

徳島県県営住宅集約化PFI事業に係る落札者の決定について

徳島県では、公営住宅のPFI事業では全国初となるBOT方式による「徳島県県営住宅集約化PFI事業」について、本年6月に公募を開始し、9月3日に入札の実施及び提案書の受付を行い、提案内容について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」において審査・選定をいたしました。

本日（11月2日（金））、委員会の選定結果を踏まえ、「大林組グループ」を落札者として決定しました。

1 事業概要

耐震性のない住棟や老朽化の著しい住棟がある県営住宅について、PFI手法による民間の資金・ノウハウを活用した団地の集約化を実施。併せて、福祉・利便施設等の併設による地域サービスの向上や津波避難ビル機能の付加による地域の防災機能の向上を要求。

- (1) 集約化対象団地 既存県営住宅12団地645戸（入居戸数370戸）
- (2) 事業箇所 名東（東）団地、万代町団地、津田松原団地 3団地合計300戸
- (3) 事業期間 本契約締結日から平成46年3月31日まで

2 入札参加者並びに落札者、落札価格

- (1) 入札参加者（6グループ）
高亜リアルティグループ、三菱UFJリースグループ、四電工グループ
大鉄工業グループ、大林組グループ、NIPPO徳島統括事業所グループ
- (2) 落札者『大林組グループ』
代表企業 (株)大林組四国支店
構成企業 日本管財(株)
協力企業 (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
- (3) 落札価格（消費税及び地方消費税を含む）
5,546,837,000円（予定価格6,545,000,000円）
- (4) 審査結果
別紙のとおり

3 提案概要

(1) 施設概要

名東（東）団地	万代町団地	津田松原団地
県営住宅 (88戸)	県営住宅 (112戸)	県営住宅 (100戸)
サービス付き高齢者向け住宅(16戸)	サービス付き高齢者向け住宅(45戸)	———
小規模多機能型居宅介護	小規模多機能型居宅介護 短期入所生活介護事業所 無床診療所	居宅介護支援事業所 障害者生活支援センター 訪問介護事業所(高齢者・障害者)

(2) 提案内容の特徴

- ・ 広場を中心とした施設配置による県営住宅、福祉、周辺地域との交流促進。
- ・ 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機能の確保に加え、避難訓練等の実施。
- ・ 全ての照明器具をLED化。
- ・ 早期移転（要求水準より約1年の前倒し）の実施。
- ・ 総事業費（義務的経費を除く。）の約8割を県内企業へ発注。

4 今後の予定

平成24年11月	基本協定の締結
平成25年3月	本契約の締結（2月議会承認後）
平成26年度	3団地住宅棟工事完了、入居開始
平成45年度	PFI事業完了

【別紙】

徳島県県営住宅集約化PFI事業に係る審査結果

1 審査方法

「徳島県県営住宅集約化PFI事業落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）」に基づき、資格審査、入札価格の確認及び提案審査（基礎審査、定性審査、価格審査）の二段階に分けて実施した。

なお、提案審査のうち定性審査については、「徳島県県営住宅集約化PFI事業に係る事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」が審査を行い、定性審査以外については県が審査を行った。

2 資格審査

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、応募者の参加資格要件の確認を行った。6グループ全てが資格審査を通過した。

3 入札価格の確認

6グループ全ての入札価格が県の設定する予定価格を超えていないことを確認した。

4 提案審査（基礎審査、定性審査、価格審査）

基礎審査は、6グループ全てが「基本要件」を満たしていることを確認した。

定性審査は、「落札者決定基準」において定めた審査項目ごとに、評価の視点に基づき審査を行い、定性評価点を算出した。

価格審査は、「落札者決定基準」において定めた計算式に基づき、入札価格から価格評価点を算出した。

提案審査の結果は次のとおりである。

審査項目	配点	グループ名					
		高亜 リアルティ	三菱UFJ リース	四電工	大鉄 工業	大林組	NIPPO 徳島統括事業所
I. 定性審査（定性評価点）	600	338.00	355.25	362.00	371.75	383.75	307.75
1. 県営住宅整備等事業計画	75	43.50	49.25	53.25	47.25	50.25	45.50
2. 県営住宅設計業務	130	67.00	71.00	79.25	74.00	86.75	67.25
3. 県営住宅建設業務	35	18.50	19.50	17.50	18.50	18.50	17.50
4. 県営住宅移転支援業務	10	5.00	5.00	6.00	5.00	5.00	6.00
5. 県営住宅維持管理業務	110	61.00	59.00	60.00	60.00	70.75	59.00
6. 福祉施設等事業及び付帯事業	90	49.00	60.00	51.50	51.00	62.50	37.50
7. 県内経済配慮	100	69.00	54.00	62.00	86.00	60.00	50.00
8. 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
II. 価格審査（価格評価点）	400	364.20	342.29	371.33	341.37	400.00	391.05
合計	1000	702.20	697.54	733.33	713.12	783.75	698.80
順位		第4位	第6位	第2位	第3位	第1位	第5位

■選定委員会委員

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）
 齋藤 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）