

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、以下「PFI法」という。）第8条の規定に基づき、福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業（以下「本事業」という。）の民間事業者を選定したため、同法第11条の規定により、客観的な評価の結果を公表する。

令和3年11月8日

福知山市長 大橋 一夫

福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業

客観的な評価の結果

令和３年１１月

福知山市

目 次

1	事業の概要について	1
	(1) 事業名称.....	1
	(2) 事業に供される公共施設の種類	1
	(3) 公共施設の管理者	1
	(4) 事業目的.....	1
	(5) 事業方式.....	1
	(6) 本事業の対象となる施設.....	1
	(7) 事業範囲.....	2
	(8) 事業期間.....	3
2	事業者の選定経過及び選定結果	3

(別添資料 1) 事業提案の概要

(別添資料 2) 福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業審査講評

1 事業の概要について

(1) 事業名称

福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業

(2) 事業に供される公共施設の種類

市営住宅（付帯施設等を含む）

(3) 公共施設の管理者

福知山市長 大橋 一夫

(4) 事業目的

福知山市営住宅つつじが丘団地は、耐用年数が経過し老朽化が進んでおり、「福知山市公営住宅等長寿命化計画(改訂版)（計画期間：平成30年度～令和9年度）」において、「建替」に位置付けていたことから、近隣に位置する公営住宅との統合も踏まえ、建替についての基本計画を策定した。また、平成29年度に「福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業基本計画及び民生活導入可能性調査業務」を実施し、PFI手法等の比較・検証をするとともに、計画地の立地ポテンシャルや市の都市政策に貢献するまちづくりの視点も踏まえた計画とした。

市は、この建替によって多様な世代が安心・快適に暮らせる住宅を供給するとともに、付帯事業として、敷地の一部を有効活用し、市全体の課題や地域のまちづくりを考慮した民間の住宅等を立地させる。また、周辺地域におけるまちづくりと連携しながら、地域コミュニティ、団地内外の活性化に貢献することを目的とする。

このため、本事業においてはPFI法第8条第1項の規定により特定事業を実施する者として選定された民間事業者が、市が所有する事業地内において、市営住宅を整備し、その建替により創出される余剰地の活用を行う。

(5) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施し、特定事業者が、建替住棟等の設計・建設等を行い、市に所有権を移転するBT（Build Transfer）方式により整備を行うものである。

(6) 本事業の対象となる施設

本事業の対象となる施設は以下の施設とする。

ア 整備対象施設

(ア) 建替住宅

- (イ) 付帯施設等
 - a 敷地内通路
 - b 駐車場
 - c 自転車置場
 - d 集会所
 - e プレイロット
 - f ごみ置場
 - g 緑化
 - h 消防水利、消防活動空地
 - i 電気室、受水槽、ポンプ室等
 - j 再生可能エネルギーを利用するための設備

イ 解体・撤去施設

- a 既存住棟
- b 既存住棟付帯施設

(7) 事業範囲

特定事業者は、事業用地において以下の業務を行う。

ア 事業計画の策定

P F I 事業者は市に提出した提案書に基づき、本事業において整備する施設に関する事業計画を策定する。

イ 市営住宅整備業務

P F I 事業者は、既存住宅等の解体撤去を行い、建替住宅等を整備（調査・設計・建設）し、市に引き渡す。

- (ア) 調査に関する業務（測量調査、地質調査、周辺家屋調査、電波障害調査、アスベスト含有材などの使用状況調査等）
- (イ) 設計に関する業務（基本設計・実施設計）
- (ロ) 必要な許認可及び建築確認等の手続（施設整備に必要な関係機関等との協議並びに申請等の手続）
- (エ) 既存住宅等の解体撤去工事に関する業務（解体撤去に関する設計、工事監理含む）
- (オ) 建替住宅等の建設に関する業務（付帯施設、屋外工作物その他外構工事を含む）
- (カ) 工事監理に関する業務
- (キ) モデルルームの設置に関する業務
- (ク) 設計・建設住宅性能評価の取得に関する業務
- (ケ) 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保険金の供託
- (コ) 化学物質の室内濃度測定に関する業務

- (サ) 確定地形測量・分筆・表示登記及び公有財産台帳登録関係書等の作成支援に係る業務
- (シ) 建替住宅等の竣工検査及び引渡しに係る業務
- (ス) 地元説明等近隣対策業務
- (セ) 社会資本整備総合交付金等申請関係書類等の作成支援業務
- (ソ) 家賃算定資料の作成支援業務
- (タ) 会計実地検査等の支援業務
- (チ) 1年及び2年点検の実施
- (ツ) その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

ウ 入居者移転支援業務

P F I 事業者は、既存住宅の現入居者が本事業実施の為に移転するにあたり、下記の業務を行う。

- (ア) 移転計画策定業務
- (イ) 入居者に対する移転相談業務
- (ウ) 住替支援業務
- (エ) 本移転支援業務
- (オ) 退去者支援業務
- (カ) 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務
- (キ) 会計実地検査の支援業務
- (ク) 業務報告
- (ケ) 入居者移転支援実費請求手続き
- (コ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

エ 余剰地活用業務

P F I 事業者は、市から余剰地を取得し、自らの事業として民間施設等の整備を行う。

(8) 事業期間

本事業において、建替住棟等の整備、所有権移転及び引渡しが完了するまでの事業期間は、概ね7年間で想定している。なお、P F I 事業者からの提案により、工区や移転支援の内容、整備手順及び解体手順が異なる場合がある。

2 事業者の選定経過及び選定結果

事業者の募集及び選定の方法は、総合評価一般競争入札により実施した。

令和3年5月7日に入札公告を行い、令和3年6月18日までに3つの応募グループから参加書類の提出があり、応募グループから提出された参加書類をもとに、市は入札説明書に記載する参加要件及び資格要件等の具備を確認した。

令和3年8月17日に入札を執行し、2応募グループから入札書が提出され、入札価格が予定

価格の範囲内であることを確認し、事業提案書を受理した。

市は、本事業を実施するにあたり、公正性、透明性及び客観性を確保して事業者を選定するために福知山市営住宅PFI事業者選定委員会（以下「委員会」という。）を設置した。委員会では、入札参加者から提出された提案書類について、事業者ヒアリングを行い、詳細に及ぶ質疑を行うなど、落札者決定基準等に基づき慎重な審査が行われた。

その結果、令和3年10月13日、東レ建設グループ（企業名は委員会に伏して審査）を最優秀提案者に選定した。

市は、委員会における審査結果の報告に基づき、令和3年10月21日に東レ建設グループを落札者（落札金額及び落札者の構成は下表のとおり）として決定した。

なお、本事業の委員会における検討経緯・評価内容は、別添のとおり「福知山市営住宅つじが丘団地ほか建替事業審査講評」（別添資料2）としてまとめられ、委員会より報告を受けた。

落札金額

入札価格	東レ建設グループ
市営住宅整備に係る対価（税抜き）	3,560,000,000 円
余剰地の対価	272,592,000 円

落札者の構成

落札者	構成企業名	役割分担
東レ建設グループ	東レ建設(株)京滋支店	代表企業
	前田工業(株)	構成員
	(株)ニュージェック京都事務所	構成員
	東洋コミュニティサービス(株)	構成員
	積水ハウス(株)近畿西支店	構成員