

# 県営住宅原団地建替整備事業

入札説明書

令和4年6月17日

静岡県

# 目次

第1章 入札説明書の位置付け.....	1
第2章 事業の概要.....	2
1 入札執行者.....	2
2 入札番号.....	2
3 事業名称.....	2
4 本事業に供される公共施設の種類の.....	2
5 事業実施場所.....	2
6 事業の対象.....	2
7 事業目的.....	3
8 事業者の事業範囲.....	3
(1) 事業計画策定業務.....	3
(2) 建替整備業務.....	3
(3) 入居者移転支援業務.....	4
(4) 余剰地活用業務.....	4
9 事業方式.....	4
10 事業者の収入及び負担.....	4
(1) 事業者の収入.....	4
(2) 事業者の負担.....	4
11 事業期間.....	5
12 事業期間終了時の処理.....	5
13 工区の設定等.....	5
(1) 工区の考え方.....	5
(2) 事業スケジュール(例).....	5
第3章 入札参加者の備えるべき要件等.....	7
1 入札参加者について.....	7
2 入札参加者の構成企業の入札参加資格要件(共通事項).....	7
3 入札参加者の構成企業の入札参加資格要件(個別事項).....	8
(1) 設計企業及び工事監理企業.....	8
(2) 建設企業.....	9
(3) 入居者移転支援企業及び余剰地活用企業.....	10
4 入札参加資格要件の確認基準日.....	10
5 入札参加に関する留意事項.....	10
(1) 余剰地取得費用の参考価格.....	10
(2) 公正な入札の確保.....	10

(3) 入札書類の書換え等の禁止.....	10
(4) 談合情報に対する対応等.....	10
(5) 入札の無効.....	10
(6) 費用の負担.....	11
(7) 入札保証金.....	11
6 提出書類の取扱い.....	11
(1) 著作権.....	11
(2) 特許権等.....	11
(3) 県からの提示資料の取扱い.....	11
7 入札金額等に係る消費税等の取扱い.....	12
第4章 事業者の選定.....	13
1 落札者の決定及び契約手続等.....	13
(1) 県営住宅原団地建替整備事業に係る事業者選考会の設置.....	13
(2) 審査手順に関する事項.....	13
(3) 審査基準等.....	14
(4) 提案内容に関するプレゼンテーション.....	14
(5) 落札者の決定、通知及び入札結果の公表.....	14
(6) 落札者を決定しない場合.....	15
2 契約手続等.....	15
(1) 基本協定の締結.....	15
(2) 特別目的会社(SPC)の設立.....	15
(3) 特定事業契約の文言明確化、特定事業契約の締結.....	15
(4) 契約保証金.....	16
(5) 契約保証金に代わる担保.....	16
(6) 契約保証金等の返還.....	16
(7) 保険.....	16
(8) 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	16
(9) 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	16
(10) その他の支援に関する事項.....	17
第5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.....	18
1 県と事業者のリスク分担.....	18
(1) 責任分担の考え方.....	18
(2) 予想されるリスクと責任分担.....	18
(3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法.....	18
2 県による事業の実施状況のモニタリング.....	18
(1) モニタリングの実施.....	18
(2) モニタリングの実施時期等.....	18

(3) モニタリングの費用の負担.....	19
(4) モニタリング結果への対応.....	19
(5) 事業期間中の事業者と県の関わり.....	19
(6) 契約の終了及び契約解除.....	19
第6章 入札スケジュール.....	20
1 入札等の日程.....	20
2 入札手続等.....	20
(1) 入札説明書等の交付.....	20
(2) 資料の閲覧等.....	20
(3) 入札説明書等に関する質問の受付.....	21
(4) 現地確認の取扱い.....	22
3 入札参加資格の審査手続.....	22
(1) 参加表明書及び入札参加資格審査申請書の提出.....	22
(2) 入札参加資格審査結果の通知.....	22
(3) 入札参加資格を有しないとされた場合の扱い.....	22
(4) 入札の辞退.....	23
(5) 構成企業の構成員等の変更.....	23
(6) 入札手続.....	24
(7) 入札の中止及び延期.....	24
第7章 入札等の実施に関する情報提供及び問い合わせ先.....	25
【別紙1】 事業スケジュール(例).....	1
【別紙2】 本団地の位置図.....	2
【別紙3】 本団地の全体配置図及び建替エリアの区域.....	3
【別紙4】 リスク分担表(案).....	4-1

## 第1章 入札説明書の位置付け

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、本事業を、PFI法に基づく事業として実施する。

本入札説明書は、県がPFI法の民間事業者の選定手法にならない、本事業の事業者を選定するため令和4年6月17日付け静岡県公報第321号により公告した地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の10の2第3項の規定による総合評価一般競争入札(以下「入札」という。)についての説明書である。

なお、併せて次の資料も公表するが、これらは、本入札説明書と一体のものであり、今後、県及び入札参加者は、入札説明書等に記載された内容に基づき入札手続を進めることとする。

### 【入札説明書等】

- 1) 入札説明書 ※本書
- 2) 要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》(添付資料等含む)
- 3) 要求水準書《入居者移転支援業務編》(閲覧資料含む)
- 4) 落札者決定基準
- 5) 基本協定書(案)
- 6) 特定事業契約書(案)
- 7) 様式集
- 8) 用語の定義

また、入札説明書等と「入札説明書等に関する質問回答」に相違のある場合は、「入札説明書等に関する質問回答」の内容を優先する。

入札説明書等に記載のない事項については、「入札説明書等に関する質問回答」による。

## 第2章 事業の概要

### 1 入札執行者

静岡県知事 川勝 平太

### 2 入札番号

住公第 50401 号

### 3 事業名称

県営住宅原団地建替整備事業

### 4 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

### 5 事業実施場所

静岡県沼津市大塚 地内

### 6 事業の対象

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 m <sup>2</sup> 以上：事業者の提案による)

## 7 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(令和3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。

## 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。

### (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、施設整備・維持管理運営を行う。

余剰地活用に関する事項については、県営住宅原団地建替整備事業要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》において詳細を示す。

## 9 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。

## 10 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、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。

## 11 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。

## 12 事業期間終了時の処理

事業期間の終了時、事業者は、維持管理に必要な書類に関し、以後必要となる書類等の提出等を行い、当該施設から速やかに退去するものとする。

## 13 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と、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、建替整備業務、入居者移転支援業務及び余剰地活用業務のすべて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、建物完成後5年間は、当初の施設用途・運営を継続すること。

## 第3章 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) 委員が属する企業の資本総額の 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"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	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

- 1) 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。
- 2) 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。
- 3) 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。

- 4) 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①から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、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

- ① 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。
- ② 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)

- ① 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。
- ② 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)

- ① 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。
- ② 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)

- ① 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。
- ② 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)

- ① 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。
- ② 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

- ① 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。
- ② 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。

## 4 入札参加資格要件の確認基準日

入札参加者の入札参加資格要件に関する確認基準日は、入札参加資格審査申請書の提出期限日とする。

## 5 入札参加に関する留意事項

### (1) 余剰地取得費用の参考価格

余剰地購入の提案価格が、県の鑑定額(余剰地確定後に正式な鑑定を実施する。)と比較して低い場合、余剰地を余剰地活用企業が取得できないリスクを避けるため参考価格を以下に提示する。

参考価格は、令和4年1月1日時点で県が想定した評価条件(余剰地位置：事業区域北側の市道2268号線及び西側の市道2228号線に接道、敷地面積：約4,000㎡、敷地形状：整形、用途：最有効使用(住宅用地))で、余剰地全体の取得を想定し、仮鑑定したものである。

余剰地取得費用の参考価格：金 37,750 円/㎡

### (2) 公正な入札の確保

入札参加者は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(昭和22年法律第54号)等に抵触することのないように留意することとする。また、入札参加者は、本入札説明書に定めるもののほか、静岡県財務規則(昭和39年3月21日付静岡県規則第13号)その他関係法令を遵守することとする。

### (3) 入札書類の書換え等の禁止

入札参加者又はその代理人は、提出した入札書類の書換え、引き替え又は撤回をすることができないものとする。

### (4) 談合情報に対する対応等

入札に関して談合情報があった場合は、入札の執行の延期、事情聴取及び積算の内訳書の徴収を行うことがある。なお、契約締結後に入札談合の事実があったと認められたときは、契約を解除することがある。

また、県が必要と認めた時は、入札の執行を延期し、中止し、又は取り消すことがある。

### (5) 入札の無効

次に掲げる事項のいずれかに該当する入札は無効とする。

- 1) 入札に参加する資格を有しない者のした入札
- 2) 委任状を提出していない代理人のした入札

- 3) 所定の日時、場所に提出しない入札
- 4) 代表企業以外の者のした入札
- 5) 記名押印を欠く入札。代理人の行った入札の場合は代理人の記名押印を欠く入札
- 6) 金額を訂正した入札
- 7) 誤字、脱字等により意思表示が不明瞭である入札
- 8) 談合その他不正の行為により入札を行ったと認められる者の入札
- 9) 同一事項の入札について、2以上を入札した者の入札
- 10) 同一事項の入札について、自己のほか、他人の代理人を兼ねて入札した者の入札
- 11) 同一事項の入札について、2人以上の代理をした者の入札
- 12) 無権代理人がした入札
- 13) その他入札に関する条件に違反した入札

#### **(6) 費用の負担**

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。

#### **(7) 入札保証金**

入札保証金は、免除とする。

### **6 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。

また、静岡県情報公開条例(平成12年静岡県条例第58号)第5条の規定に基づく開示請求があった場合、同条例第7条に規定する非開示情報を除いた範囲を開示することがある。

#### **(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。

## 7 入札金額等に係る消費税等の取扱い

落札者決定にあたっては、入札書に記載された入札金額に、建替整備業務費及び入居者移転支援業務費の総額の100分の10に相当する額を加算した金額(当該金額に1円未満の数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額)をもって落札金額とするので、入札参加者は消費税等に係る課税事業者であるか免除事業者であるかを問わず、契約希望金額の110分の100に相当する金額を入札書に記載すること。

なお、余剰地の取得費用については、提案金額を入札書に記載すること。



## 第4章 事業者の選定

### 1 落札者の決定及び契約手続等

#### (1) 県営住宅原団地建替整備事業に係る事業者選考会の設置

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。

#### ■「県営住宅原団地建替整備事業に係る事業者選考会」委員一覧

区分	氏名	所属及び役職名
委員	寒竹 伸一	公立大学法人 静岡文化芸術大学 副学長 大学院デザイン研究科 特任教授
	山田 慎也	一般財団法人 静岡経済研究所 理事
	飯田 真由美	静岡県住宅供給公社 住宅部長
	関野 勇治	沼津市 まちづくり統括監
	青野 直己	静岡県交通基盤部 理事（建築担当）

※ 入札参加者が、落札候補者の選定前までに、選考会の委員に対し、自らが有利となる目的のための接触又は働きかけ等を行ったことが判明した場合、その入札参加者は落札候補者の選定の対象外とする。

#### (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、本入札説明書で示す書類が揃っているか審査を行う。
- ② 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 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) 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。

##### ■総合評価点の配点

区分	配点
定性評価点	70点
価格評価点	50点
合計	120点

##### ■定性評価点の審査項目における配点と定性評価点の採点方法

区分	配点
1) 施設計画	38点
2) 工事中の施工計画	10点
3) 入居者移転支援計画	6点
4) 余剰地活用計画	6点
5) 事業計画	12点
6) その他	2点
合計	74点

入札参加者から提出された技術提案について、上記の審査項目ごとに評価を行うものとし、下式により定性評価点を採点する。

$$\text{定性評価点} = \Sigma (\text{各審査項目の配点} \times \text{評価区分の評価比率}) \times 70/74$$

##### ■価格評価点の採点方法

価格評価は、入札参加者から提出された入札書に記載された価格に基づき、下式により価格評価点を採点する。

$$\text{価格評価点} = 50 \times \text{最安入札価格} / \text{入札価格}$$

ただし、

$$\text{入札価格} = \text{建替整備業務費} + \text{入居者移転支援業務費} - \text{余剰地の取得費}$$

#### (3) 審査基準等

提案内容審査に係る審査基準については、落札者決定基準を参照すること。

#### (4) 提案内容に関するプレゼンテーション

入札参加者は県に対し、提案内容の確認のためにプレゼンテーションを実施する。プレゼンテーションの場所・時間等は、入札参加者(代表企業)に対して通知する。

#### (5) 落札者の決定、通知及び入札結果の公表

選考会での選考結果を踏まえ、県は落札者を決定し、その結果を入札参加者(代表企業)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。

## (6) 落札者を決定しない場合

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。

## 2 契約手続き等

### (1) 基本協定の締結

県と落札者は、特定事業契約の締結に先立ち、落札者決定後速やかに本事業に関する基本協定を締結する。

なお、落札者が速やかに基本協定を締結しない場合において、その者が入札保証金の納付を免除された者である場合には、免除された入札金額の100分の5に相当する額の違約金を納付しなければならない。

### (2) 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。

### (3) 特定事業契約の文言明確化、特定事業契約の締結

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。

特定事業契約は、次の時期を予定とし、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。

静岡県議会における議決 令和5年7月上旬(予定)

#### (4) 契約保証金

落札者は、契約金額(消費税及び地方消費税相当額を含む。以下において同じ。)の100分の10以上の額を契約保証金として、本事業の特定事業契約の締結の際に県に納付しなければならない。

ただし、次の1)又は2)に該当する場合は、契約保証金の納付を要しない。

- 1) 建替住棟等の整備に関し、落札者が保険会社との間に県を被保険者とする履行保証保険契約を締結したとき。
- 2) 建替住棟等の整備に関し、落札者から委託を受けた保険会社、銀行、農林中央金庫その他予算決算及び会計令(昭和22年勅令第165号)第100条の3第2号の規定に基づき財務大臣が指定する金融機関と工事履行保証契約を締結したとき。

#### (5) 契約保証金に代わる担保

前項の規定による契約保証金の納付は、次の1)から5)に掲げる担保の提供をもって代えることができる。なお、担保の価値は、次の1)及び2)に掲げるものにあつては額面金額、3)及び4)に掲げるものにあつては額面金額(発行価額が額面と異なるときは発行価額)の8割に相当する額、5)に掲げるものにあつてはその保証する金額とする。

- 1) 国債
- 2) 地方債
- 3) 政府の保証のある債券
- 4) 知事が確実と認める社債
- 5) 銀行その他知事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。第125条の2において同じ。)の保証

#### (6) 契約保証金等の返還

建替住棟等の全部又は一部の引渡しが完了したときは、納付された契約保証金又は提供された契約保証金に代わる担保のうち当該引渡しの完了した施設の整備費相当額の10分の1以内の額を請求に基づき返還する。

#### (7) 保険

事業者は、特定事業契約書(案)に定める保険に加入すること。その他、リスク対応のために必要と考える場合は、事業者の提案に基づき加入すること。

#### (8) 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。

#### (9) 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。

**(10) 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5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、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 県による事業の実施状況のモニタリング

#### (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) 契約の終了及び契約解除

特定事業契約書(案)において提示する。

## 第6章 入札スケジュール

### 1 入札等の日程

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	6月17日	入札説明書等の公表(入札公告)
	6月17日～7月8日	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2日～8月10日	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21日	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

### 2 入札手続等

#### (1) 入札説明書等の交付

入札説明書等は、次に示すホームページにおいて公表し、紙面による配付は行わないものとする。

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

#### (2) 資料の閲覧等

次の資料については本事業に関する窓口において閲覧できるものとする。なお、希望者には閲覧場所において無料で配布する。



## ■閲覧資料の閲覧期間、閲覧申込方法

閲覧期間	令和4年6月20日(月)から7月8日(金)午後5時まで(土、日曜日及び祝日を除き、平日午前9時から正午まで及び午後1時から5時まで)
閲覧場所及び申込先 (本事業に関する窓口)	静岡県くらし・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 西館10階 電 話：054(221)3088 e-mail：jutaku@pref.shizuoka.lg.jp
閲覧資料 (要求水準書の一部)	<p>《建替整備業務、余剰地活用業務編》</p> <p>【閲覧資料1】建築基準法第86条の2第1項に基づく申請書及び認定通知書並びに計画通知書(直近における建築行為)</p> <p>【閲覧資料2】本団地内の設置物</p> <p>【閲覧資料3】ガス管位置図</p> <p>【閲覧資料4】用地実測図、用地平面図、測量図・計画敷地重ね合わせ図(CAD(JW形式)データ配布のみ)</p> <p>【閲覧資料5】構造図(53.8㎡及び60.2㎡タイプ)</p> <p>【閲覧資料6】県営住宅原団地緑花木台帳</p> <p>《入居者移転支援業務編》</p> <p>【閲覧資料1】県営住宅建替事業等に伴う移転等事務取扱要領</p> <p>【閲覧資料2】同上様式集</p> <p>【閲覧資料3】沼津土木事務所管内の県営住宅の空家状況</p> <p>【閲覧資料4】県営住宅原団地の空家状況</p> <p>【閲覧資料5】県営住宅原団地の事前アンケート調査結果</p>
閲覧及び配布申込方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・閲覧及び配布を希望する企業は、様式集に示す「資料閲覧申込書(様式1-1)」に必要事項を記載の上、電子メールにファイルを添付し、本事業に関する窓口へ閲覧希望日の1営業日前までに提出すること。</li> <li>・メールタイトルは「資料閲覧申込(企業名)」と明記すること。</li> <li>・窓口、電話及びFAXでの受付は行わない。</li> <li>・電子メールの送信後、電話にて、メールの着信を確認すること(土、日曜日及び祝日を除き、平日午前9時から正午まで及び午後1時から5時まで)。</li> </ul>

### (3) 入札説明書等に関する質問の受付

#### ■入札説明書等に関する質問の提出等

提出期間	令和4年6月17日(金)から7月8日(金)午後5時まで(必着)
提出方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入札説明書等に関して、質問を提出する場合は、様式集に示す「入札説明書等に関する質問書(様式1-2)」に、質問の内容を簡潔にまとめ、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し、本事業に関する窓口へ提出すること。</li> <li>・電子メールに添付するファイル容量は5MBまでとする。</li> <li>・メールタイトルは「原団地PFI入札説明書等に対する質問(企業名)」と明記すること。窓口・電話・FAXでの受付は行わない。</li> <li>・電子メールの送信後、電話にて、メールの着信を確認すること(土、日曜日及び祝日を除き、平日午前9時から正午まで及び午後1時から5時まで)。</li> </ul>

回答及び公表	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、令和4年7月下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、質問者名は公表しない。
--------	---

#### (4) 現地確認の取扱い

入札説明書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、日曜日及び祝日を除く。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、県の上承を受けてから、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、近隣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)。

### 3 入札参加資格の審査手続

#### (1) 参加表明書及び入札参加資格審査申請書の提出

本事業の入札参加を希望する者は、様式集に示す参加表明書(様式2-2)、入札参加資格審査申請書(様式2-3)及び資格審査に必要なその他の関連資料(以下「資格審査書類」という。)を提出すること。

##### 1) 提出方法

持参又は郵送等(追跡可能な手段で送付)すること。電子メールによる提出は認めない。

郵送等による場合は、本事業に関する窓口宛とし、表に「県営住宅原団地建替整備事業に係る資格審査申請書類在中」と明記すること。

##### 2) 提出期間

令和4年8月2日(火)から令和4年8月10日(水)午後5時まで(土、日曜日及び祝日を除き、平日午前9時から正午まで及び午後1時から5時まで。郵送等による場合は令和4年8月10日(水)必着)。

##### 3) 提出場所

本事業に関する窓口

#### (2) 入札参加資格審査結果の通知

県は、入札参加表明者から提出された入札参加資格審査申請書について、本入札説明書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(構成企業の代表企業)に対して、書面により令和4年8月下旬を目途に郵送により通知する。

#### (3) 入札参加資格を有しないとされた場合の扱い

入札参加資格の審査により、入札参加資格を有しないとされた者は、以後の入札手続に

参加することができない。なお、資格を有しないとされた理由について、書面により次のとおり説明を求めることができる。

**1) 提出方法**

入札参加資格がないとされた理由の説明要求書(様式2-13)を持参又は郵送すること。電子メールによる提出は認めない。

**2) 提出期間**

令和4年9月6日(火)から令和4年9月14日(水)午後5時まで(土、日曜日及び祝日を除き、平日午前9時から正午まで及び午後1時から5時まで)(郵送による場合は令和4年9月14日(水)必着)。

**3) 提出場所**

本事業に関する窓口

**4) 回答**

県は、説明要求に対して、書面により令和4年9月下旬を目途に郵送により通知する。

**(4) 入札の辞退**

入札参加資格を有する旨の通知がされた入札参加者が、入札を辞退する場合は、入札辞退届(様式2-14)を次のとおり提出すること。

1) 提出期限 令和4年10月21日(金)午後2時まで

2) 提出先 本事業に関する窓口

3) 提出方法 必要書類を持参すること。郵送及び電子メールによる提出は認めない。

**(5) 構成企業の構成員等の変更**

構成企業が、入札参加資格審査申請書等の提出以降に代表企業又は構成員を変更しようとする場合は、構成企業の代表企業(代表企業の変更の場合は、変更後の代表企業)は、構成員変更申請書(様式2-15)を次のとおり提出すること。なお、構成員の変更については、変更後の応募者の参加資格を確認できる書類(応募グループ構成企業一覧表(様式2-4)及び入札参加資格審査申請に係る添付書類)を添付すること。ただし、代表企業及び構成企業の変更は、県がやむをえないと認めた場合を除き、認めないものとする。

**1) 提出方法**

必要書類を持参すること。郵送及び電子メールによる提出は認めない。

**2) 提出期間**

令和4年8月31日(水)から令和4年10月5日(水)午後5時まで(土、日曜日及び祝日を除き、平日午前9時から正午まで及び午後1時から5時まで)。

**3) 提出場所**

本事業に関する窓口

**4) 承認結果通知**

構成員変更申請に対する承認結果の通知は、構成員変更申請を行った者(応募グループの代表企業)に対して、書面により、令和4年10月中旬を目途に郵送により通知する。

## (6) 入札手続

入札参加資格を有する旨の通知がされた入札参加者を対象として、次により入札を実施する。

### 1) 入札書類(提案書を含む)の提出

入札参加資格が有ると認められた入札参加者は、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入札書類(提案書を含む)を提出するものとする。入札書類すべてが揃っていない場合は失格となる。なお、提出を受けた入札書類は返却しない。

#### ① 提出方法

持参又は郵送等(追跡可能な手段で送付)すること。電子メールによる提出は認めない。郵送等による場合は、本事業に関する窓口宛とし、表に「県営住宅原団地建替整備事業に係る入札書在中」と明記すること。

#### ② 提出日時

令和4年10月21日(金)午後2時

ただし、郵送等による場合は、令和4年10月20日(木)必着とする。

#### ③ 提出場所

〒420-8601 静岡市葵区追手町9番6号

静岡県庁 別館20階 第1会議室A

入札書類の提出場所を変更する場合は別途通知する。

### 2) 開札

次により入札書を開封する。県が設定する予定価格を超えている場合は失格となる。

ただし、全ての入札参加者が予定価格を越えて失格となった場合は、第3章5(4)1)から4)及び8)から13)までの規定に基づき無効とされた入札をしたものを除き、2回目の入札を同日に実施する。

#### ① 開札日時

令和4年10月21日(金)午後2時 併せて入札書類の確認を行う。

#### ② 開札場所

入札書類提出場所と同じ。

開札は、入札参加者又はその代理人の立会いの上行うものとし、入札参加者又はその代理人が立ち会わないときは、当該入札事務に関係のない県職員を立ち合わせるものとする。

### 3) プレゼンテーション

入札参加者は県に対し、提案内容の確認のためにプレゼンテーションを実施する。

### 4) 落札者の決定、入札結果の通知及び公表

第4章1(5)に記載のとおり

## (7) 入札の中止及び延期

入札が公正に執行することができないと認められる場合又は災害その他やむを得ない理由がある場合には、入札の執行の延期又は中止することがある。

## 第7章 入札等の実施に関する情報提供及び問い合わせ先

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。

### 本事業に関する窓口

静岡県くらし・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

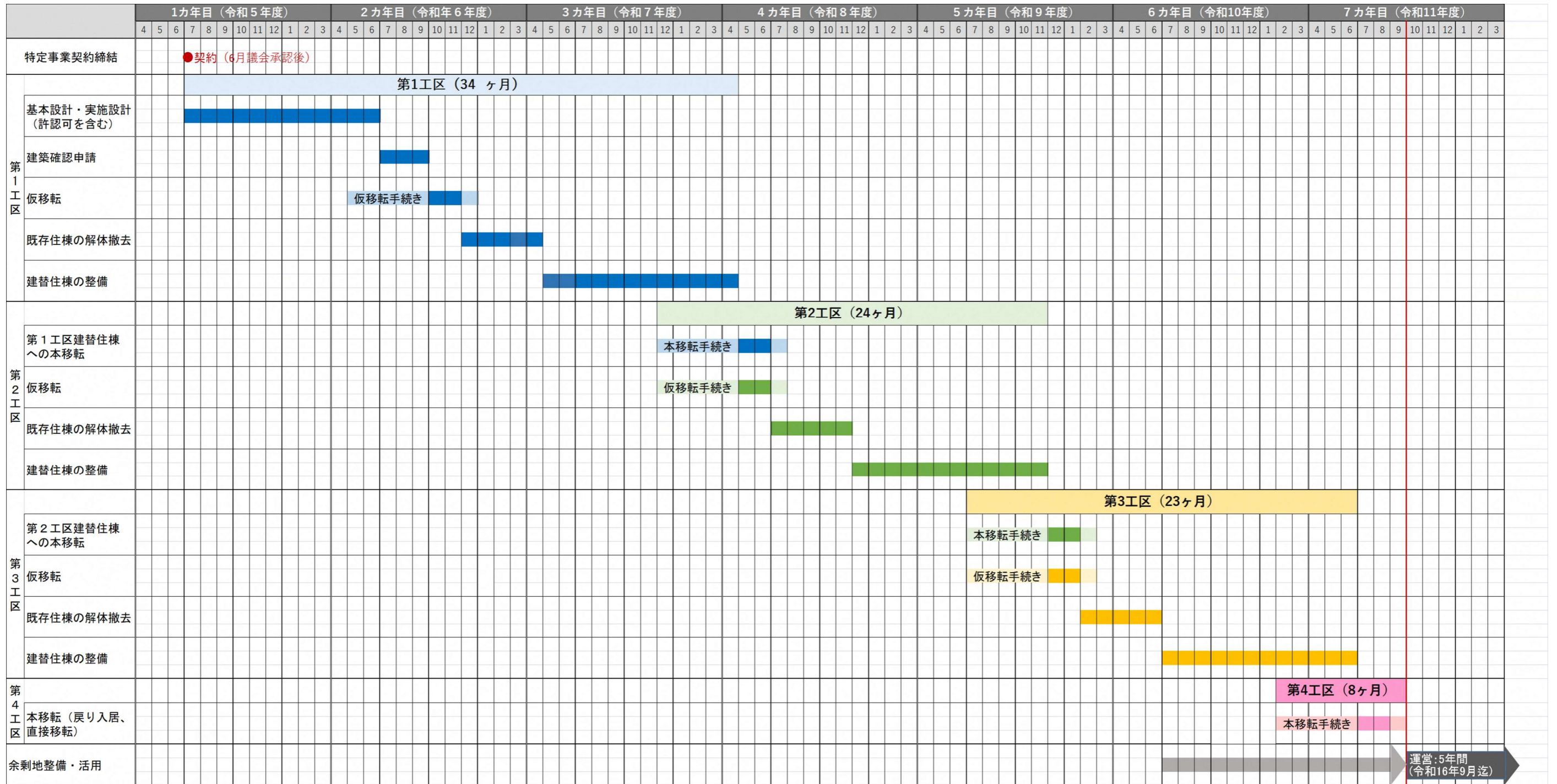
電話番号：054(221)3088

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2】本団地の位置図

(1) 団地名

県営住宅原団地

(2) 所在地

静岡県沼津市大塚 地内

### ■県営住宅原団地位置図

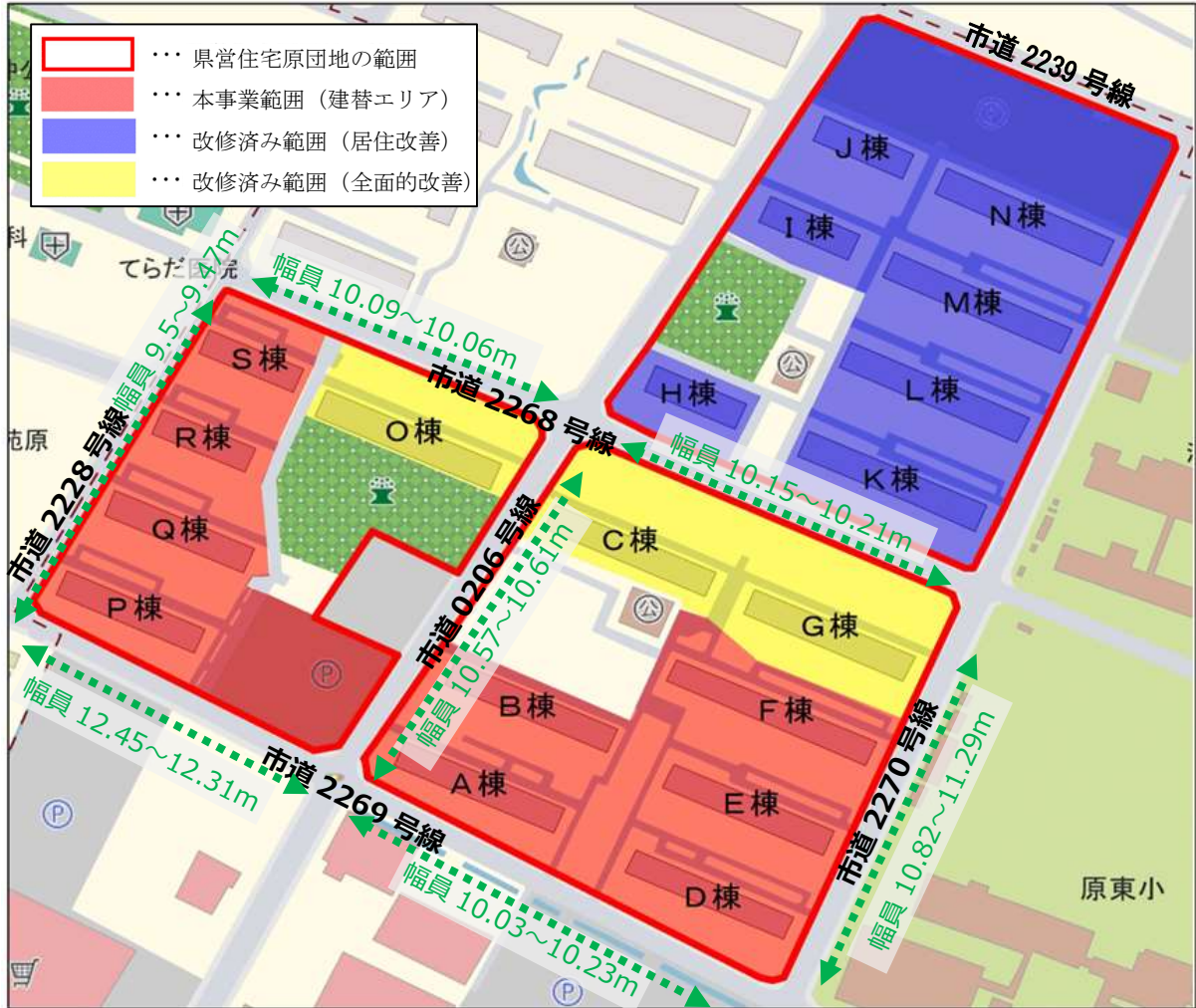


### 【別紙3】本団地の全体配置図及び建替エリアの区域

本団地内全体配置及び建替エリアの範囲(22,044.26 m<sup>2</sup>)は下図のとおりである。

なお、下図は概略図であるため、正確な区域は要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》添付資料2を参照のこと。

#### ■ 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	●		
	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。