

県営住宅東部団地建替等整備事業に係る民間事業者の選定について

静岡県（以下「県」という。）は、「静岡県県営住宅建替等民活事業実施要領」（平成 22 年 8 月 25 日施行）（以下「要領」という。）第 9 条第 1 号の規定により、県営住宅東部団地建替等整備事業の落札者を決定したので、同条第 3 号の規定により公表する。

平成 23 年 3 月 1 日

静岡県知事 川 勝 平 太

1 事業の概要

(1) 事業名称

県営住宅東部団地建替等整備事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業に供される公共施設等の種類

公営住宅及び附帯施設（外構、駐車場等を含む。）（以下「本施設」という。）

(3) 公共施設等の管理者の名称

静岡県知事 川勝 平太

(4) 事業目的

県では、公営住宅法の趣旨に則り、国と協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、県民生活の安定と社会福祉の増進を図っている。

また、少子・高齢化社会の急激な進展等を踏まえ、県民ニーズに対応した住宅・住環境を確保するため、静岡県住生活基本計画（平成 18 年度策定）及び静岡県県営住宅再生計画（平成 18 年度策定）に基づき、高度成長期に建設した大量の老朽住宅を多様な手法により計画的に再生整備を進めている。

老朽住宅の再生整備に伴う事業費、事業量の急激な増加も課題となっており、本事業の実施に当たっては、民間の企画力及び技術的能力を活用し、円滑に建替等を行うものである。

(5) 施設の立地条件

事業計画地の位置及び面積	静岡県静岡市葵区瀬名 1 丁目 地内		
	団地全体敷地面積	24,336.63	m ²
	整備対象部分敷地面積		
	A街区	2,733.69	m ²
	B街区	12,875.50	m ²
	合 計	15,609.19	m ²
事業計画地の前面道路	A街区	市道瀬名住宅団地 14 号線	4.3~5.75 m
		市道瀬名住宅団地 13 号線	8.0 m
	B街区	市道瀬名住宅団地北 13 号線	8.3~8.4 m
		市道瀬名住宅団地 17 号線	6.0 m
		市道瀬名住宅団地 3 号線	8.0 m
区 域 区 分	市街化区域		
用 途 地 域	第二種中高層住居専用地域		
指 定 建 ぺ い 率	60 %		
指 定 容 積 率	200 %		
日 影 規 制	測定面高	4.0	m
	規制時間 1	4.0 時間	(5 m 超 10 m 以内)
	規制時間 2	2.5 時間	(10 m 超)

歩道空間の確保	・敷地が歩道と車道の区分のない道路に接する場合は、原則としてその接する部分のすべてに幅員 2 m以上の歩道状公開空地を設ける。
その他	・巴川流域の「特定都市河川浸水被害対策法」による「特定都市河川」及び「特定都市河川流域」に指定適用 ・建築計画に係る事前協議（建築基準法第 86 条の規定） ・静岡市による高度地区指定による高さ制限 （詳細は、要求水準書を参照すること。）

(6) 事業範囲

1) 本施設の整備

- ① 本施設の整備に係る既存住棟及びその附帯施設等の解体撤去業務及び関連業務
- ② 本施設の整備に係る調査・設計業務全般（基本設計及び実施設計）及び関連業務
- ③ 本施設の整備に係る建設業務及び関連業務
- ④ 本施設の整備に係る工事監理業務及び関連業務
- ⑤ 本施設の整備に係る地元説明等近隣対応・対策業務及び関連業務
- ⑥ 本施設の整備に係るテレビ電波受信障害調査・対策業務及び関連業務
- ⑦ 上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務
- ⑧ 上記各項目に伴う県の交付金申請手続等の支援業務
- ⑨ 本施設の所有権移転に係る一切の業務

2) 本施設の維持管理

- ① 本施設の維持管理に係る昇降機点検保守管理業務
- ② 本施設の維持管理に係る消防設備等及び建築設備点検保守管理業務
- ③ 本施設の維持管理に係る受水槽清掃・点検業務
- ④ 本施設の維持管理に係るテレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務
- ⑤ 上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務
- ⑥ 長期修繕計画の作成及び関連業務

(7) 事業の方式

本事業は、民間の企画力及び技術的能力を活用し、県が所有する土地に、選定事業者自らが本施設を整備（調査・設計、既存住棟及びその附帯施設の撤去、建設及び工事監理）した後、県に本施設の所有権を移転し、選定事業者が所有権移転後の事業期間中に係る設備法定点検業務等を実施する設計・施工・設備法定点検業務等一括発注方式とした。

(8) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の静岡県議会における議決の日から平成 39 年 3 月 31 日までとする。

なお、本施設全体の引渡しは平成 28 年 3 月 31 日までに完了するものとする。施設の維持管理期間は、第一工区の施設の引渡し、県への所有権移転の日から平成 39 年 3 月 31 日までの約 14 年間とする。

(9) 事業スケジュール（予定）

平成23年 3 月14日	基本協定の締結
平成23年 3 月31日	事業契約の調印（仮契約）
平成23年 7 月下旬	事業契約の県議会における議決（効力の発生）
本契約の締結 ～ 平成28年 3 月31日	本施設の設計及び建設（既存建築物の解体含む。）
平成28年 3 月31日	本施設の引渡し期限
平成25年10月 1 日 ～ 平成39年 3 月31日	本施設の維持管理
平成39年 3 月31日	事業契約期間終了

2 審査の方法

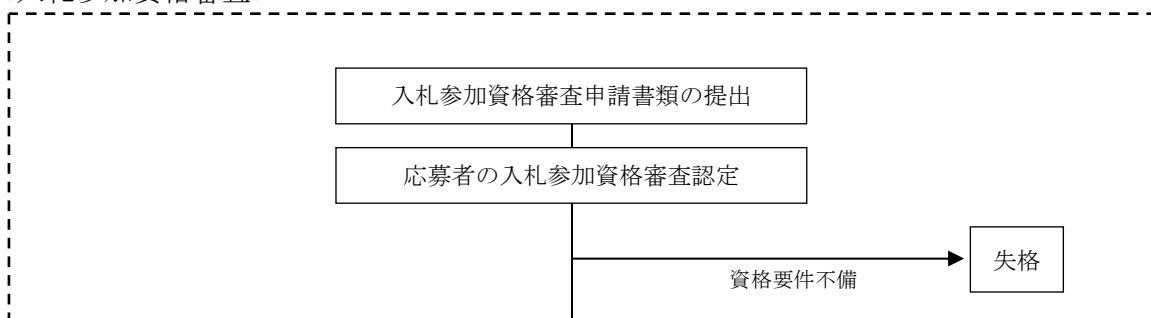
本事業は、調査・設計、建設段階から維持管理段階の各業務を通じて、民間事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定する必要がある。

したがって、民間事業者の選定に当たっては、公募により、公平性、透明性が確保される適切な方法に配慮した上で、総合評価一般競争入札を採用した。

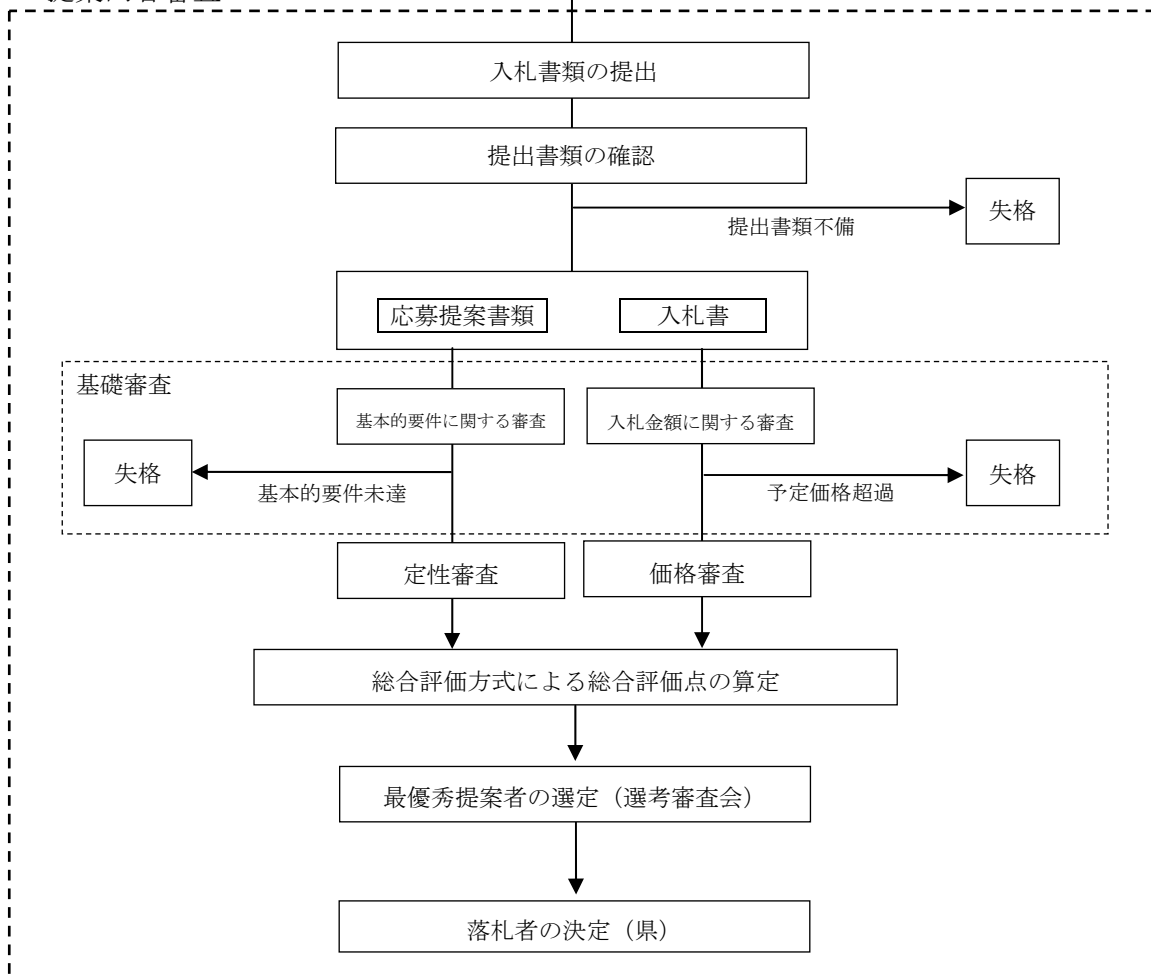
最優秀提案者の選定体制は、学識経験者及び県の職員等で構成する選考審査会（「県営住宅東部団地建替等整備における整備事業者の選考等に係る静岡県県営住宅整備事業者等選考審査会の設置並びに運営に関する要領（平成22年8月25日施行）」に基づき設置、以下「選考審査会」という。）において行った。県がこの結果を踏まえ、本事業の落札者を決定した。

(1) 審査の流れ

<入札参加資格審査>



<提案内容審査>



(2) 資格審査

資格審査では、平成 22 年 11 月 22 日までに 8 グループの応募があった。

県は資格審査書類に基づき、入札参加資格要件を審査し、当該グループの代表企業に対して書面により平成 22 年 11 月 29 日に入札参加資格審査結果の通知を行った。

(3) 提案評価

平成 23 年 1 月 28 日に、資格審査に合格した当該グループから入札書類の提出があった。

県は、入札書類に基づき、入札書に記載された入札金額が県の設定した予定価格を超えていないこと、提案書等に記載された内容が要求水準書等に示す要件を満足していることを選考審査会に報告し、選考審査会において県の確認結果が承認された。

選考審査会において、提案書等に記載された内容を県営住宅東部団地建替等整備事業落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）に基づき評価し得点化を行った。

この結果、平成 23 年 2 月 22 日開催の第 3 回選考審査会において、株式会社佐藤建設グループを最優秀提案者として選定した。

県は、選考審査会による最優秀提案者の選考を受け、株式会社佐藤建設グループを落札者として決定した。

なお、審査の講評は落札者との基本協定締結後に県のホームページにて公表する。

3 落札者（株式会社佐藤建設グループ）の提案概要

(1) 施設計画の概要

建築物名称等		構造・階数	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	建物高さ (m)
1 号棟	1-1 号棟	鉄筋コンクリート造・5 階	546.55	2,270.61	15.95
	1-2 号棟	鉄筋コンクリート造・4 階	569.17	2,012.92	12.40
	1-3 号棟	鉄筋コンクリート造・2 階	426.22	752.70	6.60
		—	1,541.94	5,036.23	—
2 号棟	2-1 号棟	鉄筋コンクリート造・5 階	905.20	3,879.87	15.95
	2-2 号棟	鉄筋コンクリート造・4 階	454.69	1,601.38	12.40
	2-3 号棟	鉄筋コンクリート造・2 階	278.60	489.53	6.60
		—	1,638.49	5,970.78	—
住棟計		—	3,180.43	11,007.01	—
附帯施設（※）		—	432.88	432.88	—
合 計		—	3,613.31	11,439.89	—

※ 駐輪場、ゴミ置場、防災倉庫、園芸倉庫、ポンプ室及びガスガバナ

(2) 外観透視図

