

**平成16年度**  
**国土交通省PFIセミナー**  
**説明資料**

**～県営上安住宅整備事業について～**

**平成16年11月5日**

**広島県土木建築部都市局**  
**建築総室住宅企画室**

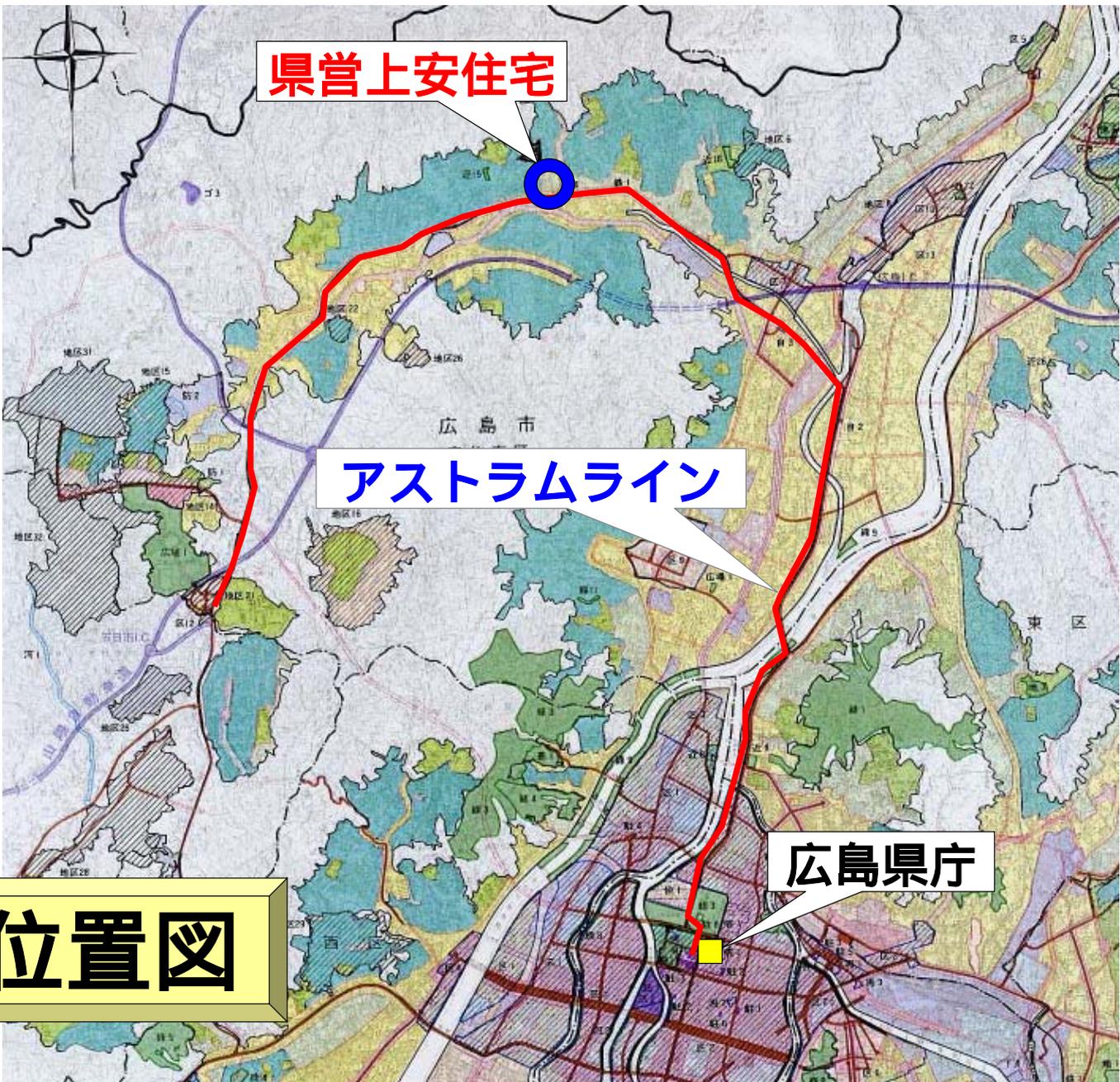
# 1. PFI導入 について

県営上安住宅

アストラムライン

広島県庁

位置図



動物園方面

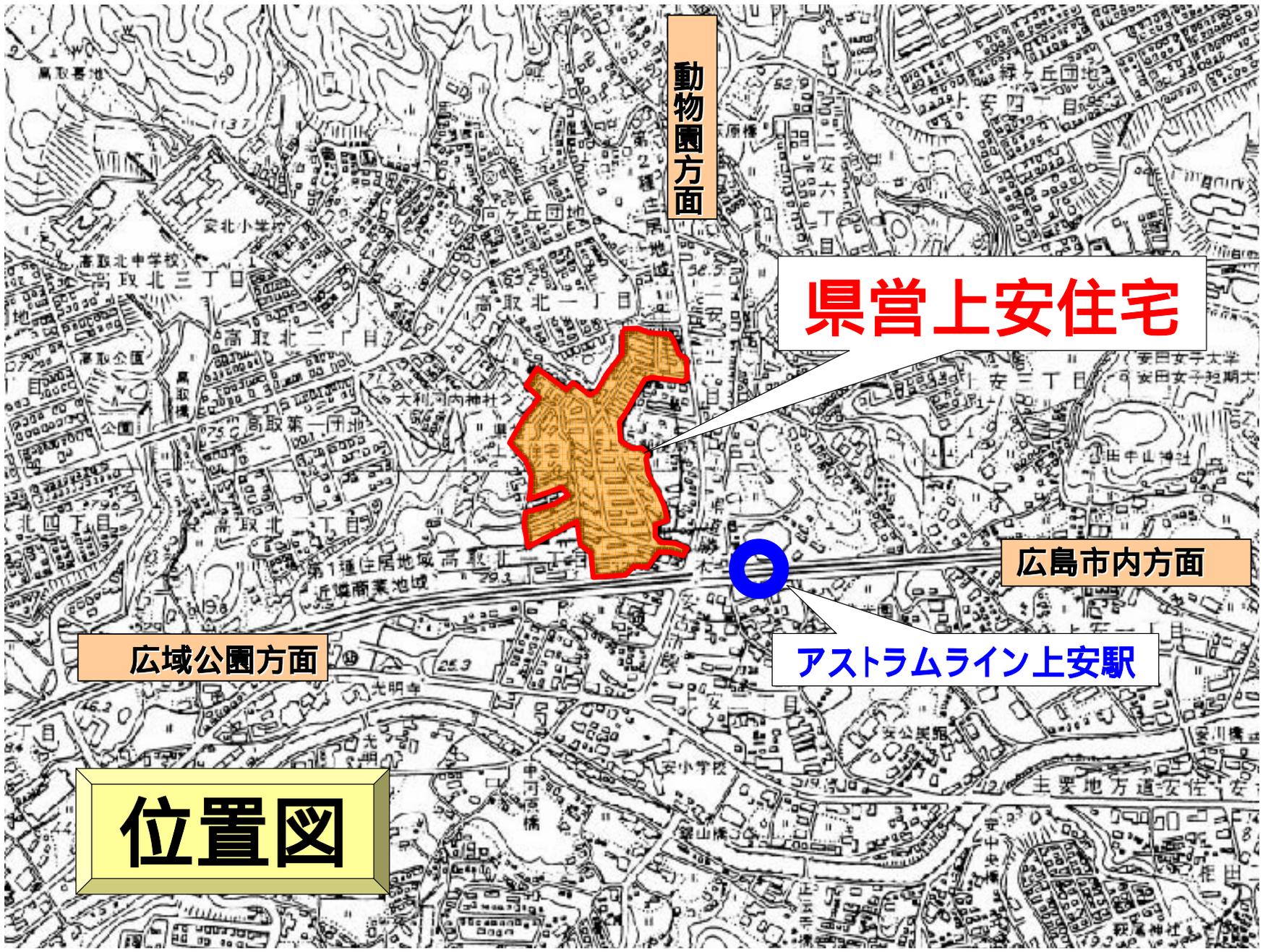
県営上安住宅

広島市内方面

アストラムライン上安駅

広域公園方面

位置図



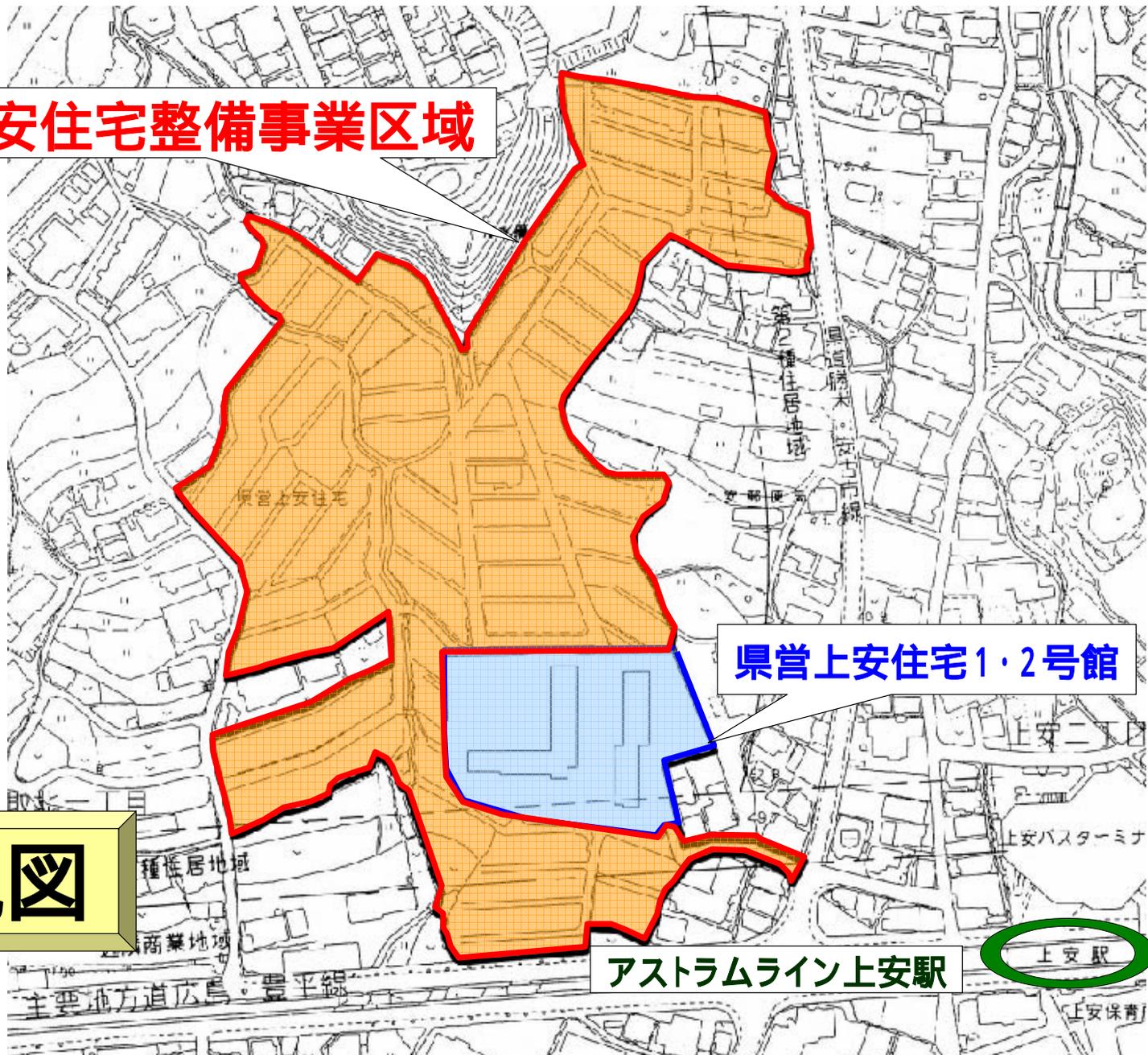
県営上安住宅整備事業区域

県営上安住宅1・2号館

現況図

アストラムライン上安駅

上安駅



# 対象団地

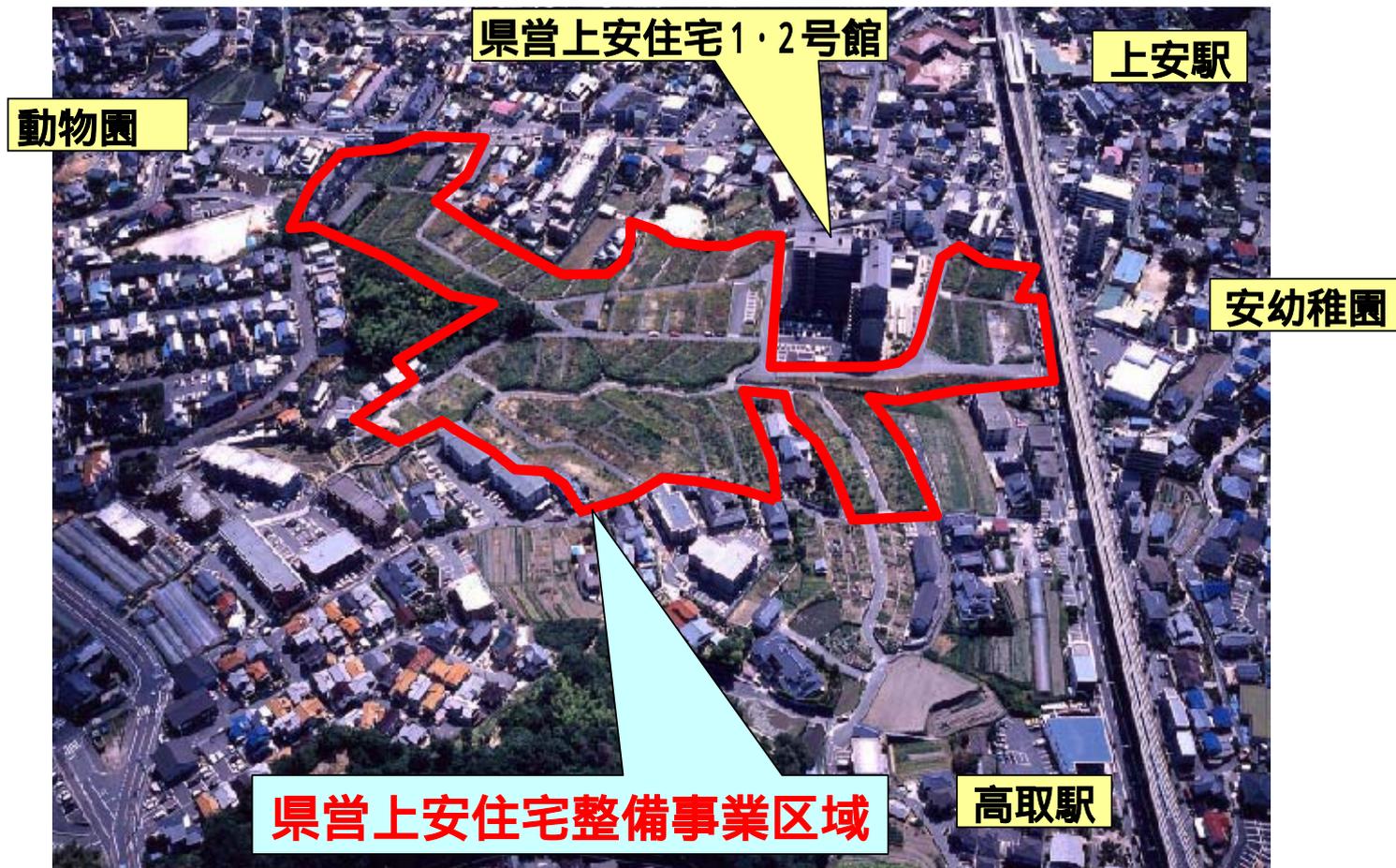


場所: 広島市安佐南区上安二丁目, 高取北一丁目

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】

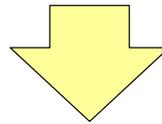
広島市内方面



# (1) 導入の経緯

県営住宅用地として、当該民有地を県が買い取る(平成3～6年度)。

PFI事業として成立するか検討(H13)



## 【検討結果】

PFI事業として実施が可能であり、なおかつ事業区域が約3.9haあり、県営住宅の整備を実施しても、余剰地が生じる可能性が高く、民間活力による地域との調和が図れた事業提案を期待できる。

## (2) 整備の概要

県営住宅を核とした住宅市街地の整備

地区全体の整備計画・実施には、民間の優れた企画力・技術力を活用

民間施設との一体整備を行うことにより  
効率的な整備及び管理を目指した県営住宅の供給

## 2. 県営上安住宅整備 事業について

# 特色

- 広島県初の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

# 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収、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)。

# 事業概要

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

**特定事業の選定**

# 事業者の選定

- 公募型プロポーザル方式により公募
- 提案内容の審査は、提案価格、提案計画及び維持・管理等を総合的に審査
- 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。
- 県は、審査委員会の結果を踏まえて、優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定する。

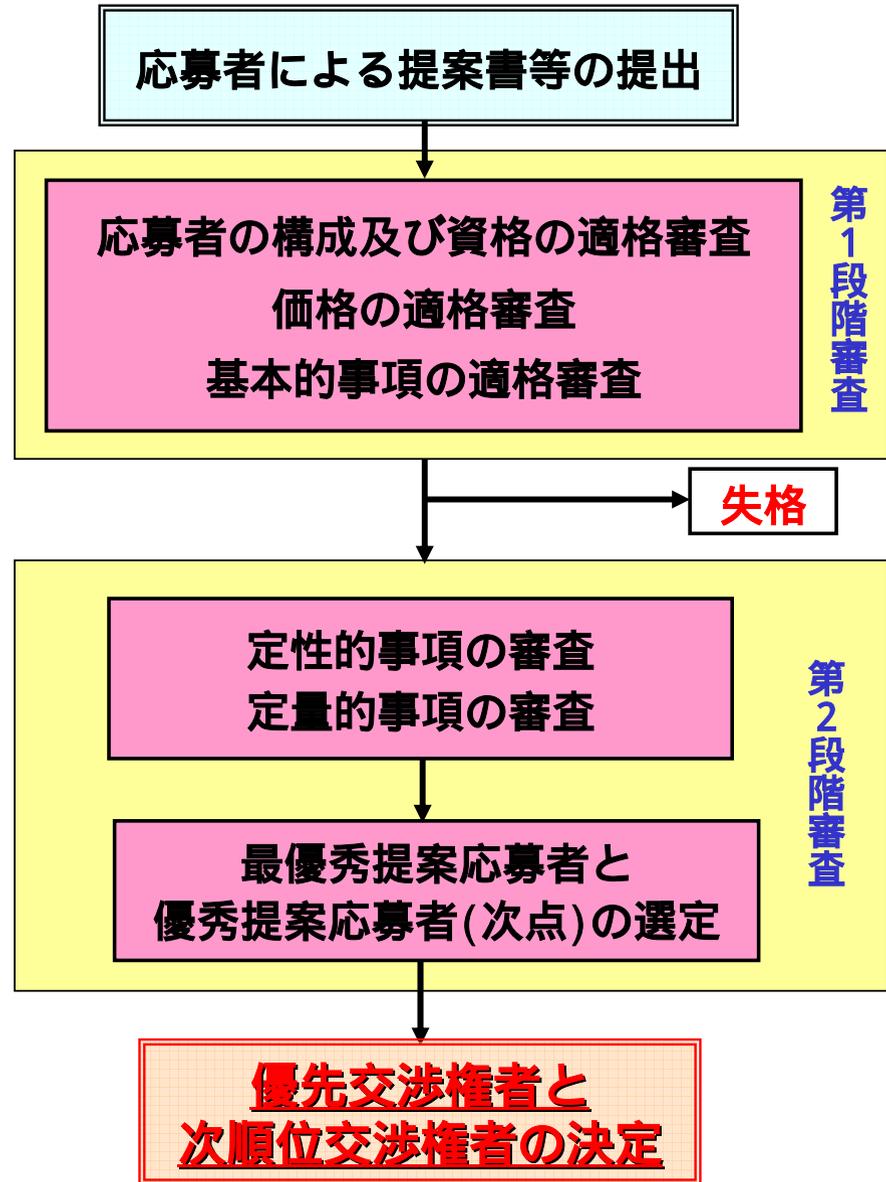
# 審査委員会の委員の構成

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

**審査委員 7 名**

# 審査の進め方



# 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）

# スケジュール

- 平成13年12月 PFI手法導入決定
- 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29日 提案書等の受付
- 平成15年1月17日 優先交渉権者等の決定
- 平成15年10月2日 基本協定の締結
- 平成17年8月末日 県営住宅の譲渡等(予定)

# 事業提案者

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) 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

## 審査結果の概要

グループ	グループ 1	グループ 2	グループ 3	グループ 4
審査委員会評価合計点: 100点	64.3	79.8	56.6	92.0

### 定性的事項の審査

土地利用計画に関する評価 (12.0)	7.6	6.0	9.2	9.6
県営住宅の計画に関する評価 ( 8.0)	4.8	6.4	4.8	6.4
事業実施の确实性の評価 (12.0)	8.8	8.8	9.6	9.6
定性的事項の総合的な評価 ( 8.0)	4.8	4.8	6.4	6.4
定性的事項の評価点: 40点	26.0	26.0	30.0	32.0

### 定量的事項の審査

買取額 請負工事 額	支 出	県提示額	応募者提示額				
		県営住宅の買取額 a	1,600,000,000	1,480,500,000	1,147,646,000	1,449,000,000	1,161,300,000
		宅地造成工事額(県提示)	345,800,000	283,850,000	346,650,000	315,000,000	
		" 変更提案 b	341,600,000	271,250,000	336,289,000	309,750,000	
		支出額計 A (=a + b)	1,822,100,000	1,418,896,000	1,785,289,000	1,471,050,000	
開 発 用 地 利 用	収 入	土地利用	県営住宅 スーパ-・ベ-カ-カ ・ケアハウス・分譲住宅	県営住宅 戸建分譲	県営住宅・診療所(合築) 保育所・ケアハウス・特養	県営住宅・託児所(合築) 特養・ケアハウス・デイサ- ビス・グループホーム ・書籍ビデオCD販売	
		(権利)	譲渡	分譲宅地	戸建分譲	保育所・ケアハウス・特 養	特養・ケアハウス・デイ サ-ビス・グループホーム
		定期借地(50年)			診療所(合築)	託児所(合築)	
		事業用定期借地(20年)	ス-パ-・ベ-カ-カ ・ケアハウス			書籍ビデオCD販売	
		譲渡換算額(減額前) c	386,312,550	999,741,536	535,722,160	838,789,120	
借地使用料換算額(減額前) d	574,465,341	0	56,683,307	389,177,397			
		収入額(評価用換算額)計 B(=c+d)	960,777,891	999,741,536	592,405,467	1,227,966,518	
		合計 (= - A + B)	-861,322,109	-419,154,464	-1,192,883,533	-243,083,482	
		定量的事項の評価点: 60点	38.3	53.8	26.6	60.0	

# 優先交渉権者の提案概要

- 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・ビデオ・CDレンタル販売等

# 優先交渉権者の提案概要

【土地利用計画図】

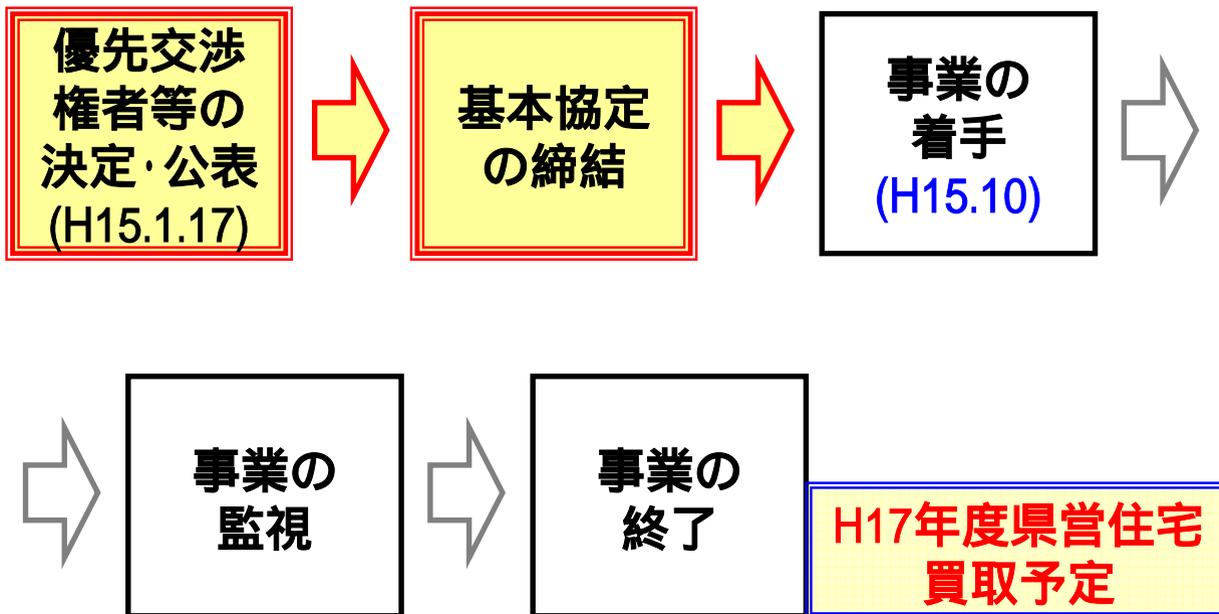


# 優先交渉権者の提案概要

【県営住宅の外観透視図】



# 今後の事業の流れ



# 県営上安住宅整備事業

【現況航空写真：平成16年7月現在】



# 3. 県宮坂地区住宅整備事業について



# 県営坂地区住宅整備事業

【事業者提案鳥瞰図】



**県営上安住宅整備事業に関する資料**

**県営坂地区住宅整備事業に関する資料**

- **広島県ホームページ**  
( <http://www.pref.hiroshima.jp/> )  
にて閲覧可能