

名古屋市営柳原荘 2 期整備事業

実施方針

【修正版】

平成 30 年 10 月 19 日

【平成 31 年 2 月 15 日修正】

名古屋市

— 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
2 実施方針に関する事項.....	3
3 特定事業の選定方法等に関する事項.....	5
第 2 民間事業者の募集及び選定に関する事項	6
1 民間事業者の募集及び選定方法.....	6
2 入札参加者の備えるべき参加資格要件.....	6
3 審査及び選定に関する事項.....	11
4 提出書類の取り扱い.....	12
第 3 PFI 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	13
1 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担.....	13
2 提供されるサービス水準.....	13
3 PFI 事業者の責任の履行に関する事項.....	13
4 市による事業の実施状況のモニタリング.....	13
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	15
1 立地に関する事項.....	15
2 土地に関する事項.....	15
3 全体に関する事項.....	15
4 市営住宅整備に関する事項.....	16
第 5 事業計画又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	16
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	16
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.....	16
2 市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.....	16
3 何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.....	16
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	16
1 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.....	16
2 その他の支援に関する事項.....	17
第 8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	17
1 特定事業契約の締結.....	17
2 債務負担行為の設定.....	17
3 情報公開及び情報提供.....	17
4 市からの提示資料の取り扱い.....	17
5 入札に伴う費用分担.....	17
6 本事業に関する市の担当部署.....	17
7 本事業に関するアドバイザー及びその協力会社.....	17

様式－1	実施方針に関する説明会参加申込書.....	18
様式－2	実施方針に関する質問・意見書.....	19
様式－3	要求水準書(案)に関する質問・意見書.....	20
別紙－1	リスク分担表.....	21
別紙－2	事業用地現況図.....	24

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

名古屋市営柳原荘 2 期整備事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業に供される公共施設等

市営住宅等

(3) 公共施設等の管理者の名称

名古屋市長 河村 たかし

(4) 事業の目的

本事業は、名古屋市営柳原荘の整備における既設 1 期 1・2 棟に続く、2 期 3 棟目の新規建設を民間資金等の活用による公共施設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。）に基づき民間活力を導入して整備することで、民間事業者の創意工夫による効率性を発揮させ、市の財政負担の縮減及び公共サービス水準の向上を図るものとする。

(5) 事業の概要

本事業は、PFI 法に基づき、特定事業を実施する民間事業者（以下「PFI 事業者」という。）が新たに本施設の施設整備業務、入居者の本移転を支援する業務（以下「入居者移転支援業務」という。）及びこれらを実施する上で必要となる関連業務を行うものである。

PFI 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。

① 事業計画の策定

PFI 事業者は市に提出した提案書に基づき、新築住宅に関する事業計画を策定する。

② 市営住宅等整備業務

PFI 事業者は、新たに 36 戸の市営住宅（以下「新築住宅」という。）の整備（調査・設計・建設）を行い、市に引き渡すものとし、以下の業務を行う。

- ア 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）
- イ 設計（基本設計・実施設計）
- ウ 必要な許認可及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並びに申請等の手続）
- エ 建設工事（新築住宅等）
- オ 工事監理
- カ 設計住宅性能評価の取得
- キ 建設住宅性能評価の取得
- ク 化学物質の室内濃度測定
- ケ 完成確認の立ち合い
- コ 新築住宅の引渡し及び所有権の移転

- サ 近隣及び団地住民対策・対応
- シ 国庫補助金申請関係書類の作成支援
- ス 家賃算定資料の作成
- セ 長期修繕計画策定
- ソ 会計実地検査の支援
- タ 公有財産台帳登録資料の作成
- チ その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

③ 入居者移転支援業務

PFI 事業者は、市営大杉荘の現入居者が新築住宅等に移転するに際して、下記の業務を行う。

- ア 団地廃止説明会の補助
- イ 内覧会の開催と対応
- ウ 移転相談ダイヤルの開設
- エ 移転申込受付、抽選及び入居者決定事務の補助
- オ 移転手続補助
- カ 入居説明会の実施
- キ 本移転対象世帯への鍵渡し
- ク 移転後の空き家確認
- ケ 移転料の支払い支援
- コ 国庫補助金申請関係書類の作成支援
- サ 会計実地検査の支援
- シ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(6) 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき実施するものとし、PFI 事業者は、新たに新築住宅を整備した後、市に所有権を移転する BT (Build Transfer) 方式とする。

(7) PFI 事業者の収入及び負担

PFI 事業者の収入及び負担については、概ね下記のように予定しているが、市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。

市は、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、PFI 事業者から提供されたサービスに対し、市と PFI 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 PFI 事業者に対し支払う。

① PFI 事業者の収入

- ア 市は、市営住宅等整備業務に要する費用について、平成 32 年度以降、各年度末の出来高部分に相応する費用の 10 分の 9 以内の額を支払う。また、事業者は年度末の一部支払いの前に各年度において 1 回を上限として当該請求時点の出来高部分に相応する費用の 10 分の 9 以内の額を請求できるものとする。
- イ 市は、入居者移転支援業務に要する費用として、事業契約書に定める入居者移転支援業務のサービスの対価を、事業期間終了後、一括して支払う。

② PFI 事業者の負担

- ア PFI 事業者は、市営住宅等整備業務に要する費用を、①アの市からの支払いがあるまでの間、負担する。
- イ PFI 事業者は、入居者移転支援業務に要する費用を、①イの市からの支払いがあるまでの間、負担する。

(8) 事業期間

市営住宅等整備業務及び入居者移転支援業務に係る事業期間は、特定事業契約の締結日から新築住宅を整備し、本移転が完了するまでの間とする。(概ね 3 年間)

(9) 事業実施スケジュール (予定)

時 期	内 容
平成 31 年 12 月	特定事業契約の締結 (11 月市会に上程)
平成 31 年 12 月～平成 34 年	市営住宅等整備
平成 34 年 4 月以降	新築住宅の引渡し、供用開始 (※)、既存住宅入居者の本移転

※新築住宅の供用開始時期は月初めとし、平成 34 年 11 月以降に供用開始するスケジュールは、想定していない。

(10) 遵守すべき法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法令及び条例等は、要求水準書 (案) を参照すること。

2 実施方針に関する事項

(1) 実施方針に関する説明会

本事業に対する民間事業者の参入促進のため、以下のとおり、実施方針に関する説明会を開催する。(説明会への出席は応募の必要条件ではない)

実施方針等の資料は当日配付しないので、各自持参すること。

① 実施日時

期間：平成 30 年 10 月 30 日 (火) 午後 2 時から (午後 1 時 30 分から受付開始)

② 実施場所

名古屋市中区三の丸三丁目 1 番 1 号
名古屋市役所 西庁舎 12 階第 16 会議室

③ 参加申込方法

説明会への参加を希望する企業は、平成 30 年 10 月 26 日 (金) 午後 5 時までに「様式-1 実施方針に関する説明会参加申込書」に必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し申込みすること。1 企業 3 名までとする。なお、電話での受付は行わない。

参加申込に対して参加証等は発行しない。

申込期間	平成 30 年 10 月 22 日 (月) ～10 月 26 日 (金) 午後 5 時まで
申込書のファイル形式	Microsoft Word2013 のウィンドウズ版で処理可能なもの

申込先	名古屋市住宅都市局住宅部住宅整備課
申込先メールアドレス	a2988@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp

④ 留意事項

説明会に係る資料については、名古屋市公式ウェブサイトからダウンロードし、持参すること。

【ウェブサイトURL】 <http://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000110045.html>

(2) 実施方針及び要求水準書(案)に関する質問・意見の受付

本実施方針及び別に公表する要求水準書(案)に関する質問及び意見の受付を次の要領で行う。

① 受付期間

平成30年10月30日(火)～11月7日(水)午後5時まで

② 受付方法

質問及び意見内容を簡潔にまとめ、「実施方針に関する質問・意見書(様式-2)」又は「要求水準書(案)に関する質問・意見書(様式-3)」に記入の上、電子メールにファイルを添付し、下記提出先に提出すること。なお、電話での受付は行わない。

質問・意見書のファイル形式	Microsoft Word2013 のウィンドウズ版で処理可能なものとし、表題は「実施方針に関する質問・意見書」又は「要求水準書(案)に関する質問・意見書」とすること。
提出先	名古屋市住宅都市局住宅部住宅整備課
提出先メールアドレス	a2988@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp

(3) 実施方針に関する質問・意見に対する回答・公表

本実施方針に関する質問・意見に対する回答・公表を次の要領で行う。これらの回答については、必要に応じて入札説明書に反映する。

① 公表日(予定)

平成30年12月10日(月)

② 公表方法

質問者及び意見者(以下「提出者」という。)の特殊な技術やノウハウ等に関し、提出者の権利、競争性の地位、その他正当な利益を害する恐れのあるものを除き、名古屋市公式ウェブサイトへの掲載によって行う。なお、提出者の企業名は公表しないものとする。

【ウェブサイトURL】 <http://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000110045.html>

市は、提出者に対して個別に回答は行わない。ただし、提出のあった質問・意見に関し、提出者に対して直接ヒアリングを行うことがある。

(4) 実施方針の変更

本実施方針の公表後において、提出者からの質問・意見を踏まえて、実施方針の変更を行うことがある。その場合には実施方針の公表と同じ方法で速やかに公表する。

3 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 選定方法

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) 選定結果の公表方法

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内容とあわせ名古屋市公式ウェブサイトへの掲載により、速やかに公表する。

なお、特定事業としての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方法

市は、透明性の確保と公正な競争の促進に配慮しながら、参画を希望する民間事業者から本事業に関する提案を広く公募する。

PFI事業者の選定にあたっては、本事業に係る対価及び計画内容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）を採用する。

2 入札参加者の備えるべき参加資格要件

(1) 入札参加者の構成等

- ア 入札に参加する者（以下「入札参加者」という。）は、複数の企業で構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とし、入札手続きを代表して行う企業（以下「代表企業」という。）を定めるものとする。また、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、次のイ(b)で定める建設企業に限るものとする。
- イ 入札参加者は、次に掲げる企業で構成するものとし、入札参加表明書において、各企業の企業名を明らかにするものとする。
- (a) 新築住宅を設計する企業（以下「設計企業」という。）
 - (b) 新築住宅を建設する企業（以下「建設企業」という。）
 - (c) 新築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「移転支援企業」という。）
- ウ 応募グループを構成する企業（以下「構成員」という。）のうち、(2)①～④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、資本関係若しくは人的関係において次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。
- エ 落札者となった入札参加者が、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。）を設立する場合は、次の要件も満たすものとする。
- (a) 落札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、市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。
- オ 入札参加表明書及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及び追加は認めないものとする。ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認を条件として応募グループの構成員（代表企業を除く。）の変更・追加ができるものとする。

カ 応募グループの構成員は、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ものとする。（入札参加者は、一つの提案しか行うことができない。）

(2) 入札参加者の資格要件

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、PFI 事業者が SPC を設立する場合にあつては、SPC から下記①～④の企業として業務を受託する者も同様とする。

① 設計企業

設計企業は、次の要件を満たすこと。なお、複数の者で業務を実施する場合は、主たる業務を担う一者は全ての要件を満たすこと。それ以外の者は、ア及びイの要件を満たすこと。

- ア 建築士法の規定による一級建築士事務所として登録を受けていること。
- イ 平成 31 年度及び 32 年度名古屋市競争入札参加資格審査において、申請区分「測量・設計」、申請業種「建築設計・監理」の認定を受けており、詳細内容「設計」を選択している者であること。
- ウ 延床面積 1,200 ㎡以上の鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅その他これに類するホテル、病院、寄宿舎又は老人ホーム等の建築物（以下「共同住宅等」という。）の建築工事（改修工事を除く。）に係る設計を行った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。ただし、平成 19 年度以降に元請として履行した住宅都市局等発注の設計業務については、業務委託成績が 60 点未満のものは、本履行実績とはならない。
- エ 設計企業と直接的かつ恒常的に雇用関係（開札日以前に 3 ヶ月以上の雇用関係。以下同じ。）があり、かつ上記ウの実績に係る業務に従事した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。）を本業務に配置できること。

② 建設企業

建設企業は、次のアからオの要件を満たすこと。なお、建設企業が一般共同企業体の場合は、カの要件を満たすこと。また、複数の者で業務を実施する場合は、代表企業となる者がアからオの要件を満たすこととし、それ以外の者は、アからウまでの要件を満たすこと。ただし、複数の者で業務を実施する場合は、一般共同企業体が構成員となることは認めない。

- ア 建設業法別表第 1 の上欄に掲げる建設工事の種類のうち、本事業において担当する工事の種類について、同法に基づく特定建設業の許可を受けていること。
- イ 平成 31 年度及び 32 年度名古屋市競争入札参加資格審査において、申請区分「工事請負」、申請業種「建築工事」の認定を受けた者であること。
- ウ 建築一式工事について、名古屋市内に本社がある企業で、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点が 830 点以上であること。
- エ 延床面積 800 ㎡以上の鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等の建築工事（改修工事を除く。）を施工した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で、元請人として受注したものに限る。ただし、平成 19 年度以降に元請として施工した名古屋市住宅都市局等発注工事については、工事成績が 65 点未満のものは、本施工実績とはならない。
- オ 次の要件を全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で配置できる

こと。

- (a) 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者であること。
- (b) 延床面積 800 ㎡以上の鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等の建築工事（改修工事を除く。）を施工した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で、元請人として受注したものに限り。ただし、平成 19 年度以降に元請として施工した名古屋市住宅都市局等発注工事については、工事成績が 65 点未満のものは、本施工実績とはならない。
- (c) 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。

カ 建設企業が一般共同企業体の場合は、次の要件を満たすこと。

- (a) 全ての構成員が上記アに示した許可を受けていること。
- (b) 上記イ及びウに示した申請区分、申請業種及び経営事項審査の結果の総合評点については、一般共同企業体として要件を満たすこと。
- (c) 上記ウで示した事業所の所在地は、一般共同企業体の代表構成員において要件を満たすこと。
- (d) 上記エで示した実績については、一般共同企業体又は一般共同企業体のいずれかの構成員において要件を満たすこと。
- (e) 上記オで示した技術者の配置については、一般共同企業体のいずれかの構成員において要件を満たすこと。

③ 工事監理企業

工事監理企業は、次の要件を満たすこと。なお、複数の者で業務を実施する場合は、主たる業務を担う一者は全ての要件を満たすこと。それ以外の者は、ア及びイの要件を満たすこと。

- ア 建築士法の規定による一級建築士事務所として登録を受けていること。
- イ 平成 31 年度及び 32 年度名古屋市競争入札参加資格審査において、申請区分「測量・設計」、申請業種「建築設計・監理」の認定を受けており、詳細内容「工事監理」を選択している者であること。
- ウ 延床面積 1,200 ㎡以上の鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等の建築工事（改修工事を除く。）に係る工事監理を行った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り。
- エ 工事監理企業と直接的かつ恒常的に雇用関係があり、かつ上記ウ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。
- オ 工事監理企業と直接的かつ恒常的に雇用関係があり、かつ、一級建築士である管理技術者（工事監理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（工事監理者との兼務は可とする。）。

④ 移転支援企業

移転支援企業は、次の要件を満たすこと。なお、複数の者で業務を実施する場合は、それぞれが全ての要件を満たすこと。

- ア 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。

- イ 平成 31 年度及び 32 年度名古屋市競争入札参加資格審査において、申請区分「業務委託」、申請業種「その他」の認定を受けた者であること。

(3) 入札参加者の共通の資格要件

次に掲げる項目に該当する者は、応募グループの構成員又は SPC から業務を受託する者にならないものとする。

- ア PFI 法第 9 条各号のいずれかに該当する者
- イ 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 32 条第 1 項各号に掲げる者
- ウ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当する者
- エ 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 2 項各号のいずれかに該当する者（同項各号のいずれかに該当する事実があった後 3 年を経過した者を除く。）又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者
- オ 市の区域内に事業所を有する者にあつては、市税に係る徴収金を完納していない者
- カ 市の区域内に事業所を有しない者にあつては、主たる事務所の所在地の都道府県における最近 1 事業年度の都道府県税に係る徴収金及び主たる事務所の所在地の市町村における最近 1 事業年度の市町村税に係る徴収金を完納していない者
- キ 消費税及び地方消費税を完納していない者
- ク 国内に事業所を有しない者にあつては、事業所の所在する国におけるエからカまでに掲げる税に相当する税等に係る徴収金を完納していない者
- ケ 建設業法第 28 条第 3 項又は 5 項の規定による営業停止命令を受けている者
- コ 宅地建物取引業法第 65 条第 2 項又は 4 項の規定による業務の停止命令を受けている者
- サ 建築士法第 26 条第 2 項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者
- シ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（同法に基づく更生手続開始の決定後、入札公告で定める本市の競争入札参加資格の認定を受けている者を除く。）
- ス 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 511 条の規定による特別清算開始の申立てがなされている者
- セ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（同法に基づく更生手続開始の決定後、市競争入札参加資格の認定を受けている者を除く。）
- ソ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条による破産の申立てがなされている者（同法附則第 3 条の規定により、なお従前の例によることとされる破産事件に係る同法による廃止前の破産法（大正 11 年律第 71 号）第 132 条又は第 133 条による破産の申立てを含む。）
- タ 中小企業等共同組合法（昭和 24 年法律第 181 号）、中小企業団体の組織に関する法律（昭和 32 年法律第 185 号）又は商店街振興組合法（昭和 37 年法律第 141 号）によって設立された事業協同組合等においては、当該組合の組合員が本公告にかかる入札に参加しようとする者であること。ただし、物品の納入、製造の請負又は役務の提供に係る官公需適格組合の証明を受けている組合にあつては、特別な理由があり適当と認める場合に限り、上記にかかわらず本公告に係る入札に参加することができる。
- チ 公告日から落札決定までの間に名古屋市が行う契約等からの暴力団関係事業者の排除に関する合意書（平成 20 年 1 月 28 日付名古屋市長等・愛知県警察本部長締結）及び名古屋市が行う調達契約等からの暴力団関係事業者の排除に関する取扱要綱（19 財契第 103 号）に基づ

く排除措置の期間がある者

- ツ 名古屋市において入札参加資格を有する者以外で、名古屋市指名停止要綱別表に掲げる措置要件に該当すると認められない者（入札書等の受付の日において、同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当し、当該各号に定める期間を経過したと認められる者を除く。）
- テ 本件入札に係る事業について、本事業に関するアドバイザー業務を受託した企業及びその協力会社（以下「アドバイザー企業」という。）である者
- ト アドバイザー企業と資本関係若しくは人的関係において次のいずれかに該当する者
 - (a) アドバイザー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) アドバイザー企業の資本総額の 50%を超える出資をしていること。
 - (c) アドバイザー企業が、応募グループ構成員の発行済み株式の 50%を超える株式を所有していること。
 - (d) アドバイザー企業が、応募グループ構成員の資本総額の 50%を超える出資をしていること。
 - (e) 代表権を有する役員が、アドバイザー企業の代表権を有する役員を兼ねていること。
- ナ 後述の 3 (2) に示す懇談会の各委員との資本関係若しくは人的関係において、次のいずれかに該当する者
 - (a) 委員が発行済み株式の 50%を超える株式を所有していること。
 - (b) 委員が資本総額の 50%を超える出資をしていること。
 - (c) 委員の所属する法人が、発行済み株式の 50%を超える株式を所有していること。
 - (d) 委員の所属する法人が、資本総額の 50%を超える出資をしていること。
 - (e) 委員が役員又は従業員となっていること。

(4) 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又は 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 資格審査書類の受付日から落札者決定日までの間に、応募グループの構成員又は SPC から業務を受託する者に入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、原則として失格とする。ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認を条件として入札参加資格要件を欠く応募グループの構成員（代表企業を除く。）又は SPC から業務を受託する者（代表企業を除く。）の変更をする場合は、この限りではない。
- イ 落札者決定日から特定事業契約の締結日までの間に、応募グループの構成員又は SPC から業務を受託する者に入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、市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。これにより仮契約を締結せず、又は仮契約を解除しても、市は一切責を負わない。ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認を条件として入札参加資格要件を欠く応募グループの構成員（代表企業を除く。）又は SPC からの業務を受託する者（代表企業を除く。）の変更ができるものとし、市は変更後の応募グループと仮契約を締結できるものとする。

3 審査及び選定に関する事項

(1) 審査に関する基本的な考え方

市は、本事業において総合評価一般競争入札を実施するに際し、中立かつ公正な PFI 事業者の選定を行うことを目的として、学識経験者で構成する市営住宅 PFI 事業者選定懇談会（以下「懇談会」という。）を設置している。

市は、本事業の実施方針策定段階から落札者決定までの各段階において、その適正性等について懇談会で意見聴取する。市は、入札価格による「定量的事項」の審査を行うとともに、懇談会は、提案書の計画内容による「定性的事項」の評価を行い、それらの結果に基づき市が総合的に評価し、落札者を決定する。入札参加者が故意に委員に接触し、不正行為を行ったと認められる場合は、選定対象から除外することとする。

なお、民間事業者の募集、提案の評価及び選定において、最終的に、応募者が無い、あるいは、いずれの応募者の提案においても公的財政負担の縮減の達成が見込めない等の理由により、本事業を特定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、PFI 事業者を選定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を速やかに公表する。

(2) 懇談会の構成

懇談会は、市が設置し、外部委員 3 名により構成している。

なお、応募グループの構成員が、落札者決定前までに委員に対し、本事業に関わる相談や働きかけ等を行った場合は失格とする。

<市営住宅 PFI 事業者選定懇談会委員>

氏名	所属
中井 孝幸	愛知工業大学工学部建築学科 教授
三井 哲	名古屋学院大学商学部 教授
宮崎 幸恵	東海学園大学 名誉教授

※五十音順

(3) 審査の内容

懇談会においては、入札公告時に公表する落札者決定基準に基づき、提案内容について総合的に評価を行う。市は、懇談会における提案内容の定性的評価点と入札価格による定量的評価点とを加算することで得た数値の最も高い者を落札者とする。審査の内容についての詳細は、入札説明書に添付する落札者決定基準による。

(4) 審査手順に関する事項

審査は、次の手順で行うものとする。

① 入札参加資格の確認

入札参加者が参加資格要件を満たしているかの審査を市が行う。

② 開札及び定量的事項の審査

入札価格（市営住宅等整備業務及び移転支援業務に要する費用）が予定価格を上回っていないかの確認を市が行う。また、入札価格に基づく定量的事項の審査を市が行う。

③ 基本的事項の確認

要求水準の基本的事項を満たしているかの審査を市が行う。

④ 提案内容の評価

提案内容に基づく定性的事項の評価を懇談会が行う。なお、評価にあたっては、提案内容についてヒアリングを求める予定である。

⑤ 落札者の決定

上記の結果を総合的に評価し、市が落札者を決定する。

(5) 選定及び契約の手順並びにスケジュール（予定）

本事業における PFI 事業者の選定及び契約のスケジュール(予定)は、以下のとおりである。

日 程	内 容
平成 31 年 2 月	特定事業の選定及び公表
4 月	入札公告、入札説明書等に関する質問受付
5 月	入札説明書等に関する質問に対する回答及び公表、 資格確認書類提出期限
6 月	資格審査結果の通知
7 月	提案書提出期限
9 月	落札者の決定及び公表、仮契約締結
12 月	本契約締結（11 月市会に上程）

(6) 入札参加表明書、入札参加資格審査申請書、事業提案書の受付

入札参加者は提出書類として、本事業に関する入札参加表明書、入札参加資格審査申請書、事業提案書を提出するものとする。提出の時期、提出方法、必要な書類の詳細等については、入札説明書により提示するものとする。

(7) SPC を設立する場合

落札者が 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ものとする。SPC は特定事業契約の仮契約の締結までに設立するものとする。

4 提出書類の取り扱い

(1) 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、PFI 事業者の選定に関する情報の公表時及びその他市が必要と認める時には、市は提出書類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入札参加者の提出書類については、PFI 事業者の選定以外には使用しない。

(2) 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、維持管理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。

(3) 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。

第3 PFI 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 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担

(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基本的な考え方は、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、PFI 事業者が担当する業務については、PFI 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 PFI 事業者が負うものとし、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 PFI 事業者の責任分担は、原則として別紙-1 に示すリスク分担表によることとし、具体的内容については、実施方針に対する意見等の結果を踏まえて、入札説明書等の公表時において明らかにする。なお、最終的なリスク分担については、特定事業契約書において明確にする。

(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。

2 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及びサービス水準（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。

3 PFI 事業者の責任の履行に関する事項

PFI 事業者は、特定事業契約書に従い、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。

4 市による事業の実施状況のモニタリング

(1) モニタリングの実施

市は、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。

(2) モニタリングの時期及び内容

モニタリングの時期及び内容は概ね次のとおりとする。ただし、別途市がモニタリングを必要とする場合においては、市の方法及び手段により実施するものとする。

① 事業計画策定時

PFI 事業者は、入札手続において提出した事業提案書に基づき、市営住宅整備及び移転支援に関する事業計画を策定し、市は要求した事業スケジュール等に適合しているか否かの確認を行う。

② 事前調査時

市は、調査業務完了時に PFI 事業者から提出された調査結果等について、要求した水準を満たしているか否かの確認を行う。

③ 設計時

市は、基本設計及び実施設計完了時に、PFI 事業者から提出された図書について、特定事業契約書及び要求水準書（以下「特定事業契約書等」という。）に定められた水準を満たしているか否かの確認を行う。

④ 入居者移転時

市は、入居者移転支援業務期間中、PFI 事業者による業務の実施状況について、特定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適宜行う。

⑤ 工事施工時

市は、PFI 事業者が行う工事施工、工事監理の状況について、特定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適宜行う。この際、PFI 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市に報告する。

⑥ 工事完成・施設引渡し時

市は、完成した施設等が、特定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行う。この際、PFI 事業者は、施工記録を用意する。

(3) モニタリングの費用の負担

市が実施するモニタリングにかかる費用のうち、市に生じる費用は市の負担とし、その他の費用は PFI 事業者の負担とする。

(4) PFI 事業者に対する改善指示等

モニタリングの結果、要求水準が満たされていない場合、市は PFI 事業者に対して改善を指示することがある。

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 立地に関する事項

所在	名古屋市北区柳原三丁目地内
敷地面積（現況測量面積）	1,457.71 m ²
用途地域	第2種住居地域
容積率／建ぺい率	200％／60％
高度地区	31m 高度地区
防火・準防火	準防火地域
日影規制 (5mを超え10m以内／10mを超える範囲)	4時間／2.5時間 (平均地盤面からの高さ：4m)
インフラ整備状況	上水道、下水道、都市ガス、電話、電気、CATV
緑化地域制度に基づく緑化率	20%（公共建築物のため5%上乘せ）
その他	建築基準法第86条の区域

2 土地に関する事項

市は、新築住宅の用地は、工事着工の日から新築住宅の所有権移転・引渡し日までの間、PFI法第71条第2項の規定により、PFI事業者は無償で貸し付ける。

3 全体に関する事項

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ものとする。

(1) 事業用地

① 事業用地の設定

事業用地及び今回工事範囲、敷地範囲は、別紙-2の事業用地現況図に示すとおりである。

② 建替え手順

本事業では、事業用地において新築住宅等の整備を行う。建替えの工程計画はPFI事業者の提案とするが、以下に基本的な手順を示す。

ア 新築住宅の整備

イ 新築住宅への本移転

③ 開発行為における基本的考え方

現在、「建築基準法第86条に基づく認定」（以下「一団地認定」という。）区域があり、当該事業の計画に合わせて一団地認定区域の変更手続きを行うこと。なお、詳細については、入札説明書に添付する要求水準書にて記載する。

(2) 施設計画

施設計画の詳細については、要求水準書によるものとする。

4 市営住宅整備に関する事項

市営住宅整備の詳細については、要求水準書によるものとする。

第5 事業計画又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

事業計画又は特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、市とPFI事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、特定事業契約書に規定する措置に従う。

また、本事業に関する紛争については名古屋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

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こととする。

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市の要求水準を下回る場合、又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若しくはその懸念が生じた場合は、市は、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、市は特定事業契約を解除することができるものとする。

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及び賠償措置については特定事業契約書で規定する。

2 市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

市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ものとする。

契約解除に至る事由及び賠償措置については特定事業契約書で規定する。

3 何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、その他市又はPFI事業者の何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、市とPFI事業者は事業継続の可否について協議を行うものとする。

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、市及びPFI事業者は、特定事業契約を解除することができるものとする。

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、特定事業契約書で規定する。

その他、特定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。

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並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

市は、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ついては、特に想定していないが、法改正等により措置が適用される場合は、措置を行うことができるよう努める。

2 その他の支援に関する事項

その他の支援については、次のとおりとする。

事業実施に必要な許認可等に関して、市は必要に応じて協力を行う。

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、市は PFI 事業者と協議を行う。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 特定事業契約の締結

本事業の本契約に係る議案の名古屋市会への上程は、平成 31 年 11 月定例会を予定している。

2 債務負担行為の設定

本事業の実施に関する債務負担行為の設定に係る議案の名古屋市会への上程は、平成 31 年 2 月定例会を予定している。

3 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報公開請求があった場合は、市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、名古屋市公式ウェブサイト等を通じて適宜行う。

4 市からの提供資料の取り扱い

市が提供する資料は、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、全て入札参加者の負担とする。

6 本事業に関する市の担当部署

名古屋市住宅都市局住宅部住宅整備課

TEL 052-972-2993 FAX 052-972-4172

電子メールアドレス：a2988@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp

ウェブサイトURL：http://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000110045.html

7 本事業に関するアドバイザー及びその協力会社

アドバイザー 株式会社 地域経済研究所

株式会社 地域計画建築研究所

協力会社 弁護士法人御堂筋法律事務所

(様式-1)

平成 年 月 日

実施方針に関する説明会参加申込書

名古屋市営柳原荘 2 期整備事業に関して、説明会への参加を申し込みます。

申込者	会社名 :
	所在地 :
	担当者名 :
	所属 :
	電話番号 :
	FAX 番号 :
	電子メール :
	説明会参加人数 :

注 1 : 参加者は、1 社につき最大 3 名までとする。

注 2 : 電子メールでの提出とすること。(電話での受付は行わない。)

実施方針に関する質問・意見書

名古屋市営柳原荘 2 期整備事業の実施方針に関して、質問・意見がありますので、下記のとおり提出します。

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：質問・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：質問・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：電子メールでの提出とすること。(電話での受付は行わない。)

(様式-3)

平成 年 月 日

要求水準書(案)に関する質問・意見書

名古屋市営柳原荘 2 期整備事業の要求水準書(案)に関して、質問・意見がありますので、下記のとおり提出します。

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	(該当するものを囲み、必要に応じ番号を記入) 本冊 別紙
	ページ :
	項目 :
内 容	

注1：質問・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：質問・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：電子メールでの提出とすること。(電話での受付は行わない。)

(別紙-1)

リスク分担表

	リスクの種類	リスクの内容	負担者			
			市	PFI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及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		
		上記以外の市の事由による契約締結の遅延・中止	○			
		PFI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市に関わる政策の変更・中断・中止	○		
			法制度リスク	事業に直接関係する根拠法令変更、新たな規制法の成立	○	
		許認可リスク	上記以外の法令の変更		○	
			PFI事業者の必要な許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合		○	
		税制度リスク	市の事由によるPFI事業者の許認可取得遅延	○		
			消費税の範囲変更及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(新築住宅の市への所有権移転前)		○	
			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	市の債務不履行による中断・中止	○			
PFI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、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の見込み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	
				市	PFI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	△	○
市営住宅等整備	発注者責任リスク		市の指示の不備、変更による契約内容の変更	○	
			PFI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		市が実施した測量・調査に関するもの	○	
			PFI事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
			地質障害、地中障害物及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		市の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
			PFI事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○
			PFI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		市が事前に把握し、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	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		市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延	○	
			PFI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		市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工事費の増大	○	
			上記以外のPFI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及び遅延が生じたもの		○	

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	PFI事業者
市営住宅等整備	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、市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	市営住宅等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又は施設の隠れた瑕疵の担保責任		○
	工事の中止リスク	市の指示による工事の中止	○	
		PFI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、費用増加及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	PFI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	PFI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	○	
	要求水準未達成リスク	PFI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	○	
		市の指示及び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	○	
		PFI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	○	
		市の指示及び市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	○	
PFI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			○	

※ ○：リスクの負担者又は、主たるリスクの負担者 △：従たるリスクの負担者

注1) 市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) PFI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、市は、当該瑕疵の除去修復に起因してPFI事業者が発生した合理的な追加費用を負担する。ただし、PFI事業者による事前調査に不備、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つた場合は、PFI事業者が負担するものとする。

注3) 建設物価変動率で一定調整する。