

「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。)第 5 条第 3 項の規定により、県営住宅原団地建替整備事業に関する実施方針を公表する。

令和 4 年 4 月 28 日

静岡県知事 川勝 平太

県営住宅原団地建替整備事業実施方針

静岡県は、民間事業者の有する企画力・技術的能力を活用し、効率的な事業実施を図るため、県営住宅原団地建替整備事業を PFI 法に基づく事業として実施することを予定している。

本実施方針は、PFI 法に基づく特定事業の選定及び当該事業を実施する民間事業者の選定を行うにあたり、本事業の実施に関する県の方針を定め、これを公表するものである。

県営住宅原団地建替整備事業

実施方針

令和4年4月28日

静岡県

目次

第1章 特定事業の選定に関する事項	1
1 事業内容に関する事項	1
(1) 事業名称	1
(2) 本事業に供される公共施設の種類の	1
(3) 公共施設等の管理者の名称	1
(4) 事業目的	1
(5) 事業の概要	1
(6) 事業の方針	1
(7) 事業方式	4
(8) 事業者の業務範囲	4
(9) 事業者の収入及び負担	5
(10) 事業期間	6
(11) 工区の設定等	6
(12) 事業に必要と想定される根拠法令等	6
2 実施方針等に関する事項	12
(1) 実施方針等に関する質問・意見の受付等	12
(2) 実施方針等の変更	12
3 特定事業の選定方法等に関する事項	13
(1) 基本的な考え方	13
(2) 選定結果の公表	13
第2章 民間事業者の募集及び選定に関する事項	14
1 民間事業者の募集及び選定に係る基本的な考え方	14
2 民間事業者の募集、選定及び契約までの手順及びスケジュール(予定)	14
3 入札手続等	15
(1) 入札説明書等の公表(入札公告)	15
(2) 入札説明書等に関する質問回答	15
(3) 参加表明書及び入札参加資格審査申請書の提出、入札参加資格の審査	15
(4) 提案書の提出	15
(5) 落札者の決定・公表、審査講評の公表	15
(6) 基本協定の締結、特定事業契約の文言明確化、特定事業契約の締結	15
4 入札参加者の備えるべき要件等	16
(1) 入札参加者について	16
(2) 入札参加者の構成企業の入札参加資格要件(共通事項)	16
(3) 入札参加者の構成企業の入札参加資格要件(個別事項)	17

5	落札者の決定	19
(1)	落札者の決定方法	19
(2)	審査手順に関する事項	19
6	特別目的会社(SPC)の設立	20
(1)	SPCの設立について	20
(2)	SPCの設立条件	20
7	提出書類の取扱い	20
(1)	著作権	20
(2)	特許権等	20
(3)	県からの提示資料の取扱い	20
(4)	複数提案の禁止	21
(5)	提出書類の変更禁止	21
(6)	使用言語、単位及び時刻	21
第3章 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		22
1	県と事業者のリスク分担	22
(1)	責任分担の考え方	22
(2)	予想されるリスクと責任分担	22
(3)	リスクが顕在化した場合の費用負担の方法	22
2	業務の要求水準	22
3	事業者の責務の履行に関する事項	22
4	事業の実施状況の監視(モニタリング)	22
(1)	モニタリングの実施	22
(2)	モニタリングの実施時期等	23
(3)	モニタリングの費用の負担	23
(4)	モニタリング結果への対応	23
(5)	事業期間中の事業者と県の関わり	23
(6)	事業の終了	23
第4章 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項		24
1	建替エリアの立地条件	24
2	土地の使用に関する事項	24
3	建替住棟等の概要	25
(1)	土地利用	25
(2)	建替住棟の整備戸数等	25
(3)	附帯施設	26
4	余剰地活用に関する事項	26
(1)	基本条件	26
(2)	余剰地の取得に関する条件	27

(3) 余剰地の取得の流れ.....	28
(4) 施設整備に関する条件.....	29
(5) 余剰地の整備期限と用途継続期間.....	29
第5章 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.....	30
第6章 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.....	31
1 事業者の責めに帰すべき事由により事業継続が困難になった場合.....	31
2 県の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合.....	31
3 その他の事由により事業の継続が困難となった場合.....	31
第7章 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等に関する事項.....	32
1 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	32
2 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	32
3 その他の支援に関する事項.....	32
第8章 その他事業の実施に関して必要な事項.....	33
1 議会の議決.....	33
2 情報公開及び情報提供.....	33
3 入札に伴う費用負担.....	33
4 添付書類等.....	33
【別紙1】事業スケジュール(例).....	別紙1
【別紙2】本団地の位置図.....	別紙2
【別紙3】本団地の全体配置図及び建替エリアの区域.....	別紙3
【別紙4】リスク分担表(案).....	別紙4-1

関連様式 実施方針等に関する質問・意見書

第 1 章 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

県営住宅原団地建替整備事業

(2) 本事業に供される公共施設の種類

公営住宅とその附帯施設及び関連公共施設等

(3) 公共施設等の管理者の名称

静岡県知事 川勝 平太

(4) 事業目的

県では、公営住宅法の主旨に則り、国と協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、県民生活の安定と社会福祉の増進を図っている。

また、少子・高齢化社会の急激な進展等を踏まえ、県民ニーズに対応した住宅・住環境を確保するため、静岡県住宅マスタープラン(住生活基本計画・高齢者居住安定確保計画)(令和3年度策定)及び静岡県県営住宅再生計画(平成28年度策定)に基づき、昭和40年代から50年代にかけて高度成長期に建設した大量の老朽住宅を多様な手法にて計画的に再生整備を進めている。

老朽住宅の再生整備に伴う事業費、事業量の急激な増加も課題となっていることから、本事業の実施にあたっては、民間の企画力及び技術的能力を活用し、円滑に事業を実施していくものである。

(5) 事業の概要

本団地は、昭和51年度から同54年度にかけて、3街区に計19棟、650戸が建設された。うち、東側街区のC・G棟及び西側街区のO棟では全面的改善工事が、北側街区のH～N棟では居住改善工事がそれぞれ行われたところである。

本事業は、東西2街区に跨るA・B・D・E・F棟、及びP・Q・R・S棟について、既存住棟等の解体と建替住棟等を段階的に整備するとともに、既存住棟入居者への移転支援、さらには、建替により発生した余剰地を事業者が県から取得し、民間施設を整備・活用する余剰地活用業務を実施するものである。

■本事業の対象(入居者世帯数は令和4年4月1日現在)

建替整備業務	解体	既存住棟等(A・B・D・E・F・P・Q・R・S棟の計310戸及び附帯施設)の解体
	建設	建替住棟等(県営住宅250戸以上及び附帯施設)の整備
入居者移転支援業務		既存住棟の入居者192世帯の移転支援
余剰地活用業務		余剰地面積(4,000㎡以上：事業者の提案による)

(6) 事業の方針

本事業の実施にあたっては、特に以下の事項に配慮すること。

1) 良質なサービスの提供及びコストの縮減

本事業の実施にあたっては、民間の企画力・技術的能力を活用した効率的かつ効果的な設計、建設、工事監理、入居者移転支援及び余剰地活用を行うことにより、良質なサービスの提供及びコストの縮減が図られること。

2) 建替整備における方針

① 基本理念

県営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して供給され、高度経済成長期までは住宅不足の解消のため「量」を、その後は「質」を確保するための社会情勢の要求に一定の役割を担ってきた。

建替整備においては、住宅セーフティネットとしての役割を担いつつ、少子高齢化と世帯分離、地域コミュニティの活力低下、ライフスタイルの多様化、住宅の耐震性、防犯性などの安全・安心の確保、施設の維持管理性向上などの様々な課題に対応し、子育て世帯から高齢者世帯など多様な家族形態に配慮した県営住宅の実現を図るものとする。

また、本県が取り組んでいる「デジタル^{ガーデンシティ}田園都市」の形成に向け、「プラス〇（オー）の住まい」等、静岡らしい自然豊かでゆとりある職住一体の住まいの理念を取り入れた計画とすること。

② 整備のあり方

ア 周辺環境への配慮、意匠・景観計画

建替エリアは第二種中高層住居専用地域に指定されており、国道1号沼津バイパスの北側約200mにあり、本団地南側の国道沿道には、ホームセンターやスーパーマーケット、学校、幼稚園、病院、社会福祉施設が所在するなど、生活利便性の高い住宅地となっている。

本事業の実施にあたっては、当該地域の気候特性を踏まえつつ、周辺環境に調和した景観、住棟配置、階構成、外観デザイン等に配慮するとともに、周辺住民、近隣学校の児童・生徒等が受ける圧迫感、騒音等を軽減する計画が望まれる。

イ 地域コミュニティの形成、プライバシーへの配慮

本団地の入居者と周辺住民が共同で利用できる広場や歩行者用通路などを整備する等、地域コミュニティの形成に配慮するとともに、当該地域に多くの高齢者や外国人が居住している状況にも配慮し、多世代や多文化の交流が図られる計画が望まれる。

一方で、共用廊下等から各住戸への視線に注意するなど、すべての入居者のプライバシーにも配慮した計画が望まれる。

ウ 安全性・防犯性・防災に優れた施設計画

本団地の入居者の日常生活を守るために必要な対策として、歩車分離や住棟からの落下防止などの安全対策、防犯灯の設置、死角の除去、防犯性能の高い住宅部材の採用など、防犯対策に配慮した計画が望まれる。

また、地震、水害等に考慮した災害に強い住宅の整備が望まれる。

エ ユニバーサルデザインへの配慮

子どもから高齢者まで多世代が生活する場であり、各々のライフステージにより身体状況、家族構成及び生活スタイル等が変化することから、「手すりの設置」や「段差の解消」、「広い廊下幅の確保」などのユニバーサルデザインの理念を取り入れ、誰もが使いやすく、安全・快適に移動し、施設や機器・設備を使用できる計画が望まれる。

オ 入居者が利用しやすい施設計画

採光や通風、騒音等に配慮しながら、建替住棟の入居者が快適な住生活を送るために必要な間取りや設備を確保しつつ、駐車場、駐輪場、ごみ置場などの附属施設の配置を工夫するなど、建替住棟の入居者にとって利便性の高い計画が望まれる。

カ 維持管理をしやすい施設計画

施設管理者が行う竣工後の施設管理において、合理的かつ容易な点検又は修繕の実施が可能な施設計画の提案が望まれる。また、使用部材の汎用性や耐久性を高めることで将来にわたる維持管理コストの縮減を可能とするとともに、将来的な建替住棟の入居者構成や生活様式の変化など、中長期的な居住ニーズの変化に柔軟に対応できる住戸計画が望まれる。

キ 地球環境共生への配慮

自然が豊かで、気候が温暖な本県の特徴を活かし、日照、通風など地域の自然特性や気象特性に応じた省エネルギー対策(建築物総合環境性能評価システム(CASBEE 静岡)、建築物のエネルギー消費性能の確保のための構造及び設備に関する計画)等や環境負荷の低減に配慮するとともに、建替住棟については ZEH-M Ready 基準以上の性能(太陽光発電設備を含む)を確保するほか、カーボンニュートラルの実現に向けて配慮した計画が望まれる。

また、工事中においては建設廃棄物の適正処理や建設資材の再資源化、リサイクル材の活用が望まれる。

ク 適切な工区区分と工期設定、工事中における安全及び品質の確保、周辺環境への配慮

本事業の実施にあたっては、工区区分や工期を効率的に設定し、移転対象入居者にとって無理のない移転計画とすることが望まれる。

また、工事中においては、本団地の入居者や周辺住民の安全確保を第一優先とし、品質管理や周辺地域への騒音・振動、粉塵、交通障害など、生活環境への影響を最小限に抑えた施工計画が望まれる。

3) 円滑な入居者移転への配慮

入居者移転説明会や移転先の決定などについて移転対象の入居者が円滑に移転することができる計画が望まれる。

また、本団地の入居者には高齢者世帯が非常に多いほか、一定数の外国人世帯もいることから、引っ越しの支援を通して、入居者が円滑に移転できる計画が望まれる。

4) まちづくりに寄与する余剰地の活用

建替整備に伴い生み出される余剰地の活用にあたっては、周辺環境に調和した景観、建物配置等及び建替住棟等の計画との一体性に配慮しつつ、本団地の入居者や周辺住民の福祉や生活利便性の向上に資する事業計画が望まれる。

5) 地域経済への貢献

本事業は、県が実施する公共事業であることから、その実施にあたっては、県内企業の活用や地元雇用、県産材・地場製品の活用など、地域経済へ貢献する計画が望まれる。

(7) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき、民間の企画力及び技術的能力を活用し、県が所有する土地に事業者が建替住棟等を整備した後、県に所有権を移転する、いわゆるBT(Build Transfer)方式により実施する。

(8) 事業者の業務範囲

事業者が実施する業務は、以下のとおりとする（詳細については入札説明書等において提示する）。

1) 事業計画策定業務

事業者は、入札手続きにおいて提出した提案書に基づき、次の2)から4)に示す業務の全体工程や業務水準、実施体制等を明示した事業計画を策定すること。

2) 建替整備業務

事業者は、建替エリアにおいて以下の建替整備業務を行う。

業務の実施にあたっては、効果的な工区区分や工期を立案すること（移転対象入居者にとって無理のない移転計画となるように配慮が必要）。

- ① 事前調査に関する業務（インフラ整備状況、有害物質等）
- ② 既存住棟等の解体・撤去処分等に関する業務
- ③ 建替住棟等の整備に関する業務（設計、建設工事、工事監理等）
- ④ その他事業実施に必要な業務（開発許可申請（沼津市との協議により事業計画が開発行為となる場合）、品確法性能表示、周辺影響調査、地域住民等対応、国交付金等申請手続き支援、県財産登録事務支援、会計実地検査支援等）

3) 入居者移転支援業務

事業者は、2)の建替整備業務に伴い、移転対象入居者が円滑に移転又は退去ができるようにするため、以下の入居者移転支援業務を行う。

- ① 移転計画の立案

- ② 既存住棟からの移転・退去支援業務(説明会の開催、移転先の調整、移転契約手続きの支援、移転・退去完了現場確認業務等)
- ③ 建替住棟への本移転支援業務(説明会の開催、入居先の調整、移転契約手続きの支援、移転完了現場確認業務等)
- ④ 移転対象入居者からの相談対応業務
- ⑤ その他業務実施に必要な関連業務

※ 事業者は、移転計画の策定にあたり、移転対象入居者の移転が円滑に進み、かつ、建替整備業務が効率的に進められるよう、要求水準書の添付資料において示す入居状況を踏まえて、移転計画を作成すること。

※ 移転計画の立案にあたっては、移転対象入居者の立場に立った「無理がなく効率的な」計画が求められる。

※ 移転対象入居者の移転先は、移転対象入居者の負担軽減を考慮し、原則として本団地内の空き住戸を最優先とするが、近隣の県営住宅や民間賃貸住宅への移転も可能とする(ただし、民間賃貸住宅への仮移転については、移転期間中、県は当該入居者に対して家賃の補償費を支払うこととなり県の費用負担が大きくなることから、可能な限り、民間賃貸住宅への仮移転は少なくなるよう配慮すること)。

※ 本事業に関する入居者からの同意の取得や、移転料の支払い業務は県が実施する。

4) 余剰地活用業務

事業者は、建替エリア内に「2)建替整備業務」に伴い発生する余剰地を県から取得し、自らの事業として、施設(福祉施設、生活利便施設、住宅等)の整備を行う。

余剰地活用に関する事項については、第4章において詳細を示す。

(9) 事業者の収入及び負担

事業者の収入及び負担については、次のとおり想定している。

県からの支払にかかる具体的な内容については、入札説明書と併せて公表する特定事業契約書(案)において提示する。

1) 事業者の収入

建替整備業務費及び入居者移転支援業務費については、県は、特定事業契約書に定める額を、工区毎に完了した時点で、事業者からの請求に基づき、当該工区分を一括して支払うものとする。

2) 事業者の負担

事業者は、建替整備業務及び入居者移転支援業務に要する費用について、県から支払があるまでの間、負担する。

余剰地の取得費用は、余剰地の所有権移転と引き換えに事業者が県に支払う。

余剰地の活用(施設の整備)は、事業者自らの事業として行うものとし、整備した施設を事業者の独立採算により運営するものとする。

(10) 事業期間

本事業の事業期間は、県議会における特定事業契約の締結に関する議決の日から、令和11年9月末までとする（余剰地活用業務における施設の整備も同じ期日までとする。）が、事業者には、良好な労働環境を維持しつつ、工期短縮の提案を期待する。

(11) 工区の設定等

工区分や棟数等は、事業者の提案によるものとするが、県としての工区の考え方で、4工区と想定した場合の事業スケジュール(例)は以下のとおりとする。

1) 工区の考え方

原則として、移転対象入居者の仮移転・退去→既存住棟等の解体・撤去→建替住棟等の整備までの一連を1つの「工区」と定義する(建替住棟等への本移転については、次の工区に含めるものとする)。

ただし、建替住棟等がすべて完成後、既存住棟等の解体・撤去・外構整備のみを行う場合は、前工区の本移転も含めて、これを1つの工区としてみなす。

最初に整備する工区を第1工区とし、以下、整備する順に第2工区、第3工区・・・とする。

工区の設定にあたっては、入居者の円滑な移転計画にも配慮したものとし、無理がなく効果的な設定とすること。

2) 事業スケジュール(例)

全体を4工区と想定した場合の本事業のスケジュール(例)を次表に示す。

■全体を4工区と想定した事業スケジュール(例) ※1

令和5年1月中旬	落札者決定・公表
令和5年2月上旬	落札者と基本協定の締結
令和5年3月中旬	事業者との特定事業契約(仮契約)の締結
令和5年7月上旬	特定事業契約の議決(本契約)
令和5年7月～令和11年9月	調査、基本・実施設計、確認申請等 入居者移転支援 既存住棟等の解体・撤去 建替住棟等の整備 余剰地活用
令和11年9月	事業完了 ※2

※1 本スケジュールの詳細は【別紙1】に示す。本スケジュールは例示であり、事業者による工期短縮の提案を期待する。

※2 事業完了とは、余剰地活用以外のすべての業務が完了した時点とする。余剰地活用については、事業完了までに施設整備を完了させ、施設運用開始後5年間以上は、当初の施設用途・運営を継続すること。

(12) 事業に必要と想定される根拠法令等

本事業の実施にあたり、遵守すべき法令等は、以下に示すとおりである。
このほか、提案内容や法令等の施行時期に応じ、関連する法令等を遵守すること。

1) 法律等

① 建築関連

- ア 建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)
- イ 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)
- ウ 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)
- エ 建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)
- オ 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)
- カ 公営住宅法(昭和 26 年法律第 193 号)
- キ 公営住宅等整備基準(平成 10 年建設省令第 8 号)
- ク 公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律(平成 22 年法律第 36 号)
- ケ 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)
- コ 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)
- サ 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 年法律第 53 号)
- シ 住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針(平成 18 年国土交通省告示第 378 号)
- ス 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)
- セ 消防法(昭和 23 年法律第 186 号)
- ソ 宅地造成等規制法(昭和 36 年法律第 191 号)
- タ 駐車場法(昭和 32 年法律第 106 号)
- チ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律 (平成 20 年法律第 87 号)
- ツ 電気設備に関する技術基準を定める省令(平成 9 年通商産業省令第 52 号)
- テ 特定共同住宅等における必要とされる防火安全性を有する消防の用に供する設備等に関する省令(平成 17 年総務省令第 40 号)
- ト 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)
- ナ 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)

② インフラ関連

- ア 下水道法(昭和 33 年法律第 79 号)
- イ 水道法(昭和 32 年法律第 177 号)
- ウ 電気事業法(昭和 39 年法律第 170 号)
- エ 電波法(昭和 25 年法律第 131 号)
- オ ガス事業法(昭和 29 年法律第 51 号)
- カ 道路法(昭和 27 年法律第 180 号)
- キ 道路交通法(昭和 35 年法律第 105 号)

③ 環境関連

- ア 悪臭防止法(昭和 46 年 6 月 1 日法律第 91 号)
- イ エネルギーの使用の合理化に関する法律(昭和 54 年法律第 49 号)
- ウ 環境基本法(平成 5 年法律第 91 号)
- エ 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)
- オ 国等による環境物品等の調達の推進に関する法律(平成 12 年法律第 100 号)
- カ 景観法(平成 16 年法律第 110 号)
- キ 再生資源の利用の促進に関する法律(平成 3 年法律第 48 号)
- ク 作業環境測定法(昭和 50 年法律第 28 号)
- ケ 資源の有効な利用の促進に関する法律(平成 3 年法律第 48 号)
- コ 循環型社会形成推進基本法(平成 12 年法律第 110 号)
- サ 振動規制法(昭和 51 年法律第 64 号)
- シ 水質汚濁防止法(昭和 45 年法律第 138 号)
- ス 騒音規制法(昭和 43 年法律第 98 号)
- セ ダイオキシン類対策特別措置法(平成 11 年法律第 105 号)
- ソ 大気汚染防止法(昭和 43 年法律第 97 号)
- タ 地球温暖化対策の推進に関する法律(平成 10 年法律第 117 号)
- チ 特定製品に係るフロン類の回収及び破壊の実施に関する法律(平成 13 年法律第 64 号)
- ツ 土壌汚染対策法(平成 14 年法律第 53 号)
- テ 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)
- ト 労働安全衛生法(昭和 47 年法律第 57 号)
- ナ 労働安全衛生規則(昭和 47 年労働省令第 32 号)
- ニ 石綿障害予防規則(平成 17 年厚生労働省令第 21 号)
- ヌ 鉛中毒予防規則(昭和 49 年労働省令第 37 号)
- ネ 特定化学物質障害予防規則(昭和 49 年労働省令第 39 号)
- ノ ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法(平成 13 年法律第 65 号)

④ PFI 関連

- ア 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)

⑤ その他法令

- ア 個人情報の保護に関する法律(平成 15 年法律第 57 号)
- イ 借地借家法(平成 3 年法律第 90 号)
- ウ 宅地建物取引業法(昭和 27 年法律第 176 号)
- エ 地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)
- オ 文化財保護法(昭和 25 年法律第 214 号)
- カ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成 3 年法律第 77 号)

2) 条例等

① 静岡県

- ア 静岡県開発行為等の規制に関する条例(平成 17 年静岡県条例 32 号)
- イ 静岡県県営住宅条例(昭和 36 年静岡県条例第 26 号)
- ウ 静岡県建築基準条例(昭和 48 年静岡県条例第 17 号)
- エ 静岡県個人情報保護条例(平成 14 年静岡県条例第 58 号)
- オ 静岡県地球温暖化防止条例(平成 19 年 3 月 20 日静岡県条例第 31 号)
- カ 都市計画法施行細則(昭和 45 年静岡県規則 48 号)
- キ 静岡県福祉のまちづくり条例(平成 7 年静岡県条例第 47 号)
- ク 静岡県防犯まちづくり条例(平成 16 年静岡県条例第 26 号)
- ケ 事業者等を守り育てる静岡県公契約条例(令和 3 年静岡県条例第 25 号)

② 沼津市

- ア 悪臭防止法の規定に基づく地域の指定及び規制基準(平成 22 年 7 月 21 日沼津市告示第 179 号)
- イ 沼津市開発許可指導技術基準(平成 28 年 3 月)
- ウ 沼津市開発許可を要しない共同住宅等の建設に係る指導指針
- エ 沼津市環境基本条例(令和 2 年 3 月 26 日沼津市条例第 16 号)
- オ 沼津市給水条例(平成 10 年 3 月 26 日沼津市条例第 16 号)
- カ 沼津市景観条例(平成 22 年 6 月 28 日沼津市条例第 17 号)
- キ 沼津市下水道条例(昭和 53 年 12 月 22 日条例第 32 号)
- ク 沼津市建築基準法施行細則(平成 6 年 2 月 21 日規則第 3 号)
- ケ 沼津市公共下水道の構造の技術上の基準等を定める条例(平成 25 年 3 月 29 日条例第 17 号)
- コ 駿東伊豆消防組合火災予防条例(平成 28 年 4 月 1 日条例第 39 号)
- サ 騒音規制法の規定に基づく地域の指定及び規制基準等(平成 12 年 10 月 16 日沼津市告示第 128 号)
- シ 騒音に係る環境基準の地域の類型の指定(平成 24 年 3 月 30 日沼津市告示第 89 号)
- ス 沼津市中高層建築物の建築に関する指導要綱(平成 8 年 3 月 1 日告示第 32 号)
- セ 沼津市長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行細則(平成 21 年 6 月 3 日規則第 32 号)
- ソ 都市計画法に基づく開発行為等に関する規則(昭和 50 年 6 月 30 日沼津市規則第 25 号)
- タ 沼津市土地利用事業指導要綱(昭和 52 年 5 月 25 日告示第 66 号)
- チ 沼津市における廃棄物の処理及び清掃に関する条例(昭和 47 年 3 月 30 日条例第 9 号)
- ツ 沼津市文化財保護条例(昭和 51 年 3 月 30 日条例第 27 号)
- テ 沼津市防犯まちづくり条例(平成 28 年 3 月 25 日条例第 24 号)
- ト 沼津市まちをきれいにする条例(平成 7 年 10 月 23 日条例第 31 号)
- ナ 沼津市道の構造の技術的基準等を定める条例(平成 25 年 3 月 29 日条例第 13 号)

3) 適用基準等

基準等は、すべて設計時点での最新版を適用すること。

① 適用基準

- ア 公共住宅建設工事共通仕様書(公共住宅事業者等連絡協議会編集)
- イ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編調査編・建築編～(公共住宅事業者等連絡協議会編集)
- ウ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・電気編～(公共住宅事業者連絡協議会編集)
- エ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・機械編～(公共住宅事業者連絡協議会編集)
- オ 公共住宅建設工事共通仕様書別冊～部品及び機器の品質性能基準～(公共住宅事業者等連絡協議会編集)
- カ 公共住宅標準詳細設計図集 第4版(公共住宅事業者等連絡協議会編集)
- キ 公共建築工事標準仕様書～建築工事編～(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ク 公共建築工事標準仕様書～電気設備工事編～(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ケ 公共建築工事標準仕様書～機械設備工事編～(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- コ 公共建築設備工事標準図～電気設備工事編～(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- サ 公共建築設備工事標準図～機械設備工事編～(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- シ 建築物解体工事共通仕様書・同解説(国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修)
- ス 建築工事監理指針(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- セ 電気設備工事監理指針(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ソ 機械設備工事監理指針(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- タ 建築工事標準詳細図(国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修)
- チ 構内舗装・排水設計基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修)
- ツ 内線規程(JESC 日本電気技術規格委員会規格)
- テ 日本エレベーター協会標準(JEAS)
- ト 敷地調査共通仕様書(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ナ 国土交通省公共事業コスト構造改善プログラム(国土交通省)
- ニ ユニバーサルデザインを活かした建築設計(静岡県都市住宅部編集)
- ヌ “ふじのくに”エコロジー建築設計指針(静岡県経営管理部財務局営繕企画課)
- ネ 静岡県建築構造設計指針・同解説(静岡県くらし・環境部建築住宅局建築安全推進課建築確認検査室)
- ノ 静岡県防災拠点等における設備地震対策ガイドライン(静岡県交通基盤部建設支援局設備課)
- ハ 住宅局所管事業にかかる標準建設費等について(国土交通省)
- ヒ 住宅の犯罪の防止に配慮した構造、設備等に関する指針(静岡県くらし・環境部県民生活局くらし交通安全課)

② 参考基準

以下の基準も参考にすること。

- ア 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針(国土交通省告示第 1301 号)
- イ 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル(国土交通省住宅局住宅総合整備課監修)
- ウ 長寿社会対応住宅設計マニュアル 集合住宅編(建設省住宅局住宅整備課監修)
- エ 共同住宅の防犯設計ガイドブック 防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針解説(財団法人ベターリビング、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター企画編集)
- オ 国土交通省公共事業コスト構造改革 解説書(平成 17 年・(財) 国土技術研究センター)
- カ 建築物の解体工事における外壁の崩落等による公衆災害防止対策に関するガイドライン(国土交通省通達 平成 15 年 7 月 3 日)
- キ 建築設備設計基準(令和 3 年版・国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修)
- ク 鉄筋コンクリート造のひび割れ対策(設計・施工)指針・同解説(日本建築学会編集)
- ケ 工事写真の撮り方 建築編(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- コ 工事写真の撮り方 建築設備編(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- サ 防護柵の設置基準・同解説(令和 3 年 3 月社団法人日本道路協会)
- シ 色彩の手帳(加藤幸枝著 学芸出版社)
- ス 大規模建築物等景観誘導のための基準運用マニュアル(沼津市)

③ 積算基準

本事業の積算書の作成にあたっては、以下の基準を参考にすること。すべて、入札時点での最新版を適用すること。

- ア 公共建築工事積算基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- イ 建築数量積算基準・同解説(建築工事建築数量積算研究会制定)
- ウ 公共住宅建築工事積算基準(公共住宅事業者等連絡協議会編集)
- エ 公共住宅電気設備工事積算基準(公共住宅事業者等連絡協議会編集)
- オ 公共住宅機械設備工事積算基準(公共住宅事業者等連絡協議会編集)
- カ 静岡県建築工事積算基準(静岡県交通基盤部建設経済局技術調査課)
- キ 静岡県建築数量積算基準(静岡県交通基盤部建設経済局技術調査課)
- ク 静岡県建築設備数量積算基準(静岡県交通基盤部建設経済局技術調査課)

2 実施方針等に関する事項

(1) 実施方針等に関する質問・意見の受付等

1) 実施方針等に関する質問・意見の受付と回答

実施方針等の内容に関する質問・意見の受付及び回答を次のとおり行う。

■実施方針等に関する質問・意見の受付等

提出期間	令和4年4月28日(木)～令和4年5月19日(木) 午後5時まで(必着)
提出方法	実施方針等に関して、質問・意見を提出する場合は、県のホームページより実施方針【関連様式】のファイルをダウンロードし、「実施方針等に関する質問・意見書」に、質問・意見の内容を簡潔にまとめ、電子メールでファイル添付にて提出すること。 ・電子メールに添付するファイル容量は5MBまでとする。 ・メールタイトルは「原団地PFI実施方針等に対する質問・意見(企業名)」と明記すること。窓口・電話・FAXでの受付は行わない。 ・電子メール送信後、下記の申込先に電話にてメールの着信を確認すること(土、日、祝日を除く、午前9時から午後5時まで)。
申込先	静岡県くらし・環境部建築住宅局公営住宅課 電 話：054-221-3088 電子メール：jutaku@pref.shizuoka.lg.jp https://www.pref.shizuoka.jp/kenmin/km-330/index.html
回答及び公表	実施方針等に関して提出された質問・意見に対する回答は、質問・意見者の特殊な技術、ノウハウ等にかかるもの、質問・意見者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、令和4年6月上旬を目処に県のホームページで公表する(個別に回答は行わない)。なお、質問及び意見者の事業者名は公表しない。

2) 実施方針等に関する意見の取扱い

提出のあった質問・意見について、県が必要と判断した場合には、直接ヒアリングを行う場合がある。

3) 現地確認の取扱い

実施方針等の内容を確認するため、現地確認を希望する場合は、現地確認の希望日(土、日、祝日を除く。以下同じ。)の2営業日前までに、電子メールにより、現地確認の希望日(同日同時時間帯に複数の申し込みがあった場合には、県で調整し連絡する。)、会社名、住所、代表者所属・氏名、連絡先(現地確認中の連絡先を含む)、同行者全員の会社名・所属、氏名を本事業に関する窓口へ連絡すること。

連絡の電子メール送信後、県に電話で着信確認を行い、県の下承を受けてから、現地確認を行うこと。また、代表者は現地確認を終了時に、県に電話で連絡すること。

現地確認中は、路上駐車など、周辺住民及び入居者の迷惑となる行為は一切行わないこと(現地確認中に苦情を受けた場合には、必ず県に報告すること)。

(2) 実施方針等の変更

実施方針等については質問・意見及び(1)の2)実施方針等に関する意見の取扱いを踏まえ、実施方針等の内容を見直し、変更を行うことがある。また、実施方針等の変更が重要事項に及ぶ場合は、その内容を県のホームページにて公表する。

3 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 基本的な考え方

県は、PFI法、「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」、「VFMに関するガイドライン」及び実施方針等に関する意見等を踏まえ、本事業をPFI事業として実施することにより、県自らが実施したときに比べて効果的かつ効率的に事業が実施されると判断される場合に、本事業を特定事業として選定する。

(2) 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合は、その判断の結果を評価の内容と合わせて、令和4年6月上旬を目処に県のホームページにて公表する。

なお、特定事業として選定を行わないこととした場合も同様に公表する。

第2章 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に係る基本的な考え方

本事業では、建替整備、入居者移転支援の各業務を通じて、民間事業者に、効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、本事業を実施する事業者の選定にあたっては、その能力と提案の内容を総合的に評価する必要がある。

したがって、事業者の選定は、公平性、透明性が確保される適切な方法に配慮した上で、総合評価一般競争入札を採用する予定である。

2 民間事業者の募集、選定及び契約までの手順及びスケジュール(予定)

民間事業者の募集、選定及び契約までの手順及びスケジュールは、下記のとおりとする。

■民間事業者の募集、選定及び契約までの手順及びスケジュール

	日 程(予定)	内 容
令和4(2022)年	4月28日～5月19日	実施方針等に関する質問・意見の受付
	—	実施方針に関する質問・意見に対するヒアリング(県が必要と判断する場合)
	6月上旬	実施方針等に関する質問回答の公表
	6月上旬	特定事業の選定及び公表
	6月中旬	入札説明書等の公表(入札公告)
	6月中旬～7月上旬	入札説明書等に関する質問の受付
	7月下旬	入札説明書等に関する質問回答の公表
	8月上旬	参加表明書、入札参加資格審査申請書の受付
	8月下旬	入札参加資格審査の結果通知
	10月下旬	入札書類(提案書を含む)の受付
	10月下旬～	提案書の審査
令和5(2023)年	1月中旬	プレゼンテーション(選考会)
	1月中旬	落札者の決定・通知、審査講評の公表
	2月上旬	基本協定の締結
	3月中旬	特定事業契約(仮契約)の締結
	7月上旬	県議会による議決(6月定例会)を経て、特定事業契約(本契約)の締結

3 入札手続等

(1) 入札説明書等の公表(入札公告)

実施方針等に関する質問や意見等を踏まえ、県は、県公報にて入札を公告するとともに、県のホームページにおいて入札説明書等を掲載する。

(2) 入札説明書等に関する質問回答

本事業に入札参加を希望する者から提出された入札説明書等に関する質問への回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わることなど、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利害を害するおそれがあると県が認めたものを除き、県のホームページで公表する。公表の具体的な日程及び方法等については、入札説明書等において提示する。

(3) 参加表明書及び入札参加資格審査申請書の提出、入札参加資格の審査

本事業の入札参加を希望する者は、参加表明書及び入札参加資格審査申請書を提出すること。必要書類の様式や提出方法、提出時期などの詳細については、入札説明書等において提示する。

県は、入札参加資格審査申請書の内容が、入札説明書等に示す入札参加資格を満たしているかどうかを審査し、その審査結果について入札参加表明者に通知する。

(4) 提案書の提出

入札参加資格が有ると認められた入札参加者は、入札説明書等に基づき、本事業に関する事業計画や価格等の提案内容を記載した提案書を提出するものとする。必要書類の様式や提出方法、提出時期などの詳細については、入札説明書等において提示する。

(5) 落札者の決定・公表、審査講評の公表

入札参加者から提出された提案書は、県が設置する、技術、PFI などの専門家、学識経験者、県職員等で構成される選考会において、審査及び評価を行い、落札候補者を選考する。

県は、選考会での選考結果を踏まえ、落札者を決定し、その結果を入札参加者に通知するとともに、審査講評及び入札結果を県のホームページにて公表する。

なお、入札参加者がいない、又は提出されたいずれの提案も公的財政負担の縮減の効果が見込めない等の理由により、本事業を実施することが適当でないと判断した場合には、落札者を決定しないこととし、この旨を速やかに公表する。

(6) 基本協定の締結、特定事業契約の文言明確化、特定事業契約の締結

県と落札者は、特定事業契約の締結に先立ち、速やかに本事業に関する基本協定を締結する。基本協定の締結後、特定事業契約書の確認及び文言の明確化を行い、特定事業契約(仮契約)を締結する。

なお、特定事業契約は、県議会における議決をもって効力が発生するものとする。

4 入札参加者の備えるべき要件等

(1) 入札参加者について

- 1) 入札参加者は、設計企業、工事監理企業、建設企業、入居者移転支援企業及び余剰地活用企業の各企業(以下「構成企業」という。)で構成される応募グループとする。

ここで建設企業においては、建築一式工事に従事する者の参加は必須とするが、その他の専門工事(電気工事、管工事、解体工事等)に従事する者の参加は任意とする。

- 2) 入札参加者は、建設企業である建築一式工事に従事する者の中から、代表企業を定めるものとする。
- 3) 構成企業は、(2)及び(3)に定める入札参加資格要件を満たすものとする。
- 4) 一の企業が複数の構成企業を兼ねることは可能とするが、建設企業が工事監理企業を兼ねること又は建設企業の関連企業が工事監理企業となることはできないものとする。
なお、ここでいう関連企業とは、資本金面若しくは人事面において関連する者として、次に掲げる①～⑤のいずれかに該当する者をいう。

- ① 建設企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有している者
- ② 建設企業の資本総額の100分の50を超える出資をしている者
- ③ 建設企業が、発行済株式総数の100分の50を超える株式を有している者
- ④ 建設企業が、資本総額の100分の50を超える出資をしている者
- ⑤ 代表権を有する役員が、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者

- 5) 入札参加者は、参加表明書及び入札参加資格審査申請書の提出時に代表企業名、構成企業名を明記し、必ず代表企業が参加表明書の提出、入札参加資格申請及び入札に関する手続を行うこと。
- 6) 参加表明書の提出後の代表企業の変更は、認めないものとする。ただし、参加表明書の提出時に構成企業となっている企業への変更で、県がやむを得ないと認めた場合は除く。
- 7) 参加表明書の提出後の構成企業の変更は、認めないものとする。ただし、県がやむを得ないと認めた場合を除く。
- 8) 入札参加者の構成企業は、他の入札参加者の構成企業として重複して入札参加することはできない。

(2) 入札参加者の構成企業の入札参加資格要件(共通事項)

入札参加者の構成企業となる者は、次のすべての入札参加資格要件を満たすこと。

- 1) 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こと。
- 2) PFI法第9条に規定する欠格事由に該当しないこと。
- 3) 入札資格確認申請書の提出期限の日から落札決定までの期間に、静岡県工事請負契約等に係る入札参加停止等措置要綱(平成元年8月29日管第324号)に基づき、静岡県から入札参加停止を受けていないこと。
- 4) 静岡県発注公共工事暴力団排除措置要領(平成5年8月1日施行)に基づき、静岡県の指名からの排除措置を受けていないこと。

- 5) 会社更生法(平成 17 年法律第 154 号)に基づき更生手続き開始の申立てがなされている者(更生手続き開始の決定を受けている者は除く。)又は民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)に基づき再生手続きの申立てがなされている者(再生手続き開始の決定を受けている者は除く。)でないこと。
- 6) 県が落札候補者を選考するために設置する選考会の委員が属する企業又はこれらの者の関連企業でないこと。なお、ここでいう関連企業とは、資本面若しくは人事面において次に掲げる①～⑤のいずれかに該当する者をいう。
 - ① 委員が属する企業の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有している者
 - ② 建設企業の資本総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者
 - ③ 委員又は委員が属する企業が、発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有している者
 - ④ 委員又は委員が属する企業が、資本総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者
 - ⑤ 代表権を有する役員が、委員が属する企業の代表権を有する役員を兼ねている者
- 7) 本事業に関連し、県が実施している下表に示す PFI 関連業務委託の受託者(以下「PFI 関連業務受託者」という。)又は PFI 関連業務受託者の関連企業でないこと。

PFI 関連業務委託の名称	PFI 関連業務受託者
<ul style="list-style-type: none"> ・平成 30 年度県営住宅原団地建替整備事業に伴う民間活力導入可能性調査業務委託 ・令和 3 年度県営住宅原団地建替整備事業に伴う PFI アドバイザリー業務委託 	ランドブレイン株式会社 (東京都千代田区平河町 1-2-10)

なお、ここでいう関連企業とは、資本面若しくは人事面において次に掲げる①～⑤のいずれかに該当する者をいう。

- ① PFI 関連業務受託者の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有している者
- ② PFI 関連業務受託者の資本総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者
- ③ PFI 関連業務受託者が、発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有している者
- ④ PFI 関連業務受託者が、資本総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者
- ⑤ 代表権を有する役員が、PFI 関連業務受託者の代表権を有する役員を兼ねている者

(3) 入札参加者の構成企業の入札参加資格要件(個別事項)

入札参加者の構成企業となる者は、(2)に定める入札参加資格要件に加え、構成企業の種類ごとに定める次の入札参加資格要件を満たすこと。

1) 設計企業及び工事監理企業

- ア 建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を受けていること。
- イ 静岡県における建設関連業務の委託に係る競争入札参加資格の認定を受けていること。
- ウ 過去 10 年間(平成 24 年度から入札参加資格審査申請書の提出日までとする。)において、5階建て以上の共同住宅に関し、設計企業にあつては代表となる設計業務、工事監理企業にあつては代表となる工事監理業務の実績があること。ただし、実績は業務

が完了しているものに限る。

- エ 工事監理企業にあつては、建設企業又は建設企業の関連企業でないこと。なお、ここでいう関連企業とは、資本面若しくは人事面において次に掲げる(ア)から(オ)のいずれかに該当する者をいう。

- (ア) 建設企業の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有している者
- (イ) 建設企業の資本総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者
- (ウ) 建設企業が発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有している者
- (エ) 建設企業が資本総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者
- (オ) 代表権を有する役員が、建設企業の代表権を有する役員を兼ねている者

2) 建設企業

① 建設企業のうち建築一式工事に従事する者

- ア 建設業法(昭和 24 年法律第 100 号、以下同じ。)第 3 条第 1 項の規定により、建築工事業に係る特定建設業の許可を受けた者であること。
- イ 静岡県における建設工事競争入札参加資格の建築一式工事に係る認定を受け、かつ、建設工事競争入札参加者の格付及び選定要領(昭和 49 年静岡県訓令乙第 9 号、以下同じ。)第 2 項の規定に基づき A 等級に格付けされた者であること。

② 建設企業のうち電気工事に従事する者(電気工事業を構成企業に含める場合)

- ア 建設業法第 3 条第 1 項の規定により、電気工事業に係る特定建設業の許可を受けた者であること。
- イ 静岡県における建設工事競争入札参加資格の電気工事に係る認定を受け、かつ、建設工事競争入札参加者の格付及び選定要領第 2 項の規定に基づき A 等級に格付けされた者であること。

③ 建設企業のうち管工事に従事する者(管工事業を構成企業に含める場合)

- ア 建設業法第 3 条第 1 項の規定により、管工事業に係る特定建設業の許可を受けた者であること。
- イ 静岡県における建設工事競争入札参加資格の管工事に係る認定を受け、かつ、建設工事競争入札参加者の格付及び選定要領第 2 項の規定に基づき A 等級に格付けされた者であること。

④ 建設企業のうち解体工事に従事する者(解体工事業を構成企業に含める場合)

- ア 建設業法第 3 条第 1 項の規定により、解体工事業に係る特定建設業の許可を受けた者であること。
- イ 静岡県における建設工事競争入札参加資格の解体工事に係る認定を受けた者であること。

⑤ 建設企業のうち上記①から④以外の建設工事(建設業法第 2 条第 1 項に規定する工事)に従事する者(上記①から④以外の建設工事業を構成企業に含める場合)

- ア 建設業法第3条第1項の規定により、当該建設工事の種類に応じて必要な特定建設業の許可を受けた者であること。
- イ 静岡県における建設工事競争入札参加資格の当該建設工事に係る認定を受けた者であること。

3) 入居者移転支援企業及び余剰地活用企業

- ア 静岡県税(法人事業税及び法人県民税)、消費税及び地方消費税を完納していること。
- イ 提案内容により、業務に関し法令上許認可等が必要とされる場合は、当該許認可等を受けていること。

5 落札者の決定

(1) 落札者の決定方法

落札者の決定は、総合評価一般競争入札により行う。

提案書の審査は、落札者決定基準に基づき、選考会において、定性評価及び価格評価により総合的に評価を行う。

落札者の決定方法に関する詳細は、落札者決定基準に示す。

(2) 審査手順に関する事項

審査は、以下の手順により行うこととする。

1) 入札参加資格審査

入札参加者の備えるべき参加資格要件に関する適格審査を行う。本審査により入札参加資格があると認められた者に限り、次に示す基礎審査を行うものとする。

2) 基礎審査

入札参加者が提出する書類について、以下の①から③に関する基礎審査を行う。本審査により①から③のすべての条件を満足していると認められた者に限り、次に示す定性評価及び価格評価を行うものとする。

- ① 入札参加者が提出した書類について、入札説明書で示す書類が揃っているか審査を行う。
- ② 基本的要件に関する適格審査(入札参加者からの技術提案について、落札者決定基準で示す基本的要件を満たしているか)を行う。
- ③ 入札価格に関する適格審査(入札参加者からの建替整備事業及び入居者移転支援業務の入札価格が、県が定める予定価格の範囲内か)を行う。

3) 定性評価及び価格評価

落札者決定基準に基づき、定性評価点及び価格評価点を算出する。

4) 総合評価点の算定、落札候補者の選定、落札者の決定

定性評価点と価格評価点の合計点により、総合評価点を算定する。

選考会は最も高い総合評価点を獲得した入札参加者を落札候補者として選定する。県は、選考会による選定結果をもとに落札者を決定し、その後の契約手続を行う。

6 特別目的会社 (SPC) の設立

(1) SPC の設立について

落札者は自らの判断により SPC を設立することができるものとする。

SPC を設立する場合には、県は、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、SPC と特定事業契約を締結する。

なお SPC は、特定事業契約の仮契約の締結までに設立することを要する。

(2) SPC の設立条件

SPC を設立する場合は、以下の条件に適合するものとする。

- 1) SPC は静岡県内に設立するものとする。
- 2) 入札参加者の構成企業による SPC に対する出資比率の合計を、全体の 50% を超えるものとする。
- 3) 代表企業(建築一式工事に従事する者)の出資は必須とし、構成企業として参加する場合の電気工事に従事する者及び管工事に従事する者も出資すること。また、代表企業の出資比率は、出資者のうち最大となることとする。ただし、建築一式工事、電気工事及び管工事のいずれかにおいて、複数の企業が従事する場合は、工事の種類ごとに 1 以上の企業が出資すれば良いものとする。
- 4) すべての出資者は、特定事業契約が終了するまで SPC の株式を保有するものとし、県の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保等の設定その他一切の処分を行ってはならない。

7 提出書類の取扱い

(1) 著作権

本事業に関する提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、落札者の決定の公表時又は県が必要と認めるときには、県は、提案書の全部又は一部を、入札参加者の承諾を得た上で、無償で使用できるものとする。

なお、県に提出された提案書は、入札参加者には返却しない。

(2) 特許権等

入札参加者の提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用したことにより生じる責任は、原則として提案を行った入札参加者が負うものとする。

(3) 県からの提示資料の取扱い

県が提示する入札説明書等は、本事業の応募に際しての検討の目的以外で使用することはできない。

(4) 複数提案の禁止

入札参加者は、1つの提案しか行うことができない。

(5) 提出書類の変更禁止

入札参加者は、提出後の書類の変更は原則できない。

(6) 使用言語、単位及び時刻

民間事業者の応募及び選定において、使用する言語は日本語、単位は計量法(平成4年5月20日法律第51号)に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

第3章 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

1 県と事業者のリスク分担

(1) 責任分担の考え方

本事業では、県と事業者のリスクを適正に分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものとする。

ここで、事業者が担当する業務については、事業者自らが責任をもって遂行するものとし、業務に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとする。

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する。

(2) 予想されるリスクと責任分担

県と事業者の基本的なリスク分担の考え方は、【別紙4】に示すとおりとするが、詳細事項については、実施方針等に対する質問及び意見の結果を踏まえ、入札説明書と併せて公表する特定事業契約書(案)において提示する。

(3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

県又は事業者のいずれかが責任を負うべきリスクが顕在化した場合に生じる費用は、その責任を負う者が負担することを基本とする。

また、県及び事業者が分担して責任を負うべきリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法は、特定事業契約書において定めることとする。

2 業務の要求水準

現時点で想定している、本事業における各業務の要求性能及びサービス水準については、要求水準書(案)において提示する。

3 事業者の責務の履行に関する事項

事業者は、特定事業契約に従い、誠意をもって責務を履行するものとする。

なお、特定事業契約の確実な履行を確保するために、契約保証金の納付等を事業者に求めることとするが、詳細については入札説明書等において提示する。

4 事業の実施状況の監視(モニタリング)

(1) モニタリングの実施

県は、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に規定した要求水準を達成していることを確認するため、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

県のモニタリングは、事業者によるセルフモニタリングの後に実施するものとする。

(2) モニタリングの実施時期等

1) 総合業務計画書

事業者は、事業の着手前に、業務全体に関する業務概要、業務項目、実施方針、業務工程、照査計画、実施体制等を記載した総合業務計画書を作成し、県に提出する。

県は、提出された総合業務計画書が、要求水準書等に適合していることの確認を行う。

2) 各業務の実施段階

各業務におけるモニタリングの実施時期等の詳細については、要求水準書及び特定事業契約書において定めるものとする。

(3) モニタリングの費用の負担

モニタリング実施に伴い、県に直接発生する費用(県職員の人件費や交通費等)は県の負担とし、モニタリングの実施に必要な県への説明・報告のための資料作成等の費用は事業者の負担とする。

(4) モニタリング結果への対応

モニタリングの結果、要求水準又は事業者による提案内容が達成されていない場合は、県は、事業者に対して是正を通告するものとし、事業者は速やかにこれを是正しなければならない。

事業者が、県からの是正通告に従わない場合は、支払額の減額等の措置をとることがある。詳細については、特定事業契約書において提示する。

(5) 事業期間中の事業者と県の関わり

- 1) 本事業は、事業者の責任において遂行される。また、県は、事業実施状況についてモニタリングを行う。
- 2) 原則として、県は事業者の代表企業に対して連絡等を行うが、必要に応じて各業務を担当する企業と直接、連絡調整を行う場合がある。

(6) 事業の終了

事業期間が終了する以前に、事業の継続が困難となり、事業を終了する場合の具体的な措置については、特定事業契約書において提示する。

第4章 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 建替エリアの立地条件

建替エリアの立地条件は以下のとおりである。

■建替エリアの立地条件

項目	内容
建替エリアの位置	静岡県沼津市大塚 地内(【別紙2】参照)
建替エリアの面積 並びに前面道路及 び幅員	本団地全体敷地面積 58,446.42 m ² うち建替エリア面積 22,044.26 m ² (東側街区内 13,379.55 m ² 、西側街区内 8,664.71 m ²) 市道 0206 号線、市道 2270 号線、市道 2228 号線、市道 2269 号線、 市道 2268 号線(【別紙3】参照)
区域区分	市街化区域
用途地域	第二種中高層住居専用地域
指定建ぺい率/容 積率	60% / 150%
日影規制	高さ 10m 超の建築物を対象。測定面は平均地盤高から 4 m 5 m : 3 時間 10m : 2 時間
その他	○建築計画に係る関係法令の協議 ・建築計画にあたっては、建築基準法や都市計画法、消防法等の関 係法令について、沼津市をはじめとする関係機関と十分に協議す ること。 ○建築基準法において特に注意すべき事項 ・本団地は建設当初より、建築基準法第 86 条第 1 項による一団地 認定を取得しており、本事業の建替住棟や余剰地の整備に伴い、 建替エリア外も含む本団地全体及び余剰地それぞれについて、新 たに同法第 86 条の 2 第 1 項による認定手続きが必要と見込んで いる。 なお、将来的に団地認定を廃止しても、仮想敷地で建替住棟等が 建築基準法に適用できるよう計画すること。 ○その他の敷地条件等 ・その他の敷地条件等については、要求水準書において提示する。

2 土地の使用に関する事項

本団地の土地は県所有の行政財産であり、建替整備業務及び入居者移転支援業務の実施に必要な範囲について、事業者は無償で使用を許可する。

また、余剰地活用業務の実施にあたっては、県は余剰地部分を普通財産に変更し、余剰地の取得対価と引き換えに、余剰地活用企業に対する当該余剰地の所有権移転を行う。

3 建替住棟等の概要

(1) 土地利用

建替住棟等は、建替エリア内※（【別紙3】参照）に整備すること。

※本事業に伴い、建替エリア外において改修等が必要な場合は、建替エリアとみなし、事業者が建設業務を実施することは可能である。

ただし、その場合における費用は建替整備業務費に含むものとする。（設備等（給水・排水、雨水、ガス及び電力等の配管、配線、受水槽）の切回し、改修も含む）

(2) 建替住棟の整備戸数等

1) 整備戸数等

住戸タイプ別の住戸専用面積及び整備割合等は、以下のとおりとする。

■ 型別整備割合

想定する世帯構成 (住戸タイプ)	戸あたりの 住戸専用面積※ ¹	整備割合※ ²	目標整備戸数
単身世帯(1DK※ ⁵)	45㎡未満/戸	24.0% (20~24%)	60戸
2人世帯(2DK※ ⁵)	45~55㎡未満/戸	38.0% (36~40%)	95戸
3~4人世帯(3DK※ ⁵)	55~65㎡未満/戸	32.4% (30.4~34.4%)	81戸
車いす対応住戸(2DK※ ⁵)	55~65㎡未満/戸		(うち1戸以上)※ ³
5人以上世帯(3LDK※ ⁵ ※ ⁴)	65㎡以上/戸	5.6% (3.6~7.6%)	14戸
合 計(建替前310戸)		100%	250戸以上 (建替前310戸)

※¹ 住戸専用面積の算出方法は壁芯で計算するものとし、公営住宅法の床面積の算定方法によるものとする。

※² 基準とする割合の±2%までを許容する。ただし、1DK(単身世帯)については24%を上限とし、基準とする割合の-4%までを許容するものとする。整備割合が整数とならない場合は、小数点以下第1位を四捨五入する。

※³ 車いす対応住戸数は1戸以上とし、住戸数は3DKに含める。

※⁴ 4DKも可とする。

※⁵ 住戸タイプについては、上記専用面積を満足し、機能が確保していればフレキシブルな対応も可能とする。

2) 工区分、棟数等

建替住棟等の工区分け(各工区で整備する棟数・戸数の設定も含む。)は事業者からの提案によるものとするが、移転対象入居者の円滑な移転に配慮したものとすること(工区の考え方は第1章1「(11) 工区の設定等」による)。

なお、各工区・各棟においても、1)に示す整備割合を参考とし、可能な限り多様な世代間交流が図られる配慮をすること。

3) その他の要求水準

建替住棟に係るその他の要求水準は、要求水準書において提示する。

(3) 附帯施設

附帯施設は以下のとおりとするが、詳細については要求水準書において提示する。

1) 駐車場

建替エリア内に、建替住棟の入居者用(車いす入居者用も含む。)、来客用、福祉施設送迎用及び管理者(県及び公社)の駐車場として、合計180区画(整備戸数の約70%+5台)以上の区画数を整備すること。

形態は、自走式の平面駐車とし、各住戸からのアプローチに配慮するとともに、住戸に対するエンジンの騒音、排気、ヘッドライト等からの光の差し込みなどにも配慮した配置とすること。

2) 駐輪場

建替エリア内に、入居者用として、合計約500台以上(住戸1戸あたり2台分)の駐輪場を整備すること。

形態は、ラック式駐輪場は認めず、自転車立ては不要とし、各住戸からのアプローチに配慮した配置とすること。

3) その他

ごみ置場、外構等、その他附帯施設の詳細については要求水準書において提示する。

4 余剰地活用に関する事項

建替整備業務に伴い、生み出す余剰地の活用については、以下の条件とすることを予定している。

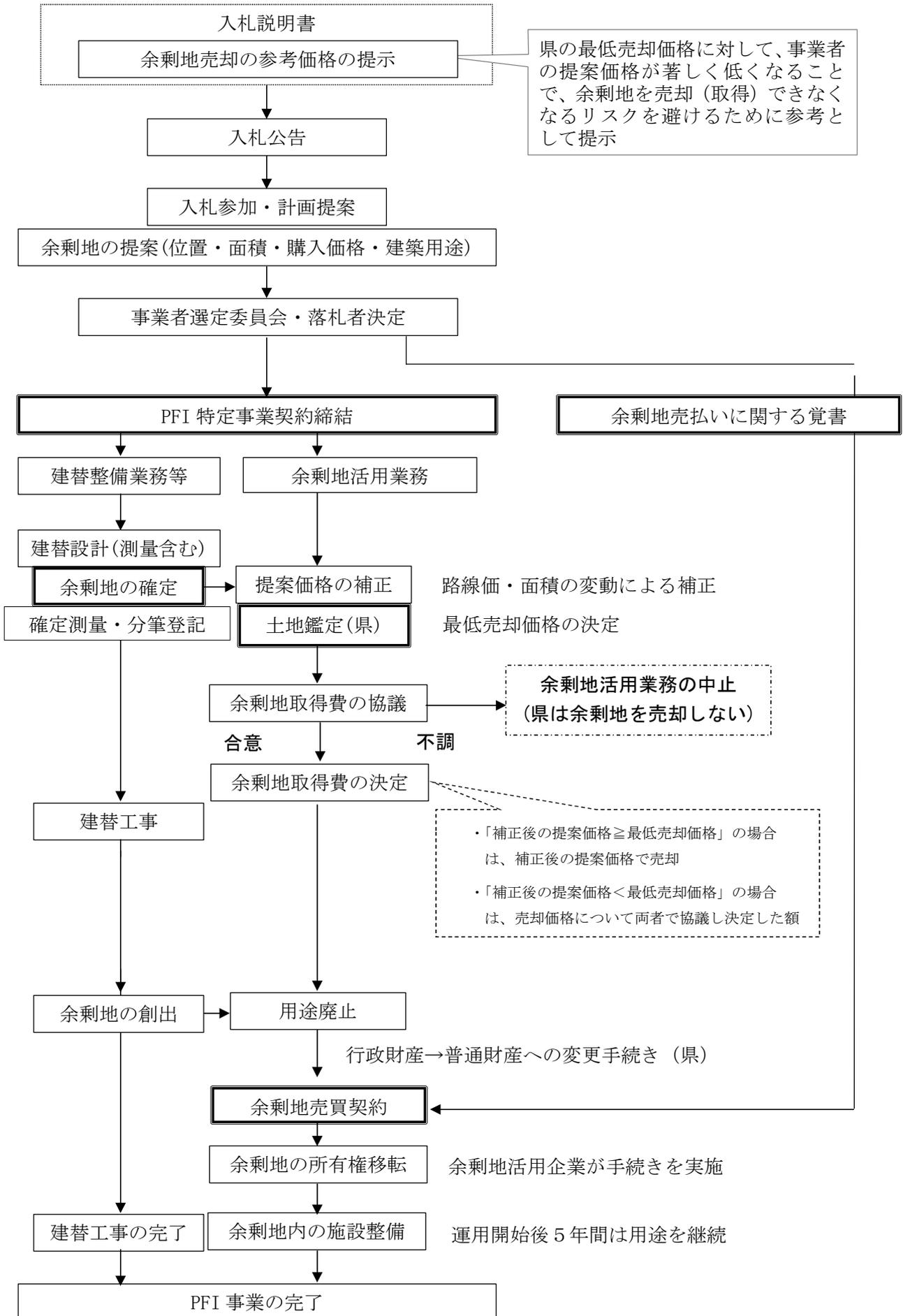
(1) 基本条件

- 1) 事業者は、建替整備業務において実施する設計業務の中で、建替エリア内に生み出す余剰地について計画すること。
- 2) 余剰地の活用にあたっては、建替住棟等と一体的に計画するものとし、周辺地域と調和した景観に配慮した計画とすること。また、多世代や多文化が交流できる計画とすることが望ましい。
- 3) 余剰地は、原則、一団の土地で市道に接するものとし、本団地の敷地を通らずに出入りできる計画とし、併せて本団地入居者の使用にも配慮すること。計画する余剰地の面積は4,000㎡以上とし、その位置や本団地との境界は事業者からの提案によるものとする。また、形状はできるだけ整形となるように努めること。
- 4) 余剰地内に建築する施設の用途は、都市計画法による用途地域の制限内において、事業者が提案することとするが、本団地の入居者及び周辺住民の生活の利便性を向上する提案である内容が望ましい。

(2) 余剰地の取得に関する条件

- 1) 余剰地活用企業は、余剰地を県から取得し、自らの事業として施設の整備を行い、有効活用を図るものとする。
- 2) 事業者が、設計業務において余剰地の位置や面積を確定した後、県は余剰地の鑑定を行い、その結果に基づき、売却可能な価格（以下「最低売却価格」という。）を設定する。
- 3) 余剰地の取得価格は、2)による最低売却価格と、事業者からの入札時の提案価格に地価公示価格や面積の変動による補正をした額（以下「補正後の提案価格」という。）を比較して決定するものとする。
- 4) 3)の比較の結果、最低売却価格が補正後の提案価格以下となる場合は、県は補正後の提案価格により、余剰地を売却する。
- 5) 3)の比較の結果、最低売却価格が補正後の提案価格を超える場合は、県と事業者が協議により、余剰地の取得価格を決定する。ただし、両者の協議が整わない場合、県は余剰地を余剰地活用企業に売却しない。
- 6) 県の最低売却価格に対して、事業者からの提案価格が著しく低くなることで、余剰地を取得できなくなるリスクを避けるために、県は入札説明書において、余剰地の取得価格の参考価格を提示する。
- 7) 4)又は5)により余剰地の取得価格の決定後、県は当該余剰地について行政財産から普通財産にするための用途廃止の手続きを行う。用途廃止の手続きの完了後、県は余剰地の取得対価と引き換えに、余剰地活用企業に対して当該余剰地の所有権移転を行うが、登記手続き（分筆や所有権移転）は余剰地活用企業の負担により実施すること。

(3) 余剰地の取得の流れ



(4) 施設整備に関する条件

余剰地の土地利用や施設の配置を計画するにあたり、次に示す内容に留意すること。

- 1) 都市計画法や建築基準法等の関係法令に関する沼津市等関係機関との必要な協議及び申請手続きは事業者の負担により行うこと。
- 2) 本団地は建設当初より、建築基準法第 86 条第 1 項による一団地認定を取得しており、余剰地活用にあたり、余剰地については建替エリア外も含む本団地全体の団地認定の区域から除外し、新たに法第 86 条の 2 第 1 項による団地認定を取得する必要が生じることから、当該手続き及び協議については事業者の負担により行うこと。
- 3) 余剰地活用企業は、余剰地内の施設整備と併せて、水道、ガス、通信等の余剰地への引き込みや下水道の接続も併せて行うこと。余剰地の供給処理ルートは、団地敷地内を経由せず、直接接続される計画とすること。
- 4) 余剰地内に建築する施設の用途は、用途地域の制限内において、事業者が提案すること。特に、本団地の入居者及び周辺住民の子育て支援、高齢者福祉その他社会福祉施設、生活利便施設のほか、若年夫婦やファミリー向けの低廉で良質な住宅等の整備に関する提案を期待する。

(5) 余剰地の整備期限と用途継続期間

本事業の事業期間の満了までに余剰地内の施設整備を完了し、施設運用開始後 5 年間は施設用途を継続すること。

第5章 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

事業計画又は特定事業契約の解釈に疑義が生じた場合、県と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が調わない場合は、特定事業契約書に規定する具体的措置に従う。

また、特定事業契約に関する紛争については、静岡地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6章 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 事業者の責めに帰すべき事由により事業継続が困難になった場合

事業者の経営破綻又はその懸念が生じた場合等により、事業の継続が困難となった場合、県は、特定事業契約書の定めに従い、事業者との特定事業契約を解除することができるものとする。

事業者による本事業の実施状況が、要求水準及び事業者からの提案内容の水準を下回る場合、県は事業者に対し是正を通告する。是正通告後、一定の期間が経過したにも関わらず、是正が認められない場合、サービス提供に重大な事象等が懸念される場合又は事業者の事業遂行能力の修復が不可能であると判断される場合には、県は特定事業契約書の定めに従い、事業者との特定事業契約を解除できるものとする。

この場合、事業者は、県に生じさせた合理的損害を賠償するものとする。

2 県の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合

県の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合、事業者は特定事業契約書の定めに従い、県との特定事業契約を解除することができるものとする。

この場合、県は、事業者に生じさせた合理的損害を賠償するものとする。

3 その他の事由により事業の継続が困難となった場合

県及び事業者のいずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合、県及び事業者は協議を行い、特定事業契約書に定めるその事由に基づく対応方法に従うものとする。

第7章 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等に関する事項

1 法制上及び税制上の措置に関する事項

県は、本事業に関する法制上及び税制上の措置は想定していない。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

県は、本事業に関する財政上及び金融上の措置は想定していない。

3 その他の支援に関する事項

- 1) 事業実施に必要な許認可等の取得に関し、県は、事業者からの求めにより、必要に応じて協力を行う。
- 2) 法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、県と事業者で協議を行う。
- 3) 県は、事業者に対する出資等の支援は行わない。

第8章 その他事業の実施に関して必要な事項

1 議会の議決

債務負担行為の設定に関する議案は、静岡県議会の令和4年2月定例会において議決済である。

また、特定事業契約に関する議案は、令和5年6月定例会に上程する予定である。

2 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、県のホームページにて適宜公表する。

3 入札に伴う費用負担

入札参加者の入札に係る費用については、すべて入札参加者の負担とする。

4 添付書類等

【別紙1】事業スケジュール(例)

【別紙2】本団地の位置図

【別紙3】本団地の全体配置図及び建替エリアの区域

【別紙4】リスク分担表(案)

(関連様式) 実施方針等に関する質問・意見書

本事業に関する窓口

静岡県暮らし・環境部建築住宅局公営住宅課

住 所：〒420-8601 静岡市葵区追手町9番6号

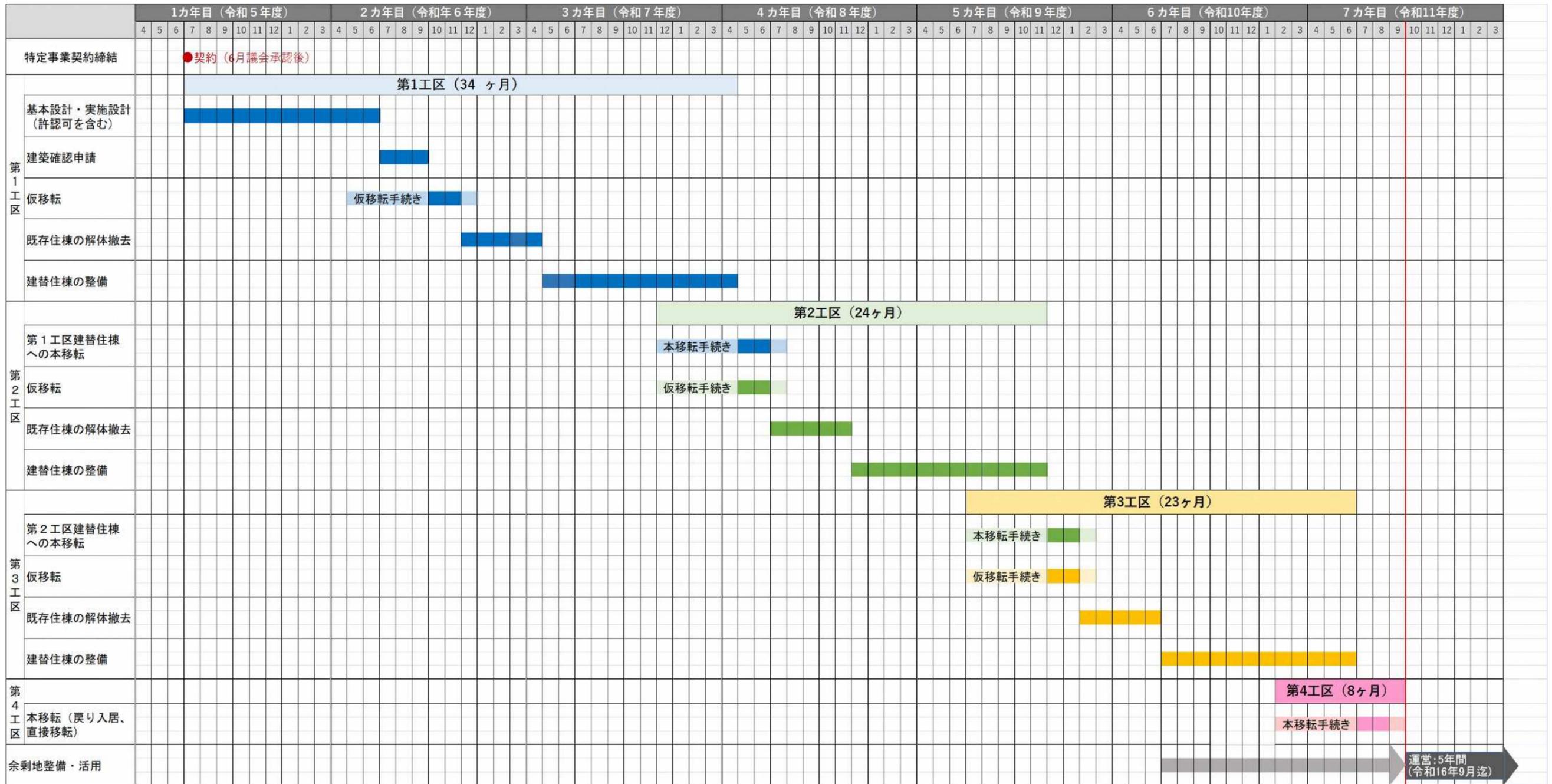
電話番号：054(221)3088

F A X：054(221)3083

E-mail：jutaku@pref.shizuoka.lg.jp

ホームページ：<https://www.pref.shizuoka.jp/kenmin/km-330/index.html>

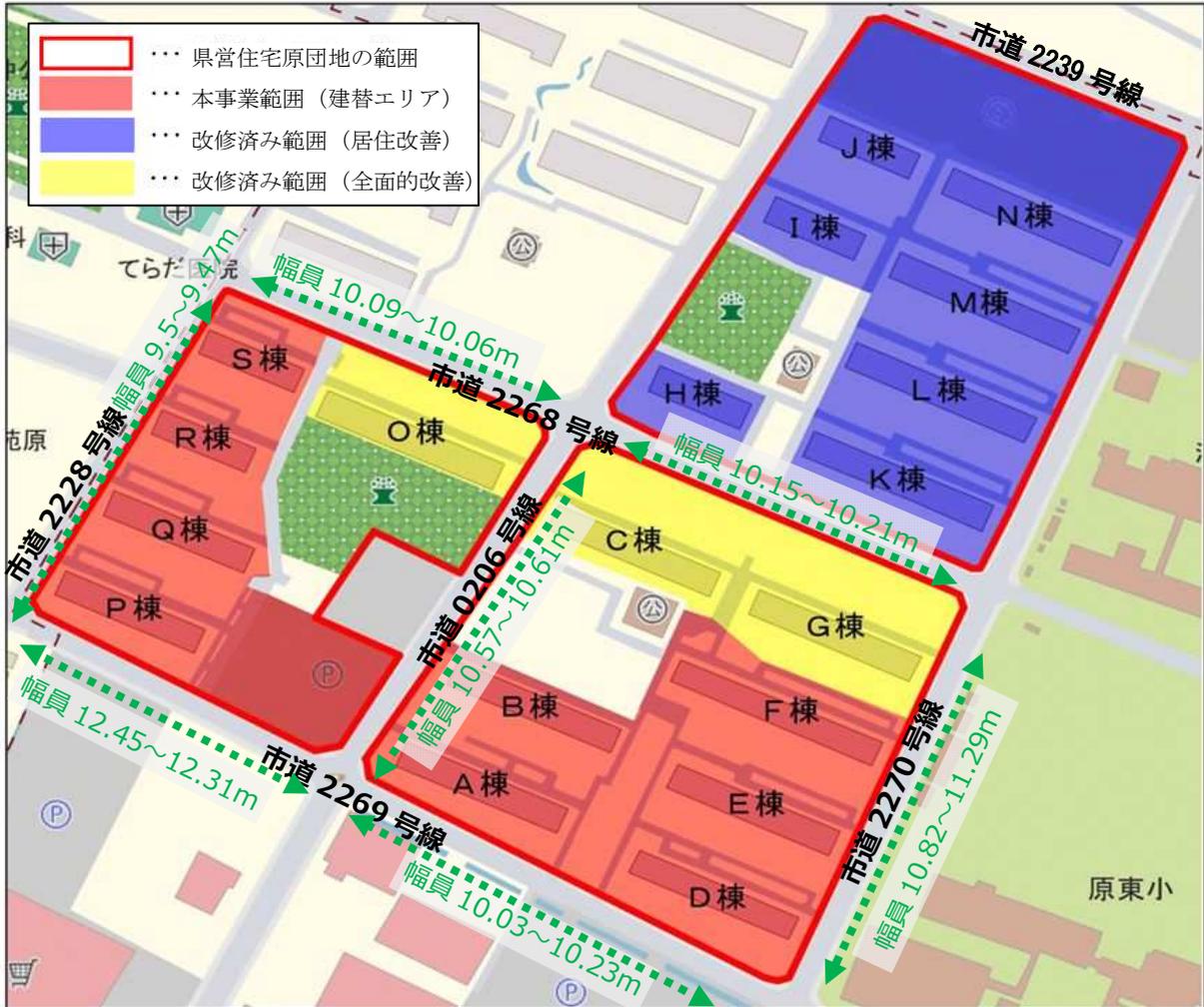
【別紙1】事業スケジュール(例)



【別紙 3】本団地の全体配置図及び建替エリアの区域

本団地内全体配置及び建替エリアの範囲(22,044.26 m²)は下図のとおりである。

■県営住宅原団地



出典：静岡県地理情報システム

■整備手法別住戸内訳

整備手法	対象住棟	建設年度	戸数		備考
			整備前	整備後	
建替	A, B, D, E, F, P, Q, R, S	S51~54	310	250 以上	本業務対象
居住改善	H, I, J, K, L, M, N	S53	220	220	213 戸実施済
全面的改善 (リモデル)	C, G, O	S51~54	120	120	実施済
合 計			650	590 以上	

【別紙4】リスク分担表(案)

■各業務共通

リスク項目		リスクの内容	県	事業者
入札説明書等リスク		入札説明書等の誤り及び内容の変更等に関するもの	●	
応募リスク		応募費用に関するもの		●
契約締結リスク		県議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延又は中止	※1	※1
		上記以外の県の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延又は中止	●	
		事業者の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延又は中止		●
資金調達リスク		本事業の実施に必要な資金の確保(金利の変動を含む。)		●
制度関連リスク	政策変更リスク	本事業に直接影響を及ぼす県の政策の変更に関するもの	●	
	法制度及び許認可リスク	本事業に直接関連する法制度及び許認可の新設若しくは変更に関するもの(売却後の余剰地活用業務に関するものを除く)	●	
		上記以外の事業者が取得すべき法制度及び許認可の新設若しくは変更に関するもの		●
	税制度リスク	消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	※2	※2
		法人の利益や運営に係る税制の新設・変更		●
		引渡し前の建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの		●
		本事業に直接影響を及ぼす税制の新設・変更に関するもの	●	
		上記以外の法人税の新設・変更に関するもの		●
	許認可遅延リスク	県の事由による許認可の遅延に関するもの	●	
		上記以外の事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの		●
社会リスク	住民対応リスク	本事業そのものに関する住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの(入札説明書等に記載されている範囲のもの)	●	
		事業者の提案による調査・設計、工事及び入居者移転支援に関わる住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの		●
	第三者賠償リスク	県の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償	●	
		事業者の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償		●
環境問題リスク	事業者が行う業務に起因する環境問題(騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚濁、臭気、電波障害、風害等)に関するもの		●	

リスク項目		リスクの内容	県	事業者
リスク 債務不履行	県に起因するもの	県の債務不履行による事業の中断又は中止	●	
	事業者に起因するもの	事業者の債務不履行による事業の中断又は中止		●
		事業者の提供する業務が、要求水準又は事業者からの提案書に示す水準を下回った場合によるもの		●
不可抗力リスク		県及び事業者のいずれの責にも帰すことができず、かつ、計画段階において想定し得ない自然災害(暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷等)、疫病又は戦争、暴動その他の人為的な事象による施設の損害によるもの	※3	※3
物価変動リスク		物価変動によるコストの変動(売却後の余剰地活用業務に関するものを除く)	※4	※4
支払遅延及び不能リスク		県からのサービスの対価等の支払い遅延及び不能があった場合によるもの	●	
終了手続きリスク		終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの又は事業者社の清算手続きに伴う評価損益		●

- ※1 議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延又は中止された場合には、それまでに県及び落札者が負担した費用は、それぞれの負担とする。ただし、落札者の構成企業が、本来備えるべき入札参加資格要件を欠いていたことが落札者決定後に発覚したことにより、県議会の議決が得られなかった場合には、県及び落札者が負担した費用は、すべて落札者の負担とする。
- ※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する。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る。
- ※3 不可抗力事由により発生する追加費用その他損害にかかる県及び事業者の負担については、特定事業契約書において提示する。
- ※4 物価変動に一定程度の下降又は上昇があった場合には、一定調整する。具体的な調整方法については、特定事業契約書において提示する。

■建替整備業務

リスク項目		リスクの内容	県	事業者
計画及び設計リスク	発注者責任リスク	県の発注による契約の内容及び変更に関するもの等	●	
		事業者の発注による契約の内容及び変更に関するもの等		●
	調査及び設計リスク	県が実施した測量、調査又は設計に関するもの	●	
		事業者が実施した測量、調査又は設計に関するもの		●
	計画及び設計リスク	県の提示条件及び指示の不備、県からの要望による設計及び施工条件の変更によるもの	●	
	上記以外の事業者の要因による不備及び変更によるもの		※5	
工事リスク	用地の確保リスク	事業用地の確保に関するもの	●	
		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		●
	用地の瑕疵リスク	事業用地の土壌汚染、地中障害物等による計画変更、工期延長又は追加費用等に関するもの	※6	※6
	用地の瑕疵リスク	埋蔵文化財包蔵地の対象外であるが、工事中において埋蔵文化財が発見された場合に関するもの	※6	※6
		建設に要する仮設、資材置場に関するもの		●
	工事遅延リスク	県の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事又は手続きが完了しない場合に関するもの	●	
		事業者の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事又は手続きが完了しない場合に関するもの		●
	解体作業リスク	建築物、施設・設備の解体・撤去に関するもの		●
		アスベスト使用の発覚による計画変更、工期延長又は追加費用等	※6	※6
	工事費増大リスク	県の責めに帰すべき事由による工事費の増大	●	
		事業者の責めに帰すべき事由による工事費の増大		●
	要求性能未達リスク	施設完成後の検査において、要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合に関するもの		●
	工事監理リスク	工事監理の不備により工事内容、工期等に不具合が生じた場合に関するもの		●
一般的損害リスク	使用前に工事目的物、材料、その他関連工事に関して生じた損害に関するもの		●	
システム、設備機器、備品等納品遅延リスク	システム、設備機器、備品等の納品遅延に起因するもの	●		
補助金未確定リスク	補助金の交付に関するもの	●		
施設瑕疵リスク	施設の瑕疵が発見された場合又は瑕疵により施設の損傷等が発生した場合		● ※7	

※5 県の提示資料等と現場に相違がある場合には、事業者は、県に相違内容を通知し、必要な協議を行った上で、原則として現場の状況に応じて施工するものとする。この場合において、

事業者による調査に不備等があり、これにより障害等を発見できずに追加費用が生じた場合又は損害が発生した場合には事業者の責任とし、それ以外の場合には県が合理的な範囲で追加費用を負担する。

- ※6 事業者が必要な事前調査を行った結果、土地の瑕疵、土壌汚染やアスベスト含有材等が発見された場合には、県は、当該瑕疵の除去修復に起因して事業者が発生した合理的な追加費用を負担する。ただし、事業者による事前調査の不備及び誤りがあり、かつ、そのために土地の瑕疵を発見することができなかつた場合には、上記の費用は事業者が負担する。
- ※7 施設の瑕疵及び瑕疵による損害について、瑕疵担保期間内に明らかになったものについては事業者の責任と費用負担で補修又は損害の賠償をするものとする。瑕疵担保期間の詳細は、特定事業契約書において提示する。

■入居者移転支援業務

リスク項目	リスクの内容	県	事業者
入居者からの要望及び苦情リスク	入居者移転支援業務に関するもの		●
	上記以外のもの	●	
個人情報の管理リスク	事業者の管理する個人情報に関するもの		●
	上記以外のもの	●	
要求水準未達リスク	要求水準未達に関するもの		●
業務期間変更リスク	入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	●	
	県の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	●	
	事業者の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延		●
費用増大リスク	入居者の事由による業務に要する費用の増大	●	
	県の責めに帰すべき事由による業務費用の増大	●	
	事業者の責めに帰すべき事由による業務費用の増大		●
補助金未確定リスク	補助金の交付に関するもの	●	

■余剰地活用業務

リスク項目	リスクの内容	県	事業者
価格変動リスク	余剰地の土地の価格下落によるもの	●	
余剰地取得費の支払いリスク	余剰地の取得費用の支払い遅延・不能に伴う諸費用、諸問題に関するもの		●
用地瑕疵リスク	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、予見できるもの		●
	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	※8	※8
	上記以外の地中障害物その他の予見できないことに関するもの	※8	※8
計画変更リスク	県の提示条件・指示の不備、要望による設計・施工条件の変更によるもの	●	
	事業者による余剰地活用の計画・設計におけるもの		●
建設リスク	余剰地の施工におけるもの		●
市場リスク	周辺の土地の市場動向によるもの		●

※8 県と事業者の協議による。