

愛知県営東浦住宅P F I方式整備等事業

入札説明書

平成29年12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	
3	事業者の募集及び選定に関する事項	5
	(1) 事業者の募集及び選定方法	
	(2) 選定の手順及びスケジュール	
	(3) 応募手続き等	
	(4) 応募グループ及び構成員の参加・資格要件	
	(5) 入札手続きの公表方法等	
	(6) 資格、提案の審査及び事業者の選定に関する事項	
	(7) 契約に関する基本的な考え方	
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	
	(2) 要求する性能等	
	(3) 事業者の責任の履行の確保に関する事項	
	(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	
5	その他事業に関する事項	18
	(1) 全体に関する事項	
	(2) 土地に関する事項	
	(3) 活用用地の売却に関する事項	
	(4) 留意事項	
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	20
	(1) 係争事由に係る基本的な考え方	
	(2) 管轄裁判所の指定	
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	21
	(1) 基本的な考え方	
	(2) 本事業の継続が困難となった場合の措置	
	(3) 付帯事業の継続が困難となった場合の措置	
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	22
	(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項	
	(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項	
	(3) その他の支援に関する事項	
9	その他特定事業の実施に関し必要な事項	23
	(1) 情報提供	
	(2) 県議会の議決	
	(3) 使用言語及び通貨	
	(4) 問合せ先	
	別紙：標準仕上げ表	24

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】：実施方針、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。

【活用用地】：事業用地のうち、県営住宅整備用地を除いた部分をいいます。

【事業者】：本事業の実施に際して、県と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。

【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あたる企業をいいます。

【事業用地】：県が所有する愛知県営東浦住宅の住棟（旧2-15・16棟、旧2-19・20棟、3-1棟～3-10棟）が現に立地する又は立地していた場所をいいます。

【建替住棟等】：県営住宅整備用地において特定事業者が新たに整備する県営住宅（建替住棟）、敷地内通路、駐車場、自転車置場及び児童遊園等をいいます。

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

【既存住棟等】：事業用地内に存する3-1棟～3-10棟、敷地内通路、駐車場、自転車置場及び児童遊園等をいいます。

【入札説明書等】：入札公告の際に県が公表する書類一式をいいます。具体的には、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）、売買契約書（案）、様式集、覚書（案）、その他添付書類等をいいます。

【事業提案書】：応募グループが入札説明書等に基づき作成し、期限内に提出した書類および図書をいいます。（入札書は含みません。）

【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】：愛知県建設部建築局公営住宅課のウェブページをいいます。

【入札書類】：本事業に関する入札書、事業提案書等をいいます。

【参加書類】：本事業に関する参加申込書、入札参加資格審査申請書等をいいます。

【落札者】：委員会から最優秀提案者の選定を受けて、特定事業契約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。

【応募グループ】：施設の設計、建設、工事監理及び用地活用の能力を有し、本事業に応募するもので、複数の企業で構成されるグループをいいます。

【構成員】：応募グループの構成員をいいます。

【代表企業】：応募グループの代表として入札手続を行う企業をいいます。

【参加者名簿】：平成28年度及び平成29年度愛知県建設部入札参加資格者名簿をいいます。

【委員会】：学識経験者等で構成する愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業に関する事業者選定委員会をいいます。

【入札参加者】：入札に参加した者をいいます。

【特許権等】：特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利をいいます。

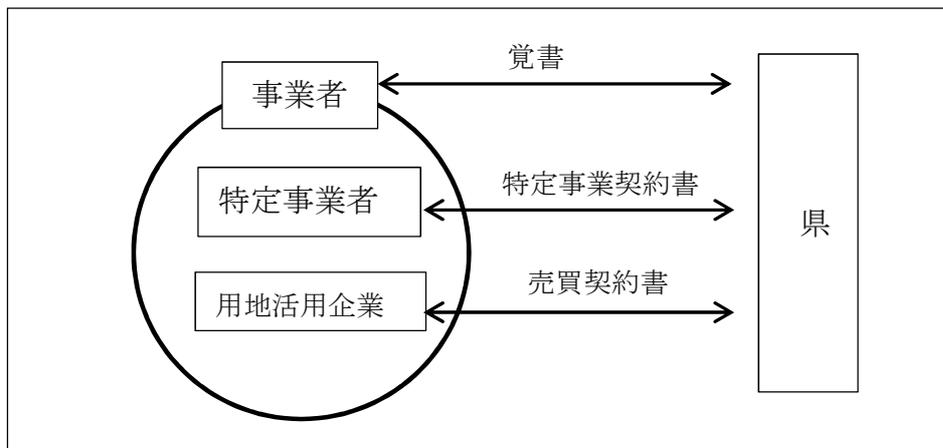
【県営住宅整備用地】：建替住棟等の整備用地をいいます。

【資格審査通過者】：参加要件及び資格要件の審査を通過した者をいいます。

【入札参加資格】：入札に参加する者に必要な資格をいいます。具体的には、参加要件及び資格要件をいいます。

【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（以下「本入札説明書」という。）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、平成 29 年 8 月 18 日に特定事業として選定した「愛知県営東浦住宅 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、入札参加希望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、平成 29 年 6 月 30 日に公表（平成 29 年 8 月変更）した実施方針と同様ですが、本事業の条件等については、実施方針に関する質問・回答・意見及び提案を反映しています。

したがって、応募グループは、本入札説明書の内容を踏まえ、応募に必要な書類を提出することとします。

また、別途資料の「愛知県営東浦住宅 PFI 方式整備等事業要求水準書（以下「要求水準書」という。）、「愛知県営東浦住宅 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。）、「愛知県営東浦住宅 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。）、「愛知県営東浦住宅 PFI 方式整備等事業覚書（案）」（以下「覚書（案）」という。）、「愛知県営東浦住宅 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。）、「愛知県営東浦住宅 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

愛知県営東浦住宅 P F I 方式整備等事業

イ 事業に供される公共施設の種類

県営住宅（付帯施設等を含む）

ウ 公共施設の管理者

愛知県知事 大村 秀章

エ 事業目的

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

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

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

このため、本事業においては、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とともに、用地活用企業が民間施設等を整備することにより、県営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新と地域のまちづくりに貢献することを目的とします。

オ 事業概要

(ア) 事業方式

本事業は、P F I 法に基づき、特定事業者が自らの提案をもとに施設の設計及び建設を行った後、県に施設の所有権を移転する方式（BT : Build Transfer）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こととします。

(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施設とします。詳細は要求水準書を参照してください。

a 整備対象施設

(a) 県営住宅

(b) 付帯施設等

- ・敷地内通路、緑道
- ・駐車場
- ・自転車置場
- ・児童遊園
- ・植栽植樹
- ・共用倉庫（県営住宅階段下）
- ・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
事業者が実施する事業範囲については、要求水準書を参照してください。

カ 事業期間

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

なお、付帯事業の事業期間は、活用用地の所有権移転登記をした日から、民間施設等の整備が完了するまでとしますが、最長 10 年間とします。

キ 事業スケジュール

特定事業契約の締結	平成 30 年 3 月
県営住宅の設計・建設期間	
第 1 期の供用開始・本移転	平成 32 年度
第 2 期の供用開始・本移転	平成 34 年度
活用用地の売買契約の締結	平成 34 年度
用地活用企業への活用用地の譲渡	平成 34 年度

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

ク 事業者の収入及び負担に関する事項

特定事業者は、県営住宅整備業務（本体事業）のサービスを県に提供するものとします。

県は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 214 条に規定する債務負担行為に基づき、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、本体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

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

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

(イ) 事業者の負担

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

b 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、速やかに契約金額を県へ支払います。

- c 用地活用企業は、自らが主体となって活用用地における民間施設等の整備事業を行います。

ケ 事業に必要な法令等の遵守

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

3 事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 事業者の募集及び選定方法

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

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

(2) 選定の手順及びスケジュール

選定にあたっての手順及びスケジュールは次のとおりです。

スケジュール(予定)	内容
平成29年12月8日	入札公告、入札説明書等の公表
平成29年12月8日～22日	申込受付番号の交付
平成29年12月8日～25日	参加書類の受付
平成29年12月25日	入札書類の受付
平成30年1月	落札者の決定及び公表
平成30年3月	特定事業者との特定事業仮契約の締結
平成34年度	特定事業者との特定事業契約の締結 用地活用企業との売買契約の締結

(3) 応募手続き等

ア 入札公告、入札説明書等の公表・交付

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

また、愛知県建設部建築局公営住宅課計画・指導グループにおいても入札説明書等のデータをCD-Rにて交付します。(交付は1企業に当たり1部とします。なお、交付する入札説明書等の内容はウェブページで公表するものと同じです。)

イ 入札説明書等に関する質問・回答

入札説明書等に関する質問・回答は、8月29日に入札公告を行ったものを参照してください。

ウ 申込受付番号の交付

本事業への入札参加希望者は、<様式2>を用いて申込受付番号の交付申請を行ってください。交付申請を行ったグループの代表者に、メールにて申込受付番号を通知します。

受付期間 平成 29 年 12 月 8 日（金）から平成 29 年 12 月 22 日（金）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。）

午前 9 時から午後 5 時まで（正午から午後 1 時までは除く）

提出先 愛知県建設部建築局公営住宅課 計画・指導グループ
名古屋市中区三の丸三丁目 1 番 2 号（郵便番号 460-8501）

提出方法 持参、郵送またはメールによります。メールで提出する場合は、下
記のメール受信確認先まで電話をしてください。郵送による場合は、
書留郵便とし、愛知県建設部建築局公営住宅課 計画・指導グルー
プに平成 29 年 12 月 22 日（金）午後 5 時までに必着とします。

なお、持参または郵送による場合は、申込受付番号を通知するた
めのメールアドレス、担当者名が分かるものを同封してください。
メールで提出した場合は、メール文に返信先、担当者名を記載して
ください。

提出書類 <様式 2 >を提出してください。

提出先	愛知県建設部建築局公営住宅課
提出メールアドレス	koeijutaku@pref.aichi.lg.jp
メールのタイトル	【東浦 P F I】申込
（メール受信確認）	0 5 2 - 9 5 4 - 6 5 7 3（計画・指導グループ）又は - 6 5 7 1（業務・調整グループ）

（４）応募グループ及び構成員の参加・資格要件

応募する者は、施設の設計、建設、工事監理及び用地活用の各業務の遂行能力に問題のない
複数の企業から成る応募グループを構成することとし、応募グループ及びその構成員の参加要
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

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

応募グループは、参加書類において、本事業に係る各業務に携わる応募グループの構成員
の企業名及びそれぞれが携わる業務を明記することとします。また、参加書類には代表企業
を明記し、必ず代表企業が応募手続を行うこととします。

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

(イ) 愛知県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ない者又は会社更生法(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ない者であること。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面若しくは人事面において関連がある者(※)でないこと。

なお、本事業のアドバイザー業務に関わっている法人は、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
- ・弁護士法人御堂筋法律事務所

(キ)(6)イ記載の委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連がある者(※)でないこと。

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

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

b 当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者

(ク)応募グループの間に、次の基準のいずれかに該当する関係がないこと(基準に該当するものの全てが応募グループの代表者以外の構成員である場合を除く。)。なお、以下の基準のいずれかに該当する関係がある場合に、辞退する者を決めることを目的に当事者間で連絡を取ることは、愛知県建設工事関係入札者心得第9条の2第2項の規定に抵触するものではありません。

a 資本関係

次のいずれかに該当する二者の場合。ただし、子会社又は子会社の一方が再生手続が存続中の会社若しくは更生会社である場合は除く。

(a) 親会社と子会社の関係にある場合

(b) 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

b 人的関係

次のいずれかに該当する二者の場合。ただし、(a)については、会社の一方が再生手続が存続中の会社又は更生会社である場合は除く。

(a) 一方の会社の役員が、他方の会社の役員を現に兼ねている場合

(b) 一方の会社の役員が、他方の会社の管財人を現に兼ねている場合

c その他、入札の適正さが阻害されると認められる場合

その他、上記 a 又は b と同視し得る資本関係又は人的関係があると認められる場合。

イ 応募グループの構成員の資格要件

応募グループの構成員のうち本体事業の各業務に当たる者は、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。

ただし、(ア) a、(イ) b (a) 及び(ウ) a に掲げる要件を満たしていない者も参加書類を提出することができます。この場合にあつては、入札書類を提出する日において当該要件を満たすことが確実と見込まれる場合に限ることとし、当該要件に関しては建設業法(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、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 平成 28 年度及び平成 29 年度愛知県建設部入札参加資格者名簿（以下「参加者名簿」という。）のうち、「建築設計」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の登録を行っていること。
- c 元請として、過去 15 年間（平成 14 年 4 月 1 日から参加書類を提出する前日まで。以下同じ。）に、完成し、引渡し完了した次の (a) 又は (b) の工事に係る実施設計業務の実績があること。なお設計共同企業体としての実績は、代表構成員としての実績に限るものとする。
 - (a) 鉄筋コンクリート造の建築物の新築又は増築工事
 - (b) 鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物の新築又は増築工事
- d 設計業務に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。
- e 配置予定の管理技術者は、過去 15 年間に、完成し、引渡し完了した c の(a)又は(b)の工事に係る実施設計業務の実績を有していること。

(イ) 建設業務に当たる企業

- a 建設業務は、3 社以上の企業で当たること。
- b 建設業務に当たる企業は、次の要件を全て満たしていること。なお、(a)、(e)、(f)及び(g)については、電気工事に従事する企業にあつては「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つては、「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管工事」とそれぞれ読み替えるものとする。
 - (a) 参加者名簿のうち、「建築工事業」に登録されていること。
 - (b) 建築工事に従事する企業が参加するときは、参加者名簿において認定された建築工事業の経営事項評価点数が 730 点以上の者であること。

- (c) 電気工事に従事する企業が参加するときは、参加者名簿において認定された電気工事業の経営事項評価点数が 870 点以上の者であること。
- (d) 管工事に従事する企業が参加するときは、参加者名簿において認定された管工事業の経営事項評価点数が 860 点以上の者であること。
- (e) 建設業法第 3 条第 1 項の規定による建築工事業についての特定建設業の許可を受けていること。
- (f) 元請として、過去 15 年間に、完成し、引渡し完了した次の①又は②の工事に係る建設業務の実績があること。
 - ① 鉄筋コンクリート造の建築物の新築又は増築工事
 - ② 鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物の新築又は増築工事
 なお、共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が 20%以上の工事に限るものとする。
- (g) 建築工事業に係る監理技術者資格者証及び監理技術者講習会修了証を有する者を建設業法第 26 条に定める監理技術者として専任で配置できること。
- (h) 配置予定の技術者は、過去 15 年間に(f)に掲げる工事を監理技術者、主任技術者又は現場代理人として従事した経験を有する者であること。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場合に限り認める。
- (i) 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。
- c 建設業務に当たる企業は、次の要件を満たす者がそれぞれ 1 者以上参加すること。ただし、電気工事業又は管工事業と次の要件を満たす建築工事業とを兼ねる場合は、b の(e)、(f)、(g)及び(h)の要件を建築工事業として満たしていること。
 - (a) 参加者名簿において認定された建築工事業の経営事項評価点数が 1,200 点以上の者であること。
 - (b) 参加者名簿において認定された建築工事業の経営事項評価点数が 920 点以上の者であること。
 - (c) 参加者名簿において認定された建築工事業の経営事項評価点数が 730 点以上 920 点未満の者であること。
- (ウ) 工事監理業務に当たる企業

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 参加者名簿のうち、「建築設計」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、完成し、引渡し完了した次の①又は②の工事に係る工事監理業務の実績があること。なお、工事監理共同企業体としての実績は、代表構成員としての実績に限るものとする。
 - ① 鉄筋コンクリート造の建築物の新築又は増築工事
 - ② 鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物の新築又は増築工事
 - d 工事監理業務に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。）を配置できること。

- e 配置予定の管理技術者は、事業用地において事業者が新たに整備する県営住宅等の工事期間中は専任とすること。
 - f 配置予定の管理技術者は、過去 15 年間に、完成し、引渡し完了した c の①又は②の工事に係る工事監理業務の実績を有していること。
- (エ) 応募グループの構成員の変更
- 応募グループの構成員が、参加書類受付日から落札者決定前までにア及びイ（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、応募グループの構成員の変更は認めませんが、県が認めた場合に限り、代表企業を除く応募グループの構成員については変更く様式 11>することができるものとします。

(5) 入札手続きの公表方法等

ア 入札及び開札の予定日時及び場所等

- (ア) 日時
平成 29 年 12 月 25 日（月） 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（郵便番号 460-8501）
- (ウ) 提出書類

<様式 13>入札書	正本 1 部
<様式 14>入札書額内訳書	正本 1 部
- (エ) 入札書の提出方法
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、愛知県建設部建築局公営住宅課計画・指導グループに平成 29 年 12 月 22 日（金）午後 5 時までに必着とします。
- (オ) 入札の立会い
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、2 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を満たさ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入札に関する条件に違反した入札は無効とします。

イ 事業提案書の提出

本事業に関する事業計画の内容を記載した、事業提案書等を提出してください。なお、提出様式は、様式集<様式 15>から<様式 42>です。

なお、提出は応募グループの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きましては、様式集を参照してください。

提出日時 平成 29 年 12 月 25 日（月） 午後 2 時

提出部数 <様式 15> 事業提案書等提出届

正本 1 部

- <様式 16> 事業提案書等の提出確認表 正本 1 部
 - <様式 17> 活用用地購入提案価格調書 正本 1 部
 - <様式 18> 構成員の事業遂行能力確認書 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 35>事業提案書 正本 1 部、副本 14 部
- (図面集<様式 34>～<様式 35-16>はA 3 ファイル別冊綴じ)
- <様式 36>～<様式 42>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 2 枚

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)

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、書留郵便とし、愛知県建設部建築局公営住宅課 計画・指導グループに平成 29 年 12 月 22 日 (金) 午後 5 時までに必着とします。

ウ 参加書類の提出方法

本事業への入札参加希望者は、参加書類を提出し、県の審査を受けることとします。

受付期間内に参加書類を提出しない者は、本事業の入札に参加することができません。また、県が参加書類を審査した結果、入札参加資格を満たさないと認められた応募グループは失格となります。

なお、入札参加資格を満たさないと認められた応募者は、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。

受付期間 平成 29 年 12 月 8 日 (金) から平成 29 年 12 月 25 日 (月) 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。))

午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時まで (平成 29 年 12 月 25 日 (月) にあつては、午後 2 時)

提出先 愛知県建設部建築局公営住宅課 計画・指導グループ

名古屋市中区三の丸三丁目 1 番 2 号 (郵便番号 460-8501)

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、書留郵便とし、

愛知県建設部建築局公営住宅課 計画・指導グループに平成 29 年 12 月 22 日 (金) 午後 5 時までに必着とします。

提出書類 <様式 3 > から <様式 10 > までを提出してください。

【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
35-1	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。
35-2	土地利用計画図	1/1000	・事業用地全体の土地利用計画を図示してください。また、各敷地境界を明示し、県営住宅整備用地 (各工区の内訳も示してください。)、活用用地 (敷地を分割して建築物を建設する場合は、各敷地について) の面積を明示した表を併せて提

			示してください。
35-3	全体配置図	1/1000	・ 県営住宅整備用地の建替住棟、外構及び周辺道路等を図示してください。
35-4	立面図（敷地全体）	1/1000	・ 建替住棟、民間施設等が含まれた立面図を2面以上図示してください。
35-5	排水系統図	—	・ 事業用地全体について、棟毎の雨水排水の接続系統を図示してください。
35-6	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。
35-7	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。
35-8	外観透視図（目線）	—	・ 県営住宅を中心に、目線レベルで作成してください。
35-9	建替住棟基準階平面図	1/300	・ 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。
35-10	日影図	1/1000	・ 主たる居室が4時間以上の日照を確保出来ていることを図示してください。 ・ 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。 ・ 建築基準法に基づく民間施設等の日影図を図示してください。（戸建住宅の場合除く。） （A3版各1面としてください。）
35-11	建替住棟断面図	1/300	・ 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。
35-12	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。
35-13	建替住棟立面図	1/300	・ 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。
35-14	建替住棟住戸タイプ別平面図	—	・ 2DK、3DK、4DKの各タイプ別に図示してください。 （※各住戸タイプは1種に限ります。）
35-15	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。
35-16	活用用地活用計画図	—	・ 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1つとします。）

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 応募に当たっての費用の負担

本事業の応募に当たっての費用は、全て事業者の負担とします。

カ 入札のとりやめ等

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とりやめることがあります。

キ 入札価格の記載

入札価格は、様式集に基づいて入札書に記載してください。

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

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

(イ) 特許権等

提案内容に含まれる特許権等の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法等を使用した結果生じた損害は、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

提出をされた入札書類は返却しません。提出書類の変更、差し替え若しくは再提出は、県から指示する場合を除き、認めないものとします。

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、本事業応募に係る検討以外の目的で使用することはできないものとします。

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ないものとします。

シ 虚偽の記載をした場合

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

委員会は、審査における評価項目等に係る検討及び事業提案書等の審査を行います。

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、県又は委員会は、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名の委員により構成されます。(敬称略)

委員長 奥野 信宏 (公益財団法人名古屋まちづくり公社名古屋都市センター長)

委員 浅野 純一郎 (豊橋技術科学大学教授)

委員 後藤 澄江 (日本福祉大学教授)

委員 杉浦 泰輔 (愛知県建設部技監)

なお、応募グループの構成員又は関係者が、落札者決定前までに、委員会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になる目的のため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

参加書類をもとに、県は(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通知します。このとき、県は委員会から意見を聴くことができるものとします。

(イ) 提案審査

a 基礎審査

県は、入札書に記載された金額が予定価格以下であることの確認を行います。予定価格を超え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満足していることの確認を行います。

b 総合評価

基礎審査を通過した入札参加者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します。

審査基準等の詳細については、落札者決定基準を参照ください。

エ 提案内容に関するヒアリングの実施

ウ(イ)bの総合評価に当たって、提案内容の確認のため県又は委員会は、入札参加者に対してヒアリングを実施します。

実施時期 平成30年1月初旬(予定)

実施内容 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、応募グループの代表企業に連絡するものとします。

オ 落札者の決定・公表

県は、落札者を決定した場合には、その結果を応募グループの代表企業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）ア及びイ（ア）から（ウ）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

県と落札者（特定事業者）は、入札説明書等に基づき特定事業契約の手続を行います。契約手続は、平成 30 年 1 月に仮契約を締結することを予定しており、仮契約は、愛知県議会における議決を経て本契約となります。県議会における議決は、平成 30 年 3 月を予定しています。

なお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、平成 30 年 3 月には「覚書」を交わす予定です。

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、落札者を除く総合評価の評価点の上位者から順に契約交渉を行います。

キ 事業者を選定しない場合

事業者の募集、提案書の評価及び事業者の選定において、最終的に入札参加者がいない、又はいずれの入札参加者も県の財政負担軽減の達成が見込めない等の理由により、本事業を P F I 事業として実施することが適当でないとして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。

（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、落札者のうち、設計・建設・工事監理業務に当たる企業グループ（特定事業者）と特定事業契約を締結するものとします。

特定事業契約は、本体事業を包括的かつ詳細に規定する平成 35 年 3 月までの契約とする予定です。

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

また、特定事業者が契約を締結しない場合、県は他の総合評価の上位の応募グループから順に契約交渉を行います。ただし、この場合は地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 9 号の規定による随意契約となり、落札金額の範囲内でこれを行うものとします。

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ものとし、当該業務期間が完了するまでこれを維持するものとします。

（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の提供
 - 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、県が確実と認める金融機関又は保証事業会社（公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和 27 年法律第 184 号）第 2 条第 4 項に規定する保証事業会社をいう。）の保証
- (ウ) 特定事業者が、次の各号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
 - b 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の締結

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。本事業の設計、建設、工事監理及び用地活用の責任は、原則として事業者が負うものとします。ただし、県が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、県が責任を負います。

このリスク分担の考え方は、「PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」及び「契約に関するガイドライン」などを踏まえ、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）によるものとします。

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、県営住宅や民間施設等の機能が十分発揮できるように、それらの施設の設計、建設、工事監理及び用地活用を行うこととします。

なお、詳細については、要求水準書において示します。

(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）において示します。

(4) 事業の実施状況についてのモニタリングに関する事項

ア モニタリングの目的

県は、事業者が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、要求水準書の条件が達成されているか確認するために、監視、測定や評価等のモニタリングを行います。

イ モニタリングの方法

モニタリングの具体的な方法については、要求水準書、特定事業契約書（案）及び売買契約書（案）において定めます。

ウ モニタリングの費用の負担

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

エ 事業者に対する支払額の減額等

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

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、要求水準書によるものとします。

なお、県営住宅整備用地と活用用地を一体の敷地として建替住棟等と民間施設等とを合築することは認めません。

(2) 土地に関する事項

県は、県営住宅整備用地について、工事着工の日から建替住棟等の所有権移転・引渡し日までの間、活用用地について、工事着工の日から活用用地の所有権移転・引渡し日までの間、PFI法第71条第2項の規定により、事業者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

ア 活用用地購入提案価格の取扱について

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「愛知東浦－1」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の可否を協議し、協議が整わない場合、県は活用用地を売却しません。

イ 活用用地の一部売却について

活用用地の一部の先行取得を行う場合には、事業者が入札時に提示した活用用地の一部の提案価格については、活用用地の一部の最低売却価格を決定する時点で、公示地番号「愛知東浦－1」の地価変動に基づき補正するものとします。この補正後の活用用地の一部の提案価格と、県が決定する活用用地の一部の最低売却価格を比較し、補正後の活用用地の一部の提案価格が、県が決定する活用用地の一部の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の一部を売却します。一方、補正後の活用用地の一部の提案価格が、県が決定する活用用地の一部の最低売却価格未満であった場合、県が決定する活用用地の一部の最低売却価格での売却の可否を協議し、協議が整わない場合、県は活用用地の一部を売却しません。ただし、活用用地の一部の先行取得についての協議が整わない場合であっても、一括での活用用地取得協議を行うことは可能とします。

【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。参考価格の算出に当たっては、2-1工区を敷地東側に約7,200㎡、2-2工区約9,800㎡を一括で引渡す想定における不動産鑑定の結果（価格時点：平成29年3月）です。

（面積が減少すると、単価が上昇する傾向があります。）

2-1工区：42,800円/㎡

2-2工区：41,800円/㎡

（4）留意事項

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

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ものとしめます。

(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、その発生事由ごとに特定事業契約書の規定に従い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うこととします。

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/>

愛知県公報

(2) 県議会の議決

県は、特定事業契約に関する議案を、平成30年2月定例議会に提出する予定です。

(3) 使用言語及び通貨

使用する言語は日本語、通貨は円に限ります。

(4) 問合せ先

愛知県建設部建築局公営住宅課 業務・調整グループ 又は 計画・指導グループ

〒460-8501 名古屋市中区三の丸三丁目1番2号

電 話：052-954-6571（業務・調整グループ）

6573（計画・指導グループ）

メールアドレス：koeijutaku@pref.aichi.lg.jp

(別紙) 標準仕上げ表

住棟外部仕上

部位	仕上げ
屋根	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	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			
PS・MB	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