

「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条第1項の規定により、熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業（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条第1項の規定により、客観的な評価の結果を公表する。

令和5年（2023年）10月18日

熊本市長 大西 一史

# 熊本市宮高平団地・大窪団地集約建替事業

## 客観的な評価の結果

令和5年（2023年）10月

熊本市

## 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等 .....	1
	(3) 公共施設の管理者の名称.....	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) 業務範囲.....	2
	(8) P F I 事業者の収入及び支出.....	3
	(9) 事業期間.....	4
2	事業者の選定経過及び選定結果 .....	4

## 1 事業の概要について

### (1) 事業名称

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業

### (2) 事業に供される公共施設等

市営住宅（付帯施設等を含む）

### (3) 公共施設の管理者の名称

熊本市長 大西 一史

### (4) 事業目的

熊本市営高平団地は、耐用年数を経過し施設の老朽化も進んでいることから「熊本市市営住宅長寿命化計画（2019.3）」において、「建替」に位置付けた。また、2020年度から「民間活力導入可能性調査」を実施し、PFI手法等の比較・検証を行なうとともに、今後も進行が想定される少子・高齢化に伴う人口減少社会に対応するため、持続可能なまちづくりに寄与することを念頭に、同一校区内をはじめ近隣の市営住宅の集約や計画地の立地ポテンシャルなど総合的に検討を行った。

その結果、市は、高平団地及び大窪団地の集約建替を、効率的かつ円滑な事業推進及び事業費の縮減等の実現を図るためPFI事業として実施する。集約建替においては、多様な世帯が安心・快適に暮らせる住宅を供給すると共に、付帯事業として余剰予定地を有効活用し、良好な住環境を確保し市営住宅と一体的なまちづくりを行うため、余剰予定地に子育てファミリー世帯等の定住促進を図れるような良好な住宅等の整備を行い、地域コミュニティの形成、団地内外活性化に貢献することを目的とする。また、環境負荷の低減のための配慮や省エネルギーの推進など温暖化対策に配慮するとともに、良好な住環境の形成に努めることとする。

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、その建替えにより創出される余剰予定地の活用を行う。

### (5) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、PFI事業者は市が所有権を有する土地に存在する既存住宅等を解体除却し、新たに建替住宅等を整備した後、市に所有権を移転する方式（BT：Build Transfer方式）とする。

### (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 ごみステーション
  - f 緑化
  - g 受水槽・機械室等
  - h 雨水・排水
  - i 再生可能エネルギー

#### **イ 解体・撤去施設**

- a 既存住宅
- b 既存住宅付帯施設

### **(7) 業務範囲**

本事業でPFI事業者が行う主な業務は、次のとおりである。

#### **ア 事業計画の策定**

PFI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**

PFI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）
- (ウ) 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) 内覧会対象住戸の整備に関する業務
- (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
- (ク) 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
- (リ) 家賃算定資料の作成支援業務
- (ル) 会計実地検査等の支援業務
- (レ) 契約不適合検査の実施
- (ロ) 熊本市公共事業環境配慮指針における対応支援業務
- (ヲ) 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) 仮移転支援業務
- (ロ) 住宅替支援業務
- (ハ) 本移転支援業務
- (ニ) 退去者支援業務
- (ホ) 社会資本整備総合交付金等、補助金申請関係書類等の作成支援業務
- (ヘ) 会計実地検査の支援業務
- (ト) 業務報告
- (チ) 入居者移転支援実費請求手続き
- (リ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

## エ 余剰予定地活用業務（付帯事業）

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

## (8) P F I 事業者の収入及び支出

市は、本事業の実施について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 214 条に規定する債務負担行為に基づき、P F I 事業者から提供されたサービスに対し、市と P F I 事業者との間で締結する事業契約書に定めるところにより、契約期間にわたって、本事業の実施に必要なサービスの対価を P F I 事業者に対し支払う。

### ア P F I 事業者の収入

- (ア) 市は、市営住宅等整備業務に要する費用として、令和 5 年度以降、毎年度 1 回、各年度末の出来高の 10 分の 9 以内の額を支払う。なお、本事業完了前に引渡しを要する各工区の下記 a から e までの業務に係る費用については、当該業務の引渡し時に残額を一括して支払う。
  - a 建替住宅等の基本設計業務又は実施設計業務
  - b 設計住宅性能評価又は建設住宅性能評価の取得業務
  - c 建替住宅の整備に関する業務

d 既存住宅等の解体撤去に関する業務

e 集会所の整備に関する業務

(イ)市は、入居者移転支援業務に要する費用を、令和5年度以降、実績に応じた額を支払う。

## イ PFI事業者の負担

(ア)PFI事業者は、市営住宅等整備業務に要する費用を、ア(ア)の市からの支払いがあるまでの間、負担する。

(イ)PFI事業者は、入居者移転支援業務に要する費用を、ア(イ)の市からの支払いがあるまでの間、負担する。

(ウ)PFI事業者は、自らが提案した余剰予定地の取得費用を余剰予定地の取得時に市へ支払う。

(エ)PFI事業者は、余剰予定地における民間施設等の整備を自らの事業として行う。

## (9) 事業期間

本事業における事業期間は以下のとおり概ね7年間を予定している。なお、PFI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。

### 事業期間（予定）

時 期（予定）	内 容
令和5年度（令和5年12月）	事業契約の締結（12月議会）
令和5年度～令和9年度	第1工区既存住宅等の解体及び第1工区建替住宅等の整備
令和9年度	第1工区建替住宅等の供用開始、第1工区への本移転
令和9年度～令和11年度	第2工区既存住宅等の解体及び第2工区建替住宅等の整備
令和11年度	第2工区建替住宅等の供用開始、第2工区への本移転
令和12年度	大窪団地既存住宅等の解体及び外構整備
令和12年度～令和13年度	余剰予定地の活用

## 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5年4月24日に入札公告を行い、令和5年6月23日までに2応募グループから参加申込書及び参加資格審査書類の提出があり、提出された書類をもとに、市は入札説明書に記載する参加資格要件等の具備を確認した。その結果、2応募グループが参加資格を有することを確認した。

令和5年8月18日までに、1応募グループから入札書及び事業提案書が提出され、他の1応募グループから入札辞退届が提出された。

市は、令和5年8月21日に、提出された入札書の開札を行い、入札価格が予定価格以下であることを確認した。

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

ために学識経験者等で構成される熊本市営住宅整備事業者選定審議会（以下「選定審議会」という。）を設置した。選定審議会では、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、選定審議会は令和5年9月5日に光進建設グループ（企業名は審議会に伏して審査）を最優秀提案者に選定した。

市は、選定審議会における審査結果の報告に基づき、令和5年9月20日に光進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、本事業の選定審議会における検討経緯・評価内容は、「熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業審査講評」としてまとめられ、選定審議会より報告を受けた。

#### 落札金額

入札価格	光進建設グループ
市営住宅整備等の対価（税抜き）	4,016,870,000円
余剰予定地の対価	71,190,000円

#### 落札者の構成

落札者	構成企業名	役割分担
光進建設グループ	光進建設株式会社	代表企業
	株式会社勝本工務店	構成員
	株式会社タナカ建装	構成員
	株式会社ライフジャム一級建築士事務所	構成員
	株式会社八千代コーポレーション	構成員
	株式会社スマイラックス	構成員
	株式会社タウン開発	構成員