

沼津市営住宅今沢団地建替事業に係る落札者の決定について

沼津市では、「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」（以下、PFI法という。）に基づき実施する沼津市営住宅今沢団地建替事業（以下、本事業という。）について、令和5年4月24日に総合評価一般競争入札方式による入札公告を行い、令和5年8月30日に2グループから入札及び提案書の提出があった。

このたび、学識経験者で構成する「沼津市営住宅今沢団地建替事業に係るPFI事業者評価委員会（以下、評価委員会という。）」の評価を経て、下記のとおり落札者を決定した。

令和5年10月31日

沼津市長 頼重 秀一

第1 事業の概要

1 事業名称

沼津市営住宅今沢団地建替事業

2 事業に供される公共施設の種類

公営住宅（附帯施設及び関連公共施設を含む）

3 事業目的

施設の老朽化や居住性等が課題となっている沼津市営住宅今沢団地の建替整備にあたり、民間の企画力及び技術的能力を活用し、低廉で良質な住環境の提供や民間事業者のノウハウの活用による入居者へのサービス向上など、より暮らしやすい住環境の確保と効果的な建替等を推進する。

4 施設の立地条件

建替エリアの位置	沼津市 今沢 地内
建替エリアの面積並びに前面道路	本団地全体敷地面積 26,802.17㎡ うち建替エリア面積 20,516.41㎡ (北側街区内 5,168.07㎡、南側街区内 15,348.34㎡)
	市道0209号線、市道2362号線、市道2373号線、市道2374号線、市道2389号線
区域区分	市街化区域
用途地域	第一種中高層住居専用地域
指定容積率／建ぺい率	150% / 60%
地域・地区	防火地域・準防火地域、地区計画、風致地区等の指定なし 埋蔵文化財包蔵地の対象外
日影規制	高さが10mを超える建築物が対象となり、測定面は平均地盤面から4mの高さで、敷地境界線からの水平距離が5mを超える範囲における日影時間は3時間、10mを超える範囲における日影時間は2時間の制限を受ける。

5 事業内容

(1) 事業計画策定業務

次の(2)から(4)に示す業務の全体工程や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画策定業務

(2) 建替整備業務

- ア 事前調査に関する業務（インフラ整備状況、有害物質等）
- イ 既存住棟等の解体・撤去処分に関する業務及び関連業務
- ウ 建替住棟等の整備に関する業務及び関連業務（設計、建設工事、工事監理等）
- エ その他建替整備業務に必要な業務（周辺影響調査、地域住民等対応、国交付金等申請手続き支援、市財産登録事務支援、会計実地検査支援等）

(3) 入居者移転支援業務

- ア 移転計画の立案
- イ 既存住棟からの移転・退去支援業務
- ウ 移転対象入居者からの相談対応業務
- エ その他入居者移転支援業務に必要な関連業務

(4) 維持管理業務

- ア 建築物及び建築設備点検管理業務
- イ 昇降機保守点検管理業務
- ウ 消防用設備等点検管理業務
- エ 受水槽等清掃・点検管理業務
- オ テレビ電波受信障害対策施設点検管理業務（設置した場合）
- カ 樹木剪定管理業務
- キ 太陽光発電設備点検管理業務
- ク 長期修繕計画の作成並びに事業終了時に係る業務
- ケ その他管理上で必要な関連業務

6 事業の方式

本事業は、PFI 法に基づき、民間の企画力及び技術的能力を活用し、市が所有する土地に事業者が建替住棟等を整備した後、市に所有権を移転し、事業期間が終了するまで維持管理を行う、いわゆる BT0 (Build Transfer Operate) 方式により実施する。

7 落札者

大藤建設グループ

代表企業 大藤建設株式会社（建設企業）

構成企業 富士峰建設株式会社（建設企業）

株式会社相和技術研究所（設計企業、工事監理企業）

協力企業 東洋コミュニティサービス株式会社 三島営業所（入居者移転支援企業、維持管理企業）

8 事業期間

市議会における特定事業契約の締結に関する議決の日から、令和 26 年 3 月 31 日まで

9 事業スケジュール

令和 5 年 10 月 31 日	落札者の決定の公表
令和 5 年 11 月下旬	基本協定の締結
令和 6 年 1 月上旬	特定事業契約（仮契約）の締結
令和 6 年 2 月下旬	特定事業契約（本契約）の締結（議決）
令和 6 年 2 月下旬～令和 12 年 10 月下旬	本施設の設計及び建設
令和 8 年 8 月上旬～令和 26 年 3 月 31 日	建替住棟等の維持管理
令和 26 年 3 月 31 日	事業契約の完了

第2 落札者の決定

本事業は、建替整備、入居者移転支援及び維持管理の各業務を通じて、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、本事業を実施する民間事業者の選定にあたっては、その能力と提案の内容を総合的に評価する必要がある。

したがって、民間事業者の選定は、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により行った。

市は、評価委員会での評価結果を踏まえ、令和5年10月30日に本事業の落札者を決定した。

2 入札参加資格審査

入札参加資格審査では、令和5年7月10日までに2グループの応募があった。

市は入札参加資格審査申請書に基づき入札参加資格要件を審査した結果、入札参加資格を有していることを確認し、令和5年7月18日に応募グループの代表企業に対して書面により入札参加資格審査結果の通知を行った。

3 提案審査

入札参加資格を有していることが確認されたグループから、令和5年8月30日までに入札書類の提出があった。

これを受け、市は入札価格に関する審査及び基本的要件に関する審査をした結果、いずれも要件を満たすことを確認した。その後、令和5年10月6日及び令和5年10月20日に評価委員会が開催され、落札者決定基準に基づき評価が行われた。

この結果を踏まえ、大藤建設グループを落札者として決定した。

なお、審査の講評については、市のホームページにて別途公表する。

第3 落札者（大藤建設グループ）の提案概要

1 落札金額

6,435,000,000円（消費税及び地方消費税相当額を含む）

2 施設計画の概要

住棟 番号	構造・階数	最高高さ	延べ面積	戸数	駐車場	駐輪場	附帯施設
1号棟	RC造・7階	22.20m	5,090.30㎡	97戸	51台	102台	集会所
2号棟	RC造・6階	19.40m	5,009.41㎡	96戸	97台	96台	
3号棟	RC造・6階	19.40m	5,296.62㎡	88戸	74台	88台	
合 計			15,396.33㎡	281戸	222台	286台	

3 鳥瞰図



※本図は提案書の一部として提出されたものであり、実際の建物とは異なる場合がある。