

# 名古屋市営東芳野荘整備事業

## 入札説明書

令和6年4月24日

名古屋市

## 目次

<b>第1 入札説明書の趣旨</b> .....	<b>1</b>
<b>第2 事業内容に関する事項</b> .....	<b>2</b>
1 事業名称 .....	2
2 事業に供される公共施設 .....	2
3 公共施設等の管理者 .....	2
4 事業の目的 .....	2
5 事業の概要 .....	2
6 事業方式 .....	5
7 PFI事業者の収入及び負担 .....	5
8 事業期間 .....	5
9 事業実施スケジュール（予定） .....	5
<b>第3 応募に関する事項等</b> .....	<b>6</b>
1 入札参加者の参加資格要件等 .....	6
2 応募グループの構成員等の変更 .....	10
3 応募に係る留意事項等 .....	11
4 予定価格 .....	11
5 入札価格等に係る消費税等の取扱い .....	12
<b>第4 PFI事業者の選定及び選定の手順</b> .....	<b>13</b>
1 民間事業者の募集及び選定方法 .....	13
2 選定及び契約の手順並びにスケジュール（予定） .....	13
3 応募手続き等 .....	13
<b>第5 落札者の決定等</b> .....	<b>18</b>
1 審査に関する基本的な考え方 .....	18
2 懇談会の構成 .....	18
3 審査の内容 .....	18
4 審査手順 .....	18
5 提案内容に関するヒアリング等の実施 .....	19
6 落札者の決定・公表 .....	19
7 PFI事業者の選定 .....	20
8 PFI事業者を選定しない場合 .....	20
<b>第6 契約に関する基本的な考え方</b> .....	<b>21</b>
1 基本協定の締結 .....	21
2 特別目的会社の設立等 .....	21

3	特定事業契約の締結	21
4	議会の議決	22
5	債務負担行為の設定	22
6	契約保証金の納付等	22
7	活用用地の売却又は借地に関する事項	22
<b>第7</b>	<b>事業実施に関する事項</b>	<b>23</b>
1	保険	23
2	責任分担の基本的な考え方	23
3	事業契約上の債権の取り扱い	23
4	土地に関する事項	23
5	誠実な業務遂行義務	23
6	業務の委託等	24
7	資格者の配置	24
8	市による事業の実施状況のモニタリング	24
9	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	25
10	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	25
11	本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	26
<b>第8</b>	<b>提出書類</b>	<b>27</b>
1	入札説明書等に関する提出書類	27
2	入札参加表明及び入札参加資格審査に関する提出書類	27
3	資格審査通過後に入札を辞退する場合の提出書類	28
4	入札時の提出書類	28
<b>第9</b>	<b>その他</b>	<b>31</b>
1	情報公開及び情報提供	31
2	事業契約に違反した場合の取り扱い	31
3	本事業に関する市の担当部署	31
4	本事業に関するアドバイザー及びその協力会社	31

## 【用語の定義】

本入札説明書等（以下に定義する。ただし特定事業契約書（案）を除く。）における用語の定義は、以下に定めるところによる。

用語	定義
本事業	名古屋市営東芳野荘整備事業をいう。
東芳野荘	名古屋市営東芳野荘をいう。
アセットマネジメント 実施方針	名古屋市営住宅等アセットマネジメント実施方針をいう。
市	名古屋市をいう。
PFI 法	「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）」をいう。
PFI 事業者	本事業を実施する民間事業者をいう。
入札参加者	入札に参加する者をいう。
応募グループ	本事業に応募した複数の企業で構成されるグループをいう。
代表企業	応募グループを構成する企業のうち、入札手続等を代表して行う企業をいう。
設計企業	PFI 事業者のうち、設計業務を担う企業をいう。
建設企業	PFI 事業者のうち、建設業務を担う企業をいう。
工事監理企業	PFI 事業者のうち、工事監理業務を担う企業をいう。
移転支援企業	PFI 事業者のうち、入居者移転支援業務を行う企業をいう。
用地活用企業	PFI 事業者のうち、活用用地において自らの事業として民間施設等の整備・管理・運営を行う企業をいう。
構成員	応募グループを構成する企業をいう。
SPC	特別目的会社をいう。
工事監理者	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 5 条の 6 第 4 項の規定による工事監理者をいう。
工事監理者等	工事監理者及び工事監理業務の実施に必要な技術者をいう。
アドバイザー企業	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をいう。
特定事業契約	本事業を実施するため落札者が締結する契約をいう。
特定事業契約書	特定事業契約に係る契約書をいう。
特定事業契約書（案）	「名古屋市営東芳野荘整備事業 事業契約書（案）」をいう。
特定事業契約書等	特定事業契約書及び要求水準書をいう。
入札説明書等	入札公告の際に市が公表する書類一式をいう。具体的には、入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、様式集、特定事業契約書（案）及びその他の入札説明書とともに公表された資料（その後の変更を含む。）をいう。

用語	定義
実施方針等	令和5年12月15日公表の本事業に関する実施方針、要求水準書(案)及び添付書類をいう。
要求水準書	「名古屋市営東芳野荘整備事業 要求水準書」をいう。
落札者決定基準	「名古屋市営東芳野荘整備事業 落札者決定基準」をいう。
様式集	「名古屋市営東芳野荘整備事業 様式集」をいう。
市営住宅等整備業務	既存住宅等の解体撤去及び新築住宅等の整備(調査、設計及び建設)を行う業務をいう。
入居者移転支援業務	既存住宅の入居者の移転を支援する業務をいう。
用地活用業務	市から活用用地を取得又は借地し、民間施設等の整備・管理・運営を行う業務をいう。
セルフモニタリング	PFI事業者自らが本事業における要求水準の履行確認及び進捗管理を行うことをいう。
既存住宅	東芳野荘において現に立地する市営住宅をいう。
既存住宅等	既存住宅及びその附属施設をいう。
新築住宅	本事業で新たに整備する99戸の市営住宅をいう。
新築住宅等	新築住宅及びその附属施設をいう。
事業用地	市が保有する東芳野荘が現に立地する場所をいう。
仮移転	既存住宅の入居者が、既存住宅から他の住居に一時的に移転することをいう。
仮移転対象世帯	既存住宅の入居者のうち、仮移転する世帯をいう。
仮移転の移転期限	仮移転を完了する期限をいう。
戻り移転	仮移転した入居者が、他の住居から新築住宅に移転することをいう。
戻り移転対象世帯	既存住宅の入居者のうち、戻り移転する世帯をいう。
戻り移転の移転期限	戻り移転を完了する期限をいう。
希望本移転	既存住宅の入居者が、戻り移転せずに他の市営住宅に移転することをいう。
前住居	入居者移転支援業務において、対象入居者が、移転前に居住していた住居をいう。
仮住居	既存住宅の入居者が、新築住宅に移転するまでの期間に一時的に入居する住居をいう。
次期建替対象団地	新築住宅の完成時期を目途に、建替事業等の着手を予定している他の市営住宅をいう。
活用用地	市営住宅等整備業務により生み出される余剰地をいう。
提案価格	PFI事業者が入札時に提示した活用用地に関する㎡あたりの提案購入額又は提案借地年額をいう。
適正価格	既存住宅等の解体撤去が完了し確定測量を実施した後、市が取得する不動産鑑定評価額等を参考に設定した価格をいう。

用 語	定 義
民間施設等	活用用地において PFI 事業者が整備・管理・運営する施設等をいう。
入札参加表明書等	第 8 2(1)に示す入札参加表明に必要な提出書類（表紙（様式 2-1）～入札参加グループ構成表（様式 2-5））をいう。
参加資格審査書類	第 8 2(2)に示す参加資格審査のために必要な提出書類（資格証明書及び各書類）をいう。
入札書等	入札書及び入札価格内訳書をいう。
確認申請書	競争入札参加資格確認申請書をいう。
入札提案書類	入札時に提出する提案書類をいう。
懇談会	市営住宅 PFI 事業者選定懇談会をいう。

## 第1 入札説明書の趣旨

本入札説明書は、市がPFI法に基づき、令和6年3月29日に特定事業として選定した本事業を実施する民間事業者を総合評価一般競争入札により募集及び選定するにあたり、応募グループを対象に交付するものである。なお、この交付は、名古屋市電子調達システム内の調達情報サービス及び名古屋市公式ウェブサイトでの公表をもって代えることとする。

本事業の基本的な考え方については、令和5年12月15日に公表した実施方針と同様であるが、本事業の条件等については、「実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見」に対する回答も反映している。したがって、応募グループは、本入札説明書の内容を踏まえ、応募に必要な書類を提出することとする。

なお、入札説明書等と「実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見」に対する回答と相違のある場合は、入札説明書等に規定する内容を優先するとともに、入札説明書等に記載がない事項については、「実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見」に対する回答及び「入札説明書等に関する質問」に対する回答によることとする。

## 第2 事業内容に関する事項

### 1 事業名称

名古屋市営東芳野荘整備事業

### 2 事業に供される公共施設

市営住宅（附帯施設含む）

### 3 公共施設等の管理者

名古屋市長 河村 たかし

### 4 事業の目的

令和4年3月に策定した「名古屋市住生活基本計画」においては、「多様なニーズに対応した安心・ゆとりある住生活の実現・継承」を目標に掲げ、「居住者」「安心安全」「住宅ストック」の基本的視点から、「えらぶ」「まもる」「つなぐ」をキーワードに施策を展開している。

現在、老朽化が進む市営住宅等についても、既存ストックを有効活用しつつ、持続可能で安定的な管理運営に取り組んでいるが、昭和44年に建設された市営東芳野荘については、耐震性が確保できていないことや建物の老朽化が進行していることなどから、今回、建替えに着手することで入居者の安心安全を「まもり」次世代へ「つなぐ」こととした。

そのため、本事業においては、PFI事業者の優れたノウハウを活用することで、既存住宅等の解体撤去及び新築住宅等の整備を行うとともに、活用用地においては、周辺地域との調和や多様な世代の居住に配慮した施設等の整備・管理・運営を行う付帯事業を一体的に行うことにより、市営住宅等の既存ストックを安心安全な住環境へと効果的かつ効率的に更新し、地域のまちづくりに資することを旨とするものである。

### 5 事業の概要

本事業は、PFI法に基づき、PFI事業者が新たに市営住宅等整備業務、入居者移転支援業務及び付帯事業として用地活用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、要求水準書において提示する。

#### (1) 事業計画等策定業務

PFI事業者は、特定事業契約書、入札説明書等及び入札手続において提出した事業提案書に基づき、本事業に関する事業計画等を策定し、市の確認を受ける。

PFI事業者は、セルフモニタリングを行うことを前提に、特定事業契約書、及び入札手続において提出した事業提案書に基づき、確認の項目、時期及び確認方法等を示したセルフモニタリング計画を策定し、市の確認を受ける。



## (2) 市営住宅等整備業務

PFI 事業者は、既存住宅等の解体撤去及び新築住宅等の整備（調査、設計及び建設）を行い、市に引き渡すものとし、以下の業務を行う。

### ア 調査業務

- ・測量調査
- ・地質調査
- ・電波障害調査
- ・周辺家屋調査
- ・アスベスト含有建材等の有害物質の使用状況調査
- ・その他必要な調査

### イ 設計業務

- ・基本設計
- ・実施設計
- ・設計住宅性能評価の取得
- ・設計段階における各種許認可申請等手続

### ウ 解体撤去業務

- ・既存住宅等の解体撤去に係る設計及び工事

### エ 建設業務

- ・新築住宅等の建設工事
- ・建設住宅性能評価の取得
- ・建設段階における各種許認可申請手続
- ・屋内空气中化学物質室内濃度調査
- ・竣工検査
- ・1年点検の実施

### オ 工事監理業務

- ・既存住宅等の解体撤去に関する工事監理
- ・新築住宅等の建設に関する工事監理

### カ その他の業務

- ・完成確認への立ち会い、引渡し及び所有権移転
- ・事業用地に越境している樹枝の伐採等（※樹枝等の伐採は、本事業とは別契約）
- ・事業用地の確定測量及び分筆登記
- ・近隣住民への事前説明並びに事前調査及び事後調査等への対応
- ・国庫補助金申請関係書類等の作成支援
- ・会計実地検査等の支援
- ・家賃算定資料の作成
- ・公有財産台帳登録資料作成
- ・長期修繕計画策定
- ・契約不適合検査の実施
- ・市が行うモニタリングへの協力及び調整
- ・建設キャリアアップシステム（CCUS）の活用

### キ 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、既存住宅の入居者が本事業実施のため移転するにあたり、以下の業務を行う。

- ア 仮移転支援業務
  - ・ 仮移転説明会の補助業務
  - ・ 仮移転申込受付・抽選業務及び入居決定事務の補助業務
  - ・ 移転手続補助業務
  - ・ 駐車場申込受付補助業務
  - ・ 入居説明会の実施業務
  - ・ 仮移転対象世帯への鍵渡し業務
  - ・ 移転完了確認業務
  - ・ 駐車場契約補助業務
- イ 希望本移転支援業務（※業務内容は、仮移転支援業務に準ずる）
  - ・ 仮移転支援業務と並行して行う希望本移転支援業務
  - ・ 希望本移転の随時申込受付
- ウ 戻り移転支援業務
  - ・ 入居予定者を対象とした内覧会の開催業務
  - ・ 住宅設備仕様選択方式による車いす利用者専用住宅の募集
  - ・ 移転申込受付・抽選業務及び入居者決定事務の補助業務
  - ・ 移転手続補助業務
  - ・ 駐車場申込受付補助業務
  - ・ 入居説明会の実施業務
  - ・ 戻り移転対象世帯への鍵渡し業務
  - ・ 駐車場契約補助業務
  - ・ 移転完了確認業務
- エ 入居者に対する移転相談対応業務
  - ・ 移転相談ダイヤルの開設
  - ・ 相談室の開設（※必須ではなく、提案に委ねる）
  - ・ 引越し業者、片付け業者の紹介
  - ・ 民間賃貸住宅のあっせん
- オ 国庫補助金申請関係書類等の作成支援業務
- カ 会計実地検査等の支援
- キ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

### (4) 用地活用業務（付帯事業）

PFI 事業者は、市から活用用地を取得又は借地し、自らの事業として民間施設等の整備・管理・運営を行う。

活用用地の取得又は借地は、当該用地に立地する既存住宅等の解体撤去が完了し、市が行う行政財産から普通財産への変更手続完了後に行い、その際、市と PFI 事業者との間で、別途売買契約又は定期借地権設定契約等を取り交わすものとする。

## 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、市が所有権を有する土地に存する既存住宅等を解体撤去し、新たに新築住宅等を整備した後、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

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特定事業契約書等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、令和 7 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、残金については、新築住宅等の引渡し時に一括して支払う。
- イ 市は、入居者移転支援業務に要する費用として、特定事業契約書等に定める入居者移転支援業務のサービスの対価を、仮移転の支援業務が終了する令和 7 年度末までと、戻り移転の支援及びその他業務が終了する令和 11 年度末までにそれぞれ支払う。

### (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。
- ウ PFI 事業者は、自らが提案した活用用地の価格に地価の変動に基づき補正した価格を市へ支払う。
- エ PFI 事業者は、活用用地における民間施設等の整備・管理・運営に要する費用を負担する。

## 8 事業期間

特定事業契約の締結日から新築住宅等を整備し、戻り移転が完了するまでの間とする。

## 9 事業実施スケジュール（予定）

時 期	内 容
令和 6 年 12 月	特定事業契約の締結（11 月市会に上程）
令和 6 年 12 月～令和 11 年 3 月	市営住宅等整備
令和 8 年 12 月	活用用地売買（又は定期借地権設定）契約締結
令和 11 年 3 月	新築住宅の引渡し、既存住宅入居者の戻り移転開始
令和 11 年 6 月	戻り移転の移転期限

※事業者の提案により、事業工程の合理化や事業スケジュールの短縮をすることは可とする

### 第3 応募に関する事項等

#### 1 入札参加者の参加資格要件等

##### (1) 入札参加者の構成等

- ア 入札参加者は、複数の企業で構成される応募グループとし、代表企業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) 設計企業
  - (b) 建設企業
  - (c) 工事監理企業
  - (d) 移転支援企業
  - (e) 用地活用企業
- ウ 応募グループを構成する構成員のうち、(2)①～⑤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SPC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 参加資格審査書類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。

##### (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、参加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っては、SPCから下記①～⑤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し、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（昭和 25 年法律第 202 号）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 令和 5 年度及び 6 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 6,000 m<sup>2</sup>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、平成 21 年度以降に、元請負人（共同企業体の場合を除く。）として履行したものに限る。ただし、元請人として履行した名古屋市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（昭和 24 年法律第 100 号）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 令和 5 年度及び 6 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、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 1,100 点以上であること。
- エ 延床面積 4,200 m<sup>2</sup>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、平成 21 年度以降に、元請人として施工したものに限る。ただし、元請人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 4,200 m<sup>2</sup>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。）の施工に監理技術者として従事したことがあること。なお、

当該実績は、平成 21 年度以降に、元請人（特定建設工事共同企業体の場合は、代表構成員のみを対象とする。）の技術者として施工したものに限る。ただし、元請として履行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。

(d) 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し、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 令和 5 年度及び 6 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 6,000 m<sup>2</sup>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、平成 21 年度以降に、元請人（特定建設工事共同企業体の場合は、代表構成員のみを対象とする。）として履行したものに限る。

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 令和 5 年度及び 6 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。

### ⑤ 用地活用企業

用地活用企業は、提案する内容と同種・同規模の事業に係る実績を有していること。なお、複数の者で業務を実施する場合は、すべての用地活用企業が業務の分担に応じて当該要件を満たすこと。

すこと。

### (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れないものとする。

- 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オからキ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 年法律第 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、特別な理由があり相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る者（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企業である者
- 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 後述の第 5 2 に示す懇談会の各委員との資本関係又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。

## 2 応募グループの構成員等の変更

応募グループの入札参加表明書の提出から落札者決定までの間における失格及び構成の変更の基準は、次のとおりである。なお、やむを得ない事由により構成員を変更する場合は、市の承認を得たうえで、構成員の変更申請書兼誓約書（様式 2-8）を名古屋市住宅都市局住宅部住宅整備課へ提出すること。

- (1) 応募グループの構成員が参加資格要件を欠いた場合の措置は、以下のとおりである。

代表企業	参加資格要件を欠いた場合、応募グループは失格
代表企業を除く構成員	やむを得ない事由（※1）により市が構成員の変更を認めた場合を除き、応募グループは失格

- (2) 応募グループの構成員の変更可否は、以下のとおりである。

代表企業	不可
代表企業を除く構成員	やむを得ない事由（※1）で市が構成員の変更を認めた場合を除き不可

※1：やむを得ない事由の例

- ・ 事業の譲渡等に伴い会社が合併又は分割するとき
- ・ 解散又は清算に伴い会社が消滅するとき
- ・ 参加表明を行っていた会社が該当する事業を廃止するとき



### 3 応募に係る留意事項等

#### (1) 入札説明書等の承諾

応募者は、入札参加表明書の市への提出をもって、入札説明書等の記載内容及び条件を承諾したものとす。

#### (2) 費用負担

応募に関し必要な費用は、応募者の負担とする。

#### (3) 提出書類の取り扱い

##### ア 著作権

本事業に関する提出書類の著作権（著作権法（昭和45年5月6日法律第48号）第21条から第28条までに規定する権利をいう。）は入札参加者に帰属する。なお市は、提出書類の全部又は一部を、提案審査や市議会・報道機関への情報提供及び市の広報媒体での掲載のために無償で使用することができるものとする。ただし、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。

##### イ 特許権等

提案内容に含まれる特許法に規定された特許権、実用新案法に規定された実用新案権、意匠法に規定された意匠権、商標法に規定された商標権など、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。

##### ウ 書類の変更等

入札参加者は、提出後に提出書類の変更を行うことはできない。

##### エ 書類の追加

市が必要と認めた場合に限り、追加で書類の提出を要求することがある。

##### オ その他

入札参加者より提出を受けた提案書類は、返却しないものとする。

#### (4) 市が提示した資料の取扱い

市が本事業に関して提示した資料は、本事業応募に係る検討以外の目的で使用することはできないものとする。

#### (5) 虚偽の記載をした場合

入札参加者が提出書類に虚偽の記載をした場合は応募を無効とするとともに、虚偽の記載をした者について、損害賠償の請求等の措置を講じることがある。

#### (6) 使用言語、単位及び日時

使用する言語は日本語、通貨は円（日本の法定通貨）とし、日時は日本標準時とする。

### 4 予定価格

#### (1) 予定価格

本事業の予定価格は、次のとおりとする。

予定価格 金 2,608,000,000 円（消費税及び地方消費税を除く）

なお、総事業費に対する出来高予定額は、令和 7 年度 7.2%、令和 8 年度 21.5%、令和 9 年度 41.7%、令和 10 年度 29.3%、令和 11 年度 0.3%を想定している。

## **(2) 基準購入額及び基準借地年額**

本事業における活用用地に関する㎡あたりの基準購入額及び基準借地年額は、次のとおりとする。

基準購入額 金 313,000 円/㎡

基準借地年額 金 12,360 円/㎡・年

## **5 入札価格等に係る消費税等の取扱い**

落札の決定にあたっては、入札書に記載された金額に当該金額の 100 分の 10 に相当する額を加算した金額（当該金額に 1 円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた金額）をもって落札金額とするので、入札参加者は、消費税及び地方消費税に係る課税事業者であるか免税事業者であるかを問わず、見積もった契約希望金額の 110 分の 100 に相当する金額を記載した入札書を提出すること。

## 第4 PFI事業者の選定及び選定の手順

### 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（地方自治法施行令第167条の10の2）を採用する。

なお、本事業は平成6年4月15日にマラケシュで作成された政府調達に関する協定（WTO政府調達協定）の対象事業であり、入札手続には、「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成7年政令第372号）」が適用される。

### 2 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
令和6年4月24日	入札公告、入札説明書等の公表・交付
5月14日	入札説明書等に関する質問受付期限 入札参加表明書等及び参加資格審査書類提出期限
24日	入札参加資格審査の結果通知
31日	入札説明書等に関する質問に対する回答の公表
7月31日	入札提案書類提出期限
9月上旬	落札者候補者選定、基本協定・特定事業契約の仮契約締結
12月下旬	特定事業契約締結（11月市会に上程）

### 3 応募手続き等

#### (1) 入札公告、入札説明書等の公表・交付

市は、実施方針等に対する民間事業者等からの質問・意見等を踏まえ、入札公告を行い、入札説明書等を名古屋市電子調達システム内の調達情報サービス及び名古屋市公式ウェブサイトにおいて公表・交付する。

【調達情報サービス URL】 <https://www.chotatsu.city.nagoya.jp/>

【市公式ウェブサイト URL】 <https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000168129.html>

#### (2) 入札説明書等に関する説明会

入札説明書等に関する説明会は開催しない。

#### (3) 入札説明書等に関する質問の受付及び回答の公表

名古屋市住宅都市局住宅部住宅整備課において、入札説明書等に関する質問を電子メールにて受け付ける。電子メールの件名欄に必ず、「【名古屋市営東芳野荘整備事業】入札説明書等に関する質問書」と記入すること。なお、本事業のPFIに係る内容以外の質問に関しては回答しない場合がある。なお、質問の書式については、様式1-1を参照すること。

ア 提出期間

令和6年4月24日（水）から5月14日（火）午後5時まで。

イ 提出先

名古屋市住宅都市局住宅部住宅整備課

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

ウ 回答日（予定）

令和6年5月31日（金）

エ 回答方法

質問に対する回答は、資格審査通過者をはじめとした民間事業者の特殊な技術やノウハウ等に関し、民間事業者の権利、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、名古屋市公式ウェブサイトにおいて公表する予定である。併せて仕様書の補足資料等が掲載されることもあるので、入札書の提出前に必ず確認すること。

【URL】 <https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000168129.html>

#### (4) 入札説明書等に関する資料の提供

入札参加を予定している希望者へは、要求水準書に示す参考資料を PDF データで提供する。提供を受けようとする者は、様式集に付属する資料提供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。

ア 申込期間

令和6年4月24日（水）から令和6年5月14日（火）午後5時まで。

イ 申込先

名古屋市住宅都市局住宅部住宅整備課

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

ウ その他

データの受け取りにあたっては、受渡しを希望する前日（名古屋市の休日を定める条例（平成3年名古屋市条例第36号）第2条第1項に規定する本市の休日を除く。）の午後5時までに、電子メールにて来所時間を報告すること。

#### (5) 確認申請書の提出

確認申請書については、下記の方法により下記に定める期日までに提出すること。その際、競争入札参加資格確認申請書添付ファイルを名古屋市電子調達システムホームページ（<https://www.chotatsu.city.nagoya.jp/>）の調達情報サービス又は名古屋市公式ウェブサイトからダウンロードして、確認申請書に必ず添付すること。また、持参又は郵送により提出する場合、競争入札参加資格確認申請書及び返信用封筒（応募グループの代表企業の宛名記載及び基本料金に簡易書留料金を加えた切手を添付）を下記期限までに提出すること。

ア 提出期間

令和6年4月24日（水）から令和6年5月14日（火）まで（名古屋市の休日を定める条例（平成3年名古屋市条例第36号）第2条第1項に規定する本市の休日を除く。）の午前9時から午後5時まで。

イ 提出場所（持参又は郵送による場合）

〒460-8508 名古屋市中区三の丸三丁目1番1号

名古屋市住宅都市局住宅部住宅整備課（名古屋市役所西庁舎5階）

電話番号：052-972-2993

#### ウ 提出方法

- (a) 確認申請書の提出は電子入札システムによる。ただし、電子入札システムにより難しい場合は、紙媒体の確認申請書（別紙 1）を持参又は郵送すること。
- (b) 持参により提出する場合、名古屋市住宅都市局住宅部住宅整備課へ電話にて事前に連絡を行うこと。
- (c) 郵送により提出する場合は、書留郵便とし、令和 6 年 5 月 14 日（火）午後 5 時までに必着とする。

### (6) 入札参加表明書等及び参加資格審査書類の提出

本事業への応募グループは、入札参加表明書等の提出に併せて、参加資格を満たすことを証明するため、参加資格審査書類を提出し、参加資格の有無について市の確認を受けなければならない。

参加資格審査書類の提出書類は、「第 8 の 2 入札参加表明及び入札参加資格に関する提出書類」を参考とし、「様式集」の各様式記入要領に従って提出すること。

#### ア 提出期間

令和 6 年 4 月 24 日（水）から令和 6 年 5 月 14 日（火）まで（土曜日、日曜日及び名古屋市の休日を定める条例（平成 3 年名古屋市条例第 36 号）第 2 条第 1 項に規定する本市の休日を除く。）の午前 9 時から午後 5 時まで。

#### イ 提出場所

〒460-8508 名古屋市中区三の丸三丁目 1 番 1 号  
名古屋市住宅都市局住宅部住宅整備課  
（名古屋市役所西庁舎 5 階）  
電話番号：052-972-2993

#### ウ 提出方法

- (a) 入札参加表明書等及び参加資格審査書類の提出は、持参又は郵送によるものとする。
- (b) 持参により提出する場合、名古屋市住宅都市局住宅部住宅整備課へ電話にて事前に連絡を行うこと。
- (c) 郵送により提出する場合は、書留郵便とし、令和 6 年 5 月 14 日（火）午後 5 時までに必着とする。

### (7) 競争入札参加資格を有しない者の競争入札参加資格申請手続

本公告に係る入札に参加を希望する者で、参加資格審査書類の提出日時において本市の競争入札参加資格がない場合は、名古屋市電子調達システム入札参加者登録 (<https://www.chotatsu.city.nagoya.jp/>) において必要事項を入力した後、印刷した競争入札参加資格審査申請書その他所定の必要書類を令和 6 年 7 月 16 日（火）までに次の場所に提出し、当該資格の認定を受けなければならない。この場合には、本公告の写しを添える等の方法により、本公告に係る入札に参加を希望している旨を明示すること。

〒460-8508

名古屋市中区三の丸三丁目 1 番 1 号

名古屋市財政局契約部契約監理課（名古屋市役所西庁舎 11 階）

電話番号：0570-001-279（名古屋市電子調達ヘルプデスク）

## (8) 入札参加資格審査結果の通知

市は、入札参加資格審査として、参加資格確認基準日をもって、応募グループから提出された資格審査書類により入札参加資格の有無について確認を行う。

市は、入札参加資格審査の結果を令和6年5月24日（金）までに応募者に通知する。

なお、入札参加資格審査の結果、入札参加資格が無いと認められた応募グループは、通知を受けた日から7日以内に、市に対してその理由について「参加資格がないと認めた理由の説明要求書」（様式2-9）により説明を求めることができる。市は、説明を求めた者に対し、書面により回答する。

## (9) 入札の辞退

資格審査通過者が、入札を辞退する場合は、入札書受付締切日（(10)において定める。）までに、入札辞退届（様式3-1）を名古屋市住宅都市局住宅部住宅整備課に提出すること。

## (10) 入札書及び入札価格内訳書の提出

資格審査通過者の代表企業は、入札書及び入札書に記載する金額の算定根拠となった入札価格内訳書を提出すること。

### ア 提出期間

令和6年7月24日（水）から令和6年7月31日（水）まで（名古屋市の休日を定める条例（平成3年名古屋市条例第36号）第2条第1項に規定する本市の休日を除く。）の午前9時から午後5時まで。

### イ 提出場所（持参又は郵送による場合）

〒460-8508

名古屋市中区三の丸三丁目1番1号

名古屋市住宅都市局総務課（名古屋市役所西庁舎4階）

電話番号：052-972-2708

### ウ 入札書の提出方法

入札書の提出は電子入札システムによるものとする。ただし、電子入札システムにより難しい場合は、紙媒体の入札書（様式を5-1）を上記提出場所へ持参又は郵送すること。

### エ 入札価格内訳書の提出方法

(a) 入札価格内訳書の提出は電子入札システムによるものとする。ただし、電子入札システムにより難しい場合は、紙媒体の入札価格内訳書を上記提出場所へ持参又は郵送すること。

(b) 入札価格内訳書の作成にあたっては様式集にある様式（様式5-2）を使用し、内訳各項目（合計も含む。）のすべてを記入すること。

(c) 提出された入札価格内訳書について、必要があると認められる場合には、当該入札価格内訳書を提出した資格審査通過者の代表者に説明を求めるとともに、指示をすることがある。

### オ その他

(a) 持参又は郵送により入札書等を提出する場合、入札書等と下記の事業提案書等は分けて提出すること。

(b) 郵送により提出する場合は、封印して表に資格審査通知者の代表企業の商号又は名称、開札日及び入札件名を記載のうえ、書留にて送付すること。また、令和6年7月31日（水）午後5時までに上記提出場所に必着とし、それ以降に届いたものについては失格とする。

## (11) 入札提案書類の提出

資格審査通過者は、入札提案書類のうち、上記入札書等を除く書類を下記の日時まで次の提出場所へ提出するものとする。入札提案書類に関する詳細については、「第8の4 入札時の提出書類」を参照のこと。

### ア 提出期間

令和6年7月24日（水）から令和6年7月31日（水）まで（名古屋市の休日を定める条例（平成3年名古屋市条例第36号）第2条第1項に規定する本市の休日を除く。）の午前9時から午後5時まで。

### イ 提出場所

名古屋市中区三の丸三丁目1番1号

名古屋市住宅都市局住宅整備課（名古屋市役所西庁舎5階）

電話番号：052-972-2993

### ウ 提出方法

(a) 入札提案書類（入札書等を除く。）の提出は、持参又は郵送によるものとする。

(b) 持参により提出する場合、名古屋市住宅都市局住宅部住宅整備課へ電話にて事前に連絡を行うこと。

(c) 郵送により提出する場合は、書留郵便とし、令和6年7月31日（水）午後5時まで上記提出場所に必着とし、それ以降に届いたものについては失格とする。

## (12) 入札保証金

入札保証金は名古屋市契約規則（昭和39年名古屋市規則第17号）第5条各号のいずれかに該当する場合は免除する。

## (13) 開札日時及び開札場所

### ア 開札日時

令和6年8月30日（金）午前10時

### イ 開札場所

名古屋市住宅都市局総務課（名古屋市役所西庁舎4階）

## (14) 入札の取り止め等

応募グループの構成員が不正な行動をなす場合など、公正に入札を執行できないと認められる場合、市は、当該応募グループを入札に参加させない。

また、応募グループの全部又は一部が連合し、公正に入札を執行できないと認められる場合、あるいは競争性が担保されないと認められる場合、市は、入札の執行を延期し、又はとりやめることがある。

なお、後日、入札にかかる不正な行為が判明した場合は、契約の解除等の措置をとることがある。

## (15) 入札の無効

本公告に示した入札参加資格を有しない者のした入札、入札参加表明書等及び資格審査書類に虚偽の記載をした者のした入札その他入札に関する条件に違反した者の入札は、無効とする。

## 第5 落札者の決定等

### 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懇談会を設置している。

懇談会は、提案審査における評価項目の詳細に係る検討及び入札参加者から提出された事業提案書の審査を行う。審査の詳細は、落札者決定基準を参照のこと。

また、市は、懇談会の審査結果を踏まえ、落札者を決定する。なお、評価にあたり、入札参加者に対してヒアリングを行う。

### 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。

＜市営住宅PFI事業者選定懇談会委員＞

※五十音順

氏名	所属	専門分野
生田 京子	名城大学 理工学部 建築学科 教授	建築デザイン 住宅・公共施設
黒田 達朗	椙山女学園大学 現代マネジメント学部 現代マネジメント学科 教授	都市・地域経済学 公共経済学
中井 孝幸	愛知工業大学 工学部 建築学科 教授	建築計画 施設計画

なお、応募グループの構成員が、落札候補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。

### 3 審査の内容

懇談会においては、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及び活用用地の取得又は借地の価格による定量的評価点とを合算した評価点の最も高い者を落札候補者とする。審査の内容についての詳細は、落札者決定基準による。

### 4 審査手順

審査は、資格審査と提案審査の2段階にて実施する。

提案審査では、提案価格のみならず、事業全体の基本方針・実施体制等、市営住宅の整備、工事中の環境対策・安全管理、入居者移転の支援、用地活用の企画・提案、企業の技術力、技術者の能力に関する事項等の事業提案を懇談会が総合的に評価する。各審査の主な視点は以下のとおりである。

#### (1) 資格審査

参加表明書等とあわせて提出された資格審査書類をもとに、市は入札説明書等で示した参加要件及び資格等の要件等についての確認審査を行う。



資格審査通過者は、入札提案書類を提出することとなる。なお、提案様式等の詳細については、様式集を参照のこと。

## (2) 提案審査

### ア 基礎審査

市において、入札参加者により提出された入札提案書類について、基礎審査項目を充足していることを確認する。

はじめに市は、入札書（様式 5-1）に記載された金額が予定価格の範囲内にあること及び活用用地提案購入額（提案借地年額）調書（様式 6-1）に記載された活用用地に関する㎡あたりの提案購入額又は提案借地年額が、基準購入額又は基準借地年額以上であることの確認を行う。上記が確認された入札参加者は、基礎的事項の確認対象とし、範囲外の入札参加者は失格とする。

続いて、市は、事業提案書に記載されている内容が、入札説明書等に記載している事項をはじめ、本事業の基本的条件及び要求水準を充足していることについて確認する。その結果、一つでもその要件に適合していない場合は、入札参加者に確認の上、失格とする。

なお、基礎審査項目の詳細については、落札者決定基準を参照のこと。

### イ 総合評価

基礎審査を通過した入札参加者の提案内容に対して、懇談会での評価検討に基づき、最も優秀な提案を行った者を優秀提案者として選定する。

なお、審査事項は以下の事項となり、審査基準等の詳細については、落札者決定基準を参照のこと。

- (a) 基本方針・実施体制等
- (b) 市営住宅の整備
- (c) 工事中の環境対策・安全管理
- (d) 入居者移転の支援
- (e) 用地活用の企画・提案
- (f) 企業の技術力
- (g) 技術者の能力

## 5 提案内容に関するヒアリング等の実施

事業提案書の審査にあたって、基礎審査を通過した入札参加者に対しヒアリングを実施する。なお、入札参加者が多数あった場合は、ヒアリングに先立ち提出された事業提案書のみで審査を行い、あらかじめ5者程度を選定する場合がある。その場合、選定外となった応募グループの代表企業に対し、別途連絡するものとする。

- (1) 実施時期 令和6年9月4日(水)
- (2) 実施内容 ヒアリング実施要領を、応募グループの代表企業に連絡するものとする。

## 6 落札者の決定・公表

市は、懇談会の報告を基に落札者を決定する。市は、総合評価の結果を入札参加者に通知するとともに、最優秀提案の概要を公表する。また、PFI 法第 11 条に規定する客観的評価については、懇談会による審査結果とあわせてホームページに公表する。

なお、落札者決定から事業契約締結までの間における落札者の失格及び構成の変更は次のと

おりである。

- (1) 落札者における構成員が不正事由（※1 のいずれか）に該当した場合の措置は以下のとおりである。

代表企業	不正事由に該当した場合に限り、応募グループは失格
代表企業を除く構成員	

※1：不正事由

- (ア) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律第3条、第8条第1号若しくは第19条に違反し公正取引委員会から排除措置命令、課徴金納付命令若しくは課徴金減免制度の適用を受けたとき、又は同法に違反する犯罪容疑で公正取引委員会から告発されたとき。
- (イ) 贈賄・談合等著しく本市との信頼関係を損なう不正行為の容疑により個人若しくは法人の役員等又はその使用人が逮捕され、又は逮捕を経ないで公訴を提起されたとき。

- (2) 落札者における構成員の変更可否は、以下のとおりである。

代表企業	不可
代表企業を除く構成員	やむを得ない事由（※2）で市が構成員の変更を認めた場合を除き不可

※2：やむを得ない事由の例

- ・事業の譲渡等に伴い会社が合併又は分割するとき
- ・解散又は清算に伴い会社が消滅するとき
- ・参加表明を行っていた事業を廃止するとき

## 7 PFI 事業者の選定

市と落札者は、入札説明書等に基づき契約手続きを行い、事業契約の締結により、落札者を本事業のPFI事業者として選定する。ただし、落札者の事由により事業契約の締結に至らなかった場合は、総合評価の上位の者から順に契約交渉を行う。

## 8 PFI 事業者を選定しない場合

民間事業者の募集、評価及びPFI事業者の選定において、応募グループあるいは入札参加者が無い、あるいは、いずれの入札参加者の提案によっても市の財政負担縮減の達成が見込めない等の理由により、本事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断された場合には、最終的にPFI事業者を選定せず、特定事業の選定を取り消すことがあり、この場合、その旨を速やかに市ホームページ等で公表する。

## 第6 契約に関する基本的な考え方

### 1 基本協定の締結

市と落札者は、事業契約の締結に先立って、本事業の円滑遂行を果たすための基本的義務に関する事項、落札者の各社の本事業における役割に関する事項及び特別目的会社の設立に関する事項等を規定した基本協定を仮契約の締結までに締結する。

なお、落札者（協力会社を除く）が基本協定を締結しない場合、又は第5の6により落札者が失格となった場合は、市は、総合評価の上位の者から順に契約交渉を行う。また、それまでに落札者が要した費用については、市の事由による場合を除き、落札者が一切を負担するものとする。

### 2 特別目的会社の設立等

落札者（PFI 事業者）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。

なお、落札者が SPC を設立する場合は、以下に基づいて設立するものとする。

- (1) 事業予定者は、会社法（平成 17 年法第 86 号）に定める株式会社として SPC を設立し、構成員は、当該会社に対して出資するものとする。構成員全体の出資比率の合計は、発行済株式の総数の 50% を超えるものとし、かつ代表企業は最大出資者になるものとする。なお、SPC は、名古屋市内に設立するものとする。
- (2) SPC は、その資本金が本事業を安定的に実施するのに十分な額である閉鎖会社であり、取締役会及び監査役を設置する株式会社でなくてはならない。
- (3) SPC は、市が認める場合を除き、本事業以外の事業を実施できないものとする。
- (4) SPC の株式については、事業契約が終了するまで、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。ただし、設計・建設期間終了後における構成員間の譲渡（出資比率の変更）については認めるものとする。

### 3 特定事業契約の締結

市は、落札者と特定事業契約書（案）に基づき、特定事業契約に関する協議を行い、PFI 事業者が遂行すべき業務内容や金額、支払方法等を定め令和 6 年 9 月（予定）に仮契約、令和 6 年 12 月（予定）に事業契約を締結するものとする。ただし、入札前に明示的に確定することができない事項については、市と落札者との間で適宜協議を行い、内容を定めるものとする。

なお、特定事業契約の締結に係る落札者の弁護士費用、印紙代その他の一切の費用は、落札者の負担とする。

また、落札者が事業契約を締結しない場合、又は第5の6により落札者が失格となった場合は、市は、総合評価の上位の者から順に契約交渉を行う。ただし、この場合は地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 9 号の規定による随意契約となり、落札金額の制限内でこれを行うものとする。また、それまでに落札者が要した費用については、市の事由による場合を除き、落札者自らが一切を負担するものとする。

## 4 議会の議決

事業契約を締結するためには、PFI 法第 12 条の規定に基づき、議会の議決を要する。議案は、令和 6 年 11 月定例会に上程する予定である。

## 5 債務負担行為の設定

市は、本事業の実施について、令和 6 年 2 月定例会において名古屋市会へ議案を上程し、債務負担行為の設定を行っている。

## 6 契約保証金の納付等

### (1) 市営住宅等整備業務及び入居者移転支援業務に関する契約保証金

PFI 事業者は、特定事業契約の締結にあたっては、契約金額の 100 分の 10 以上に相当する契約保証金を、市へ納付するものとする。ただし、同額の履行保証保険契約等を締結した場合はこの限りではない。

### (2) 用地活用業務に関する契約保証金

PFI 事業者は、活用用地の売買又は定期借地権設定契約の締結時に、下記の区分に従って、契約保証金を、市へ納付するものとする。

ア 売買契約の場合 契約金額の 10/100

イ 定期借地権設定契約の場合 貸付料年額の 1.5 ヶ年分

## 7 活用用地の売却又は借地に関する事項

提案価格については、活用用地に立地する既存住宅等の解体撤去が完了し確定測量を実施した後、売買契約又は定期借地権設定契約を取り交わす時点での公示地番号「名古屋東-10」の地価変動（入札時点との比較）に基づき補正するものとする。

この補正後の提案価格と、適正価格とを比較し、補正後の提案価格が適正価格以上であった場合には、市は用地活用企業へ補正後の提案価格で活用用地を売却又は借地することとする。

一方、補正後の提案価格が、適正価格未満であった場合、適正価格での売却又は借地について PFI 事業者と協議するものとする。

## 第7 事業実施に関する事項

### 1 保険

PFI事業者は、特定事業契約書（案）に示す保険契約を締結するものとする。なお、これら以外にPFI事業者が必要と判断したその他保険契約についても締結することは可とする。

### 2 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で、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。

上述のリスク分担の考え方並びに「PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」及び「契約に関するガイドライン-PFI事業契約における留意事項について」（内閣府民間資金等活用事業推進室）などを踏まえ、予想されるリスク及び責任分担については、事業契約書（案）により定める。

なお、事業契約書（案）に示されていない責任分担については、双方の協議により定めるものとする。入札参加者は、負担すべきリスクを想定したうえで、提案を行うこと。

### 3 事業契約上の債権の取り扱い

#### (1) 債権の譲渡

市は、PFI事業者から提供されるサービスを一体のものとして購入することから、PFI事業者が事業契約に基づいて市に対して取得する債権は一体不可分のものとし、個別に譲渡し又は承継させることはできない。また、PFI事業者は、事前に市の承諾がなければ当該債権を譲渡し又は承継させることができない。

#### (2) 債権の質権設定及び債権の担保提供

PFI事業者が、事業契約に基づいて市に対して取得する債権に対し、質権その他の担保を設定する場合には、事前に市の承諾がなければ行うことができない。

### 4 土地に関する事項

PFI事業者は、特定事業契約の締結日から新築住宅等の引渡しまでの間、PFI法第71条第2項の規定に基づき、事業用地を無償で使用することができる。ただし、活用用地については、PFI事業者が市から取得又は定期借地権を設定するまでの間とする。

### 5 誠実な業務遂行義務

PFI事業者は、要求水準書、事業提案書、基本協定書及び特定事業契約書に定めることにより、誠意をもって本事業の業務を遂行すること。なお、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事業契約の保証を行う。

## 6 業務の委託等

PFI 事業者が本事業の業務の一部を事業提案書に記載された企業以外に委託し又は請け負わせる場合は、事前に文書により市の承諾を得なければならない。

## 7 資格者の配置

PFI 事業者は、原則、事業提案書に記載された要求水準書に示す要件を満たす資格取得者を配置すること。

## 8 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 事業計画等策定時

PFI 事業者は、特定事業契約書、入札説明書等及び入札手続において提出した事業提案書に基づき、市営住宅等整備業務、入居者移転支援業務及び用地活用業務に関する事業計画等を策定し、市は事業契約書等に定められた水準を満たしているか確認を行う。

#### 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、事業契約書等に定められた水準を満たしているか確認を行う。

#### 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、事業契約書等に定められた水準を満たしているか確認を行う。

#### 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、事業契約書等に定められた水準を満たしているか適宜確認を行う。

#### ⑤ 解体撤去時

市は、PFI 事業者が行う既存住宅等の解体撤去業務の状況について、事業契約書等に定められた水準を満たしているか適宜確認を行う。この際、PFI 事業者は、工事監理者を置き、解体撤去の状況について市に報告する。

## ⑥ 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、事業契約書等に定められた水準を満たしているか確認を適宜行う。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。

## ⑦ 工事完成・新築住宅等引渡し時

市は、完成した新築住宅等が、事業契約書等に定められた水準を満たしているか確認を行う。この際、PFI 事業者は、施工記録（工事写真、施工体制、日報等）を用意する。

## ⑧ 用地活用時

市は、活用用地での事業履行状況が、特定事業契約書等に定められた内容及び提案内容を満たしているか確認するため、活用用地について所有権移転登記をした日又は借地契約締結日から工事が完了するまでの間、随時実地調査を行う。また、PFI 事業者は、市が要請した時は、活用用地での事業履行状況を市に報告する。

### (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及び支払額の減額等

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できる。また、支払い金額の減額、違約金の徴収又は契約解除等の措置をとることがある。

## 9 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

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。

### (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する。

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。

## 10 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

### (1) 係争事由に係る基本的な考え方

事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合には、市とPFI 事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が調わない場合は、事業契約書に定める具体的な措置に従う。

### (2) 管轄裁判所の指定

本事業の契約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。

## 11 本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書等に定められた水準を下回る場合、その他特定事業契約書等に定められたPFI事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合は、市は、PFI事業者には是正勧告を行い、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書等に定められた事業の継続が困難な場合は、市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、事業契約を解除することができるものとする。

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、事業契約書で規定する。

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。

### (4) 付帯事業の実施が困難になった場合

売買契約又は定期借地権設定契約後に付帯事業の継続が困難となった場合は、それらの契約書の規定に従い措置をとることとする。



## 第8 提出書類

### 1 入札説明書等に関する提出書類

入札説明書等に関して、質問がある場合には、以下の書類を電子メールにて提出すること。

- (1) 入札説明書等に関する質問書 (様式 1-1)

要求水準書に示す参考資料の PDF データの受領を希望するものは、以下の書類を電子メールに添付し申込むこと。

- (2) 資料提供申込書 (様式 1-2)

### 2 入札参加表明及び入札参加資格審査に関する提出書類

入札参加表明書等及び参加資格審査書類は、3部（正本（押印したもの）1部、副本（正本の写し）2部）提出すること。

#### (1) 入札参加表明書等

応募グループの構成員は、以下の入札参加表明書等を市に提出すること。

- ① 表紙 (様式 2-1)
- ② 入札参加表明書 (様式 2-2)
- ③ 委任状 (様式 2-3)
- ④ 入札参加資格確認申請書兼誓約書 (様式 2-4)
- ⑤ 入札参加グループ構成表 (様式 2-5)

#### (2) 参加資格審査書類

応募グループの構成員は、以下の参加資格審査書類のうちそれぞれが提出対象者であるものを市に提出すること。

書類名	提出対象者	様式
A 一級建築士事務所登録を証する書類	設計企業 工事監理企業	任意
B 第3の1(2)①ウに定める設計の実績を証する書類及びエに定める配置技術者の要件を証する書類	設計企業	任意
C 経営事項審査結果通知書の写し	建設企業	任意
D 第3の1(2)②エに定める施工実績の実績を証する書類及びオに定める配置技術者の要件を証する書類	建設企業	任意
E 第3の1(2)③ウに定める工事監理の実績を証する書類及びエ及びオに定める配置技術者の要件を証する書類	工事監理企業	任意

F	宅地建物取引業の登録を証する書類(契約書の写し等)	移転支援企業	任意
G	第3の1(2)⑤に定める提案する内容と同種・同規模の事業の実績を証する書類	用地活用企業	任意
H	経営状況を確認できる書類 (直近3年間の損益計算書、貸借対照表)	構成員(代表企業含む)全て	任意
I	会社概要	構成員(代表企業含む)全て	任意
J	添付資料提出確認書	実績等を証する書類を提出した者	様式 2-6
K	暴力団対策に係る誓約書	構成員(代表企業含む)全て	様式 2-7

注) 実績を証明する書類の提出にあたり、企業の合併、分社化、提携等により実績を有する者と入札参加者の名称が異なる場合、その実績が、入札参加者に移行あるいは引き継がれていることを証明する書類(様式任意)も提出すること。

### 3 資格審査通過後に入札を辞退する場合の提出書類

資格審査通過者が、資格審査通過通知受領後に、入札参加を辞退しようとする場合には、事業提案書提出期限までに、以下の書類を1部提出すること。

- (1) 入札辞退届 (様式 3-1)

### 4 入札時の提出書類

入札提案書類は、以下のとおりである。

#### (1) 入札全般に関する提出書類

入札全般に関する提出書類は、10部(正本(押印したもの)1部、副本(正本の写し)9部)提出すること。

- ・表紙 (様式 4-1)
- ・入札提案書類提出届兼誓約書 (様式 4-2)
- ・入札提案書類確認書 (様式 4-3)
- ・入札条件及び要求水準に関する誓約書 (様式 4-4)

#### (2) 入札価格に関する提出書類

入札価格に関する提出書類は、それぞれ1部提出すること。

- ・入札書 (様式 5-1)
- ・入札価格内訳書 (様式 5-2)

#### (3) 提案価格に関する提出書類

入札価格に関する提出書類は、1部提出すること。

- ・活用用地提案購入額(提案借地年額)調書 (様式 6-1)

(4) 事業提案書等

事業提案書等は、10部（正本（押印したもの）1部、副本（正本の写し）9部）提出すること。

① 基礎審査に関する提出書類

- ・ 基礎的事項に関する確認書 (様式 7-1)

② 基本方針・実施体制等に関する提案書

- ・ 表紙 (様式 8-1)
- ・ 本事業に関する基本方針 (様式 8-2)
- ・ 事業実施体制 (様式 8-3)
- ・ 事業の安定性・リスク管理、地域経済等の活性化 (様式 8-4)

③ 市営住宅の整備に関する提案書

- ・ 表紙 (様式 9-1)
- ・ 維持管理への配慮 (様式 9-2)
- ・ 周辺環境との調和 (様式 9-3)
- ・ 共用部 (様式 9-4)
- ・ 専用部 (様式 9-5)

④ 工事中の環境対策・安全管理に関する提案書

- ・ 表紙 (様式 10-1)
- ・ 施工計画 (様式 10-2)
- ・ 環境対策 (様式 10-3)
- ・ 安全管理・労務管理 (様式 10-4)

⑤ 入居者移転の支援に関する提案書

- ・ 表紙 (様式 11-1)
- ・ 実施体制 (様式 11-2)
- ・ 実施内容 (様式 11-3)

⑥ 用地活用の企画に関する提案書

- ・ 表紙 (様式 12-1)
- ・ 活用用地の企画力 (様式 12-2)
- ・ 活用計画の確実性 (様式 12-3)

⑦ 企業の技術力に関する提案書

- ・ 表紙 (様式 13-1)
- ・ 業務遂行力 (様式 13-2)

⑧ 技術者の能力に関する提案書

- ・ 表紙 (様式 14-1)
- ・ 業務遂行力 (様式 14-2)

⑨ 施設計画提案書（図面集）

- ・表紙 (様式 15-1)
- ・コンセプト図 (様式 15-2)
- ・イメージパース（鳥瞰） (様式 15-3)
- ・イメージパース（目線）（新築住宅等・民間施設等） (様式 15-4)
- ・面積表 (様式 15-5)
- ・仕上表 (様式 15-6)
- ・全体配置図兼新築住宅 1 階平面図 (様式 15-7)
- ・新築住宅基準階平面図 (様式 15-8)
- ・新築住宅立面図 (様式 15-9)
- ・新築住宅断面図 (様式 15-10)
- ・新築住宅住戸タイプ別平面図 (様式 15-11)
- ・日影図 (様式 15-12)
- ・構造計画図 (様式 15-13)
- ・電気設備計画図 (様式 15-14)
- ・機械設備計画図 (様式 15-15)
- ・活用用地計画図 (様式 15-16)
- ・工事計画図 (様式 15-17)
- ・事業工程表 (様式 15-18)

## 第9 その他

### 1 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。

### 2 事業契約に違反した場合の取り扱い

基本協定若しくは特定事業契約締結後、これらの協定若しくは特定事業契約に違反し、又は落札者となりながら正当な理由なくして契約を拒み、ないしは入札等市の業務に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不適當であると認められる者については、当該事実が判明した時から最長2年間、市が実施する入札等への参加が認められなくなる場合があることに留意すること。

### 3 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

電話番号：052-972-2993

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

ウェブサイト URL：https://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000168129.html

### 4 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 地域計画建築研究所 名古屋事務所
	株式会社 地域経済研究所 名古屋事務所
協力会社	弁護士法人 御堂筋法律事務所