

愛知県営上郷住宅P F I方式整備等事業

入札説明書

令和元年7月

愛知県

- 目 次 -

1	入札説明書の定義	1
2	特定事業の選定に関する事項	2
	(1) 事業内容に関する事項	2
3	事業者の募集及び選定に関する事項	5
	(1) 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要件・資格要件	7
	(5) 入札手続等	10
	(6) 資格、提案の審査及び事業者の選定に関する事項	14
	(7) 契約に関する基本的な考え方	15
4	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	17
	(1) リスク分担の考え方	17
	(2) 要求する性能等	17
	(3) 特定事業者の責任の履行の確保に関する事項	17
	(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	17
5	その他事業に関する事項	18
	(1) 全体に関する事項	18
	(2) 土地に関する事項	18
	(3) 活用用地の売却に関する事項	18
	(4) 留意事項	18
6	特定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	19
	(1) 係争事由に係る基本的な考え方	19
	(2) 管轄裁判所の指定	19
7	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	20
	(1) 基本的な考え方	20
	(2) 本体事業の継続が困難となった場合の措置	20
	(3) 付帯事業の継続が困難となった場合の措置	20
8	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	21
	(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項	21
	(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項	21
	(3) その他の支援に関する事項	21
9	その他特定事業の実施に関し必要な事項	22
	(1) 情報提供	22
	(2) 使用言語及び通貨	22
	(3) 問合せ先	22
	(別紙) 標準仕上げ表	23

本入札説明書では、以下のように用語を定義します。

【実施方針等】：本事業の実施方針及び当該実施方針に関する質問・回答をいいます。

【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。

【事業者】：本事業の実施に際して、県と特定事業契約又は売買契約を締結し事業を実施する者をいいます。なお、本事業においてSPC（特別目的会社）の設立は不可とします。

【特定事業者】：事業者のうち、PFI法第8条第1項の規定により特定事業を実施する民間事業者として選定された者をいいます。

【用地活用企業】：事業者のうち、用地活用業務に当たる企業をいいます。

【事業用地】：県が所有する愛知県営上郷住宅の住棟（A棟・3号棟・5号棟～8号棟）が現に立地する場所で、添付資料01及び添付資料02に示す、本事業の対象となる土地をいいます。

【県営住宅整備用地】：事業用地のうち、建替住棟等の整備用地をいいます。（添付資料04を参照ください。）

【活用用地】：民間施設等の整備用地で、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。（添付資料04を参照ください。）

【建替住棟】：事業用地において特定事業者が新たに整備する県営住宅をいいます。

【建替住棟等】：建替住棟に加えて、事業用地において特定事業者が新たに整備する建替集会所、敷地内通路、駐車場、自転車置場及び児童遊園等の総称をいいます。

【民間施設等】：付帯事業として用地活用企業が整備する良質な民間住宅及び地域の求める施設等をいいます。

【既存住棟等】：建替済住棟等を除く事業用地内に存する住棟、集会所、ポンプ室、敷地内通路（豊田市が取得する土地を除く）、駐車場、自転車置場及び児童遊園等をいいます。

【建替済住棟等】：事業用地内に存するA棟、及びこれに付随するポンプ室、敷地内通路、駐車場、自転車置場等をいいます。

【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、本事業に応募する者で、単独又は複数の企業により構成されるグループをいいます。

【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。

【構成員】：応募グループの構成員をいいます。

【入札参加者】：入札に参加する応募グループをいいます。

【入札参加資格】：入札参加者に必要な資格で、具体的には、参加要件及び資格要件をいいます。

【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、特定事業契約書（案）、売買契約書（案）、様式集、覚書（案）及び添付書類等をいいます。

【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。

【事業提案書】：本事業に関する事業計画の内容を記載した書類及び図書で、応募グループが入札説明書等に基づき作成し、期限内に提出したものをいいます。

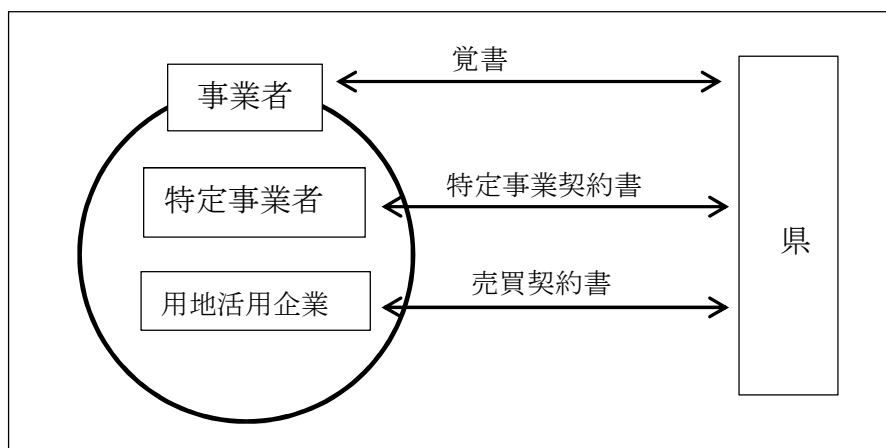
【入札書類】：本事業に関する入札書、事業提案書等をいいます。

【委員会】：学識経験者等で構成する愛知県営上郷住宅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。

【落札者】：委員会から最優秀提案者の選定を受けて、特定事業契約の締結又は売買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。

- 【特定事業契約】：本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。
- 【ウェブページ】：愛知県建築局公共建築部公営住宅課のウェブページをいいます。
- 【参加者名簿】：平成30年度及び平成31年度愛知県建設局・都市整備局・建築局入札参加資格者名簿をいいます。
- 【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。
- 【資格審査通過者】：入札参加資格の審査を通過した者をいいます。
- 【基本方針】：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）をいいます。
- 【事業計画策定業務】：特定事業者が行う、建替住棟等の整備に関する事業計画を策定する業務をいいます。
- 【県営住宅整備業務】：特定事業者が行う、建替住棟等の整備に関する事前調査、既存住棟等の解体撤去に関する業務、建替住棟等の整備及び整備に関連するその他の業務をいいます。

事業者の図解



1 入札説明書の定義

この入札説明書は、愛知県（以下「県」という。）が「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「PFI法」という。）に基づき、令和元年5月17日に特定事業として選定した「愛知県営上郷住宅PFI方式整備等事業」（以下「本事業」という。）を実施する事業者を募集及び選定するにあたり、入札参加を希望する者を対象に交付するものです。

本事業の基本的な考え方については、令和元年5月22日に公表した実施方針と同様です。したがって、入札参加を希望する者は、本入札説明書の内容を踏まえ、必要な書類を提出することとします。

また、別途資料の「愛知県営上郷住宅PFI方式整備等事業要求水準書（以下「要求水準書」という。）、「愛知県営上郷住宅PFI方式整備等事業特定事業契約書（案）」（以下「特定事業契約書（案）」という。）、「愛知県営上郷住宅PFI方式整備等事業落札者決定基準」（以下「落札者決定基準」という。）、「愛知県営上郷住宅PFI方式整備等事業売買契約書（案）」（以下「売買契約書（案）」という。）、「愛知県営上郷住宅PFI方式整備等事業覚書（案）」（以下「覚書（案）」という。）、「愛知県営上郷住宅PFI方式整備等事業様式集」（以下「様式集」という。）は、本入札説明書と一体のものとして扱います。

なお、入札説明書等と実施方針等に相違のある場合は、入札説明書等に規定する内容を優先するものとします。

2 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

愛知県営上郷住宅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

県では、住生活基本法（平成18年法律第61号）の基本理念に則り、社会経済情勢の変化に的確に対応した良質な住宅の供給や地域の環境との調和に配慮した良好な住環境の形成、住宅の確保に特に配慮を要する者への居住の安定の確保等を目指した施策を実施しており、現在、更新期を迎えつつある県営住宅においても、こうした理念を踏まえた計画的な建替を進めているところです。

県営上郷住宅については、平成29年度から建替事業を進めてきましたが、今回新たな住棟の整備に着手することとしました。

整備にあたっては、老朽化した既存の住棟を、民間のノウハウを活用して低廉で良質な住棟へ建替を行うとともに、住棟の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、特定事業者が県営住宅整備用地内において建替住棟等を整備するとともに、用地活用企業が地域に必要とされる民間施設等の整備を行う付帯事業を一体的に行うことにより、県営住宅ストックを安心して活気ある住環境へ効率的かつ円滑に更新し、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法に基づき実施し、特定事業者が自らの提案をもとに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（特定事業）と、用地活用企業が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。

(イ) 本体事業の対象となる施設

本体事業の対象となる施設は以下のとおりとし、詳細は要求水準書に示します。

a 整備対象施設

- (a) 建替住棟
- (b) 建替集会所（建替住棟と同一棟とする）
- (c) 付帯施設等
 - ・敷地内通路
 - ・駐車場
 - ・自転車置場

- ・児童遊園
- ・植栽植樹
- ・共用倉庫（建替住棟の階段下等）
- ・ごみ置場
- ・案内看板

b 解体・撤去施設

- ・既存住棟等（県が令和元年度に解体撤去を予定している3号棟、5号棟及びこれらに付随するポンプ室、敷地内通路、駐車場、自転車置場等を除く）

(ウ) 事業範囲

事業者が実施する事業範囲は、要求水準書に示します。

(エ) 予定事業価格

金491,306,000円（消費税及び地方消費税相当額含む。）

カ 事業スケジュール

本事業のスケジュールは以下のとおりですが、事業期間等は県の整備の方針に基づく予定であり、この期間を短縮して事業を進める提案は可能とします。

(ア) 事業契約の締結

令和元年11月

(イ) 事業期間等

本事業のうち、建替住棟等の整備、既設住棟等の解体撤去、所有権移転及び引渡しが完了するまでの期間は、令和元年11月から令和5年1月までとします。

(ウ) 活用用地の譲渡時期

活用用地内の既存住棟等の解体撤去完了後、県との協議による。

キ 事業者の収入及び負担に関する事項

県は、愛知県財務規則（昭和39年規則第10号）に則り、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、特定事業者から提供されたサービスに対し、県と特定事業者との間で締結する特定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

事業者の収入は、県が特定事業者を支払う県営住宅整備業務に要する費用（以下「県営住宅整備業務費」という。）で構成され、支払いについては以下のとおりとし、代表企業に一括して支払う予定です。

- a 県営住宅整備業務費について、令和元年度以降、毎年度1回、各年度末の出来高部分に相応する費用の10分の9以内の額を支払います。
- b 県営住宅整備業務費のうち、本事業完了前に引渡しを要する次の（a）から（c）までの業務に係る費用については、当該業務の引渡し時に残額を一括して支払います。
 - (a) 建替住棟等の基本設計及び実施設計
 - (b) 設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得
 - (c) 建替住棟（建替集会所を含む）の整備

c 建替住棟等の引渡しが部分的に行われる場合には、建替住棟等の部分引渡し時に、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 特定事業者は、県営住宅整備業務費を、(ア)の県からの支払いがあるまでの間、負担することとします。

b 用地活用企業は、自らが提案した活用用地の売買契約を県と締結後、速やかに契約保証金を県へ支払い、土地譲渡までに残額を一括して支払います。

ク 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。

3 事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 募集及び選定方法

本事業は、事業計画策定業務、県営住宅整備業務及び用地活用業務を通じて、民間事業者に効率的・効果的なサービスの提供を求めるものであり、民間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、民間事業者の募集及び選定にあたっては、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。

(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
令和元年7月30日	入札公告、入札説明書等の公表
令和元年7月30日～8月14日	入札説明書等に関する質問の受付
令和元年8月6日	現地説明会
令和元年8月28日	入札説明書等に関する質問回答の公表
令和元年8月28日～9月4日	参加書類の受付
令和元年10月11日	入札書類の受付
令和元年11月	落札者の決定及び公表
令和元年11月	特定事業者との特定事業契約の締結

(3) 応募手続等

ア 入札公告、入札説明書等の公表・交付

県は、実施方針に対する意見及び提案を踏まえ、入札公告を行い、入札説明書等をウェブページ上に公表します。また、同様の内容のデータを、愛知県建築局公共建築部公営住宅課建設・改善第一グループにおいてCD-Rで交付します。なお、交付部数は1企業あたり1部とします。

イ 入札説明書等に関する質問・回答

(ア) 質問の提出期間

令和元年7月30日（火）から令和元年8月14日（水）午後5時まで（必着）

(イ) 質問の提出方法

入札説明書等に関して質問がある者（以下「質問者」という。）は、「<様式1>入札説明書等に関する質問書」に必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し、メール及び添付ファイルのタイトルを以下のとおりとして提出してください。 **電子メール送信後に必ず確認の電話をしてください。** なお、本事業に係る内容以外の質問に関しては回答しない場合があります。また、電話での受付は行いません。

提出先	愛知県建築局公共建築部公営住宅課
提出先メールアドレス	koei.jutaku@pref.aichi.lg.jp
メール及び添付ファイルのタイトル	【上郷PFI】入札説明書等に関する質問書（企業名）
メール受信確認先電話番号	052-954-6577（建設・改善第一グループ）

(ウ) 質問の回答方法

質問に対する回答については、令和元年8月28日（水）までにウェブページ上に公表する予

定であり、個別の回答は行いません。なお、質問者名は公表しません。また、提出のあった質問のうち、県が必要と判断した場合には、質問者に直接ヒアリングを行うことがあります。

ウ 現地説明会

県は、以下のとおり、現地説明会を開催します。

なお、現地説明会への出席は応募の必須要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

令和元年8月6日(火) 午前10時30分から

※参加希望者が多数の場合は、時間を分けて実施することがあります。

(イ) 集合場所

県営上郷住宅集会所前

※駐車場はありませんので、ご注意ください。

(ウ) 参加申込方法

現地説明会への参加を希望する企業は、「<様式2>現地説明会参加申込書」に必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し、メール及び添付ファイルのタイトルを以下のとおりとして申込んでください。参加者は1企業につき3名までとします。なお、電話での受付は行いません。

提出先	愛知県建築局公共建築部公営住宅課
提出先メールアドレス	koei.jutaku@pref.aichi.lg.jp
メール及び添付ファイルのタイトル	【上郷PFI】現地説明会参加申込(企業名)
提出期限	令和元年8月5日(月) 正午(必着)

(エ) 現地説明会に関する問い合わせ先

電話 052-954-6577 (愛知県建築局公共建築部公営住宅課建設・改善第一グループ)

エ 参加書類の提出

入札参加を希望する者は、参加書類を提出し、県の審査を受けることとします。

(ア) 提出期間

令和元年8月28日(水) から令和元年9月4日(水) 午後5時まで(必着)

(イ) 提出先

愛知県建築局公共建築部公営住宅課建設・改善第一グループ

名古屋市中区三の丸三丁目1番2号(郵便番号 460-8501)

(ウ) 提出方法

持参又は郵送によります。なお、郵送による場合は、書留郵便とすることとします。また、持参する場合の受付時間は、日曜日、土曜日及び国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日(以下「休日」という。)を除く提出期間中の日の、正午から午後1時までを除く、午前9時から午後5時までとします。

(エ) 提出書類

<様式3>から<様式11>まで 各1部

(4) 応募グループ及び構成員の参加要件・資格要件

応募グループ及びその構成員の参加要件及び資格要件は次のとおりとします。

ア 応募グループ及び構成員の参加要件

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、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ません。

また、応募グループは参加書類において、代表企業名、本事業に係る業務に携わる各構成員の企業名及び携わる業務を明記し、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) 「愛知県会計局指名停止取扱要領」又は「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) PFI法第9条に規定す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」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関係又は人的関係において関連がある者（次のaからcまでのいずれかに該当する関係にある者をいう。以下同じ。）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、次に示すとおりです。

- ・株式会社地域経済研究所名古屋事務所
- ・株式会社地域計画建築研究所名古屋事務所
- ・北口・繁松法律事務所

a 資本関係

その関係が、次の（a）又は（b）のいずれかに該当する場合。

(a) 親会社等（会社法第2条第4号の2に規定する親会社等をいう。以下同じ。）と子会社等（同条第3号の2に規定する子会社等をいう。以下同じ。）の関係にある場合。

(b) 親会社等を同じくする子会社等同士の関係にある場合。

b 人的関係

その関係が、次の（a）から（c）までのいずれかに該当する場合。ただし、（a）については会社等（会社法施行規則第2条第3項第2号に規定する会社等をいう。以下同じ。）の一方が再生手続を存続中の会社等又は更生会社である場合を除く。

(a) 一方の会社等の役員（株式会社の取締役（指名委員会等設置会社にあつては執行役）、持分会社（合名会社、合資会社若しくは合同会社をいう。）の業務を執行する社員、組合の理事又はこれらに準ずる者をいう。以下同じ。）が、他方の会社等の役員を現に兼ねている場合。

(b) 一方の会社等の役員が、他方の会社等の管財人を現に兼ねている場合。

- (c) 一方の会社等の管財人が、他方の会社等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
 - その関係が、組合（共同企業体及び設計共同体を含む。）とその構成員の関係にある場合
 - で、上記 a 又は b と同視しうる資本関係又は人的関係があると認められる場合。
- (キ) 委員会の委員が属する企業又はその企業と資本関係又は人事関係において関連がある者でないこと。
- (ク) 構成員と他の応募グループの構成員の間に、次のいずれかに該当する関係がないこと（該当するものの全てが代表企業以外の構成員である場合を除く。）。なお、次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ない。
 - a 資本関係
 - その関係が、次の（a）又は（b）のいずれかに該当する場合。
 - （a）親会社等と子会社等の関係にある場合。
 - （b）親会社等を同じくする子会社等同士の関係にある場合。
 - b 人的関係
 - その関係が、次の（a）から（c）までのいずれかに該当する場合。ただし、（a）については会社等の一方が再生手続を存続中の会社等又は更生会社である場合を除く。
 - （a）一方の会社等の役員が、他方の会社の役員を現に兼ねている場合。
 - （b）一方の会社等の役員が、他方の会社の管財人を現に兼ねている場合。
 - （c）一方の会社等の管財人が、他方の会社等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
 - 組合（共同企業体及び設計共同体を含む。）とその構成員が同一の入札に参加している場合で、その関係が、上記 a 又は b と同視しうる資本関係又は人的関係があると認められる場合。

イ 構成員の資格要件

構成員は、参加書類受付時において、次の要件を満たすこととします。

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) 設計業務に当たる企業

設計業務に当たる企業は、次の a から f まで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、全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 参加者名簿に登録されている営業所の所在地が愛知県内にあること。
- c 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。
- d 元請けとして、過去 15 年間（平成 16 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）に係る建築士法第 2 条第 5 項の設計業務を完了した実績があること。なお、設計共同体としての実績は、その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

e 設計業務に当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。なお、配置期間は、設計業務が完了するまでとする。

f eにより配置する管理技術者は、過去15年間に建築士として携わったdに掲げる設計業務と同じ実績を有していること。

(イ) 建設業務に当たる企業

a 建設業務に当たる企業は、次の（a）及び（b）の要件を満たす者が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総合点数が920点以上であること。

（b）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（以下「監理技術者」という。）として、工事の全期間において専任で配置できること。

b 建設業務に当たる企業は、次の（a）から（h）まで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。また、参加者名簿に登録されている営業所（建設業法（昭和24年法律第100号）第3条に規定する営業所をいい、建設業法に基づく建設業の許可（変更許可を含む。）申請時に届け出た、主たる営業所に限る。）の所在地が愛知県内にあり、当該営業所で建築工事業を営んでいること。

（b）建設業法第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。

（c）元請けとして、過去15年間に次の①又は②を完成した実績があること。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。

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）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監理技術者として、受け持ち工事の期間中、専任で配置できること。

（e）配置する監理技術者は、過去15年間に（c）に掲げる工事を監理技術者、建設業法第26条に定める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従事した場合の実績は認める。

（f）配置する監理技術者は、建設業務に当たる企業と直接的かつ恒常的に雇用関係があること。

（g）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総合点数が870点以上の者であること。なお、（a）、（b）及び（d）については「建築工事業」を「電気工事業」と、（c）については「建築物の新築又は増築工事」を「建築物の新築又は増築工事に係る電気工事」とそれぞれ読み替えた要件を満たしていること。

（h）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総合点数が860点以上の者であること。なお、（a）、（b）及び（d）については「建築工事業」を「管工事業」と、（c）については「建築物の新築又は増築工事」を「建築物の新築又は増築工事に係る給排水工事」とそれぞれ読み替えた要件を満たしていること。

(ウ) 工事監理業務に当たる企業

工事監理業務に当たる企業は、次のaからfまで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、全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 参加者名簿に登録されている営業所の所在地が愛知県内にあること。
- c 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。
- d 元請けとして、過去 15 年間に次の (a) 又は (b) の工事で、引渡し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、その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
- e 工事監理業務に当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。）を工事期間中配置できること。なお、工事監理業務に当たる企業が（イ）建設業務に当たる企業を兼ねる場合、当該管理技術者は監理技術者と兼務することはできない。
- f eにより配置する管理技術者は、過去 15 年間に建築士として携わった d に掲げる工事監理業務と同じ実績を有していること。

(エ) 構成員の変更

構成員が、参加書類受付日から落札者の決定前までにア又はイ（ア）から（ウ）までのいずれかの要件を欠くこととなった場合は失格とすることがあります。なお、参加書類受付以降、構成員の変更は認めません。ただし、代表企業を除く構成員については、代表企業から「<様式12>応募グループの構成員の変更申請書」が提出され、県が認めた場合に限り、変更することができます。

(5) 入札手続き等

ア 入札及び開札の予定日時及び場所等

資格審査通過者は、以下のとおり入札書等を提出することとします。

(ア) 日時

令和元年10月11日（金） 午後2時

(イ) 場所

愛知県自治センター地下2階 愛知県入札室
名古屋市中区三の丸三丁目1番2号

(ウ) 提出書類

<様式14>入札書 正本1部
<様式15>入札金額内訳書 正本1部

(エ) 提出方法

持参又は郵送によります。郵送による場合は、書留郵便とし、愛知県建築局公共建築部公営住宅課建設・改善第一グループに令和元年10月10日（木）午後5時までに必着とします。

(オ) 開札の立会い

入札参加者又はその代理人は開札に立ち会ってください。入札参加者又はその代理人が開札に立ち会わない場合においては、当該入札事務に関係のない県の職員を立ち会わせるものとします。

(カ) 入札執行回数

入札執行回数は、1回とします。

(キ) 入札の無効

入札公告において示した入札参加資格のない者が行った入札、参加書類及び入札書類に虚偽の記載をした者が行った入札又は愛知県建設工事関係入札者心得書において示した条件等の入札に関する条件に違反した入札は無効とします。

なお、(6)ウ(ア)の資格審査通過者であっても、開札時において(4)ア又は(4)イ(ア)から(ウ)までの要件を満たさない者は、入札参加資格のない者に該当します。

イ 事業提案書の提出

資格審査通過者の内、入札書に記載された入札金額が、予定事業価格から消費税及び地方消費税相当額を減じた額（以下「予定価格」という。）以下であった者は、以下のとおり事業提案書等を提出することとします。なお、提出は代表企業が提出先へ持参又は郵送することとします。

提出書類に関する詳細については、様式集に示します。また、図面の作成に当たっては、下表のとおり留意してください。

(ア) 提出日時

令和元年10月11日（金）午後2時まで

(イ) 提出先

愛知県自治センター地下2階 愛知県入札室
名古屋市中区三の丸三丁目1番2号（郵便番号460-8501）

(ウ) 提出方法

持参又は郵送によります。なお、郵送による場合は、書留郵便とすることとし、愛知県建築局公共建築部公営住宅課建設・改善第一グループに令和元年10月10日（木）午後5時までに必着とします。また、持参する場合の受付時間は、日曜日、土曜日及び休日を除く提出期間中の日の、正午から午後1時までを除く、午前9時から午後5時までとします。

(エ) 提出部数

<様式16> 事業提案書等提出届	正本1部
<様式17> 事業提案書等の提出確認表	正本1部
<様式18> 活用用地購入提案価格調書	正本1部
<様式19> 要求水準に関する確認書	正本1部
<様式20>～<様式37> 事業提案書	正本1部、副本10部
（図面集<様式36>～<様式37-15>はA3ファイル別冊綴じ）	
<様式38>～<様式44> 企業の技術力等に関する書類	正本1部
データを収録したCD-R	1枚

【図面集に関する留意事項について】

様式番号	図面名称	縮尺	留意事項
37-1	コンセプト図	—	・デザイン・計画コンセプトについて、文章のほかスケッチや概念図等を用いて示してください。
37-2	全体配置図	1/800	・事業用地全体について、建替住棟、民間施設等、外構及び周辺道路等を図示してください。 ・県営住宅整備用地及び活用用地の境界線を図示してください。また、各用地の面積を明示してください。
37-3	排水系統図	—	・事業用地全体について、排水の接続系統を図示してください。 ・複数棟の場合、それぞれの棟毎に図示してください。
37-4	工事計画図	—	・工事車両進入ルート、ゲートの位置、資材置場、ポンプ車・クレーン車等の配置等を図示してください。
37-5	外観透視図(鳥瞰、事業用地全体)	—	・事業用地全体を見渡すものとしてください。
37-6	外観透視図(目線)	—	・建替住棟を中心に、目線レベルで作成してください。
37-7	建替住棟基準階平面図	*	・建替住棟の基準階平面図を図示してください。 ・複数棟の場合、それぞれの棟毎に図示してください。 ・平面図には室名・住戸タイプ・床面積を記載してください。 ・壁については、各住戸の界壁を記載してください。
37-8	日影図	1/800	・建築基準法に基づく建替住棟の日影図を図示してください。
37-9	建替住棟断面図	*	・建替住棟のみの断面図で、2面以上とします。 ・複数棟の場合、それぞれの棟毎に図示してください。
37-10	構造計画図	—	・構造種別を明示するとともに、概略を図示してください。 ・想定杭量を図示してください。
37-11	建替住棟立面図	*	・建替住棟のみの立面図で、2面以上とします。 ・複数棟の場合、それぞれの棟毎に図示してください。
37-12	建替住棟住戸タイプ別平面図	1/100	・2DK/3DKの各タイプ別に図示してください。
37-13	建替住棟仕上表	—	・愛知県営住宅の標準仕上げと比較して記載してください。 ・愛知県営住宅の標準仕上げは別紙のとおりです。
37-14	将来用途変更可能空間平面図	—	・住棟内に設ける将来用途変更可能な空間を、用途変更前及び用途変更後でそれぞれ図示してください。
37-15	建替集会所平面図・立面図・仕上表	1/100	・平面図は添付資料05：建替集会所平面図（案）を参考にしてください。 ・立面図は2面以上とします。
37-16	活用用地計画図	—	・戸建住宅の場合は、少なくとも区画割図と各宅地の面積を記載してください。 ・戸建住宅以外の場合は、平面図や立面図等を用いて提案内容を表現してください。 (提案は一つとします。)

*：提案に応じた縮尺とする。(A3 1枚に収めること。)

ウ 入札説明書等の承諾

応募グループは、参加申込書の県への提出をもって、入札説明書等の記載内容及び条件を承諾したものとします。

エ 入札に伴う費用の負担

本事業の入札に係る費用は、全て応募グループの負担とします。

オ 入札の辞退

資格審査通過者が入札を辞退する場合は、令和元年10月11日（金）正午までに、「<様式13> 入札辞退届」を愛知県建築局公共建築部公営住宅課建設・改善第一グループに持参又は郵送により提出することとします。

カ 入札の取りやめ等

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することがあります。

キ 入札金額の記載

入札金額は、様式集に基づいて入札書に記載することとします。

ク 入札書類の取り扱い

（ア）著作権

愛知県情報公開条例（平成12年条例第19号）に基づく開示を要する場合を除き、県が示した図書の著作権は県に、その他の事業提案書の著作権は入札参加者に帰属するものとし、原則として公表しません。ただし、県は、本事業において落札者の公表時又は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、工事材料又は施工方法等を使用した結果生じた損害等の責任は、原則として提案を行った入札参加者が負うものとします。

（ウ）その他

提出された参加書類及び入札書類は返却しません。提出書類の変更、差し替え又は再提出は、県から指示する場合を除き、認めません。

ケ 入札保証金

免除します。

コ 県からの提供資料の取り扱い

県が提供する資料は、本事業の応募に係る検討以外の目的で使用することはできません。

サ 入札参加者の複数提案の禁止

入札参加者は、1つの事業提案しか行うことができません。

シ 虚偽の記載をした場合

県は、入札参加者が参加書類及び入札書類に虚偽の記載をした場合は、応募を無効とするとともに、虚偽の記載をした入札参加者に対して、県として必要な処置を行うことがあります。

(6) 資格、提案の審査及び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、事業者の選定を総合評価一般競争入札方式により実施するにあたり、公正性、透明性及び客観性を確保した事業者選定とすることを目的として、委員会を設置します。

委員会は、事業提案書等の審査及び審査における評価項目等の検討を行います。

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、委員会が必要と判断した場合は、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

県が設置した委員会は、以下4名（敬称略）の委員により構成されます。なお、構成員又は応募グループの関係者が、落札者決定前までに、委員に対し、事業者選定に関しての相談や自己に有利になる目的のための働きかけを行った場合は、失格とします。

委員長	松山 明	(中部大学准教授)
委員	瀬古 繁喜	(愛知工業大学教授)
委員	高木 清江	(愛知産業大学准教授)
委員	金田 高幸	(愛知県建築局建築指導監)

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

県は、参加書類をもとに(4)で示した入札参加資格について審査を行い、その結果を全ての応募グループの代表企業に通知します。

提出期間内に参加書類を提出しない者及び県が参加書類を審査した結果、入札参加資格があると認められない者は、本事業の入札に参加することができません。なお、入札参加資格があると認められなかった者は、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。

県は、資格審査通過者に対して入札書類の提出を求め、提出された入札書類の受付を行います。

(イ) 提案審査

a 基礎審査

県は、提出された入札書に記載された入札金額が予定価格以下であることの確認を行います。入札金額が予定価格を上回っている入札書を提出した入札参加者は失格とします。

次いで、委員会は、事業提案書等に記載された内容が、本事業の要求水準を達成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から提出された入札書類に対して、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するとともに、その他の順位

を決定します。

審査基準等の詳細については、落札者決定基準に示します。

エ 提案内容に関するヒアリングの実施

ウ（イ）bの総合評価にあたって、提案内容の確認のため、委員会が必要と判断した場合、当該入札参加者に対してヒアリングを実施します。

（ア）実施時期

令和元年10月下旬（予定）

（イ）実施内容

ヒアリングを実施する場合、県は、ヒアリング実施の遅くとも7日前までに、日時、場所、ヒアリングの内容等を、代表企業に連絡します。

オ 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特定事業契約締結時までに（4）ア又は（4）イ（ア）から（ウ）までのいずれかの要件を欠くこととなった場合は、特定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。

カ 事業者の選定

県は、落札者のうち特定事業を実施しようとする者（以下「落札者（特定事業者）」という。）と、入札説明書等に基づき、令和元年11月に特定事業仮契約を締結する予定です。ただし、落札者の事由により特定事業契約の締結に至らなかった場合は、落札者を除く、委員会で決定された順位の上位者から順に契約交渉を行います。

なお、用地活用企業との活用用地の売買契約については、特定事業契約とは別に締結する予定です。また、事業者と令和元年11月には活用用地に関する「覚書」を交わす予定です。

キ 事業者を選定しない場合

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、県は、事業者を選定せず、その旨を速やかに公表します。

（7）契約に関する基本的な考え方

ア 特定事業契約の概要

県は、提案内容に基づき、落札者（特定事業者）と契約内容の明確化のための協議を行い、当該協議の内容に基づき、特定事業契約を締結します。

特定事業契約は、本事業を包括的かつ詳細に規定する契約とし、契約期間は契約成立日から令和5年1月までの、落札者（特定事業者）の提案する期日までとする予定です。

なお、特定事業契約の締結に係る落札者（特定事業者）の弁護士費用、印紙代等は、落札者（特定事業者）の負担とします。

イ 契約保証金の納付等

- (ア) 特定事業者は、契約額の10分の1以上に相当する額を契約保証金として、特定事業契約締結前までに県に納付することとし、契約期間が完了するまでこれを維持することとします。
- (イ) 契約保証金の納付は、次に掲げる担保の提供をもって代えることができます。
- a 契約保証金に代わる担保となる有価証券等
 - b 本契約による債務の不履行により生じる損害金の支払いを保証する銀行又は県が確実と認める金融機関の保証
- (ウ) 県は、次のいずれかに該当するときは、契約保証金の全部又は一部の納付を免除します。
- a 本契約による債務の履行を保証する公共工事履行保証証券による担保が提供されたとき。
 - b 特定事業者が保険会社との間に県を被保険者とする、本契約による債務の不履行により生じる損害をてん補する履行保証保険契約を締結したとき。

4 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、県が責任を負うものとします。

県と事業者のリスク分担については、特定事業契約書（案）、売買契約書（案）及び覚書（案）によることとします。

応募者は、負担すべきリスクを想定した上で提案を行ってください。

(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、建替住棟等や民間施設等の機能が十分発揮できるように、本事業を行うこととします。

なお、詳細については、要求水準書に示します。

(3) 特定事業者の責任の履行の確保に関する事項

特定事業者は、締結した特定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る本体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、特定事業契約書（案）に示します。

(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、事業者が特定事業契約書及び売買契約書に基づき各業務を確実に遂行し、要求水準の達成及び事業提案の履行（以下「要求水準の達成等」という。）を確認することを目的として、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、要求水準書、特定事業契約書（案）及び売買契約書（案）に示します。

ウ モニタリング費用の負担

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。

エ 事業者に対する支払額の減額等

県は、モニタリングの結果、要求水準の達成等若しくは特定事業契約書又は売買契約書の内容への適合が確認できない場合、事業者に対して改善を指示することがあります。また、この場合において、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。

5 その他事業に関する事項

(1) 全体に関する事項

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。詳細については、要求水準書に示します。

(2) 土地に関する事項

県は、県営住宅整備用地については、工事着工の日から建替住棟等の所有権移転及び引渡し日までの間、活用用地については、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、事業者は無償で使用することを許可する予定です。

(3) 活用用地の売却に関する事項

事業者が入札時に提示した活用用地購入提案価格（以下「提案価格」という。）については、県が最低売却価格を決定する時点で、公示地番号「豊田-32」の地価変動（入札時点との比較）に基づき補正するものとします。

この補正後の提案価格と、県が決定した最低売却価格を比較し、補正後の提案価格が、県が決定した最低売却価格以上であった場合、県は用地活用企業へ活用用地を売却します。一方、補正後の提案価格が、県が決定する最低売却価格未満であった場合、県が決定した最低売却価格での売却について協議します。

【活用用地取得費用の参考価格】

これは、活用用地購入提案価格が低い場合に、活用用地を取得できないリスクを避けるため参考として提示するものです。参考価格は、不動産鑑定の結果です。（令和元年5月30日時点）

なお、杭が残置された状態での参考価格です。

県が最低売却価格を決定する際は、不動産鑑定の結果を参考に周辺の土地取引事例を加味して決定します。よって、下記の参考価格が大幅にかい離する可能性は低いと考えられるため、参考価格を考慮して提案を行ってください。

829,700,000円（活用用地8,921.96㎡）

(4) 留意事項

本事業では、入居者のいる既存住棟の隣接地において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。

6 特定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

事業計画又は特定事業契約書等の解釈について疑義が生じた場合には、県と特定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、特定事業契約書に定める具体的な措置に従うこととします。

(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。

7 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、特定事業契約書及び売買契約書において、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) 本体事業の継続が困難となった場合の措置

本体事業の継続が困難となった場合には、特定事業契約書の規定に従い、その発生事由に応じた措置をとることとします。

(3) 付帯事業の継続が困難となった場合の措置

活用用地売買契約後に付帯事業の継続が困難となった場合には、売買契約書の規定に従い措置をとることとします。

8 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います。

9 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、ウェブページ等を通じて適宜行います。

ウェブページ：<http://www.pref.aichi.jp/koeijutaku/>

(2) 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。

(3) 問合せ先

愛知県建築局公共建築部公営住宅課建設・改善第一グループ

〒460-8501 名古屋市中区三の丸三丁目1番2号

電話：052-954-6577

メールアドレス：koeijutaku@pref.aichi.lg.jp

(別紙) 標準仕上げ表

住棟外部仕上げ

部位	仕上げ	
屋根	陸屋根の場合	アスファルト露出防水絶縁工法
	勾配屋根の場合	アスファルトシングル葺き (※階数が4以下の場合は瓦葺き)
外壁	合板型枠コンクリート打放しの上 複層塗材E	
巾木	合板型枠コンクリート打放し	
バルコニー	壁：合板型枠コンクリート打放しの上 外装薄塗材E 天井：合板型枠コンクリート打放し 床：防水モルタル金ゴテ 排水溝・立上り部：防水モルタル金ゴテ	
共用廊下	壁：合板型枠コンクリート打放しの上 複層塗材Si 天井：合板型枠コンクリート打放し 床：防水モルタル金ゴテ 排水溝・立上り部：防水モルタル金ゴテ	
屋外階段	壁：合板型枠コンクリート打放しの上 複層塗材Si 天井：合板型枠コンクリート打放し 床：防水モルタル金ゴテ 排水溝・立上り部：防水モルタル金ゴテ	
樋・ドレイン	樋：硬質塩化ビニル管 (カラーVP) 支持金物：ステンレス製 ドレイン：鋳鉄製	

住戸内部仕上げ

室名等	仕上げ			
	床	巾木	壁	天井
玄関	防水モルタル金ゴテの上、100□タイル	化粧巾木	プリント合板 (洋風)	珪藻土仕上塗材 化粧石膏ボード【最上階】
ホール	複合フローリング (ナラ・タモ化粧)	化粧巾木	プリント合板 (洋風)	珪藻土仕上塗材 化粧石膏ボード【最上階】
食事室	複合フローリング (ナラ・タモ化粧)	化粧巾木	プリント合板 (洋風)	珪藻土仕上塗材 化粧石膏ボード【最上階】
台所	複合フローリング (ナラ・タモ化粧)	化粧巾木	プリント合板 (洋風) 化粧ケイカル板	珪藻土仕上塗材 化粧石膏ボード【最上階】
居室 (洋室)	複合フローリング (ナラ・タモ化粧)	化粧巾木	プリント合板 (洋風) 化粧ケイカル板	珪藻土仕上塗材 化粧石膏ボード【最上階】
居室 (和室)	畳敷	畳寄せ	プリント合板 (和風)	珪藻土仕上塗材 化粧石膏ボード【最上階】
洗面・脱衣室	ビニル床シート	化粧巾木	塩ビ合板	塩ビ合板
便所	ビニル床シート	化粧巾木	塩ビ合板	塩ビ合板
押入・物入	ラワン合板	雑巾摺	プリント合板 (押入)	コンクリート打放し プリント合板 (押入) 【最上階】
浴室	ユニットバス			
P S ・ M B	モルタル金ゴテ	コンクリート打放し	コンクリート打放し	コンクリート打放し