

県営明野住宅建替事業

実施方針

令和4年9月16日

(令和4年10月14日修正)

大分県

目 次

1 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
(2) 特定事業の選定及び公表に関する事項	7
2 民間事業者の募集及び選定に関する事項	8
(1) 事業者選定に関する基本的事項	8
(2) 事業者の募集及び選定の手順に関する事項	9
(3) 参加者の備えるべき参加資格要件	10
(4) 特別目的会社（SPC）の設立	17
(5) 提出書類の取り扱い	18
(6) 事業契約の手続き	18
3 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	19
(1) 県と選定事業者のリスク分担	19
(2) 業務の要求水準	19
(3) 選定事業者の責任の履行に関する事項	19
(4) 県による事業の実施状況、サービス水準の監視（モニタリング）	19
(5) 事業期間中の事業者と県の関わり	20
(6) 事業終了後の措置	20
4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	21
(1) 業務対象敷地及び既存住宅概要	21
(2) 建替住宅等の概要	22
(3) 土地の使用に関する事項	22
(4) 活用予定地事業の要件	23
5 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	24
(1) 基本的な考え方	24
(2) 管轄裁判所の指定	24
6 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	25
(1) 選定事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	25
(2) 県の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	25
(3) その他の事由により事業の継続が困難となった場合	25
7 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	26
(1) 法制上及び税制上の措置	26
(2) 財政上及び金融上の支援	26
(3) その他の支援に関する事項	26
8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	27
(1) 議会の議決	27
(2) 情報公開及び情報提供	27
(3) 応募に伴う費用負担	27

(4) 本事業に関する県の担当部署	27
別紙 1 リスク分担表 (案)	28
別紙 2 位置図及び付近見取図	31
様式 1 実施方針に関する質問・意見書	32

大分県（以下「県」という。）は、県営明野住宅建替事業（以下「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、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。）に基づく事業（以下「PFI 事業」という。）として実施することを予定している。

本事業に関し、PFI 法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者の選定を行うに当たって、PFI 法第 5 条第 1 項の規定により実施方針を定めたので、同条第 3 項の規定に基づき公表する。

1 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

県営明野住宅建替事業

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 公共施設等の管理者等の名称

大分県知事 広瀬 勝貞

エ 事業目的・概要

明野住宅は、昭和 41 年から昭和 45 年にかけて整備され、建設から 50 年以上が経過して多くの住棟が更新時期を迎えている。

そこで、県は、入居者の住環境の向上を目途とした住宅整備及び当該住宅整備に係る財政負担の軽減の実現を図るため、複数の区画に分散している明野住宅を集約化し、新たな住棟に建て替える事業を実施する。

なお、事業実施に当たっては、「大分県公営住宅マスタープラン 2020（令和 2 年 5 月）」（以下「マスタープラン」という。）に掲げる基本目標を踏まえ、『住宅確保要配慮者が安心して入居・生活できる環境の整備』『長期的に安定した良質な住まいの提供』『地域とつながり共に支え合う暮らし』『適切な管理運営』の実現を図ることとし、民間活力の導入により民間の知識・ノウハウを活かして時代の要請に応えた住宅を効率的に整備するものとする。

また、集約化により創出される土地（以下「活用予定地」という。）については、民間活力の活用により地域の発展に資する利活用を行うものとする。

オ 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき実施するものとし、PFI 法第 8 条第 1 項の規定により特定事業を実施するものとして選定された事業者（以下「選定事業者」という。）が、明野住宅を解体・撤去し、新たに建替住宅を設計・建設後、県に所有権を移転するいわゆる B T (Build Transfer)

方式により実施する。

また、本事業に付随する事業として、選定事業者は「活用予定地事業」を行う。

カ 業務範囲

選定事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。なお、業務範囲の詳細については、要求水準書で明らかにする。

(ア) 建替住宅整備業務

a 設計業務

- (a) 調査業務（測量調査、地質調査、周辺家屋調査、電波障害予測調査、アスベスト事前調査等）
- (b) 既存住宅の解体撤去設計業務
- (c) 建替住宅の基本・実施設計業務
- (d) その他関連業務（許認可及び建築確認等の手続き等）

b 建設業務

- (a) 既存住宅の解体撤去工事業務
- (b) 建替住宅の建設工事業務
- (c) 建替住宅引渡業務
- (d) その他関連業務

c 工事監理業務

- (a) 既存住宅の解体撤去工事監理業務
- (b) 建替住宅の建設工事監理業務

d 交付金申請関連業務

- (a) 社会資本整備総合交付金交付申請関係書類の作成支援業務
- (b) 会計実地検査の支援業務

(イ) 入居者移転支援業務

a 仮移転支援業務

- (a) 仮移転説明会の実施業務
- (b) 仮移転先仲介業務
- (c) 仮移転確認業務
- (d) 仮移転料支払い業務

b 本移転支援業務

- (a) 本移転手続き支援業務
- (b) 希望住戸の把握業務
- (c) 住戸抽選会等実施業務
- (d) 入居説明会の実施業務
- (e) 内覧会の実施業務
- (f) 本移転の調整等業務

- (g) 本移転作業支援業務
- (h) 本移転確認業務
- (i) 本移転料支払い業務
- (j) 仮移転先住宅の退去時営繕業務
- c 交付金申請関連業務
 - (a) 社会資本整備総合交付金交付申請関係書類の作成支援業務
 - (b) 会計実地検査の支援業務

(ウ) 活用予定地事業

選定事業者は自らの提案に基づき、活用予定地について県から土地を貸付又は譲渡を受け、自己の責任及び費用において民間収益施設の整備、運営等を行うものとする。

キ 選定事業者の収入及び負担

(ア) 選定事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は、建替住宅整備業務に係る対価（以下「建替住宅整備費」という。）、入居者移転支援業務に係る対価（以下「移転支援費」という。）から構成される。

県は、事業期間中及び事業期間終了後に、選定事業者に対し、特定事業を実施するために県及び選定事業者が締結する事業契約に定める額を支払う。

a 建替住宅整備費

県は、事業期間内において、建替住宅整備業務のうち完了している業務に係る費用及び各年度末の出来高の10分の9以内に相応する額で、事業契約に定める額を選定事業者に毎年度支払う。

b 移転支援費

県は、移転者に対する移転料の支払い及び入居者移転支援業務（以下「移転支援業務」という。）の実績に応じて、県が査定した額を選定事業者を支払う。（実際の支払い回数・時期については、事業者提案スケジュールを踏まえて、県が決定する。）

c 活用予定地事業に関する収入

活用予定地事業に関する収入は、直接、選定事業者の収入とする。

(イ) 選定事業者の負担

選定事業者は、建替住宅整備費及び移転支援費について、県からの支払いがあるまでの間、負担する。

また、活用予定地事業に関する費用は、全て選定事業者が負担する。

ク 事業期間

(ア) 建替住宅整備、移転支援業務の期間

建替住宅整備、移転支援業務（以下「本体業務」という。）の事業期間は、事業契約締結日の翌日（令和5年9月）から令和12年3月までとする。

(イ) 活用予定地事業に関する期間

活用予定地事業に関する事業期間は、下記のとおりとする。

a 県有地を借り受ける場合

借地借家法に定める一般定期借地権又は事業用定期借地権とし、選定事業者の提案する期間とする。

b 県有地の譲渡を受ける場合

事業期間は、県有地の譲渡から10年以上とし、この期間内は事業内容の変更及び選定事業者以外の第三者への譲渡を禁止する（やむを得ない事情により県が承諾した場合を除く）。

ケ 事業スケジュール（予定）

本事業のスケジュールは以下を想定しているが、具体的なスケジュールは選定事業者の提案に基づき別途協議するものとし、早期に事業を進める提案は可能とする。

基本協定の締結	令和5年7月
仮契約の締結	令和5年8月
事業契約に係る議会議決（本契約締結）	令和5年9月
設計期間	令和5年9月～
建設期間	令和6年10月～
入居期間	令和7年10月～
既存住宅解体期間	令和6年4月～
本体業務に係る事業期間終了	令和12年3月

コ 事業の実施に必要と想定される根拠法令等

本事業を実施するに当たって、選定事業者は関連する各種法令（施行令及び施行規則等を含む）、条例、規則、要綱等を遵守すること。また、各種基準・指針等についても本事業の要求水準に照らし、準備すること。

(ア) 適用法令

- ・ 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）
- ・ 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- ・ 公営住宅法（昭和26年法律第193号）
- ・ 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ・ 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- ・ 建築士法（昭和25年法律第202号）
- ・ 建設業法（昭和24年法律第100号）
- ・ 消防法（昭和23年法律第186号）
- ・ 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）
- ・ 道路法（昭和27年法律第180号）

- ・ 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）
- ・ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- ・ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ・ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ・ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ・ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- ・ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ・ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ・ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- ・ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ・ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ・ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ・ 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- ・ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ・ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- ・ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）

その他、本事業に必要な関連法令等

(イ) 適用条例等

- ・ 大分県建築基準法施行条例（昭和 46 年 条例第 27 号）
- ・ 大分県公営住宅整備指針（令和 3 年 3 月）
- ・ 大分県公営住宅の省エネルギー工事の推進及び内部改修時における断熱化等の方針（令和 3 年 4 月）
- ・ 大分県公営住宅の木造化・木質化に関する指針（令和 3 年 4 月）
- ・ 大分県福祉のまちづくり条例（平成 7 年 条例第 7 号）
- ・ 大分県県営住宅等の設置及び管理に関する条例（平成 9 年 条例第 27 号）
- ・ 大分県県営住宅等の設置及び管理に関する条例施行規則（平成 9 年 規則第 66 号）

- ・ 大分市都市計画法施行細則（平成 8 年 規則第 13 号）
- ・ 大分市開発行為の許可の基準に関する条例（令和 3 年 条例第 65 号）
- ・ 大分市住環境向上のための建築に関する指導要綱（平成 15 年 市告示第 111 号）
- ・ 建築物における駐車施設の附置等に関する条例（平成 12 年 条例第 22 号）
- ・ 建築物における駐車施設の附置等に関する条例施行規則（昭和 43 年 規則第 22 号）
- ・ 大分市自転車駐車場条例（平成 24 年 条例第 34 号）
- ・ 大分市自転車駐車場条例施行規則（平成 24 年 規則第 47 号）
- ・ 大分市建築基準法施行規則（昭和 62 年規則第 17 号）
- ・ 大分市マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行細則（令和 4 年 規則第 11 号）
- ・ 大分市宅地造成等規制法施行細則（平成 9 年 規則第 30 号）
- ・ 大分市景観条例（平成 19 年 条例第 2 号）
- ・ 大分市景観条例施行規則（平成 19 年 規則第 33 号）
- ・ 大分市火災予防条例（昭和 38 年条例第 70 号）

その他、本事業に必要な関係条例等

(ウ) 参考仕様書及び参考基準

- ・ 公共住宅建築工事共通仕様書（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- ・ 公共住宅標準詳細設計図集（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- ・ 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）
- ・ 公共建築工事標準仕様書【電気設備工事編】（ 〃 ）
- ・ 公共建築工事標準仕様書【機械設備工事編】（ 〃 ）
- ・ 土木工事共通仕様書（大分県土木建築部・農林水産部）
- ・ 国土交通省土木工事積算基準（国土交通省大臣官房技術調査課）
- ・ 建築工事監理指針（ 〃 ）
- ・ 電気設備工事監理指針（ 〃 ）
- ・ 機械設備工事監理指針（ 〃 ）
- ・ 建築工事標準詳細図（ 〃 ）
- ・ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（ 〃 ）
- ・ 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（ 〃 ）
- ・ 建築物解体工事共通仕様書・同解説（ 〃 ）
- ・ 建築設計基準及び同解説（ 〃 ）
- ・ 建築構造設計基準及び同解説（ 〃 ）
- ・ 官庁施設の総合耐震・津波計画基準及び同解説（ 〃 ）
- ・ 官庁施設の基本的性能基準及び同解説（ 〃 ）
- ・ 官庁施設の基本的性能に関する技術基準及び同解説（ 〃 ）
- ・ 構内舗装・排水設計基準（ 〃 ）
- ・ 建築設備計画基準・同要領（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- ・ 建築設備設計基準（ 〃 ）

- ・ 都市計画法 開発許可制度の手引き（大分県土木建築部都市計画課）
- ・ 公共住宅建築工事積算基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 公共住宅電気設備工事積算基準（ 〃 ）
- ・ 公共住宅機械設備工事積算基準（ 〃 ）
- ・ 公共住宅屋外整備工事積算基準（ 〃 ）
- ・ 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル（ 〃 ）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 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）

その他、本事業に必要な関連要綱・基準等

（２）特定事業の選定及び公表に関する事項

ア 選定基準

県は、本事業を県が自ら実施する従来型の事業として実施した場合と PFI 事業として実施した場合を比べ、本事業を PFI 事業として実施することにより、事業期間を通じた県の財政負担の縮減が期待できる場合、又は県の財政負担額が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、PFI 法第 7 条に基づき本事業を特定事業に選定する。

イ 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合には、その結果を評価の内容と併せて速やかに公表する。また、特定事業に選定しないこととした場合も、同様に公表する。

結果は県のホームページ等により公表する。

2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 事業者選定に関する基本的事項

ア 基本的な考え方

本事業は、建替住宅整備業務、移転支援業務及び活用予定地事業の各業務を通じて、民間事業者の効率的・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、その幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定する。

イ 選定の方法

本事業における事業者の募集及び選定に当たっては、手続きの透明性、競争性及び対等性の確保に配慮した上で、本事業に係る対価及び提案内容等を総合的に評価する総合評価一般競争入札（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2）により行うものとする。

また、本事業はWTO政府調達協定の対象であり、入札手続きは「大分県一般競争入札実施要領（WTO）」（令和4年1月24日 公入管第679号）及びPFI法に基づいて実施する。

ウ 審査の方法

県では、入札価格のほか、マスタープランをはじめとした計画条件に対する提案内容の適合の有無、環境への配慮、県営住宅の維持管理に関する提案等について総合的に審査を行うとともに、その方法は資格審査と提案審査の二段階で実施する。

なお、審査内容及び各審査書類の提出方法等については、入札公告時に明らかにする。

(ア) 資格審査

入札に参加する者（以下「入札参加者」という。）に対し、参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出を求める。

(イ) 提案審査

資格審査通過者に対し、提案内容を記載した提案書類の提出を求める。

a 入札価格

b 入札説明書と併せて公表する落札者決定基準に基づく総合的な提案内容

エ 選定委員会の設置と評価

県は、学識経験者及び県職員から構成される「県営明野住宅建替事業に伴う事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置する。なお、学識経験者は住宅地マネジメント・団地再生、子育て支援・高齢者福祉、経済を専門とする。

なお、選定委員会の委員については、事業者選定後に明らかにする予定である。

オ 入札の中止等

競争入札妨害又は談合行為の疑いがあるとき、不正又は不誠実な行為等により入札を公正に執行できないと認められるとき、又は入札参加者が無いときは、再入札公告又は入札の取り止め等の対処を図る場合がある。

カ 選定事業者を選定しない場合

事業者の募集及び選定の過程において、県の財政負担額の縮減が見込めない等の理由により本事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断された場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

(2) 事業者の募集及び選定の手順に関する事項

ア 事業者の募集及び選定のスケジュール

事業者の募集及び選定に当たっては、次の手順及びスケジュールで行うことを予定している。

実施方針に関する質問・意見の受付	令和4年9月16日(金) ～9月29日(木)
要求水準書(案)の公表	令和4年9月30日(金)
要求水準書(案)に関する質問・意見の受付	令和4年9月30日(金) ～10月13日(木)
実施方針に関する質問・意見への回答公表	令和4年10月中旬
要求水準書(案)に関する質問・意見への回答公表	令和4年10月下旬
特定事業の選定・公表	令和4年11月頃
入札公告(入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、基本協定書(案)、事業契約書(案)の公表)	令和5年1月頃
入札説明書等に関する質問の受付	令和5年1月頃
入札説明書等に関する質問の回答	令和5年2月頃
参加表明書、資格審査申請書類受付	令和5年2月頃
資格審査結果の通知	令和5年2月頃
入札及び提案書類の受付	令和5年5月頃
開札、落札者の決定及び公表	令和5年6月頃
基本協定の締結	令和5年7月頃
仮契約の締結	令和5年8月頃
事業契約に係る議会の議決(本契約の締結)	令和5年9月頃

イ 実施方針及び要求水準書(案)に関する質問・意見の受付及び回答公表

実施方針及び要求水準書(案)(以下「実施方針等」という。)に関する質問・意見の受付は、次の手順により行う。

(ア) 質問・意見の方法

質問・意見は、「実施方針に関する質問・意見書」(様式1)に必要事項を簡潔に記入の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信することとし、窓口、電話及びFAXでの受付は行わない。電子メールの件名には「実施方針に関する質問・意見」と記載すること。

なお、電子メール送信後、(ウ)送付先に電話にて、メールの着信を確認すること(土曜・日曜・祝日を除き、平日午前9時から午後5時まで)。下記に示す受付期間に未着の場合は

質問がなかったものとみなす。

(イ) 受付期間

実施方針：令和4年9月16日（金）～令和4年9月29日（木）午後5時まで

要求水準書（案）：令和4年9月30日（金）～令和4年10月13日（木）午後5時まで

(ウ) 送付先

大分県土木建築部公営住宅室 住宅整備班

TEL:097-506-4675

FAX:097-506-1779

E-mail:a18510@pref.oita.lg.jp

ホームページ：<https://www.pref.oita.jp/soshiki/18510/>

(エ) 実施方針等に関する質問・意見への回答公表

質問・意見及び質問・意見に対する回答は、県のホームページにて公表する。ただし、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものは公表しない。

なお、提出された質問・意見に関して、県が必要と判断した場合は、提出者に直接ヒアリング等を行う場合がある。

実施方針：令和4年10月中旬

要求水準書（案）：令和4年10月下旬

ウ 実施方針の説明会

本事業においては、新型コロナウイルスの感染拡大防止の観点から、実施方針の説明会は実施しない。

エ 実施方針等の変更

実施方針等の公表後において、提出された質問・意見等を踏まえて、実施方針等の変更を行うことがある。実施方針等の変更が重要事項に及ぶ場合には、その内容を県のホームページにて公表する。

オ 入札公告

県は、入札公告、入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、基本協定書（案）及び事業契約書（案）等（以下「入札説明書等」という。）を県のホームページにて公表する。

(3) 参加者の備えるべき参加資格要件

ア 入札参加者の構成等

(ア) 参加者の構成

入札参加者は、本事業に係る設計業務に当たる者（以下「設計企業」という。）、建設業務に当たる者（以下「建設企業」という。）、工事監理業務に当たる者（以下「工事監理企業」という。）、移転支援業務に当たる者（以下「移転支援企業」という。）、活用予定地

事業に当たる者（以下「活用予定地企業」という。）、その他本事業に必要な業務に当たる者（以下「その他企業」という。）の各企業（以下「構成企業」という。）により構成されるグループ（以下「入札参加グループ」という。）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。

（イ）代表企業の選定

- a 入札参加者は、構成企業の中から代表企業を定め、資格審査時に明らかにすること。なお、代表企業は、建設企業のうち建築一式工事に従事する者で結成される共同企業体の代表者に限るものとする。
- b 代表企業は、本事業に係る資格審査の申請、入札手続き及び落札者となった場合の契約協議など県との調整・協議等における窓口役を担うほか、本事業に係る業務のすべてについて責任を負うものとする。

（ウ）複数業務の禁止

構成企業のうち、イ（ア）及び（イ）の要件を満たす者は、複数の業務を実施することができるものとする。ただし、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係のある者として、次に掲げる a～e のいずれかに該当する者をいう。

- a 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
- b 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
- c 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
- d 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
- e 工事監理企業において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

（エ）複数提案の禁止

入札参加グループの構成企業は、他の入札参加グループの構成企業（以下「他の構成企業」という。）として重複して入札参加することはできない。

また、入札参加グループの構成企業は、他の入札参加グループの構成企業と資本面もしくは人事面において次の a から e のいずれかに該当する者でないこととする。

- a 他の構成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
- b 他の構成企業の資本総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者
- c 他の構成企業が、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
- d 他の構成企業が、資本総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者
- e 代表権を有する役員が、他の構成企業の代表権を有する役員を兼ねている者

（オ）構成企業の変更・追加の禁止

参加表明書の提出後は、原則として入札参加グループの構成企業の変更及び追加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は、県の承認を条件として入札参加グループの構成企業（ただし、代表企業を除く）の変更・追加ができるものとする。

イ 各業務を行う者の参加資格要件

(ア) 構成企業の共通参加資格要件

構成企業は、次のいずれにも該当しない者とする。

- a PFI 法第 9 条に定める欠格事由に該当している者
- b 資格審査申請書類の提出期限の日から落札決定までの期間に、大分県が発注する建設工事等の契約に係る指名競争入札参加者の資格を有する者に対する指名停止等措置要領（昭和 60 年大分県告示第 267 号）に基づき、県から指名停止の措置を受けている者
- c 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- d 選定委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面又は人事面において次の (a) から (e) のいずれかに該当する者
 - (a) 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
 - (b) 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
 - (c) 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
 - (d) 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
 - (e) 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
- e 本事業に関連し、県が委託した下表に示す PFI 関連業務の受託者（以下「PFI 関連業務受託者」という。）又は PFI 関連業務受託者と資本面又は人事面において次の (a) から (e) のいずれかに該当する者

PFI 関連業務名	PFI 関連業務の受託者
令和 3 年度 建住委第 1 号 明野 PFI 等導入可能性調査委託	パシフィックコンサルタンツ株式会社 (東京都千代田区神田錦町三丁目 22 番地)
令和 4 年度 住委第 1 号 明野住宅建替事業に係る PFI アドバイザリー業務	日本工営都市空間株式会社 (名古屋市東区東桜二丁目 17 番 14 号) 西脇法律事務所 (愛知県名古屋市中区錦 1 丁目 20 番 8 号)

- (a) 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
- (b) 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
- (c) 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
- (d) 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
- (e) 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
- f 次のいずれかに該当する者
 - (a) 法人でない者
 - (b) 破産法（平成 16 年法律第 75 号）の規定に基づく破産の申立て、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成

12 年法律第 225 号) の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされている者

(c) 役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人

- ① 成年後見人若しくは被補佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者。
- ② 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者。
- ③ 禁固以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む）に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して5年を経過しない者。
- ④ 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）第2条第6号に規定する暴力団員（以下この条において「暴力団員」という。）又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者
- ⑤ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が上記のいずれかに該当する者。

(d) 暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者がその事業活動を支配する法人

(e) その者の親会社等が (b) から (d) までのいずれかに該当する法人。

(イ) 構成企業の個別参加資格要件

入札参加グループの構成企業となる者は、上記（ア）の要件の他にそれぞれ次に掲げる資格要件を満たすこと。

a 設計企業

設計企業が1社で業務を実施する場合は、次の(a)～(f)の要件をすべて満たすこと。複数の設計企業で業務を分担する場合は、統括する設計企業を置くものとし、統括する設計企業は、次の(a)～(e)の要件を満たし、その他の設計企業は、少なくとも(a)及び(b)の要件を満たすこと。

(a) 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。

(b) 県が発注する建設工事に関する建設コンサルタント業務の入札参加資格の認定を受けている者であること。

(c) 平成19年4月1日以降に工事が完了し引き渡された、次の要件をすべて満たす共同住宅（ワンルームマンションを除く。以下同じ。）の新築又は改築（※）工事に伴う実施設計を元請け（共同企業体によるものである場合は、出資比率30%以上のものに限る。）として履行した実績を有すること

① 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造

② 5階建て以上

※改築とは、建築物の全てを除却し、引き続きこれと用途、規模及び構造の著しく異なる建築物を建てることをいう。以下同じ

(d) 設計企業と資格審査受付日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用

関係がある一級建築士である管理技術者（設計業務全体を総括する責任者で、建築基準法第6条第1項の建築確認申請書第2号様式における代表者となる設計者、又は同等の責任を有する者をいう。）及び照査技術者（成果物の内容について技術上の照査を行う者をいう。）を配置できること。なお、管理技術者と照査技術者を同一の技術者が兼ねることはできない。

- (e) 意匠、構造、電気及び機械の各分野における主任技術者を配置すること。ただし、構造分野の主任技術者は一級建築士の資格を有していること。
- (f) 都市計画法第30条の規定による申請書のうち、同法第31条に定める設計図書の作成の実績を有していること。なお、当該実績は、面積1ha以上の開発行為に係るものに限る。

b 建設企業

- (a) 建設企業のうち建築一式工事に従事する者

建設企業のうち建築一式工事に従事する者は、2者又は3者で⑥の要件を満たす建設工事共同企業体（以下「共同企業体」という。）を結成し、構成員のうち少なくとも1者が次の①から⑤の要件を満たし、その他の者は、次の①と②の要件を満たしていること。

- 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ていること。
- ② 大分県が発注する工事契約に係る競争入札に参加する者に必要な資格及び資格審査の時期（昭和39年6月19日大分県告示第481号、以下同じ。）等に関する告示により、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、A等級に格付けされた者であること。
- ③ 建築一式工事について、建設業法第27条の23の規定による経営事項審査の結果の総合評定値が、1,050点以上であること。
- ④ 平成19年4月1日以降に工事が完了し引き渡された、次の要件をすべて満たす共同住宅（ワンルームマンションを除く。以下同じ。）の新築又は改築（※）工事を元請け（共同企業体によるものである場合は、出資比率30%以上のものに限る。）として履行した実績を有すること。
 - ・鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
 - ・5階建て以上
- ⑤ 建設企業と資格審査受付日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、次の要件をすべて満たす建設業法26条第2項の規定による監理技術者を専任で配置できること。
 - ・一級建築施工管理技士若しくは一級建築士の資格を有する者又は建設業法第15条第2号ハの規定による認定を受けたものであること。
 - ・上記④を満たす共同住宅の新築又は改築工事の施工管理の実績を有していること。なお、当該実績は平成19年4月1日以降に工事が完了し引き渡されたものに限る。

- ・建設業法第27条の18第1項の規定による建設工事業に係る監理技術者資格者証を有していること。
 - ・本業務の工事着手日において、他の工事に従事していないことが確認できる者であること。
- ⑥ 共同企業体の結成にあたっては、次の要件をすべて満たしていること。
- ・共同企業体の構成員数は2者又は3者であること。
 - ・共同企業体の代表者は、出資比率が構成員中最大である者であって単独の企業であること。
 - ・共同企業体の形態は、共同施工方式（甲型）とし、1構成員当たりの出資比率は、構成員数が2者の場合は30パーセント以上、3者の場合は20パーセント以上であること。
- (b) 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）は、次の要件をすべて満たしていること。
- 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 大分県が発注する工事契約に係る競争入札に参加する者に必要な資格及び資格審査の時期等に関する告示により、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、A等級に格付けされた者であること。
- (c) 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）は、次の要件をすべて満たしていること。
- 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 大分県が発注する工事契約に係る競争入札に参加する者に必要な資格及び資格審査の時期等に関する告示により、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、A等級に格付けされた者であること。
- (d) 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）は、次の要件をすべて満たしていること。
- 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 大分県が発注する工事契約に係る競争入札に参加する者に必要な資格及び資格審査の時期等に関する告示により、建設工事競争入札参加資格の認定を受けている者であること。
- (e) 建設企業のうち上記(a)から(d)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(a)から(d)以外の建設工事業を構成企業に含める場合）

は、次の要件をすべて満たしていること。

- 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 大分県が発注する工事契約に係る競争入札に参加する者に必要な資格及び資格審査の時期等に関する告示により、建設工事競争入札参加資格の認定を受けている者であること。

c 工事監理企業

工事監理企業は、1社で業務を実施する場合は、次の(a)～(d)の要件をすべて満たすこと。複数の工事監理企業で業務を分担する場合も、すべての工事監理企業が次の要件を満たすこと。

- (a) 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。
- (b) 県が発注する建設工事に関する建設コンサルタント等業務の入札参加資格の認定を受けている者であること。
- (c) 平成19年4月1日以降に工事が完了し引き渡された、次の要件をすべて満たす共同住宅（ワンルームマンションを除く。以下同じ。）の新築又は改築工事に伴う工事監理の実績を有すること
 - ① 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
 - ② 5階建て以上
- (d) 工事監理企業と資格審査受付日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である工事監理者（建築基準法第2条第1項第11号の規定による工事監理者をいう。）を配置できること。

d 移転支援企業

移転支援企業は、次の要件をすべて満たすこと。

- (a) 大分県税（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。
- (b) 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）の規定による宅地建物取引業の免許を有すること。複数の移転支援企業で業務を分割する場合は、すべての移転支援企業が当該免許を有すること。
- (c) 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。

e 活用予定地企業

活用予定地企業は、1社で業務を実施する場合は、次の(a)及び(b)の要件を満たすこと。複数の活用予定地企業で業務を分担する場合は、すべての活用予定地企業が業務の分担に応じて当該要件を満たしていること。

- (a) 大分県税（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。

- (b) 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。

f その他企業

その他企業は、次の要件を満たすこと。

大分県税（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。

ウ 県の入札参加資格を有しない者の参加

イ（イ）において、県の入札参加資格認定が必要である業務にあたる者は、本事業の参加資格審査の受付までに、県の入札参加資格認定を受けること。

なお、競争入札に参加する者に必要な資格及び資格審査の時期については、県のホームページにて確認すること。（令和5年1月掲載予定）

エ 参加資格の確認基準日

参加資格の確認基準日は、資格審査申請書類の受付日とする。

オ 参加資格の喪失

（ア）参加資格の確認基準日の翌日から開札日までの間に、構成企業が入札参加資格を欠くに至った場合には、原則として当該入札参加者は失格とする。ただし、県がやむを得ないと認め、県の承認を条件として入札参加資格を欠く構成企業（ただし、代表企業を除く）を変更する場合は、この限りではない。

（イ）落札者決定日の翌日から事業契約の締結日までの間に、落札者の構成企業が入札参加資格要件を欠くに至った場合には、県は仮契約を締結せず、又は仮契約の解除を行うことがある。この場合において、県は落札者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、県がやむを得ないと認め、県の承認を条件として入札参加資格を欠く構成企業（ただし、代表企業を除く）の変更ができるものとし、県は変更後の落札者と仮契約を締結できるものとする。

（４）特別目的会社（SPC）の設立

ア 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 と事業契約を締結する。

なお SPC は、事業契約の仮契約の締結までに設立することを要する。

イ SPC の設立条件

SPC を設立する場合には、以下の条件に適合するものとする。

- (ア) SPC は県内に設立するものとする。
- (イ) 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は、全体の 50%を超えるものとする。
- (ウ) 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。
- (エ) すべての出資者は、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。

(5) 提出書類の取り扱い

ア 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、落札者決定の公表時及び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使用できるものとする。

また、契約に至らなかった事業提案については、本事業の審査に関する公表以外には使用しないものとし、提出書類は返却しないものとする。

イ 特許権等

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、システム、アプリケーションソフトウェア等を使用した結果生じた責任は、原則として入札参加者が負う。

ただし、県が、工事材料、施工方法等で指定した場合で、設計図書等に特許権等の対象である旨が明示されておらず、入札参加者が特許権等の対象であることを過失なくして知らなかった場合には、県が費用を負担する。

(6) 事業契約の手続き

落札者決定後、県と落札者は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ものとし、基本協定の締結後、事業契約書の確認及び文言の明確化を行い、事業契約（仮契約）を締結する。

3 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) 県と選定事業者のリスク分担

ア 責任分担の基本的考え方

本事業における責任分担の基本的な考え方は、県と選定事業者が適正にリスクを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であり、選定事業者が担当する業務については、選定事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として選定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。

イ 予想されるリスクと責任分担

県と選定事業者の責任分担は、原則として「リスク分担表(案)」(別紙1)に定めるものとし、具体的な内容については、実施方針に対する意見等の結果を踏まえて入札公告時に明らかにする。

(2) 業務の要求水準

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)において提示し、意見等の結果を踏まえて、入札公告時に明らかにする。

(3) 選定事業者の責任の履行に関する事項

選定事業者は、事業契約に従い、誠意をもって責任を履行するものとする。なお、事業契約の締結に当たっては、当該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の方法により事業契約の保証を行う。

(4) 県による事業の実施状況、サービス水準の監視(モニタリング)

県は、選定事業者が事業契約等で規定さ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の達成状況の確認及び選定事業者の財務状況の把握等を目的にモニタリングを実施する。なお、県のモニタリングは、選定事業者のセルフモニタリングの後に実施するものとする。

ア モニタリングの実施時期等

モニタリングの実施時期及び内容は、概ね次のとおりとする。ただし、県が別途モニタリングが必要と判断した場合は、改めて通知するものとする。

(ア) 総合業務計画書

選定事業者は、事業の着手時に、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を確認するもの

する。

(イ) 各業務の実施段階

1 (1) カに示す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、要求水準書及び事業契約書において定めるものとする。

イ モニタリングに係る費用負担

県が実施するモニタリングに係る費用のうち、県に生じる費用は県の負担とし、その他の費用は選定事業者の負担とする。

ウ モニタリングの結果の活用

モニタリングの結果、選定事業者の実施する業務が県の要求水準を満たしていないと判明した場合は、県は選定事業者に業務内容の速やかな改善を求めると共に、業務の未達成の度合いに応じて支払額の減額等を行う場合がある。選定事業者は県の改善要求に対し、自らの費用負担により、改善措置を講ずるものとする。

なお、詳細なモニタリングの方法及び内容等については、入札公告時に明らかにする。

(5) 事業期間中の事業者と県の関わり

本事業は選定事業者の責において遂行される。また、県は前項のとおり、事業実施状況について確認を行う。

原則として県は代表企業に対して連絡等を行うが、必要に応じて業務担当企業と直接、連絡調整を行う場合がある。

(6) 事業終了後の措置

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は、事業契約書に定める具体的な措置に従うものとする。

4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

(1) 業務対象敷地及び既存住宅概要

名称		A 区画	B 区画	C 区画	D 区画
住所		大分市明野西 2丁目	大分市明野西 1丁目	大分市明野西 1丁目	大分市明野北 2丁目
敷地面積		9,120.13 m ² (※)	13,963.04 m ² (※)	12,093.64 m ² (※)	5,415.15 m ² (※)
既存住宅概要	建設年度	昭和44年	昭和41～42年	昭和43年	昭和45年
	構造・規模	R C造5階建：3棟	R C造4階建：5棟	R C造4階建：1棟 R C造5階建：4棟	R C造5階建：3棟
	管理戸数	120戸	151戸	174戸	120戸
都市計画区域		都市計画区域			
区域区分		市街化区域			
用途地域		第1種中高層住居専用地域（建ぺい率：60%/容積率：200%）			
立地適正化計画		居住推奨区域			
その他規制		宅地造成規制区域			
日影規制		冬至日の8～16時、地盤面から高さ4.0mの測定面において （ただし、第1種低層住居専用地域に対する日影に対しては、地盤面から高さ1.5mの測定面において） 5.0mを越え10.0m以下の範囲：4.0時間 10.0mを越える範囲：2.5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、都市計画法、建築基準法及び消防法等の関係法令について、大分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活用予定地の整備に伴い、同法第86条第2項による連担建築物設計制度による新たな認定手続きが必要と見込んでいる。			

※敷地面積は、A及びB区画については公簿面積、C及びD区画については実測面積であり、公募及び実測面積ともに法面を含む。

(2) 建替住宅等の概要

ア 建替住宅の構成と土地の利用

建替住宅の構成は以下のとおり、想定する。

なお、建替住宅は、A区画、B区画、C-1区画又はD区画もしくは各区画の組み合わせにおける区画に整備を行うものとする。

住戸タイプ	住戸専用面積	戸数割合
1DK タイプ	40 m ² 程度	22% (20～24%)
1LDK 又は 2DK タイプ	50～55 m ² 程度	40% (38～42%)
2LDK 又は 3DK タイプ	60～70 m ² 程度	36% (34～38%)
2DK・2LDK タイプ (車いす対応)	55 m ² 以上	2%程度
		300 戸

※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。なお、バルコニー部分及び廊下に面するPS及びMBの面積は含まないものとする。

イ 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及び戸数の設定を含む。）は、入居者への負担を軽減し円滑な移転に配慮すること等に留意し、事業者からの提案によるものとする。

なお、各工区・各住棟においても、アに示す整備戸数を参考とし、可能な限り多様な世代間交流が図られる計画とすること。

ウ 付帯施設

付帯施設は以下の施設を予定しており、要求水準書において明らかにする。

- (ア) 駐車場
- (イ) 駐輪場
- (ウ) ごみ置場・児童遊園
- (エ) 集会所

(3) 土地の使用に関する事項

本事業の対象の土地は県所有の行政財産であり、建替住宅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おいて、PFI法第71条第2項の規定により、選定事業者が無償で貸

し付ける。

また、活用予定地事業の実施にあたっては、県は活用予定地を普通財産に変更し、取得対価と引き換えに、活用予定地企業に所有権移転を行う。

(4) 活用予定地事業の要件

ア 趣旨

活用予定地の有効活用、安全・安心な住環境の提供、地域コミュニティの維持・活性化等を図る観点から、事業者自らの提案による民間収益施設を計画すること。

イ 提案に係る主な要件

(ア) 立地要件

活用予定地事業は、D区画における実施を必須とし、A区画、B区画又はC-1区画もしくはそれぞれの区画の組み合わせにおける事業実施の提案も可とする。なお、C-2区画及びC-3区画については、県が本事業とは別に利活用を検討するため、当該区画への提案は認めないこととする。

また、土地の活用方法として、D区画は土地の貸付又は譲渡どちらの提案も可とするが、A区画、B区画及びC-1区画については、土地の譲渡に関する提案は認めないこととする。

(イ) 事業条件

活用予定地事業は事業者の独立採算とし、選定事業者は、活用予定地事業において発生すると想定されるリスクをPFI事業から分離することとし、活用予定地事業に起因するリスクを自らの責任において負担すること。

なお、貸付又は譲渡の相手方は構成企業又はSPCいずれでも可とする。

(ウ) 用途条件

県は、地域ぐるみで子育てしやすい環境を提供することで“子育て満足度日本一”の実現を目指している。また、子どもからお年寄りまで、安全・安心な住環境の提供により居住の安定を図り、公営住宅が地域コミュニティの維持・活性化の拠点施設としての役割を果たすこと目指していることから、これらに配慮した事業とすること。また、風営法等により許可・届出が必要な施設等、周辺の景観や住環境に影響を与える可能性があり、本事業の趣旨、目的に沿わない提案は不可とする。

期待する機能	・ 保育所等（子育て支援施設を含む）※ ・ 高齢者福祉施設等（サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者住宅、高齢者支援施設、社会福祉施設を含む）
自由提案機能	・ 生活利便施設 ・ 共同住宅 等

※ 保育所等とは、公営住宅整備事業等補助要領第3第2項による「保育所又は老人福祉法に定める施設若しくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支

援に資する施設」をいう。

5 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) 基本的な考え方

事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合、県と選定事業者は誠意をもって協議するものとし、一定期間内に協議が調わない場合は、事業契約に規定する具体的措置に従うものとする。

(2) 管轄裁判所の指定

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

6 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) 選定事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

選定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、事業契約書の定めに従い、選定事業者との事業契約を解除することができるものとする。

選定事業者による本事業の実施状況が要求水準書及び選定事業者からの提案内容の水準を下回る場合、県は選定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かかわらず、是正が認められない場合、サービス提供に重大な事態等が懸念される場合又は選定事業者の事業遂行能力の修復が不可能と判断される場合には、県は事業契約書の定めに従い、選定事業者との事業契約を解除することができるものとする。

この場合、選定事業者は、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事業の継続が困難となった場合

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、選定事業者は事業契約書の定めに従い、県との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、事業者が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

事業契約に規定する事由ごとに、責任の所在による改善等の対応方法に従う。

7 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

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

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

- ア 県は、選定事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。
- イ 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、県と選定事業者で協議を行う。

8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

(1) 議会の議決

債務負担行為の設定に関する議案を令和4年12月に議会に提出する予定である。

(2) 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、県のホームページ等を通じて適宜行う。

(3) 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、すべて入札参加者の負担とする。

(4) 本事業に関する県の担当部署

大分県土木建築部公営住宅室 住宅整備班
〒870-8501 大分県大分市大手町3丁目1番1号
TEL:097-506-4675
FAX:097-506-1779
E-mail: a18510@pref.oita.lg.jp

別紙1 リスク分担表（案）

本リスク分担表（案）は、各項目に示すリスクの分担についての基本的な考え方を示すものである。詳細については、事業契約書（案）で明らかにする。なお、事業契約書（案）と重複する箇所については事業契約書（案）の規定が優先する。

○：主分担 △：従分担

リスクの種類		リスクの内容	負担者		
			県	事業者	
共通	募集書類リスク	入札説明書等の誤り及び内容の変更に関するもの	○	－	
	応募リスク	応募費用に関するもの	－	○	
	資金調達リスク	本事業の実施に必要な資金の確保（事業者負担分）	－	○	
	契約リスク	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・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・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・中止	－	○	
	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	○	－
		法令変更リスク	本事業に直接関連する法令の変更、新たな規制立法の成立	○	－
			上記以外の法令の変更	－	○
		税制変更リスク	消費税の範囲及び税率の変更に関するもの	○	－
			事業に直接的影響を及ぼす税制の新設及び変更に関するもの	○	－
			上記以外の税制の変更	－	○
		許認可リスク	業務の実施に関して事業者が取得すべき許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合	－	○
	県の事由による許認可の遅延に関するもの		○	－	
	社会リスク	住民対応リスク	本事業自体に関する近隣住民の反対運動、訴訟、要望などへの対応	○	－
			建替住宅等に関する調査・設計、工事、活用予定地及び入居者移転支援に関わる近隣住民の反対運動、訴訟、要望、苦情などへの対応	－	○
		環境リスク	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）に関する対応	－	○
			第三者賠償リスク	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	－
	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	○		－	
	債務不履行リスク	事業者の責めに帰すべき事由による事業の中止・延期・遅延	－	○	
県の責めに帰すべき事由による事業の中止・延期・遅延		○	－		
不可抗力リスク	県及び事業者のいずれの責めにも帰すことができず、また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、落雷など）、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	○	△		

リスクの種類		リスクの内容	負担者		
			県	事業者	
共通	物価変動リスク	物価変動によるコストの変動	△ ※2	○ ※2	
	事業終了時手続きリスク	事業場所の施設撤去・原状回復等の施設の移管手続きに伴う諸費用の発生・増加に伴うリスク	—	○	
設計 建設 解体	発注者責任リスク		県の指示の不備、変更による契約内容の変更	○	—
			事業者の指示、判断の不備、変更による契約内容の変更	—	○
	用地 リスク	用地確保 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場等の確保に関するもの	—	○
		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、予見できることに関するもの	—	○
			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	○	—
			上記以外の地質障害、地中障害物その他の予見できないことに関するもの	○	—
		測量・調査 リスク	県が実施した測量・調査に関するもの	○	—
	事業者が実施した測量、調査に関するもの		—	○	
	地中障害物及び埋蔵文化財の発見等により、新たに必要となった測量・調査に関するもの(ただし、譲渡後の活用予定地に関するものを除く)		○	—	
	設計変更リスク		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	○	—
			事業者の提案内容、判断の不備若しくは、事業者による開発の影響によるもの	—	○ ※3
	工期変更・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	—	○
	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	施設完成後の検査で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	—	○		
施設損傷リスク	引渡し前に工事目的物等に生じた損傷	—	○		
施設瑕疵リスク	施設の瑕疵が発見された場合及び瑕疵により施設の損傷等が発生した場合	—	○ ※4		

リスクの種類		リスクの内容	負担者	
			県	事業者
入居者移転支援	入居者の要望、苦情リスク	事業者の業務に関するもの	—	○
		上記以外のもの	○	—
	個人情報管理リスク	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	○	—
	要求性能未達リスク	事業者が行う入居者移転支援業務が要求水準に達していない場合	—	○
	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	○	△
		県の指示及び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入居者移転支援業務に要する費用の増大	○	—
		県の指示及び県の責めに帰すべき事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	○	—
		事業者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	—	○
	活用予定地事業	価格変動リスク	活用予定地の価格変動に関するもの	○ ※5
支払遅延・不能リスク		活用予定地の取得費用の支払遅延・不能に関するもの	—	○
用地瑕疵リスク		土壌汚染、地中障害物などによる計画変更及び工期延長、追加費用等	○ ※3	○ ※3
活用予定地事業リスク		活用予定地事業の提案及び事業実施に関するもの	—	○

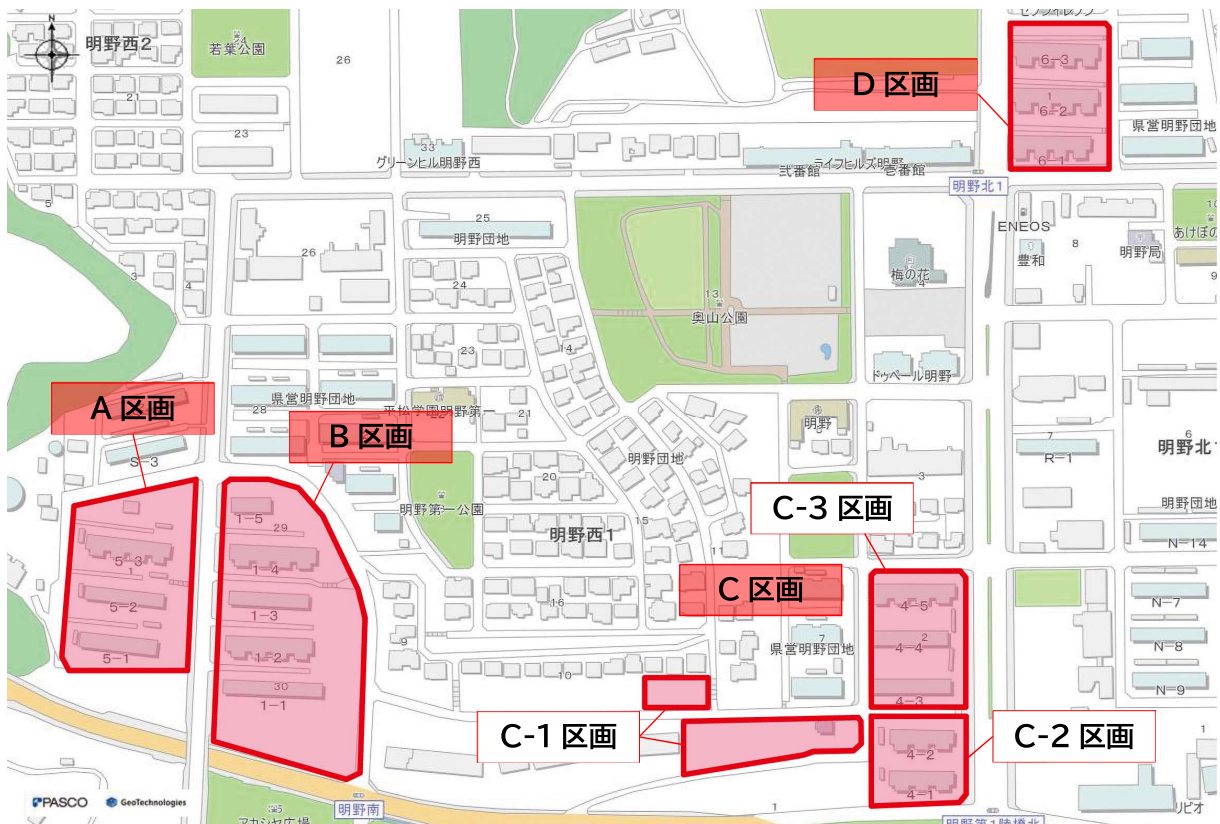
- ※1 議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延・中止した場合、それまでに要した県及び選定事業者の費用は、それぞれの負担とする。
- ※2 物価変動に一定程度の下降又は上昇があった場合には、一定調整する。
- ※3 県の提示資料等と現地に相違がある場合には、事業者は、県に相違内容を通知し、必要な協議を行った上で、原則として現地の状況に応じて施工するものとする。
- ※4 施設の瑕疵及び瑕疵による損害について、事業契約書に定める期間内に明らかになったものについては、事業者の責任と費用負担で補修又は損害の賠償をするものとする。
- ※5 活用予定地の取得対価は、事業者が入札時に提案した取得価格について、活用予定地の取得時点での路線価等に基づき補正する。詳細は、事業契約書において提示する。

別紙2 位置図及び付近見取図



出典：国土地理院ウェブサイト (<https://maps.gsi.go.jp/#15>)
 ※朱書き部分等は大分県追記

位置図



出典：おおいたマップ (<https://www2.wagmap.jp/oitacity/Portal>)
 ※朱書き部分等は大分県追記

付近見取図

様式1 実施方針に関する質問・意見書

令和 年 月 日

大分県知事 広瀬 勝貞 宛

実施方針に関する質問・意見書

「県営明野住宅建替事業」に関する実施方針について、次のとおり質問がありますので提出します。

提出者	会社名	
	所在地	
	部署名	
	担当者名	
	電話	
	F A X	
	E-mail	

No.	質問・意見の別	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問の内容
1	質問 意見								
2	質問 意見								
...	質問 意見								
	質問 意見								
(例)	質問 意見	実施方針	1	1	(1)	ア	(ア)	事業名称	

※ 1項目1行で記入してください（行の高さは変更可）。

※ この様式は、県のホームページからファイルをダウンロードし、ファイル形式のまま提出してください（Microsoft社製Word（Windows版））。