

## 静岡県県営住宅建替等民活事業実施要領

### (目的)

第1条 この要領は、静岡県（以下「県」という。）が公営住宅法（昭和26年6月4日法律第193号）第3条及び第35条又は第44条第3項の規定に基づき、県営住宅の建替等を実施するにあたり、民間の企画力及び技術的能力を活用する場合の事務処理について、必要な事項を定めることを目的とする。

### (定義)

第2条 この要領において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 県営住宅 公営住宅法第2条第2号に規定する公営住宅及び同条第10号に規定する共同施設のうち、県が所有し管理するもので低額所得者に賃貸するための住宅及びその附帯施設（自転車置場、ごみ置場等）並びに共同施設をいう。
- (2) 建替等 現に存する県営住宅を除却し、これらの存していた土地の全部又は一部の区域に、新たに県営住宅を建設する事業で公営住宅法で定めるところに従って行われるものをいい、これに附帯する事業を含むものとする。
- (3) 民活事業 県が、民間の企画力及び技術的能力を活用し、効率的かつ効果的に県営住宅の建替等を実施することをいう。
- (4) 事業予定者 入札参加者のうち県が落札者として決定した者が、基本協定締結後に設立する会社法（平成17年7月26日法律第86条）に定める株式会社をいう。

### (適用範囲)

第3条 この要領は、県が県営住宅の建替等を実施する場合に、民間事業者の選定を地方自治法施行令（昭和22年5月3日政令第16号）第167条の10の2第1項の規定による「総合評価一般競争入札」（以下、「総合評価方式」という。）により行い、落札者と民活事業に係る事業契約を締結しようとする場合に適用する。

### (実施方針の策定・公表)

第4条 県は第5条の民間事業者の選定等を行おうとするときは、民活事業の実施に関する方針（以下「実施方針」という。）を定めるものとする。

2 実施方針は民活事業について、次に掲げる事項を具体的に定めるものとする。

- 一 事業内容等に関する事項
- 二 民間事業者の募集及び選定に関する事項
- 三 民間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
- 四 県営住宅の立地並びに規模及び配置に関する事項
- 五 第10条に規定する基本協定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
- 六 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
- 七 法制上及び税制上の措置並びに財政上の支援に関する事項
- 八 その他民活事業の実施に関し必要な事項

3 県は、実施方針を定めたときには、遅滞なく、これを公表することとする。

4 前項の規定は、実施方針の変更について準用する。

### (民間事業者の選定等)

第5条 県は、総合評価方式の実施に関する事項の審査を行うため、県営住宅整備事業者等選考審査会（以下「審査会」という。）を設置する。なお、審査会の設置及び運営等に関しては別に定める。

(入札公告等並びに落札者の決定基準の策定及び公表)

第6条 県は、民活事業を実施しようとするときは、次の事項について公告する。

なお、県は当該公告に併せて、事業契約書(案)、基本協定書(案)、要求水準書、落札者決定基準及び様式集(以下「入札説明書等」という。)を公表するものとする。

(1) 入札方法が総合評価方式であること。

(2) 評価の方法及び落札者の決定方法

(3) 技術提案で求める性能、機能等(以下「性能等」という。)の要求水準(以下「要求水準」という。)

(4) 県が、技術提案内容の確認のために特に必要と判断した場合、入札参加者に対してヒアリングを実施する場合があること。

2 県は、民活事業に関する入札に当たり、総合評価方式を行う場合には、当該入札に係る申込みのうち、入札価格と性能等が県にとって最も有利なものを決定するための基準(以下「落札者決定基準」という。)を定めるものとする。

3 落札者決定基準には、評価基準、評価の方法、落札者の決定の方法及びその他の基準を定めるものとする。

4 県は、落札者決定基準を定めたときには、遅滞なく、これを公表することとする。

5 前2項の規定は、落札者決定基準の変更について準用する。

(評価基準)

第7条 評価基準は、次の各号に定める入札価格及び性能等に係る評価項目及び配点とする。

(1) 評価項目

各評価項目は、事業特性等に応じて定める。

(2) 配点

ア 入札価格及び各評価項目の評価に応じて与えられる得点を評価点という。

イ 入札価格の評価は最低入札価格との比率をもって行い、性能等に係る各評価項目の評価は段階評価によるものとする。ただし、個別に評価基準を定める場合には、当該基準により評価する。

ウ 入札価格及び性能等に係る各評価項目に対する配点及び段階評価係数は、その必要度・重要度に応じて定める。

(評価の方法)

第8条 入札価格及び性能等の評価は、入札価格に対する配点に最低入札価格を当該入札者の入札価格(補償費等の支出額等を評価する場合には、入札価格にその費用を加算した価格)で除して得た数値(以下「評価値」という。)を乗じて得た数値と入札者の申込みに係る性能等の各評価項目の得点の合計を加算した数値(以下「評価点」という。)をもって行う。

なお、評価点は小数点以下2位止め(3位を四捨五入)とし、評価値は小数点以下4位止め(5位を四捨五入)したものとする。

評価点=入札価格に対する配点×評価値

+各評価項目に対する配点×段階評価係数(最大値 1.0)

評価値=(最低入札価格) / (当該入札者の入札価格)

(落札者決定の方法・公表)

第9条 落札者の決定方法は次の各号によるものとする。

(1) 県は、応募企業又は応募グループの代表企業(以下「入札参加者」という。)のうち、第5条に定める審査会による審査の結果を受け、前条の規定に基づき評価をした結果、評価点の最

も高い者を落札者とすることができる。

(2) 評価点の最も高い者が2者以上あるときは、くじ引きにより落札者を決定する。

(3) 県は、落札者決定後、その結果を入札参加者に対して文書で通知するとともに、これを公表するものとする。

(4) 前号の規定は、落札者がいない場合について準用する。

(基本協定の締結)

第10条 県は、落札者決定後速やかに、落札者を相手方として、基本協定案に基づき、基本協定を締結するものとする。

2 基本協定書は、次に掲げる事項を具体的に定めるものとする。

一 基本協定の目的

二 当事者の義務

三 事業予定者（特別目的会社）の設立

四 その他民活事業の事業契約締結に必要な事項

(事業契約の締結)

第11条 県は、事業契約書（案）に基づき、落札者と交渉し、落札者の設立した事業予定者（特別目的会社）と事業契約を締結するものとする。

2 当該事業契約が、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年3月21日条例第18号）第2条に規定する契約である場合には、静岡県議会の議決があった後に当該契約書を作成するものとする。

(その他)

第12条 この要領に定めるもののほか、この要領の実施に関して必要な事項は別に定める。

附 則

1 この要領は、平成22年8月24日から施行する。