

惠庭市営住宅恵央団地P F I 建替事業

客観的評価結果

令和6年1月5日

惠庭市

「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)第8条第1項の規定により、恵庭市営住宅恵央団地PFI建替事業を実施する優先交渉権者を決定したので、同法第11条第1項の規定に基づき、客観的な評価の結果を公表する。

令和6年1月5日

恵庭市長 原田 裕

1	特定事業の概要.....	1
(1)	事業名称.....	1
(2)	事業に供される公共施設.....	1
(3)	公共施設等の管理者の名称.....	1
(4)	事業の目的.....	1
(5)	事業手法.....	1
(6)	事業の範囲.....	1
(7)	事業期間.....	2
2	優先交渉権者の決定	3
3	提案価格.....	3
4	財政負担額の削減率	3

1 特定事業の概要

(1) 事業名称

恵庭市営住宅恵央団地PFI建替事業

(2) 事業に供される公共施設

市営住宅

(3) 公共施設等の管理者の名称

恵庭市長 原田 裕

(4) 事業の目的

恵庭市（以下「市」という。）では、老朽化が著しい市営住宅柏陽団地の建替えを進めており、事業にあたっては地域のまちづくりと連携するとともに、民間活力の活用による建替えの円滑な事業推進を目指している。

このため、本事業においては、「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」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）第7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、市が所有する市営住宅恵央団地内において、柏陽団地入居者の移転先となる市営住宅を整備するとともに、付帯事業として良質な分譲住宅地を整備することにより、市営住宅ストックの円滑な更新と地域のまちづくりに貢献することを目的とする。

(5) 事業手法

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、事業者は、建替住宅を設計及び建設した後、建替住宅の維持管理を行い、事業終了時に市に所有権を移転するBOT方式（Build Operate Transfer）方式とする。

また、事業者は市から建替住宅整備により発生する余剰地（分譲住宅用地）を購入し、分譲住宅地を整備する。

(6) 事業の範囲

ア 建替住宅整備業務（中層棟60戸、木造平屋棟20戸）

（ア）設計業務

- a. 建替住宅用地の調査業務（測量調査、地質調査、周辺家屋調査、電波障害予測調査、インフラ調査、埋設物調査等）
- b. 建替住宅の基本・実施設計業務

- c. 建替住宅用地の道路等整備に関する設計業務
- d. その他関連業務
- (イ) 建設業務
 - a. 建替住宅の建設工事業務
 - b. 建替住宅用地の地中工作物の撤去業務
 - c. 建替住宅用地の道路等整備業務
 - d. その他関連業務
- (ウ) 工事監理業務
 - a. 建替住宅の建設工事監理業務
- (エ) 交付金申請関連業務
 - a. 社会資本整備総合交付金交付申請関係書類の作成支援業務
 - b. 会計検査院実地検査の支援業務

イ 付帯事業用地活用業務

- (ア) 付帯事業用地の設計業務
 - a. 付帯事業用地の調査業務（測量調査、インフラ調査、埋設物調査、地上支障物調査等）
 - b. 分譲住宅用地の設計業務
 - c. 付帯事業用地の道路等整備の設計業務
- (イ) 付帯事業用地の整備業務
 - a. 分譲住宅用地の造成業務
 - b. 付帯事業用地の道路等整備業務
 - c. 分譲住宅用地の地中工作撤去業務
- (ウ) その他付帯事業用地関連業務
 - a. 既設防犯灯の移設
 - b. 許認可の手続きに関する業務

ウ 建替住宅維持管理業務

- (ア) 建替住宅の昇降機の点検、保守及び監視業務
- (イ) 建替住宅の電気機械設備の点検、保守及び監視業務
- (ウ) 外構の保全業務
- (エ) 建替住宅の計画修繕業務
- (オ) 建替住宅及び敷地の定期調査業務
- (カ) 建替住宅共用部の管理運営業務

エ 建替住宅所有権移転業務

- (ア) 建替住宅所有権移転に係る手続き業務

(7) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日の翌日から令和 28 年 4 月 2 日までとする。

2 優先交渉権者の決定

恵庭市営住宅恵央団地PFI建替事業者等選定委員会は、優先交渉権者決定基準（令和5年4月27日公表）に基づき、応募があった2者の提案内容等の審査を行い、最優秀提案を選定した。（「恵庭市営住宅恵央団地PFI建替事業 審査講評」参照）

市は、その結果に基づき、Bグループを本事業を実施する優先交渉権者として決定した。

<優先交渉権者>

グループ名	構成	企業名
Bグループ	代表企業	株式会社 土屋ホールディングス
	構成企業	株式会社 土屋ホーム 株式会社 土屋ホーム不動産 株式会社 岡田設計 北海道アセットマネジメント 株式会社 道路建設 株式会社 株式会社 Glocal Design

3 提案価格

優先交渉権者として決定したBグループの提案価格は、以下のとおりである。

2,320,697,583 円（税込）

4 財政負担額の削減率

優先交渉権者の提案価格に基づき、本事業を市が自ら実施する従来型の事業として実施した場合とPFI事業として実施した場合を比べ、本事業をPFI事業として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担が約21.34%削減されるものと期待できる。