

県営上安住宅（仮称）整備事業

募集要項

平成14年7月

広 島 県

県営上安住宅（仮称）整備事業募集要項

目 次

第1 事業内容に関する事項	1
1 事業の名称.....	1
2 事業の目的.....	1
3 事業の内容.....	1
4 事業手法	1
5 事業スケジュール.....	2
第2 応募の手續等	3
1 基本的な考え方	3
2 事業者応募等のスケジュール	3
3 応募の手續.....	4
4 応募者の構成要件.....	8
5 資格要件	10
第3 提案の審査等	13
1 審査体制	13
2 審査方法	13
3 主な審査予定項目.....	13
4 審査結果と優先交渉権者の決定の公表.....	14
第4 事業条件	15
1 事業範囲に関する条件	15
2 費用の負担.....	17
3 開発用地の利用に関する条件	18
4 県営住宅の建設・買取条件	22
5 契約に関する事項.....	24
6 事業実施に係る責任等の分担	25
第5 設計・施工仕様	26
1 事業場所に関する条件	26
2 関係法令等.....	27
3 土地利用計画に関する条件	30
4 施設計画に関する条件	32
第6 維持・管理及び修繕業務に関する仕様.....	37
1 業務実施上の基本的な考え方	37
2 業務内容	37

県営上安住宅（仮称）整備事業 募集要項

第 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 事業の目的

広島市安佐南区上安二丁目外の県有地（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。上安地区全体の整備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。

3 事業の内容

上安地区において、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。ただし、県営住宅と民間施設が1棟の建物となった場合は、敷地利用権を含むものとする。）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。

- （ 1 ） 県営住宅
- （ 2 ） 宅地造成工事
- （ 3 ） 開発用地における民間施設等

なお、事業者が実施する範囲は、上記の施設等の整備に加え、次を含むものとする。

- （ 1 ） 県営住宅の設計・施工・工事監理，広島県（以下「県」という。）への譲渡
- （ 2 ） 県営住宅の維持・管理及び修繕業務
- （ 3 ） 開発用地の活用

4 事業手法

- （ 1 ） 事業者は、県が提示する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、県が提示する宅地造成設計の変更が必要な場合、事業者の提案に基づき、宅地造成設計を変更し、宅地造成工事を実施する。

- （ 2 ） 事業者は、県営住宅の設計・施工・工事監理を行う。
- （ 3 ） 県営住宅については、県が実施する完成検査又は完成確認に合格後、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・管理及び修繕業務を行う。

- (4) 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。また、事業者は、民間施設と県営住宅とを1棟の建物（以下「合築」という。）として整備する提案をしてもよいものとする（この場合は、土地の譲渡はない。）
- (5) 事業者は、開発用地を借地した場合については、借地権（事業用借地権又は定期借地権）設定契約に基づき、借地期間終了後土地を更地返還する。

5 事業スケジュール

事業のスケジュールは、次のとおり。

日 程	内 容
平成15年2月	優先交渉権者の決定（予定）
平成15年7月	基本協定の締結（予定）
平成15年7月	宅地造成工事着手（予定）
平成15年7月	県営住宅の設計着手（予定）
平成16年1月	県営住宅の建築工事着手（予定）
平成17年8月	県営住宅の譲渡

第2 応募の手続等

1 基本的な考え方

- (1) 当該事業を行う事業者を公募する。
- (2) 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、優先交渉権者として決定する。
- (3) 応募者は、民間企業又は民間企業グループであること。

2 事業者応募等のスケジュール

事業者応募等のスケジュールは、次のとおり。

日 程	内 容
平成14年7月29日(月) ～平成14年8月5日(月)	募集要項の公表(配布)
平成14年8月5日(月)	募集要項の説明会
平成14年8月27日(火) ～平成14年8月30日(金)(予定)	追加資料(その1)の公表(配布)
平成14年9月4日(水) ～平成14年9月6日(金)	応募希望表明の受付
平成14年9月4日(水) ～平成14年9月6日(金)	募集要項及び追加資料(以下「募集要項等」)に対する質問(第1回)の受付
平成14年10月1日(火)(予定)	募集要項等への質問(第1回)に対する回答
平成14年10月2日(水) ～平成14年10月4日(金)(予定)	追加資料(その2)の公表(配布)
平成14年10月4日(金)(予定)	追加資料の説明会
平成14年10月7日(月) ～平成14年10月9日(水)	応募希望表明の受付
平成14年10月7日(月) ～平成14年10月9日(水)	募集要項等に対する質問(第2回)の受付
平成14年11月7日(木)(予定)	募集要項等への質問(第2回)に対する回答
平成14年11月8日(金)(予定)	事前審査申請の期限
平成14年11月29日(金)	提案書等の受付
平成15年2月中旬(予定)	優先交渉権者の決定
平成15年7月(予定)	基本協定の締結

配布資料は添付資料1(本要項44頁)を参照

3 応募の手続

(1) 募集要項の公表（配布）

募集要項は、広島県のホームページ（本要項52頁に表示、以下同じ。）において平成14年7月30日（火）から閲覧できる（添付資料1の配布資料一覧参照。）ほか、受付窓口（本要項52頁に表示、以下同じ。）において、平成14年7月29日（月）から平成14年8月5日（月）（土日を除く。以下同じ。）まで配布する。配布時間は、午前9時から午前12時及び午後1時から午後5時までの間とする。

募集要項は、平成14年8月5日（月）の説明会場においても配布する。ただし、1社につき1部とする。

(2) 募集要項の説明会

募集要項の内容について、次の要領により説明会を開催する。当日は、配布済みの募集要項を持参すること。

日時

平成14年8月5日（月） 15時から

場所

広島県税務庁舎3階第304会議室

参加者

本事業に参加を希望する民間企業とし、1社につき3名までとする。

なお、出席者の企業名等は公表しない。

出席を希望する者は、募集要項説明会参加申込書（別紙-1）を、平成14年8月2日（金）午後5時までに受付窓口へ持参、又はFAXにて申し込むこと。
なお、都合により申し込みができなかった者も参加できる。

(3) 応募希望表明の受付

応募希望者は、の受付期間に、応募希望表明書（別紙-2）に所要の事項を記入し、受付窓口へ持参するか、又は郵送（簡易書留）すること。

応募希望表明書を提出していない者からの質問には、回答しない場合がある。

応募希望表明書の提出は、応募のための要件とするものではなく、応募を義務づけるものでもない。

なお、応募希望表明書を提出した企業名等は公表しない。

受付期間

募集要項等に対する質問の受付期間（平成14年9月4日（水）から平成14年9月6日（金））及び（平成14年10月7日（月）から平成14年

10月9日（水）とする。

募集要項等に対する質問（第1回）の受付期間に応募希望表明書を提出した者は、募集要項等に対する質問（第2回）の受付期間には応募希望表明書を提出する必要はない。

持参する場合の受付時間は、午前9時から午前12時及び午後1時から午後5時までの間とする。ただし、郵送の場合は、受付期間の日付の消印があるものを有効とする。

（4）募集要項等への質問及び回答

（質問の受付）

募集要項等に対する質問がある場合は、募集要項等質問書（別紙-3）に所要の事項を記入し、の受付期間内に受付窓口へ持参、又は電子メール（添付ファイル）により送るものとする。電話での受付は行わない。

1件の質問に対し、1枚の用紙を使用し、使用するワープロはマイクロソフト社のWORD97以降のバージョンとする。

持参する場合は、記入した質問書の内容を記録したフロッピーディスクも提出すること。

受付期間

以下の期間とする。

第1回：平成14年9月4日（水）から平成14年9月6日（金）

第2回：平成14年10月7日（月）から平成14年10月9日（水）

持参する場合の受付時間は、午前9時から午前12時及び午後1時から午後5時までの間とする。

電子メールでの受付は、受付期間の初日（平成14年9月4日（水）又は平成14年10月7日（月））の午前9時から最終日（平成14年9月6日（金）又は平成14年10月9日（水））の午後5時までの間に広島県の担当部局メールアドレス（本要項52頁に表示）において受信したものを有効とする。

（質問に対する回答）

受付けた質問に対する回答は、広島県のホームページにおいて、第1回は平成14年10月2日（水）に、第2回は平成14年11月8日（金）に閲覧に供するほか、受付窓口において、第1回は平成14年10月1日（火）に、第2回は平成14年11月7日（木）に配布する。配布時間は、午前9時から午前12時及び午後1時から午後5時までの間とする。回答に当たって、質問を行った企業名等は公表しない。また、意見の表明と解されるものについては、回答しないことがある。

（５）追加資料の公表（配布）

追加資料の公表は、添付資料１の配布資料一覧に基づき行う。

追加資料（その１）は平成１４年８月２８日（水）から、追加資料（その２）は平成１４年１０月３日（木）から広島県のホームページにおいて閲覧に供するほか、受付窓口において、追加資料（その１）は平成１４年８月２７日（火）から平成１４年８月３０日（金）まで、追加資料（その２）は平成１４年１０月２日（水）から平成１４年１０月４日（金）まで配布する。配布時間は、午前９時から午前１２時及び午後１時から午後５時までの間とする。

追加資料（その２）のうち配布が可能な資料は、平成１４年１０月４日（金）の説明会場においても配布する。

（６）追加資料の説明会

追加資料の内容について、次の要領により説明会を開催する。当日は、配布済みの追加資料を持参すること。

日時

平成１４年１０月４日（金） １５時から

場所

広島県税務庁舎３階第３０４会議室

参加者

本事業に参加を希望する民間企業とし、１社につき３名までとする。

なお、出席者の企業名等は公表しない。

出席を希望する者は、追加資料説明会参加申込書（別紙-４）を、平成１４年１０月３日（木）の午後５時までに受付窓口へ持参、又はＦＡＸにて、申し込むこと。

なお、都合により申し込みができなかった者も参加できる。

（７）事前審査申請

応募希望者は、次の から により事前に県の審査を受けることができる。なお、事前審査は必須ではなく、県が要件に適合しないと審査した場合にも提案書等の提出が可能である。ただし、県が事前審査で要件に適合しないと判断した場合、提案書等の審査時には、失格とされることや減免されないことがあるので留意すること。

事前審査項目

以下の要件等の適合について審査を行う。

- ・ 「第２ ５ 資格要件（５）」の開発用地を活用する構成員の要件

- ・ 「第4 3 開発用地の利用に関する条件」(1) 及び(2) アの減免の要件

事前審査申請期限等

事前審査申請期限：平成14年11月8日（金）

受付時間：午前9時から午前12時及び午後1時から午後5時まで

提出方法：受付窓口へ持参すること

審査結果回答期間：県は、申請の受付から、原則3週間以内に申請のあった事業者に対して、審査結果を通知するものとする。

事前審査申請要領

事前審査申請書等の作成要領及び様式は、提案様式集による。なお、応募者は必要な審査について複数回の審査申請をしてもかまわないものとする。

申請内容等に関してヒアリング等を行うことがある。

申請者名及び審査内容、審査結果は公表しない。

(8) 提案書等の受付

応募者は、提案書等を次の受付日時内に受付窓口へ持参すること。提案書等の作成要領及び様式は、提案様式集による。

平成14年11月29日（金）

午前9時から午前12時まで及び午後1時から午後5時までの間とする。

(9) その他

県の配布する資料等

県の配布する配布資料、追加資料及び質問に対する回答は、本要項と一体のものとして扱う。

費用の負担

応募に関し必要な費用は、応募者の負担とする。

提案書等の変更の禁止

応募者が提出した提案書等の内容の変更は認めない。

虚偽の記載をした場合

応募者が提出した提案書等に虚偽の記載がある場合は、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、所要の措置を講じることがある。

使用言語及び単位

本事業に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるところによるものとする。

著作権

応募者が提出した提案書等の著作権は、それぞれの応募者に帰属するが、県は

本応募提案の審査等に必要範囲において公表・展示できるものとするとともに、その他県が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。

提案書等の取扱い

応募者が提出した提案書等は返却しない。

資料等の取扱い

県の配布する資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用してはならない。

応募者の複数提案の禁止

1 応募者，1 提案とする。

4 応募者の構成要件

(1) 応募者は、宅地造成工事を行い、県営住宅を整備し、20年間安定して県営住宅の維持・管理及び修繕業務を行うとともに、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。

(2) 応募者の構成員は、次の要件を満たす者でなければならない。(次の要件を満たせば、1社でもかまわない。)

宅地造成工事を実施する者で、「第2 5 資格要件(1)」を満たす者

県営住宅を設計する者で、「第2 5 資格要件(2)」を満たす者

県営住宅を施工する者で、「第2 5 資格要件(3)」を満たす者

県営住宅の維持・管理及び修繕業務を実施する者で、「第2 5 資格要件(4)」を満たす者

開発用地を取得又は借地する者で、「第2 5 資格要件(5)」を満たす者

県営住宅の建築主となり、かつ県への県営住宅の譲渡主体となる者

(3) 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は、代表企業を定めること。

(4) 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。

(5) 構成員の制限

応募者は、次のいずれかに該当する構成員を含まないこと。

県の指名除外を受けている者。

建設業法(昭和24年法律第100号)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（昭和27年法律第172号）に基づいて更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）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（昭和22年政令第16号）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の受託者（協力業者を含む）又は当該受託者（協力業者を含む）と資本若しくは人事面において、次に掲げるア又はイに該当する者。

なお、本事業に係るアドバイザー業務の受託者とは、財団法人 国土技術研究センター（協力業者：株式会社 日本総合研究所及び三井安田法律事務所）である。

ア 当該受託者の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、又はその出資総額の100分の50を超える出資をしている者。

イ 代表権を有する役員が当該受託者の代表権を有する役員を兼ねている者。

「第3 提案の審査等」において定める審査委員会の委員又は委員と資本若しくは人事面において、次に掲げるア又はイに該当する者。

ア 委員が役員（公益法人の場合にあっては、理事である場合を含む。）又は職員である者。

イ 委員が発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、又はその出資総額の100分の50を超える出資をしている者。

（6）構成員の制限の適用

「（5）構成員の制限」の対象となる期間は、提案書等の受付日である平成14年11月29日（金）から仮基本協定締結の日までとする。

構成員の制限の対象となる期間に、応募者の代表者又は資格要件を満たす構成員として申請した者が構成員の制限に抵触した場合は、当該応募者は失格とする。

構成員の制限の対象となる期間に、応募者の代表者又は資格要件を満たす構成員として申請した者以外の構成員が構成員の制限に抵触した場合も、当該応募者は失格とする。

及び にかかわらず、応募者が、県が指定する期間内に当該制限に抵触した構成員を除外し、かつ除外しても応募に伴う全ての条件が満たされるための手当てを行い、その内容を県が承諾した場合は当該応募者を失格としないものとする。

5 資格要件

応募者を構成する構成員が事業実施にあたって満たすべき資格要件は、次のとおりとする。

（１）宅地造成工事を実施する構成員

土木一式工事について、次に掲げる資格要件をすべて満たしている者。

なお、経常建設共同企業体にあつては、企業体として又はその構成員が次に掲げる資格要件をすべて満たしている者。

当該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に認定されている者。

建設業法(昭和24年法律第100号)第3条第1項の営業所を県内に有する者。

建設業法第15条の規定による特定建設業の許可を受けている者。

次に掲げる要件をすべて満たす監理技術者を当該工事現場に専任で1名以上配置できる者。

ア 土木一式工事について、建設業法第15条第2号イに該当する者（1級土木施工管理技士等）。

イ 監理技術者資格者証の交付を受けている者。

年間平均完成工事高(当該年度の入札参加資格の審査を申請した際に添付した経営事項審査の審査基準日以降のものに限る。)の額が別に定める予定価格以上である者。

（２）県営住宅を設計する構成員

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登録を行っていること。

整備する県営住宅と同規模以上の共同住宅の設計実績があること。

（３）県営住宅を施工する構成員

建築一式工事について、次の資格要件をすべて満たしている者。

なお、特定建設共同企業体として応募するときは、企業体として又はその構成員が、次に掲げる資格要件をすべて満たしている者。

当該年度の広島県建設工事入札参加資格について、平成12年広島県告示第917号(建設工事の一般競争入札又は指名競争入札に参加する者に必要な資格及び資格審査の申請手続等の定め。以下「告示」という。)に基づいて、建設工事の一般競争入札参加資格の格付けがAに認定されている者又は告示に基づいて認定された格付けが、A・A又はA・Bの組合せによる特定建設共同企業体(以下「共同

企業体」という。)

整備する県営住宅と同規模以上の共同住宅の元請施工実績を有する者（共同企業体の構成員としての実績は、出資比率20%以上の場合のものに限る。)

建設業法第3条第1項の営業所を県内に有する者。

建設業法第15条の規定による特定建設業の許可を受けている者（提案書等の受付日において、5年以上の期間、特定建設業の許可を有していること。ただし、当該許可が失効した場合又は当該許可が取り消されたことがある場合は、それ以前の許可期間は通算しない。)

年間平均完成工事高（当該年度の入札参加資格の審査を申請した際に添付した経営事項審査の審査基準日以降のものに限る。）が買取上限価格以上である者。

整備する県営住宅と同規模以上の共同住宅の施工実績がある者。

次に掲げる要件をすべて満たす監理技術者を当該工事の現場に専任で1名以上配置できる者（共同企業体の場合は、代表者に限る。)

ア 建築一式工事について、建設業法第15条第2号イに該当する者（1級建築士等）

イ 監理技術者資格者証の交付を受けている者。

特定建設共同企業体については、次に掲げる資格要件をすべて満たされなければならない。

ア 共同企業体の構成員のうち少なくとも1者は、建設業法第3条第1項の営業所のうち主たる営業所を県内に有する者であること。

イ 施工の方式は、共同企業体の各構成員が一体となって工事を施工する共同施工方式とする。

ウ 共同企業体の代表者は、より大きな施工能力を有する者であること。ただし、格付けの異なる者の間では、上位格付けの者とする。

エ 構成員の出資比率の最小限度は30%以上とし、代表者の出資比率は構成員中最大とすること。

オ 共同企業体を結成した構成員は、他の応募者の構成員（他の応募者の構成員である共同企業体の構成員を含む。）となることはできない。

カ 共同企業体としての年間平均完成工事高（各構成員の年間平均完成工事高の合計をいう。）が買取上限価格以上である者

キ 共同企業体の代表者以外の構成員については、次に掲げる要件をすべて満たす技術者を当該工事現場に専任で1名以上配置できる者

（ア） 建築一式工事について建設業法第15条第2号イに該当する者（1級建築士等）

（イ） 監理技術者資格者証の交付を受けている者

【注意事項】

同規模の基準

第2 5 資格要件（2）及び（3）における「同規模以上」とは、設計又は施工に係る要件について、次に掲げるすべてを満たさなければならない。

- ア) 提案する県営住宅における延べ床面積（以下「提案面積」という。）及び階数（以下「提案階数」という。）について、それぞれ80%以上の規模の元請実績を有すること。
- イ) 元請実績として扱うものとは、原則として10年以内の実績とし、かつ共同企業体の構成員としての実績の場合は、原則として出資比率20%以上の実績とする。

単位は、1棟単位とする。なお、提案が合築の場合は、建物全体を1つの単位とする。

延べ床面積の端数処理

提案面積の端数処理に関しては、80%をかけて得た数値の十の位を切り捨てた数値とする。

元請実績における延べ床面積の端数処理に関しては、十の位を切り上げた数値とする。

階数の端数処理

提案階数の端数処理に関しては、80%をかけて得た数値の小数点以下を切り捨てた数値とする。

元請実績における階数の端数処理は行わない。

その他の事項

- イ) 「延べ床面積」とは、建築基準法施行令第2条第1項第4号の規定による。
- ロ) 過去の実績評価の対象となる工事の場所の範囲は、全国とする。

(4) 県営住宅の維持・管理及び修繕業務を実施する構成員

整備する県営住宅と同規模以上の共同住宅の維持管理実績を有すること。

(5) 開発用地を活用する構成員

開発用地を利用して提案する施設と同等又は類似施設の運営等の実績を有すること。

第3 提案の審査等

1 審査体制

応募者から提出された提案書等については、次の（１）から（５）に掲げる者のうちから、知事が委嘱した7名の委員により構成される県営上安住宅（仮称）整備事業事業者選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）で審査基準に従い審査を行い、最優秀提案応募者及び優秀提案応募者を選定する。県は、審査委員会の選定を踏まえ、優先交渉権者を決定する。審査委員会は、非公開とする。

- （１） P F I手法及びP F I事業の事業内容に精通した者
- （２） 地域計画，建築及び設備の分野に精通した者
- （３） 地域経済に精通した者
- （４） 不動産に精通した者
- （５） 契約に精通した者

知事が委嘱した委員は次のとおり。

委	員	有信小枝子
委	員	住田 昌二
委	員	二國 則昭
委	員	松本 浩
委	員	宮ヶ原光正
委	員	森保 洋之
委	員	若井 具宜

（五十音順，敬称略）

2 審査方法

応募者から提出された提案書等に対して、審査基準に基づき、審査を行う。

なお、審査基準は、追加資料の配布において公表する。

3 主な審査予定項目

- （１） 応募者の構成及び資格の適格審査

募集要項の応募者の構成及び資格に関する条件についての確認

- （２） 価格の適格審査

開発用地の賃料又は買取価格の単価が，県の示す単価以上であるかの確認
県営住宅の買取価格が，県の示す買取上限価格以下であるかの確認
宅地造成工事の費用が，県の示す予定価格以下であるかの確認

（３）基本的事項の適格審査

募集要項で提示した条件のうち基本的事項を満たしているかの確認

（４）定性的事項の審査

施設の計画・技術的な評価による審査

事業実施の確実性の評価による審査

定性的事項の総合的な評価による審査

（５）定量的事項の審査

賃料，価格等の数値についての定量的な審査

4 審査結果と優先交渉権者の決定の公表

（１）県は，応募の状況，審査結果，優先交渉権者等の決定について，公表する。

（２）提案書等の受付後，提案内容に関するヒアリング等を行うこともある。

第4 事業条件

1 事業範囲に関する条件

本事業における，事業者の業務範囲は次のとおり。

（1）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ことができる。

ただし，敷地内道路については，上安地区外の道路への接続，民地の接道条件並びに既存県営上安住宅1・2号館に接する部分及び河川より西側で10m道路幅員の部分は提示案によること。

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。

宅地造成設計の変更提案に当たっては，宅地造成協議に要する期間等を考慮の上，事業スケジュール等について，事業者の責任であることを踏まえて提案を行うものとする。

事業者は，宅地造成設計図書の作成に当たっては，「宅地造成変更設計業務実施要領」（配布資料-1）により，県と協議の上作成することとし，設計図書の作成終了後に協議内容に関しての書類を県に提出すること。

（2）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，県から土地を買取するか，又は賃借する。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。

（3）県営住宅等の整備，維持管理等

宅地造成工事

事業者は，県が提示する宅地造成設計又は，（1）で変更した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。

県営住宅の設計・施工・工事監理

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「県営住宅設計業務実施要領」（配布資料-2）により作成し，県営住宅の施工・工事監理を行う。

なお，事業者は，設計・施工に当たっては，各々の段階において県と協議を行い，県の承諾若しくは検査を受けるものとする。

設計・施工・工事監理に当たって必要となる次の事項も行う。

- ア 敷地測量及び土質調査等の各種調査
- イ 電気，電話，ガス，上下水道及びテレビ電波受信障害対策等に関する協議
- ウ 近隣住民への説明
- エ 各種許認可の取得
- オ その他必要な業務

県への譲渡

県営住宅の譲渡について，事業者は，県が実施する完成検査又は完成確認に合格後，必要な手続きを行った上で，県に県営住宅の所有権を移転する。

県営住宅の維持・管理及び修繕業務

事業者は，県営住宅の譲渡後，県との協議に基づき，20年間維持・管理及び修繕業務（維持・管理業務，修繕業務，入居者業務）を行う。業務委託内容については，各年度の業務遂行状況を確認の上，協議のもと決定する。

（４）開発用地の活用

事業者は，提案に基づき，開発用地全体を活用する。また，県が宅地造成計画に基づき提示した宅地割を，分割し又は合わせて活用することができる。開発用地活用に当たって必要となる業務（（３）に基づいて実施する宅地造成工事は除く。）は，全て事業者の責任で行う。

民間施設の整備，維持管理，運営は，事業者の責任において行い，必要な費用は全て事業者が負担する。

宅地造成工事の終了後，確定測量及び登記が終了した後，開発用地に関する定期借地権契約又は売買契約に基づき事業者は開発用地を利用できるものとする。

宅地造成工事完了前に開発用地を使用しようとする場合，県と事業者の協議により，行政財産の使用許可を受けて使用できる。

（５）県営住宅との合築

事業者は，県営住宅に要求される条件を満たした上で，県営住宅と民間施設の合築を提案することができる。なお，この場合，他に定めがある場合を除き，合築に伴い発生する付加的な業務は，すべて事業者の費用及び責任において実施する。

（６）その他

事業者は，県が実施する各種補助申請及び会計検査に協力するとともに，県が必要とする各種補助申請のための資料，会計検査用資料及び完成図書等を「完成図書作成要領」（配布資料-3）により作成し，県に提出する。

2 費用の負担

本事業における、費用の負担の概要は次のとおり。なお、詳細は基本協定書案等（以下「契約書案」という。）に基づくものとする。

（１）県の負担

県は、宅地造成の完了後、別途県が示す宅地造成工事予定価格以下の事業者が提案した価格で宅地造成工事の代金を支払う。ただし、宅地造成設計の変更により工事費が削減された場合には、事業者が提案した価格から削減額を引いた額を支払う。工事代金は、契約書案で別途配布する建設工事請負約款に基づき支払うものとする。

県は、県営住宅の完成後、別途県が示す買取上限価格以下で事業者が提案した価格により県営住宅を買い取るものとする。県は、この代金を県営住宅完成後、買取時に一括して事業者に支払う。ただし、平成14年11月と県営住宅の工事期間の中位日を含む月の建設工事デフレーター（国土交通省建設統計月報の工事種別「住宅建築（非木造）」による）が、1.5%以上乖離している場合は、1.5%を超える部分について買取価格の変更を協議する。

県営住宅には、集会室等付帯施設を含む。また、買取価格には設計・施工・工事監理、譲渡に係る費用（不動産取得税、登記費用を含む。）、第1期分の給水施設整備負担金等全ての経費を含む。

なお、実際の支払いにおいては、不動産取得税及び登記費用が不要となった場合には、不要となった額に相当する額を除き、買取費用を支払う。また、事業者が提案したテレビ電波受信障害対策に係る費用は、別途支払う。

県は、県営住宅の完成後、事業者に県営住宅の維持・管理及び修繕業務を委託する期間、その委託費用を支払う。

（２）事業者の負担

事業者は、宅地造成工事の代金を支払うまでの間、宅地造成に係る工事費用等を負担する。

事業者は、県が県営住宅を買い取るまでの間、県営住宅建設に係る工事費用等を負担する。

事業者は、次に掲げる開発用地の活用に必要な全ての費用を負担する。

- ア 県有地を利用するために必要な費用（取得費、借地料及び保証金、登記費用等）
- イ 敷地の二次造成・施設整備・運営等に要する費用
- ウ 定期借地権を設定する場合、公正証書作成に係る費用、定期借地権の返還に

に伴い発生する施設の除去費及びその他の費用

- エ 宅地造成完了前に開発用地の利用をする場合、行政財産の使用許可に基づく使用料（ただし、県営住宅を建設するために使用する場合は、使用料は不要とし、合築の場合等は、専有面積按分とする。）

事業者は、県が提示する宅地造成設計を変更する場合、宅地造成設計の変更及び協議に必要な費用を全て負担する。ただし、県職員が協議を行う場合に必要な直接人件費を除く。また、宅地造成設計の変更により工事金額が減額される場合は、工事請負金額の変更を行う。

民間施設の整備、維持管理、運営は、事業者の責任において行うものとし、必要な費用は全て事業者が負担する。

県が手続きをする必要がある各種補助申請のための資料、会計検査用資料及び完成図書等の作成費用は、事業者が負担する。

3 開発用地の利用に関する条件

事業者は、開発用地の利用に関して、次により県有地の使用に関する権利を取得する。

県有地の譲渡（取得）

県有地の貸地（借地）

また、開発用地においては、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の規制を受ける業種に該当する用途の提案はできない。

（１）譲渡の条件

譲渡金額

- ア 譲渡単価は、別途県が示す単価に次の建物用途毎に定めた割合を乗じた単価以上とし、提案（以下「提案譲渡単価」という。）に基づくものとする。

社会福祉法第２条に該当する事業は、譲渡価格を次により減額する。

- （ア） 利潤を得ないで運営する場合：５０％減免
- （イ） 利潤を得て運営する場合：３０％減免
- （ウ） その他の用途：０％減免

利潤を得ないで運営する場合及び利潤を得て運営する場合の判断に関しては、「第２ ３ 応募の手続き（７）事前審査申請」に基づき、予め県の確認を受けることができる。

なお、譲渡価格は提示した宅地造成計画に基づくものであり、この宅地割について分割等を行い活用する場合は、売買契約締結までに県が再鑑定を行い、譲渡価格を決定するものとする。

- イ 譲渡金額は、アの提案譲渡単価に、別途県が示す場所の平成14年11月29日現在の地価公示又は地価調査を基準として、契約時点で公表されている直近の地価公示又は地価調査により比準した単価によるものとし、次により算定する。
- $$\text{譲渡金額（1円未満切り捨て）} = \text{譲渡単価（円/m}^2\text{：1円未満切り捨て）} \times \text{譲渡面積（m}^2\text{：登記面積で小数第2位）}$$

譲渡（取得）時期

事業者は、宅地造成工事の終了後、県営住宅の県への譲渡までに、開発用地を取得する。

なお、宅地造成工事が完成し、「宅地造成に関する工事の検査済証」の交付後に、すみやかに売買契約を締結するものとする。

用途に供する始期

事業者は、県と協議の上、用地取得後、2年を超えない範囲で、事業者が提案した用途（以下「指定用途」という。）に供しなければならない。

用途に供するとは、指定用途に適合していることが確認し得る状態をいう。単に工事着手、事前措置、手続きのみではない。

なお、やむを得ない理由があり、その理由を県が認める場合は、1年を超えない範囲で必要最小限の範囲に限り、用途に供する始期を延期できるものとする。

民間施設の形態

事業者が建設する民間施設について、県営住宅との合築は認めない。

その他の条件

当該用途に供用した後、次の期間が経過するまでの間（以下、当該期間を「指定期間」という。）は、用途変更及び転売ができないものとする。

ア 譲渡価格について50%減免が適用された場合：10年

イ 譲渡価格について30%減免が適用された場合：7年

ウ その他の場合：5年

ただし、添付資料2の規定により、やむを得ないと県が認める場合には、用途の変更を認めることがある。

なお、分譲を目的として、開発用地を取得する場合は、取得目的に合致している場合に限り、転売が認められるものとする。ただし、転売により開発用地を取得した者も、上記の期間について用途の転用を禁止することとし、違反した場合には、事業者においてその用地を買い戻す旨の特約を予め売買契約に規定すること。

（2）貸付の条件

貸付条件

事業用借地権、定期借地権のいずれかの借地権契約を締結するものとする。

事業用借地権の場合，民間施設と県営住宅との合築は認めない。

借地権は，賃借権方式とする。

貸付期間

貸付期間は，借地権の別により次の期間内で事業者の提案によるものとする。

なお，民間施設と県営住宅との合築を提案する場合，合築部分の民間施設の所有者は，構成員に限るものとする。

ア 事業用借地権：10年以上20年以下

イ 定期借地権：50年以上70年以下

賃料単価及び保証金

ア 事業者提案賃料単価及び保証金

平成14年度（以下「基準年度」という。）の賃料単価及び保証金として，別途県が示す額に次の建物用途毎に定めた割合を減額した額以上とし，提案に基づくものとする。

なお，宅地造成計画に基づく宅地割等を分割して活用する場合は，借地契約締結までに県が再鑑定を行い，賃料単価及び保証金を決定する。

また，貸付料年額は次による。

$$\text{貸付料年額（1円未満切り捨て）} = \text{賃料単価（円／㎡・年）} \times \text{借地面積（㎡：登記面積で少数第2位）}$$

- （ア） 社会福祉法第2条第2項若しくは第3項のうち，保育所・児童更正施設又は社会福祉法第2条第3項（保育所・児童更正施設を除く）の施設で利潤を得ないで運営する施設：50%減免
- （イ） 社会福祉法第2条第3項（保育所・児童更正施設を除く）の施設で利潤を得て運営する施設：30%減免
- （ウ） その他用途：0%減免

利潤を得ないで運営する場合及び利潤を得て運営する場合の判断に関しては，「第2 3 応募の手続き（7）事前審査申請」に基づき，予め県の確認を受けることができる。

複合施設の場合は，建物用途毎の専有床面積で按分した面積比率で，建物用途毎に加重平均して求めた割合を基準賃料単価に乗じた単価以上とする。

県営住宅と合築する場合には，専有床面積で按分した準共有持分に対応する賃料とする。

イ 借地契約時における貸付料年額及び保証金

（ア）借地契約時の貸付料年額は，事業者が応募時に提案した貸付料年額（以下「事業者提案貸付料」という。）に次の算定式で補正したものとする。

$$\text{借地契約時の貸付料年額} = (\text{事業者提案貸付料} - \text{基準年度の貸付料年額}) \text{の決}$$

定時のみなし公租公課分）× 物価変動率 + 借地契約時のみなし公租公課分

みなし公租公課分：土地の固定資産税，都市計画税，その他公租公課

物価変動率：借地契約年度に公表されている直近の年の年平均の総務省統計局の消費者物価指数（広島市総合）を基準年度に公表されている同消費者物価指数で除した数値（少数第 2 位を四捨五入）

貸付料年額は年度単位で算定し，当該年度の貸付期間が 1 年に満たないときは，日割り計算により当該年度の貸付料年額を算定する。この場合，1 年を 365 日として計算する。

なお，宅地割を分割等する場合は，県が再鑑定をした時期により，この項に準じて補正をするものとする。

（イ）保証金は，事業者が応募時に提案した保証金を基準として，借地権の種類毎に次の算定式による増減を行う。

定期借地権設定契約 保証金増減額 = 貸付料の増減額 × 20 / 1.2

事業用借地権設定契約 保証金増減額 = 貸付料の増減額 × 10 / 12

貸付料の増減額：契約時の貸付料年額 - 事業者提案貸付料

貸付料年額・保証金の改定

ア 貸付料年額は，当初契約年度（当該年度を含む。）から 3 年毎に見直しを行い改定できるものとする。

改定貸付料年額は，イ（ア）の基準を用いることとし，「契約時」を「改定時」に，「事業者提案貸付料」を「現行貸付料年額」に，及び「基準年度の」を「現行」に読み替えて算定する。

イ アによって貸付料の改定を行った場合，県は保証金の増額を，事業者は保証金の減額を，それぞれ請求することができる。

この場合，保証金の増減額は，イ（イ）の基準を用いることとし，貸付料の増減額の「契約時」を「改定時」に「事業者応募提案」を「現行」に読み替えて算定する。

ただし，上記にかかわらず，貸付料年額が土地価格の変動等により，近隣の土地の地代若しくは貸付料年額に比較して不相当となったときには，県は将来に向かって貸付料年額を改定できるものとする。

貸付時期

事業者は，宅地造成工事の終了後，県営住宅の県への譲渡までに，開発用地を賃借する。

用途に供する始期

事業者は，県と協議の上，借地契約締結後，2 年を超えない範囲で，指定用途に供しなければならない。

なお、やむを得ない理由があり、その理由を県が認める場合は、1年を超えない範囲で必要最小限の範囲に限り、用途に供する始期を延期できるものとする。

借地権の譲渡及び転貸

事業者は、借地権の譲渡又は転貸は原則できないものとする。

用途変更の禁止

事業者は、開発用地の用途の変更ができないものとする。

ただし、添付資料2の規定により、やむを得ないと県が認める場合には、用途変更を認めることがある。

借地契約終了時の土地の返還

借地期間終了後、事業者は、自らの責任と費用負担によって借地期間の終了日までに民間施設を除却し、事業場所を更地の状態で県に返還しなければならないものとする。更地とは、地下の基礎構造（杭は除く。）までを除却した状態をいう。なお、県営住宅との合築の場合は、専有床面積按分で除却費を負担するものとする。

その他の条件

上記 から までによりがたい場合は、第2 3 応募の手続（7）により事前審査申請を行うこと。

4 県営住宅の建設・買取条件

県営住宅の建設・買取条件は次のとおり。なお、詳細は別途配布する契約書案に基づく。

（1）完成期限等

事業者は、平成17年8月末日までに県営住宅を完成し、譲渡を完了すること。

なお、県が実施する完成検査又は完成確認に合格後、県に所有権を移転すること。

（2）測量調査等

事業者は、その責任及び費用負担において、事業場所の土質調査及び現状調査を行うものとする。事業者が行った土質調査及び現状調査によって、県が提示した条件と著しく異なる土壌汚染や埋蔵文化物又は地下埋設物等が発見された場合、県はその除却費用を負担する。この場合、県及び事業者の協議によって、完成期限及び所有権移転に係る期限を見直すものとする。

（3）設計図書等

事業者は、当該施設の設計図書等を「県営住宅設計業務実施要領」（配布資料-2）

により作成し、その内容について県の承諾を得るものとする。

事業者は、県の承諾後の設計図書等を変更する場合には、事前に県と協議し承諾を得るものとする。

県は、県の承諾後の設計図書等の変更を求めることができる。

、の変更が事業者の帰責事由によらないものと認められる場合、事業者は県に買取代金等の変更を求めることができる。

事業者は、当該施設の着工までに実施設計図書等を提出する。

県は、工事が施工計画に従い遂行されていることの確認のため、各種検査の実施又は各種の試験及び検査の結果の確認を行うことができる。

県は、完成検査又は完成確認を行う。

事業者は、県の完成検査又は完成確認を受けた後、完成図書作成要領（配布資料-3）により完成図書を作成し、県に提出すること。

（４）瑕疵担保

県は、引渡後5年以内に瑕疵が発見された場合、事業者に対しその責任と費用負担による修補を要求できるものとする。ただし、事業者の故意又は重大な過失に起因する瑕疵及び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）に定める住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵については、引渡後10年が経過するまで、事業者に対しその責任と費用負担による修補を要求できるものとする。事業者から建設工事を請け負った者は、これを保証すること。

（５）合築の場合の取扱い

県営住宅と民間施設が合築となる場合には、次の条件に従うものとする。

県営住宅部分と民間施設部分の工事費等の負担は、区分が可能なものはできる限り区分するとともに、共有部分は専有面積按分を原則とし、供給処理施設等で負荷の負担割合が明確なものについては、負荷按分を行う。

合築に伴い発生する管理規約の作成等の追加費用で県営住宅が負担すべきものは全て建物譲渡価格に含むものとし、必要な業務は原則事業者の責任で実施する。

管理組合の運営方法、費用負担等については、を原則とした上で、設計時に協議する。

（３）の設計図書等の実施にあたっては、合築となる民間施設部分（構造耐力上主要な部分等に限る）についても、原則として、県営住宅部分と同様に扱う。

その他合築に伴い発生する必要な追加費用は、事業者の負担とする。

5 契約に関する事項

詳細は契約書案に基づくが、次のとおり。

(1) 契約書案に基づき、応募者の全構成員は、県との間で基本協定を締結し、構成員の 1 社、構成員の出資で設立した株式会社又は構成員からなる共同企業体が基本協定に基づき、宅地造成工事、県営住宅の譲渡、県営住宅の維持・管理及び修繕業務、及び開発用地の活用に関する契約（以下、基本協定及びその他の契約を「契約等」という。）を県と締結し、本要項で示す事業を行う。

(2) 構成員の出資で設立した株式会社と契約する場合は、次の要件をすべて満たすものとする。

出資金の 100% を応募者の構成員が負担していること。

県の承諾を受けない株式の譲渡は禁止されるものであること。

当該事業を実施するために設立された商法（明治 32 年法律第 48 号）上の株式会社とし、当該事業以外の業務は行わないものであること。

(3) 債権の譲渡

事業者が、県に対して有する宅地造成工事、県営住宅の譲渡並びに維持・管理業務の提供に係る債権は、県の承諾がなければ譲渡することができない。

(4) 債権への質権設定及び債権の担保提供

事業者が、県に対して有する宅地造成工事、県営住宅の譲渡並びに維持・管理及び修繕業務の提供に係る債権に対する質権の設定及びこれの担保提供は、県の承諾がなければ行うことができない。

(5) 契約等の解除に関する規定

構成員が契約等に基づき契約解除の要件に該当することとなった場合、県は、当該契約及びその他の契約等（既に業務が終了しているものを除く。）を解除できるものとする。また、県は、未契約の契約等は締結しないことができる。

ただし、契約解除の要件に該当した構成員の協定書及び当該契約（宅地造成工事請負契約を除く。）の地位を他の構成員又は第三者が引き継ぐことにより、契約等に定めた事業者の責務の履行が可能であると県が判断した場合、契約等を継続又は締結できるものとする。

また、宅地造成工事を行う構成員が契約解除の要件に該当した場合、県が再度別の者と宅地造成工事の契約を締結することにより、契約等に定めた他の構成員の責務の履行が可能であると県が判断した場合、契約等を継続又は締結できるものとする。

6 事業実施に係る責任等の分担

事業実施に係る責任等の分担は、次のとおり。なお、詳細は契約書案による。

(1) 県営住宅の設計・施工・工事監理に係る責任等の分担

事業者の提案内容に起因する損害について、県が指定した条件によるもの以外は、事業者が責任を負うものとする。

事業実施中に、県の帰責事由によって設計変更や工期延長、建設費用の増加等が生じた場合には、県が責任を負う。

計画内容、建設工事に係る近隣への説明は事業者が行うものとし、県が指定した条件によるもの以外は、事業者が責任を負うものとする。

(2) 開発用地利用に係る責任等の分担

計画内容、建設工事に係る近隣への説明は事業者が行うものとし、県が指定した条件によるもの以外は、事業者が責任を負うものとする。

開発用地利用に関し、県の帰責事由によって生じた設計変更や工期延長、建設費用の増加等以外は、事業者が責任を負うものとする。

第5 設計・施工仕様

1 事業場所に関する条件

(1) 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：40,202.71 m²

（うち河川 770.03 m²，国有地 1,659.88 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

基準建ぺい率：近隣商業地域 80%，その他の地域 60%

／基準容積率：近隣商業地域 300%，その他の地域 200%

その他地域地区：宅地造成規制区域，一部範囲が一団地認定を受けている

日影規制：広島県建築基準法施行条例（昭和47年3月23日広島県条例第16号）において措置する区域

(2) 位置図，現況図，土地利用計画図（案），造成区域丈量図，地層推定断面図（添付資料1に基づき配布）

2 関係法令等

(1) 関係法令一覧は次に示すとおり。各関係法令等を遵守すること。

- ア 建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）及び同施行令（昭和25年11月16日政令第338号）
- イ 都市計画法（昭和43年6月15日法律100号）
- ウ 宅地造成等規制法（昭和36年11月7日法律第191号）、同施行令（昭和37年1月30日政令第16号）及び同施行規則（昭和37年2月20日建設省令第3号）
- エ 消防法（昭和23年7月24日法律186号）、同施行令（昭和36年3月25日施令37号）及び同施行規則（昭和36年自治省令第6号）
- オ 電波法（昭和25年5月2日法律第131号）
- カ 広島県建築基準法施行条例
- キ 広島県福祉のまちづくり条例（平成7年3月15日広島県条例第4号）及び同施行規則（平成7年3月20日広島県規則第18号）
- ク 広島市火災予防条例（昭和37年3月30日広島市条例第15号）
- ケ 建築物における駐車施設の附置等に関する条例（昭和43年4月1日広島市条例第15号）
- コ 広島市屋外広告物条例（昭和54年12月21日広島市条例第65号）及び同施行規則（昭和55年3月31日広島市規則第30号）
- サ 広島市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例（平成9年9月30日広島市条例第59号）及び同施行規則（平成9年12月10日広島市規則第131号）
- シ 広島市自転車等の放置の防止に関する条例（昭和60年12月20日広島市条例第98号）及び同施行規則（昭和61年3月20日広島市規則第11号）
- ス 広島市総合設計制度許可取扱要綱
- セ 広島市共同住宅型建築物に関する指導要綱及び同施行細則
- ソ 共同住宅等建築物におけるごみ収集施設設置要綱（広島市）
- タ 建築物等景観形成協議制度（広島市）
- チ ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- ツ その他、本事業に係る法令

(2) 県営住宅の設計施工を行うに当たり参考にすべき基準等

- ア 公営住宅等整備基準（平成10年4月21日 建設省令第8号）
（改正 平成14年5月2日 国土交通省令第61号）
- イ 公共住宅建設工事共通仕様書 最新版

- 監修 国土交通省 住宅局 住宅総合整備課
編集 公共住宅事業者等連絡協議会
- ウ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・調査編・建築編）最新版
監修 国土交通省 住宅局 住宅総合整備課
編集 公共住宅事業者等連絡協議会
- エ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・電気編）最新版
監修 国土交通省 住宅局 住宅総合整備課
編集 公共住宅事業者等連絡協議会
- オ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・機械編）最新版
監修 国土交通省 住宅局 住宅総合整備課
編集 公共住宅事業者等連絡協議会
- カ 公共住宅建設工事共通仕様書（最新版）別冊 部品及び機器の品質・性能基準
監修 国土交通省 住宅局 住宅総合整備課
編集 公共住宅事業者等連絡協議会

（ 3 ） 県営住宅の積算書を作成するに当たって参考にすべき基準

- ア 公共住宅建築工事積算基準 最新版
監修 国土交通省 住宅局 住宅総合整備課
編集 公共住宅事業者等連絡協議会
- イ 公共住宅電気設備工事積算基準 最新版
監修 国土交通省 住宅局 住宅総合整備課
編集 公共住宅事業者等連絡協議会
- ウ 公共住宅機械設備工事積算基準 最新版
監修 国土交通省 住宅局 住宅総合整備課
編集 公共住宅事業者等連絡協議会
- エ 公共住宅屋外整備工事積算基準 最新版
監修 国土交通省 住宅局 住宅総合整備課
編集 公共住宅事業者等連絡協議会

（ 4 ） その他参考にすべき基準

- ア 長寿社会対応住宅設計マニュアル 集合住宅編
監修 建設省 住宅局 住宅整備課
発行 財団法人 高齢者住宅財団
- イ 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）
- ウ 共同住宅の防犯設計ガイドブック 防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針・解説

企画・編集 財団法人 ベターリビング

財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

発行 株式会社 創樹社

エ 公共工事コスト縮減対策に関する建設省新行動計画の解説

監修 建設大臣官房 技術調査室

発行 社団法人 全日本建設技術協会

3 土地利用計画に関する条件

(1) 土地利用計画

土地利用計画については、宅地造成設計に基づき事業者の提案とする。

ただし、次の条件を満たすものとする。

県営住宅を建設する用地の確保

次の県営住宅の建設用地を確保する。

図表1 県営住宅の型別及び提示戸数，住戸専用面積

型別	第1期	第2期	住戸専用面積
2DK	40戸	50戸	45～50㎡
2DK（身障者用）	2戸	-	50～55㎡
2LDK	18戸	20戸	55～60㎡
3DK	20戸	40戸	63～68㎡
3LDK	20戸	20戸	68～73㎡
4LDK	10戸	10戸	72～77㎡
住戸数計	110戸	140戸	
住戸専用面積計	6,230㎡以上	7,950㎡以上	

注1:住戸専用面積(建築基準法上の面積。以下同じ。)は、本図表の範囲に収まること。

注2:住戸専用面積については、小数点以下を切り捨てて判断する。

注3:2DKの内1戸分は、聴覚障害者設備を設置すること。

第1期分については、図表1の県営住宅の建設計画に基づき、事業者が建設、維持・管理及び修繕業務を行うものとする。第2期分は、関係法令との適合、第1期と同等の駐車場等の付帯施設の確保を確認の上、上記の住戸が建設可能な敷地を、第2期の県営住宅建設用地として確保するものとする。（第2期は用地の確保のみで、県営住宅の設計、建設等は事業外とする。）

なお、第1期分の全体の住戸数は、110戸を厳守すること。型別の戸数については、建物の計画上、図表2の範囲内の戸数で調整できることとするが、図表1の提示戸数に近い程望ましい。また、住戸専用面積は、図表1の範囲に収まること。

図表2 型別の許容戸数

型別	提示戸数	許容戸数
2DK	40戸	40～48戸
2DK（身障者用）+ 2LDK + 3DK	40戸	33～45戸
3LDK + 4LDK	30戸	25～35戸
住戸数計	110戸	110戸

注1：2DKについては、40戸を超えて計画する場合、超えた戸数分を将来3戸を2戸に住戸内の規模増を改善することが可能となるように計画すること。

注2：身障者用住宅は、戸数を変更しないこと。

注3：2DKと2LDKの合計は、身障者用を除き、50戸以上を確保すること。

開発用地の活用

の県営住宅建設用地以外の用地（開発用地）に関しては、土地利用計画を踏まえた上で、事業者の提案に基づき、開発用地全体を事業者が県から取得又は借地することにより、事業者が利用するものとする。

（2）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ことができる。

ただし、敷地内道路については、上安地区外の道路への接続、民地の接道条件並びに既存県営上安住宅1・2号館に接する部分及び河川より西側で10m道路幅員の部分は提示案によること。

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。

宅地造成設計の変更提案に当たっては、宅地造成協議に要する期間等を考慮の上、事業スケジュール等について、事業者の責任であることを踏まえて提案を行うものとする。

事業者は、宅地造成設計図書の作成に当たっては、「宅地造成変更設計業務実施要領」（配布資料-1）により、県と協議の上作成することとし、設計図書の作成終了後に協議内容に関する書類を県に提出すること。

4 施設計画に関する条件

（１）全体に関する条件

関連法令を遵守すること。

周辺環境に十分配慮した施設計画をすること。

バリアフリーに配慮し，県営住宅の住環境の確保に配慮すること。

ライフサイクルコストの低減及びメンテナンスビリティの向上に配慮すること。

（２）配置計画

配置計画の策定に当たっては，周辺環境等に配慮し，電波障害や，風害等による影響を与えないよう対策を十分に講じるとともに，県営住宅の管理のし易さを確保しつつ周辺地域との交流に配慮した計画とすること。

県営住宅の居住環境については法令の範囲内で検討すること。日照条件，通風及び景観等の居住環境について総合的に検討して事業者が設定すること。

県営住宅と民間施設が合築となる場合には，管理上の区分を明確にすること。

（３）施設計画

第１期及び第２期分の県営住宅用地のうち，第１期分（１１０戸）の設計，施工，工事監理を行う。

設計基準

設計基準は，「県営住宅設計基準」（配布資料-４）による。

設計仕様

設計仕様は，「県営住宅標準設計仕様」（配布資料-５）を参考に提案すること。

住戸形式

３ 土地利用計画に関する条件（１）土地利用計画 県営住宅を建設する用地の確保による。各住戸形式の基本仕様は，「住戸形式の基本仕様」（配布資料-６）を参考とする。

設計図書

別途閲覧に供する参考設計図書を参考に，同等の設計及び施工を実施する。

住宅性能評価

ア 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）に基づく性能表示を行う。要求性能は，図表３の表示している等級以上とする。

イ 指定住宅性能評価機関より設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書の交付を受けること。

図表3 要求性能基準項目

表示すべき事項		表示方法	説明する事項
1. 構造の安定に関する事 こと	1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防 止）	等級による。	等級1
	1-2 耐震等級（構造躯体の損傷防 止）	等級による。	等級1
	1-3 耐風等級（構造躯体の倒壊等防 止及び損傷防 止）	等級による。	等級1
	1-4 耐積雪等級	（対象区域外）	—
	1-5 地盤又は杭の許容支持力等及び その設定方法	地盤の許容応力度又は杭の許容支持力及び地盤調査の方法その他それらの設定根拠となった方法を明示する。	地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法
	1-6 基礎の構造方式及び形式等	直接基礎にあっては基礎の構造方法及び形式を、杭基礎にあっては杭種、杭径及び杭長を明示する。	基礎の構造方法及び形式等
2. 火災時の安全に関する事 こと	2-1 感知警報装置設置等級（自住戸 火災時）	等級による。	等級1
	2-2 感知警報装置設置等級（他住戸 等火災時）	等級による。	等級1
	2-3 避難安全対策（他住戸等火災 時・共用廊下）	次のイのaからeまでのうち、該当する一の排煙形式及び次のロのaからcまでのうち、該当する一の平面形状を明示する。この場合において、ロのcを明示するときは、耐火等級を等級により併せて明示する。 イ. 排煙形式 a. 開放型廊下 b. 自然排煙 c. 機械排煙（一般） d. 機械排煙（加圧式） e. その他 ロ. 平面形状 a. 通常の歩行経路による2以上の方向への避難が可能 b. 直通階段との間に住戸等がない	等級2
	2-4 脱出対策（火災時）	次のイからニまでのうち、該当する脱出対策を明示する。この場合において、ハ又はニを明示するときは、具体的な脱出手段を併せて明示する。 イ. 直接階段に直接通ずるバルコニー ロ. 隣戸に通ずるバルコニー ハ. 避難器具 ニ. その他	脱出対策

表示すべき事項	表示方法	説明する事項
2-5 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部))	等級による。	等級2
2-6 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部以外))	等級による。	等級4
2-7 耐火等級(界壁及び界床)	等級による。	等級4
3. 劣化の軽減に 3-1 劣化対策等級(構造躯体等)	等級による。	等級2
4. 維持管理への配慮 4-1 維持管理対策等級(専用配管)	等級による。	等級2
4-2 維持管理対策等級(共用配管)	等級による。	等級2
5. 省エネルギー対策等級 5-1 省エネルギー対策等級	等級による。	等級3
6. 空気環境に関する 6-1 ホルムアルデヒド対策(内装)	次のイからハまでのうち、該当するものを明示する。この場合において、ロを明示するときは、使用する特定木質建材のそれぞれについて、その名称及びホルムアルデヒド放散等級を併せて明示する。 イ. 製材等を使用する ロ. 特定木質建材を使用する ハ. その他の建材を使用する	等級4
6-2 全般換気対策	次のイからハまでのうち、該当する一の全般換気対策を明示する。 イ. 一定の換気量を確保するための常時の機械換気 ロ. 一定の換気量を確保するための常時の自然換気 ハ. その他	全般換気対策
6-3 局所換気設備	便所、浴室及び台所のそれぞれについて、次のイからハまでのうち、該当する局所換気対策のための設備を明示する。 イ. 機械換気設備 ロ. 換気のできる窓 ハ. なし	局所換気対策
6-4 室内空気中の化学物質の濃度等	(表示対象とせず)	—

表示すべき事項		表示方法	説明する事項
7. 関光 す・ る視 こ環 と境 に	7-1 単純開口率	単純開口率を明示する。	単純開口率
	7-2 方位別開口比	東面、南面、西面、北面及び真上の各方位について、方位別開口比を明示する。	方位別開口比
8. 音環 境に 関す ること	8-1 重量床衝撃音対策	上階の住戸及び下階の住戸との間の界床のそれぞれについて、次のいずれかの方法により明示する。 イ. 重量床衝撃音対策等級 重量床衝撃音対策等級が最も低い居室の界床及び最も高い居室の界床について、その等級を明示する。 ロ. 相当スラブ厚 次に掲げる相当スラブ厚の数値が最も低い居室の界床及び最も高い居室の界床について、その相当スラブ厚を明示する。 a. 27cm以上 b. 20cm以上 c. 15cm以上 d. 11cm以上 e. その他	等級2
	8-2 軽量床衝撃音対策	(表示対象とせず)	—
	8-3 透過損失等級 (界壁)	等級による。	等級1
	8-4 透過損失等級 (外壁開口部)	東面、南面、西面及び北面の各方位について、等級による。	等級2
9. 関高 す者 る者 こと 等 への 配 慮 に	9-1 高齢者等配慮対策等級(専用部分)	等級による。	等級3
	9-2 高齢者等配慮対策等級(共用部分)	等級による。	等級3

付帯施設

- ア 集会所は、100㎡程度(100～105㎡の範囲：小数点以下は切り捨てて判断する。)の集会室と必要な付属室を設けること。
- イ 駐車場は、提示戸数の70%と来客用駐車場(5～10台分)を平面駐車式で確保すること。
- ウ 駐輪場は、1戸につき2台を確保すること。
- エ 緑地等は、県が提示する宅地造成計画における緑地・公園等との位置関係により必要な緑地や児童遊園を適宜確保すること。

- オ 事業者は、ガス事業法に基づく簡易ガス事業者を選定のうえ、LPガスの供給設備を設置すること。（県営住宅の敷地内に設置するガスの供給設備は、県営住宅及びその付帯施設並びに合築の場合の民間施設の専用施設とする。）
- カ テレビ電波受信障害対策は、範囲の特定は事業者において行い、CATVにて対策を行う。なお、CATV加入に係る費用は別途支払うものとする。
- キ その他、外灯、ごみ置場、共用倉庫及び囲障等を確保するものとする。
その他
- ア 第1期の県営住宅の工事期間については、事業者が県営住宅の建設に必要な範囲で県有地を使用することを許可するものとする。
- イ 少子・高齢社会に対応し、介護を受けながら住み慣れた所で住み続けられるよう、また、子育てが安心して行えるよう配置や建物の計画で配慮すること。
- ウ 合築の提案をする場合は、県営住宅と民間施設との管理区分は明確にすること。
- エ 県有地を民間施設の現場事務所、資材置き場等として使用する場合には、県有地の使用許可を県から得ること。

第6 維持・管理及び修繕業務に関する仕様

1 業務実施上の基本的な考え方

(1) 業務の実施条件

事業者は、県営住宅の譲渡後、県との協議に基づき、20年間維持・管理及び修繕業務（維持業務、修繕業務、入居者管理業務）を行う。業務委託内容については、各年度の業務遂行状況を確認の上、協議のもと決定する。

(2) 業務の実施の基本条件

各業務のコスト低減に努めるとともに、業務改善の提案を行うこと。

ライフサイクルコストの低減に配慮した業務を実施すること。

県営住宅の居住者のプライバシー及び居住環境の確保に配慮すること。

維持・管理及び修繕業務の事業者への委託が、県の今後の当該業務の委託拡大に向けての試行的な役割であることを理解の上、本業務の委託が円滑に実施されるように県に協力すること。

2 業務内容

事業者は、県と協議を行い、次に掲げる業務のうち県が指定するものを、関係法令に基づき適切に行うものとする。県は、事業者の業務の執行状況を確認の上、必要に応じて業務の内容を見直すことができるものとし、各年度の業務を協議のもと決定する。

(1) 維持業務

事業者は、維持業務に関する計画を次の業務例を参考に策定し、当該県営住宅施設の適切な維持を図るものとする。

維持業務の範囲は、「当該事業で実施の第1期県営住宅建物及びこれらに付随する施設（駐車場、外構、空地等）並びに第2期の県営住宅の用地（第2期県営住宅建設工事着手までの間）」（以下「当該事業県営住宅施設」という。）とする。

昇降機保守管理業務

消防設備等の点検、保守及び維持管理業務

汚水貯留槽及び雨水配水槽の維持管理業務

受水槽の清掃業務

避雷針点検業務

自家用電気工作物の保守・点検業務

テレビ電波受信障害施設の維持管理点検業務

簡易専用水道水質検査，水道施設点検業務
エレベーター，給水，消火設備の遠隔監視業務

（２）修繕業務

修繕業務の範囲

事業者は，次の修繕業務を行うものとし，当該事業県営住宅施設の適正な保全及び質の向上を図るものとする。

ア 計画修繕

経年等による部位部材の劣化及び機器の性能等の低下を考慮して劣化診断等を行い，老朽度，建設年度，県営住宅入居者（以下「入居者」という。）の要望等を勘案の上，年次計画を策定し計画的に実施する修繕業務。

イ 一般修繕

県及び入居者からの連絡等に応じ，経常的に発生する小修繕あるいは安全確保等緊急を要するものに対して行う修繕で，計画修繕・あき家補修・特別修繕以外の修繕業務。

ウ あき家補修

あき家となった住宅をその性能，機能を実用上支障のない状態に回復させる修繕業務。

エ 特別修繕

台風，豪雨，降雪，地震等の災害により発生した被害に対して早急に復旧する修繕業務。

修繕業務の内容

計画修繕，一般修繕，あき家補修及び特別修繕の実施に当たっては，公営住宅法，建築基準法，広島県県営住宅設置及び管理条例，消防法等関係法令及び関連諸規程に基づき，次によって実施するものとする。

なお，施工時期等の決定に当たっては，入居者の利便その他の影響を十分配慮することとする。

ア 計画修繕

計画修繕の項目，工事内容，実施標準年数は，事業者が適切に定める。

なお，計画修繕項目のうち，実施標準年数の設定されていないその他の項目についても必要に応じ劣化診断等の調査を行い，実施年数を定め計画的に実施する。

イ 一般修繕

一般修繕業務は，劣化の程度により，安全性，耐久性，機能性等とともに計画修繕との関連を考慮し，事業者が適切に実施する。

ウ あき家補修

あき家補修工事は，補修内容を使用上の必要最小限にとどめ，遅滞なく実施する。

エ 特別修繕

災害による被害に対して遅滞なく復旧工事を実施するとともに罹災に伴う必要書類を作成する。

修繕工事設計図書等の承認

修繕業務に係る業務処理基準，設計図書等の関係図書は事業者において作成することとし，事前に県の承認を得るものとする。

(3) 入居者管理業務

事業者は，次の入居者管理業務を行うものとし，入居者管理業務に係る関連諸規程に基づき，追加資料（その2）で配布する「県営住宅入居者管理業務説明書」を参考として，適切に行うものとする。

入居者管理業務の範囲

第1期県営住宅の入居者

入居者管理業務の内容

ア 募集事務

- 1) 募集住宅の選定事務（決定は県が行う）
- 2) 募集案内書の配布及び申込相談
- 3) 申込受付及び書類審査事務
- 4) 申込者抽選事務

イ 入居事務

- 1) 入居決定事務（決定は県が行う）
県が作成の「入居決定者・補欠者の名簿」に基づき入居決定通知事務を行う。
- 2) 入居手続き事務
入居手続き通知事務，入居契約関係書類の受付・審査・書類保管，住宅使用方法等の入居者説明，鍵渡し及び広島県県営住宅管理システム（以下「電算」という。）入力事務を行う。

ウ 保管事務

- 1) 各種届出書（図表4）の受付・審査・書類保管及び電算入力
- 2) 各種申請書（図表5）の受付・審査（決定は県が行う）・書類保管，承認通知事務及び電算入力

エ 退去事務

- 1) 退去手続き事務
明渡し届の受付・審査・書類保管，鍵の受領，退去検査，敷金返還・充当手続き（返還・充当は県が行う）事務及び電算入力を行う。
- 2) あき室の管理
- 3) 未届退去の対応

実態調査及び該当者への是正指導を行う。

オ 駐車場管理

1) 自治会委託事務

自治会への現場管理を委託する契約の締結・委託料支払い，使用申込・各種届出の手続き方法の自治会指導及び迷惑駐車対策方法の自治会指導を行う。

2) 使用等手続き事務

使用申込書・各種届出書（図表6）の受付・審査・書類保管，使用承認通知（決定は県が行う）事務及び電算入力を行う。

3) 迷惑駐車の対応

自治会と連携の上，実態調査及び該当者への是正指導を行う。

カ 使用料（家賃，駐車場）決定事務（図表7）

1) 収入認定手続き事務（更正及び再認定に係る事務を含む）

収入申告手続き通知事務，収入申告関係書類の受付・審査・書類保管，収入認定・家賃決定通知（認定・決定は県が行う）事務及び電算入力を行う。

2) 収入超過・高額所得者の対応

収入超過・高額所得者認定・家賃決定通知（認定・決定は県が行う）事務，県が定めた明渡し請求基準に該当する高額所得者の名簿作成事務及び電算入力を行う。

3) 減免・徴収猶予手続き事務

申請書の受付・審査（決定は県が行う）・書類保管，承認通知事務及び電算入力を行う。

キ 使用料（家賃・駐車場）徴収事務

1) 調定手続き（調定は県が行う）事務

2) 収納事務

県が発行する納入通知書の照合・配布，訪問督促・電話督促・法的措置を前提としない督促状による収納を行う。

3) 滞納整理事務

県が定めた明渡し請求基準に該当する滞納者の名簿作成事務及び不納欠損処分手続き事務を行う。

ク その他事務

1) 証明事務

家賃，居住，駐車場に係る証明書発行事務を行う。

2) 電算帳票仕分け事務

3) 用途廃止事業等移転手続き事務

用途廃止事業等により他の住宅へ移転（仮移転を含む）が必要な場合に県の基準により住宅あっせん・移転手続き事務を行う。

入居者管理業務に係る申請書等

県営住宅入居後に入居者から提出される届出・申請書等（広島県県営住宅管理規則（平成10年広島県規則第9号）及び各種取扱要領等に定めるもの）は次のとおり。県は、必要に応じてそれらの取扱いの方法を変更することがある。

図表4 保管事務に関する各種届出書

名 称	提 出 す る 場 合
県営住宅修繕届	入居者負担以外の修繕を要する箇所が生じたとき。
県営住宅明渡し届	住宅を明け渡そうとするとき。
県営住宅不在届	入居者及び同居家族の全員が住宅を引き続き15日以上使用しないとき。
県営住宅同居者の異動届	出生、死亡又は転出等により、同居者に異動（変更）があったとき。
県営住宅入居者氏名変更届	入居者又は同居者の氏名が、結婚、養子縁組等により変更となったとき。

図表5 保管事務に関する各種申請書

名 称	提 出 す る 場 合
県営住宅連帯保証人変更承認申請書	連帯保証人を変更しようとするとき。
県営住宅同居申請書	親族を新たに同居させようとするとき（出生を除く）。
県営住宅入居承継申請書	入居者（名義人）が死亡、離婚その他の理由により退去した場合で、同居家族が引き続き居住しようとするとき。
県営住宅用途変更申請書	住宅の一部をあんま業、マッサージ業、指圧業等の施設所、運送業等の事務所等の用途に使用するとき。
県営住宅模様替え・増築申請書	住宅の模様替えや増築、敷地内における工作物の設置その他の工事を行おうとするとき。
県営住宅敷地内工作物設置申請書	県営住宅の敷地内に、工作物を設置する必要があるとき。
県営住宅変更申請書	世帯人数の増減又は世帯員の加齢、病気等によって日常生活に身体の機能上の制限を受けるようになったことにより、他の住宅への移転（変更）を希望するとき。
県営住宅交換申請書	県営住宅の入居者相互が、相互に入れ替わろうとするとき。

図表6 駐車場管理に関する各種届出書，申請書

名 称	提 出 す る 場 合
県営住宅駐車場使用申込書	県営住宅駐車場の使用を希望するとき。
県営住宅駐車場明渡し届	使用している駐車区画を明け渡そうとするとき。
県営住宅駐車場修繕届	入居者負担以外の駐車場に係る修繕を要する箇所が生じたとき。
県営住宅駐車場使用申込みに係る入居者又は適正な同居者の駐車場の確保を必要とする理由書	入居者又は適正な同居者が自動車を使用しないが，駐車場の確保が必要なとき。
県営住宅駐車場使用変更届	車両の変更，主に使用する者の変更があるとき。
県営住宅自動車保管場所使用承認証明申請書	自動車保管場所使用承諾証明書を必要とするとき。

図表 7 使用料決定事務に関する各種申出書，申請書

名 称	提 出 す る 場 合
県営住宅収入申告書	家賃決定するため，毎年，入居者から申告されるもの。
県営住宅収入認定（収入再認定）に対する意見申出書	収入の認定額又は再認定額に対し，意見があるとき。
県営住宅収入再認定申請書	収入認定を受けた後に収入に変動が生じたとき。
県営住宅家賃・敷金減免申請書又は県営住宅家賃・敷金徴収猶予申請書	著しい低収入，療養費の負担，災害等により家賃の納付が困難なとき。
県営住宅収入超過者・高額所得者の認定に対する意見申出書	収入超過者又は高額所得者としての認定に意見があるとき。
県営住宅明渡し期限延長申請書	高額所得者が条例第 30 条第 1 項の規定により住宅の明渡し請求を受けた場合において，同条第 4 項に規定の特別の事情により住宅の明渡し期限の延長を申請しようとするとき。
県営住宅駐車場使用料減免申請書	駐車場使用料の減免を申請しようとするとき。
県営住宅家賃領収済証明申請書 県営住宅居住証明申請書	家賃領収済証明書又は居住証明書を必要とするとき。
広島県県営住宅使用料・駐車場使用料口座振替依頼書	口座振替により住宅使用料，車場使用料を納付するとき。
広島県住宅使用料・駐車場使用料口座振替解除届	口座振替による住宅使用料，駐車場使用料の納付をやめるとき。

添付資料 1

配布資料一覧

公表スケジュール（予定）	資料名	公表方法		
		コピー 配布	ホーム ページ	庁内で の閲覧
平成14年7月29日（月） ～ 平成14年8月2日（金）	・ 募集要項			
	・ 宅地造成変更設計業務実施要領			
	・ 県営住宅設計業務実施要領			
	・ 完成図書作成要領			
	・ 県営住宅設計基準			
	・ 県営住宅標準設計仕様			
	・ 住戸形式の基本仕様			
	・ 位置図			
	・ 現況図			
	・ 土地利用計画図（案）			
	・ 造成区域丈量図			
	・ 地層推定断面図			
・ 参考設計図書				
平成14年8月27日（火） ～ 平成14年8月30日（金）	・ 審査基準			
	・ 提案様式集			
	・ 契約書案			
	・ 検査基準			
	・ 開発用地の譲渡価格等の提示			
平成14年9月26日（木）	・ 募集要項の質問に対する回答			
平成14年10月2日（水） ～ 平成14年10月4日（金）	・ 宅地造成工事設計図書			
	・ 県営住宅入居者管理業務説明書			
平成14年10月7日（月）	・ 募集要項の質問に対する回答			

ホームページによる公表は、提案書等受付日まで掲載

庁内での閲覧は、公表日より1カ月間閲覧可

添付資料 2

開発用地の利用用途の変更に関する規定

1 用途の変更の承認

- (1) 事業者から用途変更の承認について申請があった場合においては，その理由が真にやむを得ないと認められるときに限り，次に掲げるところにより，追徴金を徴し，または貸付料を変更して開発用地の全部または一部について，県は用途の変更を承認することができる。

減免を適用して売却した場合については，当該開発用地を変更しようとする用途に供するものとして処分するときの価格（ A ）が，当該開発用地を当初の用途で処分した時の価格（ B ）をこえるときは，次の算式により算出された金額を徴する。

$$\text{追徴金} = (A - B) \times \frac{N - n}{N}$$

N 用途変更及び転売が禁止されていた期間

n 変更前の用途に供した期間（この期間に，1月未満の端数があるときは，その端数は，切り捨てるものとする。）

減免を適用して貸し付けた場合については，当該開発用地を変更しようとする用途に供するものとして貸し付ける場合の賃貸料（ A ）が，当該開発用地を当初の用途で貸し付けた時の賃貸料（ B ）をこえるときは，指定用途の変更を承認した日から当該開発用地の賃貸料を（ A ）に変更する。

- (2) 用途の変更を承認する場合の指定期間は，次の算式により算出された期間とする。ただし，貸付の場合の指定期間は，残りの貸付期間とする。

$$\text{指定期間} = M \times \frac{N - n}{N}$$

M 変更しようとする用途に供するものとして譲渡する場合の指定期間

N 変更前の用途に対する指定期間

n 変更前の用途に供した期間（この期間に1月未満の端数があるときは，その端数は切り捨てるものとする。）

2 用途違反に対する措置

- (1) 用途に供する始期が到来しても，事業者がその責に帰すべき理由によって，当該開発用地を指定用途に供さなかったときは，違約金を徴するとともに，1ヶ月以内の期間において定める期日までに指定用途に供すべきことを督促するものとする。

この場合において、その期日を経過してもなお事業者が指定用途に供さなかったときは、県が開発用地を買い戻すか（譲渡の場合）、契約を解除する（貸付の場合）ものとする。

- (2) 指定期間中に事業者がその責に帰すべき理由によって、開発用地を指定用途以外の用途に使用したときは、違約金を徴するとともに、相当の期間を定めて指定用途に供すべきことを督促するものとする。この場合において、その期間を経過してもなお事業者が指定用途に供さなかったときは、県が開発用地を買い戻すか（譲渡の場合）、契約を解除する（貸付の場合）ものとする。
- (3) 指定期間中に事業者がその責に帰すべき理由によって転売、贈与等により開発用地の所有権を第三者に移転し、又は第三者に移転し、かつ、指定用途に供しなくなったときは、違約金を徴するとともに県が開発用地を買い戻すものとする。
- (4) 指定期間中に事業者がその責に帰すべき理由によって開発用地を第三者に貸し付けたときは、違約金を徴するとともに県が開発用地を買い戻すか（譲渡の場合）、契約を解除する（貸付の場合）ものとする。
- (5) 指定期間中に事業者がその責に帰すべき理由によって開発用地を指定用途に供しなくなったときは、違約金を徴するとともに相当の期間を定めて指定用途に供すべきことを督促するものとする。この場合において、その期間を経過してもなお事業者が指定用途に供さなかったときは、県が開発用地を買い戻すか（譲渡の場合）、契約を解除する（貸付の場合）ものとする。
- (6) (1)から(5)までの場合において、県が開発用地を買い戻すか（譲渡の場合）、契約を解除（貸付の場合）してもその実効がないと認めるとき、または社会経済上著しく不相当であると認めるときは、開発用地の買戻又は契約の解除をすることなく、それぞれ次の違約金算定基準に定めるところにより違約金を徴するほか、特別違約金を徴するものとする。

3 違約金の算定基準

- (1) 違約金は、違約罰として徴するものとする。
- (2) 違約金の額は、次に定める基準によって算定した額とする。
 - 2の(1)および(5)の場合は、開発用地の応募提案時に県が提示する不動産鑑定価格に基づく評価額（以下「評価額」という。）の10パーセントに相当する金額
 - 2の(2),(3)および(4)の場合は、開発用地の評価額の30パーセントに相当する金額
- (3) 特別違約金の額は、次に定める基準によって算定した額とする。
 - 譲渡したものにあっては、次の算式により算出した金額
 - 特別違約金 = $W + (O - P)$

W 評価額の 20 パーセントに相当する金額

O 特別違約金を徴することと決定した時の不動産鑑定価格

P 譲渡価格

貸し付けたものにあつては、次の算式によって算出した金額

$$\text{特別違約金} = W + (O - P)$$

W 評価額の 20 パーセントに相当する金額

O 用途違反の日から契約を解除することと決定した日までの期間の
時価賃貸料相当額

P 用途違反の日から契約を解除することと決定した日までの期間の賃
貸料の額

4 契約解除に伴う原状回復等

県が開発用地を買い戻した場合、又は契約を解除した場合（貸付の場合）は、契約で定めるところにより、次に掲げる措置をとるものとする。

貸し付け、または譲渡した開発用地を原状に回復させたいうえ、期日を指定して返還させる。

県が開発用地を買い戻した場合において、事業者が返還義務を履行したときは、既納の譲渡代金を事業者に返還するものとする。ただし、返還金には利息を付さないものとする。

県が開発用地の契約を解除した場合（貸付の場合）において、事業者が返還義務を履行したときは、事業者から預託されている保証金を事業者に返還するものとする。ただし、返還金には利息を付けないものとする。

返還金は、違約金等と相殺するものとする。

貸し付け、または譲渡した開発用地に事業者が支出した有益費および必要費があつても、それらの費用の償還はしないものとする。

5 実地調査

開発用地について、契約で定めるところにより、指定期間が満了するときまで随時実地調査をし、または所要の報告を求めるものとする。この場合において、事業者はその調査を拒み、妨げ、または報告を怠ったときは、契約で定めるところにより開発用地の評価額の 10 パーセントに相当する額の違約金を徴するものとする。

別紙-1（募集要項説明会参加申込書）

F A X 送信書

平成14年 月 日

県営上安住宅（仮称）整備事業
募集要項説明会参加申込書

平成14年8月5日（月）の募集要項説明会に参加します。

企業名	
参加者氏名 (1社3名まで)	(申込窓口) 部 署 役職名 氏名
	部 署 役職名 氏名
	部 署 役職名 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8月2日（金）までに御送付ください。
(御都合により申込みできなかった方の当日の御参加も受け付けます。)

別紙-2（応募希望表明書）

平成 14 年 月 日

県営上安住宅（仮称）整備事業
 応募希望表明書

当社は、県営上安住宅（仮称）整備事業に応募参加することを希望しています。

企業名	所在地 商号又は名称 代表者 <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">印</div>
担当者	部 署 役職名 氏 名 電 話 F A X

所要の事項を記入し、次の受付期間内に受付窓口へ持参するか、又は郵送（簡易書留のみとし、受付期間の消印のみを有効とする。）してください。

受付期間

- ・募集要項等に対する質問受付（第1回）：平成14年9月4日（水）から平成14年9月6日（金）まで
- ・募集要項等に対する質問受付（第2回）：平成14年10月7日（月）から平成14年10月9日（水）まで

募集要項等に対する質問受付（第1回）期間に応募希望表明書を提出した企業は、募集要項等に対する質問受付（第2回）期間には、応募希望表明書を提出する必要はありません。

別紙-3（募集要項等質問書）

平成 14 年 月 日

質問書

県営上安住宅（仮称）整備事業の募集要項等について、次のとおり質問を提出します。

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	
質問 タイトル	
募集要項 資料等の 該当箇所	(ページの第 の の)
内容	

質問は、簡潔かつ具体的に記入してください。

質問は、この様式 1 枚につき 1 件とします。

質問については、個別には回答しない。

別紙-4（追加資料説明会参加申込書）

F A X 送信書

平成14年 月 日

県営上安住宅（仮称）整備事業
追加資料説明会参加申込書

平成14年10月4日（金）の追加資料説明会に参加します。

企業名	
参加者氏名 (1社3名まで)	(申込窓口) 部 署 役職名 氏名
	部 署 役職名 氏名
	部 署 役職名 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10月3日（木）までに御送付ください。
(御都合により申込みできなかった方の当日の御参加も受け付けます。)

受付窓口

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 広島県庁北館5階

TEL 082 - 513 - 4164

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>