

## 富秋中学校区等まちづくり構想の事業化に係る再入札公告に向けた 事業範囲等の見直しについて

### 1 今回の議題

- ・富秋中学校区等における市営住宅集約建替他公共施設整備等事業（以下「本事業」という。）について、デザイン・ビルド方式（設計施工一括発注方式）にて、令和6年1月31日付けで入札公告を行ったところ応札がなかったため、入札を中止した。

再入札公告に向け、事業範囲等を見直した上で、再度、デザイン・ビルド方式で事業者選定を進めていくことの意味決定を行う。

### 2 これまでの取組

日程	取組内容	取組状況
R5. 8. 25	実施方針（案）、要求水準書（案）の公表	—
R5. 9. 29	実施方針（案）等への質疑応答	9社から計124件の質疑 （※代表企業5社）
R5. 10. 4～ R5. 10. 11	対面式質疑応答の実施 （実施方針（案）等関係）	6社実施 （※代表企業5社）
R6. 1. 31	入札公告（入札説明書、要求水準書の公表） ⇒予定価格の提示	—
R6. 2. 26～ R6. 2. 29	現地見学会の実施	6社実施 （※代表企業3社）
R6. 3. 4	入札説明書等への質疑応答（第1回）	6社から計79件の質疑 （※代表企業2社）
R6. 3. 11～ R6. 3. 22	建築基準法第86条の事前相談 （※具体的な提案計画に基づく相談）	2社実施 （※代表企業1社）
R6. 3. 29	入札説明書等への質疑応答（第2回）	4社から計53件の質疑 （※代表企業2社）
R6. 4. 2～ R6. 4. 8	入札参加表明書の提出	1グループ
R6. 5. 22	対面式質疑応答の実施 （入札説明書等関係）	1グループ
R6. 6. 25	辞退届の受理	
R6. 6. 28	入札中止の公表	—
R6. 7. 16～ R6. 7. 23	事業者ヒアリングの実施 （事業に関心のあった5社）	
R6. 8. 1	事業者ヒアリングの実施 （ホームページによる応募者1社）	

（※）代表企業とは、代表企業となり得る建設企業をいう。

### 3 応札がなかった原因分析

- ・民間事業者（本事業に関心のあった代表企業 5 社）へのヒアリングの結果、入札参加又は参加応札に至らなかった主な原因は、次のとおり。
  - ①事業期間が長く、リスクが読めない。
  - ②資材納期の遅延や人手不足の影響により、建設工事の期間が合わない。
  - ③配置技術者や協力業者の確保が困難である。
  - ④予定価格が合わない。
  - ⑤入札手続中の物価高騰を考慮して、スライドの起点日の設定を契約締結時点よりも前にしてほしい。

### 4 再入札公告に向けたポイント

- ①競争性の確保のための措置
- ②スピード感を持った事業者選定の実施

### 5 変更内容とその効果

#### （１）競争性の確保のための措置

##### ①事業範囲及び事業期間の変更

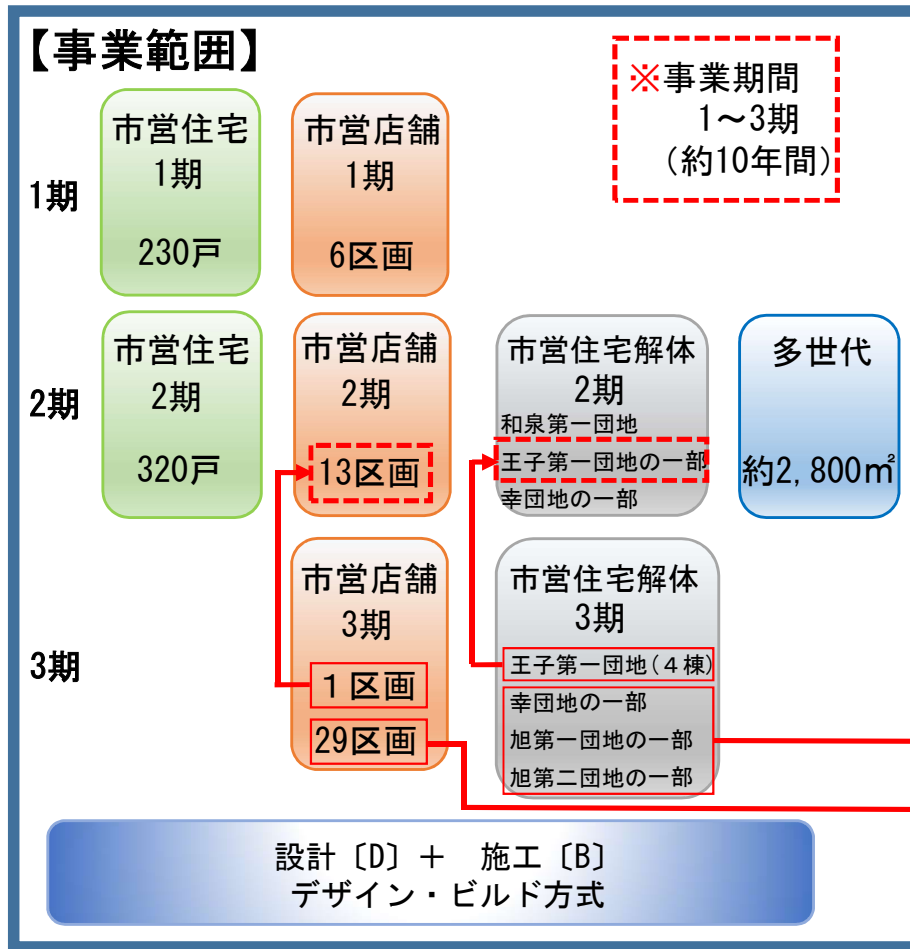
変更内容	効果
市営住宅の解体（３期４団地）のうち、王子第一団地（４棟）を２期に前倒し、本事業に含め、その他の大部分（３期３団地）を別途事業とすることで、事業期間を短縮 ※２期３団地は、DB事業で解体  市営店舗の整備（３期３０区画）のうち、１区画を２期に前倒し、本事業に含め、その他の大部分（３期２９区画）を別途事業とすることで、事業期間を短縮 ※１期６区画、２期１４（１３＋１）区画は、DB事業で整備  <b>３期約１０年 ⇒ ２期約７年</b>	・事業期間を短縮することで、事業参加へのハードルが下がる

##### ②工程計画の見直し

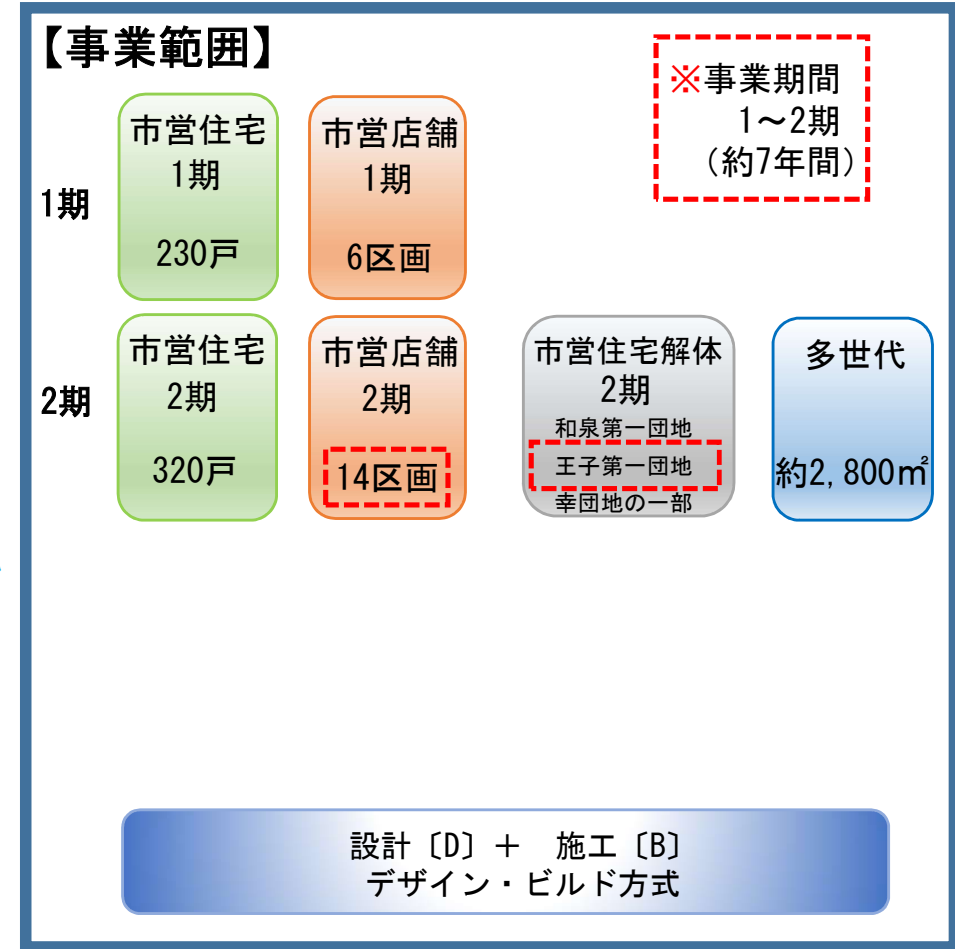
変更内容	効果
工程計画の見直し（建設工事の期間延長）  建設工事について、資材調達や人員確保などの社会情勢を踏まえた工期を確保	・工程計画を見直すことで、無理のない事業の遂行が可能となる

# 別図：事業範囲の変更について

従前



変更案



事業参画のハードル  
を下げる

## ● 別途事業

市営店舗  
3期  
29区画

市営住宅解体  
3期  
幸団地の一部  
旭第一団地の一部  
旭第二団地の一部

# 別表：事業期間及び施設整備期間の変更について

従前

(単位：年度)

DB	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)	R16 (2034)	R17 (2035)	R18 (2036)	R19 (2037)	～
		1期事業			2期事業			3期事業							
事業期間（約10年）															
市営住宅	<div><div>1期（230戸程度） うち建設工事期間18月</div><div>2期（320戸程度） うち建設工事期間19月</div></div>														
市営店舗・作業所	<div><div>1期 6区画</div><div>2期 13区画</div><div>3期 30区画</div></div>														
市営住宅解体	<div><div>2期 和泉第一団地 王子第一団地の一部 幸団地の一部</div><div>3期 王子第一団地(4棟) 幸団地の一部 旭第一団地の一部 旭第二団地の一部</div></div>														
(仮称) 多世代交流拠点施設	<div><div></div><div>うち建設工事期間13月</div></div>														



変更案

(単位：年度)

DB	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)	R16 (2034)	R17 (2035)	R18 (2036)	R19 (2037)	～
			1期事業			2期事業									
事業期間（約7年）															
市営住宅			1期（230戸程度） うち建設工事期間22月			2期（320戸程度） うち建設工事期間21月									
市営店舗・作業所					1期 6区画		2期 14区画								
市営住宅解体						2期 和泉第一団地 王子第一団地 幸団地の一部									
（仮称）多世代交流拠点施設															
						うち建設工事期間15月									

+

市営店舗・作業所の整備 (別途発注)		3期 29区画 ※整備時期は今後検討													
市営住宅解体（別途発注）		3期 幸団地の一部、旭第一団地の一部、旭第二団地の一部 ※解体時期は今後検討													

### ③要件の緩和

変更内容	効果
配置技術者や企業の参加資格など要件を緩和	・要件を緩和することで、事業参加へのハードルが下がる

### ④予定価格の見直し及びスライド起点日の変更

変更内容	効果
<p>予定価格の見直し</p>	<p>・事業費に関する事業者負担を軽減することで、事業参加へのハードルが下がる</p>
<p>スライドの起点日を契約締結日よりも前の入札公告日とすることで、入札手続中の資材価格等の高騰による費用の増額分を、全て事業者の負担でなく、市の負担とする（一部は事業者負担）</p> <p>※令和6年8月30日に開催された指名委員会で、「高度技術提案型総合評価落札方式」においては、スライドの起点日を入札公告日に設定できる制度変更が決定された。 本事業においても適用する。</p>	

## (2) スピード感を持った事業者選定の実施

### ・事業の遅れへの対応

変更内容				効果
入札公告後の質疑の回数を従前の2回から1回に変更するなど入札公告以降の事務手続を精査することで、令和7年第3回定例会（9月議会）の契約締結をめざし、事業の遅れを最小限にする				・事業の遅れを最小限にすることができる
	入札公告	契約締結	期間	
従前	R6.1月末	R6.12月中	約10月	
変更後（想定）	R7.1月末	R7.9月末	約8月	

### <参考1>スケジュール（案）

時期	内容
R6.9.5	庁議
R6.10月	R6第3回定例会委員会協議会に事業範囲等の見直しを報告
R6.10月	R6第3回定例会委員会協議会に創発プラン進行管理を報告
R6.10月～11月	実施方針（案）、要求水準書（案）の公表
R6.12月	R6第4回定例会に継続費の補正予算の提出
R7.1月	再入札公告（入札説明書、要求水準書等の公表）
R7.7月	事業者の選定
R7.8月	仮契約の締結
R7.9月末	契約締結議案の可決（R7第3回定例会）後、本契約の締結

約8月

### <参考2>先の事業者選定スケジュール

時期	内容
R6.1月末	入札公告（入札説明書、要求水準書等の公表）
R6.12月中旬	契約締結議案の可決（R6第4回定例会）後、本契約の締結

約10月

## 6 再入札公告に伴う想定事業費について

### <富秋中学校区等まちづくり構想推進の全体事業費（R2～R25）>

（単位：百万円）

内容		R6 当初予算ベース ①	現時点 (R6.8月) ②	増減 ② - ①	主な増減要因	【参考】 前回創発 時点 (R5.8月)
市営住宅		18,449	21,631	3,182	<b>【増額】</b> ・入居者移転支援費の見直し 約 1.8 億円 ・物価変動の反映、諸経費の見直し等 約 32.5 億円（整備約 22.9 億円、除却約 9.6 億円） ・CM 業務追加 約 0.9 億円 <b>【減額】</b> ・立体駐車場の平面化 △約 3.5 億円	18,243
市営店舗		1,193	1,375	182	<b>【増額】</b> ・整備費における物価変動の反映、諸経費の見直し等 約 1.8 億円	1,528
多世代		1,977	2,376	399	<b>【増額】</b> ・整備費における物価変動の反映、諸経費の見直し等 約 3.8 億円 ・CM 業務追加 約 0.2 億円	2,033
その他		10,893	11,249	356	<b>【増額】</b> ・人権文化センターの除却 約 3.2 億円	10,804
総計		32,512	36,631	4,119		32,608
財源	補助金	11,337	12,961	1,624	<b>【増額】</b> ・事業費増に連動 約 15.3 億円（市営住宅約 13.4 億円、多世代約 1.9 億円）	11,243
	市債	18,762	21,067	2,305	・事業費の増減に連動	19,230
	一般財源	2,413	2,603	190		2,135

（注）現時点での概算事業費を算出したもの

<参考>

下表の②は、上記の全体事業費のうち従前の事業範囲と同様として、現時点での概算事業費を算出したもの

(単位：百万円)

内容		R6 当初予算ベース ①	現時点 (R6.8月) ②	増減 ② - ①	主な増減要因	【参考】 前回創発 時点 (R5.8月)
市営住宅		15,628	18,564	2,936	<b>【増額】</b> ・入居者移転支援費の見直し 約 <u>1.8 億円</u> ・物価変動の反映、諸経費の見直し等 約 <u>30.0 億円</u> (整備約 22.9 億円、除却約 7.1 億円) ・CM 業務追加 約 <u>0.9 億円</u> <b>【減額】</b> ・立体駐車場の平面化 △約 <u>3.5 億円</u>	16,465
市営店舗		801	954	153	<b>【増額】</b> ・整備費における物価変動の反映、諸経費の見直し等 約 <u>1.5 億円</u>	1,528
多世代		1,818	2,217	399	<b>【増額】</b> ・整備費における物価変動の反映、諸経費の見直し等 約 <u>3.8 億円</u> ・CM 業務追加 約 <u>0.2 億円</u>	2,033
総計		18,247	21,735	3,488		20,026
財源	補助金	8,366	9,816	1,450	<b>【増額】</b> ・事業費増に連動 約 <u>14.5 億円</u> (市営住宅約 12.6 億円、多世代約 1.9 億円)	8,660
	市債	9,472	11,061	1,589	・事業費の増減に連動	10,828
	一般財源	409	858	449		538