

県営住宅原団地建替整備事業に係る落札者の決定について

県営住宅原団地建替整備事業の落札者を決定したので、以下のとおり公表する。

令和5年1月31日

静岡県知事 川 勝 平 太

1 事業の概要

(1) 事業名称

県営住宅原団地建替整備事業

(2) 事業に供される公共施設等の種類

公営住宅(附带施設を含む。)

(3) 事業目的

老朽化した県営住宅原団地の再生整備にあたり、民間の企画力及び技術的能力を活用し、ゆとりある住空間の確保やユニバーサルデザインへの配慮など、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

建替エリアの位置及び面積	静岡県沼津市大塚 地内
	建替エリア敷地面積 22,044.26 m ² (団地全体敷地面積 58,446.42 m ²)
建替エリアの前面道路及び幅員	東側：市道 2270 号線(10.82～11.29m) 西側：市道 2228 号線(9.47～ 9.50m) 南側：市道 2269 号線(10.03～12.45m) 北側：市道 2268 号線(10.06～10.21m) 中央：市道 0206 号線(10.57～10.61m)
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	150 %
日影規制	測定面 : 平均地盤面高から 4 m 規制時間 1 : 3.0 時間(敷地境界線から 5 m超 10 m以内) 規制時間 2 : 2.0 時間(敷地境界線から 10 m超)

(5) 事業内容

1) 事業計画策定業務

次の2)建替整備業務、3)入居者移転支援業務及び4)余剰地活用業務の全体工程、業務水準、実施体制等を明示した事業計画策定業務

2) 建替整備業務

- ① 事前調査に関する業務
- ② 建替エリア内の既存住棟等の解体・撤去処分等に関する業務及び関連業務
- ③ 建替住棟等の整備に関する業務及び関連業務
- ④ その他事業実施に必要な業務

3) 入居者移転支援業務

- ① 移転計画の立案
- ② 既存住棟からの移転・退去支援業務
- ③ 建替住棟への本移転支援業務
- ④ 入居者からの相談対応業務
- ⑤ その他業務を実施する上で必要な関連業務

4) 余剰地活用業務

建替整備業務に伴い発生する余剰地を県から取得し、自らの事業として施設整備を行う業務

(6) 事業の方式

PFI法に基づき、県が所有する土地に事業者が建替住棟等を整備した後、県に所有権を移転する、いわゆるBT(Build Transfer)方式により実施する。

(7) 落札者

佐藤建設グループ

代表企業 株式会社佐藤建設(沼津市)

(8) 事業期間

本事業の契約に係る静岡県議会における議決の日から、令和11年9月28日まで

(9) 事業スケジュール (予定)

令和5年1月26日	落札者の決定
令和5年1月31日	落札者の公表
令和5年2月10日	基本協定の締結
令和5年3月17日	事業契約の締結 (仮契約)
令和5年7月12日	事業契約に係る県議会の議決 (効力の発生)
事業契約の議決日～令和11年9月28日	本施設の設計及び建設(余剰地施設の整備を含む)
令和11年9月28日	事業契約の完了

2 落札候補者の選定及び落札者の決定

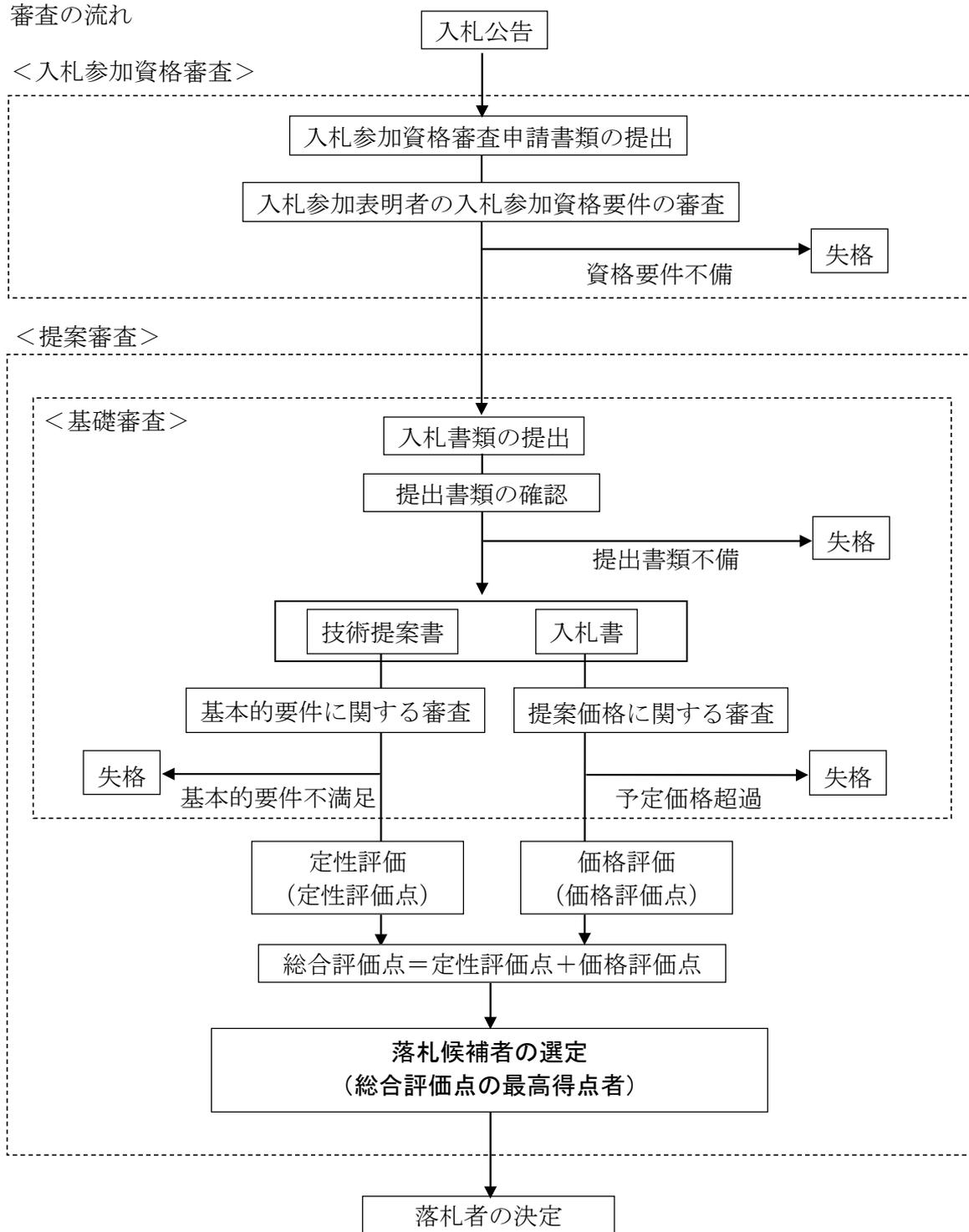
本事業は、調査・設計、建設、入居者移転支援、余剰地活用の各業務を通じて、民間事業者
に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅
広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定する必要がある。

そのため、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、総合評価落札方式一般競争入札を採用した。

落札候補者の選定は、学識経験者及び県の職員等で構成する選考会において行った。

県は、この選考会での審査結果を踏まえ、令和5年1月26日に本事業の落札者を決定した。

(1) 審査の流れ



(2) 入札参加資格審査

入札参加資格審査では、令和4年8月10日までに3グループの応募があった。

県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4年9月9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4年10月21日に入札書類の提出があった。

これを受け、令和4年12月22日及び令和5年1月18日に選考会が開催され、落札者決定基準に基づき審査が行われた。

この結果、佐藤建設グループが落札候補者として選定された。

なお、審査の講評については県のホームページにて別途公表する。

3 落札者（佐藤建設グループ）の提案概要

(1) 施設計画の概要

住棟	棟名称	構造・階数	延床面積 (㎡)	建物高さ (m)	戸数 (戸)
	1・2・3号棟	鉄筋コンクリート造・5階	13,535.68	15.35	163
	4・5・6号棟	鉄筋コンクリート造・5階	7,415.26	15.35	87
	住棟計		20,950.94	—	250
附帯施設	駐車場 180 区画、駐輪場 512 台、ごみ置き場ほか				
余剰地施設	用途		延床面積 (㎡)	建物高さ (m)	備考
	福祉施設		1,900.00	10.60	
	クリニック・サービス付き高齢者向け住宅		1,200.00	7.70	
	コンビニ（書店併設）・コインランドリー		360.45	3.50	
	ドラッグストア		1,100.00	6.00	

(2) 鳥瞰図

