

草津市営住宅木川団地・西一団地建替事業

入札説明書

令和 8 年 5 月 ● 日

草津市

— 目 次 —

<b>第 1</b>	<b>入札説明書の位置づけ</b> .....	<b>1</b>
<b>第 2</b>	<b>事業概要</b> .....	<b>2</b>
1	事業名称 .....	2
2	公共施設等の管理者の名称 .....	2
3	事業の目的.....	2
4	担当部局 .....	2
5	事業方式 .....	2
6	事業スケジュール.....	2
7	事業範囲 .....	3
8	事業者の収入および負担.....	4
9	市による事業の実施状況の確認（モニタリング） .....	5
10	公共施設等の概要.....	5
<b>第 3</b>	<b>入札参加に必要な資格に関する事項</b> .....	<b>7</b>
1	入札参加者の構成等 .....	7
2	入札参加者の参加資格要件 .....	7
3	参加資格の確認基準日 .....	10
4	資格審査書類の受付日以降の取り扱い .....	10
<b>第 4</b>	<b>入札手続きに関する事項</b> .....	<b>11</b>
1	入札スケジュール.....	11
2	入札公告（①） .....	11
3	入札説明書等に関する説明会の開催（②） .....	11
4	入札説明書等に関する質問および意見の受付、回答の公表（③・⑤） .....	12
5	入札説明書等に関する個別対話の実施（④） .....	13
6	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）の受付（⑥） .....	13
7	入札参加資格確認結果の通知（⑦） .....	14
8	入札提出書類（提案書等）の提出（⑧） .....	14
9	入札価格の算定方法 .....	15
10	予定価格 .....	15
11	余剰地の地代.....	15
12	入札参加に関する留意事項 .....	16
<b>第 5</b>	<b>民間事業者の選定に関する事項</b> .....	<b>18</b>
1	選定委員会の設置.....	18
2	入札方式 .....	18
3	事業予定者（落札者）の決定（⑨） .....	18
4	結果の通知および公表（⑨） .....	18

<b>第 6</b>	<b>事業契約に関する事項</b> .....	<b>19</b>
1	仮契約の締結 (⑩) .....	19
2	事業契約に係る議会の議決 (本契約の締結) (⑪) .....	19
3	契約を締結しない場合 .....	19
4	費用の負担 .....	19
5	入札保証金 .....	19
6	契約保証金 .....	19
<b>第 7</b>	<b>民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項</b>	<b>20</b>
1	事業者の責任ある履行について .....	20
2	市と事業者の責任分担 .....	20
3	業務の要求水準 .....	20
4	市による事業の実施状況の監視 (モニタリング) .....	20
5	事業期間中の事業者と市の関わり .....	21
6	事業の終了 .....	21
<b>第 8</b>	<b>事業計画または契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項</b> .....	<b>21</b>
1	基本的な考え方 .....	21
2	管轄裁判所の指定 .....	21
<b>第 9</b>	<b>事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項</b> .....	<b>21</b>
1	事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合 .....	21
2	市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合 .....	21
3	いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合 .....	22
<b>第 10</b>	<b>法制上および税制上の措置ならびに財政上および金融上の支援等に関する事項</b> .....	<b>22</b>
1	法制上および税制上の措置に関する事項 .....	22
2	財政上および金融上の支援に関する事項 .....	22
3	その他の支援に関する事項 .....	22
<b>第 11</b>	<b>その他特定事業の実施に関し必要な事項</b> .....	<b>22</b>
1	情報公開および情報提供 .....	22
2	市からの提示資料の取り扱い .....	22
3	入札に伴う費用分担 .....	22
4	本事業に関する市の担当部署 .....	22

## 第1 入札説明書の位置づけ

本入札説明書（以下「入札説明書」という。）は、草津市（以下「市」という。）が、「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。）に基づき、令和8年●月●日に特定事業として選定した草津市営住宅木川団地・西一団地建替事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を総合評価一般競争入札（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2）（以下「本件入札」という。）により募集および選定するにあたり、本事業および本件入札に係る条件を提示するものである。

### ○別添資料

- 別添資料1 要求水準書
- 別添資料2 様式集
- 別添資料3 落札者決定基準
- 別添資料4 事業契約書（案）

入札説明書等に記載がない事項については、「入札説明書等に関する質問への回答」によることとする。

## 第2 事業概要

### 1 事業名称

草津市営住宅木川団地・西一団地建替事業

### 2 公共施設等の管理者の名称

草津市長 橋川 渉

### 3 事業の目的

草津市では、老朽化が進んだ公営住宅の建替えについて、早期に事業着手が必要な団地を選定するため、令和3年3月に「草津市公営住宅建替基本計画」を策定した。計画の中で最も優先順位が高かった木川団地、西一・下中ノ町団地について建替事業を進めることとした。

木川団地および西一団地の建替事業の設計、建設、工事監理および入居者の移転支援、余剰地活用の実施、下中ノ町団地は集約建替による入居者の移転支援を一体的に実施することにより、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、「誰もが住みたいと思えるまちづくりとしての公営住宅建替事業」をビジョンとし、入居される方が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市営住宅となることを期待する。

### 4 担当部局

草津市役所 建設部 市営住宅課 市営住宅係

〒525-8588 滋賀市草津市草津三丁目13番30号

電話：077-561-2395

FAX：077-561-2487

メールアドレス：jutaku@city.kusatsu.lg.jp

### 5 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、事業者は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 事業スケジュール

本事業のスケジュール（予定）は次のとおりである。

時期（予定）	内容
令和8年度（令和9年3月）	特定事業契約の締結（2月議会）
令和9年度～令和11年度	木川団地1期既存住宅等の解体および木川団地1期建替住宅等の整備、木川団地1期への本移転および建替住宅等の供用開始
令和10年度～令和11年度	西一団地既存住宅等の解体および西一団地建替住宅等の整備、西一団地への本移転および建替住宅等の供用開始
令和11年度～令和12年度	木川団地2期既存住宅等の解体および木川団地2期建替住宅等の整備、木川団地2期への本移転および建替住宅等の供用開始 余剰地活用業務の供用開始

※上記のとおり概ね4年間で想定しているが、事業者からの提案により、工区や移転支援の内容、

整備手順および解体手順が異なる場合がある。

## 7 事業範囲

事業者が行う主な業務は次のとおりである。

### (1) 事業計画の策定

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。

### (2) 市営住宅等整備業務

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。

#### ・木川団地

手順は、木川団地1期整備として、27～36棟およびそれに附属する施設の解体撤去を行い、建替住宅等を整備し、市に引き渡した後、木川団地2期整備として、1～13棟およびそれに付随する施設等の解体撤去を行い、建替住宅等を整備し、市に引き渡す。

#### ・西一団地

手順は、1～3棟およびそれに付随する施設等を解体撤去し、建替住宅等を整備し、市に引き渡す。

木川団地1期整備、西一団地整備、木川団地2期整備を基本的な順番とする。なお、事業者からの提案により、移転支援の内容、整備手順および解体手順が異なる場合がある。

- ア 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）
- イ 設計（基本設計・実施設計）
- ウ 必要な許認可（法令や条例等に関する届け出等を含む）ならびに建築確認等の手続（施設整備に必要な関係機関等との協議および申請等の手続）
- エ 解体除却工事（既存住宅等）
- オ 建設工事（建替住宅等）
- カ 工事監理
- キ 設計住宅性能評価の取得
- ク 建設住宅性能評価の取得
- ケ 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
- コ 化学物質の室内濃度測定
- サ 事後調査（周辺家屋調査等）
- シ 事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）
- ス 確定地形測量（公共施設等の市への移管資料作成を含む）
- セ 建替住宅等の引渡しおよび所有権の移転
- ソ 地元説明等近隣対策（建替計画の説明を含む）
- タ 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
- チ 会計実地検査の支援業務
- ツ その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

### (3) 入居者移転支援業務

事業者は、既存住宅の現入居者が本事業実施のために移転するにあたり、下記の業務を行う。

- ・木川団地 1 期棟  
(木川団地 1 期棟建替予定敷地入居者：戻本移転、木川団地 2 期棟建替予定敷地：本移転、改良住宅入居者：本移転)
- ・木川団地 2 期棟  
(木川団地建替予定敷地外入居者：本移転)
- ・西一団地  
(西一団地建替予定敷地入居者：戻本移転、下中ノ町団地入居者：本移転、改良住宅入居者：本移転)

- ア 移転計画策定業務
- イ 本移転支援業務
  - (ア) 本移転説明会の実施支援業務
  - (イ) 入居申込書受付業務
  - (ウ) 住戸割り当ておよび入居者決定の支援業務
  - (エ) 入居手続および本移転確認業務
  - (オ) 引越支援（斡旋）業務
  - (カ) 本移転日調整等業務
  - (キ) 本移転に伴う機器改修支援業務
  - (ク) 市が行う本移転料等支払いに係る支援業務
  - (ケ) 他の住宅への住替希望者および退去者支援業務
- ウ 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
- エ 会計実地検査の支援業務
- オ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

#### (4) 余剰地活用業務（付帯事業）

付帯事業の業種に関しては、提案する事業形態に沿った事業内容とし、地域の活性化や住民の利便性向上に資する施設とする。

## 8 事業者の収入および負担

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、市からの支払いに係る具体的な内容については、別添資料 4「事業契約書（案）」において提示する。

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、事業者から提供されたサービスに対し、市と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事業者に対し支払う。

### (1) 事業者の収入

市は、本事業に要する費用として、令和 9 年度以降、毎年度 1 回、各年度末の出来高に並び、事業契約書に定める額を支払う。

整備に要する費用のうち、本事業完了前に引渡しを要する次のアからエ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一括して支払う。

- ア 建替住宅等の基本設計業務または実施設計業務
- イ 設計住宅性能評価または建設住宅性能評価の取得業務
- ウ 建替住宅等の整備に関する業務

エ 既存住宅等の解体撤去に関する業務

## (2) 事業者の負担

事業者は、本事業に要する費用を、(1)の市からの支払いがあるまでの間、負担する。

## 9 市による事業の実施状況の確認（モニタリング）

市は、要求水準書で定めたサービス水準を事業者が順守していることを確認するため、本事業の実施状況、サービス水準についてモニタリングを行う。モニタリングに必要な費用は原則として市が負担することとするが、事業者自らが実施するモニタリングにかかる費用や市が実施するモニタリングに必要な書類の整備等については、事業者の責任および費用負担により行うこととする。

## 10 公共施設等の概要

### (1) 立地に関する事項

主な敷地条件

項目	木川団地		西一団地
	1期棟建設予定敷地	2期棟建設予定敷地	建設予定敷地
所在地	・草津市木川町	・草津市木川町	・草津市西草津一丁目
開発面積 (測量面積)	・4,544.4 m <sup>2</sup>	・4,890.2 m <sup>2</sup>	・2,578.6 m <sup>2</sup>
用途地域	・第1種住居地域	・第1種住居地域	・第1種住居地域
容積率/建ぺい率	・200/60	・200/60	・200/60
その他の地区区域	・都市計画区域内	・都市計画区域内	・都市計画区域内
前面道路	・東側：約5.0m ・西側：約6.9m ・北側：— ・南側：(位置指定道路有り)	・西側：約5.0m ・区域内南部分：約6.8m ・北側：— ・南側：—	・南側：約5.4m～約7.2m ・西側：約6.0m ・区域内北部分：約4.2m ・東側：—

### (2) 土地に関する事項

市は、事業者が木川団地1期の建替住宅等の用地については事業契約の契約日から木川団地1期建替住宅等の所有権移転・引渡し日までの間、木川団地2期の建替住宅等の用地については木川団地2期の工事着工の日から木川団地2期建替住宅等の所有権移転・引渡し日までの間、西一団地の建替住宅等の用地については西一団地の工事着工の日から西一団地建替住宅等の所有権移転・引渡し日までの間、PFI法第71条第2項の規定により、事業者の無償による使用を認める。

### (3) 全体に関する事項

事業用地は、要求水準書添付資料2の「事業用地現況図」に示す区域とする。整備の概要は、以下のとおりである。なお、各項目の詳細については、入札説明書に添付する要求水準書による。

ア 事業用地

(ア) 工区の設定

建替住宅の用地は「添付資料3 土地利用計画図」に示すとおりである。なお、木川団地2期整備敷地での余剰地の位置、区域、面積については提案とする。

工区分けについては、要求水準書による。

(イ) 建替え手順

木川団地1期整備、西一団地整備、木川団地2期整備を基本的な順番とする。本事業では、建替えの工程計画は事業者の提案とし、当該工程計画に必要となる関電柱やN T T柱の撤去、移設等に係る手続きも事業者が行うこと。

(ウ) 開発行為における基本的考え方

本事業では、既存の「建築基準法第86条に基づく認定」区域はない。また、事業区域内において「建替住宅の用地」について、「建築基準法第86条に基づく認定」を受けない計画とすること。

イ 施設計画

施設計画の詳細については、要求水準書による。

(4) 市営住宅整備に関する事項

市営住宅整備の詳細については、要求水準書による。

(5) 余剰地活用に関する事項

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整備敷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、建替住宅の入居者のみならず、周辺住民を含めた交流を生み出す等、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。

余剰地活用の詳細については、要求水準書による。

(6) 遵守すべき法令等

本事業を実施するにあたり、法令および条例等を遵守すること。なお、これらに基づく許認可等が必要な場合は、事業者がその許認可等を取得すること。

### 第3 入札参加に必要な資格に関する事項

#### 1 入札参加者の構成等

##### (1) 入札参加者の構成

- ア 入札参加者は、次に掲げる企業で構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とする。
  - (ア) 建替住宅を設計する企業（以下「設計企業」という。）
  - (イ) 建替住宅を建設する企業（以下「建設企業」という。）
  - (ウ) 建替住宅の工事を監理する企業（以下「工事監理企業」という。）
  - (エ) 入居者移転支援業務を行う企業（以下「入居者移転支援企業」という。）
  - (オ) 余剰地活用業務を行う企業（以下「余剰地活用企業」という。）
- イ 応募グループは、入札手続きを代表して行う企業（以下「代表企業」という。）を定める。
- ウ 代表企業は、本事業を遂行する上で中心的な役割を果たす企業とし、建設企業に限る。

##### (2) 複数業務について

応募グループを構成する企業（以下「構成員」という。）のうち、次の2（2）アからオの要件を満たす者は、当該複数の業務を実施することができるものとする。ただし、設計企業と監理業務を兼務する場合、設計業務と監理業務は独立した組織、部署等として遂行するよう努めるものとする。あわせて、設計担当者が監理業務の直接的な影響を受けない体制を構築するよう努めるものとする。

##### (3) S P Cの設立について

本事業において特別目的会社（以下「S P C」という。）の設立は不可とする。

##### (4) 構成員の変更等について

入札参加表明書および入札参加資格審査申請書（以下「資格審査書類」という。）の受付日後においては、原則として応募グループの構成員の変更および追加は認めないものとする。ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認を条件として応募グループの構成員（ただし、代表企業を除く。）の変更・追加ができるものとする。

##### (5) 複数応募の禁止

応募グループの構成員となる企業と資本面もしくは人事面において関係のある者は、他の提案を行う応募グループの構成員になることはできない。

※「資本面において関係のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、またはその出資の総額の100分の50を超える出資をしている者をいい、「人事面において関係のある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている場合をいう。以下同じ。

#### 2 入札参加者の参加資格要件

入札参加者の構成員は、次の入札参加資格要件を満たすこと。

##### (1) 入札参加者の参加資格要件（共通）

- ア P F I 法第9条各号のいずれにも該当しない者であること。
- イ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者でないこと。

- ウ 客観的に明らかに経営不振に陥ったと認められる次の(ア)から(オ)までのいずれかに該当する者でないこと。
- (ア) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てがなされている者
- (イ) 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者
- (ウ) 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てがなされている者
- (エ) 会社法（平成17年法律第86号）に基づく特別清算開始の申立てがなされている者
- (オ) 銀行取引停止処分がなされている者
- エ 法人税、消費税および地方消費税を滞納していない者であること。
- オ 「草津市が発注する建設工事等についての契約に係る一般競争入札および指名競争入札に参加する者に必要な資格等に関する要綱（平成13年告示第189号）」第2条第2項に該当する者でないこと。
- カ 市が本事業について、アドバイザー業務を委託している以下の者および同社の子会社もしくは親会社である者でないこと。
- ・株式会社地域経済研究所
  - ・株式会社地域経済研究所が本アドバイザー業務の一部を委託している株式会社ユーザーコンサルタント、株式会社しがぎん経済文化センターおよび御堂筋法律事務所
- キ 選定委員会の委員が属する企業またはその企業と資本面または人事面において関連のある者が参加していないこと。

## （２）入札参加者の参加資格要件（業務別）

入札参加者は、事業を適切に実施できる能力（技術・実績・資金・信用等）を備える者であり、資格審査書類の受付日において、それぞれ次に掲げる要件を全て備えていなければならない。

### ア 設計企業

設計企業は、次の要件をすべて満たしていること。なお、本業務を複数の者で行う場合は、すべての者が当該要件をすべて満たしていること。

- (ア) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- (イ) 1棟の延面積が1,000㎡以上の共同住宅の新築工事（以下「参加資格要件工事」という。）の基本設計および実施設計の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去15年間に竣工したものに限る。（同日において工事中であるものを含む。以下同じ。）
- (ウ) 設計企業と入札参加申込書の受付日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）を配置できること。なお、落札後、市が必要と認めた場合、設計企業は配置予定技術者（管理技術者）を変更することができる。

### イ 建設企業

建設企業は、次の要件をすべて満たしていること。なお、本業務を複数の者で行う場合は、すべての者が当該要件をすべて満たしていること。

- (ア) 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(エ)から(キ)の要件をすべて満たすこと。JVを組成する場合は、次の(イ)から(キ)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による受注者は、草津市内に本社（本店）を有する者であって、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。

- (イ) JVの組成にあたっては、共同施工方式（以下「甲型JV」という。）または分担施工方式（以下「乙型JV」という。）のいずれかによるものとし、甲型JVを組成する場合には、(ウ) から (キ) の要件をすべて満たしていること。なお、乙型JVを組成する場合には、次の (ウ) の要件を満たしていることとし、各構成員の分担工事額については応募グループの提案によるものとする。
- (ウ) JVの代表構成員は出資比率が構成員中最大である者であって、単独の企業であること。
- (エ) 単体で応募する場合は、建設業法第 26 条第 2 項の規定による監理技術者（以下「監理技術者」という。）を専任かつ常駐で配置するものとし、JVを組成する場合は、構成員ごとに建設業法第 26 条第 2 項の規定による監理技術者（以下「監理技術者」という。）を専任かつ常駐で配置し、代表企業の監理技術者が統括監理技術者として市との窓口役となるとともに、その他の構成員の監理技術者を統括すること。

※甲型JV、乙型JVの詳細については国土交通省ホームページを参照のこと。

URL : [https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\\_6\\_bt\\_000101.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000101.html)

- (オ) 建築一式工事に係る「建設業法」（昭和 24 年法律第 100 号）第 15 条に規定する特定建設業の許可を有していること。
- (カ) 参加表明書等の提出締切日において、「建設業法」の規定に基づく建築一式工事に係る経営事項審査結果における総合評定値が 1,100 点以上である者とする。なお、この要件は、建設に当たる者が複数の場合は、そのうちの 1 者が満たせばよいこととする。
- (キ) 参加資格要件工事の実績を有していること。当該実績は、元請としての実績で、入札公告日から起算して過去 15 年間に竣工したものに限る。（同日において工事中であるものを含む。以下同じ。）なお、この要件は、建設に当たる者が複数の場合は、そのうちの 1 者が満たせばよいこととする。

#### ウ 工事監理企業

工事監理企業は、次の要件をすべて満たしていること。なお、本業務を複数の者で行う場合は、すべての者が当該要件をすべて満たしていること。

- (ア) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- (イ) 参加資格要件工事の工事監理の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去 15 年間に竣工したものに限る。
- (ウ) 工事監理企業と入札参加申込書の受付日から起算して過去 3 か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係があり、かつ、上記 b の実績に係る業務に従事した工事監理者（建築基準法第 5 条の 4 第 4 項の規定による工事監理者をいう。以下同じ。）を本業務に配置することができること。

#### エ 入居者移転支援企業

入居者移転支援企業は、移転時の手続きおよび引越しの斡旋についての幅広い能力およびノウハウを有していること。

#### オ 余剰地活用企業

余剰地活用企業は、余剰地に係る提案内容と同等の事業に係る実績を有していること。複数の余剰地活用企業で業務を分担する場合、すべての余剰地活用企業が業務の分担に応じて当該要件を満たしていること。

### 3 参加資格の確認基準日

参加資格確認基準日は、参加表明書の受付締切日とする。

### 4 資格審査書類の受付日以降の取り扱い

入札参加資格を有すると認められた応募グループの構成員が、資格審査書類の受付日以降に入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合の対応は、次のとおりとする。

- (1) 参加資格確認基準日の翌日から開札日までの間、応募グループの構成員のいずれかが入札参加資格を欠くに至った場合、当該入札参加者は入札に参加できない。ただし、代表企業以外の構成員が入札参加資格を欠くに至った場合は、当該入札参加者は、入札参加資格を欠いた構成員に代わって、入札参加資格を有する構成員を補充し、入札参加資格等を確認の上、市が認めた場合は、入札に参加できるものとする。
- (2) 開札日の翌日から事業予定者（落札者）決定日までの間、応募グループの構成員が入札参加資格要件を欠くに至った場合、市は当該入札参加者をPFI事業者決定のための審査対象から除外する。ただし、代表企業以外の構成員が入札参加資格を欠くに至った場合で、当該入札参加者が、入札参加資格を欠いた構成員に代わって、入札参加資格を有する構成員を補充し、市が入札参加資格の確認および事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該入札参加者の入札参加資格を引き続き有効なものとして取扱うことができるものとする。なお、この場合の補充する構成員の入札参加資格確認基準日は、当初の構成員が入札参加資格を欠いた日とする。
- (3) 事業者決定日の翌日から事業契約に係る議会の議決日までの間、事業者の構成員が入札参加資格要件を欠くに至った場合、市は事業者と事業契約を締結しない場合がある。この場合において、市は事業者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、代表企業以外の構成員が入札参加資格を欠くに至った場合で、当該事業者が、参加資格を欠いた構成員に代わって、入札参加資格を有する構成員を補充し、市が入札参加資格の確認および事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該事業者と事業契約を締結する。なお、この場合の補充する構成員の入札参加資格確認基準日は、当初の構成が入札参加資格を欠いた日とする。

## 第4 入札手続きに関する事項

### 1 入札スケジュール

入札に関する手続きは、次のスケジュールにより行う予定である。

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、 5月26日、5月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	事業予定者（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）

### 2 入札公告（①）

入札公告に併せて、入札説明書および付属資料（要求水準書、様式集、落札者決定基準、事業契約書案等）を市ホームページで公表する。

### 3 入札説明書等に関する説明会の開催（②）

入札説明書等の内容について、次のとおり説明会を開催する。また、説明会の開催に合わせて、現地見学会を開催する。

#### （1）説明会

開催日時：令和8年5月22日（金） 10時から11時まで

開催場所：草津市立市民総合交流センター（キラリエ草津） 501会議室

#### （2）現地見学会

開催日時：令和8年5月22日（金） 11時から12時まで

開催場所：木川団地・西一団地（草津市木川町・草津市西草津一丁目）

※現地見学会は、説明会参加者のうち、希望者を対象とする。

#### （3）参加者

本事業への参加を希望する事業者とし、1事業者につき2名までとする。

#### (4) 申込方法

「入札説明書等に関する説明会 参加申込書」(様式1-1-1)を電子メール(文書形式はMicrosoft-Wordとし、件名に「説明会申込書」と表記すること。)で申し込むこと。

なお、送信後、速やかに電話等で当該電子メールの着信確認を行うこと。

#### (5) 申込先

草津市役所 建設部 市営住宅課 市営住宅係  
〒525-8588 滋賀市草津市草津三丁目13番30号  
電 話 : 077-561-2395  
F A X : 077-561-2487  
メールアドレス : jutaku@city.kusatsu.lg.jp

#### (6) 申込期限

令和8年5月15日(金) 16時45分まで(必着)

#### (7) 留意事項

説明会当日は、入札説明書等は配付しないので、市ホームページからダウンロードして持参すること。

### 4 入札説明書等に関する質問および意見の受付、回答の公表(③・⑤)

入札説明書等に記載した内容に関する質問および意見を次のとおり受け付ける。

#### (1) 受付期間

令和8年5月11日(月)から令和8年6月5日(金) 16時45分まで(必着)

#### (2) 提出方法

質問および意見の内容を簡潔にまとめ、「入札説明書等に関する質問書提出届」(様式1-2-1)「入札説明書等に関する質問書」(様式1-2-2)または「入札説明書等に関する意見書提出届」(様式1-2-3)「入札説明書等に関する意見書」(様式1-2-4)に必要事項を記入の上、電子メールで提出すること(文書形式はMicrosoft-Excelとする)。また、「入札説明書等に関する質問書」には件名に「入札説明書質問」、「入札説明書等に関する意見書」には件名に「入札説明書意見」と表記すること。なお、質問と意見の両方を提出する場合は、それぞれ別の電子メールで提出すること。

なお、電子メールを送信後、速やかに電話等で当該電子メールの着信確認を行うこと。

#### (3) 提出先

3(5)に同じ。

#### (4) 回答の公表

質問および意見に対する回答は令和8年6月26日に市ホームページで一括して公表する予定である。ただし、質問者等の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者等の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものは公表しない場合がある。

なお、質問者等から提出のあった質問および意見のうち、市が必要であると判断した場合には直接ヒアリングを行うことがある。

#### (5) 入札説明書等の変更

市は質問および意見の内容を考慮して、入札説明書等の内容を変更する必要がある。変更を行った場合は、市ホームページで公表する。

### 5 入札説明書等に関する個別対話の実施 (④)

入札説明書等に関する個別対話の実施については、次のとおりとする。

#### (1) 個別対話開催日および開催場所

日 時：第1回 令和8年5月25日(月) 9時00分から16時45分まで  
第2回 令和8年5月26日(火) 9時00分から16時45分まで  
第3回 令和8年5月27日(水) 9時00分から16時45分まで  
開催場所：参加申込者へ別途連絡

#### (2) 申込方法

「個別対話申込書」(様式1-3-1)に必要事項を記入の上、電子メールで提出すること。また、電子メールの件名に「個別対話参加申込」と表記すること。

※対話への参加を希望するグループごとに提出すること。

※会場の都合上、参加人数を1グループ5名以内とする。参画事業者が多岐に渡る等、やむを得ず参加人数が5名を超える場合には、事前に市に報告を行い、承諾を得ること。

#### (3) 参加申込期限

令和8年5月20日(水) 16時45分まで

#### (4) 提出先

3(5)に同じ。

#### (5) 開催方法

詳細は市ホームページにおいて示す。

### 6 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)の受付 (⑥)

入札参加者は、参加表明書(入札参加資格審査申請書を含む。)を提出すること。資格確認の結果は、入札参加者(代表企業)に対して資格確認通知書の発送により通知する。

なお、必要とする書類を期限までに提出しなかった者または入札参加資格がないと認められた者は、この入札に参加することができない。

#### (1) 提出書類

「別添資料2 様式集」に示すとおりとする。

**(2) 提出方法**

持参または郵送（配達記録が残る方法に限るものとし、提出期間内に必着すること。）によるものとする。

**(3) 提出期間**

令和8年8月3日（月）から8月7日（金） 16時45分まで（必着）

**(4) 提出先**

3（5）に同じ。

**7 入札参加資格確認結果の通知（⑦）**

入札参加資格の確認結果は、参加表明書（資格確認申請書を含む。）を提出した入札参加希望者の代表企業に対して、令和8年9月1日（火）までに書面により通知する。

また、入札参加資格があると認められた者に対し入札参加者番号を発行し、様式2-3（入札参加者構成表）に記載の代表企業の電子メールアドレス宛に入札参加者番号を送信する。

なお、入札参加資格がないと認められた者は、次のとおり、市に対して入札参加資格がないと認められた理由について説明を求めることができる。

**(1) 提出書類**

様式は自由とする。（ただし、代表企業の代表者員を要する。）

**(2) 提出方法**

持参または郵送（配達記録が残る方法に限るものとし、提出期間内に必着すること。）によるものとする。

**(3) 提出期間**

令和8年9月7日（月）から9月11日（金） 16時45分まで（必着）

**(4) 提出先**

3（5）に同じ。

**(5) 回答期間**

市は説明を求められた場合、令和8年9月18日（金）までに説明を求めた参加表明書の提出者の代表企業に対して書面により回答する。

**8 入札提出書類（提案書等）の提出（⑧）**

入札参加者は、本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した入札提出書類（提案書）を提出する。なお、(1)の提出期間までに入札提出書類を提出しない場合は、入札に参加できない。また、入札回数は1回とする。

**(1) 提出期間**

令和8年9月30日（水）から10月2日（金） 16時45分まで（ただし郵送の場合

は、10月2日までに必着すること。)

(2) 提出先

3(5)に同じ。

(3) 入札提出書類の作成方法等

「別添資料2 様式集」に示すとおりとする。

(4) 提出方法

持参または郵送(配達記録が残る方法に限るものとし、令和8年10月2日までに必着すること。)によるものとする。

(5) 開札日時

令和8年10月5日(月) 10時00分

(6) 開札場所

草津市役所4階 401室

(7) 開札方法

開札は、代表企業の代表者またはその代理人を立ち合わせて行う。ただし、代表企業の代表者またはその代理人が立ち会わない場合においては、入札事務に関係のない市職員を立ち合わせて行う。なお、当該開札においては予定価格を超えていないことを確認し、入札価格の公表は行わない。

(8) ヒアリング

入札提出書類の審査に当たって、提案内容の確認のために必要と判断した場合、入札参加者に対するヒアリングを実施する。実施する場合の実施時期は令和8年11月頃を予定している。日時、場所、ヒアリング内容等は、事前に代表企業に通知する。

## 9 入札価格の算定方法

市が支払う対価の合計を入札価格とすること。入札価格の算定方法等については別添資料4「事業契約書(案)」を参照すること。

## 10 予定価格

本事業の予定価格は以下のとおりである。

4,339,151,000円(消費税および地方消費税の額を含む。)

## 11 余剰地の地代

本事業の余剰地の地代は以下のとおりである。

1,764円/㎡・年

※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。

※10年以上30年以下の定期借地権を想定している。

※固定資産税評価額が見直される時期に合わせて改定する。

※草津市普通財産貸付基準第4条に基づき貸付料の減免等を行う可能性がある。

## 12 入札参加に関する留意事項

### (1) 公正な入札の確保

入札参加者は、以下の禁止事項に抵触した場合には、本事業への入札参加資格を失うものとする。

- ・入札に当たって、入札参加者は「私的独占の禁止および公正取引の確保に関する法律」（昭和22年法律第54号）に抵触する行為を行ってはならない。
- ・入札に当たって、入札参加者は競争を制限する目的で他の入札参加者と入札価格および提案内容等についていかなる相談も行わず、独自に入札価格および提案内容等を定めなければならない。
- ・入札参加者は、落札者の決定前に他の入札参加者に対して、入札価格および提案内容等を意図的に開示してはならない。
- ・入札参加者やそれと同一と判断される団体等が、本事業に関して、選定委員会の委員に面談を求めたり、自社のPR資料を提出したりする等によって、自社を有利に、または他社を不利にするよう働きかけてはならない。

### (2) 入札参加に伴う費用負担

入札参加に伴う費用は、すべて入札参加者の負担とする。

### (3) 入札提案書類作成要領

入札提案書類を作成するに当たっては、「別添資料2 様式集」に示す指示に従うこと。

### (4) 入札のとりやめ等

入札参加者が連合し、または不穏な行動をなす等の場合において、公正に入札を執行できないと認められる場合、またはその恐れがある場合は、当該入札参加者を入札に参加させない、または入札の執行を延期、もしくはとりやめることがある。なお、後日、不正な行為が判明した場合には、契約の解除等の措置をとることがある。

### (5) 入札の辞退

入札参加資格を有する旨の通知を受けた入札参加希望者が、入札を辞退する場合は、入札書類提出期限までに、「別添資料2 様式集」の「様式2-10 入札辞退届」を担当部局まで提出すること。

### (6) 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は無効とする。なお、市により入札参加資格の確認を受けた者であっても、確認の後、入札参加資格を失った場合は、入札を無効とする。

- ・草津市契約規則（平成6年3月31日規則第10号）第14条の規定に該当する入札
- ・資格確認申請書、提出した資料等に虚偽の記載をした者の入札
- ・入札説明書において示した条件等入札に関する条件に違反した入札

## (7) 入札提案書類の取扱い

### ア 著作権

提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、市は、本事業の公表およびその他市が必要と認める場合、落札者の提案書の一部または全部を無償で使用できるものとする。

また、落札者以外の提案については、本事業の公表以外には使用しない。

なお、提出を受けた書類は返却しない。

### イ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として入札参加者が負うものとする。

## (8) 使用する言語、通貨単位および時刻

入札に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

## 第5 民間事業者の選定に関する事項

### 1 選定委員会の設置

市は、事業者選定にあたり学識経験者等で構成される「草津市木川・西一団地建替PFI事業者等選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置する。

なお、選定委員会の委員については、以下のとおりとし、審査の公平性を確保し、適切な事業者の選定を図るため、選定委員に対しての接触を禁止する。なお、本事業について委員に接触した者については、入札参加資格を失う。

区分	氏名（敬称略）	構成部門 / 役職等
会長	佐野 修久	PFI等 / 大阪公立大学大学院都市経営研究科 教授
副会長	式 王美子	住宅政策等 / 立命館大学政策科学部 教授
委員	入江 智子	建築 / 株式会社コーミン 代表取締役
委員	堀田 直美	法律 / 滋賀弁護士会 弁護士
委員	宮本 雅子	都市景観 / 滋賀市立大学人間文化部 名誉教授
委員	森田 淳一	会計 / 日本公認会計士協会京滋会 前滋賀市部会長

（委員の順序は五十音順で掲載）

### 2 入札方式

本事業は、設計・建設段階から入居者の移転支援段階までの各業務を通じて、事業者に効率的・効果的なサービスの提供を求めるものであり、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ことが必要であることから、落札者の決定に当たっては、設計・建設能力、移転支援能力、事業計画能力および市の財政支出額等を総合的に評価する為、総合評価一般競争入札を行う。

### 3 事業予定者（落札者）の決定（⑨）

審査は、資格審査と提案審査の二段階に分けて実施する。選定委員会は、入札提案内容に対する「定性審査」および入札価格等に対する「定量審査」を実施し、それぞれを点数化した上で、これらを合算した得点が最も高い入札参加者の提案を最優秀提案として選定する。市は、選定委員会の選定結果をもとに落札者を決定する。

詳細については、落札者決定基準を参考とすること。

### 4 結果の通知および公表（⑨）

落札者の決定結果は、落札者決定後、速やかに入札参加者に文書で通知し、あわせて市ホームページで公表する。

## 第6 事業契約に関する事項

### 1 仮契約の締結 (⑩)

市は事業者と仮契約を締結する。

### 2 事業契約に係る議会の議決 (本契約の締結) (⑪)

仮契約は、市議会の議決を経て本契約となる。

### 3 契約を締結しない場合

落札者決定日の翌日から事業契約に係る議会の議決日までの間、落札者の構成員が入札参加資格要件を欠くに至った場合、市は事業者と事業契約を締結しない場合がある。この場合において、市は事業者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、代表企業以外の構成員が入札参加資格を欠くに至った場合で、当該事業者が、参加資格を欠いた構成員に代わって、入札参加資格を有する構成員を補充し、市が入札参加資格の確認および事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該事業者と事業契約を締結する。なお、この場合の補充する構成員の入札参加資格確認基準日は、当初の構成員が入札参加資格を欠いた日とする。

### 4 費用の負担

契約書の作成に係る落札者または事業者側の弁護士費用、印紙代等、契約書の作成に要する費用は、落札者または事業者の負担とする。

### 5 入札保証金

入札保証金は免除する。

### 6 契約保証金

納付すること。ただし、詳細については事業契約書（案）を参照すること。

## 第7 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

### 1 事業者の責任ある履行について

事業者は、事業契約書に定めるところに従って、誠実に業務を遂行し、責任を履行しなければならない。

### 2 市と事業者の責任分担

#### (1) 責任分担の基本的な考え方

本事業における責任分担の考え方は、市と事業者が適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、本施設の設計業務、建設業務、工事監理業務および入居者移転支援業務および余剰地活用業務の責任は、原則として事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとする。

市と事業者の基本的なリスク分担の考え方は、事業契約書（案）に示すとおりとする。

#### (2) 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスクおよび市と事業者の責任分担は、事業契約書（案）によることとし、入札参加者は負担すべきリスクを想定したうえで、提案を行うこと。

### 3 業務の要求水準

本事業において実施する業務の要求性能およびサービス水準（以下、「要求水準」という。）については、要求水準書において提示する。

### 4 市による事業の実施状況の監視（モニタリング）

市は、要求水準書で定めたサービス水準を事業者が順守していることを確認するため、本事業の実施状況、サービス水準についてモニタリングを行う。モニタリングに必要な費用は原則として市が負担することとするが、事業者自らが実施するモニタリングにかかる費用や市が実施するモニタリングに必要な書類の整備等については、事業者の責任および費用負担により行うこととする。

#### (1) モニタリングの概要

モニタリングの実施時期、実施内容、実施方法等については、要求水準書を参照すること。

#### (2) モニタリング費用の負担

市が実施するモニタリングに係る費用のうち、市に生じる費用は市の負担とし、その他の費用は事業者の負担とする。

#### (3) モニタリングの結果の活用

モニタリングの結果、事業者の提供するサービスが業務水準を下回ることが明らかになった場合、市はその内容に応じて是正勧告、支払いの延期、違約金の徴収、契約解除等の措置をとる。

#### (4) モニタリング結果の公表

市は、本事業に係る構成企業による業務の遂行について、本事業契約及び業務水準に従い適正かつ確実なサービスの提供がなされているか否かを確認するとともに、事業の実施に係る透明性を確保するため、その水準を監視、測定及び評価した結果を公表することができる。ただし、市が構成企業の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると判断した事項については、この限りでない。

### 5 事業期間中の事業者と市の関わり

本事業は事業者の責において遂行される。また、市は前項のとおり、事業実施状況について確認を行う。原則として市は代表企業に対して連絡等を行うが、必要に応じて各構成企業と直接、連絡調整を行う場合がある。

資金調達上の必要があれば、一定の重要事項について、市は事業者に資金を提供する金融機関と協議することもあり得る。

### 6 事業の終了

事業期間が終了する以前に、事業の継続が困難となり、事業を終了する場合は、事業契約書に定める具体的な措置に従うものとする。

## 第8 事業計画または契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

### 1 基本的な考え方

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市と事業者は誠意をもって協議するものとし、一定期間内に協議が整わない場合は、事業契約に規定する具体的措置によることとする。

### 2 管轄裁判所の指定

事業契約に関する紛争については、大津地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

## 第9 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

本事業の継続が困難になった場合には、その発生事由ごとに次の措置をとる。

### 1 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

事業者の提供するサービスが事業契約に定める市の要求水準を下回る場合、またはその他事業契約で定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行もしくはその懸念が生じた場合は、市は、事業者に修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めることができるものとする。事業者が一定期間内に是正することが出来なかった場合は、市は事業契約を解除することができる。

事業者の破産等により事業契約に基づく事業の継続が困難な場合は、契約を解除することができるものとする。契約解除に至る事由および賠償措置については事業契約書で規定する。

### 2 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

市の責めに帰する事由により事業の継続が困難となった場合は、事業者は契約を解除することができる。

契約解除に至る事由および賠償措置については事業契約書で規定する。

### 3 いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力、その他市または事業者のいずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合は、市と事業者は事業継続の可否について協議を行う。

一定期間内に協議が整わない場合は、事前に書面による通知を行うことにより、市および事業者は、事業契約を解除することができる。

事業契約が解除される場合に生じる損害についての賠償措置は、事業契約書で規定する。

その他、事業契約書に定めるその事由ごとに、責任の所在による対応方法に従うものとする。

## 第10 法制上および税制上の措置ならびに財政上および金融上の支援等に関する事項

### 1 法制上および税制上の措置に関する事項

事業者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上または税制上の措置が適用されることとなる場合は、改正された法律等による。

### 2 財政上および金融上の支援に関する事項

事業者が本事業を実施するにあたり、財政上および金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、市はこれらの支援を事業者が受けることができるよう努める。

### 3 その他の支援に関する事項

市は事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行う。なお、法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、市は事業者と協議を行う。

## 第11 その他特定事業の実施に関し必要な事項

### 1 情報公開および情報提供

本事業に関する情報公開請求があった場合は、草津市情報公開条例（平成16年条例第21号）に基づき提出書類を開示する。本事業に関する情報提供は、草津市のホームページを通じて適宜行う。

### 2 市からの提示資料の取り扱い

市が提供する資料は、本事業の提案に関する検討以外の目的で使用してはならない。

### 3 入札に伴う費用分担

入札参加者の入札にかかる費用については、すべて入札参加者の負担とする。

### 4 本事業に関する市の担当部署

草津市役所 建設部 市営住宅課 市営住宅係  
〒525-8588 滋賀県草津市草津三丁目13番30号  
電話：077-561-2395  
FAX：077-561-2487  
メールアドレス：jutaku@city.kusatsu.lg.jp