

滋賀県立近江学園整備事業
民間事業者の選定に関する客観的評価について

「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、「P F I 法」という。）第 11 条第 1 項の規定に基づき、滋賀県立近江学園整備事業を実施する民間事業者（以下、「選定事業者」という。）の選定に関する客観的な評価の結果を次のとおり公表する。

令和 3 年 6 月 18 日

滋賀県知事 三日月 大造

1 事業概要

(1) 事業名称

滋賀県立近江学園整備事業

(2) 公共施設等の管理者の名称

滋賀県知事 三日月 大造

(3) 事業の目的

滋賀県立近江学園（以下「本施設」という。）は、昭和 21 年に大津市南郷に開設され、昭和 23 年の児童福祉法施行に伴い県立の児童福祉施設となった。昭和 46 年には、石部町（現湖南市）に移転整備したが、施設の老朽化が進んでいる。

このため、本県では、平成 28 年 3 月に策定した「滋賀県県有施設更新・改修方針」に掲げる更新事業として位置づけ、方針の期間内の事業着手に向けて、課題整理や事業方針等の検討を行い、「滋賀県立近江学園整備基本計画」（以下、「基本計画」という。）を取りまとめた。

本事業は、基本計画に基づき、老朽化の進んだ施設を新しくするとともに、「障害のある子どもの地域生活の実現」を基本方針とし、①一人ひとりの確かな成長を支える施設、②地域での育ちを支える施設、③県の障害児支援に関する中核拠点としての機能を担うべく、家庭的な環境を実現できるユニットを整備するとともに、児童一人ひとりの状況に合わせた個別対応を行いやすいよう、全室を個室とするなど、必要な施設・設備整備を行うことを目的とする。

本施設の設計、建設、維持管理を一体的に実施することにより、民間事業者の創意工夫が発揮され、公共サービスの質の向上や財政負担の軽減が図られることを期待する。

(4) 施設整備概要（業務要求水準）

ア 立地条件

所在地	滋賀県湖南市東寺四丁目地先
現況	宅地
敷地面積等	約6.6ha（66,194㎡）

イ 施設構成の概要

共用部を含む下表面積の合計：7,000㎡程度

ゾーン	分類	数	概要
管理・運営	管理	—	職員室、大小会議室等
	医療ケア・心理	—	診察室、医務室、カウンセリング室等
	運営	—	厨房、洗濯室、乾燥室、食堂等
	屋外建物	—	大倉庫、災害用備品庫等

生活・居住	発達障害ユニット	5	・発達障害児童の生活ゾーン（個室35室・多目的個室2室・自立支援個室2室－計39室／5ユニット） ・諸室構成は表外参照※
	強度行動障害ユニット	4	・強度行動障害児童の生活ゾーン（個室7室・個室（大）1室－計8室／ユニット） ・諸室構成は表外参照※
	自立支援ユニット	1	・自立支援児童の生活ゾーン（個室13室・自立支援個室（大）2室・自立支援個室（小）4室－計19室／ユニット） ・諸室構成は表外参照※
作業・活動		－	窯業作業ゾーン、木工作业ゾーン、作業室、作品保管展示場等
外構		－	来客用駐車場、公用車駐車場、職員駐車場、スポーツスペース、遊具スペース等

※諸室構成：個室、リビング・ダイニング、パントリー・キッチン、浴室、トイレ、洗濯室、洗面所、スタッフ室、宿直室、面会室等

(5) 事業方式

選定事業者が本施設の設計、建設を行った後、県に所有権を移転し、事業期間終了までの間、本施設の維持管理を行う方式（BTO：Build-Transfer-Operate方式）とする。

なお、児童への支援業務については県が行う。

(6) 事業期間

本事業における事業期間は、事業契約締結日の翌日から令和20年3月末日までとする。

設計・建設期間	令和3年10月～令和6年9月末
供用開始日	令和6年4月
維持管理期間	令和6年4月～令和20年3月末日（14年）
事業終了	令和20年3月末日

(7) 事業範囲

選定事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。

ア 施設整備業務

- ・事前調査業務
- ・設計業務
- ・着工前業務
- ・建設および解体撤去期間中業務
- ・完工後業務

イ 維持管理業務

- ・ 建築物保守管理業務（※既存施設含む）
- ・ 建築設備保守管理業務（※既存施設含む）
- ・ 備品等保守管理業務（※既存施設含む）
- ・ 外構施設保守管理業務
- ・ 修繕・更新業務
- ・ 環境衛生管理業務
- ・ 清掃業務
- ・ 植栽管理業務

※既存施設とは、現在使用している施設のうち、工事完了後も解体・撤去せず引き続き使用する施設をいう。

(8) 選定事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は、次のとおりである。

ア 県が支払うサービス対価

県は、選定事業者との間で締結する事業契約に従い、選定事業者が提供したサービスの対価としてサービス購入料を支払う。

(7) 設計・建設の対価

本施設の設計・建設に要する費用について、選定事業者の提案金額を基に県と選定事業者との間で締結する事業契約に定める額を、一括で支払う。

(4) 維持管理の対価

本施設の維持管理に要する費用について、選定事業者の提案金額を基に県と選定事業者との間で締結する事業契約に定める額を、県への本施設引渡し後、事業期間終了までの間、各年度四半期ごとに支払う。

2 落札者の決定

(1) 落札者決定までの経緯

落札者決定までの経緯は、次のとおりである。

① 令和元年12月4日	第1回選定委員会
② 令和元年12月25日	実施方針および業務要求水準書（案）の公表
③ 令和2年3月2日	第2回選定委員会
④ 令和2年10月23日	入札公告（入札説明書等の公表）
⑤ 令和2年11月12日	入札説明書等に関する説明会の開催
⑥ 令和2年11月12日～19日	入札説明書等に関する質問の提出期間

⑦ 令和2年12月3日	現地見学会の開催
⑧ 令和2年12月24日	入札説明書等に関する質問への回答の公表
⑨ 令和3年1月4日～8日	参加表明書（資格確認申請書を含む）の提出期間
⑩ 令和3年2月1日	入札参加資格確認結果の通知
⑪ 令和3年2月25～26日	競争的対話の実施
⑫ 令和3年3月5日	競争的対話の実施結果の公表
⑬ 令和3年4月2日	入札提出書類（提案書）の提出
⑭ 令和3年5月17日	第3回選定委員会
⑮ 令和3年6月1日	第4回選定委員会
⑯ 令和3年6月18日	落札者の決定および公表

(2) 落札者

「滋賀県健康医療福祉部PFI事業者選定委員会」は、落札者決定基準（令和2年10月23日公表）に基づき、入札提案内容に対する「加点審査」および入札価格に対する「価格審査」を実施し、それぞれを点数化した上で、これらを合算した総合評価点が1位となった入札参加者を最優秀提案者として選定した。（「滋賀県立近江学園整備事業 審査講評」参照）

県は、選定委員会の選定結果をもとに次のグループを落札者として決定した。

（落札グループ）

業 務	企 業 名
代表企業	東レ建設株式会社 京滋支店
設計	株式会社アール・アイ・エー 大阪支社 株式会社湖北設計
建設	東レ建設株式会社 京滋支店（再掲）
監理	株式会社アール・アイ・エー 大阪支社（再掲） 株式会社湖北設計（再掲）
維持管理	東レ建設株式会社 京滋支店（再掲） 東洋コミュニティサービス株式会社

(3) 落札価格

4,059,124,400円（消費税および地方消費税の額を含む。）

3 VFMの公表

選定事業者の事業計画に基づき、本事業をPFI方式により実施する場合の県の財政支出について、県が従来どおりの手法で実施する場合の財政支出と比較したところ、事業期間中の財政負担額が現在価値換算で約13.1%削減されると見込まれる。

4 落札者の提案概要

(1) 建設計画概要

項目	内容
建築面積	5,180.35 m ²
延床面積	7,310.47 m ²
階数	2階建
構造	鉄骨造（屋外トイレ棟：RC造）
棟数	5棟（生活居住棟、作業活動棟、大倉庫棟、環境倉庫棟、屋外トイレ棟）

(2) 屋外施設計画概要

項目	内容
駐車場	98台（3,000 m ² ）
自転車・二輪車台数	40台
車路、車寄、乗降スペース	2,400 m ²
遊具スペース	230 m ²
光の柱	3,200 m ² （多目的広場、こもれび広場、屋外展示広場など）
スポーツスペース	2,300 m ²
ごろごろ広場	80 m ²

※参考

(敷地全体)



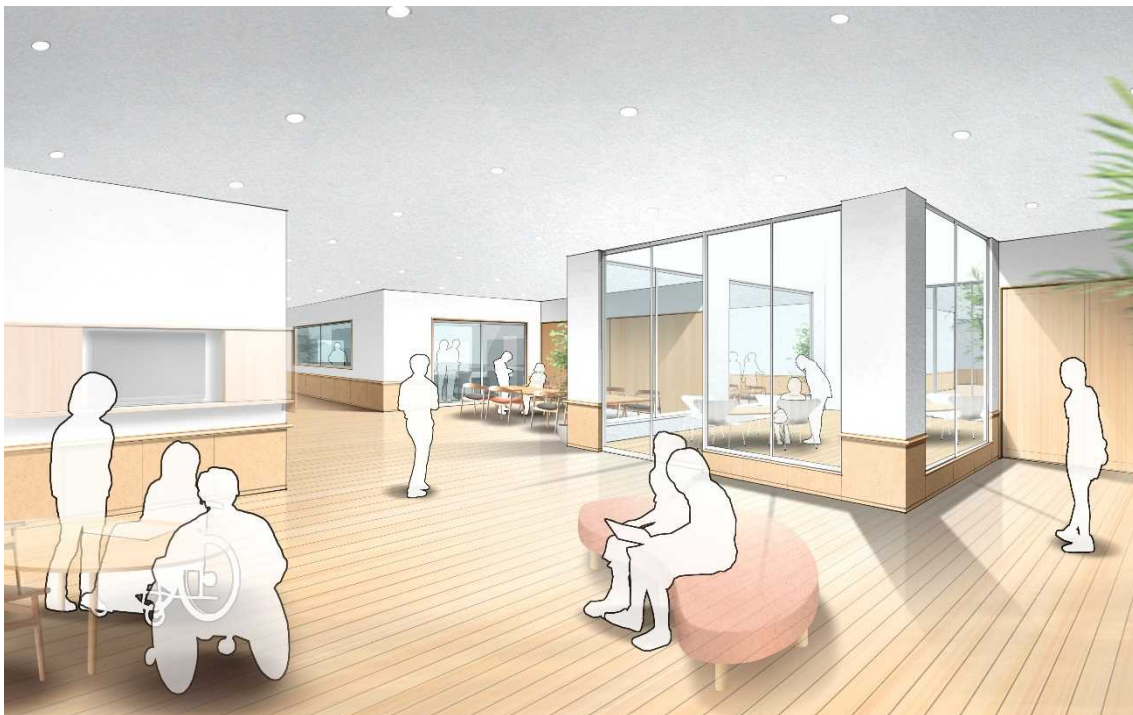
(管理運営ゾーン玄関)



(グラウンドから見た施設)



(発達障害ユニット)



(木工作业ゾーン)



(作品保管展示場)

