

県営上安住宅（仮称）整備事業

実施方針

平成14年3月

広島県都市局

県営上安住宅（仮称）整備事業実施方針

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 | 特定事業の選定方法等に関する事項..... | 4 |
| 第 2 | 民間事業者の募集及び選定に関する事項..... | 5 |
| 1 | 事業者選定の方法..... | 5 |
| 2 | 事業者選定スケジュール（予定）..... | 5 |
| 3 | 応募者の構成要件..... | 5 |
| 4 | 資格要件..... | 5 |
| 5 | 構成員の制限..... | 6 |
| 6 | 提案審査に関する事項..... | 6 |
| 第 3 | 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項..... | 8 |
| 1 | 基本的な考え方..... | 8 |
| 2 | 責任分担の概要..... | 8 |
| 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..... | 9 |
| 1 | 施設の立地条件..... | 9 |
| 2 | 公共施設（県営住宅）の概要..... | 9 |
| 第 5 | 事業計画又は協定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..... | 10 |
| 第 6 | 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項..... | 10 |
| 1 | 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置..... | 10 |
| 2 | 事業の継続が困難となった場合の措置..... | 10 |
| 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に関する事項..... | 11 |
| 1 | 法制上及び税制上の措置..... | 11 |
| 2 | 財政上及び金融上の支援..... | 11 |
| 3 | その他の事項..... | 11 |
| 第 8 | その他特定事業の実施に関し必要な事項..... | 12 |
| 1 | 応募提案に伴う費用負担..... | 12 |
| 2 | 実施方針に関する説明会の開催等..... | 12 |

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) 事業の名称

県営上安住宅(仮称)整備事業

(2) 公共施設の種類

公営住宅(県営住宅)

(3) 公共施設の管理者の名称

広島県知事 藤田 雄山

(4) 事業目的

広島市安佐南区上安二丁目他の県有地(以下「上安地区」という。)において、県営住宅を核とした住宅市街地の整備を行う。全体の計画及びその実施については、民間の優れた企画力・技術力等を活用する。また、その中で県営住宅については、民間施設との一体整備を行うことにより、効率的な整備及び管理を目指した住宅の供給を行う。

(5) 事業内容

上安地区(詳細は第4を参照)において、県営住宅を核として、県営住宅以外の用地(以下「開発用地」という。なお、県営住宅と民間施設が1棟の建物となった場合の敷地利用権を含む。)における民間施設との一体的な施設整備を行う。

整備の対象となる施設は次のとおりである。

県営住宅

宅地造成工事

開発用地における民間施設

なお、事業者が実施する範囲は、上記の施設の整備に加え、次を含むものとする。(詳細は、募集要項に基づく)

県営住宅の設計・施工、県への譲渡

県営住宅の維持管理等

開発用地の活用

(6) 事業手法

事業者は、宅地造成設計に基づき、宅地造成工事を実施する。なお、事業者は、県が募集要項に基づき提示する宅地造成設計の変更が必要な場合、提案に基づき、宅地造成設計を変更する。

事業者は、県営住宅の設計及び施工を行う。

県営住宅については、完成後、県が事業者から買い取る。また、事業者は県営住宅を譲渡後、県との協議に基づき一定期間県営住宅の維持管理等を行う。

事業者は、宅地造成工事終了後、開発用地の取得又は借入を行い、開発用地の活用を行う。開発用地の提案には、県からの譲渡若しくは定期借地又は民間施設と県営住宅とが1棟の建物として整備される場合を含めてもよいものとする。

事業者は、開発用地を借地した場合については、借地(事業用借地権又は定期借地権)契約に基づき、借地期間終了後土地を更地返還する。

(7) 事業者の業務範囲

宅地造成設計の変更

事業者は、県が提示する宅地造成設計の変更が必要な場合、提案に基づき、事業者の責任及び費用で宅地造成設計の変更を行う。なお、宅地造成協議が必要な場合、市との協議主体は県とするが、事業者の責任及び費用で市と宅地造成協議を行う。

土地の権利の取得

事業者は、開発用地の活用のために、提案に基づき、県から土地を買い取るか、又は土地を賃借する。また、県は、事業者が県営住宅の整備に必要な部分の土地の使用を認めるものとする。

県営住宅等の整備、維持管理等

ア 宅地造成工事

事業者は、で変更した宅造設計又は県が提示する宅地造成設計に基づき、本地区全体の宅地造成工事を実施する。

イ 県営住宅の設計及び施工、県への譲渡

事業者は、県営住宅整備に当たって必要となる設計図書を作成し、県営住宅の施工を行う。設計及び施工に当たって必要となる敷地測量及び土質調査等の各種調査、電気、電話、ガス、上下水道等に関する協議、近隣住民への説明、各種許認可の取得等も行う。

なお、事業者は、設計図書等の作成及び施工に当たっては、各々の段階において県と協議を行い、各段階において県の承諾又は検査を受けるものとする。

県営住宅の完成後、事業者は、県に、県営住宅を譲渡する。

リ 県営住宅の維持管理等

事業者は、県営住宅の完成後、県に引き渡した日から20年間、県との協議に基づき、維持管理業務等を行う。ただし、維持管理等の開始後5年経過時点で業務遂行状況を確認の上、その後の委託の有無を県において決定する。

開発用地の活用

事業者は、提案に基づき、開発用地を活用する。開発用地活用に当たって必要となる敷地測量及び土質調査等の各種調査、電気、電話、ガス、上下水道等に関する協議、近隣住民への説明、各種許認可の取得等も行う。なお、県営住宅と合築して民間施設を整備する場合も、必要なすべての業務を行う。

(8) 事業スケジュール(予定)

| | |
|---------|-------------|
| 平成15年2月 | 優先交渉権者の決定 |
| 平成15年7月 | 基本協定の締結 |
| 平成15年7月 | 宅地造成工事着手 |
| 平成15年7月 | 県営住宅の設計着手 |
| 平成16年1月 | 県営住宅の建築工事着手 |
| 平成17年8月 | 竣工、管理開始 |

2 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 選定方法

県営住宅部分について、PFI手法を活用した場合に、従来型の手法により実施した場合に比べて財政資金の効率的活用が図られることが見込まれる場合に限り、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。

コスト算出による定量的評価

PFI事業として実施することの定性的評価

VFM (Value for Money) の検討による総合的評価

(3) 選定結果及び選定における客観的評価の公表方法

特定事業を選定した場合は、VFM評価を明らかにしたうえ、第8(5)記載のホームページ及び窓口での配布等により公表する。

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者選定の方法

事業者の選定に当たっては「公募型プロポーザル方式」を採用し、最も優れた提案を行った応募者を、事業予定者（優先交渉権者）として決定する。

2 事業者選定スケジュール（予定）

選定は、次のスケジュールを予定している。なお、詳細は募集要項に基づく。

| | |
|------------|--------------|
| 平成14年6月下旬 | 特定事業の選定結果の公表 |
| 平成14年7月下旬 | 募集要項の配布 |
| 平成14年12月上旬 | 提案書の受付 |
| 平成15年2月中旬 | 事業者選定結果の公表 |
| 平成15年7月上旬 | 基本協定締結 |

3 応募者の構成要件

応募者は、県営住宅を整備し、20年間安定してその維持管理等を行うとともに、開発用地の活用ができる企画力、技術力及び経営能力を有する民間企業又は民間企業のグループであること。

応募者の構成

- ア 応募者が、複数の民間企業により構成されるグループとなる場合、代表者を定めること。
- イ 応募者の構成員のいずれかが、他の応募者の構成員として重複参加していないこと。

4 資格要件

応募者の構成員に次の資格要件を満たしている民間企業が含まれていること。

土木工事に関し、次の要件を満たしているもの

- ア 当該工事の業種につき平成13・14年度の広島県建設工事入札参加資格について建設工事指名業者等選定要綱に基づいて指名競争入札参加資格の認定を受けた格付けがA又はBランクに認定されている者のうち建設業法第3条第1項の営業所を広島県内に有すること。
- イ 建設業法（昭和24年法律第100号）第15条の規定により当該工事の業種につき特定建設業の許可を受けていること。
- ウ 当該工事の業種につき当該工事に必要な監理技術者の資格を有する者を専任で配置できること。

Ⅰ 提示内容と同等以上の規模の宅地造成の施工実績があること。

建物の設計に関し、次の要件を満たしているもの

ア 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。

イ 提案内容と同等以上の規模の建物の設計実績があること。

建物の建設に関し、次の要件を満たしているもの

ア 当該工事の業種につき平成13・14年度の広島県工事入札参加資格について、平成12年広島県告示第917号に基づいて、建設工事の一般競争入札参加資格の認定を受け、格付けがAランクである者のうち、当該工事の業種に付き建設業法第3条第1項の営業所を広島県内に有すること。

イ 建設業法(昭和24年法律第100号)第15条規定に基づく当該工事の業種につき特定建設業の許可を受けていること。

ウ 当該工事に必要な監理技術者の資格及び経験を有する者を専任で配置できること。

Ⅱ 提案内容と同等以上の規模の建物の施工実績があること。

ただし、広島県の定める特定建設工事共同企業体取扱要綱第6条から第11条に従い結成した共同企業体として構成員となることを妨げない。

開発用地を利用して提案する民間施設と同等又は類似の施設の運営実績を有する者

5 構成員の制限

応募者の構成員に、次のいずれかに該当する者を含めないこと。

本事業に係る提案の受付開始の日から基本協定締結日までのいずれかの日において、広島県の指名除外を受けている者。

本事業に係る提案の受付開始の日から基本協定締結日までのいずれかの日において、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を受けている者。

会社更生法に基づいて更正手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法に基づいて再生手続開始の申立てがなされている者について、手続開始の決定後、知事が別に定める手続きに基づいて入札参加資格の再認定を受けていない者。

地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者。

本事業に係るアドバイザー業務に関与する者。

6 提案審査に関する事項

(1) 審査体制

提案の審査は、学識経験者等の委員により構成される審査委員会において行う。審査

委員会の構成員については、募集要項に示す。

(2) 審査方法

審査委員会は、事業者により提出された提案資料により審査を行う。

審査は、県営住宅のみならず、本地区全体の利用について、価格以外の要素を含め、提案内容を総合的に審査する。

詳細については、募集要項に示す。

(3) 審査項目

現在、次の審査項目を予定しており、詳細について募集要項において示す。

資格・価格等の適格審査

施設の計画・技術面の評価

事業実施の確実性の評価

定性的事項の総合的な評価

定量的事項の審査

(4) 審査結果の公表

審査結果の概要については、公表する。

(5) 著作権及び応募図書の取り扱いについて

応募図書の著作権は、県に帰属しないが、公表、展示その他の場合で、県がこの事業に関し必要と認めるときには、県はこれを無償で使用できるものとする。

なお、応募図書は返却しない。

第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 基本的な考え方

効率的な整備及び管理を目指した住宅の供給を行うため、県と民間事業者のうち事業遂行上のリスクを最も良く管理することができる者が当該リスクを分担することを基本とする。

2 責任分担の概要

(1) 事業者の責任範囲の概要

事業者が責任を持つ範囲の概要は、次のとおりになる。

開発用地の活用(用地の取得・賃貸に係る資金調達等を含む。)

宅地造成設計の変更

宅地造成工事(県発注の一般の請負工事と原則同等の責任。)

県営住宅の設計及び施工(設計及び施工期間中の資金調達等を含む。)

譲渡後の県営住宅の品質

県営住宅の維持管理等のうち事業者が実施する業務

なお、具体的な責任範囲は募集要項によるものとし、契約で規定する。

(2) 県の支払いの概要

県は次の費用を事業者を支払う。

なお、詳細は、募集要項によるものとし、契約で規定する。

宅地造成工事の請負代金

県営住宅の買取代金

維持管理等の業務委託費

(3) 県による事業の実施状況の監視

県は事業者の実施業務に関して、次の事項に対する監視を行う。

なお、詳細は、募集要項によるものとし、契約で規定する。

宅地造成設計の変更

宅地造成工事

県営住宅の品質

県営住宅の維持管理等のうち事業者が実施する業務

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 施設の立地条件

事業場所：広島市安佐南区上安二丁目，高取北一丁目

敷地面積：39,020 m²

用途地域：第二種中高層住居専用地域、第二種住居地域、第一種住居地域、近隣商業地域

別紙（位置図、配置図）参照

2 公共施設（県営住宅）の概要

公共施設としては、次の県営住宅の建設計画に基づき第1期の県営住宅を整備し、第2期の県営住宅は現時点では整備せず、建設用地を確保する。ただし、次の県営住宅の建設計画は現時点の案であり、募集要項で一部の内容が変更される場合があり得るものとする。なお、詳細及び設計・施工仕様等は、募集要項で公表する。

（1）県営住宅の建設計画

県営住宅の型式、戸数及び住戸面積

| 型式 | 第1期 | 第2期 | 住戸専用面積 |
|------|------|------|----------------------|
| 2DK | 40戸 | 50戸 | 45 m ² 程度 |
| 2LDK | 20戸 | 20戸 | 55 m ² 程度 |
| 3DK | 20戸 | 40戸 | 63 m ² 程度 |
| 3LDK | 20戸 | 20戸 | 68 m ² 程度 |
| 4LDK | 10戸 | 10戸 | 72 m ² 程度 |
| 計 | 110戸 | 140戸 | |

（2）その他付帯施設の建設計画

集会室：100 m²程度1室（第1期にて整備）

駐車場：戸数の70%を平面駐車にて整備

駐輪場：戸数当たり2台分を整備

緑地：上安地区全体で3%以上を確保

第5 事業計画又は協定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

事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合、県と事業者は誠意をもって協議するものとする。また契約に関する訴訟については、広島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の措置に関する事項

1 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、契約で定める事由ごとに、県及び事業者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じる。

2 事業の継続が困難となった場合の措置

1の措置を講じたにもかかわらず、事業の継続が困難となった場合は、当該事業に係る資産の取扱いを含め、契約の規定に従い、事業を終了する。

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に関する事項

1 法制上及び税制上の措置

事業者が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによることとする。

2 財政上及び金融上の支援

事業者が事業を実施するに当たり、財政上及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事業者が受けよう努めるものとする。

3 その他の事項

県が支払う県営住宅の買取代金には、公営住宅の建設等に係る国の補助を予定している。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 応募提案に伴う費用負担

応募者の入札に係る費用については、すべて応募者の負担とする。

2 実施方針に関する説明会の開催等

(1) 説明会の開催

この「実施方針」の内容について、次により説明会を開催する。

日時

平成14年4月8日(月) 15:00～

場所

広島県立総合体育館大会議室 082-228-1111

参加者

本事業に参加を希望する民間企業。ただし、1社につき2名までとする。

出席を希望の方は、実施方針説明会参加申込書(別紙様式参照)をFAXにて、平成14年4月3日(水)までに返送してください。なお、都合により申込みできなかった方の当日の参加も受け付ける。

(2) 意見書、質問書の受付

この「実施方針」に対する意見・質問がある場合には、別紙の様式に記入し、の提出期間内に直接(5)の連絡先へ持参又は電子メール(添付ファイル)により送るものとし、電話での受付は行わない。

1件の意見又は質問に対し、1枚の別紙様式を使用し、使用するワープロはWORD97以降とする。

持参する場合は、記入したその様式の他、内容を記録したフロッピーディスク又はCD-Rを提出する。

提出期間

平成14年4月8日(月)～平成14年4月26日(金)までとする。

持参の場合の提出時間は、9時から17時の間とする。

(3) 意見書、質問書に対する回答等

提出された質問書に対する回答書は、(5)の広島県ホームページで閲覧できる他、(5)の連絡先にて平成14年5月17日～5月24日まで配布する。(土曜日、日曜日及び祝祭日を除く)。配布時間は、9時から17時の間とする。

意見書を寄せられた方には、後日内容確認のため、必要に応じヒアリングを行うこともある。

(4) 資料の配布

この「実施方針」は、広島県のホームページで閲覧できる他、(5)の連絡先にて平成14年3月29日(金)～4月5日(金)まで配布する(土曜日、日曜日及び祝祭日を除く)。配布時間は、9時から17時の間とする。また、平成14年4月8日(月)の説明会の会場においても配布する。

(5) 連絡先

広島県土木建築部都市局 建築総室住宅企画室 住宅企画グループ
広島県広島市中区基町10番52号 北館5階
TEL 082-228-2111(内)4165
電子メールアドレス : tojukikaku@pref.hiroshima.jp
広島県ホームページアドレス : <http://www.pref.hiroshima.jp/>

(実施方針説明会参加申込書)

F A X 送信書

県営上安住宅（仮称）整備事業

実施方針説明会

参加申込書

平成 14 年 4 月 8 日（月）の実施方針説明会に参加します。

| | |
|-------------------|-----------------------------|
| 貴 企 業 名 | |
| 参加者氏名 (1社2名まで) | (申込窓口) 部 署 役職名 御氏名 |
| | 部 署 役職名 御氏名 |
| 電話 / ファクシミリ | (申込窓口) / |

宛先：広島県土木建築部都市局建築総室住宅企画室 住宅企画グループ行

F A X : **082-223-3551**

*会場や資料などの準備のため、平成14年4月3日(水)までにご返送下さい。
(ご都合により申込みできなかった方の当日のご参加も受け付けます。)

(別紙)

平成 14 年 月 日

意見書・質問書

県営上安住宅(仮称)整備事業の実施方針について、次のとおり意見・質問を提出します。

| | | |
|-----------------|-----------------------------------|------|
| 企業名 | | |
| 所在地 | | |
| 部署 | | |
| 担当者氏名 | | |
| 電話番号 | | |
| ファクシミリ番号 | | |
| 意見・質問 項目 | 該当するものを で囲んでください (1) 意見 (2) 質問 | タイトル |
| 「実施方針」 の該当箇所 | (ページの第 の の) | |
| 内容 | | |

注1 意見・質問は、簡潔かつ具体的に記入してください。

注2 意見・質問は、この様式1枚につき1件とします。

注3 意見・質問については、個別にはお答えしません。