入札提案を選定するための審査の方法は、入札参加者等の備えるべき参加資格要件に関する「資格審査」と、入札参加者からの入札提案の内容に関する「提案審査」による2段階で実施した。

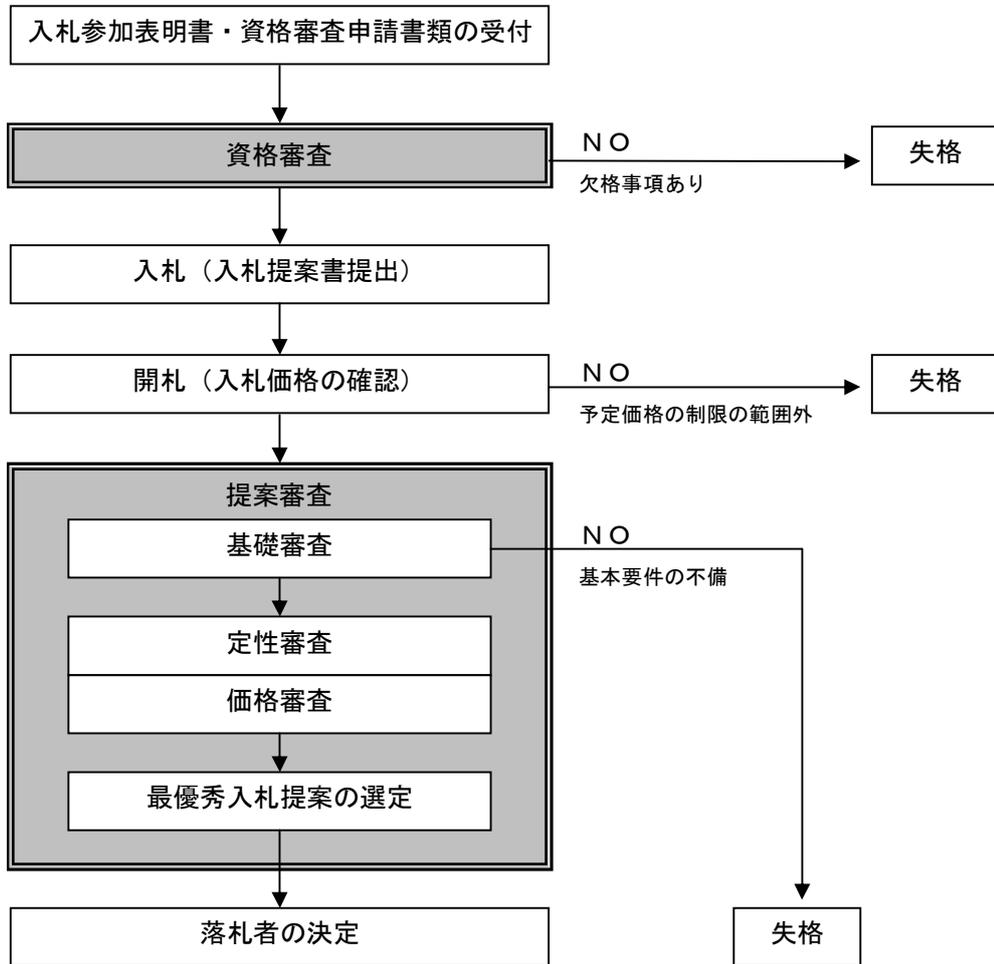
資格審査は、入札参加表明を行った者の参加資格要件の適格性を審査するために行い、その結果については、提案審査には持ち越さないこととした。

提案審査は、資格審査を通過した者から入札により提出された入札提案書を対象とし、入札価格の確認及び基礎審査を経て適格とされた提案について、提案書の内容の定性的な評価(以下「定性審査」という。)により定性評価点、入札価格の定量的な評価(以下「価

格審査」という。)により価格評価点を算出し、それらの合計点(以下「総合評価点」という。)の最高点を獲得した提案を最優秀入札提案として選定した。

$$\text{総合評価点} = \text{定性評価点} + \text{価格評価点}$$

② 審査フロー



3 審査経過と結果

(1) 資格審査

平成24年8月10日までに、次の6グループから、参加表明書及び入札参加資格確認申請書が提出され、県は、6グループが参加資格を有していることを確認した。

グループ名	代表企業	構成企業	協力企業
高亜リアルティグループ 「受付番号17」	(株)高亜リアルティ	中四国PFIマネジメント(株)四国支店、(株)姫野組、(株)中道組、中筋建工(株)、(株)ビオトープ、田村電設(株)、四国管制工業(株)	医療法人明和会、(有)双葉、(株)アイ・エフ建築設計研究所、(株)野々瀬建築都市設計事務所、日本PFIインベストメント(株)、(株)渡辺不動産、医療法人いちえ会
三菱UFJリースグループ 「受付番号25」	三菱UFJリース(株)	太平ビルサービス(株)	(株)竹中工務店、(株)大建設大阪事務所、(株)北島組、佐々木建設(株)、医療法人ひまわり会
四電工グループ 「受付番号39」	(株)四電工徳島支店	西松建設(株)四国支店、シティ・ハウジング(株)、三菱電機ビルテクノサービス(株)四国支社、井上建設(株)、(株)吉岡組、(株)司工務店、大久保産業(株)、(株)宮建築設計	(株)アール・アイ・エー大阪支社、医療法人倚山会、大塚食品(株)
大鉄工業グループ 「受付番号44」	大鉄工業(株)四国支店	(株)北島建設、(株)坂本工務店、平山建設(株)、三笠電機(株)、三晃産業(株)、東和工業(株)、総合ビル・メンテナンス(株)、徳島パブリック・ビジネス(株)	(株)石本建築事務所、(有)中川建築デザイン室、(株)エーシーイ設計、医療法人平成博愛会
大林組グループ 「受付番号56」	(株)大林組四国支店	日本管財(株)	(株)西田設計、明星土地(有)、(株)賃貸住宅サービス、医療法人凌雲会、社会福祉法人凌雲福祉会
NIPPO徳島統括事業所グループ 「受付番号73」	(株)NIPPO徳島統括事業所	(株)アズマ建設、(株)第一ビルサービス	(株)坂倉建築研究所大阪事務所、(株)吉崎設備工業、那賀川電機(株)、和泉電気工事(株)、(株)クレア、医療法人松岡会、(株)トリート、(株)しゅぎメディカル

(2) 入札価格確認

県は、県営住宅整備等事業に対する入札参加者6グループ全ての入札価格が、県の設定する予定価格の制限の範囲内であることを確認した。

(3) 提案審査

① 基礎審査

基礎審査においては、県は、入札参加者6グループの全てが、「落札者決定基準」に定めた基本要件を満たしていることを確認した。

② 定性審査

定性審査は、提案書等に記載された内容について、選定委員会が「落札者決定基準」に定めた審査項目ごとに、評価の視点に基づき評価、加点を行い、定性評価点を算出した。

定性審査においては、評価を客観的に行う観点から、グループ名を「受付番号17」「受付番号25」「受付番号39」「受付番号44」「受付番号56」「受付番号73」とし、代表企業、構成企業及び協力企業の名は伏せて行った。

③ 価格審査

価格審査は、県が「落札者決定基準」において定めた計算式に基づき、価格評価点を算出した。また、価格評価点は、小数点第3位以下を四捨五入し、小数点第2位までとした。

$$\text{価格評価点} = 400 \text{点} \times (\text{最低入札価格}) / (\text{当該入札価格})$$

なお、価格評価点は、選定委員が知ることにより、定性審査において客観的な評価が、なされなくなることを防ぐ観点から、定性審査終了後に公表した。

(4) 最優秀入札提案の選定

選定委員会は最も高い総合評価点を得た「受付番号56」（大林組グループ）の入札提案を、最優秀入札提案として選定した。

(5) 提案審査結果

提案審査における、定性評価点、価格評価点および総合評価点は以下のとおりである。

■ 定性審査

審査項目		配点	受付番号 17	受付番号 25	受付番号 39	受付番号 44	受付番号 56	受付番号 73
1. 県営住宅整備等事業計画	計	75	43.50	49.25	53.25	47.25	50.25	45.50
①基本理念の理解		15	8.50	11.25	11.25	11.25	11.25	8.50
②事業実施体制		20	13.00	13.00	15.00	13.00	15.00	12.00
③事業の安定性		20	12.00	13.00	15.00	13.00	12.00	13.00
④リスク管理		20	10.00	12.00	12.00	10.00	12.00	12.00
2. 県営住宅設計業務	計	130	67.00	71.00	79.25	74.00	86.75	67.25
①安全性への配慮		15	7.50	6.50	8.50	6.50	7.50	3.75
②防災への配慮		25	12.50	12.50	16.75	12.50	18.75	14.50
③周辺への配慮		20	10.00	10.00	10.00	12.00	10.00	12.00
④利便性への配慮		15	7.50	8.50	8.50	8.50	10.25	7.50
⑤快適性への配慮		15	7.50	8.50	8.50	9.50	10.25	7.50
⑥コミュニティの形成		20	10.00	13.00	12.00	13.00	15.00	12.00
⑦長寿社会対応		20	12.00	12.00	15.00	12.00	15.00	10.00
3. 県営住宅建設業務	計	35	18.50	19.50	17.50	18.50	18.50	17.50
①施工管理		15	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50
②近隣の負担軽減・安全対策		10	6.00	6.00	5.00	6.00	5.00	5.00
③環境対策・廃棄物対策		10	5.00	6.00	5.00	5.00	6.00	5.00
4. 県営住宅移転支援業務	計	10	5.00	5.00	6.00	5.00	5.00	6.00
①移転支援		10	5.00	5.00	6.00	5.00	5.00	6.00
5. 県営住宅維持管理業務	計	110	61.00	59.00	60.00	60.00	70.75	59.00
①業務実施体制		20	10.00	12.00	13.00	10.00	15.00	10.00
②安全かつ快適な施設利用		15	8.50	7.50	7.50	8.50	10.25	7.50
③利用の促進・効率的な管理		20	13.00	10.00	10.00	12.00	15.00	10.00
④施設の保守管理		15	7.50	7.50	7.50	7.50	8.50	7.50
⑤環境への配慮		20	12.00	12.00	12.00	12.00	10.00	12.00
⑥長期修繕計画等への配慮		20	10.00	10.00	10.00	10.00	12.00	12.00
6. 福祉施設等事業及び付帯事業	計	90	49.00	60.00	51.50	51.00	62.50	37.50
①事業実施体制		20	10.00	12.00	12.00	10.00	13.00	10.00
②サービス付き高齢者向け住宅事業の実施内容		30	15.00	18.00	19.50	15.00	19.50	7.50
③福祉施設・利便施設運営事業の実施内容		40	24.00	30.00	20.00	26.00	30.00	20.00
7. 県内経済配慮	計	100	69.00	54.00	62.00	86.00	60.00	50.00
①県内企業等の活用		60	45.00	30.00	36.00	60.00	36.00	30.00
②県内産資材等の活用		40	24.00	24.00	26.00	26.00	24.00	20.00
8. 事業の先進性、モデル性及び総合性	計	50	25.00	37.50	32.50	30.00	30.00	25.00
①事業の先進性、モデル性及び総合性		50	25.00	37.50	32.50	30.00	30.00	25.00
定性評価点		600	338.00	355.25	362.00	371.75	383.75	307.75

■ 価格審査

入札金額		6,092,155,000	6,481,942,473	5,975,128,510	6,499,541,450	5,546,837,000	5,673,762,000
価格評価点	400	364.20	342.29	371.33	341.37	400.00	391.05

■ 総合評価

総合評価点	400	702.20	697.54	733.33	713.12	783.75	698.80
順位		4	6	2	3	1	5

4 審査講評

(1) 個別講評

① 県営住宅整備等事業計画

各グループとも本事業の事業目的を十分に理解し、「オンリーワン徳島行動計画」等を踏まえ、独自性のある事業理念の構築に努めたことがうかがえ、それぞれ評価された。

事業実施体制については、多岐にわたる本事業の各種業務を実施するに足りるグループ構成が提案されており、役割分担も明確に示されていたことから、各グループ間で大きな差はなかった。

事業の安定性についても、各グループともに、資金調達のうち外部借入れ分について、金融機関と融資条件等について十分な事前協議が行われている事実が確認でき、資金不足等の不測の事態に備えた資金確保の方策も検討されていたことから、評価については大きな差はなかった。

リスク管理については、各グループにおいてリスクの洗い出し、リスク管理方策の検討が適切に行われたが、SPCから構成企業へのリスクのパススルーの考え方については、一部不安が残る提案も見られた。

県営住宅整備等事業計画全般としては、事業実施に際しての事業理念をより明確に示し、保険等も活用した効率的な資金調達計画、バックアップサービス等の確保等が提案された「受付番号39」の提案をやや高く評価した。

② 県営住宅設計業務

安全性の配慮については、入居者が安心して安全に生活できるための各種取組み方策が示されるなかで、できるだけ死角のない配置計画となっている提案や、入居者の転落などの危険性がない施設計画となっているものについて評価を行った。

防災への配慮については、耐震性の確保や災害時の活動における各種提案がみられるなか、災害時の対応や防災・減災への工夫に加え、ライフラインの強化等を具体的に提案している「受付番号39」や、建物強度の確保とともに、地震や津波発生時の避難や救助等に配慮している「受付番号56」の提案を加点評価した。

周辺への配慮については、各グループとも特徴ある住棟配置による景観デザイン面の工夫など、一定の配慮がみられる提案であった。

利便性や快適性、コミュニティの形成については、各団地の敷地形状等に沿った住棟配置や、住戸構成及び間取りの工夫、屋外施設の配置など、入居者の生活利便性や交流促進を考慮した提案において、団地の環境に応じたシンプルな住棟及び屋外施設の配置の工夫による、利用者動線への配慮がみられた「受付番号56」の提案を加点評価した。

長寿社会対応については、一定水準を確保したユニバーサルデザイン等への対応が図られている提案が多くみられるなかで、より具体的に共用部や専用部のきめ細やかな配慮が提案されている「受付番号39」や、高齢者や障害者等にとってやさしく、無理のない施設計画が総合的に提案されている「受付番号56」の提案を加点評価した。

③ 県営住宅建設業務

施工管理については、各団地の敷地形状等に合わせた施工計画や、事業スケジュールに適合した工程計画及び万全な施工体制等が提案されており、工事における確実な品質管理への取組みが示されるなど、各グループの提案において差はなかった。

近隣への負担軽減・安全対策、環境対策等については、配慮事項や各種取組みの提案がなされているなかで、より具体的な方策が示されている提案を若干の加点評価とした。

④ 県営住宅移転支援業務

どのグループも、わかりやすい円滑な移転支援の実現に向けた取組みが提案されており、確実な実施体制の構築や各種手続きに沿った様々な支援内容が示されていた。そのなかで、移転支援企業の豊富な実績に基づく独自のサポート内容が具体的に示されている「受付番号73」の提案を加点評価した。

⑤ 県営住宅維持管理業務

維持管理における確実で迅速な対応、緊急時の連絡体制の確保や非常時のマニュアル作成など、基本的な実施体制の確立とともに、防犯、防災活動の提案や入居者アンケートの実施など、入居者の安全性や快適性に資する取組みが示されていた。また、入居率向上のための各種情報提供や滞納防止方策、予防保全や省エネ、ライフサイクルに配慮した保守管理や修繕等の実施など、各業務における多様な実施項目が盛り込まれた提案が多くあった。そのなかで、数多くの公営住宅の管理実績に基づくノウハウを活用し、特に自治会との連携や支援を重視し、入居者間のコミュニティ活動への支援や生活面へのサービスを展開するなど各種サポートを提案している「受付番号56」の提案を加点評価した。

⑥ 福祉施設等事業及び付帯事業

福祉施設は、提案により1団地から3団地まで展開されるサービス付き高齢者向け住宅事業の実施をはじめ、居宅・訪問介護やデイサービス、ヘルパーステーション、小規模多機能型居宅介護、ショートステイ、障害者生活支援センターなど、多種多様な福祉事業について、団地の地域性に応じた積極的な提案がみられた。また、診療所や鍼灸マッサージ施設、自動販売機設置などの利便施設の提案などさまざまな付帯事業の提案が示された。そのなかで、地域に根ざした福祉事業の安定的かつ確実な事業運営を提案しつつ、菜園での園芸療法などオープンスペースを有効活用した交流促進を目指すとしている「受付番号25」や、電動自転車の貸出しや福祉事業を通じた健康づくり、子育て支援などきめ細やかな生活サポートを実施する「受付番号56」について、地域コミュニティの形成にも寄与するさまざまな事業効果が期待できるものとして、加点評価した。

⑦ 県内経済配慮

県営住宅整備等事業の構成企業や下請企業における県内企業の積極的な参画及び採用や、福祉及び付帯事業の提案を含めた県民の雇用促進などが示されるとともに、木材など県内産資材の活用においても、地域に精通した調達方法の工夫や、実際の使用実績の確認など、積極的かつ確実な県内経済への貢献に配慮された提案が多く見られた。そのなかでも、コンソーシアムの構成員として県内企業の参画割合が最も高く、地元主体の公共事業としての取組み意欲が旺盛であった「受付番号44」や「受付番号17」の提案を加点評価した。

⑧ 事業の先進性、モデル性及び総合性

維持管理を含めたBOT方式による県営住宅の整備等事業と、福祉及び付帯事業の一体的なプロジェクトに対し、先進性やモデル性の追求、先導的役割として、地域の多様なニーズの反映、地域社会の醸成、地域経済への貢献など、各種提案を通じたさまざまな事業への取組み姿勢が示されていた。そのなかで、コミュニティサークルの設置による県営住宅と福祉施設の利用者間の交流など、日常生活における豊かさの形成や一体化事業による相乗効果への期待をうかがわせる「受付番号25」や、入居者等に対する各種活動やサポートの実施により、将来を志向した地域コミュニティの育成を目指そうとする「受付番号39」の提案を加点評価した。

(2) 選定委員会総評

本事業に対しては、6グループからの提案があり、競争性が十分に発揮されたことに加え、3つの団地における事業実施という条件のもと、民間のノウハウ、工夫を活かした個性豊かで魅力的な提案が寄せられたことは、PFI事業の効果そのものであると考えている。

特に、全国初となる公営住宅のBOT方式を導入する本件において、事業の安定性確保に資する工夫やリスクマネジメントの実施など確実な事業計画に基づき、県営住宅の整備における入居者の安全性及び快適性、防災や環境面などに対するさまざまな提案や、維持管理段階での工夫が数多く示された。

また、福祉施設や利便施設について、地域社会に貢献する各種サービスの提供や、独自性のある民間事業の展開が提案され、さらには県営住宅と福祉施設等の一体的な事業実施による先進性や相乗効果において、民間の創意工夫が随所に感じられた。

これらは、要求水準をはじめ、落札者決定基準を十分に把握し、研究された成果であり、選定委員会としてのメッセージが伝わった結果であると理解している。

選定委員会では、様々な視点の中で、特に「防災」に着目した議論が多く交わされた。具体的には、津波による被害が想定される万代町団地や津田松原団地において、災害時に有効となる避難スペースと日常の維持管理・運営、建物の配置・構造計画と災害時の避難計画などについてであり、提案内容に差がみられた。

最優秀入札提案として選定した「受付番号56」は、各審査項目の大半において高い評価を得ており、バランスのとれた優れた提案であったといえ、提案内容の審査による定性評価点は6提案中最高得点を得た。また、入札価格より算出した価格評価点も6提案中最高点を得ており、総合評価点も最高点となった。提案内容の特徴をまとめると以下の通りである。

- ・広場を中心とした施設配置による県営住宅と福祉施設と周辺地域との交流の実現。
- ・各団地に高齢者向け住宅や医療、介護支援サービス施設を整備。
- ・堅固な耐震性及び津波避難施設の確保に加え、避難訓練等の実施。
- ・自治会との連携や支援を重視した各種サポートの実施。
- ・全ての照明器具をLED化。
- ・要求水準より約1年の前倒しとなる早期移転の実現。
- ・義務的経費を除いた事業費の約8割を県内企業へ発注。

最後に、提案された内容がいずれも高い水準であったことを総評として特筆するとともに、改めて各グループの努力と熱意に深く敬意を表するものである。