

新庄寺（長浜）県営住宅建替事業
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「PFI 法」という。）第 11 条第 1 項の規定に基づき、新庄寺（長浜）県営住宅建替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 1 月 2 1 日

滋賀県知事 三日月 大造

1 事業概要

(1) 事業名称

新庄寺（長浜）県営住宅建替事業（以下「本事業」という。）

(2) 公共施設の管理者の名称

滋賀県知事 三日月 大造

(3) 事業の目的

滋賀県（以下「県」という。）では、昭和 39 年から昭和 42 年にかけて建設され、老朽化が著しい県営新庄寺団地および県営日之出団地について、「新庄寺団地建替等基本計画」に基づき建替事業の実施を進めることとした。

県は、本事業を P F I 法に基づく事業として実施することを検討し、公募に至ったところである。本事業の設計、建設、監理および入居者の移転支援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、かつ、木のぬくもりや人との繋がりを感じながら、自然災害にも安心して暮らすことができ、維持管理に必要な費用が抑えられる県営住宅となることを期待する。

(4) 施設整備概要（要求水準）

所在地	滋賀県長浜市新庄寺町字奥屋敷 248 番 1 の一部 他 4 筆
敷地面積	7,096.72 m ²
整備戸数	64 戸 ・ 1DK：12 戸（うち身障世帯向け：2 戸） ・ 2DK：43 戸（うち身障世帯向け：1 戸） ・ 3DK：9 戸
その他付帯施設	・ 駐車場（入居者用 64 台（うち、車椅子用 2 台）、来客用 4 台、計 68 台以上） ・ 自転車置き場（64 台以上） ・ 倉庫（入居者用 64 室、自治会用 1 室以上） ・ ごみ置き場 ・ 公園（広場） ・ 緑地 ・ 受水槽 ・ ポンプ室 ・ 既存井戸の活用 等

(5) 事業方式

本事業は、選定事業者が現在の事業用地内において、現存する新庄寺団地（1～12 号棟およびそれに附属する施設、浄化槽の地下部分等をいい、以下「既存住宅等」という。）を除却し、新たな県営住宅（建替後の住棟およびそれに附属する施設、屋外工作物その他外構等をいい、以下「建替住宅等」という。）の整備と合わせて、これらを実施する上で必要となる関連業務を一体的に行った後、県に所有権を移転する方式（B T：Build-Transfer 方式）とする。

(6) 事業期間（提案内容）

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7年3月末日までとする。

事業実施スケジュール

時 期（予定）	内 容
令和3年度	仮移転等支援業務
令和3年度～令和4年度	設計業務
令和3年度～令和6年度	既存住宅等の解体および建替住宅等の整備
令和5年度～令和6年度	本移転支援業務
令和6年度	既存住宅等の解体および外構整備

(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 事業計画の策定

イ 県営住宅等整備業務

- a 事前調査（地質調査、測量調査、周辺家屋調査、電波障害調査等）
- b 設計（基本設計・実施設計）
- c 必要な許認可およ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ならびに申請等の手続）
- d 解体除却工事（既存住宅等）
- e 建設工事（建替住宅等）
- f 工事監理
- g 設計住宅性能評価の取得
- h 建設住宅性能評価の取得
- i 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
- j 化学物質の室内濃度測定
- k 事後調査（周辺家屋調査等）
- l 事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）
- m 確定地形測量（公共施設等の県への移管資料作成を含む）
- n 建替住宅等の引渡しおよび所有権の移転
- o 地元説明等近隣対策（建替計画の説明を含む）
- p 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務
- q 会計実地検査の支援業務
- r 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

a 移転計画策定業務

b 仮移転支援業務

- (a) 仮移転説明の実施業務
- (b) 仮移転に関する希望確認および決定支援業務
- (c) 仮住居の修繕業務
- (d) 引越支援（斡旋）業務
- (e) 仮移転日調整等業務
- (f) 県が行う仮移転料等支払いに係る支援業務

c 本移転支援業務

- (a) 本移転説明会の実施支援業務
 - (b) 入居申込書受付業務
 - (c) 住戸割り当ておよび入居者決定の支援業務
 - (d) 入居手続き支援業務
 - (e) 引越支援（斡旋）業務
 - (f) 本移転日調整等業務
 - (g) 本移転に伴う機器改修支援業務
 - (h) 県が行う本移転料等支払いに係る支援業務
 - (i) 他の住宅への住替希望者および退去者支援業務
- d 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務
- e 会計実地検査の支援業務
- f その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(8) 選定事業者の収入および負担

選定事業者の収入および負担については、概ね下記のように予定しているが、県からの支払いに係る具体的な内容については、入札説明書の別添資料5「事業契約書（案）」において提示する。

県は、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、選定事業者から提供されたサービスに対し、県と選定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選定事業者に対し支払う。

ア 選定事業者の収入

県は、本事業に要する費用として、令和3年度以降、毎年度1回、各年度末の出来高に応じ、事業契約書に定める額を支払う。なお、整備に要する費用の残額は、各工区の建替住宅の所有権移転・引渡し後に選定事業者へ支払う。

イ 選定事業者の負担

選定事業者は、本事業に要する費用を、アの県からの支払いがあるまでの間、負担する。

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。

令和元年12月 3日	滋賀県土木交通部PFI事業者選定委員会（第1回）
令和元年12月20日	実施方針および要求水準書（案）の公表
令和2年 2月 3日	滋賀県土木交通部PFI事業者選定委員会（第2回）
令和2年 3月23日	特定事業の選定（公表）
令和2年 4月20日	一般競争入札の公告
令和2年 5月11日	現地見学会の開催
令和2年 4月20日 ～5月22日	入札説明書等への質問の受付期間
令和2年 6月11日	入札説明書等に関する質問への回答の公表
令和2年 6月22日 ～26日	参加表明書（資格確認申請書を含む。）の提出期間
令和2年 7月16日	入札参加資格確認結果通知書の発送
令和2年 8月19日	競争的対話の実施
令和2年 8月31日	競争的対話の実施結果の公表
令和2年 9月29日 ～30日	入札提出書類（提案書）の提出期間
令和2年10月 1日	入札書の開札
令和2年11月20日	滋賀県土木交通部PFI事業者選定委員会（第3回）
令和2年12月 9日	滋賀県土木交通部PFI事業者選定委員会（第4回）
令和2年12月25日	落札者の決定および公表

(2) 落札者

滋賀県土木交通部 P F I 事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、落札者決定基準（令和2年4月20日公表）に基づき、入札価格による評価（定額評価）、提案内容に関する評価（県産木材（びわ湖材）利用促進への配慮による評価（定額評価）および提案書とヒアリングによる評価（定性評価））を実施し、点数化した上で総合評価点を算出し、総合評価点が最も高い提案者を最優秀提案者として選定した。（「新庄寺（長浜）県営住宅建替事業 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。

落札者（落札グループ）

業 務 企 業	企 業 名
設計企業	株式会社豊建築設計事務所
建設企業	株式会社材光工務店（代表企業） 株式会社材信工務店
工事監理企業	株式会社豊建築設計事務所
入居者移転支援企業	滋賀不動産株式会社

(3) 落札価格

1, 6 0 2, 7 0 0, 0 0 0 円（消費税および地方消費税の額を含む。）

3 V F M の公表

本事業を、選定事業者の事業計画に基づく P F I 方式によって実施することによる県の財政負担額を比較したところ、県が自ら実施した場合より 7.2% の軽減が見込まれる。

項 目	値
ア 県が自ら実施する場合の財政支出額（現在価値ベース）	970 百万円
イ P F I 方式により実施する場合の財政支出額（現在価値ベース）	900 百万円
ウ V F M（金額）	70 百万円
エ V F M（割合）	7.2%

4 落札者の提案概要

(1) 建物の概要

階数	北棟：地上4階建、南棟：地上5階建
建築面積	1,348.74㎡ (その他付帯施設含む)
延べ面積	4,453.23㎡ (その他付帯施設含む)

(2) 施設の概要

住棟構成	北棟：24戸、南棟：40戸、合計：64戸
その他付帯施設	・ 駐車場：68台 (うち車椅子用4台) (入居者用64台、来客用4台) ・ 自転車置場：64台 ・ 公園 (広場)：約900㎡ ・ ごみ置き場 ・ 倉庫 (入居者用、自治会用、防災倉庫) ・ 受水槽 ・ 既設井戸活用 他

(外観図)

