

令和2年11月定例会
県土整備委員会（付託）
その3
（県土整備部）

P F I方式による「a w a もくよんプロジェクト
（徳島県新浜町団地県営住宅の建替等事業）」

実 施 方 針（案）

令和2年12月

徳 島 県

目 次

本実施方針では、以下のように用語を定義する。	1
1. 特定事業の選定に関する事項	1
1-1 事業内容に関する事項	1
(1) 事業名称	1
(2) 事業に供される公共施設の種類	1
(3) 公共施設の管理者の名称	1
(4) 事業目的	1
(5) 事業の範囲	1
(6) 選定事業者の収入	2
(7) 事業方式	3
(8) 事業期間	3
(9) 事業スケジュール（予定）	3
(10) 事業に必要と想定される根拠法令等	3
(11) 事業期間終了時の措置	6
1-2 特定事業の選定方法等に関する事項	6
(1) 選定方法	6
(2) 選定基準・手順	6
(3) 選定結果の公表方法	6
2. 事業者の募集及び選定に関する事項	7
2-1 事業者選定の方法	7
2-2 選定の手順及びスケジュールの概要	7
2-3 応募手続き等	8
(1) 実施方針（案）に関する質問等	8
(2) 実施方針（案）に関する説明会、現場見学会	8
(3) 実施方針の決定	9
(4) 要求水準書（案）に関する質問等	9
(5) 要求水準書（案）に関する説明会	9
(6) 要求水準書の決定	9
(7) 特定事業の選定	9
(8) 入札公告	10
(9) 入札説明書等に関する質問等	10
(10) 参加表明、資格審査申請の受付、資格審査結果通知の発送	10
(11) 提案書の受付	10
(12) 落札者の選定	10
(13) 契約の締結	10
2-4 応募者の参加資格	10
(1) 応募者の構成	10
(2) 応募者の参加資格要件	11
2-5 審査及び選定に関する事項	13
(1) 審査に関する基本的な考え方	13
(2) 審査手順に関する事項	14
(3) 落札者の決定	14
2-6 審査結果及び評価の公表方法	14
2-7 提出書類の取扱い	14
(1) 著作権	14
(2) 特許権等	14

3.	事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	15
3-1	予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担	15
(1)	責任分担の考え方	15
(2)	予想されるリスクと責任分担	15
3-2	提供されるサービス水準	15
3-3	選定事業者の責任の履行に関する事項	15
3-4	設計意図の施工への反映に関する事項	15
(1)	設計意図の把握	15
(2)	設計意図伝達業務に係る契約の締結	15
(3)	追加の設計図書の提出	15
3-5	県による事業の実施状況の監視	15
(1)	モニタリングの実施	15
(2)	モニタリングの時期	15
(3)	モニタリングの方法	16
(4)	モニタリングの費用の負担	16
(5)	モニタリングの結果等	16
4.	立地並びに規模及び配置に関する事項	17
4-1	施設の立地条件	17
4-2	施設の概要等	17
(1)	県営住宅	17
(2)	地域貢献施設	18
4-3	施設の配置等	18
5.	事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	19
6.	事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	20
6-1	選定事業者に契約不履行の懸念が生じた場合	20
6-2	その他の事由により事業の継続が困難となった場合	20
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	21
7-1	法制上及び税制上の措置に関する事項	21
7-2	財政上及び金融上の支援に関する事項	21
7-3	その他の支援に関する事項	21
8.	その他特定事業の実施に関し必要な事項	22
8-1	議会の議決	22
8-2	情報提供	22
8-3	本事業に関する連絡窓口	22
8-4	入札に伴う費用負担	22

本実施方針では、以下のように用語を定義する。

- 【本事業】 : P F I 方式による「a w a もくよんプロジェクト（徳島県新浜町団地県営住宅の建替等事業）」をいい、県営住宅整備等事業（県営住宅整備業務、入居者移転支援業務、県営住宅管理業務）と付帯事業（余剰地活用事業）で構成される。
- 【事業用地】 : 県営住宅整備等用地及び既存県営住宅、津田乾開団地が現に立地する場所で、別紙に示す土地をいう。
- 【既存県営住宅】 : 新浜町団地（旧 10 号棟、旧 11 号棟、旧 12 号棟）をいう。
- 【県営住宅等整備用地】 : 新浜町団地新 2 号棟を含む県営住宅等を整備する場所で、別紙に示す土地をいう。
- 【県営住宅等】 : 本事業で新たに整備する新浜町団地新 2 号棟及び付帯施設等をいう。
- 【余剰地】 : 既存県営住宅、津田乾開団地が現に立地する場所で、別紙に示す土地をいう。
- 【余剰地活用施設等】 : 付帯事業として余剰地に整備する福祉、子育て、防災等の機能を持つ施設をいう。
- 【構成員】 : 入札参加グループを構成する企業をいう。
- 【代表企業】 : 構成員のうち、応募手続を代表して行う企業をいう。
- 【協力企業】 : 入札参加グループの構成員以外の企業で選定事業者と直接業務契約を行う予定の者をいう。協力企業についても、参加表明書に協力企業として明記すること。
- 【設計企業】 : 構成員のうち、設計業務を行う企業をいう。
- 【建設企業】 : 構成員のうち、建設業務（解体撤去を含む）を行う企業をいう。
- 【工事監理企業】 : 構成員もしくは協力企業のうち、工事監理業務を行う企業をいう。
- 【入居者移転支援企業】 : 構成員のうち、入居者移転支援業務を行う企業をいう。
- 【県営住宅管理企業】 : 構成員もしくは協力企業のうち、県営住宅の管理業務を行う企業をいう。
- 【地域貢献施設整備・管理事業実施企業】 : 構成員のうち、地域貢献施設整備・管理事業を行う企業をいう。
- 【選定委員会】 : P F I 方式による「a w a もくよんプロジェクト（徳島県新浜町団地県営住宅の建替等事業）」に係る事業者選定委員会をいう。

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) 事業名称

P F I 方式による「a w a もくよんプロジェクト（徳島県新浜町団地県営住宅の建替事業）」

(2) 事業に供される公共施設の種類

県営住宅

(3) 公共施設の管理者の名称

徳島県知事 飯泉嘉門

(4) 事業目的

徳島県においては、「住生活基本法」の理念及び「住生活基本計画（全国計画）」に則り、現在及び将来における県民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等に加えて、地域のまちづくりと連携した住宅地の居住環境や災害に対する安全性の向上など、住まいを中心とした住環境全般の向上を図る施策を実施しており、県営住宅の整備についても、この理念に則り進めている。

新浜町団地県営住宅については、徳島駅前の藍場浜周辺整備に伴い、立ち退き家屋の移転先として昭和 39 年に整備された 12 棟 288 戸の県営住宅である。

築後 50 年以上が経過し老朽化しており、また、現在の居住水準を満足しない、ストックとしての活用も困難な団地である。

従来方式の建替によりこれまでの 9 棟を解体し、3 棟を整備済みであるが、残る「旧 3 棟」の建替事業については、施設の整備や管理について、民間のノウハウ、技術、資金を活用する P F I 事業により整備を行う。

また、県営住宅の集約化建替により生み出される活用用地には、地域に必要とされる民間施設等の付帯事業を一体的に整備することにより、地域に必要とされ地元と共生する県営住宅を創出することを目的とする。

(5) 事業の範囲

本事業は、①県営住宅等整備用地における「a w a もくよんプロジェクト」の「最優秀作品」を踏まえた実施設計に基づく県営住宅等の整備、②事業用地における地域住民向け施設の整備、③事業用地における既存県営住宅及び津田乾開団地の解体撤去又は②の内容に応じたりノベーション工事を一体的に行うものである。

本事業で、選定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。

ア 県営住宅整備事業

(ア) 各種調査業務

(イ) 設計に関する業務（集会所及び外構（東側歩道の排水管、敷地内の排水施設等の移動を含む）に限る。）

- ・ 基本設計
- ・ 実施設計

(ウ) 集会所の解体撤去に関する業務

(エ) 建設に関する業務（屋外付帯施設を含む。）

(オ) 工事監理に関する業務

(カ) 近隣対応対策

- ・ 県営住宅周辺地域の家屋調査業務

- ・ 県営住宅用地及び周辺地域の電波障害調査・対策（建設中、建設後含む。）
- ・ 近隣住民への計画説明、調整
- ・ 建設に伴う近隣対応

(キ) その他の業務

- ・ 敷地周辺の供給処理施設（電気、電話、ガス、上水道、下水道等）調査及び諸官庁協議・申請
- ・ 補助金及び交付金申請書類等の作成支援
- ・ 関係法令等の申請、許認可の手続き（建築基準法、消防法、都市計画法等）
- ・ 室内空気中化学物質濃度調査

(ク) その他上記業務を実施する上で必要となる関連業務

※選定事業者は、原則として県が提供する基本設計及び実施設計に基づき建設に関する業務を行うこととする。

なお、提案により、当該設計の一部を修正することを妨げない。この場合、当該修正については事業者の責と費用負担により行うこと。詳細は、後日公表予定の要求水準書（案）において示す。

イ 現在の入居者を対象とした入居者移転支援事業

(ア) 入居申込書受付業務（新2号棟への移転に限る。）

(イ) 住戸抽選会の実施及び入居者決定業務の支援業務（新2号棟への移転に限る。）

(ロ) 入居手続き支援及び移転確認業務

ウ 県営住宅管理事業（新浜町団地新2号棟、1号棟、5号棟、6号棟を対象とする。）

(ア) 県営住宅の入居者の募集及び入居に関する業務

(イ) 県営住宅の家賃に関する業務

(ロ) 各種承認及び届出に関する業務

(ハ) 入居者の保管義務違反に対する指導に関する業務

(ニ) 県営住宅の維持修繕に関する業務

(ホ) 県営住宅の保守点検管理に関する業務

(ヘ) 県営住宅の駐車場管理に関する業務

(セ) 県営住宅の退去に関する業務

(ゼ) 収入超過者及び高額所得者に対する督促等に関する業務

(エ) 法律・条例の改正情報等の周知に関する業務

(オ) その他県営住宅の管理運営に関する業務

エ 地域貢献施設整備事業

(ア) 事業用地において、県営住宅の入居者その他の地域住民を対象とした、福祉・子育て・防災・日常生活の利便性などに配慮した施設（以下「地域貢献施設」という。）の整備に関する業務（具体の項目はア（ア）から（ク）までの項目を準用する。）

(イ) 解体等に関する業務

- ・ 旧10号棟、旧11号棟、旧12号棟、津田乾開団地の既存建築物については、エ及びオの内容に応じて、適宜、解体又は活用のいずれかの方針を定めて対応すること。ただし、津田乾開団地3号棟は耐震性を有しておらず、それ以外の棟は耐震性を有していることに留意すること。
- ・ 旧10号棟、旧11号棟、旧12号棟の浄化槽は撤去して新設すること。

オ 地域貢献施設管理事業

(ア) 地域貢献施設の運営管理に関する業務（具体の項目はウ（ア）から（オ）までの項目を準用する。）

(6) 選定事業者の収入

ア 県営住宅整備事業に関する収入

県は、県営住宅整備事業に要する費用を以下のとおり支払う。

- ・ 県営住宅整備事業に要する費用を、令和3年度以降、毎年度1回、各年度末の出来高の10分の9以内の額を支払う。なお、整備に要する費用の残額は、県営住宅等の引渡し後に、選定事業者へ支払う。
- ・ 県営住宅整備事業に要する費用のうち、本事業完了前に引き渡しを要する設計に関する業務（基本設計・実施設計）に係る費用については、当該業務の成果品の提出後に一括で支払う。

イ 入居者移転支援事業に関する収入

県は、入居者移転支援事業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、入居者移転支援事業の完了後、一括して支払う。

ウ 県営住宅管理事業に関する収入

県は、事業契約書に定める管理業務のサービスの対価を、県営住宅等の供用開始から事業期間中に支払う。

エ 地域貢献施設整備事業及び地域貢献施設管理事業に関する収入

独立採算により実施すること。

(7) 事業方式

県営住宅整備等事業は、「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。）」に基づき実施するものとし、選定事業者は、県営住宅等を設計・建設した後、事業期間が終了するまで管理業務を行い、事業終了後、県に県営住宅等の所有権を移転するBOT（Build Operate Transfer）方式とする。

選定事業者は、本事業実施に必要な範囲の県営住宅等に関する土地を無償で利用することができる。

(8) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結の日から令和20年3月31日までとする。

(9) 事業スケジュール（予定）

日 程	内 容
令和3年9月	選定事業者との事業契約締結
令和3年10月～令和4年9月	施設整備業務（設計・建設等）の期間
令和4年9月	本施設への入居開始期限
令和20年3月31日	事業期間の終了

(10) 事業に必要と想定される根拠法令等

本事業を実施するにあたっては、選定事業者はPFI法及び「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（平成12年総理府告示第11号。以下「基本方針」という。）」の他、以下に掲げる関連の各種法令（施行令及び施行規則等も含む。）及び県条例等を遵守するとともに、要項・各種基準については適宜参考とすること。なお、以下に記載のない各種関係法令等についても適宜遵守、参考にすること。

ア 遵守すべき関係法令等

(ア) 法令関係

本業務の実施に当たっては、次の関係法令等（すべての関連施行令・規則等を含む。）を遵守すること。また、下記以外に業務実施に当たり必要となるその他の法令、関係条例等についても遵守すること。

- ・ 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）
- ・ 住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）
- ・ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- ・ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ・ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ・ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- ・ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ・ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ・ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ・ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ・ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ・ 悪臭防止法（昭和 43 年法律第 91 号）
- ・ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- ・ 河川法（昭和 39 年法律第 167 号）
- ・ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ・ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- ・ 浄化槽法（昭和 58 年法律第 43 号）
- ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法：平成 18 年法律第 91 号）
- ・ 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法：平成 12 年法律第 104 号）
- ・ 資源の有効な利用の促進に関する法律（ラージサイクル法：平成 3 年法律第 48 号）
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法：平成 27 年法律第 53 号）
- ・ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
- ・ 労働基準法（昭和 23 年法律第 49 号）
- ・ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 214 号）
- ・ 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- ・ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ・ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- ・ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ・ 地方自治法（昭和 23 年法律第 67 号）
- ・ 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- ・ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）

- ・ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ・ 瀬戸内海環境保全特別措置法（昭和 48 年法律第 110 号）
- ・ 警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- ・ 高圧ガス保安法（昭和 26 年法律第 204 号）
- ・ その他関連法令等

(イ) 条例関係

- ・ 徳島県営住宅の設置及び管理に関する条例（昭和 35 年徳島県条例第 12 号）
- ・ 徳島県営住宅管理規則（昭和 35 年徳島県規則第 10 号）
- ・ 建築基準法施行条例（昭和 47 年徳島県条例第 32 号）
- ・ 徳島県地球温暖化対策推進条例（平成 20 年徳島県条例第 44 号）
- ・ 徳島県生活環境保全条例（平成 17 年徳島県条例第 24 号）
- ・ 徳島県ユニバーサルデザインによるまちづくりの推進に関する条例（平成 19 年徳島県条例第 14 号）
- ・ 徳島県県産材利用促進条例（平成 24 年徳島県条例第 80 号）
- ・ 徳島県個人情報保護条例（平成 14 年徳島県条例第 43 号）
- ・ 徳島県情報公開条例（平成 13 年徳島県条例第 1 号）
- ・ 徳島県安全で安心なまちづくり条例（平成 18 年徳島県条例第 78 号）
- ・ 徳島市建築基準法施行細則（昭和 54 年徳島市規則第 21 号）
- ・ 徳島市中高層建築物等の建築等に関する指導要綱
- ・ その他の関連条例等

イ 適用基準等

(ア) 本業務の実施に当たり参考とする仕様等

- ・ 公共住宅建設工事共通仕様書 令和元年度版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書 令和元年度版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 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 平成 19 年度版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 公共建築工事標準仕様書 平成 31 年度版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築工事監理指針 平成 31 年度版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築保全業務共通仕様書 平成 30 年度版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）

(イ) 県営住宅の積算書作成に当たり参考とする基準等

- ・ 公共住宅建築工事積算基準 令和元年度版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 公共住宅屋外設備工事積算基準 令和元年度版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 公共住宅電気設備工事積算基準 令和元年度版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 公共住宅機械設備工事積算基準 令和元年度版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）

(ウ) その他参考とすべき基準等

- ・ 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（平成 13 年国土交通省告示第 1301 号）
- ・ 防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針（国土交通省住宅局）
- ・ 昇降機の維持及び運行の管理に関する指針（財団法人日本建築設備・昇降機

- センター)
- ・ とくしま木材利用指針(徳島県平成 22 年 12 月)

(11) 事業期間終了時の措置

事業期間終了時には、選定事業者は、本施設を要求水準書及び提案書を満たす状態で本施設を県に引き継ぐものとする。

1-2 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 選定方法

本事業について、業務の質が担保され、かつ県民サービスの向上が図られることを前提とした上で、従来型の手法により実施した場合に比べて、P F I (Private Finance Initiative) の手法により実施することで、財政資金の効率的・効果的活用が図られることが見込まれる場合に限り、本事業をP F I法第6条に基づき特定事業として選定する。

(2) 選定基準・手順

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 選定事業者に移転されるリスクの検討
- ウ P F I 事業として実施することの定性的評価
- エ 上記ア～ウを見込んだV F M (Value for Money) の検討による総合的評価

(3) 選定結果の公表方法

本事業を特定事業と選定した場合は、V F M評価を明らかにした上で、ホームページ等を通じて公表する。

2. 事業者の募集及び選定に関する事項

2-1 事業者選定の方法

本事業は、設計・整備段階から管理・運営段階の各業務を通じて、選定事業者に効率的・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、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定することが必要である。そのため、事業者の選定にあたっては、サービスの対価の額をはじめ、設計能力、整備能力、工事監理能力、管理能力、企画能力、運営能力、資金調達能力等を総合的に評価することとする。

また、事業者の募集及び選定の方法は、競争力の担保及び透明性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札を採用することとする。

2-2 選定の手順及びスケジュールの概要

選定に当たっての手順及びスケジュールの概要は、以下のとおりである。

また、スケジュールは、状況により変更する場合がある。

日 程 (予定)		内 容
令和2年	12月18日(金)	実施方針(案)の公表 実施方針(案)への質問の受付開始
令和3年	1月12日(月)	実施方針(案)の説明会・現場見学会 実施方針(案)への質問の受付終了
	1月29日(金)	実施方針(案)への質問に対する回答の公表
	2月中旬	実施方針の決定 要求水準書(案)の公表 要求水準書(案)への質問の受付開始
	2月下旬	要求水準書(案)の説明会 要求水準書(案)への質問の受付終了
	3月上旬	要求水準書(案)への質問に対する回答の公表
	3月中旬	要求水準書の決定 特定事業の選定 入札公告・入札説明の公表
	6月上旬	提案書の受付開始(数日間を予定)
	7月下旬	落札者の選定
	8月中旬	仮契約締結
	10月	事業契約締結

2-3 応募手続き等

(1) 実施方針(案)に関する質問等

本実施方針(案)に記載されている内容に関して、質疑応答を以下の要領にて行う。

<質問等の提出>

受付期間	令和2年12月18日(金)～令和3年1月12日(火)17時まで
提出方法	質問の内容を簡潔にまとめ、「実施方針に関する質問・意見書」(様式1)に記入の上、E-mailでのファイル添付にて提出のこと
あて先	8-3参照のこと。

<質問等に対する回答の公表>

公表日(予定)	令和3年1月29日(金)
公表方法	質問者の特殊な技術やノウハウ等に関し、質問者の権利、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、徳島県県土整備部住宅課のホームページへの掲載によって行う。なお、質問者の企業名等は公表しないものとする。 ホームページアドレスは8-2を参照のこと。

(2) 実施方針(案)に関する説明会、現場見学会

<実施方針説明会>

民間事業者の参入促進に向け、本事業への参加希望者に対する実施方針に関する説明会を開催し、事業内容、募集及び選定に関する事項等について、県の考え方を説明する。

説明会場では資料を配布しないので、本実施方針を本事業担当ホームページからダウンロードして持参すること。説明会の日時、開催場所及び参加申し込み方法等は次のとおり。

なお、説明会参加者名簿をインターネットにて公表する予定である。

開催日時	令和3年1月12日(火)10:00～
開催場所	徳島県庁 4階 403会議室
申込方法	令和3年1月7日(木)17時までに、「実施方針説明会参加申込書」(様式2)に記入の上、次のいずれかの方法により提出すること。(7日17時必着) なお、説明会への参加は、1社につき2名までとする。(E-mail・郵送・ファクシミリ)
申込先 及び 連絡先	8-3参照のこと。

<現場見学会の開催>

現場見学会を以下の要領にて行う。

なお、現場見学会の日時、開催場所及び参加申込方法等は次のとおりとする。

開催日時	令和3年1月12日(火)13:00～
開催場所	新浜町団地県営住宅
申込方法	令和3年1月7日(木)17時までに、「現場見学会参加申込書」(様式3)に記入の上、次のいずれかの方法により提出すること。(7日17時必着)なお、見学会への参加は、1社につき2名までとする。(E-mail・郵送・ファクシミリ)
申込先	8-3参照のこと。

及び 連絡先	
-----------	--

(3) 実施方針の決定

実施方針（案）の公表後における民間事業者からの意見等を踏まえて、令和3年2月上旬までに実施方針を決定し、その内容を県のホームページ等で公表する。
ホームページアドレスは8-2を参照のこと。

(4) 要求水準書（案）に関する質問等

要求水準書（案）に記載されている内容に関して、質疑応答を以下の要領にて行う。

<質問等の提出>

受付期間	令和3年2月中旬 詳細は後日ホームページにて公表する。
提出方法	質問の内容を簡潔にまとめ、「要求水準書に関する質問・意見書」（様式4）に記入の上、E-mailでのファイル添付にて提出のこと
あて先	8-3参照のこと。

<質問等に対する回答の公表>

公表日(予定)	令和3年3月上旬 詳細は後日ホームページにて公表する。
公表方法	質問者の特殊な技術やノウハウ等に関し、質問者の権利、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、徳島県県土整備部住宅課のホームページへの掲載によって行う。なお、質問者の企業名等は公表しないものとする。 ホームページアドレスは8-2を参照のこと。

(5) 要求水準書（案）に関する説明会

説明会場では資料を配布しないので、要求水準書を本事業担当ホームページからダウンロードして持参すること。説明会の日時、開催場所及び参加申し込み方法等は次のとおり。

なお、説明会参加者名簿をインターネットにて公表する予定である。

開催日時	令和3年2月下旬 詳細は後日ホームページにて公表する。
開催場所	徳島県庁 会議室
申込方法	「要求水準書説明会参加申込書」（様式5）に記入の上、次のいずれかの方法により提出すること。なお、説明会への参加は、1社につき2名までとする。（E-mail・郵送・ファクシミリ） なお、申込締切等は後日ホームページで公表する。
申込先 及び 連絡先	8-3参照のこと。

(6) 要求水準書の決定

要求水準書（案）の公表後における民間事業者からの意見等を踏まえて、令和3年3月中旬までに要求水準書を決定し、その内容を県のホームページ等で公表する。
ホームページアドレスは8-2を参照のこと。

(7) 特定事業の選定

県は、本事業がPFI事業として実施すべき事業か否かを評価し、PFI事業として実施することが適切であると判断した場合には、本事業を特定事業として選定

し、その結果を県のホームページ等で公表する。
ホームページアドレスは8-2を参照のこと。

(8) 入札公告

実施方針及び要求水準書に応じて、入札説明書等（入札説明書、事業者選定基準、様式集、事業契約書（案）等）を公表する。

(9) 入札説明書等に関する質問等

入札説明書等に記載の内容について質疑応答を行うものとする。具体的な日程は、入札説明書にて提示する。

(10) 参加表明、資格審査申請の受付、資格審査結果通知の発送

応募者に参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出を求める。資格審査の結果は、応募者に通知する。なお、参加表明書の提出方法・時期、資格審査に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。

(11) 提案書の受付

資格審査通過者に対し、入札説明書に基づき本事業に関する事業計画の提案内容を記載した提案書の提出を求める。提案書の審査に当たって、県が必要であると判断した場合は、応募者に対して個別にヒアリングを行うこともある。なお、提案書の提出方法・時期、提案に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。

(12) 落札者の選定

県は、本事業における落札者の選定において、公正性及び透明性を確保することを目的として、外部有識者によって構成されるPFI方式による「awaもくよんプロジェクト（徳島県新浜町団地県営住宅の建替等事業）」に係る事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置するものとする。

選定委員会において、提案書の審査を行い、落札者を選定し、応募者に通知する。審査結果は県のホームページ等で公表する。

(13) 契約の締結

県は、落札者に選定されたグループと仮契約を締結する。

仮契約の締結後、当該グループを事業者として選定することについては徳島県議会の議決を得た上で、改めて正式な事業契約を締結する。

2-4 応募者の参加資格

(1) 応募者の構成

応募者の構成については、以下のとおりとする。

ア 応募者は、複数の企業等により構成されるグループとし、構成員の中から代表企業を定める。

イ 応募者においては、「設計企業」、「建設企業」、「機械設備工事企業」、「電気設備工事企業」、「工事監理企業」、「入居者移転支援企業」、「県営住宅管理企業」又は「地域貢献施設管理企業」のすべての担当に構成員又は協力企業を割り当てなければならない。

ウ イに掲げる一の業務を複数の企業等が行うことは差し支えない。

エ イに掲げる複数の業務を一の企業等が行うことは差し支えない。ただし、建設業務実施企業と工事監理企業が兼務することは認めない。

- オ 提案書の受付後、応募者の構成員の変更は原則として認めない。ただし、県が承認した場合は、この限りではない。
- カ 1 応募者の構成員は、他の応募者の構成員又は協力企業にはなれない。
- キ 協力企業は、他の応募者の協力企業となることができる。

(2) 応募者の参加資格要件

ア 参加資格要件

応募者の構成員及び協力企業は、以下の参加資格要件を満たすこと。

- (ア) 県内事業者（徳島県内に本店又は本社を有する企業）であること。
- (イ) 本事業を円滑に遂行でき、安定的かつ健全な財務能力を有していること。
- (ウ) 地方自治法施行令（昭和 23 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。
- (エ) 徳島県建設工事入札参加資格停止措置要綱（平成 14 年 4 月 18 日建設第 73 号）等の規定による指名停止措置の期間中でない者であること。
- (オ) P F I 法第 9 条に示される欠格事由に該当しないものであること。
- (カ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更正手続開始の申立てをなし又は申立てがなされている者でないこと（更生計画認可の決定がなされた場合を除く。）。
- (キ) 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をなし又は申立てがなされている者でないこと（再生計画認可の決定がなされた場合を除く。）。
- (ク) 会社法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項（会社法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律第 107 条の規定によりなお従前の例によることとされる場合を含む。）の規定による会社の整理の開始を命ぜられている者でないこと。
- (ケ) 清算中の株式会社である事業者について、商法に基づく特別清算開始命令がなされた者でないこと。
- (コ) 手形交換所による取引停止処分を受けている者でないこと。
- (サ) 徳島県発注建設工事等からの暴力団排除措置要綱による指名除外措置を受けている者でないこと。
- (シ) 建設業法第 28 条第 3 項又は第 5 項の規定による営業停止命令を受けている者でないこと。
- (ス) 宅地建物取引業法第 65 条第 2 項又は第 4 項の規定による業務の停止命令を受けている者でないこと。
- (セ) 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でないこと。
- (ソ) 本事業の導入可能性調査業務、アドバイザー業務若しくは設計業務を受託した者、又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がない者であること。なお、本事業における導入可能性調査業務、アドバイザー業務又は設計業務を委託した者は以下のとおりである。
- ・ 導入可能性調査業務を委託した者
株式会社 地域経済研究所、株式会社 環境防災
 - ・ アドバイザー業務を委託した者
株式会社 地域経済研究所、株式会社 ピーピーアイ計画・設計研究所、株式会社 環境防災
 - ・ 設計業務を委託したもの（※）
有限会社内野設計、島津臣志建築設計事務所、株式会社カワグチテイ建築計

画

(注)「資本面において関連がある者」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がある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねる者をいう。(以下同様とする。)

※ 選定事業者は、事業契約締結後、当該企業に対して業務委託を行うことは可能とする。

(g)最近1年間において、法人税、法人事業税、法人県民税、消費税及び地方消費税を滞納した者でないこと。

(f)選定委員の所属する企業及びその企業と資本面もしくは人事面において関係がない者であること。

イ 各業務に応じた追加の参加資格要件

応募者の構成員及び協力企業のうち、以下の(ア)から(ク)までのいずれかに該当する企業は、それぞれ(ア)から(ク)までに掲げる追加の参加資格要件を満たすこと。

(ア)設計企業

a 建築士法第23条第1項及び第3項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っている者であること。

b 最新の徳島県建設工事一般競争入札参加資格業者名簿(県内測量・建設コンサルタント等業務)において希望業務内容が「建築一般」で掲載されている者であること。

(イ)建設企業

a 建設業法第3条第1項第2号の規定に基づく、特定建設業の許可を受けていること。

b 最新の徳島県建設工事一般競争入札参加資格業者名簿(県内建設業者)において建設工事の種類が「建築一式工事」で掲載されている者であること。

c 一棟の延床面積1,000㎡以上で、かつ、階数が3以上(主要用途が工場、倉庫、その他これらに類するものを除く)の木造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造の建築(建築基準法第2条第13項による建築をいう。)の元請けとして、平成17年度以降に完成し、引渡が完了した工事に係る施工実績を有すること。ただし、特定建設工事共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が20%以上の場合に限る。なお、複数企業で行う場合は、建築工事を担う主たる者1人以上が当該要件を満たしていること。

d 最新の徳島県建設工事一般競争入札参加資格業者名簿(県内建設業者)において「建築一式工事」の等級が「特A級」で掲載されている者であること。なお、複数企業で行う場合は、全てのものが当該要件を満たしていること。

(ウ)機械設備工事企業

a 最新の徳島県建設工事一般競争入札参加資格業者名簿(建設業者)において建設工事の種類が「管工事」で掲載されている者であること。

b 一棟の延床面積600㎡以上の建築(建築基準法第2条第13項による建築をいう。)の機械設備工事の元請けとして、平成17年度以降に完成し、引渡が完了した工事に係る施工実績を有すること。ただし、特定建設工事共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が20%以上の場合に限る。なお、複数企業で行う場合は、機械設備工事を担う主たる者1人以上が当該要件を満たしていること。

c 最新の徳島県建設工事一般競争入札参加資格業者名簿（県内建設業者）において「管工事」の等級が「A級」で登載されている者であること。なお、複数企業で行う場合は、全てのものが当該要件を満たしていること。

(e) 電気設備工事企業

a 最新の徳島県建設工事一般競争入札参加資格業者名簿（建設業者）において建設工事の種類が「電気工事」で登載されている者であること。

b 一棟の延床面積 600 m²以上の建築（建築基準法第 2 条第 13 項による建築をいう。）の電気設備工事の元請けとして、平成 17 年度以降に完成し、引渡が完了した工事に係る施工実績を有すること。ただし、特定建設工事共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が 20%以上の場合に限る。なお、複数企業で行う場合は、電気設備工事を担う主たる者 1 人以上が当該要件を満たしていること。

c 最新の徳島県建設工事一般競争入札参加資格業者名簿（県内建設業者）において「電気工事」の等級が「A級」で登載されている者であること。なお、複数企業で行う場合は、全てのものが当該要件を満たしていること。

(f) 工事監理企業

a 建築士法第 23 条第 1 項及び第 3 項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っている者であること。

b 最新の徳島県建設工事一般競争入札参加資格業者名簿（県内測量・建設コンサルタント等業務）において希望業務内容が「建築一般」で登載されている者であること。

(g) 入居者移転支援企業

a 宅地建物取引業の登録を有すること。

(h) 県営住宅管理企業

a 100 戸以上の耐火構造又は準耐火構造の共同住宅の管理業務の実績を有すること。

b 3 年以上賃貸住宅の管理を行っていること。

(i) 地域貢献施設管理企業

a 提案する地域貢献施設に類する用途の施設について、管理運営等を行った実績があること。

2-5 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

ア 審査は、選定委員会にて行うものとし、選定委員会は以下のメンバーで構成する。なお、選定委員会で定める事業者選定基準は、入札説明書と併せて公表する。

委員	小川 宏樹	(徳島大学大学院 教授)
委員	坂本 功	(東京大学 名誉教授)
委員	乾 久美子	(横浜国立大学大学院 Y-G S A 教授)
委員	榊田 洋子	(有限会社桃李舎一級建築士事務所 代表取締役)
委員	真田 純子	(東京工業大学 准教授)
委員	坂口 敏司	(公益社団法人徳島県建築士会 会長)
委員	後藤田 芳志	(後藤田法律事務所 代表弁護士)

委員 鍋島 仁美 (徳島県社会福祉協議会)
委員 伊庭 雅俊 (つるぎ木材加工共同組合 代表理事)

イ 選定委員会においては、入札価格及び整備計画、管理計画、資金計画その他事業実施に必要な事項に関して、総合的に提案書の審査を行い、落札者を選定する。
ウ 選定委員会において落札者を選定するまでの間に、応募者の構成企業が参加資格要件を欠く状態となったことが判明した時点で、当該応募者を失格とする。

(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 資格審査

応募者の備えるべき参加資格要件について徳島県が審査する。

イ 提案審査

入札説明書と併せて公表する事業者選定基準に基づき、入札価格並びに施設整備計画、管理計画、運営計画、資金計画等を選定委員会が総合的に審査する。

(3) 落札者の決定

県は、選定委員会における優秀提案の選定結果をもとに、落札者を決定する。

ただし、落札者の構成企業が事業契約締結前に地方自治法施行令第167条の4もしくは第167条の11の規定に基づく入札参加資格の制限、又は、徳島県建設工事入札参加資格停止措置要綱等に基づく指名停止を受けた場合には、県は落札者と事業契約を締結しないことができる。

2-6 審査結果及び評価の公表方法

審査の結果は、徳島県県土整備部住宅課ホームページ等を通じて公表する。

2-7 提出書類の取扱い

(1) 著作権

応募図書の著作権は、応募者に帰属する。

ただし、本事業において、公表及びその他県が必要と認める時には、県は落札者の確認を得た上で、落札者の提出書の全部または一部を無償で使用できるものとする。

また、契約に至らなかった応募者の提案については、本事業の客観的評価の公表以外に使用しない。なお、本提案書は返却しない。

(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工事材料、施工方法、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応募者が負う。

3. 事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

3-1 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担

(1) 責任分担の考え方

本事業における責任分担の考え方は、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、選定事業者が担当する業務については、選定事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として選定事業者が負うものとする。ただし、県が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、県が責任を負うものとする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

県と選定事業者の責任分担は、原則として添付資料1 リスク分担表（案）によることとし、意見招請の結果を踏まえ、必要な事項については入札説明書の公表時にあわせて公表する事業契約書（案）において明らかにする。

3-2 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については、後日公表予定の要求水準書（案）に提示する。

3-3 選定事業者の責任の履行に関する事項

選定事業者は、入札説明書と併せて公表する契約書（案）に基づき作成された契約書に従い、誠意をもって責任を履行する。

なお、事業契約締結に当たっては、契約の履行を確保するため、契約保証金等の方法による事業契約の保証を行うことを想定している。

3-4 設計意図の施工への反映に関する事項

(1) 設計意図の把握

選定事業者は、awaもくよんプロジェクトの実施においては高度な設計技術を要することを踏まえて、県営住宅の建設に当たっては、設計図書における設計者の意図を適切に把握するよう努めることとする。

(2) 設計意図伝達業務に係る契約の締結

選定事業者は、上記（1）の趣旨に鑑み、県が設計業務を委託した者である「内野・島津・カワグチテイ設計共同体」との間で設計意図伝達業務に係る契約を締結すること。

(3) 追加の設計図書の提出

選定事業者は、設計図書において、適切な施工を実施する上で必要な事項が記載されていないと判断した場合は、県の同意を得た上で、「内野・島津・カワグチテイ設計共同体」に対して追加の設計の提出を求めることができる。

3-5 県による事業の実施状況の監視

(1) モニタリングの実施

県は、選定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か否かを確認すべく、事業の実施状況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

ア 基本設計・実施設計等

県は、選定事業者によって行われた設計変更が県の要求した性能に適合するものであるか否かについて確認を行う。

イ 工事施工時

選定事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行い、定期的に県から工事施工、工事監理の状況の確認を受ける。また、県が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の確認を行う。

ウ 工事施工完了時

選定事業者は、施工記録を用意して、現場での県の確認を受ける。

エ 施設供用開始後（管理段階）

県は、管理段階において、定期的に業務の実施状況を確認する。

(3) モニタリングの方法

モニタリングの具体的な方法については、入札説明書において公表する。

(4) モニタリングの費用の負担

モニタリングに係る費用は、県の負担とする。

(5) モニタリングの結果等

モニタリングの結果、契約書で定められた要求水準が維持されていない場合は、支払いの延期や支払減額、改善勧告、契約解除等の対象となる。

4. 立地並びに規模及び配置に関する事項

4-1 施設の立地条件

項目	新浜町団地				津田乾開団地
	新2号棟敷地	旧10号棟敷地	旧11号棟敷地	旧12号棟敷地	
所在地	徳島市新浜町 1丁目	徳島市新浜町 1丁目489番 16	徳島市新浜町 1丁目489番 44	徳島市新浜町 1丁目489番 43	徳島市浜之町 1丁目166番1
敷地面積	約4,000㎡	約994㎡	約1,450㎡	約1,063㎡	約7,230㎡
用途地域	第二種中高層 住居専用地域	第二種中高層 住居専用地域	第一種 住居地域	第一種 住居地域	第一種 住居地域
指定建ぺい率	60%	60%	60%	60%	60%
指定容積率	200%	200%	200%	200%	200%
日影規制(4 m平面)	4時間 ・2.5時間	4時間 ・2.5時間	5時間 ・3.0時間	5時間 ・3.0時間	5時間 ・3.0時間
それぞれの敷 地に設ける施 設	県営住宅 (新2号棟)	地域貢献施設			
事業 主 体	県営住宅 の設計	内野・島津・ カワグチテイ 設計共同体 (県と契約済)			
	県営住宅 の施工・ 工事監理	本事業の落札 者			
	地域貢献 施設の設 計・施 行・工事 監理	本事業の落札 者			

※その他の立地条件等は、後日公表予定の要求水準書(案)を参照すること。

4-2 施設の概要等

(1) 県営住宅

ア 整備対象

- (ア) 県営住宅 27戸
- (イ) 集会所
- (ウ) 敷地進入路・車路
- (エ) 歩行者用通路
- (オ) 駐車場
- (カ) 自転車置場
- (キ) ゴミ置場
- (ク) 植栽
- (ケ) 雨水排水設備
- (コ) 外灯
- (サ) その他、県営住宅に必要と思われる施設

イ 管理対象

- (ア) 新2号棟 27戸

- (イ) 1号棟 46戸 (平成17年から管理開始済)
- (ウ) 5号棟 30戸 (平成20年から管理開始済)
- (エ) 6号棟 40戸 (平成22年から管理開始済)

(2) 地域貢献施設

地域貢献施設については、入札参加グループが独立採算により実施すること。

ア 整備対象

地域貢献施設を新規又は既存住宅を改修し整備すること。

- (ア) 地域の集会所等 (団地集会所との併設可)
- (イ) 様々なサービスを提供する施設との併用住宅
- (ウ) 子育て世帯向け住宅
- (エ) 地域住民の生活、健康、福祉、利便等の向上を図るための施設
- (オ) 上記(ア)から(エ)以外の地域貢献施設

イ 管理対象

上記「(2) ア整備対象」施設全て

4-3 施設の配置等

施設の配置等については、後日公表予定の要求水準書(案)と併せて示す。

5. 事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、県と選定事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約書に規定する具体的措置に従う。

また、事業契約に関する紛争については、徳島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の措置に関する事項

事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとることとする。

6-1 選定事業者が契約不履行の懸念が生じた場合

県は事業契約書の定めに従い選定事業者に改善勧告を行い、改善策の提出・実施を求めることができる。なお、その他の対応方法については、事業契約書にて規定する。

6-2 その他の事由により事業の継続が困難となった場合

事業契約書に定める事由ごとに、責任の所在による改善等の対応方法に従う。

7. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項

7-1 法制上及び税制上の措置に関する事項

現時点では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していない。

7-2 財政上及び金融上の支援に関する事項

現時点では、本事業に関する財政上及び金融上の支援等は想定していない。

7-3 その他の支援に関する事項

その他の支援については、以下のとおりとする。

ア 本事業実施に必要な許認可等に関し、県は必要に応じて協力を行う。

イ その他の支援が適用される可能性がある場合には、選定事業者と県とで協議を行う。

8. その他特定事業の実施に関し必要な事項

8-1 議会の議決

県は、債務負担行為の設定、事業契約の締結及び指定管理者の指定に関する議案について、あらかじめ議会の議決を経る。

8-2 情報提供

情報提供は、適宜、徳島県県土整備部住宅課ホームページ等を通じて行う。

ホームページアドレス：<https://www.pref.tokushima.lg.jp>

8-3 本事業に関する連絡窓口

住所：〒770-8570 徳島県徳島市万代町1丁目1番地

連絡先：徳島県 県土整備部 住宅課

電話：088-621-2591（直通）

ファクシミリ：088-621-2871

E-mail：juutakuka@pref.tokushima.lg.jp

8-4 入札に伴う費用負担

応募者の入札にかかる費用については、すべて応募者の負担とする。

添付資料 1

リスク分担表 (案)

1. 県営住宅建替え業務

段階	リスクの種類		No	リスクの内容	負担者		
					県	事業者	
共通	入札リスク	入札手続リスク	1	入札説明書等の記載内容の誤り・変更・入札手続きの誤り	○		
		契約リスク	2	契約締結に関する議会承認が得られない場合	△※1	○	
			3	事業者（落札者）の事由による契約締結の遅延・中止		○	
	入札参加リスク		4	入札参加費用の負担に関するもの		○	
	制度関連リスク	法令改正リスク	5	事業に係る根拠法令の改正、新たな規制立法の成立等	○		
			6	事業のみならず、広く一般的に適用される法令の変更や新規立法		○	
		税制変更リスク	7	消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	○		
			8	法人の利益に関する税制の新設・変更に関するもの		○	
			9	建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの（県営住宅の所有権の移転前）		○	
			10	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	○		
			11	上記以外の法人税の新設・変更に関するもの		○	
		許認可リスク	12	県が取得すべき許認可の遅延	○		
			13	工事や管理業務の実施に関して事業者が取得すべき許認可の遅延		○	
		政策変更リスク	14	県の予算に関する議会承認が得られない場合	○		
			15	政策変更による事業の変更・中断・中止	○		
		社会リスク	住民対応リスク	16	本件施設の設置に対する住民対応に関して入札説明書等に記載されている範囲のもの	○	
				17	No16 以外の住民対応に関するもの		○
			第三者賠償リスク	18	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、地下水の断水、水質汚染、臭気、電波障害、有害物質の排出等）に関する対応		○
				19	県側の要因による事故で第三者に損害を与えた場合	○	
	20			事業者が行う業務に起因する事故、事業者の管理業務の不備に起因する事故等により第三者に与えた損害		○	
	特許権等の使用		21	本件施設整備の施工に伴い避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断水、水質汚染、臭気、電波障害、有害物質の排出等により第三者に与えた場合（所定の基準の範囲内に収まっている場合を含む。）		○	
		22	特許権等第三者の権利の使用に関するもの		○		
	経済リスク	資金調達リスク	23	事業の実施に必要な資金の確保		○	
		物価変動リスク	24	県営住宅整備業務に支払われる対価の物価変動		○	
			25	県営住宅管理業務に支払われる対価の物価変動	○	○	
		金利変動リスク	26	県営住宅整備業務に支払われる対価の金利変動	○		
	27		県営住宅管理業務に支払われる対価の金利変動	○	○		
	不可抗力リスク		28	計画段階で想定していない（想定以上の）暴風、豪雨、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷等の自然災害及び戦争、騒乱、暴動その他の人為的な事象による施設の損害、県営住宅管理事業の変更、中止	○	○	
	債務不履行リスク	県の責めによるもの	29	県の債務不履行による中断・中止	○		
		事業者の責めによるもの	30	事業者の債務不履行による中断・中止		○	
	談合等リスク		31	落札者による談合等があった場合		○	

段階	リスクの種類		No	リスクの内容	負担者	
					県	事業者
設計・建設段階	測量・設計リスク	測量調査リスク	32	県が実施した測量・地質調査、文化財調査等に不備があった場合	○	
			33	事業者が実施した測量・地質調査、文化財調査等に不備があった場合		○
		設計リスク	34	県の施設設計要求内容、設計と条件の内容に不備があった場合	○	
			35	事業者が実施した基本設計、実施設計等に不備があった場合		○
		計画変更リスク	36	県の要望による設計変更、計画変更ないし環境アセスメント等による計画変更を行う場合	○	
			37	事業者の要望による設計変更、計画変更を行う場合		○
	用地リスク	用地リスク	38	事業用地の確保に関するもの	○	
			39	県の提供する用地以外に確保する資材置場等に関するもの		○
		用地の瑕疵リスク	40	県が事前に把握し、公表した文化財調査又は地中障害に関する資料等により、予見できることに関するもの		○
			41	上記資料により、予見できない文化財、地中障害等に関するもの	○	
	工事リスク	工事費増加リスク	42	県の指示及び県の責めに帰すべき事由による設計変更などにより、当初予定の工事費をオーバーしてしまう場合	○	
			43	事業者の責めに帰すべき事由により、当初予定の工事費をオーバーしてしまう場合		○
		工期延長リスク	44	県の指示及び県の責めに帰すべき事由による設計変更などにより契約期日までに施設整備が完了しない場合	○	
			45	事業者の責めに帰すべき事由により、契約期日までに施設整備が完了しない場合		○
		工事の中止リスク	46	県の指示による工事の中止	○	
			47	事業者の責めに帰すべき事由による工事の中止		○
	工事監理リスク		48	工事監理の不備により、工事内容、工期等に不具合が発生する場合		○
	第三者の使用に伴うリスク		49	請負人の使用に関するもの		○
	建材資材リスク		50	シックハウス等建築資材等に起因する病気の発生に関するもの		○
	要求性能未達リスク		51	施設完成後、県の検査で要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合		○
	支払遅延・不能リスク		52	県営住宅整備業務に支払われる対価の支払の遅延・不能に関するもの	○	
	技術進歩リスク		53	設計・建設段階における技術進歩に伴い、県の事由による設計・設備内容の変更が必要となる場合	○	
	瑕疵担保リスク		54	瑕疵担保期間中に発見された施設の隠れた瑕疵の担保責任		○
	施設損傷リスク		55	引渡し前に工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害		○
	管理段階	業務開始遅延リスク	56	県の責めに帰すべき事由による管理業務の開始遅延に関するもの	○	
			57	事業者の責めに帰すべき事由による管理業務の開始遅延に関するもの		○
		要求性能未達リスク	58	事業者の行う管理業務の内容が契約書に定める水準に達しない場合		○
管理費増大リスク		59	県側の指示以外の要因により管理費が増大する場合（除く物価・金利変動）		○	
		60	入居者の事由による管理費の増大に関するもの（入居者の通常の使用によるものを除く）	○		

段階	リスクの種類		No	リスクの内容	負担者	
					県	事業者
設計・建設段階	管理リスク	施設損傷リスク	61	対象施設の劣化に対して事業者が適切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		○
			62	事故・火災による施設の損傷（県の責めによるもの）	○	
			63	事故・火災による施設の損傷（事業者の責めによるもの）		○
			64	事故・火災による施設の損傷（第三者の責めによるもの）	○	
	技術進歩リスク	65	技術進歩により管理業務の内容が変更される場合	○	○	
移管段階	施設の性能リスク		66	事業期間終了時における要求性能の保持		○
	移管手続リスク		67	事業期間の終了に伴う、業務の移管に係る諸費用の発生、事業会社の清算に伴う評価損益の発生など		○

2. 地域貢献施設整備・管理事業

段階	リスクの種類		No	リスクの内容	負担者	
					県	事業者
地域貢献施設整備・管理事業	入札リスク	入札手続リスク	68	入札説明書等の記載内容の誤り・変更・入札手続きの誤り	○	
			69	契約締結に関する議会承認が得られない場合	○	○
		契約リスク	70	地域貢献施設整備・管理事業実施企業の事由による契約締結の遅延・中止		○
	入札参加リスク		71	入札参加費用の負担に関するもの		○
	制度関連リスク	法令改正リスク	72	地域貢献施設整備・管理事業に係る根拠法令の改正、新たな規制立法の成立等		○
		許認可リスク	73	地域貢献施設整備・管理事業の実施に関して地域貢献施設整備・管理事業実施企業が取得すべき許認可の遅延		○
		政策変更リスク	74	政策変更による地域貢献施設整備・管理事業の変更・中断・中止	○	
	社会リスク	住民対応リスク	75	地域貢献施設整備事業の実施に対する住民対応に関するもの		○
		環境問題リスク	76	地域貢献施設整備実施企業が行う業務に起因する環境問題（騒音、振動、地盤沈下、地下水の断水、水質汚染、臭気、電波障害、有害物質の排出等）に関する対応		○
		第三者賠償リスク	77	地域貢献施設整備実施企業が行う業務に起因する事故等により第三者に与えた損害		○
	78		地域貢献施設整備事業に供される建物等の施設の施工に伴い避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断水、水質汚染、臭気、電波障害、有害物質の排出等により第三者に与えた場合（所定の基準の範囲内に収まっている場合を含む。）		○	
	経済リスク	資金調達リスク	79	地域貢献施設整備・管理事業の実施に必要な資金の確保		○
	不可抗力リスク		80	計画段階で想定していない（想定以上の）暴風、豪雨、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷などの自然災害及び戦争、騒乱、暴動その他の人為的な事象による施設の損害、地域貢献施設整備・管理事業の変更、中止		○
	債務不履行リスク		81	地域貢献施設整備・管理事業実施企業の債務不履行による事業の中断・中止		○
	測量調査リスク		82	県が実施した測量・地質調査、文化財調査等に不備があった場合	○	
83			事業者が実施した測量・地質調査、文化財調査等に不備があった場合		○	
用地の瑕疵リスク		84	県が事前に把握し、公表した文化財調査又は地中障害に関する資料等により、予見できることに関するもの		○	
		85	上記資料により、予見できない文化財、地中障害等に関するもの	○		

段階	リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
				県	事業者
地域貢献整備・管理事業	賃借料変動リスク	86	地域貢献施設整備・管理事業用地の賃借料の変動に関するもの	○	○
	支払遅延・不能リスク	87	地域貢献施設整備・管理事業実施企業による地域貢献施設整備・管理事業用地の賃借料の支払遅延・不能に関するもの		○
	代替事業者確保リスク	88	地域貢献施設整備・管理事業実施企業が撤退、破綻した場合の代替事業者の確保に関するもの		○
	移管手続リスク	89	借地期間の終了に伴う地域貢献施設整備・管理事業用地の原状回復等及びこれらに要する諸費用の発生に関するもの		○

注) ○：主分担 △：従分担

※1：本事業スキーム自体が原因で議決が得られない場合は、県がリスクを負担する。