

草津市営住宅木川団地・西一団地建替事業 実施方針について

●実施方針について

PFI事業の検討により、PFI法第6条に基づき特定事業の選定を行おうとする場合には、必ずその前に実施方針の策定・公表を行わなければなりません。実施方針では下記の事項を具体的に定めることとなっております。

- (1) 特定事業の選定に関する事項
- (2) 民間事業者の募集および選定に関する事項
- (3) 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
- (4) 公共施設等の立地ならびに規模および配置に関する事項
- (5) 事業契約等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
- (6) 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
- (7) 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

第1 特定事業の選定に関する事項 (P1～5)

(1) 事業名称 (P1)

草津市営住宅木川団地・西一団地建替事業

(5) 基本方針 (P1～2)

○建替事業のビジョン

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

○建替事業のコンセプト

○建替事業のコンセプト



- ・まちの魅力を向上させるような外観
- ・まちとの関わり方に変化をもたらすランドスケープデザイン
- ・地域の価値を向上させるまちづくり
- ・高齢者や障害者が自立した生活を送るためのバリアフリー化・車いす住戸等の設置
- ・持続可能な維持管理
- ・防災・防犯、快適な環境に配慮
- ・子育て世帯や高齢世帯、周辺住民の交流を促進する公営住宅
- ・子育てしやすい公営住宅

(6) 事業の概要 (P2～4)

ア 事業計画の策定	イ 市営住宅等整備業務	・設計（基本設計・実施設計） ・解体除去撤去工事 ・建設工事 等
ウ 入居者移転支援業務	工 余剰地活用業務（付帯事業）	

(7) 事業方式 (P4)

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。

(8) 事業期間および事業実施スケジュール (P4～5)

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。

第2 民間事業者の募集および選定に関する事項 (P6～14)

1 事業者選定に関する基本的事項 (1) 民間事業者の選定および選定方法 (P6)

事業における事業者の募集および事業者（落札者）の選定については、競争性・透明性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札により行う。

1 事業者選定に関する基本的事項 (4) 審査の方法 (P6)

ア 資格審査	入札に参加する者に、参加表明書および資格審査に必要な書類の提出を求める。
イ 提案審査	資格審査通過者に対し、本事業に関する提案内容を記載した提案書の提出を求める。

2 募集および選定に係る想定スケジュール (P7)

日 稲	内 容
①令和8年1月16日	実施方針および要求水準書（案）の公表 実施方針および要求水準書（案）に関する説明会の開催
②令和8年1月29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
③令和8年1月16日～令和8年2月13日	実施方針および要求水準書（案）に関する個別対話の実施
④令和8年2月3日、2月5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への回答の公表
⑤令和8年3月13日	特定事業の選定および公表
⑥令和8年3月	入札公告 入札説明書等に関する説明会の開催
⑦令和8年5月	入札説明書等に関する質問の受付
⑧令和8年5月	入札説明書等に関する質問に対する回答の公表
⑨令和8年5月	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）の受付および審査
⑩令和8年6月	入札提出書類（提案書等）の提出および開札
⑪令和8年8月	事業者（落札者）の決定および公表 仮契約の締結
⑫令和8年10月	本契約の締結（2月議会に議案提出）
⑬令和8年11月	
⑭令和8年12月	
⑮令和9年3月	

4 入札参加者の備えるべき参加資格要件 (1) 入札参加者の構成等 (P11)

本事業において特別目的会社（以下「SPC」という。）の設立は不可とする。

4 入札参加者の備えるべき参加資格要件 (2) 入札参加者の資格要件 (P11～13)

参 加 資 格 要 件	
建設企業	<p>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の要件を全て満たすこと。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>b 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、cからg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c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。</p> <p>c 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。</p> <p>d 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</p> <p>e 「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。</p> <p>f 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。</p> <p>g 1棟の延面積が1,000m²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。）の実績を有していること。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。）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。</p>
設計企業 監理企業	<p>a 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。</p> <p>b 1棟の延面積が1,000m²以上の共同住宅の新築工事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。</p> <p>c 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監理技術者を配置できること。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を変更することができる。</p>