

## 愛知県営鷺塚住宅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、平成 31 年 4 月 17 日に公表（令和元年 5 月 28 日に一部変更を公表）した愛知県営鷺塚住宅 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、その内容の一部を変更したため、公表します。

令和元年 6 月 14 日  
愛知県知事 大村 秀章

# 愛知県営鷺塚住宅P F I方式整備等事業

## 実施方針

平成31年4月

(令和元年5月変更)

(令和元年6月変更)

愛 知 県

<b>1 特定事業の選定に関する事項</b> .....	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
<b>2 民間事業者の募集及び選定に関する事項</b> .....	6
(1) 民間事業者の募集及び選定.....	6
(2) 選定の手順及びスケジュール.....	6
(3) 応募手続き等.....	6
(4) 応募グループ及び構成員の参加要件・資格要件.....	9
(5) 資格及び提案の審査並びに特定事業者の選定に関する事項.....	12
(6) 提出書類の取り扱い.....	14
<b>3 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</b> .....	15
(1) リスク分担の考え方.....	15
(2) 要求する性能等.....	15
(3) 事業者の責任の履行の確保に関する事項.....	15
(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.....	15
<b>4 公共施設等の立地、規模及び配置に関する事項</b> .....	17
(1) 全体に関する事項.....	17
(2) 立地条件に関する事項.....	17
(3) 土地に関する事項.....	17
(4) 事業用地に関する事項.....	17
(5) 施設計画に関する事項.....	18
(6) 県営住宅整備に関する事項.....	20
(7) 活用用地に関する事項.....	23
(8) 留意事項.....	23
<b>5 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</b> .....	24
(1) 係争事由に係る基本的な考え方.....	24
(2) 管轄裁判所の指定.....	24
<b>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</b> .....	25
(1) 基本的な考え方.....	25
(2) 本体事業の継続が困難となった場合の措置.....	25
(3) 付帯事業の継続が困難となった場合の措置.....	25
<b>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</b> .....	26
(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	26
(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	26
(3) その他の支援に関する事項.....	26
<b>8 その他特定事業の実施に関し必要な事項</b> .....	27
(1) 情報提供.....	27
(2) 入札に伴う費用の負担.....	27
(3) 使用言語及び通貨.....	27
(4) 問合せ先.....	27

様式－1	.....	28
様式－2	.....	29
様式－3	.....	30
別紙－1	リスク分担表.....	31
別紙－2	事業用地付近見取図.....	35
別紙－3	事業用地現況図.....	36
別紙－4	敷地設定図.....	37
別紙－5	土地利用計画図（案）.....	38
別紙－6	入居者移転計画（基本手順）.....	39
別紙－7	集会所平面図.....	40
別紙－8	主な関係法令等.....	41

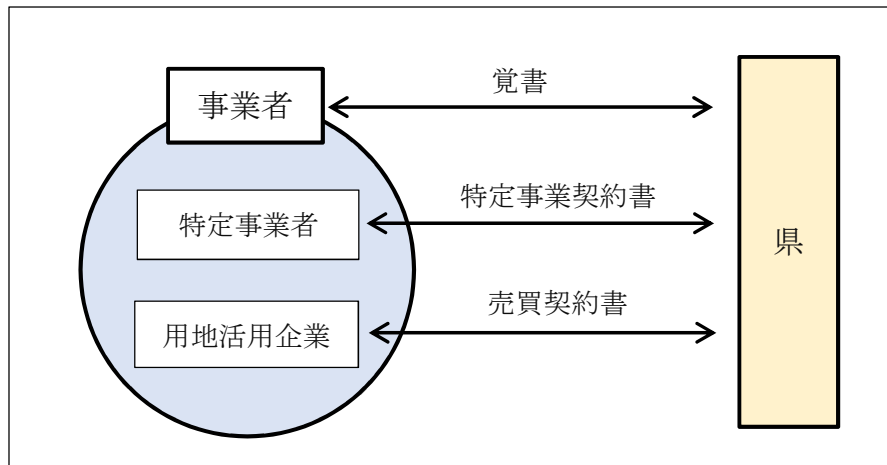
本実施方針では、以下のように用語を定義します。

- 【公共施設の管理者】：本事業を P F I 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、県と特定事業契約及び売買契約を締結し事業を実施する者をいいます。なお、本事業においては、S P C（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、P F I 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鷺塚住宅の住棟（5号棟～9号棟、12号棟）が現に立地する場所で、別紙－2及び別紙－3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。（別紙－5参照）
- 【活用用地】：事業用地のうち、民間施設等の整備用地をいいます。（別紙－5参照）
- 【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集会所、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】：付帯事業として用地活用企業が整備する民間住宅又は民間施設をいいます。
- 【既存住棟等】：事業用地内に存する住棟、集会所・いこいの家、ポンプ室、プロパン庫、駐車場及び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、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】：入札への参加を希望する者が提出する書類で、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】：入札参加者が提出する書類で、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、本事業に関する事業者を選定する委員会をいいます。
- 【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及び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、公共施設の管理者と特定事業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。

### 事業者の図解



## 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

愛知県営鷺塚住宅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。

県営鷺塚住宅については、平成23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良質な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示します。

a 整備対象施設

(a) 建替住棟

(b) 集会所

(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
- ・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以下のとおりとし、具体的な事項については、入札説明書等において示します。

a 事業計画策定業務

事業者は、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の策定を行うこととします。

b 県営住宅整備業務（本体事業）

特定事業者は、事業用地及びその周辺において以下の業務を行うこととします。

(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
- ・PCB含有調査
- ・アスベスト含有材など使用状況調査
- ・その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(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
- ・その他上記業務を実施する上で必要な関連業務



(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及び実施設計
- ・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
- ・設計住宅性能評価及び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又は保証金の供託
- ・化学物質の室内濃度測定
- ・その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(d) その他の業務

- ・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
- ・地元説明会、周辺家屋補償、電波障害事後調査及び対策等の近隣対策及び対応
- ・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
- ・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）

用地活用企業は、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うこととします。

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売買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、入札時に事業者から提案された活用用地の購入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、活用用地の譲渡時期等を別途協議することとします。

## 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) 特定事業契約の締結

平成31（2019）年12月（愛知県議会における本特定事業契約に係る議案の議決後。）

(イ) 事業期間

本事業のうち、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31（2019）年12月から平成35（2023）年5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、県との協議によるものとします。

## 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特定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、平成32（2020）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）及び（b）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 建替住棟等の引渡しが行われる場合には、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うこととし、土地譲渡までに残額を一括して支払うこととします。

## 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、PFI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ー8「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、PFI法、基本方針及び「VFM（Value For Money）に関するガイドライン」（平成27年12月18日施行）などを踏まえ、県営住宅の整備を県自らが実施する場合と比較して、PFI事業として民間事業者が実施した方が効率的かつ効果的に実施されると判断される場合に、事業の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 特定事業の選定方法

県は、特定事業の選定にあたっては、次の方法により客観的な評価を行います。

(ア) 公共負担の定量的評価

県営住宅の整備を県自らが実施する場合の財政負担額と、P F I 事業として民間事業者が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

県営住宅の設計、建設等の一連の業務を、P F I 事業として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

定量的評価、定性的評価に加えて、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、P F I 事業として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**

県は、本事業を特定事業として選定した場合、その判断の結果を、評価の内容とあわせて、平成31（2019）年6月（予定）にウェブページ上に公表します。なお、本事業の実施可能性について、客観的な評価の結果、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) 民間事業者の募集及び選定

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
平成31 (2019) 年 4 月 17 日	実施方針の公表
平成31 (2019) 年 4 月 25 日	実施方針に関する説明会
平成31 (2019) 年 4 月 17 日～5 月 7 日	実施方針に関する質問・意見・提案の受付
平成31 (2019) 年 5 月 17 日	実施方針に関する質問回答の公表
平成31 (2019) 年 6 月中旬	特定事業の選定の公表
平成31 (2019) 年 6 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31 (2019) 年 7 月	入札説明書等に関する質問回答の公表
平成31 (2019) 年 7 月	参加書類の受付
平成31 (2019) 年 9 月	入札書類の受付
平成31 (2019) 年 10 月	落札者の決定及び公表 特定事業者との特定事業仮契約の締結
平成31 (2019) 年 12 月	特定事業者との特定事業契約の締結

### (3) 応募手続き等

応募手続きの申込先又は提出先は以下のとおりです。

申込・提出先	愛知県建築局公共建築部公営住宅課
申込・提出メールアドレス	<a href="mailto:koei_jutaku@pref.aichi.lg.jp">koei_jutaku@pref.aichi.lg.jp</a>

#### ア 実施方針に関する説明会

県は、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、各自ウェブ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31 (2019) 年 4 月 25 日 (木) 午前10時から (午前 9 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二丁目 3 番 2 号  
愛知県自治センター 地下 2 階 入札室

(ウ) 参加申込方法

説明会への参加を希望する企業は、平成31（2019）年4月24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、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みしてください。参加人数は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。

また、参加申込に対して参加証等は発行しませんので、当日、直接会場までお越し下さい。

メール及び添付ファイルのタイトル	【鷺塚PFI】実施方針説明会参加申込（企業名）
------------------	-------------------------

(エ) 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）

## イ 実施方針に関する質問受付、回答公表

県は、本実施方針に関する質問の受付及び回答を以下のとおり行います。

(ア) 受付期間

平成31（2019）年4月17日（水）～5月7日（火）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、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。なお、電話での受付は行いません。

メール及び添付ファイルのタイトル	【鷺塚PFI】実施方針質問（企業名）
------------------	--------------------

(ウ) 回答方法

質問に対する回答については、平成31（2019）年5月17日（金）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、質問した者の企業名等は公表しません。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、質問した者に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

県は、本実施方針に関する意見・提案の受付及び公表を以下のとおり行います。

(ア) 受付期間

平成31（2019）年4月17日（水）～5月7日（火）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、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。なお、電話での受付は行いません。

メール及び添付ファイルのタイトル	【鷺塚PFI】実施方針意見・提案（企業名）
------------------	-----------------------

(ウ) 公表方法

意見・提案に対しては、意見・提案した者の承諾を得たものに限り、平成31（2019）年5月17日（金）にウェブページ上において公表しますが、個別の見解は示さないこととします。また、提出のあった意見・提案のうち、県が必要と判断した場合には、意見・提案した者に直接

ヒアリングを行うことがあります。

## エ 現地説明会

県は、本事業に対する理解を深めるため、現地にて説明会の開催を予定しています。現地説明会の日程の詳細は入札説明書等において示します。

## オ 実施方針の変更

県は、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、速やかにウェブページ上に公表し、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合わせて示します。

## 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

県は、入札説明書等に関する質問を愛知県建築局公共建築部公営住宅課において受け付けます。なお、質問の提出方法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

県は、本事業に応募する者（以下「応募者」という。）に参加書類の提出を求めます。資格審査の結果は、全ての応募者に対して通知します。また、参加書類の提出方法、時期及び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

県は、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、時期及び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

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。

#### (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) 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」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的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

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 参加者名簿において、企業の営業所の所在地が愛知県内に登録されていること。
  - 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 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人以上参加すること。
    - （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に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 参加者名簿において、企業の営業所の所在地が愛知県内に登録されていること。

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、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ものとする。

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。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、県が認めた場合に限り、変更ができることとします。

### (5) 資格及び提案の審査並びに特定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、公平性、透明性及び客観性を確保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

県が設置する委員会は外部委員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に合わせて公表します。なお、構成員又は構成員の関係者が落札者決定前までに、委員に対し、事業者の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。

## 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、応募者から提出された参加書類をもとに、入札説明書等において示した参加要件及び資格要件を満たしていることの確認を行います。

### (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場合、その入札参加者は失格とします。なお、予定事業価格は入札説明書等において示します。

次いで、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するとともに、その他の順位を決定します。

なお、審査事項は以下のとおりとする予定であり、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。

- (a) 基本方針及び実施体制に関する事項
- (b) 建替住棟等の整備に関する事項
- (c) 工事中の環境対策及び安全管理に関する事項
- (d) 活用用地の計画に関する事項
- (e) 企業の技術力に関する事項
- (f) 配置予定技術者の能力に関する事項

## 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特定事業契約締結時まで（４）ア及びイ（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。

#### オ 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と、入札説明書等に基づき、平成 31（2019）年 10 月に特定事業仮契約を、平成 31（2019）年 12 月に愛知県議会における議決を経て特定事業契約を締結する予定です。特定事業契約の締結により、落札者を事業者として選定します。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、県と事業者は、平成 31（2019）年 12 月には活用用地に関する「覚書」を交わす予定です。詳細については、入札説明書等において示します。

#### カ 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 P F I 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

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。

### 3 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。

予想されるリスク及び県と事業者の責任分担は、原則として別紙ー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、入札説明書等において示します。

#### (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、県営住宅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、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

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り本事業の期間中の履行保証を行うこととします。

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、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

県が実施するモニタリングの具体的な方法については、入札説明書等において定めます。

##### ウ モニタリングの実施時期及び概要

県が実施する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、県が、モニタリングを別途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こととします。

##### (ア) 事業計画策定業務、事前調査業務、建替住棟等の基本設計・実施設計に関するモニタリング

県は、特定事業者によって行われた事業計画策定業務、事前調査業務、建替住棟等の基本設計・実施設計について、各業務の完了時に、要求水準の達成等を確認します。

##### (イ) 解体撤去に関するモニタリング

県は、特定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、適宜、事業契約書の内容に適合するか確認します。

(ウ) 建替住棟等の建設工事・工事監理に関するモニタリング

県は、定期的に工事施工及び工事監理の状況を確認します。また、県が必要と認める場合には、随時工事施工の事前説明及び事後報告を特定事業者に求めるとともに、工事現場の状況を確認します。

(エ) 建替住棟等の完成・引渡しに関するモニタリング

県は、特定事業者の用意した施工記録を現場で確認し、建替住棟等の状態が特定事業契約書の内容に適合するか確認します。その結果、適合しないと認められる場合、県は、補修又は改造を求めることができることとします。

(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、事業提案書に示された民間施設等の整備に関する工事が完了するまでの間、随時実地調査を行います。また、用地活用企業は、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**

県は、モニタリングの結果、要求水準の達成等又は特定事業契約書及び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。

## 4 公共施設等の立地、規模及び配置に関する事項

### (1) 全体に関する事項

別紙ー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。なお、団地内通路の位置は現状のままとすることとします。詳細については、入札説明書等において示します。

### (2) 立地条件に関する事項

項目	概要
位置	愛知県碧南市鷺塚町六丁目8-1 他 (別紙ー2「事業用地付近見取図」及び別紙ー3「事業用地現況図」参照)
面積	事業用地 約16,700㎡ 県営住宅整備用地 約11,700㎡ 活用用地 約5,000㎡
用途地域等	第一種中高層住居専用地域
容積率/建蔽率	200%/60%
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
その他	※県営鷺塚住宅敷地全体において、建築基準法(昭和25年法律第201号)第86条の規定に基づく認定(以下「一団地認定」という。)を受けています。 ※団地内通路は建築基準法第42条に規定する道路ではありません。

### (3) 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、工事着手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 敷地設定

本事業では、別紙ー4「敷地設定図」に示すとおり、事業用地の内、団地内通路により分割される3つの区域をそれぞれ敷地A~敷地Cとします。敷地A及び敷地Bでは建替住棟等を、敷地Cでは建替住棟等(建築物を除く)及び民間施設等を整備することとします。

#### イ 建替手順

本事業では、建替の工程計画は事業者の提案としますが、別紙ー6「入居者移転計画(基本手順)」に示す基本的な手順に従って工程計画を提案してください。

なお、特定事業契約締結時点において、既存住棟の8号棟、9号棟、12号棟の入居者移転は完了しているものとします。

また、集会所の建替については、既存集会所の解体撤去前に建替集会所を建設することで、継

続した集会所利用を確保することとします。

#### ウ 許認可等に関する基本的な考え方

事業者は、提案に応じて、必要な許認可及び各種申請等の行政手続を行うとともに、申請等に必要となる費用を負担することとします。

なお、現状、事業用地を含めた県営鷺塚住宅敷地において一団地認定を受けており、建替住棟等の建設に当たっては、同敷地において建築基準法第86条の2に基づく認定を受ける必要があります。

また、敷地C内の既存建築物の解体撤去後、上記認定を取り消すと同時に、県営鷺塚住宅敷地から活用用地を除いた区域において改めて一団地認定を受ける必要があります。

### (5) 施設計画に関する事項

施設計画の策定にあたっては、過去における共同住宅建設での経験等を反映するとともに、次に掲げる点を十分に踏まえた計画とすることとします。

- ・ 県営住宅として入居者が健康で文化的な生活を営むに足る、シンプルで機能的な計画とすること。
- ・ 耐用年数70年を前提とした、管理が容易で維持費の低減に配慮した計画とすること。
- ・ 集会所や付帯施設等について、入居者が行う清掃等日常管理の負担軽減を考慮した計画とすること。

この他、次のア～ケに示す事項に留意することとします。

#### 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調和に配慮すること。

#### ウ 意匠・景観

- ・ 建替住棟等のデザイン等について、周辺建築物など街並み景観との調和や周辺環境の将来的な変化に配慮するとともに、暖かみのある意匠・景観とすること。
- ・ 県営住宅整備用地内は埋設配管を原則とするとともに、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。
- ・ 電気室等を設置する場合は、敷地周辺の道路からの景観に配慮し、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、歩行者の安全に配慮すること。
- ・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。
- ・配置計画等に際しては、見通しの確保に配慮すること。
- ・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。
- ・玄関庇の上や屋上等への人の侵入防止対策を施すこと。
- ・竪樋等を伝っての住戸への侵入防止対策を施すこと。
- ・廊下及び階段には手摺を設置すること。
- ・廊下等には転落防止のための柵を設置すること。
- ・共同アンテナ等高所設置工作物などの落下による危害を防止する対策を施すこと。
- ・廊下等共用部照明器具の損壊による危害を防止する対策を施すこと。
- ・標示板等の損壊による危害を防止する対策を施すこと。

## 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施設計画及び住戸配置に努めること。
- ・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に努めること。
- ・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。
- ・エレベーターや集合郵便受への風雨吹込防止に配慮すること。

## 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。ただし、売電目的又は住棟内設備への電気供給を目的とした太陽光発電設備を設置することはできない。

## ケ 配置

- ・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計画とすること。

### (6) 県営住宅整備に関する事項

建替住棟は敷地Bの位置を基本とします。その他、建替住棟等の整備は以下によることとし、各項目の詳細については、要求水準書において示します。

#### ア 建替住棟

##### (ア) 住戸

- ・戸数は48戸とすること。
- ・住戸タイプごとの住戸数は次表による。また、住戸タイプごとのプランは、次に示す許容面積を満足すること。

住戸タイプ	2DK	3DK	
住戸数	24～29戸	19～24戸	
許容 面積	ダイニングキッチン	15.0㎡以上	16.0㎡以上
	居室	合計17.9㎡以上 〔居室(1):9.7㎡以上 居室(2):7.3㎡以上〕	合計26.7㎡以上 〔居室(1):9.7㎡以上 居室(2):7.3㎡以上 居室(3):7.3㎡以上〕
	収納	合計3.3㎡以上 〔居室(1)収納:0.9㎡以上 居室(2)収納:0.9㎡以上 その他収納:0.3㎡以上〕	合計4.1㎡以上 〔居室(1)収納:0.9㎡以上 居室(2)収納:0.9㎡以上 居室(3)収納:0.9㎡以上 その他収納:0.3㎡以上〕
	玄関	1.8㎡以上	1.8㎡以上
	便所	— 介助スペースを内法で長辺1.3m以上確保すること。	
	浴室	—	
	洗面・脱衣室	—	
	ホール	—	

- ・2DK及び3DKの住戸数は、上記表中の範囲内で事業者の提案によるものとする。ただし、2DK及び3DKの合計戸数は48戸とすること。
- ・共用廊下に面した空調室外機置場の上部を屋内住戸空間として使用する場合、居室の許容面積には当該部分の面積は含まない。
- ・住戸タイプ毎に住戸専用面積を算定すること。住戸専用面積には、バルコニー部分及び廊下に面するパイプスペース、メーターボックスの面積は含まない。
- ・1種類の住戸タイプにプランは2つまでとする。なお、左右反転は同一プランとみなす。ただし、異なるプランの住戸専用面積は、小数点以下2位を切り捨てた数値が同じとする

こと。

(イ) 規模・配置計画等

- ・住棟の主要な構造部は、住棟の耐用年数70年を念頭に、コンクリート系構造とすること。ただし、構造上重要でない壁に限り、コンクリート系構造以外の構造も認める。
- ・入居者の通勤・通学・買い物など日常生活における動線に配慮した、住棟や付帯施設の配置、敷地内通路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、将来用途変更が可能な空間（1箇所、2DK相当の規模以上）を住棟内に配置すること。
- ・複数棟を可とする。ただし最大2棟とし、それぞれの棟で住戸タイプを混在させること。
- ・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

- ・防災性、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。
- ・住棟にはバルコニーを設けること。
- ・入居者にとって使いやすく、便利な間取りや建具、設備とすること。

## イ 集会所

(ア) 規模・配置計画等

- ・建替住棟と別棟とする。
- ・建替済みの住棟と合わせ、県営鷺塚住宅全体の集会所として利用されることから、各住棟の居住者が利用しやすい位置に配置すること。
- ・木造（瓦屋根）とすること。

(イ) 必要諸室等

- ・集会所には集会室、事務室、便所、湯沸室、物入等を設けること。なお、間取りは自治会と協議済みの平面プラン（別紙ー7「集会所平面図」参照）を採用すること。
- ・多目的便所には車いす使用者用便房を設けること。
- ・集会室においては、クーラーを設置できるよう配管、配線及びスリーブ管等を取り付けること。

## ウ 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。
- ・住棟の出入口付近やエレベーターホール、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

- ・平面駐車場とし、入居者用として48台以上のスペース（1台あたり2.5m×5.0m）を確保すること。
- ・入居者用駐車場とは別に、介護者専用駐車場を住棟ごとに1台のスペース（3.5m×5.0m）

確保すること。

- ・住棟に近接する場合は、植栽等でライト、排気ガス対策を行うなど、入居者の良好な生活環境に配慮すること。
- ・タイヤが接する可能性のあるブロックの隅切りを行うなどタイヤ破損防止対策を行うこと。
- ・車路部に無断駐車を起こさせない配置計画とすること。

(ウ) 自転車置場

- ・自転車置場は、屋根付きとし、1戸あたり1.5台のスペース（1台あたり0.5m×2.0m）を確保すること。
- ・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、県営住宅整備用地内で496㎡以上の面積を確保するとともに、バランスよく配置すること。
- ・児童遊園の誘致距離は、住棟の出入口から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

- ・緑化面積は、県営住宅整備用地面積に対して100分の3以上を確保すること。
- ・植栽植樹にあたっては、低高木をおりませ四季を通じて花などを楽しめるよう考慮すること。

(カ) 共用倉庫

- ・原則、各住棟の階段下部を利用し、共用倉庫を設置すること。ただし、階段下部を利用できないやむを得ない理由がある場合はこの限りでない。

(キ) ごみ置場

- ・建替住棟と分離させ、碧南市と調整し、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、清掃、メンテナンス、小動物による汚損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。

(ク) 案内看板

- ・県営住宅整備用地内に県営鷺塚住宅団地の案内看板を設置すること。

(ケ) 消防活動空地

- ・消防活動空地については、碧南市及び管轄の消防署と協議し、適切に整備すること。

(コ) 電気室・受水槽・ポンプ室等

- ・電気室、受水槽、ポンプ室等は、必要に応じて建替住棟と別棟とし、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、本体事業と一体的に実施することによる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とします。
- ・活用用地は、別紙－5「土地利用計画図（案）」に示すとおり、敷地Cのうち、碧南市道に面した約5,000㎡程度の規模の範囲とします。なお、詳細については、要求水準書において示します。
- ・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とします。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とします。

### **(8) 留意事項**

本事業は、入居者のいる既存住棟の近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とします。

## 5 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こととし、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。

## 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、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、その発生事由ごとに特定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 特定事業者の責めに帰すべき事由により本体事業の継続が困難となった場合

特定事業者の提供するサービスが特定事業契約書等に定める県の要求水準を下回る場合、その他特定事業契約書に定める特定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、特定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。

特定事業者が倒産し、又は特定事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、特定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、特定事業契約を解除することができることとします。県が特定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こととします。

#### イ 県の事由により本体事業の継続が困難になった場合

特定事業者は、特定事業契約書の定めに従い、特定事業契約を解除することができます。この場合、県は、特定事業者に生じた合理的損害を賠償することとします。

#### ウ その他の事由により本体事業の継続が困難になった場合

県及び特定事業者は、特定事業契約書に具体的に列挙した事由に対して、特定事業契約書に定める発生事由ごとの適切な措置を講じることとします。

### (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。

## **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います。



## 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、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) 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。

### (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](mailto:koeijutaku@pref.aichi.lg.jp)

**実施方針に関する説明会参加申込書**

愛知県営鷺塚住宅PFI方式整備等事業の実施方針に関して、説明会への参加を申し込みます。

会社名	
所在地	
所属・役職／担当者氏名	
電話番号	
FAX番号	
メールアドレス	

注1：説明会参加者は、1企業につき最大2名までとします。

注2：説明会参加申込書提出方法は6ページを参照してください。

## 実施方針に関する質問書

愛知県営鷺塚住宅PFI方式整備等事業の実施方針に関して、以下の質問がありますので提出します。

会社名	
所在地	
所属・役職／担当者氏名	
電話番号	
FAX番号	
メールアドレス	

番号	箇所							質問内容
	頁	数字	(数字)	カナ	(カナ)	英字	(英字)	
1	6	1	(2)	イ	(イ)	a	(a)	左記のように質問項目を特定し、内容を記入してください。
2								
3								
4								
5								
6								

### 記入にあたっての留意事項

- ・ 該当箇所欄の記入にあたっては、数値や記号は半角小文字で記入してください。
- ・ 行が不足する場合は、適宜追加してください。
- ・ 行の追加及び行の高さの変更以外、表の書式の変更は行わないでください。
- ・ 提出方法は7ページを参照してください。
- ・ 添付書類がある場合のファイル形式はPDF としてください。

### 実施方針に関する意見・提案書

愛知県営鷺塚住宅PFI方式整備等事業の実施方針に関して、以下の意見・提案がありますので提出します。

会社名	
所在地	
所属・役職／担当者氏名	
電話番号	
FAX番号	
メールアドレス	

番号	箇所							意見・提案内容	公表の承認
	頁	数字	(数字)	カ	(カ)	英	(英)		
1	6	1	(2)	イ	(イ)	a	(a)	左記のように質問項目を特定し、内容を記入してください。	○
2									
3									
4									
5									
6									

記入にあたっての留意事項

- ・ 該当箇所欄の記入にあたっては、数値や記号は半角小文字で記入してください。
- ・ 行が不足する場合は、適宜追加してください。
- ・ 行の追加及び行の高さの変更以外、表の書式の変更は行わないでください。
- ・ 公表の承認の欄に、意見・提案内容を公表してもよい場合は○、公表を望まない場合は×を記入してください。
- ・ 提出方法は7ページを参照してください。
- ・ 添付書類がある場合のファイル形式はPDFとしてください。

## 別紙ー 1 リスク分担表

【事業全体共通】 ※○：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

段階	リスクの種類		No	リスクの内容	負担者				
					県	特定事業者			
共通	提供した情報リスク		1	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		2	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			
			3	上記以外の県の事由による契約締結の遅延・中止	○				
			4	特定事業者（落札者）の事由による契約締結の遅延・中止		○			
	応募リスク		5	応募費用に関するもの		○			
	制度関連リスク		政治・行政リスク	6	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	○			
			法制度リスク		7	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。））	○		
					8	上記以外の法令の変更		○	
			許認可リスク		9	県の事由による特定事業者の許認可取得遅延	○		
					10	特定事業者の事由による特定事業者の許認可取得遅延		○	
			税制度リスク		11	消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	注2	注2	
					12	法人の利益や運営に係る税制の新設・変更		○	
					13	建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの（建替住棟等の県への所有権移転前）		○	
					14	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）	○		
					15	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	16	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）	○	
						17	提案内容に係るもの		○
					第三者賠償リスク	18	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		19	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶、大気汚染、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		20	県の債務不履行による中断・中止	○
				21	特定事業者の債務不履行による中断・中止		○		
段	リスクの種類		No	リスクの内容	負担者				

段階	リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
				県	特定事業者
共通	不可抗力リスク	22	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	23 事業の実施に必要な資金調達・確保		○
		金利リスク	24 金利変動		○
		物価リスク	25 予期することができない急激なインフレーション又はデフレーション（活用用地除く）	○	○

【県営住宅整備業務関連】

段階	リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
				県	特定事業者
県営住宅整備業務	発注者責任リスク	26	県の指示の不備、変更による契約内容の変更	○	
		27	特定事業者の指示・判断の不備、変更による契約内容の変更		○
	測量・調査リスク	28	県が実施した測量・調査に関するもの	○	
		29	特定事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
		30	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）	○	
	要求水準変更リスク	31	県の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
	軽微な技術提案変更リスク	32	特定事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○
		33	特定事業者が実施した盛土、切土等の開発の影響によるもの		○
	事業用地の確保リスク	34	事業用地の確保に関するもの	○	
		35	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		○
	事業用地の瑕疵リスク	36	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		○
		37	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	○	
		38	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	○	

段階	リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
				県	特定事業者
県営住宅整備業務	工期変更 (工事遅延) リスク	39	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	○	
		40	特定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	41	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	○	
		42	上記以外の特定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	43	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	44	工事監理の不備によるもの		○
	住民対応リスク	45	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	46	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	47	特定事業者の関係者による建替住棟等の使用に起因するもの		○
	要求水準未達成 リスク	48	施設完成後、県による検査で発見された要求水準の不適合・施工不良に関するもの		○
	支払遅延・不能リスク	49	サービス購入費の支払の遅延・不能に関するもの	○	
	施設損傷リスク	50	引渡し前に工事目的物や材料などに生じた損傷		○
	瑕疵担保リスク	51	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	52	県の指示による工事の中止	○	
		53	特定事業者の責めに帰すべき事由による工事中止		○
安全管理リスク	54	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		○	

【用地活用業務関連】

段階	リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
				県	用地活用企業
用地活用業務	価格変動リスク	55	活用用地の価格変動に関するもの	注4	注4
	支払遅延・不能リスク	56	活用用地の取得費用の支払遅延・不能に関するもの		○
	用地の瑕疵リスク	57	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】

段階	リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
				県	事業者
ー	事業終了リスク	58	終了手続に伴う諸費用の発生に関するもの等		○

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、特定事業者（落札者）の費用は、それぞれの負担とします。

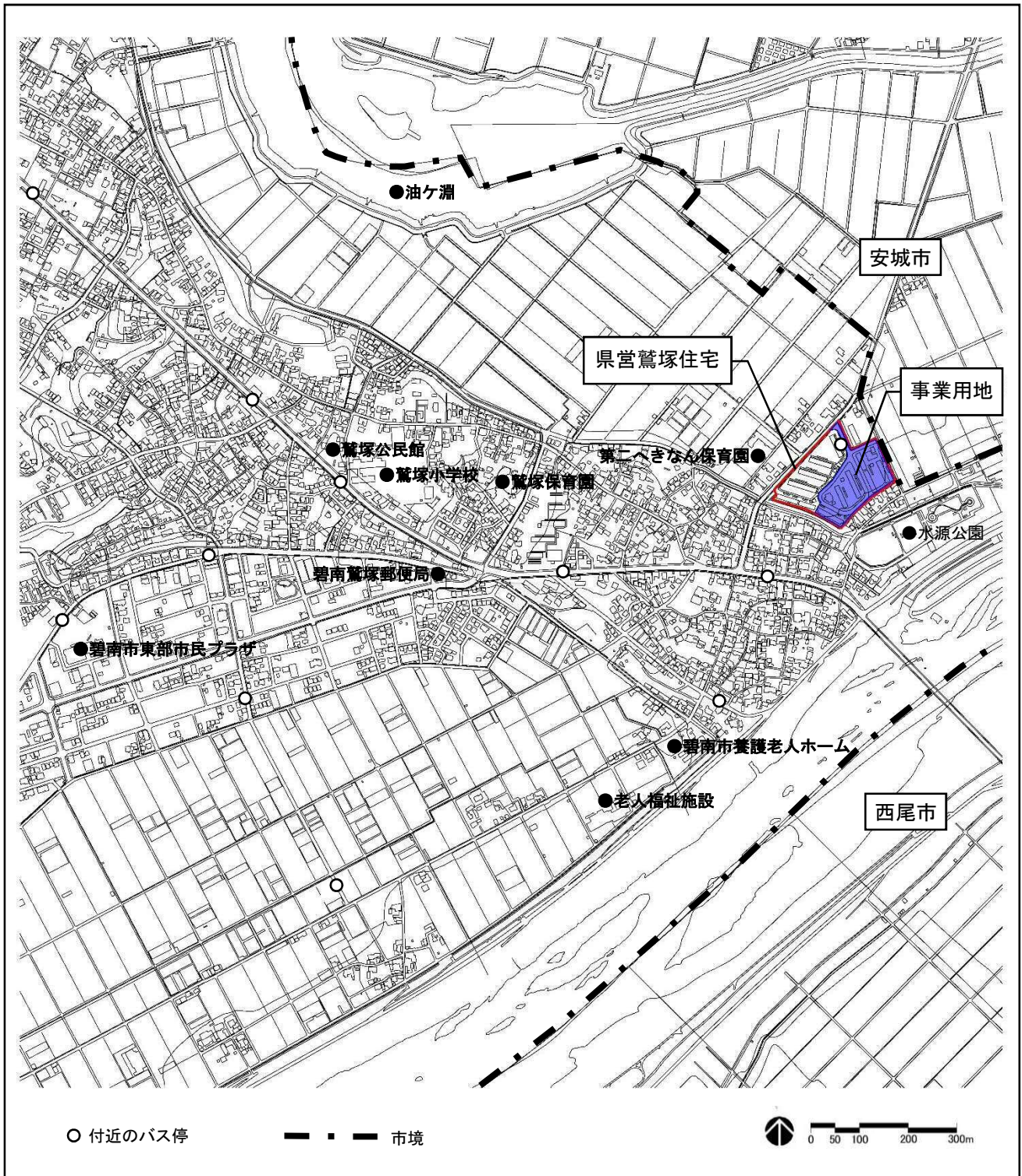
注2) 消費税の範囲変更及び税率変更に関するリスクは、原則県の負担とします。ただし、本事業の事業費については工事請負に該当し、工事の請負に係る資産の譲渡等の時期の特例を受ける場合における税率等に関する経過措置を受けることを想定しています。

注3) 建設物価変動率で一定調整します。

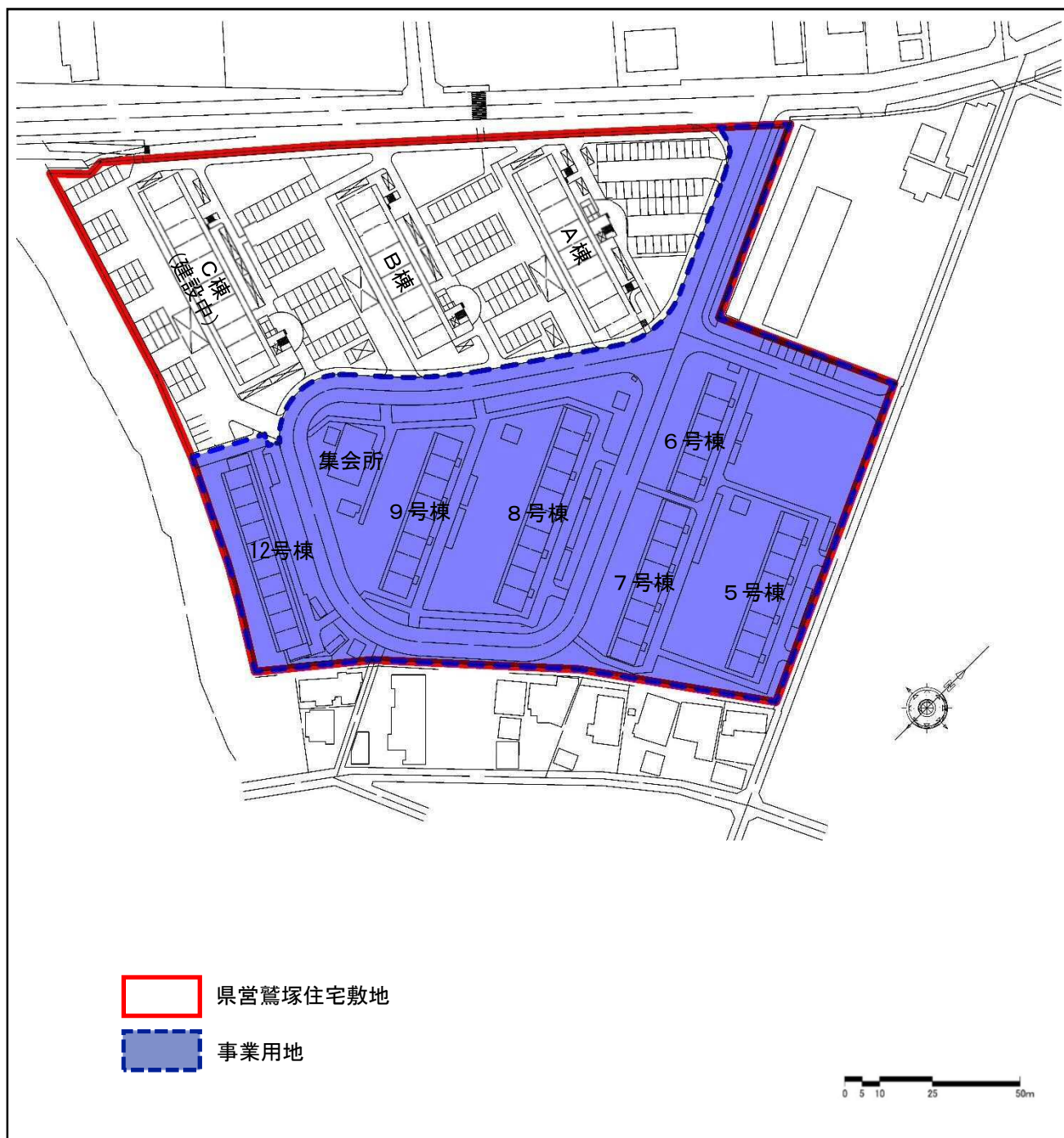
注4) 地価公示価格の変動率で一定調整します。



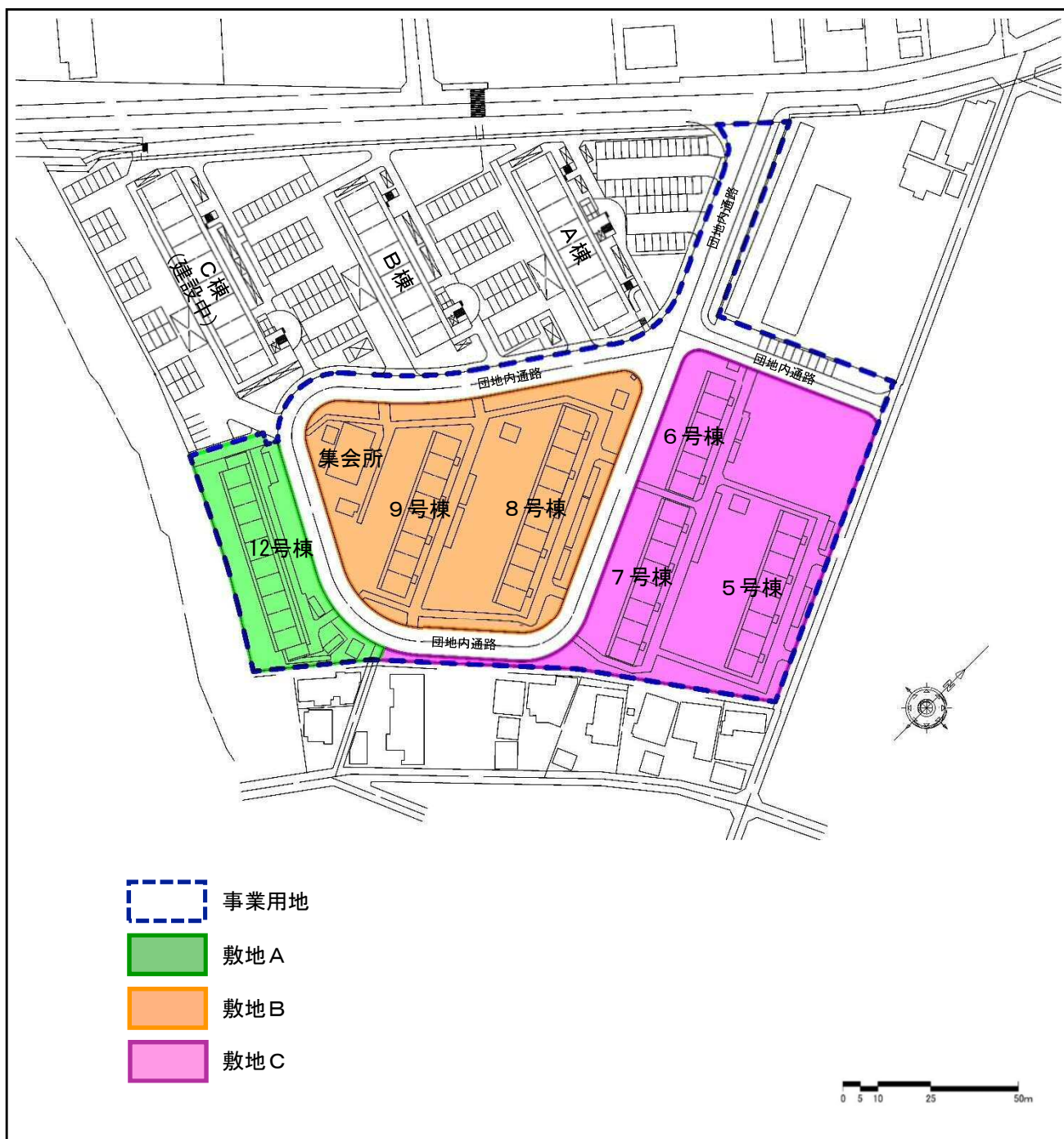
別紙-2 事業用地付近見取図



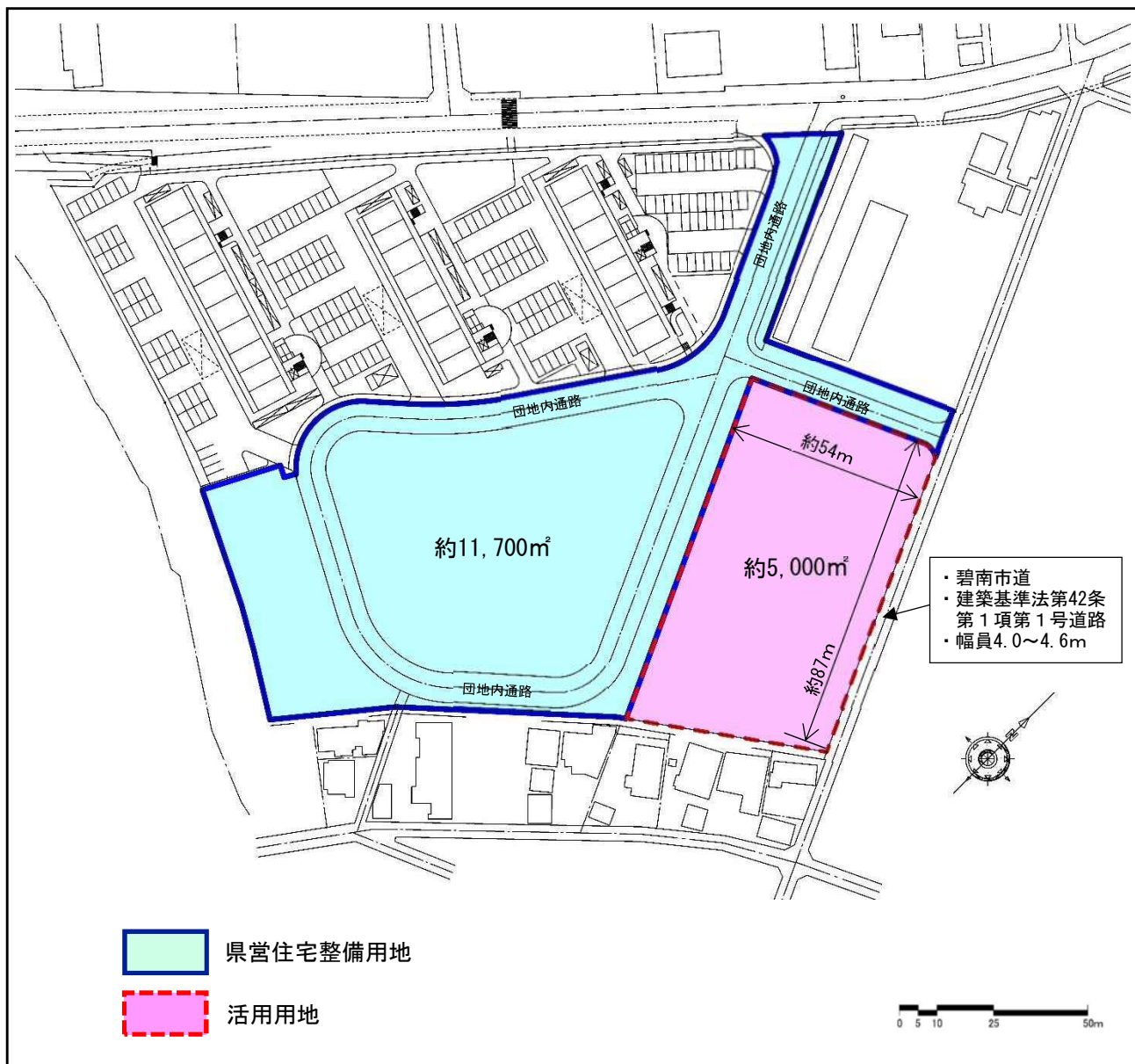
別紙－3 事業用地現況図



別紙－4 敷地設定図



# 別紙－5 土地利用計画図（案）

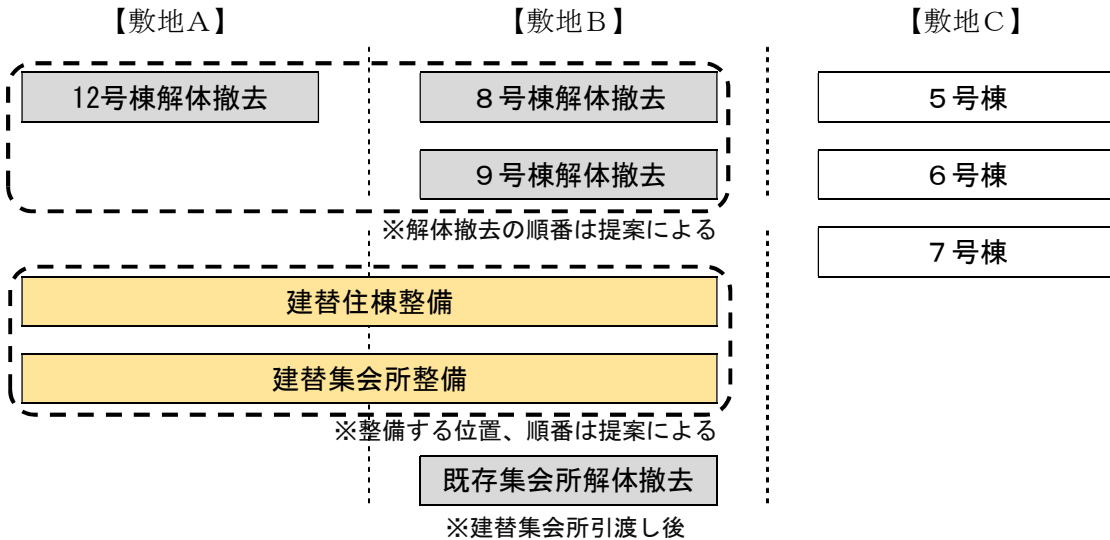


## 別紙－6 入居者移転計画（基本手順）

本計画は入居者の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。

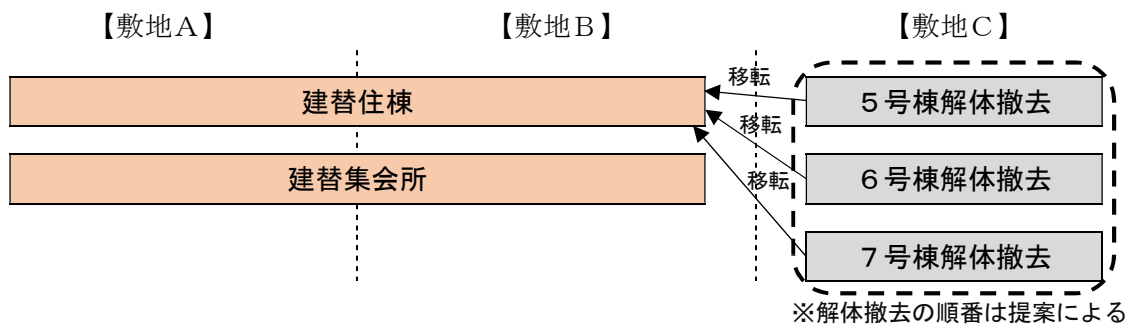
### 1 第1期 既存住棟の解体撤去＋建替住棟及び建替集会所の整備＋既存集会所の解体撤去

敷地Aにて12号棟、敷地Bにて8、9号棟の解体撤去を行い、敷地A・Bに建替住棟及び建替集会所の整備を行う。建替集会所を県に部分引渡しした後、既存集会所の解体撤去を行う。



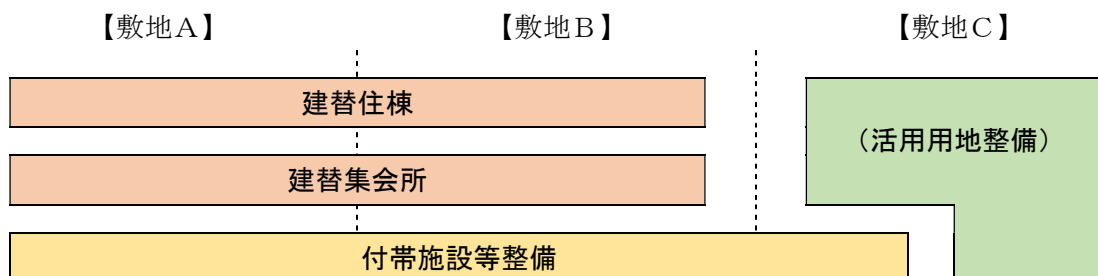
### 2 第2期 既存住棟の解体撤去

既存住棟（5～7号棟）の入居者の建替住棟への移転（本事業範囲外）完了後、これらの住棟の解体撤去を行う。



### 3 第3期 付帯施設等の整備（＋活用用地の整備）

敷地A及び敷地Bの全部、活用用地を除いた敷地Cの一部を含めた県営住宅整備用地にて付帯施設等の整備を行い、県営住宅整備用地全体の引渡しを行う。





## 別紙－８ 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) 住生活基本法（平成18年法律第61号）
- (3) 公営住宅法（昭和26年法律第193号）
- (4) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- (5) 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- (6) 建築士法（昭和25年法律第202号）
- (7) 建設業法（昭和24年法律第100号）
- (8) 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）
- (9) 水道法（昭和32年法律第177号）
- (10) 下水道法（昭和33年法律第79号）
- (11) ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- (12) 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- (13) 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）
- (14) 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）
- (15) 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）
- (16) 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）
- (17) 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）
- (18) 消防法（昭和23年法律第186号）
- (19) 振動規制法（昭和51年法律第64号）
- (20) 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）
- (21) 騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- (22) 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）
- (23) 電波法（昭和25年法律第131号）
- (24) 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）
- (25) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）
- (26) 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- (27) 個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- (28) 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）
- (29) 屋外広告物法（昭和24年法律第189号）
- (30) 土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）
- (31) 道路法（昭和27年法律第180号）
- (32) 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）
- (33) 都市公園法（昭和31年法律第79号）
- (34) 景観法（平成16年法律第110号）
- (35) 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成25年法律第65号）
- (36) 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77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) 愛知県住生活基本計画2025（平成29年3月策定）
- (16) 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 碧南市の条例等

- (1) 碧南市文化財保護条例（平成4年3月12日条例第11号）
- (2) 碧南市下水道条例（平成7年12月22日条例第43号）
- (3) 碧南市個人情報保護条例（平成12年12月25日条例第29号）
- (4) 碧南市水道事業給水条例（平成5年3月11日条例第11号）
- (5) 碧南市暴力団排除条例（平成24年9月28日条例第17号）
- (6) 碧南市総合計画（平成22年3月）
- (7) 碧南市都市計画マスタープラン（平成22年3月）
- (8) 碧南市住生活基本計画（平成23年3月）
- (9) 碧南市緑の基本計画（平成22年3月）
- (10) 碧南市環境基本計画（平成26年3月）
- (11) 碧南市子ども・子育て支援事業計画（平成27年3月）
- (12) 碧南市景色づくり基本計画（平成19年3月）
- (13) 碧南市開発・建築事業指導要綱（平成9年4月）
- (14) 碧南市開発・建築事業指導基準（平成9年4月）
- (15) 碧南市緊急通報システム運営事業実施規程（平成15年3月）
- (16) 碧南市給水装置工事施行基準（平成25年4月）