

## 実施方針等の修正、特定事業の選定および入札公告について

### 1. 経緯

公営住宅の建替えについて、効率的かつ効果的な実施に向けた「草津市公営住宅建替基本計画」を策定しております（令和3年3月策定）。この計画では、老朽化が著しい木川・西一・下中ノ町・矢倉・玄甫・玄甫北の6団地を建替対象団地として位置付けております。

このうち、事業スケジュールの基本的な枠組みがまとまり、PFI事業が適していると判断した、草津市営住宅木川団地・西一団地建替事業で令和8年1月16日の実施方針等の公表後、事業者からの質問を踏まえ修正、特定事業の選定および入札の公告にあたり報告するものです。

令和6年度	11月27日	重要報告	PFI導入可能性調査業務の報告
令和7年度	4月14日	重要報告	公営住宅建替事業の概要の策定について
	11月27日	重要報告	実施方針および要求水準書（案）の公表について
	1月16日		実施方針および要求水準書（案）の公表
	1月16日～ 2月13日		実施方針および要求水準書（案）に関する質問および意見の受付
令和8年度	4月14日	重要報告	実施方針等の修正、特定事業の選定および入札公告について
	4月下旬		実施方針等の修正、特定事業の選定の公表
	5月11日		入札公告の公表

### 2. 主なポイント

資料2 新旧対応比較表（実施方針、要求水準書（案））

実施方針	
修正前	修正後
第2 民間事業者の募集および選定に関する事項 4 入札参加者の備えるべき参加資格要件 (イ) 建設企業 a 建設企業は、単体またはJVとする。単体で応募する場合には e から g の要件をすべて満たすこと。JVを組成する場合は、次の b から g の要件を満たすこと。なお、本工事は草津市発注方針第2の2の規定に基づき、市内建設業者が単体で応募することはできない。したがって、市内建設業者は、JVの構成員または下請・協力企業として参画することを原則とし、地域建設業の育成および受注機会の確保を図るものとする。また、単体またはJVによ	第2 民間事業者の募集および選定に関する事項 4 入札参加者の備えるべき参加資格要件 (イ) 建設企業 a 建設企業は、単体またはJVとする。単体で応募する場合には d から g の要件をすべて満たすこと。JVを組成する場合は、次の b から g の要件を満たすこと。なお、本工事は草津市発注方針第2の2の規定に基づき、市内建設業者が単体で応募することはできない。したがって、市内建設業者は、JVの構成員または下請・協力企業として参画することを原則とし、地域建設業の育成および受注機会の確保を図るものとする。また、単体またはJVによ

<p>る受注者は、草津市建設工事等入札参加資格者名簿に登録のある建設業者または資材業者等に対し、下請・協力発注を行うものとする。この取組状況は、入札時に提出する資料に明示し、総合評価方式における評価項目として評価の対象とし、発注金額の割合に応じて評価することとする。</p>	<p>る受注者は、<u>草津市内に本社（本店）を有する</u>草津市建設工事等入札参加資格者名簿に登録のある建設業者または資材業者等に対し、下請・協力発注を行うものとする。この取組状況は、入札時に提出する資料に明示し、総合評価方式における評価項目として評価の対象とし、発注金額の割合に応じて評価することとする。</p>
<p>要求水準書（案）</p>	
<p>修正前</p>	<p>修正後</p>
<p>第6 余剰地活用企業 1 基本的な考え方 木川団地2期での建替住宅等の整備にあつては、周囲からの視認性が高い位置に余剰地を設けること。木川団地2期での建替住宅等の事業用地と余剰地は敷地を別とすること。事業者は余剰地を市から定期借地し、事業者が持つ実績や経験、ノウハウを活かして、建替住宅の居住者のみならず、周辺住民を含めた交流を生み出すなど、地域活性化や福祉の増進に貢献するように活用すること。なお、付帯事業として市が実施を想定する施設は次のとおりである。</p>	<p>第6 余剰地活用企業 1 基本的な考え方 木川団地2期での建替住宅等の整備にあつては、周囲からの視認性が高い位置に余剰地（概ね300㎡～400㎡）を設けること。木川団地2期での建替住宅等の事業用地と余剰地は敷地を別とすること。事業者は余剰地を市から定期借地し、事業者が持つ実績や経験、ノウハウを活かして、建替住宅の居住者のみならず、周辺住民を含めた交流を生み出すなど、地域活性化や福祉の増進に貢献するように活用すること。なお、付帯事業として市が実施を想定する施設は次のとおりである。</p>
	<p><u>3 土地の貸付に関する条件</u> <u>(1) 借地期間</u> <u>借地借家法第23条（事業用定期借地権）および草津市公有財産管理規則第25条第1項第3号の範囲（10年以上30年以下）内とし存続期間の満了により当然に終了するものとする。ただし、市および事業者が借地借家法第23条の事業用定期借地権として許容される範囲内において、本件借地権の存続期間を延長する旨の別途の合意を行うことを妨げない。</u> <u>(2) 貸付料</u> <u>1, 764円/㎡・年（令和8年度時点）</u> <u>草津市普通財産貸付基準第3条第1項第2号に基づき算出。</u> <u>固定資産税評価額が見直される時期に合わせて改</u></p>

	<u>定するものとする。</u> <u>草津市普通財産貸付基準第4条に基づき貸付料の減額等を行う可能性がある。</u>
--	--

1月16日から2月13日に受け付けした事業者の質問および意見を踏まえ、事業条件や手続きに関する記載について修正を行いました。また、要求水準書(案)の余剰地活用業務について、記載の具体化を図りました。

**資料3 特定事業の選定(案)**

・定量的評価

項目	値
市が自ら実施する場合の財政支出額(現在価値ベース)	2,383,769千円
PFI方式により実施する場合の財政支出額(現在価値ベース)	2,199,240千円
VFM(金額)	184,529千円
VFM(割合)	約7.74%

・定性的評価

- 1、まちの魅力を向上させるデザイン
- 2、誰もが安心して暮らせる住環境
- 3、地域交流の促進
- 4、行政サービスの早期提供
- 5、各種リスクの回避、最小化

・総合評価

本事業をPFI方式で実施することにより、市が自ら実施した場合と比較して、定量的評価において7.74%の市の財政負担の軽減を見込むことができ、事業者の創意工夫やノウハウを活用することで、施設整備等の効率的で効果的な本体事業の実施という定性的効果も期待できます。

以上により、本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、PFI法第7条に基づく特定事業として選定するものです。

資料4 落札者決定基準（案）

・ 定量的評価

入札価格評価点数	=	40 ×	(入札参加者中の最低の提案価格 / 各入札参加者の提案価格)
----------	---	------	--------------------------------

・ 定性的評価

評価項目等		配点	
I 提案内容に関する評価			
1 基本方針・実施体制等			
(1) 本事業に関する基本方針	4	15	
(2) 事業実施体制	3		
(3) 事業の安定性・リスク管理	3		
(4) 地域経済等への貢献	5		
2 市営住宅の整備			
(1) まちの魅力を向上させるデザイン	6	25	
(2) 誰もが安心して暮らせる住環境	6		
(3) 地域交流の促進	6		
(4) 環境保全性	2		
(5) 防災性	1		
(6) 防犯・安全性	1		
(7) 機能性	2		
(8) 経済・保全性	1		
3 施工管理・安全対策			
(1) 施工管理	4	8	
(2) 安全対策	4		
4 入居者移転支援に関する事項			
(1) 業務実施体制	3	6	
(2) 業務実施計画	3		
5 余剰地活用に関する事項			
用途および規模	6	6	
合 計		60	

各評価項目等の観点から、選定委員による評価を行い、総合評価点が最も高い提案を最優秀提案者として選定いただき、市において事業者の選定を行います。

資料5 入札説明書（案）

日 程	内 容
①令和8年5月11日	入札公告
②令和8年5月22日	入札説明書等に関する説明会の開催
③令和8年5月11日～6月5日	入札説明書等に関する質問および意見の受付
④令和8年5月25日、26日、27日	入札説明書等に関する個別対話の実施
⑤令和8年6月26日	入札説明書等に関する質問に対する回答の公表
⑥令和8年8月3日～7日	資格審査書類（入札参加表明書および入札参加資格審査申請書）の提出期間
⑦令和8年9月1日まで	入札参加資格確認結果の通知
⑧令和8年9月30日～10月2日	入札提出書類（提案書等）の提出期間
⑨令和8年11月	事業者（落札者）の決定および公表
⑩令和9年2月	仮契約の締結
⑪令和9年3月	事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）