

愛知県営東浦住宅P F I 方式整備等事業 実施方針

「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 年法律第 117 号、以下「P F I 法」という。）第 5 条第 3 項の規定により、愛知県営東浦住宅P F I 方式整備等事業（以下「本事業」という。）の実施に関する方針（以下「実施方針」という。）について公表します。

平成 29 年 6 月 30 日

愛知県知事 大村 秀章

愛知県（以下「県」という。）は、本事業について民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用により、財政資金の効率的、効果的活用を図るため、P F I 法に基づく事業（以下「P F I 事業」という。）として実施することを検討しています。

本実施方針は、P F I 法に基づく特定事業の選定及び当該事業を実施する民間事業者の選定を行うにあたって、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」（平成 24 年 3 月閣議決定、以下「基本方針」という。）、「P F I 事業実施プロセスに関するガイドライン」（平成 13 年 1 月 22 日民間資金等活用事業推進委員会より公表。）、「愛知県P F I 導入ガイドライン」（平成 15 年 6 月 30 日愛知県企画振興部長通知 15 企第 73 号）等に則り、本事業の実施方針として定め、ここに公表します。

愛知県営東浦住宅P F I方式整備等事業

実施方針

平成 29 年 6 月

愛 知 県

— 目 次 —

1	特定事業の選定に関する事項	1
(1)	事業内容に関する事項.....	1
(2)	特定事業の選定方法に関する事項.....	4
2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	5
(1)	事業者の募集及び選定方法.....	5
(2)	選定の手順及びスケジュール.....	5
(3)	応募手続等.....	5
(4)	応募グループ及び構成員の参加・資格要件.....	8
(5)	資格及び提案の審査並びに事業者の選定に関する事項.....	11
(6)	提出書類の取り扱い.....	12
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	14
(1)	リスク分担の考え方.....	14
(2)	要求する性能等.....	14
(3)	事業者の責任の履行の確保に関する事項.....	14
(4)	事業の実施状況についてのモニタリングに関する事項.....	14
4	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	16
(1)	全体に関する事項.....	16
(2)	立地条件に関する事項.....	16
(3)	土地に関する事項.....	16
(4)	事業用地に関する事項.....	16
(5)	施設計画に関する事項.....	17
(6)	県営住宅整備に関する事項.....	18
(7)	活用用地に関する事項.....	20
(8)	留意事項.....	20
5	事業契約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	21
(1)	係争事由に係る基本的な考え方.....	21
(2)	管轄裁判所の指定.....	21
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	22
(1)	基本的な考え方.....	22
(2)	本事業の継続が困難となった場合の措置.....	22
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	23
(1)	法制上及び税制上の措置に関する事項.....	23
(2)	財政上及び金融上の支援に関する事項.....	23
(3)	その他の支援に関する事項.....	23
8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	24
(1)	情報提供.....	24
(2)	入札に伴う費用の負担.....	24
(3)	使用言語及び通貨.....	24
(4)	問合せ先.....	24

- 様式－1 実施方針に関する説明会参加申込書
- 様式－2 実施方針に関する質問書
- 様式－3 実施方針に関する意見・提案書
- 別紙－1 リスク分担表
- 別紙－2 事業用地付近見取図
- 別紙－3 事業用地現況図
- 別紙－4 入居者移転計画（基本手順）
- 別紙－5 土地利用計画図（案）
- 別紙－6 主な関係法令等

本実施方針では、以下のように用語を定義します。

- 【公共施設の管理者】：本事業をPFI事業として民間事業者を実施させようとする地方公共団体の長をいいます。
- 【活用用地】：事業用地のうち、県営住宅整備用地を除いた部分をいいます。
- 【事業者】：本事業の実施に際して、県と事業契約を締結し事業を実施する者をいいます。
- 【事業用地】：県が所有する愛知県営東浦住宅の住棟（旧 2-15・16 棟、旧 2-19・20 棟、3-1 棟～3-10 棟）が現に立地する又は立地していた場所をいいます。
- 【建替住棟等】：事業用地において事業者が新たに整備する県営住宅（建替住棟）、敷地内通路、駐車場、自転車置場及び児童遊園等をいいます。
- 【民間施設等】：付帯事業として事業者が整備する良質な民間住宅や地域の求める施設をいいます。
- 【既存住棟等】：事業用地内に存する 3-1 棟～3-10 棟、敷地内通路、駐車場、自転車置場及び児童遊園等をいいます。
- 【入札説明書等】：入札公告の際に県が公表する書類一式をいいます。具体的には、入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、事業契約書（案）、様式集、添付書類等をいいます。
- 【事業提案書】：応募グループが入札説明書等に基づき作成し、期限内に提出した書類および図書をいいます。
- 【事業契約】：選定事業を実施するため公共施設の管理者及び落札者が締結する契約をいいます。
- 【ホームページ】：愛知県建設部建築局公営住宅課のホームページをいいます。
- 【入札書類】：本事業に関する入札書、事業提案書等をいいます。
- 【参加書類】：本事業に関する参加申込書、入札参加資格審査申請書等をいいます。
- 【落札者】：選定委員会から最優秀提案者の選定を受けて、事業契約の締結を予定する者として県が決定した入札参加者をいいます。
- 【応募グループ】：施設の設計、建設、工事監理及び用地活用の能力を有し、本事業に応募するもので、複数の企業で構成されるグループをいいます。
- 【構成員】：応募グループの構成員をいいます。
- 【代表企業】：応募グループの代表として入札手続を行う企業をいいます。
- 【参加者名簿】：平成 28 年度及び平成 29 年度愛知県建設部入札参加資格者名簿をいいます。
- 【委員会】：学識経験者等で構成する愛知県営東浦住宅 PFI 方式整備等事業に関する事業者選定委員会をいいます。
- 【入札参加者】：入札に参加する者をいいます。
- 【特許権等】：特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利をいいます。
- 【県営住宅整備用地】：建替住棟等の整備用地をいいます。

1 特定事業の選定に関する事項

(1) 事業内容に関する事項

ア 事業名称

愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業

イ 事業に供される公共施設の種類

県営住宅（付帯施設等を含む）

ウ 公共施設の管理者

愛知県知事 大村 秀章

エ 事業目的

愛知県では、更新期を迎えつつある県営住宅の建替を計画的に実施しているところです。

県営東浦住宅については、平成11年度から建替事業を進めてきましたが、今回その最終段階となる3街区の整備に着手することとしました。

整備にあたっては、老朽化した既存住棟等を、民間のノウハウを活用して低廉で良質なものに建替を行うとともに、住棟の高層集約化により創出された活用用地に地域ニーズに応じた施設導入を図ることにより、安心して活気ある住環境を効率的かつ円滑に整備することを目指しています。

このため、本事業においては、PFI法第8条第1項の規定により特定事業を実施する者として選定された事業者が事業用地内において、建替住棟等を整備するとともに、民間施設等を整備することにより、県営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新と地域のまちづくりに貢献することを目的とします。

オ 事業概要

(ア) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、事業者が、既存住棟等の解体撤去、建替住棟等の設計・建設等を行い県に所有権を移転するBT（Build Transfer）方式により整備を行う本体事業と活用用地における民間施設等の整備を行う付帯事業を一体的に行うものです。（「別紙－5 土地利用計画図（案）」参照）

(イ) 本事業の対象となる施設

本事業の対象となる施設は以下の施設とし、具体的な事項については、入札説明書等において提示します。

a 整備対象施設

(a) 県営住宅

(b) 付帯施設等

- ・敷地内通路、緑道
- ・駐車場
- ・自転車置場
- ・児童遊園
- ・植栽植樹

- ・共用倉庫（建替住棟の階段下）
 - ・ごみ置場
 - ・消防水利・消防活動空地
 - ・電気室・受水槽・ポンプ室等
- b 解体・撤去施設
既存住棟等

(ウ) 事業範囲

事業者が実施する事業範囲は下記のとおりとし、具体的な事項については、入札説明書等において提示します。

a 事業計画の策定に関する業務

入札手続において提出した事業提案書に基づき、建替住棟等及び民間施設等の整備に関する事業計画策定を行います。

b 県営住宅整備業務（本体事業）

事業者は、事業用地及びその周辺において以下の業務を行います。

(a) 事前調査業務

- ・測量調査
- ・地質調査
- ・周辺家屋調査
- ・電波障害調査
- ・アスベスト含有材など使用状況調査 等

(b) 既存住棟等の解体撤去に関する業務

- ・既存住棟等の解体撤去に関する設計
- ・既存住棟等の解体撤去工事
- ・既存住棟等の解体撤去に関する工事監理 等

(c) 建替住棟等の整備に関する業務

- ・建替住棟等の基本設計・実施設計
- ・建替住棟等の建設工事
- ・建替住棟等の建設に関する工事監理
- ・設計・建設住宅性能評価の取得
- ・住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
- ・化学物質の室内濃度測定

(d) その他県営住宅整備業務の実施に必要な業務

- ・本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続（開発協議含む）
- ・近隣対策・対応（地元説明会、周辺家屋補償、電波障害事後調査・対策等）
- ・完成確認、所有権の移転及び引渡し
- ・事業用地の確定測量・分筆登記
- ・2年等点検（瑕疵担保検査）の実施
- ・社会資本整備総合交付金申請関係書類の作成支援
- ・会計実地検査の支援
- ・その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

c 用地活用業務（付帯事業）

事業者は、県から活用用地を取得し、自らの事業として民間施設等の整備を行います。活用用地の取得は、当該用地に立地する既存住棟等の解体撤去が完了し、県が行う行政財産から普通財産への変更手続き完了後に行うこととします。その際、土地の売買については県と用地活用企業との間で別途契約を取り交わすこととします。

なお、活用用地取得の対価は、提案価格を地価公示価格の変動に基づき補正したものとします。具体的な用地活用業務については、建替住棟等整備後速やかに実施することを基本として、事業提案書に基づき、別途協議するものとします。

カ 事業期間

本体事業の事業期間（建替住棟等の整備、既存住棟等の解体撤去、所有権移転及び引渡し）が完了するまでの期間。）は、平成30年3月から平成35年3月までの5年間とします。

キ 事業スケジュール（予定）

(ア) 事業契約の締結 平成 30 年 3 月

(イ) 県営住宅の設計・建設期間

下記の期日に間に合うように行うこと。

a 第1期の供用開始・本移転 平成 32 年度

b 第2期の供用開始・本移転 平成 34 年度

(ウ) 活用用地の譲渡契約 平成 34 年度

(エ) 事業者への活用用地の譲渡 平成 34 年度

※事業スケジュールは県の整備の考え方に基づく予定であり、この表に記載するスケジュールより早期に事業を進める提案は可能とします。

ク 事業者の収入及び負担に関する事項

事業者は、県営住宅整備業務のサービスを県に提供するものとします。

県は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 214 条に規定する債務負担行為に基づき、事業者から提供されたサービスに対し、県と事業者との間で締結する事業契約書に定めるところにより、契約期間にわたって、本事業の実施に必要なサービスの対価を事業者に対し支払います。

(ア) 事業者の収入

県は、県営住宅整備業務に要する費用について、平成 30 年度以降、毎年度 1 回、各年度末の出来高の 10 分の 9 以内の額を支払います。

また、県営住宅整備業務に要する費用のうち、建替住棟等の整備に関する業務に要する費用については、引渡し時に残額を一括して支払います。建替住棟等の引渡しが部分的に行われる場合には、引渡しが行われる部分の残額を一括して支払います。

(イ) 事業者の負担

a 事業者は、県営住宅整備に要する費用を、（ア）の県からの支払いがあるまでの間、負担します。

b 事業者は、自らが提案した活用用地の譲渡契約締結後、速やかに譲渡金を県へ支払います。

c 事業者は、活用用地における民間施設等の整備事業を自ら行います。

ケ 事業に必要な法令等の遵守

事業者は、本事業を実施するにあたり、P F I法及び基本方針のほか、本事業を実施するために必要な関係法令、条例、規則、要綱等を遵守することとします。

主な関係法令等は「別紙－6 主な関係法令等」を参照してください。

(2) 特定事業の選定方法に関する事項

ア 特定事業の選定にあたっての考え方

県は、P F I法、基本方針及び「VFM (Value For Money) に関するガイドライン」(平成13年7月7日内閣府策定)などを踏まえ、県自らが実施する場合と比較して、民間事業者が実施することにより効率的かつ効果的に事業が実施される場合に、実施可能性等を勘案した上で、本事業を特定事業として選定します。

イ 特定事業の選定手順

特定事業の選定は次の手順により客観的評価を行います。

(ア) 公共負担の定量的評価

本体事業を県自らが実施する場合の財政負担額とP F Iで実施する場合の財政負担額を現在価値に換算し、比較することにより定量的な観点から評価します。

(イ) 定性的評価

本体事業をP F Iで実施する場合で、県営住宅の設計、建設等、一連の業務を民間事業者に委ねることにより期待される効果を、定性的な観点から評価します。

(ウ) 総合評価

上記の定量的評価、定性的評価並びに本実施方針に関する質問、意見及び提案を総合的に勘案し、本事業をP F Iで実施することの適否を評価します。

ウ 特定事業の選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合は、その判断の結果を評価の内容とあわせて、平成29年7月(予定)にホームページにおいて公表します。なお、本事業の実施可能性についての客観的な評価の結果に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっては同様に公表します。

2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 事業者の募集及び選定方法

本事業は、設計、建設、工事監理及び用地活用の各業務を通じて、事業者に効率的・効果的かつ安定的サービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定することが必要であることから、事業者の募集及び選定の方法は、競争性の担保及び透明性・公平性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札方式を採用します。

なお、本事業は平成6年4月15日にマラケシュで作成された政府調達に関する協定（WTO政府調達協定）の対象事業であり、入札手続には、「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令」（平成7年政令372号）、「物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める規則（平成7年愛知県規則第96号）」が適用されます。

(2) 選定の手順及びスケジュール

選定にあたっての手順及びスケジュールは、以下のとおりです。

スケジュール（予定）	内 容
平成29年6月30日	実施方針の公表
平成29年7月7日	実施方針に関する説明会
平成29年6月30日～7月14日	実施方針に関する質問・意見・提案の受付
平成29年7月26日	実施方針に関する質問回答の公表
平成29年7月末日	特定事業の選定の公表
平成29年8月	入札公告、入札説明書等の公表 入札説明書等に関する質問の受付
平成29年9月	入札説明書等に関する質問回答の公表
平成29年10月	参加書類の受付
平成29年12月	入札書類の受付
平成30年1月	落札者の決定及び公表 事業者との事業仮契約の締結
平成30年3月	事業者との事業契約の締結

(3) 応募手続等

ア～ウの申込み又は提出先は以下のとおりです。

申込・提出先	愛知県建設部建築局公営住宅課
申込・提出メールアドレス	koeijutaku@pref.aichi.lg.jp

ア 実施方針に関する説明会

本事業に対する民間事業者の参入促進のため、以下のとおり、実施方針に関する説明会を開催します。実施方針の資料は、各自ホームページからダウンロードして持参してください。

なお、説明会への出席は応募の必要条件ではありませんが、応募を希望される方は可能な限り出席してください。

(ア) 開催日時

平成29年7月7日（金）午後2時から（午後1時45分から受付開始）

(イ) 開催場所

〒460-8501 名古屋市中区三の丸三丁目1番2号
愛知県本庁舎 地下1階 第7会議室

(ウ) 参加申込方法

説明会への参加を希望する企業は、平成29年7月5日（水）午後5時までに「様式-1 実施方針に関する説明会参加申込書」に必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し申込みしてください。1企業2名までとさせていただきます。なお、電話での受付は行いません。

参加申込に対して参加証等は発行しません。当日会場までお越し下さい。

メールのタイトル	【東浦PFI】実施方針説明会参加申込
----------	--------------------

(エ) 説明会に関する問い合わせ先

電話052-954-6573（愛知県建設部建築局公営住宅課 計画・指導グループ）

イ 実施方針に関する質問受付、回答公表

本実施方針に関する質問の受付を次の要領で行います。

(ア) 受付期間

平成29年6月30日（金）～7月14日（金）午後5時必着

(イ) 受付方法

質問を簡潔にまとめ、「様式-2 実施方針に関する質問書」に必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し提出してください。なお、電話での受付は行いません。

メールのタイトル	【東浦PFI】実施方針質問
----------	---------------

(ウ) 回答方法

回答については、平成29年7月26日にホームページにおいて公表する予定であり、個別の回答は行いません。（質問者名は公表しません。）また、提出のあった質問のうち、県が必要であると判断した場合には、直接ヒアリングを行うことがあります。

ウ 実施方針に関する意見・提案の受付等

本実施方針に関する意見・提案の受付を次の要領で行います。

(ア) 受付期間

平成29年6月30日（金）～7月14日（金）午後5時必着

(イ) 受付方法

意見・提案を簡潔にまとめ、「様式-3 実施方針に関する意見・提案書」に必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し提出してください。なお、電話での受付は行いません。なお、県は、提出された意見に関して提出者の承諾を得たものについては、ホームページにより公開しますが、個別の見解を示すことは行わないものとします。また、提出のあった意見のうち、県が必要と判断した場合には直接ヒアリングを行うことがあります。

メールのタイトル	【東浦PFI】実施方針意見・提案
----------	------------------

エ 現地説明会

現地説明会について、日程が決定次第1週間以上の期間を設けてホームページにて参加者を募集します。

オ 実施方針の変更

実施方針の公表後、県に提出された意見・提案を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがあります。

なお、変更を行った場合には、ホームページにより速やかに公表し、その変更の内容が重要でスケジュールに影響を及ぼす場合には、変更後のスケジュールも示します。

カ 特定事業の選定の公表

県は、実施方針に対する意見・提案を踏まえ、本事業をPFI事業として実施すべきか否かを評価し、PFI事業として実施することが適切と判断した場合には、本事業を特定事業として選定し、その結果を公表します。

また、特定事業の選定を行わないこととした場合も同様に公表します。

キ 入札公告、入札説明書等の公表

県は、実施方針に対する意見・提案を踏まえ、入札公告を行い、入札説明書等を公表します。

ク 入札説明書等に関する質問・回答

入札説明書等に関する質問を、愛知県建設部建築局公営住宅課において受け付けます。質問の提出及び回答方法については、入札説明書等において示します。

ケ 参加書類の受付・審査

本事業の応募者に参加申込書及び資格審査に必要な書類の提出を求めます。資格審査の結果は、応募者に通知します。また、参加申込書の提出方法、時期、審査に必要な書類の詳細等については、入札説明書等において示します。なお審査を通過しなかった応募者は、県に対してその理由について書面により説明を求めることができます。

コ 入札書類の受付

入札説明書等に基づき本事業に関する内容を記載した入札書類の提出を求めます。なお、入札書類の提出方法、時期、提案に必要な書類の詳細等については、入札説明書等において示します。

サ 入札の取りやめ等

県が公正に入札を執行できないと認められる場合、あるいは競争性が担保されないと認められる場合、県は入札の執行を延期若しくは取りやめることがあります。

(4) 応募グループ及び構成員の参加・資格要件

本事業に応募する者は、施設の設計、建設、工事監理及び用地活用の能力を有する複数の企業から成る応募グループを構成することとし、応募グループ及びその構成員の参加・資格要件は以下のとおりとします。

ア 応募グループ及び構成員の参加要件

応募グループの構成員はいずれも、参加書類受付時において、次に掲げる要件を満たすこととします。

なお、応募グループの構成員は、他の応募グループの構成員として本入札に参加できないものとします。

応募グループは参加書類において、本事業に係る業務に携わる応募グループの各構成員の企業名及び携わる業務を明記することとします。また、応募グループは参加書類に代表企業を明記し、必ず代表企業が応募手続を行うこととします。

(ア) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。

(イ) 愛知県建設工事等指名停止取扱要領に基づく指名停止を受けていない者であること。

(ウ) P F I 法第 9 条に示される欠格事由に該当しない者であること。

(エ) 「愛知県が行う事務及び事業からの暴力団排除に関する合意書」（平成 24 年 6 月 29 日付け愛知県知事等・愛知県警察本部長締結）及び「愛知県が行う調達契約からの暴力団排除に関する事務取扱要領」（平成 24 年 6 月 29 日付け愛知県出納事務局長）に基づく排除措置を受けていない者であること。

(オ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立てがなされていない者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申立てがなされていない者であること。

ただし、会社更生法に基づく更生手続開始の決定を受けた者又は民事再生法に基づく再生手続開始の決定を受けた者で、再度の入札参加資格審査の申請を行い認定を受けた者については、更生手続開始又は再生手続開始の申立てをなされなかった者とみなします。

(カ) 本事業のアドバイザー業務に関わっている法人又はその子会社（会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 2 条第 3 号及び会社法施行規則（平成 18 年法務省令第 12 号）第 3 条の規定による子会社をいう。）及びこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者（※）でないこと。

なお、本事業のアドバイザー業務に関わっている法人は、以下に示すとおりです。

- ・株式会社地域経済研究所
- ・株式会社地域計画建築研究所
- ・弁護士法人御堂筋法律事務所

(キ) 県が設置する愛知県東浦住宅 P F I 方式整備等事業に関する事業者選定委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連がある者（※）でないこと。

(※) 「資本面若しくは人事面において関連がある者」とは、次の a、b いずれかに該当するものとします。

- a 当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、又はその出資総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者（100 分の 50 を超える株式保有者又は出資者が存在しない場合は他の株主又は出資者より特に抜きん出て株式を有し又は出資している者を含む。）

- b 当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者
- (ク) 入札参加を希望する者の間に、以下の基準のいずれかに該当する関係がないこと。なお、以下の基準のいずれかに該当する関係がある場合に、辞退する者を決めることを目的に当事者間で連絡を取ることは、愛知県建設工事関係入札者心得第9条の2第2項の規定に抵触するものではありません。
- a 資本関係
 - 以下のいずれかに該当する二者の場合。ただし、子会社又は子会社の一方が更生会社若しくは再生手続が存続中の会社である場合は除く。
 - (a) 親会社と子会社の関係にある場合
 - (b) 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合
 - b 人的関係
 - 以下のいずれかに該当する二者の場合。ただし、(a)については、会社の一方が更生会社又は再生手続が存続中の会社である場合は除く。
 - (a) 一方の会社の役員が、他方の会社の役員を現に兼ねている場合
 - (b) 一方の会社の役員が、他方の会社の管財人を現に兼ねている場合
 - c その他、入札の適正さが阻害されると認められる場合
 - その他、上記 a 又は b と同視し得る資本関係又は人的関係があると認められる場合。

イ 応募グループの構成員の資格要件

応募グループの構成員のうち本施設の設計、建設又は工事監理の各業務にあたる者は、参加書類受付時において次に掲げる要件を満たすこととします。

ただし、(ア) a、(イ) b (a) 及び(ウ) a に掲げる要件を有していない者も参加書類を提出することができます。この場合にあっては、入札書類を提出する日において当該要件を満たすことが確実に見込まれる場合に限ることとし、当該要件に関しては建設業法第27条の23の規定に基づく経営に関する客観的事項の審査を受け、同法第27条の29第1項の規定に基づく総合評定値通知書に記載されている該当する工事業の総合評定値を参考にして、参加申込書を作成し提出するものとします。

なお、複数の要件を満たす者は当該複数の業務を実施できるものとします。

(ア) 設計業務にあたる企業

設計業務にあたる企業は、次の要件を満たしていること。なお、複数の企業で業務を分担する場合には、すべての企業が次の要件を満たしていること。

- a 平成28年度及び平成29年度愛知県建設部入札参加資格者名簿（以下「参加者名簿」という。）に登録されていること。
- b 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定による一級建築士事務所として登録を行っていること。
- c 元請けとして、過去15年間（平成14年4月1日から入札参加資格の審査申請の前日まで。（以下同じ。））に次の(a)又は(b)の工事を完成し、引渡が完了した工事に係る実施設計業務の実績があること。なお設計共同企業体としての実績は代表構成員としての実績に限るものとする。
 - (a) 鉄筋コンクリート造の建築物の新築又は増築工事
 - (b) 鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物の新築又は増築工事

- d 設計業務にあたる企業と直接的かつ恒常的に雇用関係があり、一級建築士である管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）を配置できること。
- e 配置する管理技術者は、過去 15 年間に c に掲げる実施設計業務と同じ実績を有していること。

(イ) 建設業務にあたる企業

- a 建設業務は、複数の企業であたること。
- b 建設業務にあたる企業は、次の要件を満たしていること。なお、電気工事に従事する企業については、要件中「建築工事業」とあるのは「電気工事業」と、「建築物の新築又は増築工事」とあるのは「建築物の新築又は増築工事に係る電気工事」と、管工事に従事する企業については、要件中「建築工事業」とあるのは「管工事業」と、「建築物の新築又は増築工事」とあるのは「建築物の新築又は増築工事に係る管工事」とそれぞれ読み替えるものとする。
 - (a) 参加者名簿に登録されていること。
 - (b) 建築工事に従事する企業が参加するときは、参加者名簿において認定された建築工事業の経営事項評価点数が 730 点以上の者であること。
 - (c) 電気工事に従事する企業が参加するときは、参加者名簿において認定された電気工事業の経営事項評価点数が 870 点以上の者であること。
 - (d) 管工事に従事する企業が参加するときは、参加者名簿において認定された管工事業の経営事項評価点数が 860 点以上の者であること。
 - (e) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定による建築工事業についての特定建設業の許可を受けていること。
 - (f) 元請けとして、過去 15 年間に次の①又は②の工事を完成した実績があること。
 - ① 鉄筋コンクリート造の建築物の新築又は増築工事
 - ② 鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物の新築又は増築工事なお、共同企業体の構成員としての参加資格施工実績は、出資比率が 20%以上の工事に限るものとする。
 - (g) 建築工事業に係る監理技術者資格者証及び監理技術者講習会修了証を有する者を建設業法第 26 条に定める監理技術者として専任で配置できること。
 - (h) 配置予定技術者は、過去 15 年間に（f）に掲げる工事を監理技術者、主任技術者又は現場代理人として従事した経験を有するものであること。なお、工事の途中で交代のあった場合は、工期の半分以上かつ完了時までに従事した場合の実績は認める。
 - (i) 配置する監理技術者は、建設業務にあたる企業と直接的かつ恒常的に雇用関係があること。
- c 建設業務にあたる企業は、次の要件を満たす者がそれぞれ 1 者以上参加すること。
 - (a) 参加者名簿において認定された建築工事業の経営事項評価点数が 1,200 点以上の者であること。
 - (b) 参加者名簿において認定された建築工事業の経営事項評価点数が 920 点以上の者であること。
 - (c) 参加者名簿において認定された建築工事業の経営事項評価点数が 730 点以上 920 点未満の者であること。

(ウ) 工事監理業務にあたる企業

工事監理業務にあたる企業は、次の要件を満たしていること。なお、複数の企業で業務を分担する場合には、すべての企業が次の要件を満たしていること。

- a 参加者名簿に登録されていること。
- b 建築士法第 23 条の規定による一級建築士事務所として登録を行っていること。
- c 元請けとして、過去 15 年間に次の①又は②の工事を完了し、引渡が完了した工事に係る工事監理業務の実績があること。なお、工事監理共同企業体としての実績は、代表構成員としての実績に限るものとする。
 - ① 鉄筋コンクリート造の建築物の新築又は増築工事
 - ② 鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物の新築又は増築工事
- d 工事監理業務にあたる企業と直接的かつ恒常的に雇用関係があり、一級建築士である管理技術者（工事監理業務の技術上の管理等を行う者をいう。）を配置できること。
- e 配置する管理技術者は、建築物の工事期間中は専任とすること。
- f 管理技術者は、過去 15 年間に c に掲げる工事監理業務と同じ実績を有していること。

(エ) 応募グループの構成員の変更

応募グループの構成員が、参加書類受付日から、落札者決定前までに（４）ア及びイを欠くこととなった場合は失格とすることがあります。

参加書類受付以降、応募グループの構成員の変更は認めません。ただし、県が認めた場合に限り、代表企業を除く応募グループの構成員については、変更ができるものとします。

（５）資格及び提案の審査並びに事業者の選定に関する事項

ア 審査に関する基本的な考え方

県は、本事業を総合評価一般競争入札方式により実施するにあたり、中立かつ公正な事業者選定を行うことを目的として、委員会を設置します。

委員会は、審査における評価項目等に係る検討及び事業提案書の審査を行います。委員会の意見を受けて県が定める落札者決定基準は、入札説明書等において示します。また、県は委員会の審査結果を踏まえ、落札者を決定します。

なお、県又は委員会が必要であると判断した場合は、入札参加者に対してヒアリングを行います。

イ 委員会の構成

委員会は、県が設置し外部委員 3 名、内部委員 1 名により構成します。委員の氏名等は入札公告と合わせて公表します。

なお、応募グループの構成員が、落札者決定前までに委員に対し、本事業に関わる相談や働きかけ等を行った場合は失格とします。

ウ 審査の手順

参加書類及び入札書類の審査は、資格審査と提案審査の 2 段階で実施します。

(ア) 資格審査

応募者から提出された参加書類をもとに、県は入札説明書等に示した参加要件及び資格要件について確認審査を行います。

(イ) 提案審査

- a 基礎審査

県は、入札書に記載された金額が予定価格の範囲内にあることの確認を行います。予定価格の範囲外での入札参加者は失格とします。なお、予定価格は公表しません。

次いで、県及び委員会は、事業提案書に記載された内容が、本事業の要求水準を満足していることの確認を行います。

b 総合評価

基礎審査を通過した入札参加者の提案内容に対して、委員会は総合的な評価を行い、最も優秀な提案を行った者を最優秀提案者として選定します。

なお、審査事項は以下の予定であり、審査基準等の詳細については、落札者決定基準として入札説明書等において示します。

- ・事業実施に関する事項
- ・施設整備計画に関する事項
- ・用地活用に関する事項

エ 落札者の決定・公表

県は、落札者を決定した場合には、その結果を入札参加者に通知するとともに公表します。

また、落札者が落札者決定時から事業契約締結時まで（４）ア及びイを欠くこととなった場合は事業契約を締結しないことがあります。

ただし、代表企業以外の構成員が上記の事由に該当した場合は、失格とはせず、県と協議の上、当該構成員の変更を認めることがあります。

オ 事業者の選定

県と落札者は、入札説明書等に基づき事業契約の締結を行います。契約締結は、平成30年1月に仮契約を締結することを予定しており、仮契約は、県議会における議決を経て本契約となります。県議会における議決は、平成30年3月を予定しています。なお活用用地の売却に関する契約については、当該契約とは別に締結する予定です。

事業契約の締結により、落札者を本事業の事業者として決定します。ただし、落札者の事由により事業契約の締結に至らなかった場合は、落札者を除く総合評価の評価点の上位者から順に契約交渉を行います。

カ 事業者を選定しない場合

事業者の募集、評価及び事業者の選定において、最終的に入札参加者がいない、又はいずれの入札参加者も県の財政負担軽減の達成が見込めない等の理由により、本事業をPFI事業として実施することが適当でないと県が判断した場合には、事業者を選定せず、この旨を速やかに公表します。

（６）提出書類の取り扱い

ア 著作権

県が示した図書の著作権は県に帰属し、その他の事業提案書の著作権は、入札参加者に帰属し、原則として公表しません（愛知県情報公開条例に基づく開示を要する場合を除く。）。

ただし、県は、本事業において落札者の公表時及びその他県が必要と認める場合には、事業提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとします。

イ 特許権等

提案内容に含まれる特許権等の対象となっている事業手法、工事材料、施工方等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った入札参加者が負担します。

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

(1) リスク分担の考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、リスクを最も良く管理することができる者が当該リスクを分担することで、より質の高いサービスの提供を目指すものです。本事業の設計、建設、工事監理及び用地活用の責任は、原則として事業者が負うものとします。ただし、県が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、県が責任を負います。

予想されるリスク及び県と事業者の責任分担は、原則として「別紙-1 リスク分担表」に定めるとおりとし、責任分担の程度や具体的な事項については、入札説明書等に提示します。

(2) 要求する性能等

事業者は、入札説明書等及び提案内容を踏まえて、施設の機能が十分発揮できるように、施設の設計、建設、工事監理及び用地活用を行うこととします。

なお、実施方針に関する質問、意見及び提案の結果を踏まえ、本事業において実施する業務の詳細な要求水準等については、入札説明書等において示します。

(3) 事業者の責任の履行の確保に関する事項

事業者は、締結した事業契約書に従って責任を履行することとします。なお、本事業の履行を確保するために、履行保証保険等により本事業の期間中の履行保証を行うものとします。

なお、詳細については入札説明書等において示します。

(4) 事業の実施状況についてのモニタリングに関する事項

ア モニタリングの目的

県は、事業者が事業契約書に基づき各業務を確実に遂行し、要求水準書の条件が達成されているか確認するために、監視、測定や評価等のモニタリングを行います。

イ モニタリングの方法

モニタリングの具体的な方法については事業契約書（案）において定めます。

ウ モニタリングの実施時期及び概要

モニタリングの時期及び内容は概ね次のとおりとします。ただし、別途県がモニタリングを必要とする場合においては、県の方法及び手段により実施するものとします。

(ア) 基本設計・実施設計に関するモニタリング

県は、事業者によって行われた設計が、要求水準に適合するものであるか否かについて確認を行います。

(イ) 解体撤去に関するモニタリング

県は、事業者が行う既存住棟等の解体撤去業務の状況について、事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かの確認を適宜行います。

(ウ) 工事施工に関するモニタリング

事業者は工事監理者を設置して工事監理を行い、定期的に県から工事施工及び工事監理の状況の確認を受けることとします。また、事業者は、県が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告を行うとともに工事現場での施工状況の確認を受けることとします。

(エ) 工事完成・施設引渡しに関するモニタリング

事業者は、施工記録を用意し、現場で県の確認を受けることとします。この際、県は、施設の状態が事業契約書に定められた要求水準及び条件に適合するものであるか否かについて確認を行います。確認の結果、工事内容が事業契約書に定めた要求水準及び条件に適合しない場合は、県は補修又は改造を求めることが出来るものとします。

(オ) 活用用地に関するモニタリング

県は、活用用地での事業履行状況が事業提案書の内容を満たしているか否かについて確認するため、活用用地について所有権移転登記をした日から工事が完了するまでの間、随時実地調査を行います。また、事業者は、県が要請したときは、活用用地での事業履行状況を県に報告することとします。

エ モニタリングの費用の負担

県が実施するモニタリングにかかる費用のうち、県に生じる費用は県の負担とし、その他の費用は事業者の負担とします。

オ 事業者に対する支払額の減額等

モニタリングの結果、要求水準が達成されていない場合及び事業提案の履行が出来ない場合、県は事業者に対して改善を指示することがあります。また、支払い金額の減額、違約金の徴収又は契約解除等の措置をとることがあります。

4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

(1) 全体に関する事項

「別紙－5 土地利用計画図（案）」に示すように、本事業では事業用地を県営住宅整備用地と活用用地に分割し、県営住宅整備用地においては建替住棟等の整備を行い、活用用地においては民間施設等の整備を行います。各項目の詳細については、要求水準書によるものとします。

なお、事業用地を一体の敷地として建替住棟等と民間施設等とを合築することは認めません。

(2) 立地条件に関する事項

項目	概要
事業計画地	愛知県知多郡東浦町大字石浜字三本松 1－1 他 (別紙－2 事業用地付近見取図参照)
事業用地面積	約 3.13ha
用途地域	第一種中高層住居専用地域
容積／建ぺい率	200% / 60%
地域・地区	宅地造成工事規制区域
日影規制	8時～16時、測定点 4.0m、5mライン 4.0 時間、10mライン 2.5 時間

(3) 土地に関する事項

県は、県営住宅整備用地について、工事着工の日から建替住棟等の所有権移転・引渡し日までの間、活用用地について、工事着工の日から活用用地の所有権移転・引渡し日までの間、PFI法第71条第2項の規定により、事業者が無償で使用することを許可する予定です。

(4) 事業用地に関する事項

ア 工区の設定における基本的な考え方

本事業では、事業用地を第1工区、第2工区に区分し、建替住棟等及び民間施設等の整備を行います。第1工区は2街区西側とし、第2工区は3街区とし、町道を隔てた北側を第2－1工区、南側を第2－2工区とします。

県営住宅整備用地と活用用地の分割は、「別紙－5 土地利用計画図（案）」に示す境界位置（第2－1工区内）を参考に、事業者の提案によるものとします。

第1工区の東側に隣接する既存住棟（16棟、17棟）敷地との境界部分については、一体的な土地利用を図る計画としてください。

イ 建替え手順

本事業では、建替の工程計画は事業者の提案としますが、3街区居住者の移転については、「別紙－4 入居者移転計画」に基本的な手順を示します。これに従って工程計画を提案してください。なお、第1工区内は、既に既存住棟等の解体撤去は完了し、更地となっています。

3街区居住者の仮移転先は、1棟分の入居者分のみ確保しております。

ウ 開発行為における基本的考え方

事業者は提案に応じて、必要な開発許可（都市計画法第34条の2の協議を含む）、東浦町の宅地開発等に関する指導要綱等の手続を行うとともに、申請等の費用を負担してください。

(5) 施設計画に関する事項

ア 周辺環境

- ・日影・風害・電波障害等について周辺環境に配慮すること。
- ・周辺住民のプライバシー確保に配慮すること。
- ・近隣の戸建住宅等民間施設に対する圧迫感の軽減に配慮すること。
- ・建物の配置は、できるだけ敷地境界より後退させるなど周囲の環境に配慮すること。

イ 緑化等

- ・緑化等により周辺の環境に配慮すること。
- ・擁壁の設置は最小限に留め、可能な限り既存樹木や既存法面を保全すること。

ウ 意匠・景観

- ・建築物の色彩、デザイン等は、既存建築物との調和や街並み景観に配慮すること。
- ・建築物は、落ち着いた印象を与える色彩とすること。
- ・建物のほか、駐車場、付帯施設及び工作物についても、周囲との調和を図ること。
- ・敷地内通路等における電柱等の設置について、電力会社等関係機関と十分な協議を行い、景観上配慮すること。
- ・敷地周辺の道路からの景観に配慮し、機械室等付帯施設について、道路側から見えにくい配置とするなど対策を講じること。ただし、やむを得ず道路に近接して配置する際は、親しみのある外装材やデザインの採用、植栽を施す等の対策を講じること。

エ 安全・防犯

- ・歩車分離を行うなど、歩行者に安全な計画とすること。
- ・車両等の出入り口については、関係法令を遵守するとともに、周辺道路の形態、交通量を考慮して、安全に留意した配置とすること。
- ・防犯灯や街灯等を適切に配置して、防犯上配慮した計画とすること。
- ・配置計画等に際し、できるだけ死角を生じないように、見通しの確保を図ること。
- ・消防車両の進入路については、関係法令等を遵守すること。

オ 良好なコミュニティ

- ・良好なコミュニケーションが図られるように、適度な開放性を持たせた住戸配置に努めること。また、建替住棟等と民間施設等の相互の計画の一体性についても配慮すること。
- ・外部空間等の共用スペースは、日常的な交流の場としての活用を努めること。
- ・緑地や広場等を適切に配置し、近隣を含めた良好な住環境を確保するよう努めること。

カ ユニバーサルデザイン

- ・高齢者、障がい者など、誰もが安全に、安心して生活できるよう、住戸内、住棟内のバリアフリーに加え、敷地内通路、駐車場など敷地内の整備にあたっては、ユニバーサルデザ

インの考えを取り入れた生活しやすい環境づくりに配慮すること。

キ 維持管理への配慮

- ・ライフサイクルコスト（LCC）の観点から、将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上に配慮すること。
- ・使用する建築資材や設備機器等の選定にあたっては、計画修繕や空家修繕、設備更新時のコスト縮減に配慮するとともに、耐候性や耐久性に配慮すること。

ク 環境共生への配慮

- ・環境負荷の軽減や循環型社会の実践など、地球環境に配慮すること。
- ・雨水利用、雨水浸透、リサイクル材やエコマテリアル、省エネ機器の使用、ごみの減量化、緑化率の向上、ライフサイクルCO₂縮減など、環境共生に配慮すること。

ケ 緑道の整備

- ・県営住宅整備用地を南北に貫く緑道を整備し、建替住棟の景観を特徴づける骨格とすること。
- ・緑道は、歩行者専用とし、安全性を確保するとともに、住棟や付帯施設との関係などの利便性についても十分に配慮すること。また、歩行者が快適に通行できるよう余裕のある幅員の確保や、動線が交差する場所などでの人溜まりの設置、適宜植栽を配置するなど魅力のある歩道空間を提案すること。
- ・緑道の位置は、既存住棟敷地及び活用用地への連続性を考慮すること。

(6) 県営住宅整備に関する事項

県営住宅整備用地は、「別紙－5 土地利用計画図（案）」に示すとおり、第1工区及び第2－1工区西側の位置を基本とする。また、用地の形状についてはできるだけ整形となるように努めること。

第1工区及び第2－1工区西側以外の配置も可とするが、県営住宅のまとまりを考慮のうえ配置計画を行うこと。なお、各項目の詳細については、要求水準書によるものとする。

ア 県営住宅

(ア) 住戸数

建替住棟の戸数は280戸とし、第1期で130戸以上整備すること。また、住戸タイプごとの住戸専用面積及び住戸数は次表による。

住戸タイプ	住戸専用面積	第1期 整備戸数	第1期・第2期 整備戸数
2DK	約 52.5 m ²	60 戸以上	140 戸
3DK	約 65.0 m ²	60 戸以上	130 戸
4DK	約 75.6 m ²	0 戸以上	10 戸
合計		130 戸以上	280 戸

※住戸専用面積には、バルコニー部分及び廊下に面するPS・MBの面積は含まないものとする。

(イ) 規模・配置計画等

- ・住棟の主要構造部は、コンクリート系構造とし、鉄骨造としてはならない。
- ・入居者の通勤・通学・買い物など日常生活における動線を考慮した、住棟や付帯施設の配置、緑道や敷地内通路等の計画を行うこと。
- ・整備済みの県営住宅と一体性をもった建替住棟等の計画を行うこと。
- ・幼児・児童の遊び場や入居者の散策・交流など、周辺住民を含めた住民間のコミュニケーションの生まれる空間を適宜配置すること。
- ・第1期・第2期とも複数棟を可とする。なお1棟あたりの住戸タイプは混在とすること。
- ・良好な日照環境の確保など、周辺への配慮に努めること。

(ウ) 居住環境

- ・防犯性の向上や日照・通風・プライバシーの確保等に配慮すること。
- ・可能な限り住棟の配置は東西軸とし、住戸を南に面すること。
- ・住棟の南側にバルコニーを設けること。
- ・原則として、主たる居室の南側開口部は冬至で4時間以上の日照を確保すること。（敷地外からの影響も加味すること。）

イ 付帯施設等

(ア) 敷地内通路

- ・人と車両の動線について明確に分離する等、安全性を確保すること。
- ・住棟出入口付近やエレベーターホール、緑道や歩行者用通路沿いに、オープンスペースやベンチを配置するなど、入居者等の交流や憩いの空間を確保すること。

(イ) 駐車場

- ・駐車場は平面駐車とし、住棟毎にそれぞれ1戸あたり1台のスペース（2.5m×5.0m）を確保すること。
- ・介護者専用駐車場を棟ごとに1台のスペース（3.5m×5.0m）確保すること。

(ウ) 自転車置場

- ・自転車置場は、住棟毎にそれぞれ1戸あたり1.5台のスペース（1台あたり0.5m×2m）を確保すること。
- ・屋根付きの自転車置場とすること。
- ・外灯又は照明器具を設け、夜間でも必要な照度を確保し自転車の盗難防止に配慮すること。

(エ) 児童遊園

- ・児童遊園は、全体で住戸あたり6㎡（280戸×6㎡=1,680㎡）の面積を確保するとともに、バランスよく配置すること。なお、緑道の面積は、1,680㎡に含むことができる。
- ・児童遊園の誘致距離は100mを目安とすること。
- ・児童遊園は、団地内の住戸から見やすい位置にするなど、児童等の安全確保に留意すること。

(オ) 植栽植樹

- ・緑地率20%を確保すること。
- ・植栽植樹にあたっては、四季を通じて花などを楽しめるよう考慮すること。

ウ 共用倉庫

- ・各住棟の階段下部を利用し、共用倉庫を設置すること。

エ ごみ置場

- ・ごみ置場は、建替住棟と別棟とし、「東浦町の宅地開発等に関する指導要綱」等に基づき適切な場所に整備すること。また、ごみ収集車両の寄り付きや、メンテナンス等に十分に配慮すること。
- ・各住棟からの距離や動線、排気口の向きなど、利用者の利便性や周辺環境等に十分配慮するとともに、清掃等用に給排水設備を用意すること。

オ 案内看板

- ・団地案内板を設置すること。

カ 消防水利・消防活動空地等

- ・消防水利（防火水槽及び消火栓）、消防活動空地は、「東浦町の宅地開発等に関する指導要綱」等に基づき整備すること。なお、詳細については、東浦町及び管轄の消防署と協議すること。

キ 電気室・受水槽・ポンプ室等の配置

- ・電気室、受水槽、ポンプ室等は、建替住棟と別棟として適切な場所に整備すること。
- ・車両の寄り付きや、メンテナンス等に十分に配慮すること。

(7) 活用用地に関する事項

- ・付帯事業として行う用地活用業務は、本体事業と相関し一体的に実施することにより相乗効果を発揮できるよう、民間事業者の創意工夫やノウハウを最大限に活用すること。
- ・活用用地は、「別紙ー5 土地利用計画図（案）」に示すとおり、第2ー1工区東側に約0.3～0.7ha程度の規模、第2ー2工区全域に約1.0ha程度の規模を基本とする。また、用地の形状についてはできるだけ整形となるように努めること。なお、詳細については、要求水準書によるものとする。
- ・土地の有効活用を図り、周辺地域との調和や多様な世代の居住に配慮し、地域のまちづくりに資する計画とすること。特に、若年層が魅力を感じる良質な住宅地となるよう考慮すること。また、事業用地周辺の環境に十分配慮した計画とすること。
- ・東浦町は子育て応援のまち日本一を目指していることから、戸建住宅や子育てに資する施設等を配置するなど、子育て環境に配慮すること。なお、子育てに資する施設以外の社会福祉施設の提案、その他の提案を妨げるものではない。
- ・活用用地の対価については、鑑定等を参考に算定した最低価格を入札説明書等に示す予定である。

(8) 留意事項

本事業では、入居者が居住している近隣において事業を実施することとなるため、入居者の居住環境をはじめ、安全及び利用勝手などに十分配慮した計画とすること。

5 事業契約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

(1) 係争事由に係る基本的な考え方

事業計画又は事業契約書等の解釈について疑義が生じた場合には、県と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約書に定める具体的な措置に従うものとします。

(2) 管轄裁判所の指定

本事業の契約に関する紛争については、名古屋地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とします。

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

(1) 基本的な考え方

本事業の確実な履行を確保するため、事業契約書において、想定される事業の継続が困難となる事由をあらかじめ具体的に列挙し、その事由に応じた適切な措置を定めます。

(2) 本事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となった場合には、その発生事由ごとに事業契約書の規定に従い次の措置をとることとします。

ア 事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

事業者の提供するサービスが事業契約書等に定める県の要求水準を下回る場合、その他事業契約書に定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はそのおそれが生じた場合は、県は、事業者に対して改善指示を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求めることとします。

事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、県は、事業契約を解除することができるものとします。県が事業契約を解除した場合、事業者は県に生じた合理的損害を賠償するものとします。

イ 県の事由により本事業の継続が困難になった場合

事業者は、事業契約書の定めに従い、事業契約を解除することができます。

この場合、県は事業者が生じた合理的損害を賠償するものとします。

ウ その他の事由により本事業の継続が困難になった場合

県及び事業者は、事業契約書に具体的に列挙した事由に対して、事業契約書に定める発生事由ごとの適切な措置を講じます。

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

(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項

現時点では、法制上及び税制上の措置は想定していません。

(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項

現時点では、財政上及び金融上の措置は想定していません。

(3) その他の支援に関する事項

県は、事業実施に必要な許認可等に関し、可能な範囲で必要な協力を行うこととします。

8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

(1) 情報提供

本事業に関する情報提供は、ホームページ等を通じて適宜行います。

ホームページ：<http://www.pref.aichi.jp/koeijutaku/>

愛知県公報

(2) 入札に伴う費用の負担

本事業の入札に係る費用は、すべて応募グループの負担とします。

(3) 使用言語及び通貨

使用する言語は日本語、通貨は円に限ります。

(4) 問合せ先

愛知県建設部建築局公営住宅課 業務・調整グループ 又は 計画・指導グループ

〒460-8501 名古屋市中区三の丸三丁目1番2号

電 話：052-954-6571（業務・調整グループ）

6573（計画・指導グループ）

メールアドレス：koeijutaku@pref.aichi.lg.jp

リスク分担表

	リスクの種類	リスクの内容	負担者		
			県	事業者	
共通	提供した情報リスク	入札説明書等の記載内容の誤り及び変更に関するもの	○		
	契約リスク	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	注1	注1	
		上記以外の県の事由による契約締結の遅延・中止	○		
		事業者（落札者）の事由による契約締結の遅延・中止		○	
	応募リスク	応募費用に関するもの		○	
	制度 関連 リスク	政治・行政 リスク	本事業に直接的影響を及ぼす県に関わる政策の変更・中断・中止	○	
			事業に直接関係する根拠法令変更、新たな規制法の成立（売却後の活用用地に関するものを除く。（以下「活用用地除く」という。））	○	
		法制度 リスク	上記以外の法令の変更		○
			事業者の必要な許認可取得が遅延又は取得できなかった場合		○
		許認可 リスク	県の事由による事業者の許認可取得遅延	○	
			消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	注2	注2
		税制度 リスク	法人の利益や運営に係る税制の新設・変更		○
			建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの（建替住棟の県への所有権移転前）		○
			事業に直接的影響を及ぼす税制の新設・変更に関するもの（活用用地除く）	○	
			上記以外の法人税の新設・変更に関するもの		○
	社会 リスク	住民対応 リスク	入札説明書等に記載されている範囲のもの（活用用地除く）	○	
			提案内容に係るもの		○
		第三者賠償 リスク	業務の実施に起因して第三者に及ぼした損害		○
	環境問題 リスク	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶、大気/水質汚染、臭気、電波障害等に関する対応		○	
		債務不履行 リスク	県の債務不履行による中断・中止	○	
			事業者の債務不履行による中断・中止		○
	不可抗力リスク	天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の見込み可能な範囲を超えるもの（活用用地除く。）	○	△	
	経済 リスク	資金調達 リスク	事業の実施に必要な資金調達・確保		○
金利リスク		金利変動		○	
物価リスク		インフレ・デフレ（活用用地除く）	○	○	
県営住宅 整備	発注者責任リスク	県の指示の不備、変更による契約内容の変更	○		
		事業者の指示・判断の不備、変更による契約内容の変更		○	
	測量・調査リスク	県が実施した測量・調査に関するもの	○		
		事業者が実施した測量・調査に関するもの		○	
		地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財の発見により新たに必要となった測量・調査に関するもの（活用用地除く）	○		
	設計変更リスク	県の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○		
		事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○	
		事業者側の開発の影響によるもの		○	

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			県	事業者
県営住宅整備	用地の確保リスク	事業用地の確保に関するもの	○	
		事業用地以外で事業に必要な、進入路や資材置き場等の確保に関するもの		○
	用地の瑕疵リスク	県が事前に把握し、公表した文化財調査又は土壌汚染調査資料により、予見できることに関するもの		○
		上記資料により予見できない文化財、土壌汚染に関するもの	○	
	工期変更 (工事遅延) リスク	県の指示及び県の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延		○
	建設コスト (工事費増大) リスク	県の指示及び県の責めに帰すべき事由による工事費の増大	○	
		上記以外の事業者の責に帰すべき事由による工事費の増大		○
	建設物価変動リスク	建設物価の価格変動に関するもの	注3	注3
	工事監理リスク	工事監理の不備によるもの		○
	住民対応リスク	建設に伴い発生した周辺環境等の変化に係る苦情処理に関するもの		○
	警備リスク	設備・原材料の盗難・損傷により費用増加及び遅延が生じたもの		○
	第三者の使用に伴う リスク	請負人の使用に関するもの		○
	要求水準未達成 リスク	施設完成後、県による検査で発見された要求水準の不適格・施工不良に関するもの		○
	支払遅延・不能リスク	県営住宅整備に要する支払の遅延・不能に関するもの	○	
	施設損傷リスク	引渡し前に工事目的物や材料などに生じた損傷		○
		瑕疵担保期間中に発見された瑕疵又は施設の隠れた瑕疵の担保責任		○
	工事の中止リスク	県の指示による工事の中止	○	
事業者の責めに帰すべき事由による工事の中止			○	
安全管理リスク	建設工事中に事故や第三者への損害が生じ、費用増加及び遅延が生じたもの		○	
用地活用	価格変動リスク	活用用地の価格変動に関するもの	注4	○
	用地の瑕疵リスク	活用用地の取得費用の支払遅延・不能に関するもの		○
		埋蔵文化財が発見された場合		○
		上記以外の地質障害・地中障害物その他の予見できないことに関するもの	協議による	
その他	事業終了リスク	終了手続に伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続に伴う評価損益等		○

※ ○：リスクの負担者又は、主たるリスクの負担者 △：従たるリスクの負担者

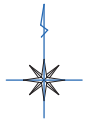
注1) 議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延・中止した場合、それまでに要した県、事業者（落札者）の費用は、それぞれの負担とします。

注2) 消費税の範囲変更及び税率変更に関するリスクは、原則県の負担とします。ただし、県営住宅整備費については工事請負に該当し、工事の請負に係る資産の譲渡等の時期の特例を受ける場合における税率等に関する経過措置を受けることを想定しています。

注3) 建設物価変動率で一定調整します。

注4) 地価公示変動率で一定調整します。

別紙-2 事業用地付近見取図



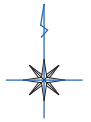
scale 1/10000



別紙-3 事業用地現況図

scale 1/2000

凡例：- - - - -事業区域



別紙－４ 入居者移転計画（基本手順）

本計画は入居者の仮移転・本移転に係る基本手順を示したものであり、事業者はこれを踏まえ、建替住棟等の工程を立案すること。

凡例：太ゴシック…当該段階における工事等 赤字…入居者移転

1 第1期住棟の整備＋3-4号棟の解体撤去

第1工区にて建替住棟等の整備を行うとともに、第2-1工区の既存住棟（3-4号棟）入居者の第2-2工区の既存住棟への仮移転完了後（本事業範囲外）、当該住棟及び隣接する児童遊園関連施設の解体撤去を行う。

【第1工区】	駐車場等整備		
	建替住棟整備		
【第2-1工区】	3-1号棟	3-2号棟	3-3号棟
	3-4号棟解体撤去	児童遊園解体撤去	3-5号棟
【第2-2工区】	3-6号棟	3-7号棟	3-8号棟
	3-9号棟	3-10号棟	

2 第2期住棟の整備

第2工区（3-4号棟及び児童遊園の跡地）にて、建替住棟及び付帯施設の整備を行う。

【第1工区】	駐車場等整備		
	建替住棟整備		
【第2-1工区】	3-1号棟	3-2号棟	3-3号棟
	建替住棟整備		3-5号棟
【第2-2工区】	3-6号棟	3-7号棟	3-8号棟
	3-9号棟	3-10号棟	

3 第2工区既存住棟（3-1号棟、3-2号棟、3-3号棟、3-5号棟）の解体撤去

第1期住棟等を県に引き渡す。その後、第2-1工区の既存住棟（3-1号棟・3-2号棟・3-3号棟・3-5号棟）の入居者の第1期住棟への移転完了後（本事業範囲外）、これらの住棟の解体撤去を行う。

【第1工区】	駐車場等		
	建替住棟		
【第2-1工区】	3-1号棟解体撤去	3-2号棟解体撤去	3-3号棟解体撤去
	建替住棟整備		3-5号棟解体撤去
【第2-2工区】	3-6号棟	3-7号棟	3-8号棟
	3-9号棟	3-10号棟	

4 第2期住棟駐車場の整備

第2-1工区（3-1号棟・3-2号棟跡地）にて駐車場の整備を行う。

【第1工区】	駐車場等		
	建替住棟		
【第2-1工区】	駐車場等整備		
	建替住棟整備		
【第2-2工区】	3-6号棟	3-7号棟	3-8号棟
	3-9号棟	3-10号棟	

5 第2工区既存住棟（3-6号棟、3-7号棟、3-8号棟、3-9号棟、3-10号棟）の解体撤去

第2-1工区建替住棟等を県に引き渡す。その後、第2-2工区の既存住棟（3-6号棟・3-7号棟・3-8号棟・3-9号棟・3-10号棟）の入居者の第2-1工区建替住棟への移転完了後（本事業範囲外）、これらの住棟の解体撤去を行う。

【第1工区】	駐車場等		
	建替住棟		
【第2-1工区】	駐車場等		
	建替住棟		
【第2-2工区】	3-6号棟解体撤去	3-7号棟解体撤去	3-8号棟解体撤去
	3-9号棟解体撤去	3-10号棟解体撤去	

6 分筆と活用用地の所有権移転

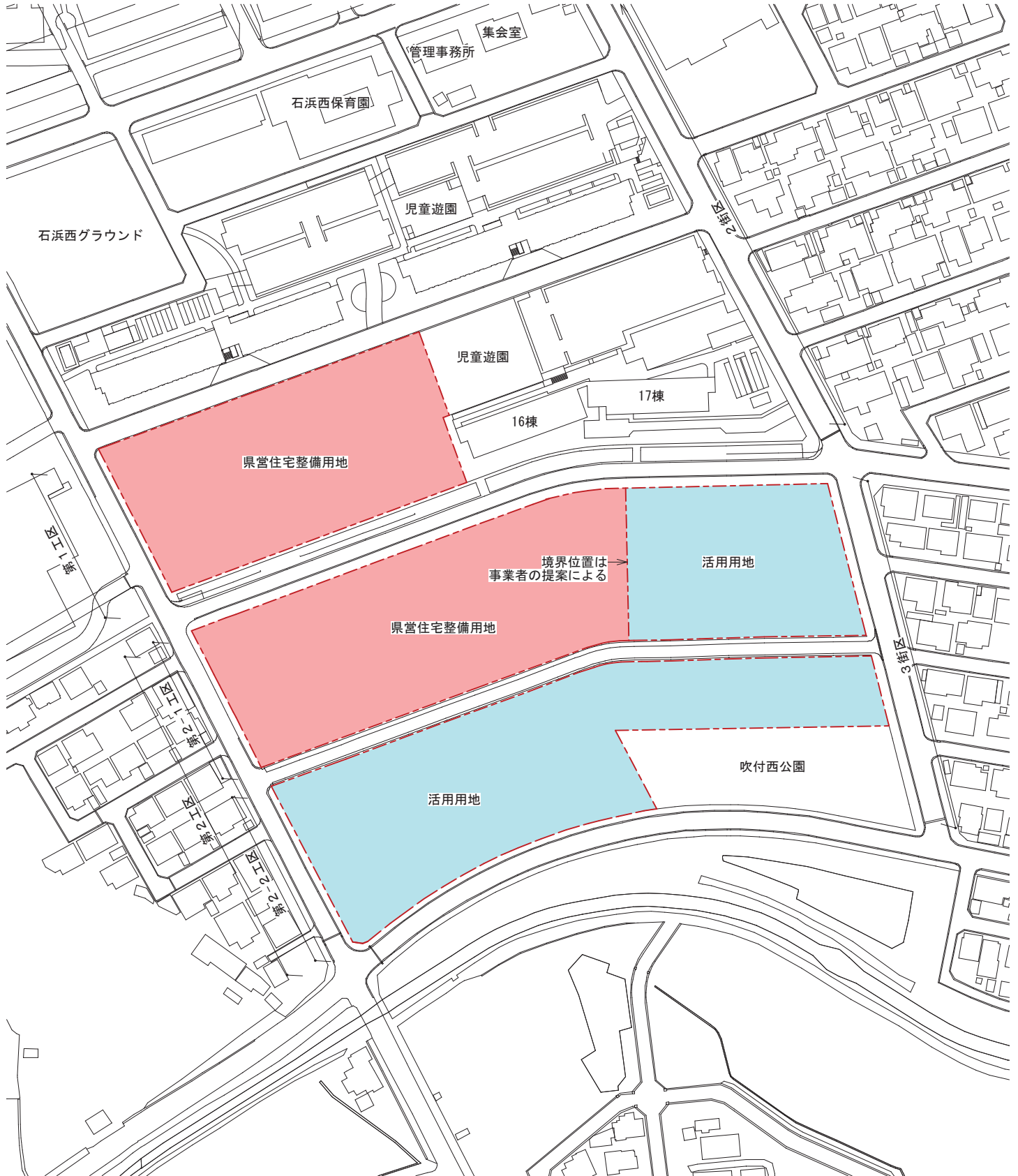
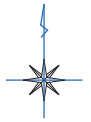
測量（境界杭等の設置を含む）を行い、県営住宅整備用地と活用用地とに分筆を行う。分筆登記後、活用用地については、県から用地活用業務にあたる企業へ所有権移転・登記（県：登記手続、用地活用業務にあたる企業：証紙負担）を行う。

【第1工区】	駐車場等		
	建替住棟		
【第2-1工区】	駐車場等		
	建替住棟		
【第2-2工区】	活用用地		

別紙-5 土地利用計画図(案)

scale 1/2000

凡例：- - - - -事業区域



別紙－6 主な関係法令等

1 法令

- (1) 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 年法律第 117 号）
- (2) 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- (3) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- (4) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- (5) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- (6) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- (7) 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）
- (8) 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- (9) 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- (10) ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- (11) 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- (12) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- (13) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律 53 号）
- (14) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- (15) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
- (16) 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）
- (17) 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- (18) 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- (19) 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- (20) 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- (21) 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- (22) 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- (23) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- (24) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- (25) 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- (26) 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- (27) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）
- (28) 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- (29) 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- (30) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- (31) 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- (32) 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
- (33) 景観法（平成 16 年法律第 110 号）

2 愛知県の条例等

- (1) 県民の生活環境の保全等に関する条例（平成 15 年条例第 7 号）
- (2) 愛知県県営住宅条例（昭和 28 年条例第 13 号）
- (3) 愛知県建築基準条例（昭和 39 年条例第 49 号）
- (4) 人にやさしい街づくりの推進に関する条例（平成 6 年条例第 33 号）
- (5) 愛知県安全なまちづくり条例（平成 16 年条例第 4 号）
- (6) 愛知県屋外広告物条例（昭和 39 年条例第 56 号）
- (7) 美しい愛知づくり条例（平成 18 年条例第 6 号）
- (8) 自然環境の保全及び緑化の推進に関する条例（昭和 48 年条例第 3 号）
- (9) 愛知県文化財保護条例（昭和 30 年条例第 6 号）
- (10) 愛知県環境基本条例（平成 7 年条例第 1 号）
- (11) 愛知県個人情報保護条例（平成 16 年条例第 66 号）
- (12) 愛知県暴力団排除条例（平成 22 年条例第 34 号）
- (13) 愛知県障害者差別解消推進条例（平成 27 年条例第 56 号）
- (14) 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行細則（平成 13 年規則第 76 号）
- (15) 愛知県環境物品等の調達の推進を図るための基本方針（平成 13 年 12 月策定）

3 東浦町の条例等

- (1) 東浦町文化財保護条例（昭和 53 年条例第 12 号）
- (2) 東浦町下水道条例（昭和 63 年条例第 32 号）
- (3) 東浦町水道事業給水条例（平成 10 年条例第 10 号）
- (4) 東浦町個人情報保護条例（平成 20 年条例第 40 号）
- (5) 東浦町暴力団排除条例（平成 23 年条例第 16 号）
- (6) 東浦町景観条例（平成 28 年条例第 24 号）
- (7) 東浦町文化財保護条例施行規則（昭和 53 年教育委員会規則第 1 号）
- (8) 東浦町下水道条例施行規則（昭和 63 年規則第 18 号）
- (9) 東浦町水道事業給水条例施行規程（平成 10 年水道事業管理規程第 1 号）
- (10) 東浦町宅地開発等に関する指導要綱（平成 14 年 5 月 1 日施行）
- (11) 東浦町子ども・子育て支援事業計画（平成 27 年 3 月）
- (12) 東浦町まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成 28 年 2 月）
- (13) 東浦町景観計画（平成 28 年 4 月）