

# 新庄寺（長浜）県営住宅建替事業

## 実施方針

令和元年12月20日

令和2年 3月23日修正

滋賀県

## はじめに

滋賀県（以下、「県」という。）は、新庄寺（長浜）県営住宅建替事業（以下、「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力および技術的能力の活用を図り、民間と行政のパートナーシップのもとで、効率的・効果的に推進するため、「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。）に基づく事業として実施することを検討している。

本事業に関し、PFI法に基づく特定事業の選定および特定事業を実施する事業者（以下、「PFI事業者」という。）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項に基づき、次のとおり公表する。

令和元年12月20日

滋賀県知事 三日月 大造

## 目次

<b>1 特定事業の選定に関する事項</b> .....	<b>1</b>
(1) 事業内容に関する事項.....	1
(2) 特定事業の選定方法等に関する事項.....	4
<b>2 民間事業者の募集及び選定に関する事項</b> .....	<b>5</b>
(1) 事業者選定に関する基本的事項.....	5
(2) 募集および選定に係る想定スケジュール.....	6
(3) 募集および選定手続き等.....	6
(4) 入札参加者の備えるべき参加資格要件.....	9
<b>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</b> .....	<b>16</b>
(1) 責任分担の基本的な考え方.....	16
(2) 予想されるリスクと責任分担.....	16
(3) 保険.....	16
(4) 提供されるサービス水準.....	16
(5) P F I 事業者の責任の履行に関する事項.....	16
(6) 県による事業の実施状況の監視（モニタリング）.....	16
<b>4 公共施設等の立地並びに規模および配置に関する事項</b> .....	<b>18</b>
(1) 立地に関する事項.....	18
(2) 土地に関する事項.....	18
(3) 全体に関する事項.....	18
(4) 県営住宅整備に関する事項.....	18
<b>5 事業計画または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</b> .....	<b>19</b>
(1) 基本的な考え方.....	19
(2) 管轄裁判所の指定.....	19
<b>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</b> .....	<b>19</b>
(1) P F I 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.....	19
(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.....	19
(3) 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.....	19
<b>7 法制上および税制上の措置ならびに財政上および金融上の支援等に関する事項</b> ..	<b>19</b>
(1) 法制上および税制上の措置に関する事項.....	19
(2) 財政上および金融上の支援に関する事項.....	20
(3) その他の支援に関する事項.....	20
<b>8 その他特定事業の実施に関し必要な事項</b> .....	<b>20</b>
(1) 議会の議決.....	20
(2) 債務負担行為の設定.....	20

(3) 情報公開および情報提供 .....	20
(4) 県からの提示資料の取り扱い .....	20
(5) 入札に伴う費用分担 .....	20
(6) 本事業に関する県の担当部署 .....	20

様式第 1 号 実施方針等説明会参加申込書

様式第 2 号 実施方針に関する質問書

様式第 3 号 実施方針に関する意見書

別紙ー 1 リスク分担表

## 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

新庄寺（長浜）県営住宅建替事業

#### イ 事業に供される公共施設等

県営住宅等（付帯施設等を含む）

#### ウ 公共施設等の管理者の名称

滋賀県知事 三日月大造

#### エ 事業の目的

県では、昭和 39 年から昭和 42 年にかけて建設され、老朽化が著しい県営新庄寺団地および県営日之出団地について、「新庄寺団地建替等基本計画」に基づき建替事業の実施を進めることとした。

本事業について、県は P F I 法に基づく事業として実施することを検討している。新庄寺団地建替事業の設計、建設、監理および入居者の移転支援を一体的に実施することにより、民間事業者の創意工夫が発揮され、公共サービスの質の向上や財政負担の軽減が図られ、かつ、木のぬくもりや人との繋がりを感じながら、自然災害等にも安心して暮らすことができ、維持管理に必要な費用が抑えられる県営住宅となることを期待する。

#### オ 事業の概要

本事業は、現在の事業用地において、現存する新庄寺団地（1～12 号棟およびそれに附属する施設、浄化槽の地下部分等をいい、以下、「既存住宅等」という。）を除却し、新たな県営住宅（建替後の住棟およびそれに附属する施設、屋外工作物その他外構等をいい、以下、「建替住宅等」という。）の整備およびこれらを実施する上で必要となる関連業務を一体的に行うものである。

P F I 事業者が行う主な業務は次のとおりである。具体的な事項については、入札説明書等において提示する。

### (7) 事業計画の策定

P F I 事業者は県に提出した提案書に基づき、本事業において整備する施設に関する事業計画を策定する。

#### (イ) 県営住宅等整備業務

P F I 事業者は、既存住宅等の解体撤去を行い、建替住宅等を整備（調査・設計・建設）し、県に引き渡す。

手順は、第一工区として、1 号棟、3 号棟から 6 号棟およびそれに附属する施設、浄化槽の地下部分等の解体撤去を行い、建替住宅等を整備し、県に引き渡した後、第二工区として、9 号棟、10 号棟、12 号棟およびそれに付随する施設等の解体撤去を行い、建替住宅を整備し、県に引き渡す。その後、2 号棟、7 号棟、8 号棟、11 号棟およびそれに付随する施設等を解体撤去し、外構整備を行うことを想定している。

なお、P F I 事業者からの提案により、工区や移転支援の内容、整備手順および解体手順が異

なる場合がある。

- a 事前調査（地質調査、測量調査、周辺家屋調査、電波障害調査等）
- b 設計（基本設計・実施設計）
- c 必要な許認可および建築確認等の手続（施設整備に必要な関係機関等との協議ならびに申請等の手続）
- d 解体除却工事（既存住宅等）
- e 建設工事（建替住宅等）
- f 工事監理
- g 設計住宅性能評価の取得
- h 建設住宅性能評価の取得
- i 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
- j 化学物質の室内濃度測定
- k 事後調査（周辺家屋調査等）
- l 事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）
- m 確定地形測量（公共施設等の県への移管資料作成を含む）
- n 建替住宅等の引渡しおよび所有権の移転
- o 地元説明等近隣対策（建替計画の説明を含む）
- p 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務
- q 会計実地検査の支援業務
- r その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

#### (ウ) 入居者移転支援業務

P F I 事業者は、既存住宅の現入居者が本事業実施の為に移転するにあたり、下記の業務を行う。

- a 移転計画策定業務
- b 仮移転支援業務
  - (a) 仮移転説明の実施業務
  - (b) 仮移転に関する希望確認および決定支援業務
  - (c) 仮住居の修繕業務
  - (d) 引越支援（斡旋）業務
  - (e) 仮移転日調整等業務
  - (f) 県が行う仮移転料等支払いに係る支援業務
- c 本移転支援業務
  - (a) 本移転説明会の実施支援業務
  - (b) 入居申込書受付業務
  - (c) 住戸割り当ておよび入居者決定の支援業務
  - (d) 入居手続き支援業務
  - (e) 引越支援（斡旋）業務
  - (f) 本移転日調整等業務
  - (g) 本移転に伴う機器改修支援業務
  - (h) 県が行う本移転料等支払いに係る支援業務
  - (i) 他の住宅への住替希望者および退去者支援業務
- d 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務

- e 会計実地検査の支援業務
- f その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

## カ 事業方式

本事業は、P F I法に基づき実施するものとし、P F I事業者は県が借地権を有する土地に存在する既存住宅等を解体除却し、新たに建替住宅等を整備した後、県に所有権を移転する方式（B T : Build Transfer 方式）とする。

## キ P F I事業者の収入および負担

P F I事業者の収入および負担については、概ね下記のように予定しているが、県からの支払いに係る具体的な内容については、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。

県は、本事業の実施について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 214 条に規定する債務負担行為に基づき、P F I事業者から提供されたサービスに対し、県とP F I事業者との間で締結する事業契約書に定めるところにより、契約期間にわたって、本事業の実施に必要なサービスの対価をP F I事業者に対し支払う。

### (7) P F I事業者の収入

県は、本事業に要する費用として、令和 3 年度以降、毎年度 1 回、各年度末の出来高に応じ、事業契約書に定める額を支払う。なお、整備に要する費用の残額は、各工区の建替住宅の所有権移転・引渡し後にP F I事業者へ支払う。

### (イ) P F I事業者の負担

P F I事業者は、本事業に要する費用を、(7)の県からの支払いがあるまでの間、負担する。

## ク 事業期間および事業実施スケジュール

本事業において予定されている事業期間および事業実施スケジュールは以下のとおりである。

事業実施スケジュール（予定）

時 期（予定）	内 容
令和 2 年度（令和 3 年 3 月）	特定事業契約の締結（2 月議会）
令和 3 年度～令和 5 年度	仮移転、第一工区既存住宅等の解体および第一工区建替住宅等の整備
令和 5 年度	第一工区建替住宅等の供用開始、第一工区への本移転
令和 5 年度～令和 7 年度	第二工区既存住宅等の解体および第二工区建替住宅等の整備
令和 7 年度	第二工区建替住宅等の供用開始、第二工区への本移転、既存住宅等の解体および外構整備

※上記のとおり概ね 5 年間で想定しているが、P F I事業者からの提案により、工区や移転支援の内容、整備手順および解体手順が異なる場合がある。

## ケ 遵守すべき法令等

本事業を実施するにあたり、法令および条例等を遵守すること。なお、これらに基づく許認可等

が必要な場合は、事業者がその許認可等を取得すること。

## (2) 特定事業の選定方法等に関する事項

### ア 選定基準

県は、本事業をPFI事業として実施することで、従来方式（公設民営方式）と比較し、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、また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 選定方法

県の財政負担額の算定にあたっては、将来の費用と見込まれる財政負担総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

公共サービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

### ウ 選定手順

県は、次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

- (ア) コスト算出による定量的評価
- (イ) 事業者に移転されるリスクの検討
- (ウ) PFI事業として本事業を実施することの定性的評価
- (エ) 上記の結果を踏まえた総合的評価

### エ 選定結果の公表方法

本事業を特定事業として選定した場合には、その判断の結果を評価内容と併せて速やかに県ホームページ等で公表する。また、事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき特定事業として選定しないこととした場合も、同様に公表する。

## 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、施設の整備段階から入居者の移転支援段階までの各業務を通じて、P F I 事業者に効率的かつ効果的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力およびノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、民間事業者の募集および選定にあたっては、県から P F I 事業者に対するサービス購入費の支払の額ならびに施設の整備段階から入居者の移転支援段階までの各業務の能力、その他の条件等を総合的に評価する。

#### イ 民間事業者の募集および選定方法

本事業における事業者の募集および P F I 事業者（落札者）の選定については、競争性・透明性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札により行う。

#### ウ 選定委員会の設置

県は、P F I 事業者選定にあたり学識経験者等で構成される「滋賀県土木交通部 P F I 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、選定委員会の委員については、以下のとおりとし、審査の公平性を確保し、適切な事業者の選定を図るため、選定委員に対しての接触を禁止する。

区分	氏名（敬称略）	分野 / 所属機関（団体）名
委員長	佐野 修久	P F I 等 / 大阪市立大学大学院都市経営研究科
委員	田中 宏子	社会教育（住居学） / 滋賀大学教育学部
委員	中村 明宏	法律 / 滋賀県弁護士会、長浜市役所前法律事務所
委員	中本 美栄子	建設 / 滋賀県建築士会、中本総合設計
委員	森田 淳一	会計 / 日本公認会計士協会京滋会、梅山税理士法人

（委員の順序は五十音順で掲載）

#### エ 審査の方法

審査は、資格審査と提案審査の2段階に分けて実施する。

なお、提案の評価基準、提案書の提出方法、提出時期および提出書類の詳細等については、入札公告時に明らかにする。

#### (7) 資格審査

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

#### (1) 提案審査

資格審査通過者に対し、本事業に関する提案内容を記載した提案書の提出を求める。

#### オ 入札の中止等

競売入札妨害または談合行為の疑い、不正また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、または競争性を確保し得ないと認められるときは、入札の執行延期、再入札公告または入札の取り止め等の対処を図る場合がある。

## カ P F I 事業者（落札者）を選定しない場合

事業者の募集およびP F I 事業者の選定の過程において、入札参加者が無い、あるいは、いずれの入札参加者も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P F I 事業として実施することが適当でない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) 募集および選定に係る想定スケジュール

事業者の募集およびP F I 事業者の選定は、次のスケジュールにより行うことを想定している。

日 程	内 容
①令和元年12月20日	実施方針および要求水準書（案）の公表
②令和2年 1月 9日	実施方針および要求水準書（案）に関する説明会の開催
③令和元年12月20日～ 令和2年1月24日まで	実施方針および要求水準書（案）に関する質問および意見の受付
④令和2年 3月	実施方針および要求水準書（案）に関する質問および意見への回答の公表
⑤令和2年 4月	特定事業の選定および公表
⑥令和2年 4月	入札公告
⑦令和2年 4月	入札説明書等に関する説明会の開催
⑧令和2年 4月	入札説明書等に関する質問受付
⑨令和2年 6月	入札説明書等に関する質問に対する回答および公表
⑩令和2年 7月	競争的対話の実施（予定）
⑪令和2年 7月	資格審査書類（入札参加表明書および入札参加資格審査申請書）の受付および審査
⑫令和2年 9月	入札提出書類（提案書等）の提出
⑬令和2年12月	P F I 事業者（落札者）の決定および公表
⑭令和2年12月	基本協定の締結
⑮令和3年 2月	仮契約締結
⑯令和3年 3月	本契約締結（2月県議会に上程）

### (3) 募集および選定手続き等

#### ア 実施方針および要求水準書（案）の公表（①）

本事業の実施方針および要求水準書（案）（以下、「実施方針等」という。）を県ホームページ等で公表する。

#### イ 実施方針等に関する説明会の開催（②）

実施方針等の内容について、次のとおり説明会を開催する。

##### (7) 開催日時

令和2年1月9日（木） 15時から16時まで

##### (4) 開催場所

滋賀県庁 新館 7階 大会議室 (滋賀県大津市京町 4丁目 1番 1号)

**(ウ) 参加者**

本事業への参加を希望する民間事業者とする。

**(イ) 申込方法**

「実施方針等説明会 参加申込書」(様式第 1号)を E-mail (文書形式は Microsoft-Word とし、件名に「説明会申込書」と表記すること。)もしくは F A X で申し込むこと。

なお、送信後、速やかに電話等で当該 E-mail もしくは F A X の着信確認を行うこと。

**(オ) 申込先**

滋賀県土木交通部住宅課公営住宅営繕係

〒520-8577 滋賀県大津市京町 4丁目 1番 1号

電 話 : 077-528-4243

F A X : 077-528-4911

E-mail : koujyu-eizen@pref.shiga.lg.jp

**(カ) 申込期限**

令和 2年 1月 6日 (月) 16時 00分まで (必着)

**(キ) 留意事項**

説明会当日は、実施方針等は配付しないので、県ホームページからダウンロードして持参すること。

**ウ 実施方針等に関する質問および意見の受付、回答の公表 (③・④)**

実施方針等に記載した内容に関する質問および意見を次のとおり受け付ける。

**(7) 受付期間**

令和元年 12月 20日 (金) から令和 2年 1月 24日 (金) 16時 00分まで (必着)

**(イ) 提出方法**

質問および意見の内容を簡潔にまとめ、「実施方針等に関する質問書」(様式第 2号)または「実施方針等に関する意見書」(様式第 3号)に必要事項を記入の上、E-mail で提出すること (文書形式は Microsoft-Excel とする)。また、「実施方針等に関する質問書」には件名に「実施方針質問」、「実施方針等に関する意見書」には件名に「実施方針意見」と表記すること。なお、質問と意見の両方を提出する場合は、それぞれ別のメールで提出すること。

なお、メールを送信後、速やかに電話等で当該 E-mail の着信確認を行うこと。

**(ウ) 提出先**

(3)イ(オ)に同じ。

**(イ) 回答の公表**

質問および意見に対する回答は県ホームページで一括して公表する。ただし、質問者等の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者等の権利、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場合がある。

なお、質問者等から提出のあった質問および意見のうち、県が必要であると判断した場合には直接ヒアリングを行うことがある。

**(オ) 実施方針等の変更**

県は質問および意見の内容を考慮して、実施方針等の内容を変更する場合がある。変更を行った場合は、県ホームページ等で公表する。

## エ 特定事業の選定および公表（⑤）

実施方針等に対する意見等を踏まえ、本事業をPFI事業として実施することが適当であると認められる場合、PFI法第7条に基づき、本事業を特定事業として選定し公表する。

## オ 入札公告（入札説明書等の公表）（⑥）

入札公告に併せて、入札説明書および付属資料（要求水準書、基本協定書案、事業契約書案、落札者決定基準、様式集等）（以下、「入札説明書等」という。）を県ホームページ等で公表する。

## カ 入札説明書等に関する説明会の開催（予定）（⑦）

入札説明書等の内容について、説明会を開催する。また、説明会の開催に合わせて、現地見学会の開催を予定している。

なお、説明会および現地見学会の日程等については入札公告時に提示する。

## キ 入札説明書等に関する質問の受付、回答の公表（⑧・⑨）

入札説明書等に記載した内容に関する質問を受け付け、回答を県ホームページで一括して公表する。

なお、質問の提出方法の詳細は入札公告時に提示する。

## ク 競争的対話の実施（予定）（⑩）

県は、入札参加者との十分な意思疎通を図ることによって、本事業の趣旨に対する入札参加者の理解を深め、県の意図と入札参加者の提案内容との間に齟齬が生じないようにすることを目的として、各入札参加者に対し、対面方式による対話の場を設けることを予定している。具体的な実施方法等は入札公告時に提示する。

## ケ 参加表明書（資格確認申請書を含む）の受付（⑪）

入札参加希望者は、参加表明書（資格確認申請書を含む。）を提出すること。資格確認の結果は、入札参加希望者（代表企業）に対して資格確認通知書の発送により通知する。

なお、提出方法の詳細は入札公告時に提示する。

## コ 入札提出書類（提案書等）の提出（⑫）

入札参加者は、本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した入札提出書類（提案書）を提出する。提出方法の詳細は入札公告時に提示する。

## サ PFI事業者の決定および公表（⑬）

選定委員会において入札参加者からの提案書の審査・検討を行う。県は、選定委員会の結果を踏まえ、サービスの質や地域経済の活性化への配慮等について総合的に評価を行ったうえでPFI事業者を決定する。

なお、結果については入札参加者に通知するとともに、県ホームページ等で公表する。

## シ 基本協定の締結、仮契約の締結（⑭・⑮）

県は、PFI事業者と基本協定を締結し、PFI事業者またはPFI事業者の構成員により設立

される特別目的会社（SPC）と仮契約を締結する。

## ス 本契約の締結（⑩）

仮契約は、県議会の議決を経たときに本契約となる。

## （4）入札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

#### （7）入札参加者の構成

- a 入札参加者は、次に掲げる企業で構成されるグループ（以下、「応募グループ」という。）とする。
  - （a）建替住宅を設計する企業（以下、「設計企業」という。）
  - （b）建替住宅を建設する企業（以下、「建設企業」という。）
  - （c）建替住宅の工事を監理する企業（以下、「工事監理企業」という。）
  - （d）入居者移転支援業務を行う企業（以下、「入居者移転支援業務企業」という。）
- b 応募グループは、入札手続きを代表して行う企業（以下、「代表企業」という。）を定める。
- c 代表企業は、本事業を遂行する上で中心的な役割を果たす企業とし、建設企業に限る。

#### （イ）複数業務について

応募グループを構成する企業（以下、「構成員」という。）のうち、イ（イ）a～dの要件を満たす者は、当該複数の業務を実施することができるものとする。ただし、工事監理企業は建設企業を兼ねることはできないものとし、資本関係もしくは人的関係において次に掲げるa～eのいずれかに該当する者でないこととする。

- a 工事監理企業が建設企業の発行済み株式の50%を超える株式を所有していること。
- b 工事監理企業が建設企業の資本総額の50%を超える出資をしていること。
- c 建設企業が工事監理企業の発行済み株式の50%を超える株式を所有していること。
- d 建設企業が工事監理企業の資本総額の50%を超える出資をしていること。
- 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こと。

#### （ウ）SPCの設立について

PFI事業者となった入札参加者は、本事業を遂行するために会社法に定める株式会社として特別目的会社（以下、「SPC」という。）を設立することができる。SPCを設立する場合は、（ア）および（イ）に定めるもののほか、次に掲げるa～cの要件についても満たすものとする。

- a PFI事業者となった応募グループの構成員のうち、代表企業は、必ずSPCに出資するものとする。
- b 代表企業は出資者の中で最大の出資を行うものとする。
- c 出資者である構成員は、本事業が終了するまで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、担保権等の設定、その他の一切の処分を行ってはならない。

#### （イ）構成員の変更等について

入札参加表明書および入札参加資格審査申請書（以下、「資格審査書類」という。）の受付日後においては、原則として応募グループの構成員の変更およ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応募グループの構成員（ただし、代表企業を除く。）の変更・追加ができるものとする。

#### (オ) 複数応募の禁止

応募グループの構成員は、これらの企業と資本面もしくは人事面において関係のある者は、他の提案を行う応募グループの構成員になることはできない。

※「資本面において関連のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、またはその出資の総額の100分の50を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている場合をいう。以下同じ。

#### イ 入札参加者の資格要件

入札参加者の構成員は、次の入札参加資格要件を満たすこと。

##### (7) 入札参加者の参加資格要件（共通）

- a P F I 法第9条の各号のいずれにも該当しない者であること。
- b 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者であること。
- c 客観的に明らかに経営不振に陥ったと認められる次の(a)から(e)までのいずれかに該当する者でないこと。
  - (a) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てがなされている者
  - (b) 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者
  - (c) 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てがなされている者
  - (d) 会社法（平成17年法律第86号）に基づく特別清算開始の申立てがなされている者
  - (e) 銀行取引停止処分がなされている者
- d 法人税、消費税および地方消費税を滞納していない者であること。
- e 滋賀県物品関係入札参加停止基準、滋賀県建設工事等入札参加停止基準および滋賀県庁舎等管理業務委託関係入札参加停止基準に基づく入札参加停止を受けていない者であること。
- f 滋賀県財務規則（昭和51年滋賀県規則第56号）第195条の2各号に該当する者でないこと。
- g 県が本事業について、アドバイザー業務を委託している以下の者ならびに同社の子会社もしくは親会社である者でないこと。
  - ・株式会社地域経済研究所
  - ・株式会社地域経済研究所が本アドバイザー業務の一部を委託している株式会社ピーピーアイ計画・設計研究所、株式会社しがぎん経済文化センターおよび北口・繁松法律事務所
- h 選定委員会の委員が属する企業またはその企業と資本面または人事面において関連のある者が参加していないこと。

##### (イ) 入札参加者の参加資格要件（業務別）

入札参加者は、事業を適切に実施できる能力（技術・実績・資金・信用等）を備える者であり、資格審査書類の受付日において、それぞれ次に掲げる要件を全て備えていなければならない。なお、P F I 事業者がS P Cを設立する場合にあっては、S P Cからa～dの企業として業務を受託する者も同様とする。

###### a 設計企業

設計企業は、次の要件をすべて満たしていること。なお、本業務を複数の者で行う場合は、すべての者が当該要件をすべて満たしていること。

- (a) 滋賀県建設工事等入札参加有資格者名簿（参加資格確認基準日において有効であり、かつ、最新ののものに限る。以下、「入札参加者名簿」という。）の建築設計監理の「設計」部門に登録されている者。
- (b) 滋賀県内に主たる営業所を有する者。

- (c) 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行っていること。
- (d) 鉄筋コンクリート造、プレキャストコンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅で、かつ1棟の延面積が1,000㎡以上の新築工事（以下、「参加資格要件工事」という。）の基本設計および実施設計の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去15年間に竣工したものに限る。（同日において工事中であるものを含む。以下同じ。）
- (e) 所属する技術者が5.0人以上の者。  
ただし、技術者とは、参加資格確認基準日において建築士法に基づく建築士事務所登録に所属建築士として登録されている「一級建築士」、「二級建築士」とし、技術者の算定に当たっては「一級建築士」は1人、「二級建築士」は0.5人とする。
- (f) 設計企業と入札参加申込書の受付日から起算して過去3カ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（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）を配置できること。なお、落札後、県が必要と認めた場合、設計企業は配置予定技術者（管理技術者）を変更することができる。
- (g) 組合が他の応募グループの構成員である場合、その組合員でないこと。

## b 建設企業

建設企業は、特定建設工事共同企業体（以下、「JV」という。）とし、次の①および②の要件を満たすこと。また、JVの代表企業である建設企業は次の③の要件を、JVの構成員である建設企業は次の④の要件をすべて満たすこと。

- ① 代表者および構成員の入札参加者名簿の登録業種がいずれも「建築一式工事」の場合は共同施工方式（以下、「甲型JV」という。）、それ以外の場合は分担施工方式（以下、「乙型JV」という。）とする。
- ② 甲型JVの場合は、次の(a)から(c)の要件を満たすこと。乙型JVの場合は次の(a)の要件を満たすこととし、構成員の数および分担工事額については応募グループの提案に委ねる。
  - (a) JVの代表者は出資比率または分担工事額がJVを構成する企業の中で最大である者であって、単独の企業であること。
  - (b) JVを構成する企業数は2者または3者であること。
  - (c) 1構成員当たりの出資比率は、構成する企業数が2者の場合は40%以上、3者の場合は25%以上であること。

※甲型JV、乙型JVの詳細については国土交通省ホームページを参照のこと。

URL：[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\\_6\\_bt\\_000101.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000101.html)

- ③ JVの代表企業である建設企業は、次の要件をすべて満たすこと。
  - (a) 入札参加者名簿の登録業種が建築一式工事である者
  - (b) 入札参加者名簿の格付区分が一号である者
  - (c) 入札参加者名簿の格付のための総合点数が1,050点以上である者
  - (d) 入札参加者名簿の対応許可業種が建築一式工事に登録されている者
  - (e) 滋賀県内に主たる営業所を有する者
  - (f) 建築一式工事に係る建設業法（昭和24年法律第100号）第15条に規定する特定建設業の許可を有していること。
  - (g) 次の要件をすべて満たす建設業法第26条第2項の規定による監理技術者を専任かつ常駐で配置できること。

- ・一級建築施工管理技士もしくは一級建築士の資格を有する者、または建設業法第15条第2号ハの規定による認定を受けた者であること。
  - ・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する者で、建設企業と直接的かつ恒常的に雇用関係があること。
- (h) 提出資料等の提出期限の日から落札決定の日までの期間に滋賀県建設工事等入札参加停止基準に基づく入札参加停止を受けていないこと。
- (i) 参加資格確認基準日において調査基準価格を下回った価格をもって単独で契約した滋賀県発注工事(公社・事業団を除く。)で施工中の工事が2件以上ないこと。ただし、優良な工事成績を有する者は、この限りではない。
- (j) 参加資格確認基準日以前3ヶ月において、滋賀県発注の建築一式工事について評定点60点未満の成績評定通知を受けた者でないこと。
- (k) 参加資格要件工事の新築の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去15年間に竣工したものに限る。
- ④ J Vの構成員である建設企業は、次の建設工事の種類に応じ、それぞれ次の要件をすべて満たすこと。

建設工事の種類	要件
建築一式工事	1) 前③項(c)、(g)、(k)以外すべての要件を満たすこと。
電気工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・次の要件をすべて満たすこと。</li> <li>1) 入札参加者名簿の登録業種が「電気工事」である者</li> <li>2) 入札参加者名簿の格付区分が一号である者</li> <li>3) 入札参加者名簿の対応許可業種が「電気工事」に登録されている者</li> <li>4) 滋賀県内に主たる営業所を有する者</li> <li>5) 電気工事に係る建設業法(昭和24年法律第100号)第15条に規定する特定建設業の許可を有していること。</li> <li>6) 前③項(h)～(j)のすべての要件</li> </ul>
給排水冷暖房工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・次の要件をすべて満たすこと。</li> <li>1) 入札参加者名簿の登録業種が「給排水冷暖房」である者</li> <li>2) 入札参加者名簿の格付区分が一号である者</li> <li>3) 入札参加者名簿の対応許可業種が「管工事」に登録されている者</li> <li>4) 滋賀県内に主たる営業所を有する者</li> <li>5) 管工事に係る建設業法(昭和24年法律第100号)第15条に規定する特定建設業の許可を有していること。</li> <li>6) 前③項(h)～(j)のすべての要件</li> </ul>

### c 工事監理企業

工事監理企業は、次の要件をすべて満たしていること。なお、本業務を複数の者で行う場合は、すべての者が当該要件をすべて満たしていること。

- (a) 入札参加者名簿の建築設計監理の「監理」部門に登録されている者
- (b) 滋賀県内に主たる営業所を有する者。
- (c) 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行っていること。

- (d) 参加資格要件工事の工事監理の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去15年間に竣工したものに限る。
- (e) 所属する技術者が5.0人以上の者。  
ただし、技術者とは、参加資格確認基準日において建築士法に基づく建築士事務所登録に所属建築士として登録されている「一級建築士」、「二級建築士」とし、技術者の算定に当たっては「一級建築士」は1人、「二級建築士」は0.5人とする。
- (f) 工事監理企業と入札参加申込書の受付日から起算して過去3カ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係があり、かつ、上記(c)の実績に係る業務に従事した工事監理者（建築基準法第5条の4第4項の規定による工事監理者をいう。以下同じ。）を本業務に配置することができること。
- (g) 組合が他の応募グループの構成員である場合、その組合員でないこと。

#### d 入居者移転支援業務企業

入居者移転支援業務企業は、移転先の確保および引っ越しの斡旋についての幅広い能力およびノウハウを有していること。

なお、仮移転先の修繕業務については、当該修繕に係る設計は設計企業が、工事は建設企業が、工事監理は工事監理企業が兼ねることができる。

#### ウ 参加資格の確認基準日

参加資格確認基準日は、参加表明書の受付締切日とする。

#### エ 資格審査書類の受付日以降の取り扱い

入札参加資格を有すると認められた応募グループの構成員またはSPCから業務を受託する者が、資格審査書類の受付日以降に入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合の対応は、次のとおりとする。

- (ア) 参加資格確認基準日の翌日から開札日までの間、応募グループの構成員のいずれかが入札参加資格を欠くに至った場合、当該入札参加者は入札に参加できない。ただし、代表企業以外の構成員が入札参加資格を欠くに至った場合は、当該入札参加者は、入札参加資格を欠いた構成員に代わって、入札参加資格を有する構成員を補充し、入札参加資格等を確認の上、県が認めた場合は、入札に参加できるものとする。
- (イ) 開札日の翌日からPFI事業者（落札者）決定日までの間、応募グループの構成員が入札参加資格要件を欠くに至った場合、県は当該入札参加者をPFI事業者決定のための審査対象から除外する。ただし、代表企業以外の構成員が入札参加資格を欠くに至った場合で、当該入札参加者が、入札参加資格を欠いた構成員に代わって、入札参加資格を有する構成員を補充し、県が入札参加資格の確認および事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該入札参加者の入札参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。なお、この場合の補充する構成員の入札参加資格確認基準日は、当初の構成員が入札参加資格を欠いた日とする。
- (ウ) PFI事業者決定日の翌日から基本協定締結日までの間、応募グループの構成員が入札参加資格要件を欠くに至った場合、県はPFI事業者と事業契約を締結しない場合がある。この場合において、県はPFI事業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、代表企業以外の構成員が入札参加資格を欠くに至った場合で、当該PFI事業者が、参加資格を欠いた構成員に代わって、入札参加資格を有する構成員を補充し、県が入札参加資格の確認および事業能力

を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該PFI事業者と事業契約を締結する。なお、この場合の補充する構成員の入札参加資格確認基準日は、当初の構成員が入札参加資格を欠いた日とする。

- (エ) 基本協定締結日の翌日から事業契約に係る議会の議決日までの間、PFI事業者の構成員またはSPCから業務を受託する者が入札参加資格要件を欠くに至った場合、県はPFI事業者と事業契約を締結しない場合がある。この場合において、県はPFI事業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、代表企業以外の構成員またはSPCから業務を受託する者が入札参加資格を欠くに至った場合で、当該PFI事業者が、参加資格を欠いた構成員またはSPCから業務を受託する者に代わって、入札参加資格を有する構成員またはSPCから業務を受託する者を補充し、県が入札参加資格の確認および事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該PFI事業者と事業契約を締結する。なお、この場合の補充する構成員またはSPCから業務を受託する者の入札参加資格確認基準日は、当初の構成員またはSPCから業務を受託する者が入札参加資格を欠いた日とする。

## オ 提出書類の取り扱い

### (7) 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、民間事業者の選定に関する情報の公表時およびその他県が必要と認める時には、県は提出書類の全部また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入札参加者の提出書類については、民間事業者の選定以外には使用しない。

### (4) 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事業手法、工事材料、施工方法、アプリケーションソフトウェア、サービス提供方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った入札参加者が負うものとする。

### (ウ) 提出書類の変更の禁止

入札参加者は、提出書類の変更を行うことはできない。

## カ SPCとの契約手続き

PFI事業者となった入札参加者が、SPCを設立する場合の契約手続等は、次による。

### (7) 契約手続き

県は落札者と協議を行い、基本協定を締結する。落札者は基本協定に従い、特定事業仮契約締結までに本事業を実施するSPCを設立し、県はSPCと事業契約を締結する。

落札者決定日の翌日から事業契約締結までの間、落札者が基本協定を締結しないもしくは選定事業者が事業契約を締結しない場合には、総合評価一般競争入札の総合評価の得点の高い者から順に契約交渉を行い、合意に達した場合、随意契約による事業契約締結の手続きを行う場合がある。

### (イ) SPCの設立等の要件

落札者は、本事業を実施するため、特定事業仮契約の締結前までに、会社法に定める株式会社として本事業を経営するにあたり妥当な資本金を持ったSPCを滋賀県内に設立すること。また、入札参加者の構成員によるSPCへの出資比率は2分の1を超えることとし、代表企業のSPCへの出資比率は出資者中最大とすること。なお、すべての出資者は、事業契約が終了するまでS

P C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、担保権などの設定その他一切の処分を行ってはならない。

※「出資比率」とは、株式会社の資本金額に対して、出資する金額の割合をいう。

### 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) 責任分担の基本的な考え方

本事業における責任分担の考え方は、県とPFI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、本施設の設計業務、建設業務、工事監理業務および入居者移転支援業務の責任は、原則としてPFI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

予想されるリスクおよび県とPFI事業者の責任分担は、原則として「別紙-1 リスク分担表」のとおりとし、責任分担の程度や具体的な内容については、事業契約書（案）で明らかにする。

#### (3) 保険

PFI事業者は、保険により費用化できるリスクについては、合理的な範囲で付保するものとする。

#### (4) 提供されるサービス水準

本事業において実施する業務の要求性能およびサービス水準（以下、「要求水準」という。）については、入札説明書に添付する要求水準書において提示する。

#### (5) PFI事業者の責任の履行に関する事項

PFI事業者は、事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行するものとする。なお、特定事業契約締結にあたっては、契約の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特定事業契約の保証を行う。

#### (6) 県による事業の実施状況の監視（モニタリング）

県は、要求水準書で定めたサービス水準をPFI事業者が順守していることを確認するため、本事業の実施状況、サービス水準についてモニタリングを行う。モニタリングに必要な費用は原則として県が負担することとするが、PFI事業者自らが実施するモニタリングにかかる費用や県が実施するモニタリングに必要な書類の整備等については、PFI事業者の責任および費用負担により行うこととする。

現段階におけるモニタリングの実施時期等は以下のとおりであり、モニタリング方法等の詳細については、入札公告時に提示する。

#### ア モニタリングの実施

県は、PFI事業者による要求水準の適正かつ確実な遂行を担保するため、達成状況等についてモニタリングを実施する。

#### イ モニタリングの時期および内容

モニタリングの時期および内容は概ね次のとおりとする。ただし、別途県がモニタリングを必要とする場合においては、県の方法および手段により実施するものとする。

**(7) 業務着手時**

P F I 事業者は、業務着手時に業務全体に関する工程表および総合業務計画書等を県に提出し、確認を受けること。

**(イ) 事前調査時**

P F I 事業者は、事前調査完了時に、事前調査結果等を県に提出し、確認を受けること。

**(ウ) 設計時**

P F I 事業者は、基本設計および実施設計完了時に、提出した図書について、事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かの確認を受けること。なお、設計が年度にまたがる場合は、年度末の出来形について確認を受けること。

**(エ) 入居者移転時**

P F I 事業者は業務実施にあたり、入居者移転支援業務計画書および自主モニタリング計画書を作成し、県に提出してその承諾を得ること。県に提出後、内容を変更する場合および県により内容が不適切であると判断された場合は修正し、再度提出し承諾を得ること。

**(オ) 解体除却時**

ア P F I 事業者は、解体除却工事着手前に、工程表および施工計画書を県に提出し、確認を受けること。

イ P F I 事業者は、解体除却工事完了時に、県に報告し、完了状況の確認を受けること。

**(カ) 工事施工時**

P F I 事業者は、工事施工、工事監理の状況について、事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かの確認を受けること。この際、P F I 事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を置き、工事監理を行い、工事施工、工事監理の状況について県に報告し、確認を受けること。

**(キ) 毎年度末**

P F I 事業者は、事業期間の毎年度末に、各業務の執行状況について出来形の確認を受けること。

**(ク) 工事完成・施設引渡し時**

P F I 事業者は、完成した施設等が、事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについて確認を受けること。この際、P F I 事業者は、施工記録を用意すること。

**ウ P F I 事業者に対する支払額の減額等**

県によるモニタリングの結果、P F I 事業者が実施する業務が事業契約に定める県の要求水準を満たしていないと判明した場合は、県はP F I 事業者に業務内容の速やかな改善を求めるとともに、業務の未達成に応じて支払い金額の減額、契約解除等を行うこととする。P F I 事業者は県の改善勧告に対し、自らの費用負担により、改善措置を講ずるものとする。

## 4 公共施設等の立地ならびに規模および配置に関する事項

### (1) 立地に関する事項

所在地	滋賀県長浜市新庄寺町字奥屋敷 248 番 1 の一部 他 4 筆
敷地面積	7,096.72 m <sup>2</sup>
敷地所有者	長浜市
用途地域	第一種住居地域
容積/建ぺい率	200%/60%
その他	建築基準法第 22 条区域、景観計画区域、周知の埋蔵文化財包蔵地（神照寺坊遺跡）に該当
日影規制	対象建築物：建築物高さ > 10m 平均地盤面からの高さ：4m 日影規制時間：5m ライン 5.0 時間、10m ライン 3.0 時間

### (2) 土地に関する事項

県は、PFI 事業者が第一工区の建替住宅等の用地については事業契約の契約日から第一工区建替住宅等の所有権移転・引渡し日までの間、第二工区の建替住宅等の用地については第二工区の工事着工の日から第二工区建替住宅等の所有権移転・引渡し日までの間、PFI 法第 71 条第 2 項の規定により、PFI 事業者の無償による使用を認める。

### (3) 全体に関する事項

事業用地は、要求水準書（案）添付資料 2 の「事業用地現況図」に示す区域とする。整備の概要は、以下のとおりである。なお、各項目の詳細については、入札説明書に添付する要求水準書による。

#### ア 事業用地

##### (7) 工区の設定

本事業では、工区分けは PFI 事業者の提案とする。

##### (イ) 建替え手順

本事業では、建替えの工程計画は PFI 事業者の提案とするが、一例として基本的な手順を 1 (1) オ(イ)に示す。

##### (ウ) 開発行為における基本的考え方

本事業では、既存の「建築基準法第 86 条に基づく認定」区域はない。また、事業区域内において「建築基準法第 86 条に基づく認定」を受けない計画とすること。

#### イ 施設計画

施設計画の詳細については、要求水準書による。

### (4) 県営住宅整備に関する事項

県営住宅整備の詳細については、要求水準書による。

## 5 事業計画または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

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、県とPFI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整わない場合は、事業契約に規定する具体的措置による。

### (2) 管轄裁判所の指定

事業契約に関する紛争については、大津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

本事業の継続が困難になった場合には、その発生事由ごとに次の措置をとる。

### (1) PFI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

PFI事業者の提供するサービスが特定事業契約に定める県の要求水準を下回る場合、またはその他特定事業契約で定めるPFI事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行もしくはその懸念が生じた場合は、県は、PFI事業者に修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めることができるものとする。PFI事業者が一定期間内に是正することが出来なかった場合は、県は事業契約を解除することができる。

PFI事業者の破産等により特定事業契約に基づく事業の継続が困難な場合は、契約を解除することができるものとする。契約解除に至る事由および賠償措置については事業契約書で規定する。

### (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

県の責めに帰する事由により事業の継続が困難となった場合は、PFI事業者は契約を解除することができる。

契約解除に至る事由および賠償措置については事業契約書で規定する。

### (3) 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

不可抗力、その他県またはPFI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は、県とPFI事業者は事業継続の可否について協議を行う。

一定期間内に協議が整わない場合は、事前に書面による通知を行うことにより、県およびPFI事業者は、特定事業契約を解除することができる。

特定事業契約が解除される場合に生じる損害についての賠償措置は、特定事業契約で規定する。

その他、事業契約書に定めるその事由ごとに、責任の所在による対応方法に従うものとする。

## 7 法制上および税制上の措置ならびに財政上および金融上の支援等に関する事項

### (1) 法制上および税制上の措置に関する事項

PFI事業者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上または税制上の措置が適用されることとなる場合は、改正された法律等による。

## (2) 財政上および金融上の支援に関する事項

P F I 事業者が本事業を実施するにあたり、財政上および金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、県はこれらの支援を P F I 事業者が受けることができるよう努める。

## (3) その他の支援に関する事項

県は P F I 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。  
なお、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、県は P F I 事業者と協議を行う。

## 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

本事業の本契約に係る議案については、令和 3 年に開かれる県議会の 2 月定例会議に提出する予定である。

### (2) 債務負担行為の設定

県は、本事業の実施について令和 2 年 2 月滋賀県議会において債務負担行為の設定を行う予定である。

### (3) 情報公開および情報提供

本事業に関する情報公開請求があった場合は、県情報公開条例に基づき提出書類を開示する。  
本事業に関する情報提供は、滋賀県のホームページ等を通じて適宜行う。

### (4) 県からの提示資料の取り扱い

県が提供する資料は、本事業の提案に関する検討以外の目的で使用してはならない。

### (5) 入札に伴う費用分担

入札参加者の入札にかかる費用については、すべて入札参加者の負担とする。

### (6) 本事業に関する県の担当部署

滋賀県 土木交通部 住宅課 公営住宅営繕係  
〒520-8577 滋賀県大津市京町四丁目 1 番 1 号  
TEL : 077-528-4243  
FAX : 077-528-4911  
E-mail : koujyu-eizen@pref.shiga.lg.jp

(様式第1号)

令和 年 月 日

## 実施方針等説明会参加申込書

新庄寺（長浜）県営住宅建替事業に関して、説明会への参加を申し込みます。

事業者名	
業種	
参加希望人数	
参加者所属／氏名	

注1：参加者は、1事業者につき最大3名までとする。

注2：電子メールまたはFAXでの提出とすること。（電話にて着信の確認を行うこと）

(担当者連絡先)

所 属

氏 名

所 在 地

電 話 番 号

F A X 番 号

E - M A I L

## 実施方針等に関する質問書

新庄寺（長浜）県営住宅建替事業に係る実施方針等に関する質問書を提出します。

提出者	会社名	:
	所在地	:
	担当者名	:
	所属	:
	電話番号	:
	FAX 番号	:
	電子メール	:
該当箇所	ページ	:
	項目	:
内容		

注1：質問事項は、本様式1枚につき1問とし、簡潔にとりまとめて記載すること。

注2：質問が複数ある場合は、シートをコピーして使用すること。

注3：電子メールまたは FAX での提出とすること。（電話にて着信の確認を行うこと）

## 実施方針等に関する意見書

新庄寺（長浜）県営住宅建替事業に係る実施方針等に関する意見書を提出します。

提出者	会社名	:
	所在地	:
	担当者名	:
	所属	:
	電話番号	:
	FAX 番号	:
	電子メール	:
種 別	(該当するものを囲む)                      質問                      意見	
該当箇所	ページ	:
	項目	:
内 容		

注1：意見事項は、本様式1枚につき1問とし、簡潔にとりまとめて記載すること。

注2：意見が複数ある場合は、シートをコピーして使用すること。

注3：電子メールまたはFAXでの提出とすること。(電話にて着信の確認を行うこと)

## (別紙－１)

## リスク分担表

	リスクの種類	リスクの内容	負担者		
			県	P F I 事業者	
共通	提供した情報リスク	入札説明書等の記載内容の誤りおよび変更に関するもの	○		
	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	注 1	注 1	
		上記以外の県の事由による契約締結の遅延・中止	○		
		P F I 事業者（落札者）の事由による契約締結の遅延・中止		○	
	応募リスク	応募費用に関するもの		○	
	制度関連 リスク	政治・行政 リスク	本事業に直接的影響を及ぼす県に関わる政策の変更・中断・中止	○	
			事業に直接関係する根拠法令変更、新たな規制法の成立	○	
		法制度リスク	上記以外の法令の変更		○
			P F I 事業者の必要な許認可の取得が遅延または取得できなかった場合		○
		許認可リスク	県の事由による P F I 事業者の許認可取得遅延	○	
			税制度リスク	消費税の範囲変更および税率変更に関するもの	○
		法人の利益や運営に係る税制の新設・変更			○
		建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの（建替住宅の県への所有権移転前）			○
		事業に直接的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	
	社会 リスク	住民対応 リスク	入札説明書等に記載されている範囲のもの	○	
			提案内容に係るもの		○
		第三者賠償 リスク	業務の実施に起因して第三者に及ぼした損害		○
		環境問題 リスク	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害等に関する対応		○
	債務不履行 リスク	県の債務不履行による中断・中止	○		
P F I 事業者の債務不履行による中断・中止			○		
不可抗力リスク	天災、暴動等自然的または人為的な事象のうち、通常の見え可能な範囲を超えるもの	○	△		

	リスクの種類		リスクの内容	負担者	
				県	P F I 事業者
共通	経済 リスク	資金調達 リスク	事業の実施に必要な資金調達・確保		○
		金利リスク	金利変動		○
		物価リスク	インフレ・デフレ	△	○
県営 住宅 等 整備	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	○	
			P F I 事業者の指示・判断の不備、変更による契約内容の変更		○
	測量・調査リスク		県が実施した測量・調査に関するもの	○	
			P F I 事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
			地質障害、地中障害物および埋蔵文化財の発見により新たに必要となった測量・調査に関するもの	○	
	設計変更リスク		県の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
			P F I 事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○
			P F I 事業者側の開発の影響によるもの		○
	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		県が事前に把握し、公表した文化財調査また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	注2	注2
			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	注2	注2
	工期変更 (工事遅延) リスク		県の指示および県の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延	○	
			埋蔵文化財、土壌汚染、地下埋設物などの予見できない事由による工期変更、引渡し遅延	○	△
			P F I 事業者の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延		○
	建設コスト (工事費増大) リスク		県の指示および県の責めに帰すべき事由による工事費の増大	○	
			上記以外の P F I 事業者の責に帰すべき事由による工事費の増大		○
	建設物価変動リスク		建設物価の価格変動に関するもの	注3	注3
	工事監理リスク		工事監理の不備によるもの		○
住民対応リスク		建設に伴い発生した周辺環境等の変化に係る苦情処理に関するもの		○	
警備リスク		設備・原材料の盗難・損傷により費用増加および遅延が生じたもの		○	

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			県	P F I 事業者
県営住宅等整備	第三者の使用に伴うリスク	請負人の使用に関するもの		○
	要求水準未達成リスク	施設完成後、県による検査で発見された要求水準の不適合・施工不良に関するもの		○
	支払遅延・不能リスク	県営住宅整備費の支払の遅延・不能に関するもの	○	
	施設損傷リスク	引渡し前に工事目的物や材料などに生じた損傷		○
	瑕疵担保リスク	瑕疵担保期間中に発見された瑕疵または施設の隠れた瑕疵の担保責任		○
	工事の中止リスク	県の指示による工事の中止	○	
		P F I 事業者の責めに帰すべき事由による工事中止		○
安全管理リスク	建設工事中に事故や第三者への損害が生じ、費用増加および遅延が生じたもの		○	
入居者移転支援業務	入居者の要望、苦情リスク	P F I 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	P F I 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	○	
	仮住居の不足リスク	物件提示数の不足		○
	要求水準未達成リスク	P F I 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	○	
		県の指示およ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	○	
		P F I 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	○	
		県の指示およ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	○	
		P F I 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		○

○：リスクの負担者または主たるリスクの負担者      △：従たるリスクの負担者

注1) 県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、それまでにかかった費用は、それぞれの負担とする。

注2) P F I 事業者が施設建設のために必要な地質調査等の事前調査を行った結果、土地の瑕疵が発見された場合、県は、当該瑕疵の除去修復に起因してP F I 事業者に発生した合理的な追加費用を負担する。ただし、P F I 事業者による事前調査の不備、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った場合は、P F I 事業者が負担するものとする。

注3) 具体的な内容は、事業契約書（案）で明らかにする。