

愛知県営王ヶ崎住宅 P F I 方式整備事業

入札説明書

令和 7 年 9 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	特定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・資格要件等.....	7
	(5) 入札手続等.....	11
	(6) 資格、提案の審査及び特定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.....	16
	(8) 提出書類の取り扱い.....	16
4	特定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...	18
	(1) リスク分担の考え方.....	18
	(2) 要求する性能等.....	18
	(3) 特定事業者の責任の履行の確保に関する事項.....	18
	(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.....	18
5	その他事業に関する事項.....	19
	(1) 全体に関する事項.....	19
	(2) 土地に関する事項.....	19
	(3) 留意事項	19
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.....	19
	(1) 基本的な考え方.....	19
	(2) 本体事業の継続が困難となった場合の措置.....	19
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.....	20
	(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	20
	(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	20
	(3) その他の支援に関する事項.....	20
9	その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	20
	(1) 情報提供	20
	(2) 県議会の議決.....	20
	(3) 入札に伴う費用の負担.....	20
	(4) 使用言語及び通貨.....	20
	(5) 問合せ先	20
別紙	標準仕上げ表.....	21

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。
- 【特定事業者】 : 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で、本事業の実施に際して、県と特定事業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）の設立は認めません。
- 【事業用地】 : 県が所有する愛知県営王ヶ崎住宅の住棟（1号棟、2号棟、3号棟及び4号棟）が現に立地する場所で、要求水準書の添付資料 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。
- 【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住棟をいいます。
- 【建替集会所】 : 事業用地において特定事業者が新たに整備する集会所をいいます。
- 【建替住棟等】 : 建替住棟に加えて、建替集会所、敷地内通路、駐車場及び自転車置場等の総称をいいます。
- 【既存住棟等】 : 事業用地内に存する1号棟、2号棟、3号棟及び4号棟（合計160戸）、自転車置場、駐車場及びポンプ室等の総称をいいます。
- 【応募グループ】 : 施設の設計、建設及び工事監理の能力を有し、本事業に応募する者をいいます。
- 【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。
- 【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。
- 【入札参加者】 : 資格審査通過者のうち、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、愛知県建設工事関係入札者心得書、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）、様式集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、入札参加者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、本事業に関する特定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、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。
- 【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】 : 令和6年度及び令和7年度の愛知県建設局、都市・交通局及び建築局の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。

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7年6月12日に特定事業として選定した「愛知県営王ヶ崎住宅PFI方式整備事業」（以下「本事業」という。）を実施する特定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7年4月17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、別添資料の「愛知県営王ヶ崎住宅PFI方式整備事業要求水準書」（以下「要求水準書」という。）、「愛知県営王ヶ崎住宅PFI方式整備事業特定事業契約書（案）」（以下「特定事業契約書（案）」という。）、「愛知県営王ヶ崎住宅PFI方式整備事業落札者決定基準」（以下「落札者決定基準」という。）、「愛知県営王ヶ崎住宅PFI方式整備事業様式集」（以下「様式集」という。）は、本入札説明書と一体のものとしてします。

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

愛知県営王ヶ崎住宅 P F I 方式整備事業

イ 事業に供される公共施設の種類

県営住宅（附帯施設等を含む。）

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。

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、シンプルで機能的かつ耐用年限70年を前提とした低廉で良質な住棟へ建替を行うことを目指しています。

このため、本事業においては、特定事業者が事業用地内において建替住棟等を整備することにより、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、P F I 法に基づき、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 B T（Build Transfer）方式により整備を行うものです。

(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、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) 附帯施設等

- ・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

特定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 3, 2 2 6, 3 6 6, 0 0 0 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 8 年 3 月（愛知県議会における本事業契約に係る議案の議決後。）
- (イ) 事業期間等

本事業のうち、既存住棟等の解体撤去、建替住棟等の整備、所有権移転及び引渡しが完了するまでの期間は、令和 8 年 3 月から令和 14 年 3 月までとします。

キ 特定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、特定事業契約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) 特定事業者の収入

特定事業者の収入は、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 8 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（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業務又は実施設計業務
 - （b）設計住宅性能評価又は建設住宅性能評価の取得業務
 - （c）建替住棟等の整備に関する業務
 - （d）既存住棟等の解体撤去に関する業務
 - 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) 特定事業者の負担
 - 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 特定事業者は提案に応じて、必要な許認可等の手続きを行うとともに、申請等に必要となる費用を負担してください。

ク 事業に必要な法令等の遵守

特定事業者は、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 特定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、県営住宅整備業務を通じて、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、特定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。

なお、本調達 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）の規定が適用される調達契約に該当します。

(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7年9月9日	入札公告、入札説明書等の公表
令和7年9月9日～9月22日	入札説明書等に関する質問の受付
令和7年9月16日	現地説明会
令和7年10月1日	入札説明書等に関する質問回答の公表
令和7年9月22日～10月8日	参加書類の受付
令和7年11月21日～11月25日	入札書類の受付
令和7年11月26日	開札及び事業提案書等の受付
令和8年1月	落札者の決定及び公表
令和8年1月	特定事業者との特定事業仮契約の締結
令和8年3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7年9月9日（火）から令和7年9月22日（月）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	koeijutaku@pref.aichi.lg.jp

メール及び添付ファイルのタイトル	【王ヶ崎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7年10月1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、応募を希望する者は可能な限り出席してください。

（ア）開催日時

令和7年9月16日（火）午後2時から

※ 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。

※ 開催日時及び開催方法を変更する場合、令和7年9月12日（金）午後5時30分までに参加申込企業に連絡します。

（イ）集合場所

県営王ヶ崎住宅集会所前

※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	koeijutaku@pref.aichi.lg.jp
メール及び添付ファイルのタイトル	【王ヶ崎PFI】現地説明会参加申込（企業名）
提出期限	令和7年9月12日（金）午後5時（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

応募する者は、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7年9月22日（月）午前9時から令和7年10月8日（水）正午まで（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）に規定する休日を除く。）

（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

持参又は郵送等（配達日を指定できかつ配達記録が残る方法とし、宅配便を含む。以下「郵送等」という。）によります。なお、郵送等による場合は、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7年10月8日（水）正午までに必着とします。

（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・資格要件等

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、次のア及びイのとおりとします。

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。

構成員の変更の取扱いについては、次のウのとおりとします。

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、参加書類の受付時において、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ないものとします。

応募グループは、参加書類において、代表企業名並びに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）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る者又は会社更生法（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る者でないこと。ただし、民事再生法に基づく再生手続開始の決定を受けた者又は会社更生法に基づく更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、再生手続開始又は更生手続開始の申立てがなされなかった者とみなす。

（カ）本事業のアドバイザリー業務に関わっている法人若しくはその子会社（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。）又はこれらの者と資本関係若しくは人的関係がある者（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リ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
- ・株式会社地域計画建築研究所
- ・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、民事再生法第2条第4号に規定する更生手続を存続中の会社等又は更生会社（会社更生法第2条第7号に規定する更生会社をいう。）である場合を除く。

（a）一方の会社等の役員（会社法施行規則第2条第3項第3号に規定する役員のうち、次に掲げる者をいう。以下同じ。）が、他方の会社等の役員を現に兼ねている場合

①株式会社の取締役。ただし、次に掲げる者を除く。

- ・会社法第2条第11号の2に規定する監査等委員会設置会社における監査等委員である取締役
- ・会社法第2条第12号に規定する指名委員会等設置会社における取締役
- ・会社法第2条第15号に規定する社外取締役
- ・会社法第348条第1項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている取締役

②会社法第402条に規定する指名委員会等設置会社の執行役

③会社法第575条第1項に規定する持分会社（合名会社、合資会社又は合同会社をいう。）の社員（同法第590条第1項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている社員を除く。）

④組合の理事

⑤その他業務を執行する者であつて、①から④までに掲げる者に準ずる者

（b）一方の会社等の役員が、他方の会社等の管財人（民事再生法第64条第2項又は会社更生法第67条第1項の規定により選任された管財人をいう。以下同じ。）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若しくは人的関係がある者でないこと。

（ク）他の応募グループの構成員との間に、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、参加書類の受付時において、次の要件を満たすこととします。

ただし、（ア）a、（イ）a 及び（ウ）a に掲げる要件を満たしていない者も、入札書類の提出時において当該要件を満たすことが確実と見込まれる場合に限り、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、（イ）g（a）及び（b）並びに（イ）h 及び i に掲げる要件に関しては建設業法（昭和24年法律第100号）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、参加書類を作成し提出するものとします。

なお、次の要件を複数満たす者は、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 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項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 元請として、過去15年間（平成22年4月1日から入札参加資格の審査申請の前日までをいう。以下同じ。）に、次の（a）又は（b）の工事に係る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
- d 設計業務に当たる企業のいずれかと直接的かつ恒常的に雇用関係があり、かつ、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。
- e 配置予定の管理技術者は、過去15年間に、c（a）又は（b）の工事に係る設計業務に建築士として携わった実績を有していること。

（イ）建設業務に当たる企業

建設業務に当たる企業は、次の要件（電気工事に従事する企業及び管工事に従事する企業にあっては、d 及び g を除く。）を満たしていること。なお b 及び c については、電気工事に従事する企業にあっては「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あっては「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給排水工事」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 元請として、過去15年間に、次の（a）又は（b）の工事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実績は、出資比率が20%以上の工事に限るものとする。
 - （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 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修了証を有する者（g（a）に該当する企業に属する者に限る。）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専任で配置できること。なお、受持ち工事ごとに異なる監理技術者を配置することも可とする。

- e 配置予定の監理技術者は、過去15年間に、c (a) 又は (b) の工事に監理技術者、建設業法第26条に定める主任技術者又は同法第19条の2に定める現場代理人として従事した経験を有する者であること。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ときに限り認める。
- f 配置予定の監理技術者は、建設業務に当たる企業のいずれかと直接的かつ恒常的に雇用関係があること。
- g 次の (a) に該当する者であること。ただし、複数の企業が建設業務に当たる場合には、全ての企業が次の (a) 又は (b) に該当する者であって、そのうち少なくとも1者は次の (a) に該当する者であること。
 - (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 950 点以上の者
 - (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 730 点以上 950 点未満の者
- h 電気工事に従事する企業が参加する場合は、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 880 点以上の者であり、電気工事業に係る監理技術者資格者証及び監理技術者講習修了証を有する者を監理技術者として受持ち工事の期間中、専任で配置できること。なお、受持ち工事ごとに異なる監理技術者を配置することも可とする。
- i 管工事に従事する企業が参加する場合は、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 880 点以上の者であり、管工事業に係る監理技術者資格者証及び監理技術者講習修了証を有する者を監理技術者として受持ち工事の期間中、専任で配置できること。なお、受持ち工事ごとに異なる監理技術者を配置することも可とする。

(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 建築士法第23条第1項の規定による一級建築士事務所の登録を行っていること。
- c 元請として、過去15年間に、次の (a) 又は (b) の工事で引渡し完了したもの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
- d 工事監理業務に当たる企業のいずれかと直接的かつ恒常的に雇用関係があり、かつ、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。）を工事の期間中、配置できること。なお、工事監理業務に当たる企業が建設業務に当たる企業を兼ねる場合には、当該管理技術者は、監理技術者と兼務することができない。
- e 配置予定の管理技術者は、過去15年間に、c (a) 又は (b) の工事に係る工事監理業務に建築士として携わった実績を有していること。

ウ 構成員の変更

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 入札書等の提出

入札参加者は、以下のとおり入札書等を提出することとします。

(ア) 提出期間

令和7年11月21日（金）午前9時から令和7年11月25日（火）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

郵送等によります。持参又は電送による提出は認めません。

また、郵送物の表に「入札書等在中」と明記の上、申込受付番号を記載することとします。

(エ) 入札書等

＜様式14＞入札書 正本1部

＜様式15＞入札金額内訳書 正本1部

任意の封筒に入れ密封すること。詳細については、様式集に示します。

イ 開札

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。）を上回っている入札参加者は失格とします。この際に、開札の場で入札金額の公表は行いません。

(ア) 開札日時

令和7年11月26日（水）午前10時

(イ) 開札会場

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) 入札執行回数

入札執行回数は、1回とします。

(エ) 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。

ウ 事業提案書等の提出

入札参加者の内、入札書に記載された入札金額が、予定価格以下であった者は、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、提出は持参によります。

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、次頁表

のとおり留意してください。

(ア) 日時

令和 7 年11月26日 (水) 午前10時10分

(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

持参によります。郵送等又は電送による提出は認めません。

(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>要求水準に関する確認書	正本 1 部
<様式19>～<様式33>事業提案書	正本 1 部、副本10部
(図面集<様式32>～<様式33-14>はA 3 ファイル別冊綴じ)	
<様式34>～<様式40>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又はDVD-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
33-1	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。
33-2	全体配置図	原則 1/500	・事業用地全体について、建替住棟等、外構及び周辺道路等を図示してください。
33-3	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。
33-4	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。
33-5	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。 落札者決定時から1週間以内に提出することも可能です。
33-6	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。 落札者決定時から1週間以内に提出することも可能です。
33-7	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。
33-8	日影図	1/500	・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。 （A3版各1面としてください。）
33-9	建替住棟断面図	*	・建替住棟のみの断面図で、長辺方向一面以上とします。 ・複数棟の場合、それぞれの棟毎に図示してください。
33-10	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。
33-11	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。
33-12	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。
33-13	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。
33-14	建替集会所平面図・仕上表	1/100	・平面図は「添付資料05 建替集会所諸元」に記載の参考図を基本としてください。

*：提案に応じた縮尺とする。

エ 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。

オ 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。

カ 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7年11月25日（火）正午まで（必着）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等により提出することとします。

キ 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ることがあります。

ク 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。

ケ 入札書類の取り扱い

（ア）著作権

県が示した図書の著作権は県に、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、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、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利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。

コ 入札保証金

免除します。

サ 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。

シ 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。

ス 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、特定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、特定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。

委員長	浅野 純一郎	（豊橋技術科学大学教授）
委員	瀬古 繁喜	（愛知工業大学教授）
委員	高木 清江	（愛知産業大学教授）
委員	竹内 政宣	（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、県及び委員会は、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7年12月中旬（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）ア又はイ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 特定事業者の選定

県と落札者（特定事業者）は、入札説明書等に基づき、令和８年１月に特定事業仮契約を、令和８年３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。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。

キ 特定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事業として実施しないと県が判断した場合には、県は、特定事業者を選定せず、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１４年３月までの、落札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弁護士費用、印紙代等は、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ずる損害をてん補する履行保証保険契約を締結したとき。

（８）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、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、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、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利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。

4 特定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、原則として特定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。

県と特定事業者のリスク分担については、実施方針及び特定事業契約書（案）によることとします。入札参加者は、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

特定事業者は、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こととします。

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、特定事業者が特定事業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、要求水準書及び特定事業契約書（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、その他の費用は特定事業者の負担とします。

エ 特定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の内容への適合が確認できない場合、特定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において建替住棟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、事業用地については、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、P F I 法第71条第2項の規定により、特定事業者が無償で使用することを許可する予定です。

(3) 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してください。

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。

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。

(2) 県議会の議決

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（令和7年12月定例議会予定）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。

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。

(3) 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。

(4) 使用言語及び通貨

日本語及び日本国通貨に限ります。

(5) 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
名古屋市中区三の丸三丁目1番2号（郵便番号460-8501）
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
	勾配屋根の場合
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