

倉吉市宮長坂新町住宅等建替事業

客觀的評價結果

令和5年3月9日

倉吉市

「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」（以下「PFI法」という。）
第8条第1項の規定に基づき、倉吉市営長坂新町住宅等建替事業を実施する民間事業者を選定したの
で、PFI法第11条第1項の規定により、選定における客観的な評価結果を公表する。

令和5年3月9日

倉吉市長 広田 一恭

目次

．事業の概要	1
1．事業名称	1
2．施設の管理者	1
3．事業目的	1
4．事業内容	1
5．事業期間	1
6．事業方式	1
．事業者の選定	2
1．事業者選定委員会	2
2．選定の方法	2
3．審査の方法	2
4．審査の基準	2
5．事業者選定委員会の開催経過	3
．落札者の決定	4
1．落札者	4
2．入札金額	4
．PFI方式により実施することの評価	4
1．定量的評価	4
2．定性的評価	4

1. 事業の概要

1. 事業名称

倉吉市営長坂新町住宅等建替事業（以下「本事業」という。）

2. 施設の管理者

倉吉市長 広田 一恭

3. 事業目的

市では「倉吉市営住宅等長寿命化計画（令和2年3月年改訂）」に基づき、老朽化した公営住宅の改善事業を行っており、昭和53年から58年にかけて整備された長坂新町住宅は、建築後39年以上が経過し施設の老朽化が顕著になっており、建替えを計画している。

また、昭和51年に整備された余戸谷町住宅は、建築後46年以上が経過し施設の老朽化が顕著になっている。

本事業において、「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7月30日法律第117号。以下「PFI法」という。）を適用することにより効率的かつ効果的な事業実施を図り、入居者の住環境の向上、入居者の建替え事業に伴う移転に係る負担軽減及び財政負担の軽減を目指すものである。

4. 事業内容

事業者が行う主な業務は、以下のとおりとする。

- ・ 設計業務
- ・ 建設業務
- ・ 工事監理業務

5. 事業期間

本事業の事業期間は、契約の締結日から施設の引渡しの日までとし、当該施設の引渡しの日
の予定は、令和7年9月30日（火）とする。なお、新余戸谷町住宅施設の引渡しの日
の予定は、令和6年12月20日（金）とする。

6. 事業方式

事業方式は、PFI法に基づき、事業者が本施設の設計及び建設・工事監理を行い、市に所有
権を移転するBT方式（BT：Build Transfer）により実施する。

II. 事業者の選定

1. 事業者選定委員会

市は、事業者提案にかかる専門的かつ客観的な視点から検討等を行うため、「倉吉市営長坂新町住宅等建替事業 PFI 事業者選定委員会」（以下「事業者選定委員会」という。）を設置した。

事業者選定委員会の委員は、以下のとおりである。

（敬称略）

区分	氏名	役職等
委員長	遠藤 由美子	公立鳥取環境大学 環境学部長
副委員長	澤田 廉路	一般社団法人 鳥取県建築士会 専務理事
委員	坂本 操	社会福祉法人 倉吉市社会福祉協議会 会長
委員	隠樹 正人	鳥取県中部総合事務所 環境建築局 局長
委員	美舩 誠	倉吉市 総務部長

2. 選定の方法

最優秀提案者の選定方法は、サービス対価の額に加え、設計及び建設・工事監理に関する提案、事業計画の妥当性を総合的に評価して落札者を決定する総合評価落札方式による一般競争入札により行うものとした。

3. 審査の方法

審査は、落札者決定基準に従い入札参加資格審査及び入札書類審査に分けて実施した。

入札参加資格審査においては、入札参加者の入札参加資格について市が審査を行った。

入札書類審査においては、价格的評価と技術的評価について審査を行った。うち技術的評価については基礎項目審査と加点項目審査に分け、市が基本事項、要求水準の審査として基礎項目審査を行い、事業者選定委員会が性能評価として加点項目審査を行い、その提案内容及び入札金額を総合的に評価し、最優秀提案者を選定した。

4. 審査の基準

審査の基準は、落札者決定基準のとおりとした。

5. 事業者選定委員会の開催経過

事業者選定委員会の開催経過は以下のとおりである。

【開催日及び審議等の事項】

	開催日	審議等の内容
第1回	令和4年9月9日	委員長・副委員長の選任 事業の概要説明 実施方針(案)、要求水準書(案)の説明 特定事業選定の経過 入札公告(案)の説明 入札説明書、様式集について 落札者決定基準(案)の説明 ヒアリングの実施について 今後のスケジュールについて
第2回	令和4年12月13日	入札参加者予定者の説明 ヒアリング審査、実施審査シート集計 審査内容意見交換
第3回	令和4年12月20日	審査シートの最終結果報告・価格評価点の確認 最終協議、公表(案)の確認 契約の締結 PFI 法第15条第3項

III. 落札者の決定

1. 落札者

事業者選定委員会は、落札者決定基準に基づき、事業提案内容等の審査を行い、入札参加グループ2 酒井・寿・河崎・井戸垣・山崎・早田・大和設備倉吉・安本・井手添特定事業共同企業体（代表企業：有限会社酒井建設）を最優秀提案者として選定した。市は、事業者選定委員会からの選定結果を受け、落札者を決定した。

【入札参加グループの構成】

受付番号	代表企業	構成企業
2	有限会社酒井建設	寿ホームズ株式会社 有限会社河崎組 井戸垣産業株式会社 有限会社山崎商会 早田設備株式会社 大和設備倉吉株式会社 有限会社安本設計事務所 有限会社井手添建築設計事務所

2. 入札金額

落札者として決定した入札参加グループ2（代表企業：有限会社酒井建設）の入札金額は以下のとおりである。

1,057,430,000 円（消費税及び地方消費税相当額含む。）

IV. PFI 方式により実施することの評価

1. 定量的評価

落札者の入札金額に基づき、本事業を PFI 方式により実施する場合は、市が直接実施する場合と比べて、事業期間中の市の財政負担額（現在価値換算後）は、約 1.1%（約 6,513,685 円）増加するものと思われる。

なお、上記の結果について現在の社会情勢をみると、物価の急激な高騰により財政負担の削減率が圧縮されている。仮にこの物価上昇分を考慮し試算した場合、事業期間中の市の財政負担額（現在価値換算後）が、約 2.8%（約 17,139,895 円）削減されるものと見込まれる。

2. 定性的評価

本事業を PFI 方式により実施する場合、前記のような定量的効果に加え、以下のような定性的効果が期待できる。

- ・ 効率的かつ効果的な事業実施

本事業を市が直接実施する場合に比べて、施設の設計及び建設・工事監理業務を性能発注により事業者が一括して行うことにより、事業者の創意工夫やアイデア、ノウハウ及び技術力等が最大限に発揮され、効率的かつ効果的な事業実施が期待できる。

具体的には、建設を見据えた設計や、当該敷地を有効に活用した最適な施工計画、民間提案による工事期間の短縮等が期待できる。

- ・ 公共サービス水準の評価（公共サービスの向上）

市営住宅の耐震化率、バリアフリー化率の向上及び車イス対応住宅数の増加が図られる。

本事業を市が直接実施する場合に比べて、施設の設計及び建設・工事監理業務をPFI方式により実施する場合は、以下の公共サービスの向上が期待できる。

- ・ 断熱レベルはZEH水準となるよう、外断熱工法を採用し、開口部は高断熱仕様とすることで空調効率を良く提案がされており、公共サービスの向上が期待できる。
- ・ 要求水準以上の提案があるので、要求水準に合わせることでコスト削減が期待出来る。