

入札説明書等の主な変更箇所一覧

入札説明書

No	該当箇所							変更前	変更後
	頁	数	(数)	カナ	(カナ)	英字	(英字)		
1								【民間施設等】：付帯事業として用地活用企業が整備する <u>民間住宅又は民間施設</u> 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 <u>住宅（共同住宅、下宿、寄宿舎を含む。）及び生活支援施設等（添付資料09に示す施設とする。）</u> をいいます。
2							用語の定義	【 <u>参加者名簿</u> 】：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。	【 <u>H30・31参加者名簿</u> 】：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。 【 <u>R02・03参加者名簿</u> 】：令和2年度及び令和3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。
3	1	1						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6月17日（ <u>令和元年10月4日</u> 付けで一部変更）に特定事業として選定した「愛知県営鷺塚住宅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。	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6月17日（ <u>令和2年3月5日</u> 付けで一部変更）に特定事業として選定した「愛知県営鷺塚住宅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。
4	3	2	(1)	オ	(エ)			<u>金 991,327,700 円</u> （消費税及び地方消費税相当額含む。）	<u>金 1,039,465,700 円</u> （消費税及び地方消費税相当額含む。）
5	3	2	(1)	カ	(ア)			<u>令和2年3月</u> （愛知県議会における本事業契約に係る議案の議決後。）	<u>令和2年7月</u> （愛知県議会における本事業契約に係る議案の議決後。）
6	3	2	(1)	カ	(イ)			本事業のうち、建替住棟等の整備、所有権移転及び引渡し、既存住棟等の解体撤去が完了するまでの期間は、 <u>令和2年3月</u> から <u>令和5年9月</u> までとします。	本事業のうち、建替住棟等の整備、所有権移転及び引渡し、既存住棟等の解体撤去が完了するまでの期間は、 <u>令和2年7月</u> から <u>令和6年1月</u> までとします。
7	3	2	(1)	キ	(ア)	a		県営住宅整備業務費について、 <u>令和元年度以降、毎年度1回、各年度末</u> の出来高部分に相当する費用の10分の9以内の額を支払います。	県営住宅整備業務費について、 <u>令和2年度以降、各年度末の他、各年度内において2回を上限とし、その</u> 出来高部分に相当する費用の10分の9以内の額を支払います。
8	3	2	(1)	キ	(ア)	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（d）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 <u>及び</u> 実施設計 （b）設計住宅性能評価 <u>及び</u> 建設住宅性能評価の取得 （c）建替住棟の整備 （d）建替集会所の整備	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（e）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。 <u>ただし、（e）については、一団の業務を対象とします。</u> （a）建替住棟等の基本設計 <u>業務又は</u> 実施設計 <u>業務</u> （b）設計住宅性能評価 <u>又は</u> 建設住宅性能評価の取得 <u>業務</u> （c）建替住棟の整備 <u>に関する業務</u> （d）建替集会所の整備 <u>に関する業務</u> <u>（e）既存住棟等の解体撤去に関する業務</u>

9	5	3	(2)				<p>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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>スケジュール (予定)</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>令和元年10月8日</u></td> <td>入札公告、入札説明書等の公表</td> </tr> <tr> <td><u>令和元年10月8日～10月18日</u></td> <td>入札説明書等に関する質問の受付</td> </tr> <tr> <td><u>令和元年10月11日</u></td> <td>現地見学会</td> </tr> <tr> <td><u>令和元年11月1日</u></td> <td>入札説明書等に関する質問回答の公表</td> </tr> <tr> <td><u>令和元年11月1日～11月8日</u></td> <td>参加書類の受付</td> </tr> <tr> <td><u>令和元年12月6日</u></td> <td>入札書類の受付</td> </tr> <tr> <td><u>令和2年1月</u></td> <td>落札者の決定及び公表</td> </tr> <tr> <td></td> <td>特定事業者との特定事業仮契約の締結</td> </tr> <tr> <td><u>令和2年3月</u></td> <td>特定事業者との特定事業契約の締結</td> </tr> </tbody> </table>	スケジュール (予定)	内容	<u>令和元年10月8日</u>	入札公告、入札説明書等の公表	<u>令和元年10月8日～10月18日</u>	入札説明書等に関する質問の受付	<u>令和元年10月11日</u>	現地見学会	<u>令和元年11月1日</u>	入札説明書等に関する質問回答の公表	<u>令和元年11月1日～11月8日</u>	参加書類の受付	<u>令和元年12月6日</u>	入札書類の受付	<u>令和2年1月</u>	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	<u>令和2年3月</u>	特定事業者との特定事業契約の締結	<p>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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>スケジュール (予定)</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>令和2年3月9日</u></td> <td>入札公告、入札説明書等の公表</td> </tr> <tr> <td><u>令和2年3月9日～3月23日</u></td> <td>入札説明書等に関する質問の受付</td> </tr> <tr> <td><u>令和2年3月16日</u></td> <td>現地説明会</td> </tr> <tr> <td><u>令和2年4月6日</u></td> <td>入札説明書等に関する質問回答の公表</td> </tr> <tr> <td><u>令和2年4月9日～4月13日</u></td> <td>参加書類の受付</td> </tr> <tr> <td><u>令和2年5月12日</u></td> <td>入札書類の受付</td> </tr> <tr> <td><u>令和2年6月</u></td> <td>落札者の決定及び公表</td> </tr> <tr> <td></td> <td>特定事業者との特定事業仮契約の締結</td> </tr> <tr> <td><u>令和2年7月</u></td> <td>特定事業者との特定事業契約の締結</td> </tr> </tbody> </table>	スケジュール (予定)	内容	<u>令和2年3月9日</u>	入札公告、入札説明書等の公表	<u>令和2年3月9日～3月23日</u>	入札説明書等に関する質問の受付	<u>令和2年3月16日</u>	現地説明会	<u>令和2年4月6日</u>	入札説明書等に関する質問回答の公表	<u>令和2年4月9日～4月13日</u>	参加書類の受付	<u>令和2年5月12日</u>	入札書類の受付	<u>令和2年6月</u>	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	<u>令和2年7月</u>	特定事業者との特定事業契約の締結
							スケジュール (予定)	内容																																								
<u>令和元年10月8日</u>	入札公告、入札説明書等の公表																																															
<u>令和元年10月8日～10月18日</u>	入札説明書等に関する質問の受付																																															
<u>令和元年10月11日</u>	現地見学会																																															
<u>令和元年11月1日</u>	入札説明書等に関する質問回答の公表																																															
<u>令和元年11月1日～11月8日</u>	参加書類の受付																																															
<u>令和元年12月6日</u>	入札書類の受付																																															
<u>令和2年1月</u>	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																																															
<u>令和2年3月</u>	特定事業者との特定事業契約の締結																																															
スケジュール (予定)	内容																																															
<u>令和2年3月9日</u>	入札公告、入札説明書等の公表																																															
<u>令和2年3月9日～3月23日</u>	入札説明書等に関する質問の受付																																															
<u>令和2年3月16日</u>	現地説明会																																															
<u>令和2年4月6日</u>	入札説明書等に関する質問回答の公表																																															
<u>令和2年4月9日～4月13日</u>	参加書類の受付																																															
<u>令和2年5月12日</u>	入札書類の受付																																															
<u>令和2年6月</u>	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																																															
<u>令和2年7月</u>	特定事業者との特定事業契約の締結																																															
10	7	3	(4)				<p>(4) 応募グループ及び構成員の参加要件・資格要件</p> <p>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<u>とおりとします。</u></p>	<p>(4) 応募グループ及び構成員の参加要件・資格要件等</p> <p>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<u>アのとおりとします。ただし、県営住宅整備業務の構成員については、アに加えてイの要件についても満たすこととします。なお、参加書類受付日から落札者の決定前までに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。</u></p> <p><u>また、構成員は、本事業に関する業務（事業計画策定業務、県営住宅整備業務及び用地活用業務）のうち複数の業務を実施できるものとします。</u></p> <p><u>なお、構成員の変更の取扱いについてはウのとおりとします。</u></p>																																								
11	7	3	(4)	ア	(カ)		<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 株式会社地域経済研究所 株式会社地域計画建築研究所 北口・繁松法律事務所 	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 株式会社地域経済研究所 株式会社地域計画建築研究所 北口・繁松法律事務所 <p><u>また、令和2年度における本事業のアドバイザー業務に関わっている法人は、決定次第、ウェブページ上に公表します。</u></p>																																								
12	8	3	(4)	イ			<p>イ 構成員の資格要件</p> <p>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。</p> <p>なお、<u>複数の要件を満たす者</u>は当該複数の業務を実施できるものとします。</p>	<p>イ <u>県営住宅整備業務</u>の構成員の資格要件</p> <p><u>県営住宅整備業務</u>の構成員は、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。</p> <p>なお、<u>次の(ア)から(ウ)までの要件を複数満たす者</u>は当該複数の業務を実施できるものとします。</p>																																								
13	8	3	(4)	イ	(ア)		<p>a 参加者名簿に登録されていること。</p> <p>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。</p>	<p>a <u>R02・03</u>参加者名簿に登録されていること。</p> <p>b <u>R02・03</u>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。</p>																																								
13	9	3	(4)	イ	(イ)	a	(a)	<p>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<u>920点以上</u>であること。</p>	<p><u>H30・31</u>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<u>730点以上</u>であること。</p>																																							

14	9	3	(4)	イ	(イ)	b	<p>建設業務に当たる企業は、次の <u>(a) から (h) まで</u> の要件を満たしていること。 <u>但し、a の要件を満たす企業は (d) の要件を除外することができる。</u></p> <p>(追加)</p> <p><u>(a)</u> 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。</p> <p><u>(b)</u> 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。</p> <p><u>(c)</u> 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。</p> <p>① 鉄筋コンクリート造の建築物の新築又は増築工事</p> <p>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</p> <p><u>(d)</u> 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。</p> <p><u>(e)</u> 配置する監理技術者は、過去15年間に <u>(c)</u> 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。</p> <p><u>(f)</u> 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。</p> <p><u>(g)</u> 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、<u>(a)、(b) 及び (d)</u> については「建築工事業」を「電気工事業」と、<u>(c)</u> 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。</p> <p><u>(h)</u> 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、<u>(a)、(b) 及び (d)</u> については「建築工事業」を「管工事業」と、<u>(c)</u> 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。</p>	<p>建設業務に当たる企業は、次の <u>(a) から (i) まで</u> の要件を満たしていること。</p> <p><u>(a)</u> <u>H30・31参加者名簿において認定された建築工事業の総合点数が730点以上であること。</u></p> <p><u>(b)</u> <u>R02・03参加者名簿に登録されていること。また、R02・03参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。</u></p> <p><u>(c)</u> 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。</p> <p><u>(d)</u> 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。</p> <p>① 鉄筋コンクリート造の建築物の新築又は増築工事</p> <p>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</p> <p><u>(e)</u> 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。</p> <p><u>(f)</u> 配置する監理技術者は、過去15年間に <u>(d)</u> 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。</p> <p><u>(g)</u> 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。</p> <p><u>(h)</u> 電気工事に従事する企業が参加するときは、<u>H30・31参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。この場合において、(a) は適用せず、(b)、(c) 及び (e) については「建築工事業」を「電気工事業」と、(d) 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。</u></p> <p><u>(i)</u> 管工事に従事する企業が参加するときは、<u>H30・31参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。この場合において、(a) は適用せず、(b)、(c) 及び (e) については「建築工事業」を「管工事業」と、(d) 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。</u></p>
15	10	3	(4)	イ	(ウ)		<p>a 参加者名簿に登録されていること。</p> <p>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。</p>	<p>a <u>R02・03参加者名簿に登録されていること。</u></p> <p>b <u>R02・03参加者名簿において、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。</u></p>
16	15	3	(6)	エ	(ア)		<u>令和元年12月下旬</u> （予定）	<u>令和2年5月下旬</u> （予定）
17	22	9	(2)				<p>P F I 法第12条の規定により、この入札による契約は愛知県議会（<u>令和2年2月</u>定例議会予定）の議決を要するため、県と落札者（特定事業者）は、落札者決定後速やかに特定事業仮契約を締結し、愛知県議会の議決を経た後に特定事業契約を締結します。</p> <p>議会の議決を得るまでの間に、落札者が愛知県建設工事等指名停止取扱要領の別表第1、別表第2及び別表第3の各号に掲げる措置要件のいずれかに該当することが明らかになった場合又は「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」に掲げる排除措置の対象となる法人等のいずれかに該当することが明らかになった場合は、仮契約を解除し、本契約を締結しないことがあります。この場合、愛知県は一切の損害賠償の責を負いません。</p>	<p>P F I 法第12条の規定により、この入札による契約は愛知県議会（<u>令和2年6月</u>定例議会予定）の議決を要するため、県と落札者（特定事業者）は、落札者決定後速やかに特定事業仮契約を締結し、愛知県議会の議決を経た後に特定事業契約を締結します。</p> <p>議会の議決を得るまでの間に、落札者が愛知県建設工事等指名停止取扱要領の別表第1、別表第2及び別表第3の各号に掲げる措置要件のいずれかに該当することが明らかになった場合又は「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」に掲げる排除措置の対象となる法人等のいずれかに該当することが明らかになった場合は、仮契約を解除し、本契約を締結しないことがあります。この場合、愛知県は一切の損害賠償の責を負いません。</p> <p><u>なお、この入札は、令和2年2月定例愛知県議会の議決により当初予算が成立しない場合は取りやめます。</u></p>

様式集

No	該当箇所							変更前	変更後
	頁	数	(数)	カナ	(カナ)	英字	(英字)		
1	3	3	(1)	オ				<p>・各様式の代表企業及び構成員の「所在地」、「商号又は名称」及び「代表者氏名」については、それぞれ平成 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における「所在地」、「商号又は名称」及び「代表者職氏名」を記載してください。</p>	<p>・各様式の代表企業及び構成員の「所在地」、「商号又は名称」及び「代表者氏名」については、それぞれ令和 2 年度及び令和 3 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における「所在地」、「商号又は名称」及び「代表者職氏名」を記載してください。</p>

要求水準書

No	該当箇所							変更前	変更後												
	頁	数	(数)	カナ	(カナ)	英字	(英字)														
1	4	2	(2)	イ				<ul style="list-style-type: none"> 添付資料 01：事業用地付近見取図 添付資料 02：事業用地現況図 添付資料 03：敷地設定図 添付資料 04：土地利用計画図（案） 添付資料 05：入居者移転計画（基本手順） 添付資料 06：建替集会所平面図 添付資料 07：事業用地インフラ関係現況図（参考） 添付資料 08：土地の利用履歴等調査概要 	<ul style="list-style-type: none"> 添付資料 01：事業用地付近見取図 添付資料 02：事業用地現況図 添付資料 03：敷地設定図 添付資料 04：土地利用計画図（案） 添付資料 05：入居者移転計画（基本手順） 添付資料 06：建替集会所平面図 添付資料 07：事業用地インフラ関係現況図（参考） 添付資料 08：土地の利用履歴等調査概要 添付資料 09：生活支援施設等一覧 添付資料 10：外壁アスベスト調査報告書 												
2	10	4	(2)	ア	(ア)			<table border="1"> <tr> <td>住戸タイプ</td> <td>2DK</td> <td>3DK</td> </tr> <tr> <td>住戸数</td> <td>24戸から29戸</td> <td>19戸から24戸</td> </tr> </table>	住戸タイプ	2DK	3DK	住戸数	24戸から29戸	19戸から24戸	<table border="1"> <tr> <td>住戸タイプ</td> <td>2DK</td> <td>3DK</td> </tr> <tr> <td>住戸数</td> <td>18戸から27戸</td> <td>21戸から30戸</td> </tr> </table>	住戸タイプ	2DK	3DK	住戸数	18戸から27戸	21戸から30戸
住戸タイプ	2DK	3DK																			
住戸数	24戸から29戸	19戸から24戸																			
住戸タイプ	2DK	3DK																			
住戸数	18戸から27戸	21戸から30戸																			
3	12	4	(2)	ウ	(キ)			<p>(キ) ごみ置場</p> <ul style="list-style-type: none"> 建替住棟と分離させ、碧南市及び自治会と調整し、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。 	<p>(キ) ごみ置場及び資源回収用ごみステーション</p> <ul style="list-style-type: none"> 建替住棟と分離させ、碧南市及び自治会と調整し、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。 <p>・資源回収用ごみステーションを上記に準じて設けること。</p>												
4	13	4	(3)	カ				<p>県が事前に実施した調査の結果、住戸内台所壁の石綿板、配管継手部ガスケット、物置屋根の波形スレート、ベランダ隔て板及び目隠しの石綿板、各棟屋根のアスファルトルーフィングについては、採取が困難またはアスベスト含有がほぼ確実であると判断できることから採取・分析は行わず「アスベスト含有みなし」とする。</p> <p>その他の部位に使用されている材料を含め、既存住棟等について、設計図書や現地の確認、必要な分析を実施し、アスベスト含有材の使用部位の把握を行なうこと。</p>	<p>県が事前に実施した調査の結果、住戸内台所壁の石綿板、配管継手部ガスケット、物置屋根の波形スレート、ベランダ隔て板及び目隠しの石綿板、各棟屋根のアスファルトルーフィングについては、採取が困難またはアスベスト含有がほぼ確実であると判断できることから採取・分析は行わず「アスベスト含有みなし」とする。</p> <p>その他の部位に使用されている材料を含め、既存住棟等について、設計図書や現地の確認、必要な分析を実施し、アスベスト含有材の使用部位の把握を行うこと。</p> <p>なお、5号棟～9号棟、12号棟、集会所、いこいの家、ポンプ室（2棟）の外壁仕上塗材分析調査の結果では、アスベストの含有は認められなかった。</p>												

5	19	5	(1)	ア	<ul style="list-style-type: none"> ・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。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。 ・活用用地に設置する駐車場やその出入口の位置については、整備前に地域住民と十分に協議し、合意形成を図ること。また、活用用地に整備する施設への車両の進入路については、適切な安全対策を講じること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。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。 ・<u>活用用地に整備する施設の用途は、住宅（共同住宅、下宿、寄宿舎を含む。）又は生活支援施設等に限る。（生活支援施設等とは「添付資料09：生活支援施設等一覧」に示す施設とする。）</u> ・活用用地に設置する駐車場やその出入口の位置については、整備前に地域住民と十分に協議し、合意形成を図ること。また、活用用地に整備する施設への車両の進入路については、適切な安全対策を講じること。
---	----	---	-----	---	---	---

特定事業契約書（案）

No	該当箇所					変更前	変更後																		
	頁	章	条	項	(数)																				
1	3	1	1	1	(19)	「民間施設等」とは、付帯事業として用地活用企業が整備する <u>良質な民間住宅や地域の求める施設等</u> をいう。	「民間施設等」とは、付帯事業として用地活用企業が整備する <u>住宅（共同住宅、下宿、寄宿舎を含む。）又は店舗（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3第二号から第五号までに該当するものに限る。）</u> をいう。																		
2	12	5	17	6		特定事業者は、別紙5記載の事業日程に従い建替住棟等を完成させ、建替住棟等の所有権移転・引渡しの日に建替住棟等を県に引き渡し、別紙5記載の事業日程に従い既存住棟等を解体撤去し、事業用地を県に返還するものとする。県は、それらの引渡し等を受けた後、0（建替住棟等の整備に係る対価の支払い）の規定に従い支払いを行うものとする。	特定事業者は、別紙5記載の事業日程に従い建替住棟等を完成させ、建替住棟等の所有権移転・引渡しの日に建替住棟等を県に引き渡し、 <u>（建替集会所については、その所有権移転・引渡しの日に県に引き渡すものとする。）</u> 、別紙5記載の事業日程に従い既存住棟等を解体撤去し、事業用地を県に返還するものとする。県は、それらの引渡し等を受けた後、0（建替住棟等の整備に係る対価の支払い）の規定に従い支払いを行うものとする。																		
3	12	5	18			<p>1 （略）</p> <p>2 特定事業者は、別途県との間の協議により定める期限までに<u>週</u>間工程表を作成し、県に提出するものとする。<u>週</u>間工程表の提出後に修正が必要となった場合、特定事業者は、適宜これを修正し、遅滞なく修正後の<u>週</u>間工程表を県に提出するものとする。</p> <p>3 特定事業者は、本件工事の全体工程表及び<u>週</u>間工程表記載の日程に従い工事を遂行するものとする。</p>	<p>1 （略）</p> <p>2 特定事業者は、別途県との間の協議により定める期限までに<u>月</u>間工程表を作成し、県に提出するものとする。<u>月</u>間工程表の提出後に修正が必要となった場合、特定事業者は、適宜これを修正し、遅滞なく修正後の月間工程表を県に提出するものとする。</p> <p>3 特定事業者は、本件工事の全体工程表及び<u>月</u>間工程表記載の日程に従い工事を遂行するものとする。</p>																		
4	17	6	32			<p>建替住棟等の整備に係る対価は、金 円（消費税、地方消費税相当額別途）とし、その内訳は以下のとおりとする。</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">建替住棟等整備費</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">金</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">円</td> </tr> <tr> <td>既存住棟等解体撤去費</td> <td style="text-align: center;">金</td> <td style="text-align: center;">円</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">（いずれも消費税、地方消費税相当額別途）</td> </tr> </table> <p>2 県は、前項の建替住棟等の整備に係る対価のうち、第34条（対価の一部支払）により一部支払をした費用を除いた部分を、特定事業者から県の定める様式による請求書の提出を受けた日から30日以内に特定事業者を支払うものとする。なお、<u>当該支払額のうち、第34条（対価の一部支払）による一部支払をした際の支払留保分については、各支払留保分が発生した一部支払の出来形確認終了時を基準とする別紙6記載の物価変動率による調整を行い、その余の部分について、建替住棟等整備費については、別紙5記載の建替住棟等の所有権移転・引渡し日を基準とした別紙6記載の物価変動率で調整するものとし、また、既存住棟等解体撤去費については、別紙5記載の既存</u></p>	建替住棟等整備費	金	円	既存住棟等解体撤去費	金	円	（いずれも消費税、地方消費税相当額別途）			<p>建替住棟等の整備に係る対価は、金 円（消費税、地方消費税相当額別途）とし、その内訳は以下のとおりとする。<u>ただし、次項の定めるところにより対価の調整がなされた場合には、当該調整がなされた金額とする。</u></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">建替住棟等整備費</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">金</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">円</td> </tr> <tr> <td>既存住棟等解体撤去費</td> <td style="text-align: center;">金</td> <td style="text-align: center;">円</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">（いずれも消費税、地方消費税相当額別途）</td> </tr> </table> <p>2 県は、前項の建替住棟等の整備に係る対価のうち、第34条（対価の一部支払）により一部支払をした費用を除いた部分を、特定事業者から県の定める様式による請求書の提出を受けた日から30日以内に特定事業者を支払うものとする。なお、<u>前項記載の対価については、別紙6の定めるところに従い、調整するものとする。</u></p> <p>3 前項の支払いは、代表企業の指定する銀行預金口座に振り込み送金する方法により支払うものとする。</p>	建替住棟等整備費	金	円	既存住棟等解体撤去費	金	円	（いずれも消費税、地方消費税相当額別途）		
建替住棟等整備費	金	円																							
既存住棟等解体撤去費	金	円																							
（いずれも消費税、地方消費税相当額別途）																									
建替住棟等整備費	金	円																							
既存住棟等解体撤去費	金	円																							
（いずれも消費税、地方消費税相当額別途）																									

					<p>住棟等の各敷地の解体撤去完了日を基準とした別紙6記載の物価変動率で調整するものとする。</p> <p>3 前項にかかわらず、県は、(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の業務に係る費用、(c) 建替住棟等の引渡しが部分的に行われる場合の部分引渡しに相当する費用については、(a) から (c) の各引渡し時に第34条(対価の一部支払)により一部支払をした費用を除いた残額を特定事業者に一括して支払うものとする。</p> <p>4 前二項の支払いは、代表企業の指定する銀行預金口座に振り込み送金する方法により支払うものとする。</p>	
5	17	6	34	<p>特定事業者は、特定事業の完了前に、建替住棟等の整備に係る対価のうち、<u>請求する年度末において完了している業務に係る費用と、継続中の業務の出来形部分に相応する費用</u>の10分の9以内の額(対価の一部支払後の残額は支払留保分とする。)について、一部支払を請求することができる。 なお、出来形部分に相応する費用については、別紙6記載の物価変動率で調整するものとする。ただし、<u>この請求は、当該年度末に限る。</u></p> <p>(中略)</p> <p>5 特定事業者は、第3項の規定による<u>県の確認</u>があったときは、対価の一部支払を請求することができる。この場合においては、県は、当該請求を受けた日から30日以内に一部支払金を支払わなければならない。</p> <p>(以下略)</p>	<p>特定事業者は、特定事業の完了前に、建替住棟等の整備に係る対価のうち、<u>請求時の出来形に相応する費用(以下「出来形部分」という。)</u>の10分の9以内の額(対価の一部支払後の残額は支払留保分とする。)について、一部支払を請求することができる。ただし、<u>当該請求時までに次の各号に掲げる業務の引渡しが完了している場合は、当該業務に係る費用については、その全額を請求することができることとする。また、特定事業者は、この請求を必ず各年度末に行うものとし、そのほか各年度内において2回を上限とし行うことができるものとする。</u></p> <p><u>(1) 建替住棟等の基本設計業務又は実施設計業務</u></p> <p><u>(2) 設計住宅性能評価又は建設住宅性能評価の取得業務</u></p> <p><u>(3) 建替住棟の整備に関する業務(前2号を除く。)</u></p> <p><u>(4) 建替集会所の整備に関する業務</u></p> <p><u>(5) 既存住棟等の解体撤去に関する業務(一団の業務を対象とする。)</u></p> <p>(中略)</p> <p>5 特定事業者は、第3項<u>第1文</u>の規定による<u>通知</u>があったときは、対価の一部支払を請求することができる。この場合においては、県は、当該請求を受けた日から30日以内に一部支払金を支払わなければならない。</p> <p>(以下略)</p>	
6	19	6	37	<p>特定事業者は、前項の瑕疵修補及び損害賠償債務の履行に備えて、別紙5記載の建替住棟等の<u>建設工事期間の初日</u>の前日までに、建替住棟等のすべての住戸について、「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)に基づく「住宅建設瑕疵担保保証金」を同法の規定に基づき供託することを約するか、又は同法に基づく「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」を締結しなければならない。なお、特定事業者は、県に対し、別紙5記載の建替住棟等の<u>建設工事期間の初日</u>の前日までに、「住宅建設瑕疵担保保証金」を供託する場合は供託所の所在地、名称、建設瑕疵負担割合等を記載した説明書を提出し、「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」を締結する場合は保険証書の原本を提示した上で、原本に基づき正写したことに相違ない旨を記載したその写しを提出して、それぞれその履行について報告しなければならない。</p>	<p>特定事業者は、前項の瑕疵修補及び損害賠償債務の履行に備えて、別紙5記載の建替住棟等の<u>所有権移転・引渡しの日</u>の前日までに、建替住棟等のすべての住戸について、「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)に基づく「住宅建設瑕疵担保保証金」を同法の規定に基づき供託することを約するか、又は同法に基づく「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」を締結しなければならない。なお、特定事業者は、県に対し、別紙5記載の建替住棟等の<u>所有権移転・引渡しの日</u>の前日までに、「住宅建設瑕疵担保保証金」を供託する場合は供託所の所在地、名称、建設瑕疵負担割合等を記載した説明書を提出し、「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」を締結する場合は保険証書の原本を提示した上で、原本に基づき正写したことに相違ない旨を記載したその写しを提出して、それぞれその履行について報告しなければならない。</p>	
7	32		別紙2 (1) イ (エ)	<p>(エ) その他<u>県営住宅整備業務の実施に必要な業務</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>(追加)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<p>(エ) その他<u>の業務</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p><u>・事業用地の確定測量・分筆登記</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 	

8	37	別紙6 1	<p>別紙6 物価変動率による調整</p> <p>① 対象となる価格</p> <p><u>県営住宅整備費（いずれも消費税相当額を除く）</u></p> <p><u>ただし、物価変動率*1が±1.5%を超える場合に限って、±1.5%を超える額について整備費等を見直す。</u></p> <p><u>なお、提案時の県営住宅整備費に対する物価変動率の調整については、出来形確認時に、それぞれ出来形相当分に対して行うこととする。</u></p> <p>*1：物価変動率=$\alpha - 1$</p> <p><u>(出来形確認終了時の1ヶ月前に数値の確定している直近12か月の建設工事費デフレーター*2の平均値)</u> <u>(平成30年12月から平成31年3月の建設工事費デフレーターの平均値)</u></p> <p>*2：建設工事費デフレーター：国土交通省総合政策局情報管理部建設調査統計課「建設工事費デフレーター（住宅建築・非木造）」</p>	<p>別紙6 物価変動率による<u>対価の調整方法</u></p> <p>1 対象となる<u>対価及び調整時期</u></p> <p><u>対象となる対価は、建替住棟等の整備に係る対価（消費税、地方消費税相当額を除く。）のうち、既存住棟等の解体撤去工事に係る費用及び建替住棟等の建設工事に係る費用（以下「対象費用」という。）とする。当該費用について、県が下記2に規定する計算式により調整する。なお、物価変動率*1が±0.015を超える場合に限って、±0.015を超える額について対価を調整することとする。</u></p> <p>*1：物価変動率=$\alpha - 1$</p> <p>$\alpha = \frac{\text{（各調整時期における指定期間*2の建設工事費デフレーター*3の平均値）}}{\text{（令和元年9月から令和元年12月までの建設工事費デフレーターの平均値）}}$</p> <p>*2：各調整時期における指定期間は下表のとおりとする。なお、指定期間内の各月の建設工事費デフレーターの値は、下表の基準日にて確定するものとする。</p> <table border="1" data-bbox="1813 726 2733 1003"> <thead> <tr> <th>調整時期</th> <th>指定期間</th> <th>基準日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>① 令和2年度末</td> <td>令和2年1月から令和2年12月まで</td> <td>令和3年3月20日</td> </tr> <tr> <td>② 令和3年度末</td> <td>令和3年1月から令和3年12月まで</td> <td>令和4年3月20日</td> </tr> <tr> <td>③ 令和4年度末</td> <td>令和4年1月から令和4年12月まで</td> <td>令和5年3月20日</td> </tr> <tr> <td>④ 令和6年1月末 (特定事業完了時)</td> <td>令和5年1月から令和5年10月まで</td> <td>令和6年1月20日</td> </tr> </tbody> </table> <p>*3：建設工事費デフレーター：国土交通省総合政策局情報管理部建設調査統計課「建設工事費デフレーター（住宅建築・非木造）」</p>	調整時期	指定期間	基準日	① 令和2年度末	令和2年1月から令和2年12月まで	令和3年3月20日	② 令和3年度末	令和3年1月から令和3年12月まで	令和4年3月20日	③ 令和4年度末	令和4年1月から令和4年12月まで	令和5年3月20日	④ 令和6年1月末 (特定事業完了時)	令和5年1月から令和5年10月まで	令和6年1月20日
調整時期	指定期間	基準日																	
① 令和2年度末	令和2年1月から令和2年12月まで	令和3年3月20日																	
② 令和3年度末	令和3年1月から令和3年12月まで	令和4年3月20日																	
③ 令和4年度末	令和4年1月から令和4年12月まで	令和5年3月20日																	
④ 令和6年1月末 (特定事業完了時)	令和5年1月から令和5年10月まで	令和6年1月20日																	
9	37	別紙6 2	<p>② 計算式</p> <p>物価変動率>0.015のとき</p> <p><u>出来形確認終了時の整備費等 = (提案時の県営住宅整備費のうち出来形相当分) × (1 + (物価変動率) - 0.015)</u></p> <p>物価変動率<-0.015のとき</p> <p><u>出来形確認終了時の整備費等 = (提案時の県営住宅整備費のうち出来形相当分) × (1 + (物価変動率) + 0.015)</u></p> <p>なお、物価変動率については端数処理を行わず、<u>出来形確認終了時の整備費等</u>については1円未満を切り捨てることとする。</p>	<p>2 計算式</p> <p>物価変動率>0.015のとき</p> <p><u>調整後の調整対象費用*4 = (調整対象費用) × (1 + (物価変動率) - 0.015)</u></p> <p>物価変動率<-0.015のとき</p> <p><u>調整後の調整対象費用*4 = (調整対象費用) × (1 + (物価変動率) + 0.015)</u></p> <p>*4：調整対象費用：各調整時期における出来形部分（調整時期②については、調整時期①の出来形確認終了時の出来形部分を除き、調整時期③については、調整時期②の出来形確認終了時の出来形部分を除き、調整時期④については、調整時期③の出来形確認終了時の出来形部分を除く。）内の対象費用をいう。</p> <p>なお、物価変動率については端数処理を行わず、<u>調整後の調整対象費用</u>については1円未満を切り捨てることとする。</p>															
10	37	別紙6 3	<p><u>(追加)</u></p>	<p>3 調整手続き等</p> <p><u>上記調整の手続きは、県が上記規定による調整後の調整対象費用の算出を行い、当該費用を特定事業者に通知するものとする。なお、当該通知は特定事業完了後、速やかに行うこととする。</u></p>															

11	38	別紙6 4	<p><u>③</u> その他</p> <p>県営住宅整備費については、特別な要因により建設期間内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、施設整備費が不適当となったときは、上記①、②の他、改定の申し入れをして協議することとする。</p> <p>なお、対価の一部支払を行う場合には、当該一部支払の額を査定するために行う出来形確認の結果、県が認めた出来形部分に相当する整備費等の額はその時点で確定するものとし、その後の一部支払時又は完工竣工確認時において上記①、②により整備費等の見直しの対象となる場合であっても、既に確定した整備費等の部分（出来形部分に相当する整備費等の額のうち一部支払されなかった留保分を含む）の再度の見直しは行わないものとする。</p>	<p><u>4</u> その他</p> <p>県及び特定事業者は、建替住棟等の整備に係る対価について、特別な要因により契約期間内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、対象費用が不適当となったときは、上記1、2の他、改定の申し入れをして協議することができる。</p>
----	----	----------	---	--