

鳥取市営住宅長瀬団地建替え事業

客観的評価結果

令和 2 年 8 月 21 日

鳥取市

「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、鳥取市営住宅長瀬団地建替え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 2 年 8 月 21 日

鳥取市長 深澤 義彦

目次

I. 事業の概要	4
1. 事業名称	4
2. 施設の管理者	4
3. 事業目的	4
4. 事業内容	4
5. 事業期間	4
6. 事業方式	4
II. 事業者の選定.....	5
1. 事業者選定委員会.....	5
2. 選定の方法.....	5
3. 審査の方法.....	5
4. 審査の基準.....	5
5. 事業者選定委員会の開催経過	5
III. 落札者の決定.....	6
1. 落札者.....	6
2. 入札金額	6
IV. PFI 方式により実施することの評価	7
1. 定量的評価.....	7
2. 定性的評価.....	7

1. 事業の概要

1. 事業名称

鳥取市営住宅長瀬団地建替え事業（以下「本事業」という。）

2. 施設の管理者

鳥取市長 深澤 義彦

3. 事業目的

鳥取市（以下「市」という。）では「鳥取市営住宅長寿命化計画（平成 28 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 51 年から 58 年にかけて整備された長瀬団地は、建築後 35 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。

本事業において、PFI 法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、事業契約締結日から施設の引渡し日までとする。なお、施設の引渡し予定日は令和 4 年 10 月 3 日（月）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、「鳥取市営住宅長瀬団地建替え事業事業者選定委員会」（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 副学長
副委員長	田栗 稔裕	一般社団法人 鳥取県建築士事務所協会 専務理事
委員	浅井 俊彦	鳥取市 総務部長
委員	谷口 浩章	鳥取市 都市整備部長
委員	九鬼 栄一	鳥取市 河原町総合支所長

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、事業計画の妥当性等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、事業者選定委員会が事業提案書の審査を行い、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	令和元年11月25日	委員長・副委員長の選任 実施方針、要求水準書及び落札者決定基準について
第2回	令和2年6月26日	審査実施要領について
第3回	令和2年7月10日	プレゼンテーション・ヒアリングの実施 事業提案内容に係る審査 最優秀提案者の選定

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 B7（代表企業：田中工業株式会社）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
B7	田中工業株式会社	山口電業株式会社 西日本環境設備株式会社 株式会社白兔設計事務所

2. 入札金額

落札者として決定した入札参加グループ B7（代表企業：田中工業株式会社）の入札金額は以下のとおりである。

630,000,000 円（消費税及び地方消費税相当額を除く。）

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）が、約 17.1%（約 65,709,000 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。