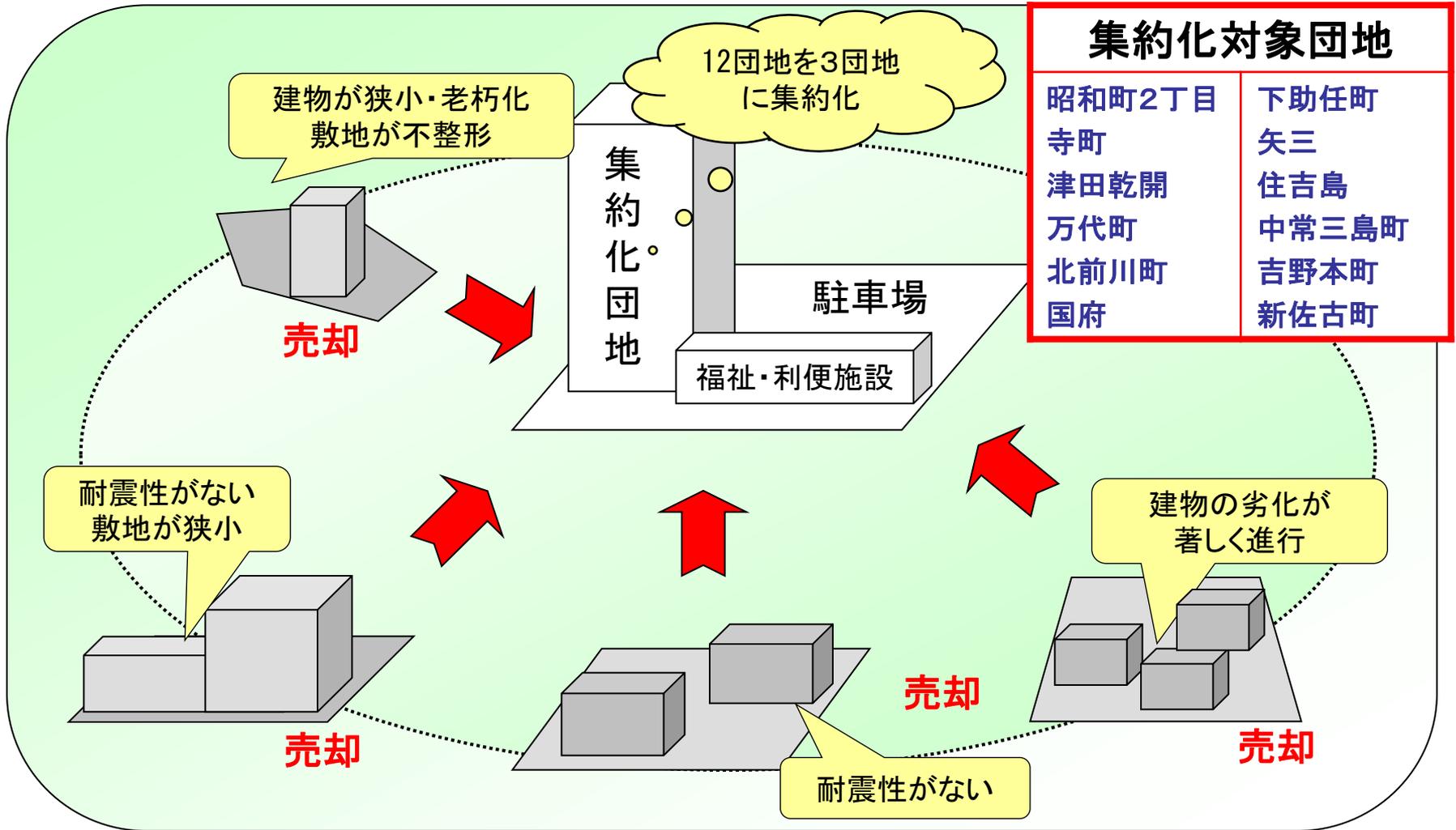


県営住宅集約化PFI事業

徳島県県土整備部住宅課

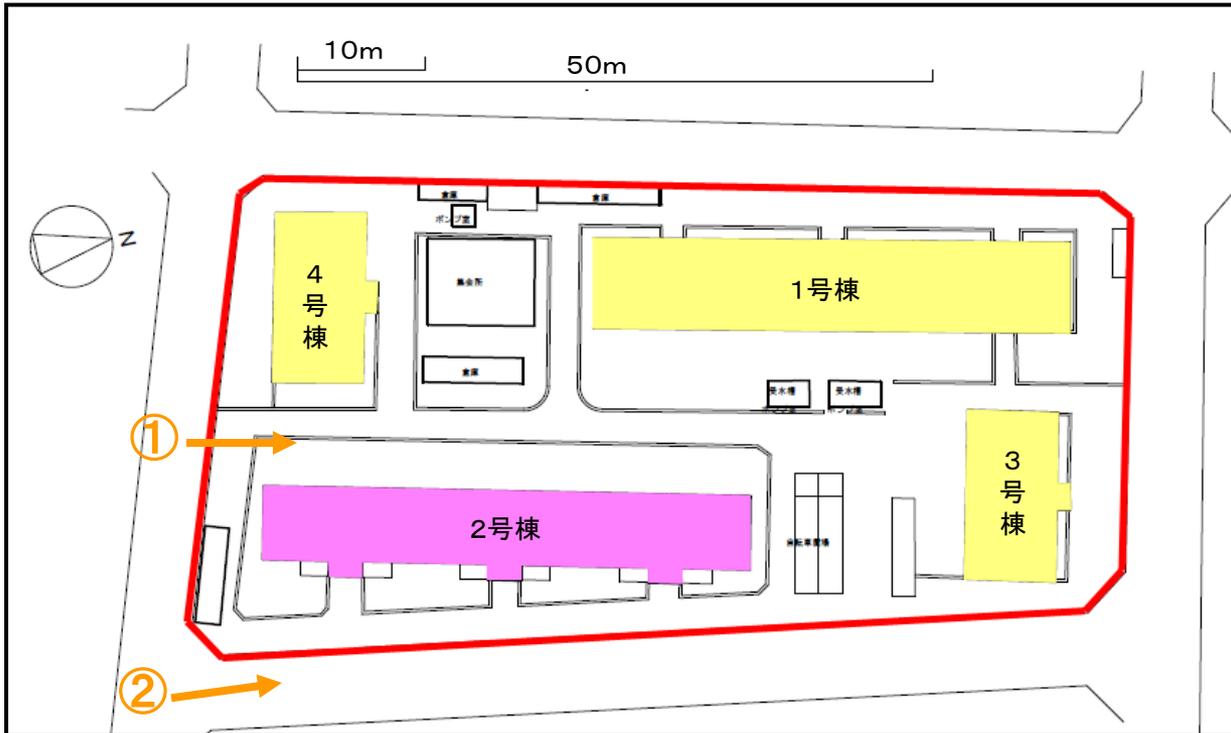
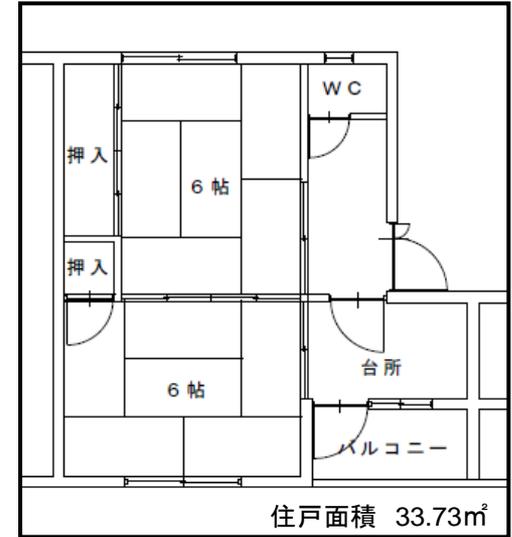
県営住宅集約化PFI事業 団地集約化のイメージ



県営住宅集約化PFI事業 集約化対象団地の現状①（昭和町2丁目団地）



| 棟番 | 建設年度 | 戸数 | 耐震性 |
|------|------|----------------------|-----|
| 1号棟 | 昭和25 | 24 | ○ |
| 2号棟 | 昭和26 | 24 | × |
| 3号棟 | 昭和37 | 8 | ○ |
| 4号棟 | 昭和37 | 8 | ○ |
| 合計 | | 64 | |
| 敷地面積 | | 2,506 m ² | |



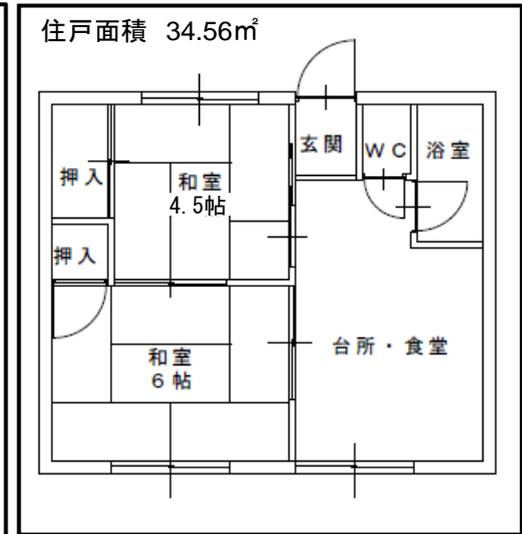
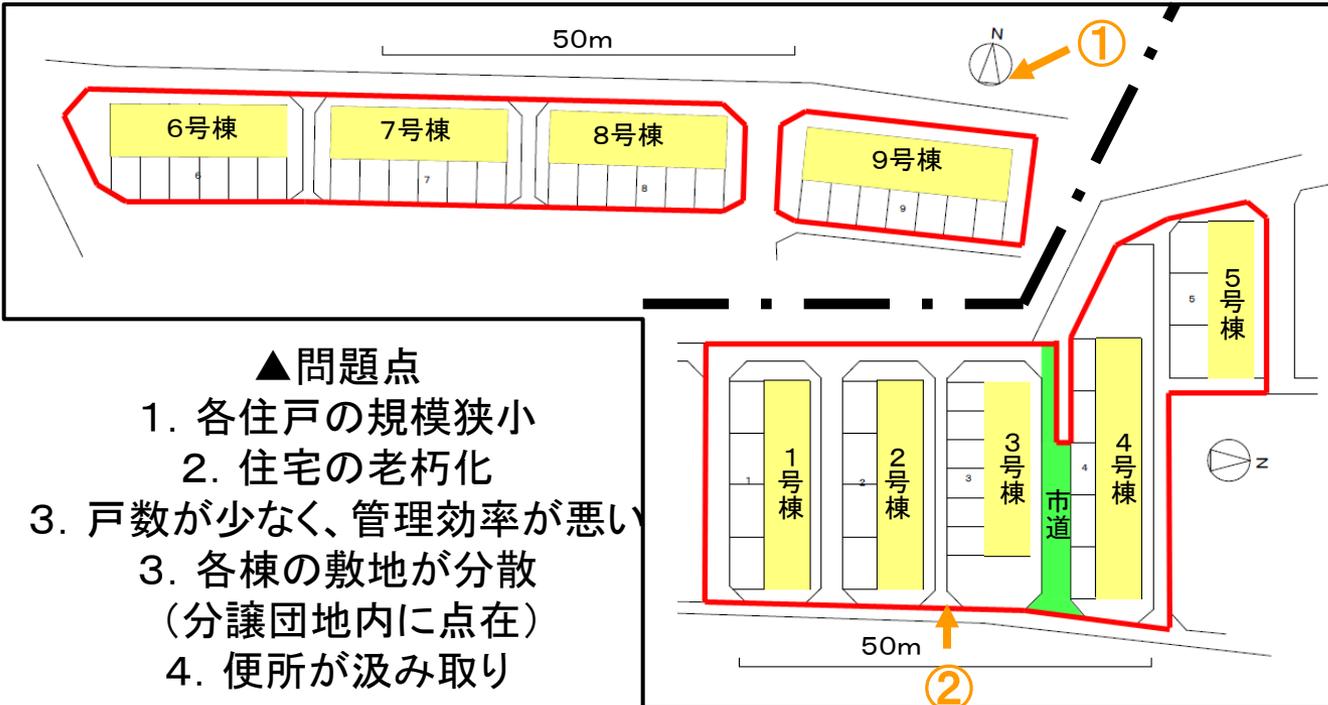
▲問題点

1. 耐震性無し(2号棟)
2. 各住戸の規模狭小
3. 浴室無し
4. 駐車場無し
5. エレベータ無し
6. 住宅の老朽化

県営住宅集約化PFI事業 集約化対象団地の現状② (矢三団地)



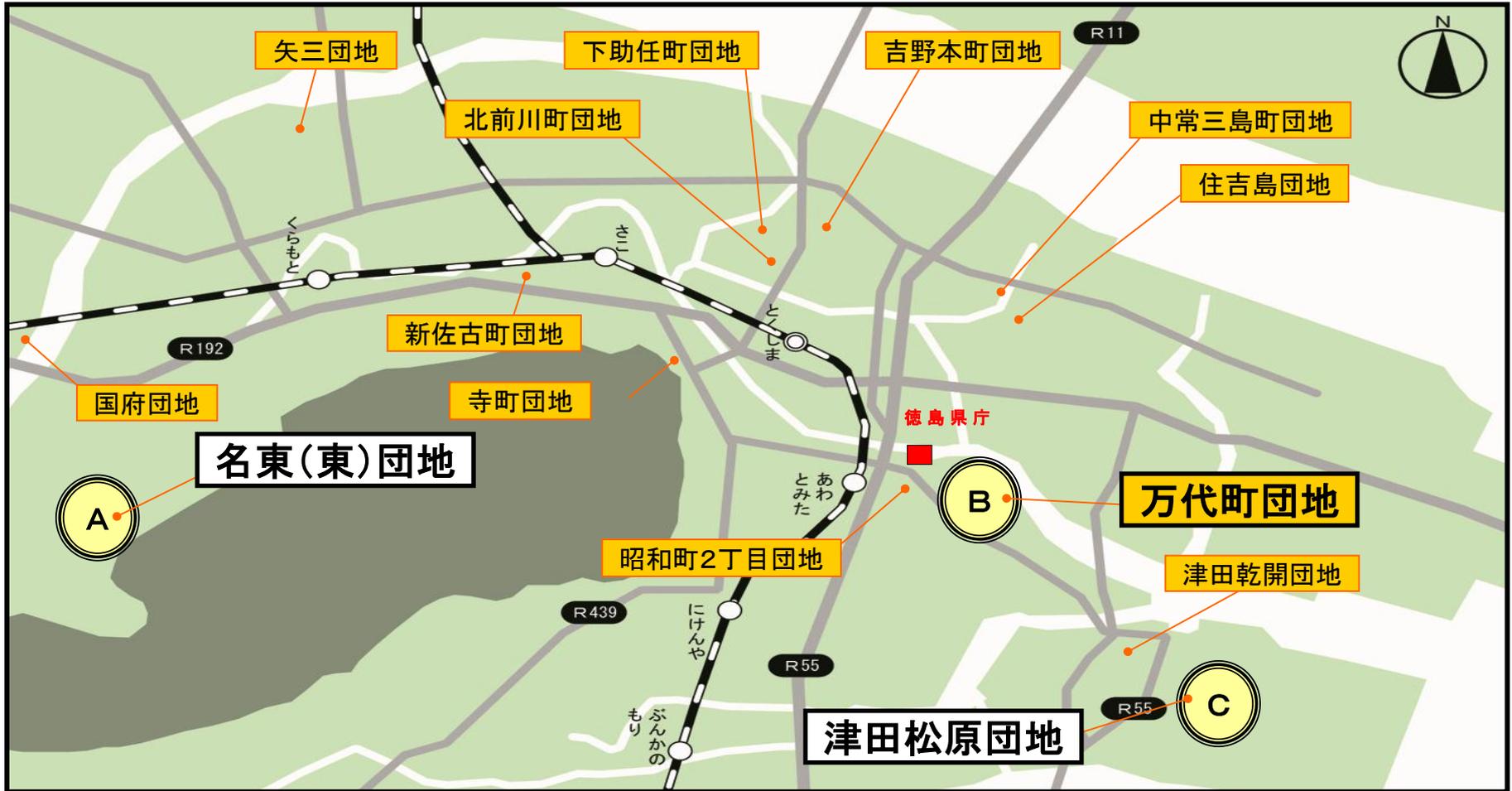
| 棟番 | 建設年度 | 戸数 | 耐震性 |
|------|------|----------------------|-----|
| 1号棟 | 昭和36 | 4 | ○ |
| 2号棟 | 昭和36 | 4 | ○ |
| 3号棟 | 昭和36 | 6 | ○ |
| 4号棟 | 昭和36 | 5 | ○ |
| 5号棟 | 昭和36 | 3 | ○ |
| 6号棟 | 昭和36 | 6 | ○ |
| 7号棟 | 昭和36 | 6 | ○ |
| 8号棟 | 昭和36 | 6 | ○ |
| 9号棟 | 昭和38 | 7 | ○ |
| 合計 | | 47 | |
| 敷地面積 | | 4,269 m ² | |



▲問題点

1. 各住戸の規模狭小
2. 住宅の老朽化
3. 戸数が少なく、管理効率が悪い
3. 各棟の敷地が分散 (分譲団地内に点在)
4. 便所が汲み取り

県営住宅集約化PFI事業 事業概要①



集約化対象団地

・県営住宅12団地
(36棟645戸)

- A** 名東(東)団地
- B** 万代町団地
- C** 津田松原団地

- ・県営住宅 3団地合計300戸
- ・高齢者向け住宅 3団地合計60戸以上
- ・各団地に福祉施設又は利便施設を1事業以上

県営住宅集約化PFI事業 事業概要②

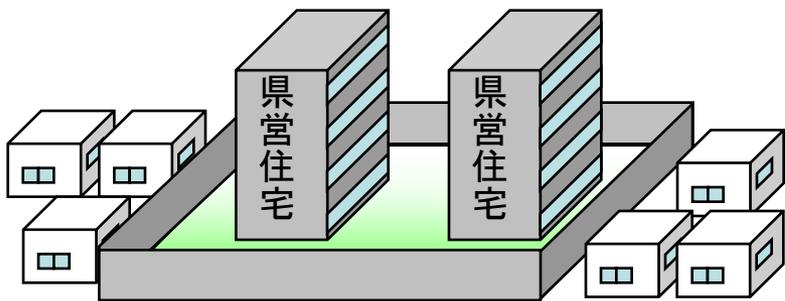
県営住宅に関する問題点

耐震性の無い県営住宅の耐震化対策や老朽化した既存県営住宅ストックの長寿命化など

県営住宅集約化PFI事業による対応

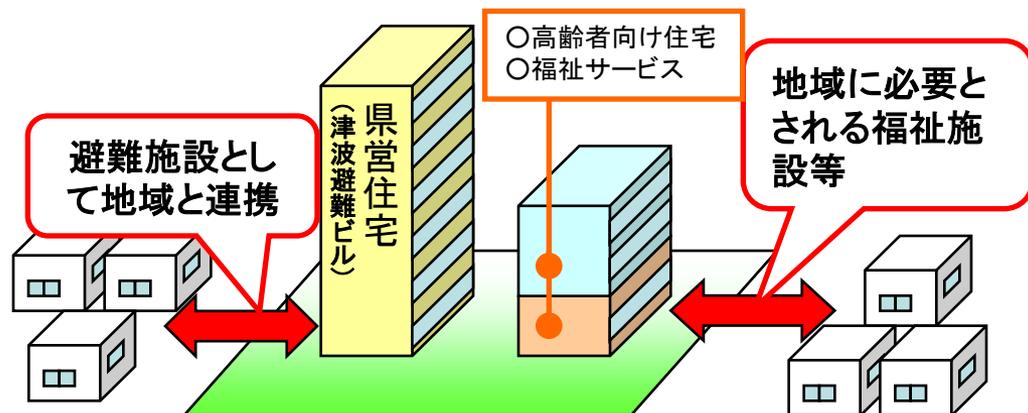
人口減少社会・超高齢社会、環境配慮型ストック活用社会に対応しながら、耐震性のない住棟や老朽化した住棟への対策を行う事業を民間の資金・ノウハウを用いて実施する。

建替対象の県営住宅



閉塞感がある老朽化した県営住宅

PFIにより新設される県営住宅



PFI手法を用いた一括発注による事業の実施

- 福祉施設の併設に加え、避難施設として地元との連携による地域に開かれた県営住宅を整備
- 公営住宅としては全国初となるBOT方式でのPFI事業を導入し、入居者管理を含め一括にて発注

事業概要

- 1 集約化対象団地 既存県営住宅 12 団地 645 戸
- 2 事業箇所 3 団地 300 戸
名東（東）団地（徳島市名東町 1 丁目）
万代町団地（徳島市万代町 5 丁目）
津田松原団地（徳島市津田町 3 丁目）
- 3 事業方式 BOT 方式
- 4 事業期間 平成 25 年 3 月 15 日から平成 46 年 3 月 31 日まで
（設計・建設 2～3 年、維持管理運営業務約 20 年間）
- 5 事業範囲 [サービス購入型]
 - ・設計・建設（万代町団地の解体撤去）
 - ・県営住宅の維持管理運営業務[独立採算型]
 - ・サービス付き高齢者向け住宅及び福祉施設等の設置・運営

〔事業用地については、PFI 法第 71 条第 2 項に基づき福祉施設等事業者は無償貸付〕
- 6 選定方法 総合評価一般競争入札

県営住宅集約化PFI事業 事業経過①

| 年 度 | 業 務 内 容 |
|-----|---|
| H21 | <p>○県営住宅耐震性確保策等検討委員会(あり方検討会) 徳島県が行う今後の県営住宅の耐震性確保策等の検討を行うために設置した外部委員会 (検討事項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現行の耐震基準を満たしていない県営住宅の耐震化 ・県営住宅ストックの有効活用 ・住宅政策としての県営住宅の果たすべき役割 <p>(委員会構成)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・学識経験者(2名、都市計画・福祉)、法律関係(1名)、経済関係(1名)、建築関係(1名) 福祉関係(1名)、報道関係(1名)、公募委員(1名) <p>(開催時期)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第1回(平成21年5月)～第5回(平成22年2月) <p>(検討結果)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「県営住宅の集約化建替事業(案)に政策的に盛り込むべき項目」を報告 次のことを目標とする <ol style="list-style-type: none"> ①現在及びこれからの社会において、住宅や住環境として要求される安全性や居住水準を確保する。 ②公営住宅としての基本的な役割に留意しつつ、単純な住宅の建替えにとどまらず、まちづくりや福祉といった社会的機能の側面も含めたものとする。 ③厳しい財政状況のもと、民間活力を活用し、コストを縮減する。 ④県内市町村をはじめ他事業主体のモデルとなるような事業として実施する。 <p>(公営住宅以外の施設)</p> <ol style="list-style-type: none"> ①高齢者向け優良賃貸住宅 在宅で福祉サービスがより充実した施設の選択が可能となるよう、高齢者向け優良住宅を併設する。 ②併設施設 社会福祉機能や商業利便機能を持つ施設を併設する提案を前提条件とする。 |

県営住宅集約化PFI事業 事業経過②

| 年 度 | 業 務 内 容 |
|-----------------|--|
| H21 | <p>○県営住宅集約化事業に関するPFI導入可能性調査の実施</p> <p>(受託者)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(株)地域経済研究所、(株)ニュージェック 共同体 <p>(委託料)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・8,820千円(税込) <p>(委託期間)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成21年7月24日から平成22年3月10日まで <p>(業務内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業計画・前提条件の整理 ・PFI事業スキームの検討 ・PFI導入可能性の検討 ・不使用財産の選定、活用・処分方法の検討 ・リスク分担の検討 ・県営住宅耐震性確保策等検討委員会の補助 |
| H22 ～ H24 | <p>○県営住宅集約化事業に関するアドバイザー業務</p> <p>(受託者)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(株)地域経済研究所、(株)ニュージェック 共同体 <p>(委託料)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・28,035千円(税込) <p>(委託期間)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当初:平成22年7月30日から平成24年3月23日まで、変更:平成25年3月10日まで <p>(業務内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・実施方針の策定及び公表に係る支援 ・特定事業の評価・選定・公表に係る支援 ・債務負担行為の設定に係る支援 ・民間事業者の公募、評価・選定、公表に係る支援 ・事業契約、協定等の締結に関する支援 ・その他(財務・法務・技術等に関する総合的支援、PFI事業者選定委員会に関する支援) |

県営住宅集約化PFI事業 事業経過③

| 年 度 | 業 務 内 容 |
|--|---|
| <p>H23 〃 H24</p> | <p>○県営住宅集約化PFI事業に係る事業者選定委員会 県営住宅集約化PFI事業の事業者の選定に係る審査を行うために設置した外部委員会 (所掌事務)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・実施方針、入札説明書、事業者選定基準の検討 ・提案書類の審査、評価 ・最優秀提案者の選定、知事への報告 <p>(委員会構成)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・学識経験者(1名、都市計画)、法律関係(2名)、経済関係(1名)、建築関係(2名) 福祉関係(1名)、報道関係(1名) <p>(開催時期・概要)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第1回(平成23年12月) : 実施方針(案)、要求水準書(案) 概要説明 ・第2回(平成24年 1月) : 実施方針(案)、要求水準書(案) 審議 事業者選定基準 評価項目検討 ・第3回(平成24年 5月) : 事業者選定基準審議・作成、採点方法等審議 ・第4回(平成24年 9月) : 事務局より基礎審査結果報告、提案概要説明 事業者への質疑・意見等検討 ・第5回(平成24年10月) : 事業者プレゼンテーション及びヒアリング ・第6回(平成24年10月) : 最優秀提案者の選定 <p>(検討結果)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・実施方針(案)、要求水準書(案)の審議 ・事業者選定基準の作成 ・県営住宅集約化PFI事業の最優秀提案者を知事に報告 ・審査講評の報告 |

事業者選定スケジュール

| 日付 | 実施内容 | 備考 |
|-----------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| 平成24年 2月23日 | 実施方針、要求水準書(案)の公表 | ・実施方針等に対する質疑回答 |
| 3月 6日 | 実施方針に関する説明会及び現場見学会 | ・公表に同意した参加者名をホームページで公表 |
| 4月 5日 | 特定事業の選定・公表 | |
| 6月11日 | 入札公告 入札説明書、要求水準書、事業者選定基準等の公表 | ・入札説明書等に関する質疑回答 ・再質問に対する回答(1～3回) |
| 8月 6日 ～8月10日 | 入札参加資格確認書類の受付(6グループ受付) | |
| 9月 3日 | 入札・開札(6グループ応札) | ・事業者選定委員会(外部委員会)による事業者選定 |
| 11月 2日 | 落札決定 | |
| 11月16日 | 基本協定締結 | |
| 12月 7日 | 「徳島県営住宅PFI株式会社」(SPC)設立 | |
| 平成25年 2月 8日 | 仮契約締結 | |
| 3月14日 | 徳島県議会 契約議案承認 客観的な評価結果の公表 | |
| 3月15日 | 事業着手 | |

県営住宅集約化PFI事業 検討事項

○事業範囲の検討

| 業務名称 | | 業務概要 | 採用 | 備考 |
|----------------|--------|---------------------------------------|----|--------------------------------|
| 県営住宅建設業務 | | ・県営住宅300戸の建設業務 (設計, 建設, 既存施設の解体撤去) | ○ | |
| 県営住宅 維持管理業務 | 施設管理 | ・施設維持管理業務 (EV, 浄化槽, 受水槽 等維持管理) | ○ | |
| | 入居者管理等 | ・入居者管理 ・施設修繕 等 | ○ | ・事業予定者へのヒアリングにより実施可能と判断 |
| 余剰地活用業務 | | ・既存県営住宅撤去後の用地を事業者が買い取り、活用する。 | × | ・地価が下落しており、将来予測が困難なため、事業者のリスク大 |
| サービス付き高齢者向け住宅 | | ・サービス付き高齢者向け住宅の設置、運営 (県営住宅戸数の2~3割) | ○ | ・事業予定者へのヒアリングにより実施可能と判断 |
| 福祉施設又は利便施設 | | ・福祉施設又は利便施設の設置, 運営 | ○ | |

○事業方式の検討

| 事業方式 | B O T | B T O |
|-------|--|---|
| VFM比較 | ○VFM 22.97% (検討段階の試算) (収入) 建設費補助、用地費補助、家賃対策調整補助 家賃収入 (支出) 建設費割賦払、維持管理費、火災保険 固定資産税等 | ○VFM 16.83% (検討段階の試算) (収入) 建設費補助、用地費補助、家賃収入 (支出) 建設費割賦払、維持管理費、火災保険 市町村交付金(固定資産税相当) |
| 結果 | 採 用 | - 11 - |

県営住宅集約化PFI事業 事業内容

① 施設概要

| 団地名 | 敷地面積 (㎡) | 県営住宅整備等事業 | | | |
|---------|-------------|-------------------|--------------|------------------|--------------|
| | | 建設住戸数 | 駐車場 | 駐輪場 | 屋外附帯施設等 |
| 名東(東)団地 | 5,399 | 3団地 合計 300戸 | 80～ 110戸 | 住戸数 の 100% | その他 ※ |
| 万代町団地 | 8,739 | | 100～ 130戸 | 住戸数 の 90% | |
| 津田松原団地 | 6,776 | | 80～ 110戸 | 住戸数 の 100% | 集会所 その他 ※ |

| 福祉施設等事業・付帯事業 | |
|-----------------------|----------------------------------|
| サービス付き 高齢者向け 住宅 | 福祉施設 又は 利便施設 |
| 3団地 合計 60戸以上 | 各団地に福祉施設又は 利便施設のいずれか 1事業以上 |

※ 敷地進入路・車路、歩行者用通路、ゴミ置き場、植栽、外灯 等

② 事業内容

- 1 本施設の整備 : 既存県営住宅解体撤去、調査・設計、建設、工事監理、近隣対応、その他関連業務
- 2 移転支援業務 : 入居説明会、住戸抽選会、入居者決定支援、新棟への入居手続き、移転日調整等
- 3 維持管理業務 : 入居者募集、家賃に関する業務（家賃徴収補助、滞納整理補助など）、入居者の保管義務に関する業務（故意毀損、無断転貸などの調査報告、是正）、維持修繕、保守点検、駐車場管理、入居者退去、収入超過者及び高額所得者に関する業務、不適正入居者への指導、法令・条例等の改正の周知、引き渡し時の業務
- 4 福祉施設等事業 : サービス付き高齢者向け住宅（事業期間：提案による）
福祉施設又は利便施設（事業期間：3年以上～提案による）

県営住宅集約化PFI事業 審査結果

1 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）

2 審査結果

- 13 -

| 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 |

●名東（東）団地

鉄筋コンクリート造 8階建て

戸数 88戸

1DK 16戸

2DK 48戸

2DK 2戸（車いす対応）

3DK 18戸

4DK 4戸

福祉施設等

サービス付き高齢者向け住宅

小規模多機能型居宅介護事業所

平成27年1月15日 完成



●万代町団地

鉄筋コンクリート造 8階建て

戸数 112戸

1DK 32戸

2DK 64戸

2DK 4戸 (車いす対応)

3DK 12戸

福祉施設等

サービス付き高齢者向け住宅

小規模多機能型居宅介護事業所

無床診療所

平成26年12月1日

第1期工事(住居棟)完成



●津田松原団地

鉄筋コンクリート造 8階建て

戸数 100戸

1DK 16戸

2DK 54戸

3DK 25戸

4DK 5戸

福祉施設等

障害者生活支援センター

居宅介護支援事業所

訪問介護事業所

平成27年3月2日 完成予定



県営住宅集約化PFI事業 団地の特徴

○津波避難ビルマークと海拔を表示

(万代町団地、津田松原団地)

津波発生時には4階以上の廊下及び屋上に1,500名が避難可能
 備蓄倉庫(42㎡)には避難用品約3日分を備蓄可能
 災害時の電源を確保するためのポータブル発電機を設置



太陽光発電付LED照明



○建物内外の照明器具にLEDを使用し環境負荷を低減

屋外の照明には太陽光発電付LED照明器具を使用

室内廊下 LEDダウンライト



共用廊下, 洗面所LED照明



○共用エレベーター

誰もが使いやすいユニバーサルデザインでストレッチャーも入る



共用部分 LED照明



○住戸内の非常時を共用廊下へ知らせるインターホンを設置

○地域交流と防災拠点

地域住民の憩いの場として整備する広場は遊具を備え
 災害時には防災拠点となる防災パーゴラと防災かまどを設置



災害時に幕を張り 防災拠点として利用



災害時には炊き出しに利用