

# 事業概要書

## 1 事業名称

西濃地区警察職員宿舎整備運営事業

## 2 事業内容

### (1) 設計業務

- ア 設計業務
- イ 建築確認等必要な許認可等の取得業務
- ウ 周辺家屋影響調査・対策業務
- エ 電波障害調査・対策業務
- オ 近隣対応・周辺対策業務

### (2) 建設業務

- ア 建設業務
- イ 建設に伴う各種許認可申請等の手続業務
- ウ 工事監理業務
- エ その他これらを実施する上で必要な関連業務（近隣対応等）

### (3) 維持管理業務

- ア 建物維持管理業務（点検、保守、簡易な修繕）
- イ 設備維持管理業務（設備運転及び監視、点検、保守、簡易な修繕）
- ウ 修繕更新業務
- エ 植栽外構等維持管理業務
- オ 環境衛生管理・清掃業務
- カ その他これらを実施する上で必要な関連業務

### (4) 運営業務

- ア 入居者との建物賃貸借契約
- イ 家賃の收受（敷金、礼金及び仲介手数料は徴収しない。）
- ウ その他これらを実施する上で必要な関連業務

## 3 事業用地の概要

### (1) 敷地条件

建設予定地	岐阜県大垣市大井町1丁目40番、42番
敷地面積	2,535.86㎡（現況面積） 防火水槽（40㎡）含む
地目	宅地
用途地域	第1種住居地域
容積率	200%
建ぺい率	60%
高さ制限	規制なし
防火指定	なし
日影規制	① 日影規制時間：5時間（5m）、3時間（10m） ② 測定地盤高さ：4m
現況	更地
埋蔵文化財	なし

周辺インフラ	上水道：大垣市上下水道事業部と協議の上、引き込みを行うこと。 下水道：大垣市上下水道事業部と協議の上、接続すること。 電気：電力会社と協議の上、引き込みを行うこと。 ガス：都市ガス
その他	必要に応じて、下記の調査を行うこと。 地下埋設物、地盤、土壌汚染、電波障害

(2) 事業用地の使用

本事業の用に供するため、事業用地を無償で使用することができる。

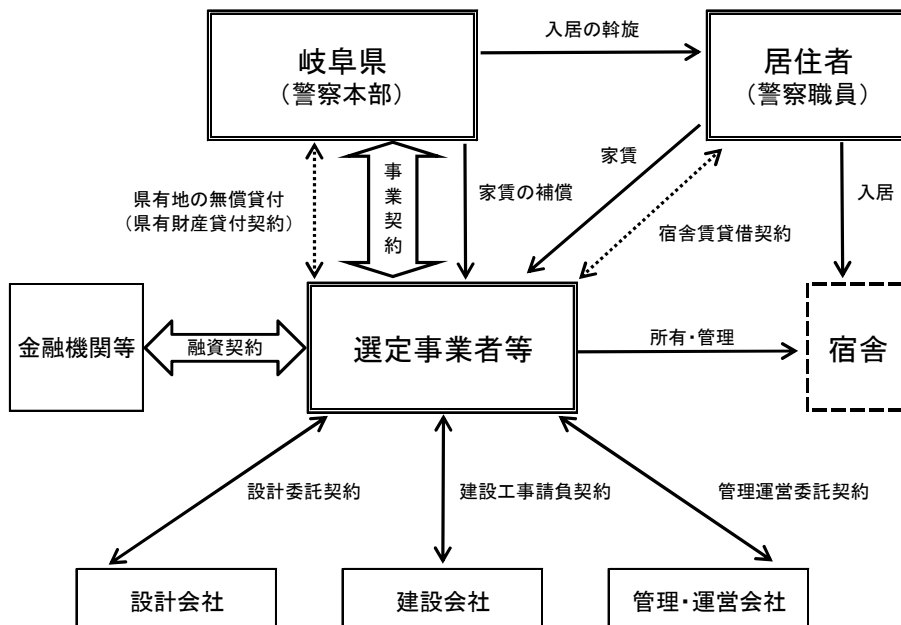
4 職員宿舎の概要

住宅棟	単身用 1 K	専有面積 30 m <sup>2</sup> 程度/戸	2 4 戸
附属施設	駐輪場	2 4 台程度（戸数以上）、屋根付き	
	駐車場	2 4 台程度（戸数以上）	

5 事業手法

- (1) 県は、応募者から選定された優先交渉権者又は次点交渉権者で、本事業の基本協定の締結に係る協議が整い、選定事業者として決定された事業者（以下「選定事業者」という。）と本事業に関する基本協定を締結する。
- (2) 県は、選定事業者と事業契約を締結し、選定事業者が、自ら資金調達を行い、職員宿舎を設計、建設し、完成した職員宿舎を所有する。県は、選定事業者との間で貸付期間を 30 年間とする県有財産貸付契約を締結し、事業用地を選定事業者は無償で貸付ける。
- (3) 県は、選定事業者に対して、職員宿舎への入居を希望する警察職員を紹介する。
- (4) 選定事業者は、入居者との間で建物賃貸借契約を締結する。
- (5) 選定事業者は、賃貸管理期間（7 (3)の期間）にわたって職員宿舎の管理及び運営を行う。
- (6) 選定事業者は、事業契約期間（7 (2)の期間）終了後、職員宿舎を県に無償譲渡する。

【事業スキーム】



## 6 選定事業者の収入

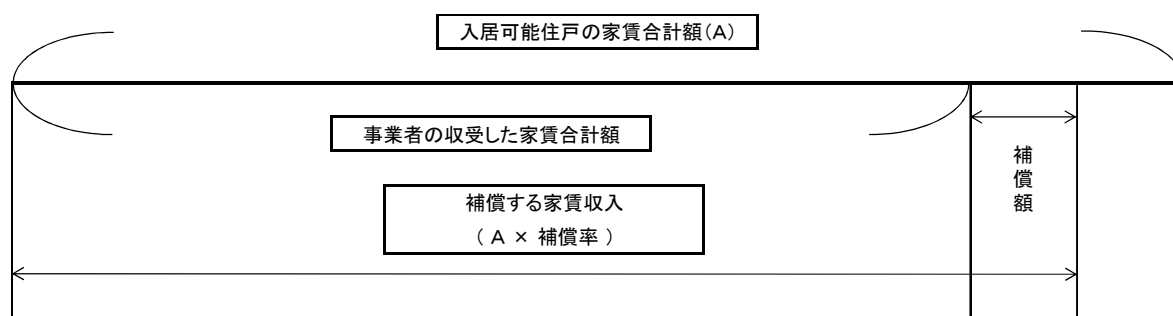
- (1) 選定事業者は、入居者から県の設定した金額の家賃を徴収する。  
(家賃には1台分の駐車場料金を含む。)

家賃：49,000円／戸・月（賃貸管理期間始期から10年目まで）

家賃：48,000円／戸・月（11年目から20年目まで）

家賃：47,000円／戸・月（21年目から賃貸管理期間終期まで）

- (2) 選定事業者は、入居者から県の設定した金額の家賃を徴収し、職員宿舎の設計、建設、管理及び運営を行い、その費用をこの家賃収入のみで賄う。
- (3) 年度ごとの事業者の収受した家賃合計額が、同期間における職員宿舎の全住戸（維持管理又は選定事業者の都合により賃貸できない住戸を除く。以下「入居可能住戸」という。）にかかる家賃合計額に対して一定の割合（以下「補償率」という。90%を予定している。）を乗じて得た額に満たない場合、その差額を年度ごとに県が選定事業者を支払う。



## 7 事業期間

本事業の事業期間は、基本協定の締結日から事業契約の契約期間の終期までの期間とし、各期間も定義は以下のとおりとする。

- (1) 事業用地の貸付期間（以下「貸付期間」という。）  
職員宿舎の建設着工日から30年間とする。
- (2) 事業契約期間  
事業契約の締結日から貸付期間の終期までの期間とする。
- (3) 賃貸管理期間  
職員宿舎の供用開始日から事業契約期間の終期までの期間とする。

## 8 事業スケジュール（予定）

内容	日程
募集要項等の公開・配布	令和5年9月
参加表明書、提案書等の提出期限	令和5年11月
事業者の選定、基本協定の締結	令和5年12月 ～ 令和6年1月
事業仮契約、県有財産貸付仮契約の締結	令和6年2月
事業契約、県有財産貸付契約の締結	令和6年3月
設計、敷地調査	令和6年4月 ～ 令和6年5月
建設工事	令和6年6月 ～ 令和7年2月
供用開始	令和7年3月
職員宿舎の管理運営	令和7年3月 ～ 令和36年5月

9 法令等の遵守

選定事業者は、本事業を実施するに当たり必要な関係法令（法律、政令、省令、条例及び規則）等を遵守するものとする。

10 事業内容のモニタリング

県は、本事業が適切に行われているかを確認するため、事業契約の定めるところに従い、モニタリングを実施する。

11 議会の議決

県有財産の無償貸付けについては、岐阜県議会の議決が条件となる。