

# 沼津市営住宅今沢団地建替事業

## 実施方針

令和4年12月9日

沼 津 市



# 目次

|    |                                     |    |
|----|-------------------------------------|----|
| 第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  |
|    | (1) 事業名称                            | 1  |
|    | (2) 本事業に供される公共施設の種類                 | 1  |
|    | (3) 公共施設等の管理者の名称                    | 1  |
|    | (4) 事業の趣旨                           | 1  |
|    | (5) 事業の概要                           | 1  |
|    | (6) 事業の方針                           | 2  |
|    | (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               | 7  |
| 2  | 実施方針等に関する事項                         | 12 |
|    | (1) 実施方針等に関する説明会                    | 12 |
|    | (2) 実施方針等に関する質問・意見の受付等              | 13 |
|    | (3) 実施方針等の変更                        | 14 |
| 3  | 特定事業の選定方法等に関する事項                    | 14 |
|    | (1) 選定方法・基準                         | 14 |
|    | (2) 選定結果の公表                         | 14 |
| 第2 | 民間事業者の募集及び選定に関する事項                  | 16 |
| 1  | 民間事業者の募集及び選定に係る基本的な考え方              | 16 |
| 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）    | 16 |
| 3  | 入札手続等                               | 17 |
|    | (1) 入札説明書等の公表（入札公告）                 | 17 |
|    | (2) 入札説明書等に関する質問回答                  | 17 |
|    | (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 | 17 |
|    | (4) 提案書の提出                          | 17 |
|    | (5) 落札者の決定・公表、審査講評の公表               | 17 |
|    | (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  | 18 |
| 4  | 入札参加者の備えるべき要件等                      | 18 |
|    | (1) 入札参加者について                       | 18 |
|    | (2) 入札参加者の構成企業の入札参加資格要件（共通事項）       | 19 |
|    | (3) 入札参加者の構成企業の入札参加資格要件（個別事項）       | 20 |

|    |                                    |    |
|----|------------------------------------|----|
| 5  | 落札者の決定                             | 21 |
|    | (1) 落札者の決定方法                       | 21 |
|    | (2) 審査手順に関する事項                     | 22 |
| 6  | 特別目的会社（SPC）の設立                     | 22 |
|    | (1) SPC の設立について                    | 22 |
|    | (2) SPC の設立条件                      | 22 |
| 7  | 提出書類の取扱い                           | 23 |
|    | (1) 著作権                            | 23 |
|    | (2) 特許権等                           | 23 |
|    | (3) 市からの提示資料の取扱い                   | 23 |
|    | (4) 複数提案の禁止                        | 23 |
|    | (5) 提出書類の変更禁止                      | 23 |
|    | (6) 使用言語、単位及び時刻                    | 23 |
| 第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 | 24 |
| 1  | 市と事業者のリスク分担                        | 24 |
|    | (1) 責任分担の考え方                       | 24 |
|    | (2) 予想されるリスクと責任分担                  | 24 |
|    | (3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法            | 24 |
| 2  | 業務の要求水準                            | 24 |
| 3  | 事業者の責務の履行に関する事項                    | 24 |
| 4  | 事業の実施状況の監視（モニタリング）                 | 24 |
|    | (1) モニタリングの実施                      | 24 |
|    | (2) モニタリングの実施時期等                   | 25 |
|    | (3) モニタリングの費用の負担                   | 25 |
|    | (4) モニタリング結果への対応                   | 25 |
|    | (5) 事業期間中の事業者と市の関わり                | 25 |
|    | (6) 事業の終了                          | 25 |
| 第4 | 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項            | 26 |
| 1  | 建替エリアの立地条件                         | 26 |
| 2  | 土地の使用に関する事項                        | 27 |
| 3  | 建替住棟等の概要                           | 27 |
|    | (1) 土地利用                           | 27 |
|    | (2) 建替住棟の整備戸数等                     | 27 |
|    | (3) 附帯施設                           | 28 |
| 第5 | 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 | 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  | 市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 | 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 | その他特定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  | 本事業に関する市の担当部署                    | 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 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

沼津市営住宅今沢団地建替事業

### (2) 本事業に供される公共施設の種類

公営住宅（附帯施設及び関連公共施設を含む）

### (3) 公共施設等の管理者の名称

沼津市長 頼重 秀一

### (4) 事業の趣旨

市では、公営住宅法の目的に則り、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、市民生活の安定と社会福祉の増進を図っている。

また、少子高齢化や人口減少が急速に進展している現状の中、市営住宅の施設の老朽化や居住性等が課題となっていることを踏まえ、沼津市営住宅等の整備・管理に関する基本方針（平成 28 年 9 月策定）及び沼津市営住宅の整備・管理に関する実施計画（平成 29 年 9 月策定・令和 4 年 3 月改訂）に基づき、市営住宅の予防保全的な管理や改善及び建替を計画的に推進している。

一方、市営住宅の建替に伴う事業費や事業量の急激な増加も課題となっていることから、施設整備から維持管理業務までの一括発注による工期短縮や事業費の削減、性能発注方式の優れた提案による低廉で良質な住環境の提供、民間事業者の経験やノウハウの活用による入居者へのサービス向上などが期待できるため、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 43 年度から同 46 年度にかけて、3 街区に計 20 棟、414 戸が建設された。うち、南側街区の A 1～A 3 棟では平成 29 年度から平成 30 年度にかけて給水管改善他工事を、東側街区の A 9～A 11 棟では平成 27 年度から平成 28 年度にかけて居住改善・給水管改善他工事を実施した。

なお、北側街区の旧 B 1～B 9 棟については令和 4 年度中に解体する予定である。

本事業は、南北 2 街区に跨る A 1～A 8 棟及び附帯施設等について、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、既存住棟の入居者への移転支援を実施し、整備後の施設の維持管理業務を実施するものである。

■事業対象（入居者世帯数は令和4年11月1日現在）

|           |    |                               |
|-----------|----|-------------------------------|
| 建替整備業務    | 解体 | 既存住棟等（A1～A8棟の計262戸及び附属施設等）の解体 |
|           | 建設 | 建替住棟等（275戸以上及び附属施設等）の整備       |
| 入居者移転支援業務 |    | 既存住棟の入居者178世帯の移転支援            |
| 維持管理業務    |    | 建替住棟等の維持管理                    |

## （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。

### ア 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、民間の企画力及び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維持管理を行うことにより、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。

### イ 建替整備における方針

#### （ア）基本理念

本事業に伴い、居住環境の向上や良好な地域コミュニティの形成及び周辺環境と調和した良好な住環境の整備が必要となることから、「多世代が安心・安全にいきいきと暮らし、地域と共生する団地づくり」を基本理念とした計画とすること。

#### （イ）整備のあり方（整備の基本方針）

##### a 周辺環境と調和した良好な住環境の整備

建替エリアは、第一種中高層住居専用地域に指定されており、北側約200mには国道1号沼津バイパス、南東側約500mにはJR片浜駅が位置している。

また、東側には県営住宅今沢団地が立地している。

本事業の実施にあたっては、周辺環境に調和した景観、住棟配置、階構成、外観デザイン、オープンスペースの整備等に配慮するとともに、周辺住民等が受ける圧迫感、騒音等を軽減する計画が望まれる。

##### b 良好な地域コミュニティの形成や多世代交流のための環境の整備

本団地の入居者と周辺住民が交流できる集会所や緑地、オープンスペース、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が居住している状況にも配慮し、多世代の交流が図られる計画が望まれる。

また、将来の世帯構成の変化に対応するため、可変性や柔軟性に配慮した住戸の計画が望まれる。

##### c ユニバーサルデザインへの配慮



誰もが安全・安心に暮らせる住戸プランを基本とし、住戸だけでなく、共用部や外部空間においても安全・安心に配慮した整備が望まれる。

d 居住環境（安全性・防犯性・防災等）の向上

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、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。

また、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。

e 維持管理をしやすい施設整備

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、標準的な部材を使用することや耐久性のある部材を使用す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整備が望まれる。

f 地球環境共生への配慮

本市は「ゼロカーボンシティ NUMAZU2050」の実現に向けて、再生可能エネルギーの導入や省エネルギー性能が確保された設備の設置等を推進していることから、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。

g 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。

ウ 円滑な入居者移転への配慮

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多いほか、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。

## エ 地域経済への貢献

本事業は、市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、市内企業の活用や地元雇用、地場産品の活用など、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、市が所有する土地に事業者が建替住棟等を整備した後、市に所有権を移転し、事業期間が終了するまで維持管理を行う、いわゆる BTO (Build Transfer Operate) 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）。

### ア 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、次のイからエに示す業務の全体工程や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画策定業務を行う。

### イ 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。

- (ア) 事前調査に関する業務（インフラ整備状況、有害物質等）
- (イ) 既存住棟等の解体・撤去処分に関する業務及び関連業務
- (ウ) 建替住棟等の整備に関する業務及び関連業務（設計、建設工事、工事監理等）
- (エ) その他建替整備業務に必要な業務（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、市財産登録事務支援、会計実地検査支援等）

### ウ 入居者移転支援業務

事業者は、イ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。

- (ア) 移転計画の立案
- (イ) 既存住棟からの移転・退去支援業務
- (ウ) 移転対象入居者からの相談対応業務
- (エ) その他入居者移転支援業務に必要な関連業務

※ 事業者は、要求水準書の添付資料において示す入居状況等を踏まえ、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移転計画を立案すること。

※ 移転対象入居者の移転先は、建替住棟への移転を基本とする。

なお、建替住棟への移転を希望しない場合は、空き住戸の状況や移転対象入居者の要望等により、本団地の建替エリア外の住棟又は他の公営住宅等への移転とする。

※ 本事業に関する移転対象入居者からの同意書の取得や移転料の支払い業務は、市が実施する（ただし、それらの書類作成等支援は業務に含む）。

## エ 維持管理業務

事業者は、各工区の建替住棟等の引渡し日から令和26年3月末まで、以下の維持管理業務を行う。

- (ア) 建築物及び建築設備点検管理業務
- (イ) 昇降機保守点検管理業務
- (ウ) 消防用設備等点検管理業務
- (エ) 受水槽等清掃・点検管理業務
- (オ) テレビ電波受信障害対策施設点検管理業務（設置した場合）
- (カ) 樹木剪定管理業務
- (キ) 太陽光発電設備点検管理業務
- (ク) 長期修繕計画の作成並びに事業終了時に係る業務
- (ケ) その他管理上で必要な関連業務

※ 業務に伴って発生する以外の修繕業務は、本事業に含まない。

ただし、緊急を要する修繕が必要な事態が生じたと市が判断した場合は、市との協議のうえ速やかに対処すること。

※ 業務に伴う消耗品の交換や薬剤の補充、また、法令等に基づく必要な申請業務についても事業者が実施すること。

※ 業務において使用する設備等の故障やシステム等の不具合を発見した場合で、市が必要と判断した場合は、詳細な原因調査の実施や修繕見積の作成を行うこと。

## (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。

市から事業者への支払い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。

### ア 事業者の収入

#### (ア) 建替整備業務及び入居者移転支援業務に係る対価

市は、建替整備業務及び入居者移転支援業務に係る対価について、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。

### (イ) 維持管理業務に係る対価

市は、維持管理業務に係る対価について、事業期間終了までの間、特定事業契約書に定める額を、特定事業契約書に定める方法で各年度、四半期ごとに支払う。

### イ 事業者の負担

事業者は、建替整備業務、入居者移転支援業務及び維持管理業務に要する費用について、市から支払いがあるまでの間、負担する。

## (10) 事業期間

事業期間は、市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 26 年 3 月末までとする（維持管理業務の終了期日）。

また、本施設全体の引渡しは令和 14 年度末までとするが、建替整備業務については、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、次のア及びイに基づいて事業者から提案に委ねるものとするが、全体を 4 工区と想定した場合の事業スケジュール（例）をウに示す。

### ア 工区の考え方

移転対象入居者の移転・退去から既存住棟等の解体・撤去、建替住棟等の整備までの一連を 1 つの「工区」と定義することを基本とする。

ただし、北側街区については、旧 B 1～B 9 棟を令和 4 年度中に解体・撤去を行う予定で移転対象入居者が存在しないため、既存集会所等の解体・撤去からとする。

なお、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。

### イ 既存住棟等の解体・撤去時期の制限

補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和 30 年法律第 179 号）により、集会所は令和 7 年度から、また、既存住棟のうち、A 1 棟は令和 10 年度から、A 2 及び A 3 棟は令和 11 年度から解体・撤去が可能となる。

その他の既存住棟等についての解体・撤去時期の制限はない。

### ウ 事業スケジュール（例）

全体を 4 工区と想定した場合の事業スケジュール（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） ※

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| 令和 5 年 10 月 | 落札者決定・公表            |
| 令和 5 年 11 月 | 落札者と基本協定の締結         |
| 令和 6 年 1 月  | 事業者との特定事業契約（仮契約）の締結 |

|                         |  |
|-------------------------|--|
| 令和 6 年 3 月              | 特定事業契約の議決（本契約）   |
| 令和 6 年 3 月～令和 14 年 7 月  | 調査、基本・実施設計、確認申請等<br>入居者移転支援<br>既存住棟等の解体・撤去<br>建替住棟等の整備 |
| 令和 8 年 12 月～令和 26 年 3 月 | 建替住棟等の維持管理   |
| 令和 26 年 3 月             | 事業完了   |

※ 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。

## (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。

### ア 法律等

#### (ア) 建築関連

- a 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- b 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）
- c 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- d 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- e 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）
- f 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- g 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）
- h 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）
- i 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）
- j 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）
- k 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）
- l 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）
- m 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）
- n 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- o 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- p 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- q 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）
- r 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）
- s 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）

- t 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）
- u 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）

**(イ) インフラ関連**

- a 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- b 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- c 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- d 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- e ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- f 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- g 道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号）

**(ウ) 環境関連**

- a 悪臭防止法（昭和 46 年 6 月 1 日法律第 91 号）
- b 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）
- c 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
- d 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）
- e 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）
- f 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- g 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）
- h 作業環境測定法（昭和 50 年法律第 28 号）
- i 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）
- j 循環型社会形成推進基本法（平成 12 年法律第 110 号）
- k 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- l 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- m 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- n ダイオキシン類対策特別措置法（平成 11 年法律第 105 号）
- o 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- p 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）
- q 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）
- r 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- s 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）
- t 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- u 労働安全衛生規則（昭和 47 年労働省令第 32 号）
- v 石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）
- w 鉛中毒予防規則（昭和 49 年労働省令第 37 号）

- x 特定化学物質障害予防規則（昭和 49 年労働省令第 39 号）
- y 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）

#### （エ）PFI 関連

- a 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）

#### （オ）その他法令

- a 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- b 借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）
- c 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- d 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- e 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- f 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）
- g 補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和 30 年法律第 179 号）

### イ 条例等

#### （ア）静岡県

- a 静岡県開発行為等の規制に関する条例（平成 17 年静岡県条例第 32 号）
- b 静岡県建築基準条例（昭和 48 年静岡県条例第 17 号）
- c 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）
- d 都市計画法施行細則（昭和 45 年静岡県規則 48 号）
- e 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）
- f 静岡県防犯まちづくり条例（平成 16 年静岡県条例第 26 号）
- g 静岡県盛土等の規制に関する条例（令和 4 年 3 月 29 日静岡県条例第 20 号）

#### （イ）沼津市

- a 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）
- b 沼津市開発許可指導技術基準（平成 28 年 3 月）
- c 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
- d 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）
- e 沼津市給水条例（平成 10 年 3 月 26 日沼津市条例第 16 号）
- f 沼津市景観条例（平成 22 年 6 月 28 日沼津市条例第 17 号）
- g 沼津市下水道条例（昭和 53 年 12 月 22 日条例第 32 号）

- h 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）
- i 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）
- j 沼津市個人情報保護条例（平成 12 年 9 月 27 日条例第 38 号）
- k 沼津市営住宅条例（平成 9 年 12 月 15 日条例第 17 号）
- l 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）
- m 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）
- n 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）
- o 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）
- p 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）
- q 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）
- r 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）
- s 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）
- t 沼津市文化財保護条例（昭和 51 年 3 月 30 日条例第 27 号）
- u 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）
- v 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）
- w 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）
- x 沼津市景観等と再生可能エネルギー発電事業との調和に関する条例（令和 2 年 6 月 30 日条例第 30 号）
- y 沼津市有財産取扱規程（昭和 26 年 10 月 18 日規程第 8 号）

## ウ 適用基準等

基準等は、すべて設計時点、もしくは維持管理業に関しては、当該業務遂行時点での最新版を適用すること。

### (ア) 適用基準

- a 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）
- b 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）
- c 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）
- d 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）
- e 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）



- f 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）
- g 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）
- h 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）
- i 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）
- j 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）
- k 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）
- l 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）
- m 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- n 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）
- o 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）
- p 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）
- q 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）
- r 内線規程（JESC 日本電気技術規格委員会規格）
- s 日本エレベーター協会標準（JEAS）
- t 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）
- u 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）
- v 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）
- w “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）
- x 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）
- y 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）
- z 住宅局所管事業にかかる標準建設費等について（国土交通事務次官）
- aa 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）
- ab 建築保全業務共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

#### （イ）参考基準

以下の基準も参考にすること。

- a 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）
- b 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）
- c 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）
- d 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）
- e 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）
- f 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）
- g 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）
- h 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）
- i 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）
- j 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）
- k 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）
- l 色彩の手帳（加藤幸枝著 学芸出版社）
- m 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）
- n ふじのくに色彩・デザイン指針（社会資本整備）第 4 版（静岡県交通基盤部都市局景観まちづくり課）
- o 建築工事標準仕様書・同解説 JASS5 鉄筋コンクリート工事（日本建築学会編集）

#### （ウ）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。

- a 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）
- b 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）
- c 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）
- d 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）
- e 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）
- f 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）
- g 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）
- h 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）
- i 建築保全業務積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

## 2 実施方針等に関する事項

### （1）実施方針等に関する説明会

実施方針等に関する説明会を次のとおり行う。

#### ア 開催日時及び場所等

- （ア）開催日時 令和 4 年 12 月 19 日（月）午後 3 時 00 分から  
（受付時間 午後 2 時 30 分から）
- （イ）開催場所 静岡県沼津市大手町 1 丁目 1 番 4 号  
プラサヴェルデ 402 会議室
- （ウ）説明資料 説明会当日は、実施方針等の公表している資料は配布しないので、市ホームページからダウンロードして持参すること。

## イ 申込方法

(ア) 申込日時 実施方針の公表日から令和4年12月15日(木)午前12時まで(必着)

(イ) 申込方法 説明会への参加希望者は、下記事項を電子メールにて、下記の申込先のアドレス宛に申し込みすること。

- ・メールタイトルは「今沢団地 PFI 説明会の参加希望(会社名)」と記載すること。
- ・メール本文は「会社名、住所、代表者所属・氏名、連絡先、同行者全員の会社名・所属、氏名」を記載すること。
- ・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)。
- ・参加人数は1社あたり2名までとする。ただし、会場の都合及び参加希望者数によっては、1社あたり1名に限定する場合もあり、その場合は開催日前日までにメールにて通知する。

(ウ) 申込先 本事業に関する市の担当部署(第8-4参照)

## ウ 現地確認の取扱い

現地説明会は実施しないが、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、年末年始を除く。以下同じ。)の2営業日前までに、下記事項を電子メールにて、本事業に関する市の担当部署(第8-4参照)へ提出すること。

- ・メールタイトルは「今沢団地の視察希望(会社名)」と記載すること。
- ・メール本文は「現地確認の希望日(同日同時間帯に複数の申し込みがあった場合には、市で調整し連絡する。)、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」を記載すること。

上記の電子メール送信後、市に電話でメール着信の確認を行い、市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、市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、必ず市に報告すること)。

## (2) 実施方針等に関する質問・意見の受付等

### ア 実施方針等に関する質問・意見の受付

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。

(ア) 提出期間 実施方針の公表日から令和5年1月10日(火)午後5時まで(必着)

(イ) 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、市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

る質問・意見書」に、質問・意見の内容を簡潔にまとめ、電子メールにて、下記の提出先のアドレス宛にファイルを添付し提出すること。

- ・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「今沢団地 PFI 実施方針等に対する質問・意見（会社名）」と記載すること。
- 窓口・電話・FAX での受付は行わない。
- ・電子メール送信後、下記の提出先に電話にてメールの着信を確認すること（土、日、祝日、年末年始を除く、午前9時から午後5時まで）。

(ウ) 提出先 本事業に関する市の担当部署（第8 4参照）

#### イ 実施方針等に関する質問・意見に対する回答及び公表

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5年1月下旬を目処に市のホームページにて公表する（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。

#### ウ 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、市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) 実施方針等の変更

実施方針等については質問・意見及び「(2) ウ 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、その内容を市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) 選定方法・基準

市は、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」及び「VFMに関するガイドライン」等を踏まえ、本事業を PFI 事業として実施することにより、市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5年1月下旬を目処に市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 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、入居者移転支援及び維持管理の各業務を通じて、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により行う。

### 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 | 12月19日    | 実施方針等に関する説明会                        |
|            | 実施方針公表日   | 実施方針等に関する質問・意見の受付                   |
| 令和5（2023）年 | ～1月10日    |                                     |
|            | —         | 実施方針に関する質問・意見に対するヒアリング（市が必要と判断する場合） |
|            | 1月下旬      | 実施方針等に関する質問回答の公表                    |
|            | 1月下旬      | 特定事業の選定及び公表                         |
|            | 4月下旬      | 入札説明書等の公表（入札公告）                     |
|            | 5月中旬      | 入札説明書等に関する説明会                       |
|            | 4月下旬～6月上旬 | 入札説明書等に関する質問の受付                     |
|            | 6月下旬      | 入札説明書等に関する質問回答の公表                   |
|            | 7月上旬      | 参加表明書、入札参加資格審査申請書の受付                |
|            | 7月下旬      | 入札参加資格審査の結果通知                       |
|            | 8月下旬      | 入札書類（提案書を含む）の受付                     |
|            | 8月下旬～     | 提案書の審査                              |
|            | 10月下旬     | プレゼンテーション（評価委員会）                    |
|            | 10月下旬     | 落札者の決定・通知                           |
| 11月中旬      | 審査講評の公表   |                                     |
| 11月下旬      | 基本協定の締結   |                                     |
| 令和6（2024）年 | 1月上旬      | 特定事業契約（仮契約）の締結                      |
|            | 3月中旬      | 市議会による議決（2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、市は入札公告するとともに、市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市が認めたものを除き、市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。

市は、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、評価委員会において評価を行う。

市は、評価委員会での評価結果を踏まえ、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、審査講評と併せて市のホームページにて公表する。

なお、入札参加者がいない場合、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。

##### ■評価委員会 委員一覧

| 区分    | 氏名    | 所属及び役職名           |
|-------|-------|-------------------|
| 委員長   | 丸田 誠  | 静岡理工科大学工学部建築学科 教授 |
| 職務代理者 | 高井 宏之 | 名城大学工学部建築学科 教授    |
| 委員    | 横江 彩  | 中部大学工学部建築学科 准教授   |

## (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

市と落札者は、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、市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

ア 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維持管理企業の各企業（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）の参加は任意とする。

イ 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。

ウ 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。

エ 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 a から 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 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

オ 入札参加者は、参加表明書の提出時に代表企業名を、入札参加資格審査申請書の提出時に代表企業名及び構成企業名を明記し、必ず代表企業が参加表明書の提出、入札参加資格審査申請及び入札に関する手続きを行うこと。

カ 参加表明書提出後の代表企業の変更は、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、市がやむを得ないと認めた場合を除き、認めないものとする。

キ 参加表明書提出後の構成企業の変更は、市がやむを得ないと認めた場合を除き、認めないものとする。

ク 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。



ケ 構成企業には、できるだけ市内企業を加えるように努めるとともに、工事開始から維持管理期間が満了するまでの間、必要な資機材・消耗品等を市内企業から調達するなど、市内企業の育成や地域経済の振興に配慮しながら、本事業を実施すること。

## (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、次の全ての入札参加資格要件を満たすこと。

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

イ PFI 法第 9 条に規定する欠格事由に該当しないこと。

ウ 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、沼津市工事請負契約等に係る入札参加停止等措置要綱（平成 10 年 3 月 31 日訓令甲第 4 号）に基づき、沼津市から入札参加停止を受けていないこと。

エ 沼津市暴力団排除条例（平成 24 年条例第 22 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団、同条第 2 号に規定する暴力団員等又はこれらと密接な関係を有する者でないこと。

オ 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。

カ 評価委員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関連する者として、次に掲げる a から e のいずれかに該当する者をいう。

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

d 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

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

キ 本事業に関連し、市が実施している民間活力導入可能性調査及びアドバイザー業務を受託した企業、本アドバイザー業務において提携関係にある企業（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。

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 a から e のいずれかに該当する者をいう。

| PFI 関連業務受託者 | 住 所                           |
|-------------|-------------------------------|
| ランドブレイン株式会社 | 東京都千代田区平河町 1-2-10 平河町第一生命ビル   |
| シリウス総合法律事務所 | 東京都千代田区麴町 5-3-3 麴町 KS スクエア 4F |

- 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

### (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。

#### ア 設計企業及び工事監理企業

設計企業及び工事監理企業は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

- 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た者であること。
- b 沼津市が発注する建設工事の請負等に係る競争入札に参加する者に必要な資格を定める告示（平成 16 年沼津市告示第 24 号）における建設工事関連業務の競争入札参加資格の認定を受けた者であること。
- c 過去 10 年間（平成 25 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、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、5 階建て以上の共同住宅（寄宿舎、寮、ワンルームマンション等を除く。）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者であること。  
ただし、実績は業務が完了しているものに限る。
- d 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関連する者として、次に掲げる(a)から(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) 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

#### イ 建設企業

##### (ア) 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、3 者以下で構成するものとし、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

- a 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。

- b 沼津市が発注する建設工事の請負等に係る競争入札に参加する者に必要な資格を定める告示（平成 16 年沼津市告示第 24 号）における建設工事競争入札参加資格の建築一式工事の A 等級に格付けされた者であること。

**(イ) 建設企業のうち上記（ア）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（ア）以外の建設工事業を構成企業に含める場合）**

建設企業のうち上記（ア）以外の建設工事に従事する者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

- a 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。
- b 沼津市が発注する建設工事の請負等に係る競争入札に参加する者に必要な資格を定める告示（平成 16 年沼津市告示第 24 号）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。

**ウ 入居者移転支援企業**

入居者移転支援企業は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

- a 法人税、法人市民税、固定資産税、消費税及び地方消費税を完納していること。
- b 入居者移転支援企業は、入居者移転支援業務の遂行にあたり必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。

**エ 維持管理企業**

維持管理企業は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

- a 沼津市が発注する建設工事の請負等に係る競争入札に参加する者に必要な資格を定める告示（平成 16 年沼津市告示第 24 号）における物品等の競争入札参加資格に係る認定を受けた者であること。
- b 過去 10 年間（平成 25 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、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、5 階建て以上の共同住宅（寄宿舎、寮、ワンルームマンション等を除く。）に関し、維持管理業務の実績がある者であること。
- c 維持管理業務の遂行にあたり必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。

## **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。

提案書の評価は、落札者決定基準に基づき、評価委員会において、定性評価及び価格評価により総合的に行う。

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。

### ア 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。

### イ 基礎審査

入札参加者が提出する書類について、以下の a から c に関する基礎審査を行う。

本審査により a から c 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。

- a 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。
- b 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。
- c 入札価格に関する適格審査（入札参加者からの建替整備業務、入居者移転支援業務及び維持管理業務の入札価格が、市が定める予定価格の範囲内か）を行う。

### ウ 定性評価及び価格評価

評価委員会において、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。

### エ 総合評価点の算定、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。

市は評価委員会の評価に基づき、最も高い総合評価点を獲得した入札参加者を落札者として選定する。

## 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、市は、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

- ア SPC は沼津市内に設立するものとする。

- イ 入札参加者の代表企業及び構成企業はすべて当該 SPC に出資することとし、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。
- ウ 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、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、市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市が必要と認めるときには、市は、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、市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) 市からの提示資料の取扱い

市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 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 市と事業者のリスク分担

#### (1) 責任分担の考え方

本事業では、市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、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市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

市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、実施方針等に関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

市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、市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

実施方針の公表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

市は、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。

市のモニタリングは、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

### ア 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、市に提出する。

市は、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。

### イ 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、市に直接発生する費用（市職員の人件費や交通費等）は市の負担とし、モニタリングの実施に必要な市への説明・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、市は、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、市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市の関わり

ア 本事業は、事業者の責任において遂行される。

また、市は、事業実施状況についてモニタリングを行う。

イ 原則として、市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 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（【別紙2】【別紙3】参照）

| 項目                          | 内容  |
|-----------------------------|---|
| 建替エリアの位置                    | 沼津市今沢 地内  |
| 建替エリアの面積<br>並びに前面道路及<br>び幅員 | 本団地全体敷地面積 26,802.17 m <sup>2</sup><br>うち建替エリア面積 20,516.41 m <sup>2</sup><br>(北側街区内 5,168.07 m <sup>2</sup> 、南側街区内 15,348.34 m <sup>2</sup> )<br>市道 0209 号線、市道 2362 号線、市道 2373 号線、市道 2374 号線、<br>市道 2389 号線  |
| 区域区分                        | 市街化区域   |
| 用途地域                        | 第一種中高層住居専用地域  |
| 指定容積率／建ぺ<br>い率              | 150% / 60%  |
| 地域・地区                       | 防火地域・準防火地域、地区計画、風致地区等の指定なし<br>埋蔵文化財包蔵地の対象外  |
| 日影規制                        | 高さが 10m を超える建築物が対象となり、測定面は平均地盤面から 4<br>m の高さで、敷地境界線からの水平距離が 5 m を超える範囲における<br>日影時間は 3 時間、10m を超える範囲における日影時間は 2 時間の制<br>限を受ける。   |
| その他                         | ○建築計画に係る関係法令の協議<br>・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<br>法令等について、所管行政庁と十分に協議すること。<br>○建築基準法において特に注意すべき事項<br>・本団地の北側街区及び南側街区は建設時より、法第 86 条第 1 項によ<br>る一団地認定を取得している。本事業の建替住棟等の整備に伴い、<br>新たに法第 86 条の 2 第 1 項による認定手続きが必要と見込んでい<br>る。<br>なお、最終工区において既存住棟等を解体・撤去後に法第 86 条の 5<br>第 1 項による一団地認定の取消しが適用できるよう計画することを<br>基本とする。<br>・建替住棟等の建築基準関係規定の適合確認については法第 18 条の<br>計画通知ではなく、法第 6 条の確認申請となることから、指定確認<br>検査機関への申請も可能である。 |



|  |  |
|--|--|
|  | <p>○洪水の想定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・沼川・高橋川洪水ハザードマップにおいて、本団地付近で想定される洪水の浸水深は1.0～3.0m未満となっていることから、浸水被害対策を講じること。</li> </ul> <p>○その他の敷地条件等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> |
|--|--|

## 2 土地の使用に関する事項

本団地の建替エリアの土地は市所有の行政財産であり、建替整備業務、入居者移転支援業務及び維持管理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。

## 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、事業者が建替整備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に係る対価に含むものとする（設備等（給水・排水、雨水、ガス及び電力等の配管、配線等）の切回し、改修及び人道橋の更新も含む）。

### (2) 建替住棟の整備戸数等

#### ア 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<br>(住戸タイプ) ※1 | 戸あたりの<br>住戸専用面積※2    | 整備割合※3          | 目標整備戸数      |
|------------------------|----------------------|-----------------|-------------|
| 単身世帯 (1DK)             | 35 m <sup>2</sup> 程度 | 41%<br>(37～41%) | 112 戸       |
| 2人以上世帯 (2DK)           | 50 m <sup>2</sup> 程度 | 35%             | 95 戸        |
| 車いす対応住戸 (1DK)          |                      | (33～37%)        | (うち2戸以上) ※4 |
| 3人以上世帯 (3DK)           | 60 m <sup>2</sup> 程度 | 20%             | 56 戸        |
| 車いす対応住戸 (2DK)          |                      | (18～22%)        | (うち3戸以上) ※5 |
| 4人以上世帯 (4DK)           | 70 m <sup>2</sup> 程度 | 4%<br>(2～6%)    | 12 戸        |
| 合 計 (建替前 316 戸)        |                      | 100%            | 275 戸以上     |

※1 住戸タイプについては、上表の住戸専用面積を満足し、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 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。

上表の住戸専有面積は、基準とする面積の±5㎡までを許容する。

※3 整備割合は、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41%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。

※4 車いす対応住戸（1DK）は2戸以上とし、住戸数は2DKに含める。

なお、単身世帯向けとなるため、戸あたりの住戸専用面積は50㎡未満とする。

※5 車いす対応住戸（2DK）は3戸以上とし、住戸数は3DKに含める。

## イ 工区区分、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 1「(11) 工区の設定等」による）。

なお、各工区・各棟においても、ア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（新規入居の公募にあたり、若者世帯等優先入居枠を設定する予定である）。

## ウ 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

### ア 集会所

建替エリア内の北側街区に、入居者用として、延床面積約270㎡程度の集会所を整備すること。

なお、「自治会」・「老人憩いの家」・「高齢者生活相談所」が使用することを想定している。

周辺のオープンスペースや公共施設との一体性に考慮して配置し、ユニバーサルデザインに配慮した設備を設けること。

### イ 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（市）の駐車場として、合計218区画以上（既存住棟からの移転戸数と新規入居戸数のうち一般公募向け戸数の約60%+新規入居戸数のうち若者世帯向け戸数の100%+来客用等として整備戸数の約10%）の区画数を各住棟の近くにバランスよく配分し整備すること。

なお、将来的な需要に対応できるよう、整備戸数の100%の駐車区画が整備できるよう計画案を作成すること。

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、住戸及び近隣の住宅等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。

なお、上記の将来計画案については立体駐車も可とする。

## ウ 駐輪場

建替エリア内に、入居者用として、合計275台以上（住戸1戸あたり1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。

## エ 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。

## 第5 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、市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 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、市は、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、市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態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、市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、市に生じさせた合理的な損害を賠償するものとする。

### 2 市の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合

市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、市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、市は、事業者に生じさせた合理的な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

市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、市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 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**

市は、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**

市は、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 事業実施に必要な許認可等の取得に関し、市は、事業者からの求めにより、必要に応じて協力を行う。
- 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、市と事業者で協議を行う。
- ウ 市は、事業者に対する出資等の支援は行わない。

## 第8 その他特定事業の実施に関して必要な事項

### 1 議会の議決

市は、本事業の入札公告までに、市議会の議決を経て債務負担行為として予算を定めるものとする。

なお、予算書については、沼津市立図書館2階郷土資料室にて閲覧可能である。  
また、特定事業契約に関する議案は、令和6年2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、市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 本事業に関する市の担当部署

担当部署 : 沼津市 建設部 住宅営繕課

住 所 : 〒410-8601 静岡県沼津市御幸町16番1号

電 話 : 055-934-2534

F A X : 055-932-5871

電子メール : eizen@city.numazu.lg.jp

市ホームページ :

<https://www.city.numazu.shizuoka.jp/shisei/office/ichiran/kensetsu/eizen/imazawa/>

# 【別紙1】事業スケジュール（例）

| 経過年数     |                             | -           | 1                  | 2           | 3           | 4           | 5            | 6            | 7            | 8            | 9            | 10           | 11           | 12           | 13           | 14           | 15           | 16           | 17           | 18           | 19           | 20           |    |    |
|----------|-----------------------------|-------------|--------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----|----|
| 年度       |                             | 2023<br>令和5 | 2024<br>令和6        | 2025<br>令和7 | 2026<br>令和8 | 2027<br>令和9 | 2028<br>令和10 | 2029<br>令和11 | 2030<br>令和12 | 2031<br>令和13 | 2032<br>令和14 | 2033<br>令和15 | 2034<br>令和16 | 2035<br>令和17 | 2036<br>令和18 | 2037<br>令和19 | 2038<br>令和20 | 2039<br>令和21 | 2040<br>令和22 | 2041<br>令和23 | 2042<br>令和24 | 2043<br>令和25 |    |    |
| 区分       |                             | 10          | 1                  | 4           | 7           | 10          | 1            | 4            | 7            | 10           | 1            | 4            | 7            | 10           | 1            | 4            | 7            | 10           | 1            | 4            | 7            | 10           | 1  |    |
| 特定事業契約締結 |                             |             | ●契約（2月開会議決）        |             |             |             |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |    |    |
| 第1工区     | 事前調査・設計等<br>（基本設計、第1工区実施設計） |             | ■第1工区（32ヵ月） 建替整備業務 |             |             |             |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |    |    |
|          | 集会所の解体工事                    |             |                    | ■           |             |             |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |    |    |
|          | 建替住棟等の建設工事                  |             |                    | ■           |             |             |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |    |    |
|          | 維持管理業務                      |             |                    |             |             |             | 1            | 2            | 3            | 4            | 5            | 6            | 7            | 8            | 9            | 10           | 11           | 12           | 13           | 14           | 15           | 16           | 17 | 18 |
|          | ■第2工区（28ヵ月） 入居者移転支援・建替整備業務  |             |                    |             |             |             |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |    |    |
| 第2工区     | 第1工区建替住棟への移転支援業務            |             |                    |             | ■           |             |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |    |    |
|          | 実施設計                        |             |                    |             | ■           |             |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |    |    |
|          | 既存住棟等の解体工事<br>（A6・7棟）       |             |                    |             | ■           |             |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |    |    |
|          | 建替住棟等の建設工事                  |             |                    |             | ■           |             |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |    |    |
|          | 維持管理業務                      |             |                    |             |             |             |              | 1            | 2            | 3            | 4            | 5            | 6            | 7            | 8            | 9            | 10           | 11           | 12           | 13           | 14           | 15           | 16 |    |
| 第3工区     | 第2工区建替住棟への移転支援業務            |             |                    |             |             |             | ■            |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |    |    |
|          | 実施設計                        |             |                    |             | ■           |             |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |    |    |
|          | 既存住棟等の解体工事<br>（A5・8棟）       |             |                    |             | ■           |             |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |    |    |
|          | 建替住棟等の建設工事                  |             |                    |             | ■           |             |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |    |    |
|          | 維持管理業務                      |             |                    |             |             |             |              |              |              | 1            | 2            | 3            | 4            | 5            | 6            | 7            | 8            | 9            | 10           | 11           | 12           | 13           | 14 |    |
| 第4工区     | 第3工区建替住棟への移転支援業務            |             |                    |             |             |             |              | ■            |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |    |    |
|          | 実施設計                        |             |                    |             | ■           |             |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |    |    |
|          | 既存住棟等の解体工事<br>（A1～4棟）       |             |                    |             | ■           |             |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |    |    |
|          | 建替住棟等の建設工事                  |             |                    |             | ■           |             |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |    |    |
|          | 維持管理業務                      |             |                    |             |             |             |              |              |              |              |              | 1            | 2            | 3            | 4            | 5            | 6            | 7            | 8            | 9            | 10           | 11           | 12 |    |



## 【別紙 2】本団地の位置図

### (1) 団地名

沼津市営住宅今沢団地

### (2) 所在地

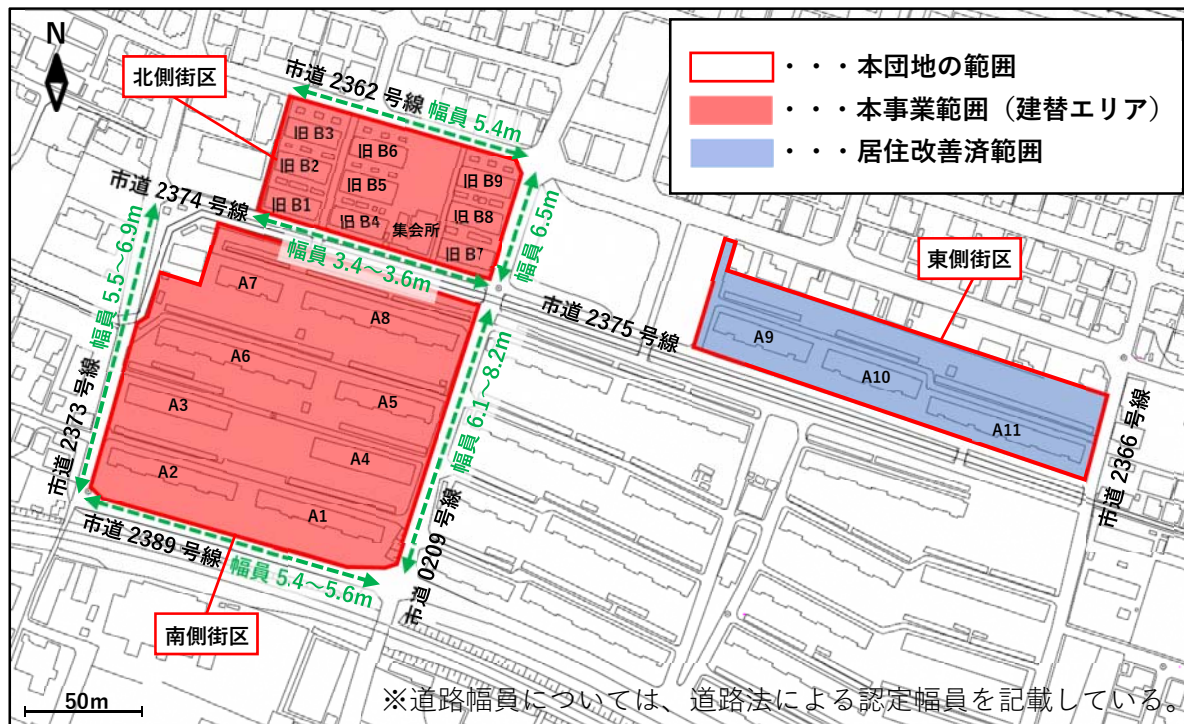
沼津市今沢地内

### ■沼津市営住宅今沢団地 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(20,516.41㎡)は下図のとおりである。



### ■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 1 ~ A 8 棟    | S43~46 | 262 | 275 以上 | 本業務対象 |
|      | 旧 B 1 ~ B 9 棟※ | S43~44 | 54  |        |       |
| 居住改善 | A 9 ~ A 11 棟   | S46    | 98  | 98     | 実施済   |
| 合計   |                |        | 414 | 373 以上 |       |

※旧 B 1 ~ B 9 棟は令和 4 年度中に解体・撤去予定。

## 【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  | 市  | 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   |  | 市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  |
|           |  | 上記以外の市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   |  | 事業者の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市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                   | ●  |     |
|           |  | 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   | 市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   | 市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   | 市  | 事業者 |
|-------------|------------|--|----|-----|
| 債務不履行       | 市に起因するもの   | 市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<br>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     |            | 市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  | ※4 | ※4  |
| 支払遅延及び不能リスク |            | 市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会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、それまでに市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、市議会の議決が得られなかった場合には、市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市が負担とすることを基本とする。

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市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  | 市  | 事業者 |
|----------------------|-------------------------------------|---|----|-----|
| 計画及び設計リスク            | 発注者責任リスク                            | 市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                           | 市が実施した測量、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                           | 市の提示条件及び指示の不備、市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  |
|                      |                                     | 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                             | 市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                         |    | ●   |
|                      |                                     | アスベスト等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                            | 市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 市の提示資料等と現場に相違がある場合には、事業者は、市に相違内容を通知し、必要な協議を行った上で、現場の状況に応じて施工することを基本とする。

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市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新たに発見された場合には、市は、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、そのために当該瑕疵を発見することができなかった場合には、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                          | 市 | 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        | ● |     |
|                 | 市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            | ● |     |
|                 | 市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                    | ● |     |

■維持管理業務

| リスク項目     | リスクの内容                          | 市 | 事業者 |
|-----------|---------------------------------|---|-----|
| 計画変更リスク   | 市の指示による維持管理業務の変更に関するもの          | ● |     |
|           | 事業者の提案又は要望による維持管理業務の変更に関するもの    |   | ●   |
| 費用増大リスク   | 市の責めに帰すべき事由による業務に要する費用の増大       | ● |     |
|           | 事業者の責めに帰すべき事由による業務に要する費用の増大     |   | ●   |
|           | 入居者の責めに帰すべき事由による業務に要する費用の増大     | ● |     |
|           | 上記以外の者の責めに帰すべき事由による業務に要する費用の増大  | ● |     |
| 施設損傷リスク   | 市並びに第三者に起因する事故及び火災等災害による施設の損傷   | ● |     |
|           | 事業者に起因する事故及び火災等災害による施設の損傷       |   | ●   |
|           | 事業者が適正な管理業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷 |   | ●   |
| 要求性能未達リスク | 要求水準未達に関するもの                    |   | ●   |