

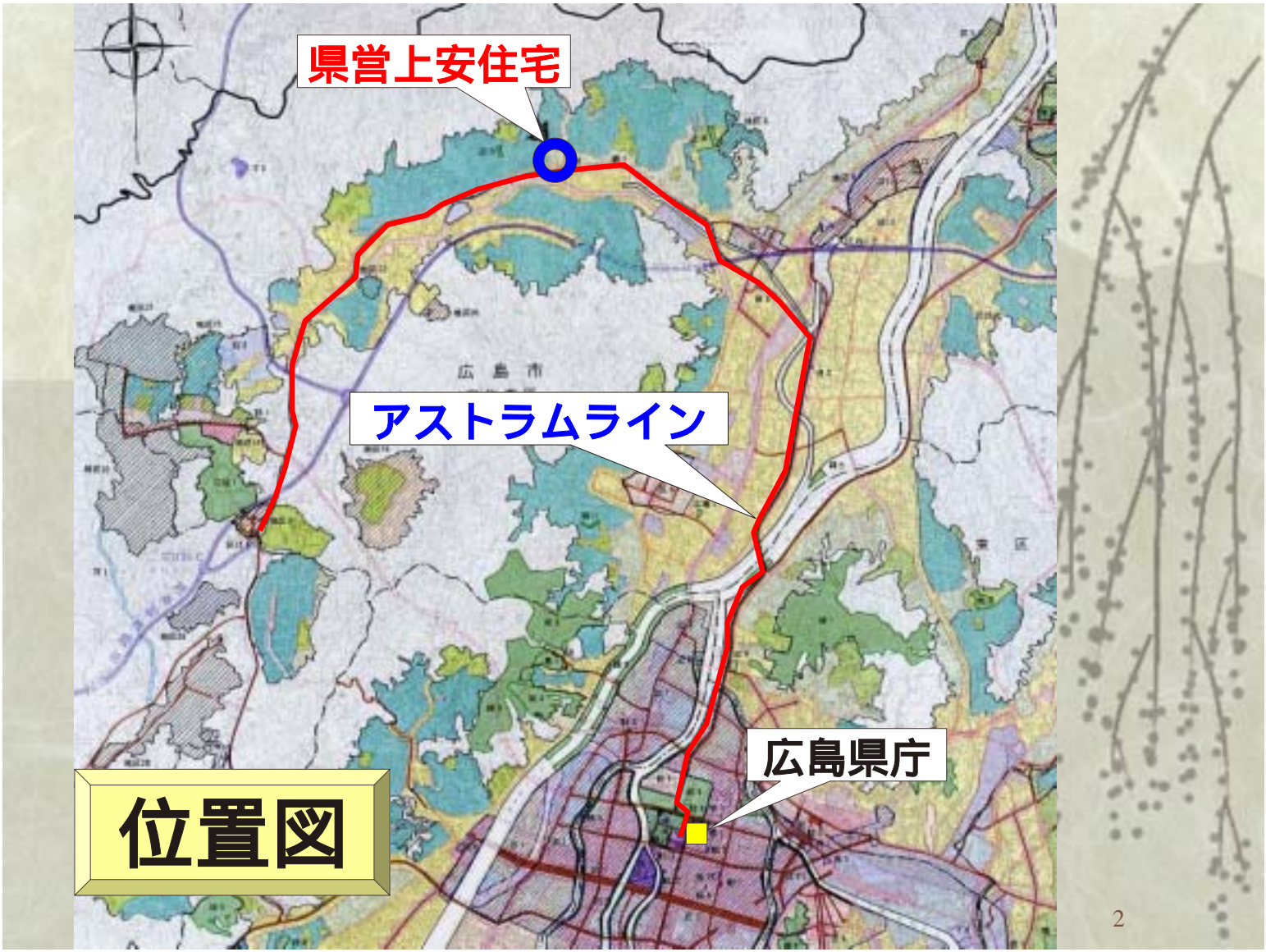
平成14年度国土交通省

PFIセミナー

～県営上安住宅(仮称)整備事業について～

平成15年3月3日

広島県土木建築部都市局
建築総室住宅企画室

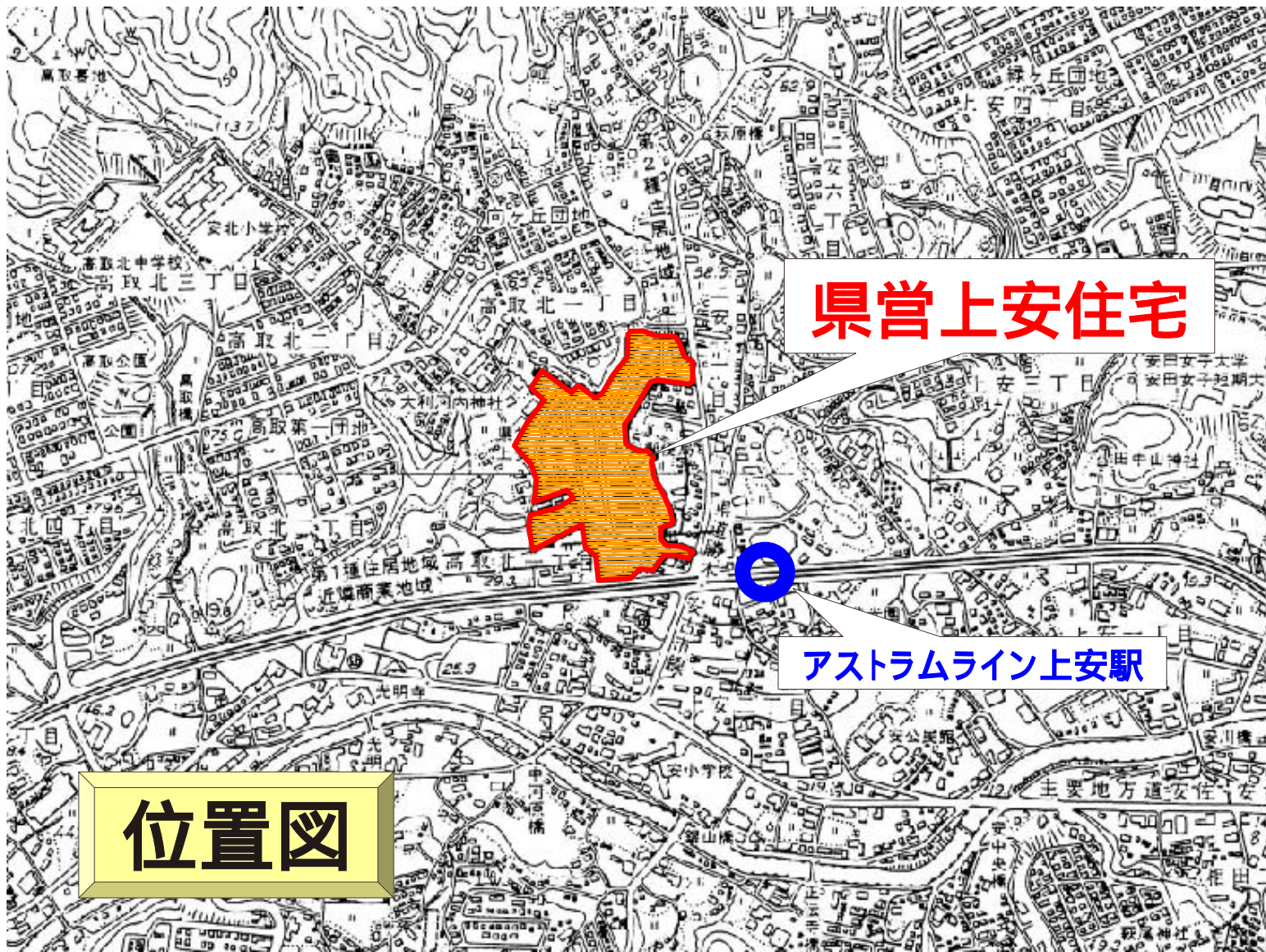


県営上安住宅

アストラムライン

広島県庁

位置図



県営上安住宅

アストラムライン上安駅

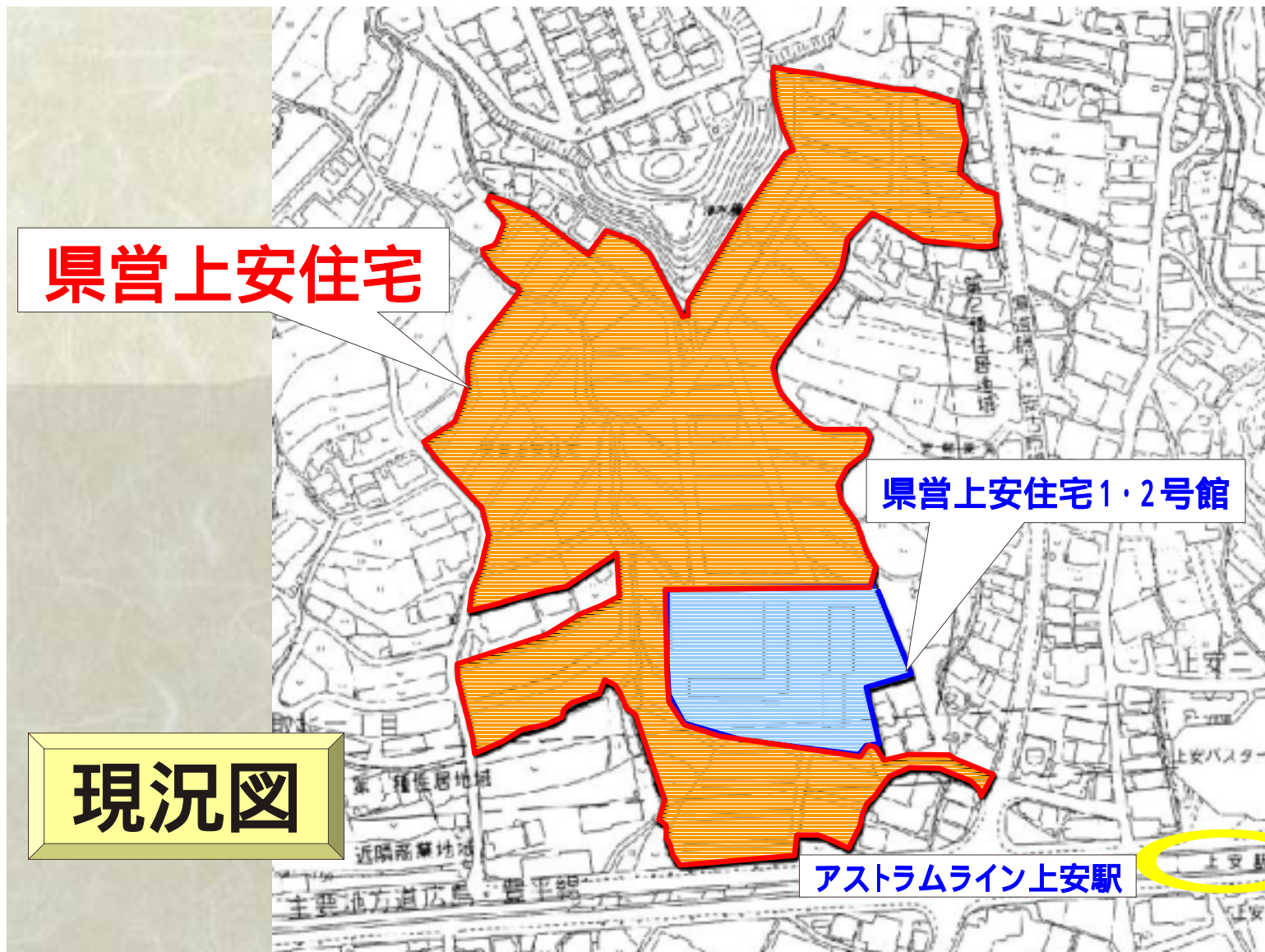
位置図

県営上安住宅

県営上安住宅1・2号館

現況図

アストラムライン上安駅



対象団地

場所: 広島市安佐南区上安二丁目, 高取北一丁目

計画敷地: 約3.9ヘクタール

上安地区の現状航空写真【平成14年6月撮影】



広島市内方面

動物園

県営上安住宅1・2号館

上安駅

対象団地

場所: 広島市安佐南区上安二丁目, 高取北一丁目

計画敷地: 約3.9ヘクタール

安幼稚園

高取駅

特色

- ♫ 広島県で初めて実施するPFI法に基づく事業
- ♫ 公営住宅法上で実施する初めてのPFI事業
- ♫ PFI法に基づく県営住宅整備，宅地造成，余剰地活用の民間事業者募集等，総合的に民間活力を活用

事業概要

- ⊝ 県営住宅第1期分の建設(110戸)
- ⊝ 県営住宅の維持管理
- ⊝ 宅地造成工事
- ⊝ 余剰地部分の民間活用
- ⊝ 上記の土地利用計画

事業者の選定

- ⊝ 一般公募型プロポーザル方式により、価格、計画及び維持・管理等を総合的に審査して選定する。
- ⊝ 提案審査は、学識経験者等の委員(全て委員は外部委員)により構成された審査委員会で審査する。

スケジュール

- ♫ 平成14年3月 実施方針公表
- ♫ 平成14年6月 特定事業の選定公表
- ♫ 平成14年7月～11月 募集要項等公表
- ♫ 平成14年11月下旬 提案書等の受付
- ♫ 平成15年1月 優先交渉権者等の決定
- ♫ 平成15年7月 基本協定書の締結(予定)
- ♫ 平成17年8月 県営住宅の譲渡等

事業提案者

平成14年11月29日に、次の4グループから事業提案書が提出された。

グループ	代表構成員	構成員
1	(株)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)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) 中国支店	社会福祉法人アイジイエル学園福祉会 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イエル医療会
4	三井物産(株) 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

事業提案の審査

審査委員会において、予め公表された審査基準に基づき審査(採点)が行われ、得点の合計が最も高い「グループ4」を最優秀提案応募者として、第2位の「グループ2」を優秀提案応募者(次点)として選定された。

	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 (満点:40.0)	26.0	26.0	30.0	32.0
定量的事項の審査 (満点:60.0)	38.3	53.8	26.6	60.0
合計 (満点:100.0)	64.3	79.8	56.6	92.0

事業予定者(優先交渉権者)及び 次順位交渉権者の決定

県は、平成15年1月10日に審査委員会から審査結果の報告を受け、最優秀提案応募者として選定された「グループ4」を事業予定者(優先交渉権者)に、優秀提案応募者(次点)として選定された「グループ2」を次順位交渉権者に、それぞれ決定した。

♪ 【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

優先交渉権者の提案概要

優先交渉権者の提案概要は、次のとおりであった。

- ✧ 県営住宅第1期分 - 110戸
- ✧ 県営住宅第2期分 - 140戸
- ✧ 高齢者福祉施設(特別養護老人ホーム, ケアハウス, グループホーム等)
- ✧ 託児所
- ✧ 書籍販売等の店舗

優先交渉権者の提案概要

【県営住宅の外観透視図】

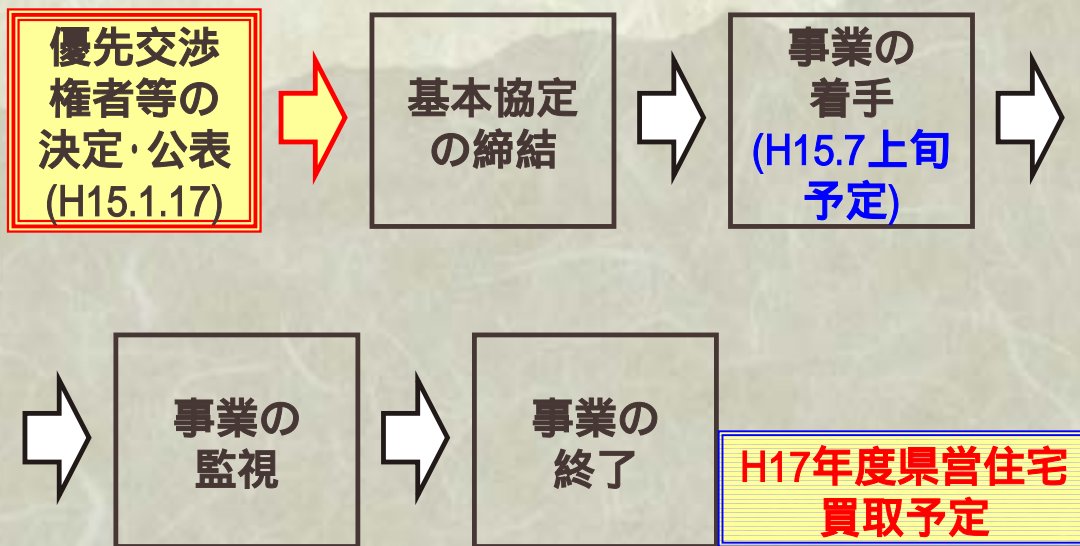


優先交渉権者の提案概要

【土地利用計画図】



今後の事業の流れ



P F Iの事業手法

イ 事業手法

P F Iの事業方式には、「設計」(Design)、「建設」(Build)、「運営」(Operate)等の事業の過程における公共と民間の関係に着目して分類すると、次のようになります。

a BOT (Build Operate Transfer)

施設を民間で建設 (Build) し、一定期間、運営 (Operate) し、事業終了後、公共にその施設を移管する (transfer)。最も一般的な手法です。

b BTO (Build Transfer Operate)

施設を民間で建設 (Build) 後、施設の所有権を公共に引き渡し (Transfer)、民間が一定期間、運営 (Operate) する。

c BOO (Build Own Operate)

民間で建設 (Build) した施設を公共へ移管せず、所有 (Own) し、運営 (Operate) する。

d BLO (Build Lease Operate)

民間で建設 (Build) した施設を公共が買取、民間へ一定期間リース (Lease) し、民間が運営 (Operate) する。

e BLT (Build Lease Transfer)

民間で建設 (Build) した施設を公共へ一定期間リース (Lease) し、リース料で事業コストを回収した後、公共にその施設を移管する (transfer)。

f DBO (Design Build Operate)

民間へ「設計」(Design)、建設 (Build)、運営 (Operate) を一括して委ね、施設の所有、資金調達を公共が行う。

外部委員による審査委員会を 設置した理由

- ✧ 設計のみと異なり，設計，施行，管理も含めた総合的な事業であり，各分野の専門性及び事業のバランス，リスク可能性など専門性，総合性が特に問われる。
- ✧ 地方自治法では，学識経験者の意見を聞く義務づけはないが，PFIのガイドラインでは，コンサルタントの活用又は審査委員会設置が言われており，また透明性・公平性及び総合性をより一層高めるためには，外部委員により構成される審査委員会が望ましいこと。
- ✧ PFI事業における全国事例での事業者提案の審査については，ほとんどが審査委員会を設置している。

審査委員会の委員の構成

県営上安住宅(仮称)整備事業事業者選定審査委員会の設置及び運営に関する要領により，同委員会の委員は，次に掲げる者のうちから，知事が委嘱した。

- ✧ P F I手法及びP F I事業の事業内容に精通した者
- ✧ 地域計画，建築及び設備の分野に精通した者
- ✧ 地域経済に精通した者
- ✧ 不動産に精通した者
- ✧ 契約に精通した者

審査の手順【審査委員会】

⊝ 審査の中立性，公平性を保つため，応募者名は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，定性的事項の審査終了後に定量的事項を審査した。

⊝ 【第1段階審査】

⊝ 応募者の構成及び資格，価格並びに基本的事項の適格審査を行った。

⊝ 【第2段階審査】

⊝ 審査項目に基づき，定性的事項の定計案審査項目の審査結果を基に，その得点優秀者を抽出し，その得点優秀者を最終的に決定した。

適格の審査項目

【第1段階審査】

⌘ 1. 応募者の構成及び資格の適格審査

⌘ 条件を満たしていないときは失格とする。

⌘ 2. 価格の適格審査

⌘ 条件を満たしていないときは失格とする。

⌘ 3. 基本的事項の適格審査

⌘ 県営住宅第1期分の施設計画等として定めた必須条件等を満たしていないときは失格とする。

第2段階審査の審査項目

⌘ 定性的事項の審査【配点: 40.0点】

⌘ 定量的事項の審査【配点: 60.0点】

定性的事項の審査項目

【第2段階審査】

⌘ 定性的事項の審査【40点】

⌘ 1. 土地利用計画に関する評価【12.0点】

- ⌘ 1) 地区全体の土地利用計画に関する提案（6.0点）
- ⌘ 2) 県営住宅の配置計画に関する提案（4.0点）
- ⌘ 3) 民間施設の配置計画に関する提案（2.0点）

⌘ 2. 県営住宅の計画に関する評価【8.0点】

- ⌘ 1) 県営住宅の住棟や住戸の計画に関する提案（4.0点）
- ⌘ 2) 県営住宅の維持・管理及び修繕計画に関する提案（4.0点）

⌘ 3. 事業実施の确实性の評価【12.0点】

- ⌘ 1) 県営住宅整備及び宅地造成工事の実施の确实性（4.0点）
- ⌘ 2) 県営住宅の維持・管理及び修繕業務の実施の确实性（4.0点）
- ⌘ 3) 民間施設整備・運営の确实性（4.0点）

⌘ 4. 定性的事項の総合的な評価【8.0点】

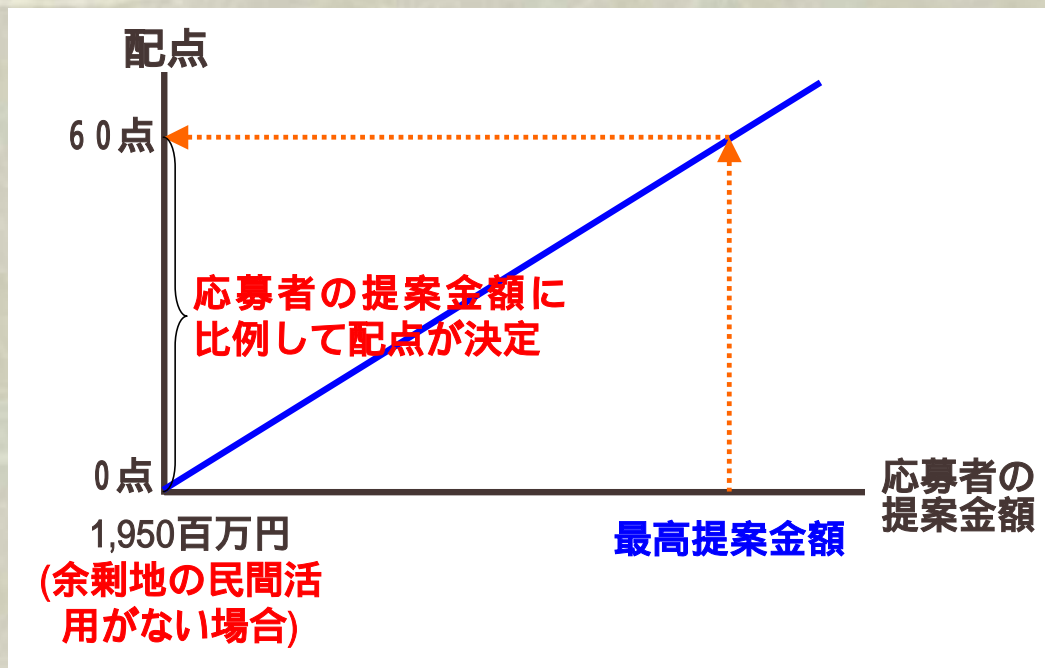
- ⌘ 1) 本事業の社会的・公共的意義の評価（4.0点）
- ⌘ 2) 本事業提案全体としての総合的なバランス等の評価（4.0点）

定量的事項の審査項目

【第2段階審査】

⊗ 定量的事項の審査【60点】

- ⊗ ア 開発用地の貸付料又は譲渡金額
- ⊗ イ 県営住宅の買取価格及び宅地造成工事費



優先交渉権者等の決定公表

優先交渉権者等の決定に関しては、次に示す窓口で配布及び
広島県ホームページにて閲覧が可能である。

- ⌘ 土木建築部都市局建築総室住宅企画室の窓口で配付
- ⌘ 広島県ホームページ
(<http://www.pref.hiroshima.jp/>)
にて閲覧可能

おわり