

沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業

入札説明書

平成17年10月20日

沼津市

## 目 次

第1 入札説明書等の位置づけ	1
1 本事業に必要と想定される根拠法令等	2
2 事業スケジュール(予定)	4
第2 事業の目的及び内容	5
1 事業の目的	5
2 事業名称	5
3 公共施設の管理者の名称	5
4 事業範囲	5
5 事業方式	6
6 事業期間	6
7 事業期間終了時の措置	6
8 事業者の収入	6
9 市による事業の実施状況のモニタリング	7
第3 入札に参加する者に必要な資格	8
1 入札に参加する者の構成等	8
2 企業の参加資格要件	8
3 各業務を実施する企業の入札参加要件	9
4 代表企業、構成企業及び協力企業の変更	10
5 参加資格要件確認基準日	10
第4 事業者募集等のスケジュール	12
第5 入札手続き等	12
1 担当窓口	12
2 入札に関する手続	12
3 入札参加に関する留意事項	15
4 入札予定価格	16
第6 入札書類の審査	17
1 専門委員会	17
2 審査方法	17
3 審査項目等	17
第7 提案に関する条件	18
1 立地条件等	18
2 施設の設計・建設、維持管理等の提案に関する条件	18
3 業務の委託	18
4 資金計画・事業収支計画に関する条件	19
5 サービス購入費	19
6 本市による、事業の実施状況及びサービス水準の監視	19
7 土地の使用	19
8 保険	19
9 本市と事業者の責任分担	19
10 財務書類の提出	20

第 8 契約に関する事項 .....	21
1 契約手続き .....	21
2 契約の枠組み .....	21
3 契約金額 .....	21
4 契約保証金 .....	21
5 事業者の事業契約上の地位 .....	21
第 9 提出書類 .....	22
1 入札時の提出書類 .....	22
第 10 その他 .....	24
1 事業の継続が困難となった場合の措置 .....	24
2 事業期間中の事業者と本市の関わり .....	24

別紙 1 入札説明書等に関する質問書

別紙 2 入札説明会参加申込書

## 第 1 入札説明書等の位置づけ

この入札説明書は、沼津市（以下「本市」という。）が「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、特定事業として選定した沼津市営住宅自由ヶ丘団地（以下「本施設」という。）整備事業（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、民間事業者（以下「事業者」という。）を総合評価一般競争入札により募集及び選定するために、入札に参加しようとする者（以下「入札参加者」という。）を対象に配付するものである。

また、入札説明書は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）、沼津市契約規則（昭和 52 年 6 月 25 日規則第 21 号）、本件の調達に係る入札公告（以下「入札公告」という。）のほか、本市が発注する調達契約に関し、入札参加者が熟知し、かつ遵守しなければならない一般的事項を明らかにするものである。

入札説明書に併せて配付する次の資料を含めて入札説明書等と定義する。入札参加者は入札説明書等の内容を踏まえ、入札に参加するものとする。

事業契約書（案）：本事業の契約に係わる事項を示すものをいい、事業契約書（案）及び事業契約約款（案）により構成される。なお、事業契約約款（案）には別紙を含む

要求水準書（添付資料含む）：本市が事業者に要求する具体的な設計・建設・維持管理のサービス水準を示すもの（以下、要求水準書という。）

落札者決定基準：入札参加者から提出された提案書を評価する基準を示すもの

様式集：提案書の作成に使用する様式を示すもの

基本協定書（案）：本市と落札者との基本協定に係わる事項を示すもの

なお、入札説明書等と公表済みの実施方針、要求水準書（案）に関する質問等に対する回答に相違のある場合は、入札説明書等の規定内容を優先するものとし、入札説明書等に記載がない事項については、実施方針、要求水準書（案）に関する質問等に対する回答によることとする。

## 1. 本事業に必要と想定される根拠法令等

本事業の実施にあたっては、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。）、地方自治法その他、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）を遵守するとともに、要綱・各種基準等については適宜参考にすること。なお、記載のない各種関連法令等についても適宜参考にすること。

### 【法令等】

- 公営住宅法
- 住宅地区改良法
- 建築基準法
- 都市計画法
- 消防法
- 高齢者・障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（ハートビル法）
- 景観法、屋外広告物法
- 水道法、下水道法、水質汚濁防止法
- 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- 大気汚染防止法
- 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- 地球温暖化対策の推進に関する法律
- エネルギーの使用の合理化に関する法律
- 騒音規制法、振動規制法
- 労働安全衛生法
- 各種の建築関係資格法・建設業法・労働関係法
- 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律
- 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- 条例、規則
- ・ 静岡県建築基準条例
- ・ 静岡県屋外広告物条例
- ・ 静岡県環境基本条例
- ・ 静岡県福祉のまちづくり条例
- ・ 沼津市営住宅条例
- ・ 沼津市建築基準法施行細則
- ・ 都市計画法に基づく開発行為等に関する規則
- ・ 静岡県屋外広告物条例施行細則
- ・ 沼津市環境保全基本条例
- ・ 沼津市文化財保護条例
- ・ 沼津市給水条例
- ・ 沼津市下水道条例
- ・ 沼津市個人情報保護条例、沼津市情報公開条例
- ・ その他関連法令、条例等

### 【要綱・各種基準等】

- 公共住宅建設工事共通仕様書
- 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）
- 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）

公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）  
官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説  
建築工事監理指針  
電気設備工事監理指針  
機械設備工事監理指針  
建築工事安全施工技術指針  
建設工事公衆災害防災対策要綱（建設工事編）  
建設副産物適正処理推進要綱  
ヒートアイランド現象緩和のための建築設計ガイドライン  
公営住宅整備基準  
沼津市中高層建築物の建築に関する指導要綱  
沼津市土地利用事業指導要綱  
沼津市開発許可指導技術基準  
その他の関連要綱及び各種基準

## 2. 事業スケジュール(予定)

事業スケジュールは、概ね次のとおりとする。

落札者の決定・通知、審査結果の公表	平成 18 年 3 月下旬
事業仮契約締結	平成 18 年 4 月下旬
事業契約締結	平成 18 年 6 月下旬
事業期間	事業契約締結日～平成 40 年 3 月 31 日
設計期間	事業契約締結日～平成 18 年 11 月下旬
第一期建設期間（解体工事含む）	平成 18 年 12 月 1 日～平成 20 年 3 月末
第二期建設期間（解体工事含む）	平成 20 年 6 月～平成 21 年 7 月末
第三期建設期間（解体工事含む）	平成 21 年 10 月～平成 22 年 8 月末
第一期建設工事分供用開始	平成 20 年 4 月
第二期建設工事分供用開始	平成 21 年 8 月
第三期建設工事分供用開始	平成 22 年 9 月
維持管理期間	各期施設引渡し日～平成 40 年 3 月 31 日
事業の終了	平成 40 年 3 月 31 日

また、既存市営住宅入居者の移転時期については、各期の解体工事前の 2 ヶ月を想定している。

## 第 2 事業の目的及び内容

### 1 事業の目的

本事業の対象となる沼津市営住宅自由ヶ丘団地（以下「本団地」という。）は、中心市街地の比較的近くに位置し、今後も本市の市営住宅の中核となる団地である。しかしながら、昭和 44 年度から 47 年度に建設された本団地は、住戸の面積が狭く、老朽化が進み、全 8 棟のうち、特に本事業の対象となる 6 棟は、耐震性に乏しいことなどから再整備が急務となっていた。

本事業は、この再整備に民間の優れた企画力・技術力を導入し、効率的かつ効果的な建設及び長期にわたる建築物等の維持管理を行うことにより、現在のニーズに対応する住宅の供給及び周辺地域と調和した良好な住環境の形成を図るものであり、また、地元企業の参画により地域経済の活性化に資することを期待するものである。

### 2 事業名称

「沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業」

### 3 公共施設の管理者の名称

沼津市長 斎藤 衛

### 4 事業範囲

P F I 法に基づき、事業者が本施設の設計及び建設・工事監理を行うとともに、事業期間終了時まで施設の維持管理業務を行うことを事業内容とする。

#### （ 1 ）設計業務

本施設及び既存施設解体に関する設計  
電波障害調査  
本施設整備に伴う各種申請等に関する業務  
その他これらを実施する上で必要な関連業務

## (2) 建設・工事監理業務

本施設に関する建設及び既存施設解体・撤去業務  
本施設に関する工事監理業務  
什器・備品等設置業務  
近隣対応・対策  
電波障害対策  
所有権設定に係る業務  
交付金申請手続き等に関する支援業務  
その他これらを実施する上で必要な関連業務

## (3) 維持管理業務

建築物に関する法定点検業務  
建築設備に関する法定点検業務  
修繕計画作成業務  
その他これらを実施する上で必要な関連業務

維持管理業務にかかる光熱水費は、本市が実費を負担する。建築物、建築設備等に係る修繕・更新、大規模修繕業務については、本市が直接行うこととし、事業者の業務対象範囲から外すものとするが事業期間内に大規模修繕業務が発生しないように努めること(ここでいう大規模修繕とは、建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう(「建築物修繕措置判定手法((旧)建設大臣官房官庁営繕部監修)」(平成5年版)の記述に準ずる))。

## 5 事業方式

本事業は、PFI 法第 10 条第 1 項に基づき、公共施設等の管理者等である本市が事業者と締結する PFI 事業に係る契約書(以下、「事業契約書」という。)に従い、事業者が、本施設の設計・建設・工事監理業務を行い、本市に所有権を設定した後、事業契約書により締結された契約(以下、「事業契約」という。)に定める事業期間中に維持管理業務を遂行する方式(BT0: Build Transfer Operate)により実施する。

## 6 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から平成 40 年 3 月 31 日までの約 22 年間とする。

## 7 事業期間終了時の措置

事業期間の終了時、事業者は、当該施設から速やかに退去する。本市は、経済合理性等を考慮し、事業終了後の当該施設の維持管理業務につき必要に応じ事業者と協議する。

## 8 事業者の収入

本市は、本事業において、事業者が提供するサービスに対し、事業契約書に定めるサービスの対価を、本施設の供用開始から事業期間終了時までの間、定期的に支払う。サービス購入費は、事業者が実施する施設整備の対価及び維持管理業務の対価からなる。なお、施設整備に係るサービスの対価及び維持管理業務に係るサービスの対価は、年 4 回に分けて支払うこととする。

維持管理業務の対価及び第二期工事と第三期工事の施設整備の対価については、事業契約書の規定に従い、物価変動等を勘案して定める額を支払うこととする。

市は市営住宅整備の費用について国の交付金の充当を予定しており、採択された場合には、施設の所有権移転後、交付金相当額を PFI 事業者支払い、残額を割賦の対象とする予定である。

本市は、事業者の提供するサービスが本市の要求水準を下回る場合には、サービス購入費を減額することがある。

事業者は、独自の提案により自主事業を行うことができるものとする。ただし、事業の実施にあたっては、本市の許可を得ることを条件とし、また、本市は、自主事業に対するサービスの対価の支払いは行わず、事業者の独立採算事業として実施するものとする。本市は、自主事業を許可するにあたっては、本事業の事業目的にかなうものであるか。住民及び市民の施設利用を妨げないものであるか。住民及び市民が参加できるものであるか等を考慮する。

#### 9 市による事業の実施状況のモニタリング

モニタリングの具体的な方法等については、事業契約約款(案)及び事業契約約款(案)別紙2のとおりとする。

### 第3 入札に参加する者に必要な資格

#### 1 入札に参加する者の構成等

入札参加者の構成等については、次のとおりとする。

入札参加者は、本市入札参加資格者名簿に登録のある、複数の企業で構成されるグループ（以下「入札参加グループ」という。）とし、入札参加グループは、グループを代表する企業（以下「代表企業」という。）を定め、代表企業以外の企業を「構成企業」とする。

入札参加者は、入札の結果、落札者となった場合は、仮契約締結までに、代表企業及び全ての構成企業の出資により、本事業の実施を目的とする特別目的会社（以下「SPC」という。）を商法上の株式会社として原則として沼津市内に設立しなければならない。また代表企業は、全事業期間において出資者中最大の出資割合をもつものとする。

代表企業、構成企業以外の者で、事業開始後、第3-1のSPCから直接業務を受託し、又は請け負うことを予定している者を協力企業（以下「協力企業」という。）として、参加表明書において明記すること。代表企業、構成企業及び協力企業が本市入札参加者名簿に登録のない場合には、第5-2(5)の「入札参加資格の事前登録受付」の期間に必ず申請して審査を受け、資格を有すること。また、参加表明書の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が入札手続きを行うこと。

入札参加者はその全ての企業の担当業務（設計、建設、工事監理、維持管理、その他）を明らかにすること。また、設計企業、建設及び維持管理企業は、同一の企業とすることも複数の企業とすることも可能とするが、建設企業と工事監理企業の兼務はできないものとする。

#### 2 企業の参加資格要件

代表企業、構成企業及び協力企業は、業務を適切に実施できる技術・知識及び能力・実績・資金・信用等を備えた企業でなければならない。かつ、以下の参加資格要件を満たすこと。

入札参加時及び本契約締結日までに、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者

入札参加時及び本契約締結日までに、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条に基づき更生手続き開始の申立てをなされていない者又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条に基づき再生手続き開始の申立てをなされていない者であること。ただし、再生計画の認可決定を得、かつ、再生計画取り消し決定を受けていない場合を除く。

入札参加時及び本契約締結日までに、商法第381条の規定による整理開始の申立てをなされていない者であること。破産法（平成16年法律第75号）第18条若しくは第19条の規定による破産の申立てをなされていない者であること。旧和議法（大正11年法律第72号）第12条の規定による和議開始の申立てをなされていない者であること。

入札参加時及び本契約締結日までに、本市から指名停止等の措置を受けていないこと。

法人税、事業税、消費税、地方税を滞納していない者であること。

本市が本事業について、アドバイザー業務を委託する企業及びかかる企業と当該アドバイザー業務において提携関係に入る企業、又はこれらの者と資本若しくは人事において関連がある者でないこと。本事業に係るアドバイザー業務に関与した者は、以下のとおりである。

ア 株式会社 建設技術研究所 東京都中央区日本橋浜町 3-21-1

イ シリウス総合法律事務所 東京都千代田区麹町 5-3-3

本市が本事業について、可能性調査業務を委託した企業及びかかる企業と当該可能性調査業務において提携関係にあった企業、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ある者でないこと。本事業に係る可能性調査業務に関与した者は、以下のとおりである。

ア 株式会社 佐藤総合計画 東京都墨田区横網 2-10-12 AXS ビル

第 6 1 に規定する専門委員会の委員が属する組織、企業又はその組織、企業と資本若しくは人事において関連がある者でないこと。なお、入札説明書公表日以降に、本事業について委員と接触を試みた者については、入札参加資格を失うものとする。専門委員会の委員は、以下のとおりである。

#### 専門委員会 委員（沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業）

委員長	小林 重敬（横浜国立大学大学院工学研究院 教授）
副委員長	藤本 昌也（関東学院大学工学部 教授）
委員	加藤 仁美（東海大学工学部 教授）
委員	佐々木 宏（住宅金融公庫 理事）
委員	五十嵐 源嗣（沼津市建設部 建設部長）

入札参加グループの代表企業、構成企業及び協力企業のいずれも、他の入札参加グループの代表企業又は構成企業として参加していないこと。ただし、協力企業については、他の入札参加グループの協力企業となることは可能である。

入札参加グループは仮契約締結時までに本事業を実施する SPC を設立するものとし、代表企業及び構成企業は、SPC への出資を行うものとする。また、これら以外に SPC へ出資するものがある場合には、出資者の名称を入札時に明らかにすること。

### 3 各業務を実施する企業の入札参加要件

代表企業、構成企業及び協力企業のうち設計、建設、工事監理、維持管理の各業務に主として当たる者（落札者が設立する SPC からこれらの業務を受託する者を含む）は、それぞれ（１）、（２）、（３）、（４）の要件を満たすこと。なお、複数の要件を満たす者は当該複数業務を実施することができる。ただし、工事監理業務を行うものは建設業務を行う者と兼務はできないものとする。

#### （１）設計業務を行う者

- ・ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項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。
- ・ 共同住宅施設の設計業務を遂行する能力があると客観的に認められる実績を有する者であること。
- ・ 市の入札参加資格者名簿に登録されていること。

#### （ 2 ） 建設業務を行う者

- ・ 建設業法第 3 条第 1 項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であること。複数の者で施工する場合は、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者が含まれるものとし、専門工事（管工事、電気工事等）を施工する企業は、それぞれ担当する業種につき建設業の許可を受けていること。
- ・ 共同住宅施設の建設業務を遂行する能力があると客観的に認められる実績を有する者であること。ただし、複数の者で施工する場合は、それぞれ担当する業務を遂行する能力があると客観的に認められる実績を有するものであること。
- ・ 市の入札参加資格者名簿に登録されており、経営事項審査結果（有効期間内で最新のもの）の総合評定値が 800 点以上であること。

#### （ 3 ） 工事監理業務を行う者

- ・ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項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。
- ・ 共同住宅施設の工事監理業務を遂行する能力があると客観的に認められる実績を有する者であること。
- ・ 市の入札参加資格者名簿に登録されていること。

#### （ 4 ） 維持管理業務を行う者

- ・ 共同住宅施設の維持管理業務を遂行する能力があると客観的に認められる実績を有する者であること。
- ・ 市の入札参加資格者名簿に登録されていること。

### 4 代表企業、構成企業及び協力企業の変更

代表企業の変更は認めないが、構成企業及び協力企業については、資格・能力上支障がなく、やむを得ない事情があると本市が判断する場合には、変更可能とする。

### 5 参加資格要件確認基準日

参加資格要件の確認基準日は、参加表明書、資格審査申請書類受付の日とする。ただし、参加資格確認後、落札者決定の日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなっ

た場合には、失格とする。また、本契約締結日までの間に代表企業が資格要件を欠くこととなった場合には事業契約を締結しないこととする。

## 第4 事業者募集等のスケジュール

事業者の募集及び選定に当たってのスケジュール（予定）は、以下のとおりである。

日 程	スケジュール
平成17年10月20日	入札説明書等の公表
平成17年10月25日	入札説明書に関する説明会
平成17年10月28日	事業契約書（案）の公表
平成17年10月20日～11月9日	資料の閲覧・貸出し受付
平成17年10月20日～11月9日	入札説明書等に関する質問受付
平成17年11月30日	入札説明書等に関する質問・回答公表
平成18年1月23日	入札参加資格審査書類の受付締切（入札参加資格の事前登録受付締切）
平成18年1月30日	入札書及び事業提案の受付締切
平成18年3月10日	開札
平成18年3月24日	落札者の決定・通知、審査結果の公表
平成18年4月下旬	仮契約の締結
平成18年6月下旬	事業契約締結

## 第5 入札手続き等

### 1 担当窓口

入札手続きについての本市の担当窓口を次のとおり定める。また、各手続き、連絡先、提出先等は、特に指定のない限り下記を窓口とする。

沼津市建設部住宅営繕課

住所：〒410-8601 静岡県沼津市御幸町16番1号

電話：055-934-4793（直通）

FAX：055-932-5871

E-mail：[eizen@city.numazu.shizuoka.jp](mailto:eizen@city.numazu.shizuoka.jp)

ホームページURL <http://www.numazu.city.shizuoka.jp>

### 2 入札に関する手続

#### （1）入札説明会の開催

入札説明会を次のとおり開催する。

入札説明会

日時及び会場：平成17年10月25日（火）午後2時から午後3時まで

沼津市南消防署大会議室

住所：沼津市吉田町20-1

入札説明会参加申込み

入札説明会への参加希望者は別紙2「入札参加申込書」に記入の上、平成17年10

月 24 日（月）午後 5 時まで、第 5-1 担当窓口までファックス又は電子メールで申し込むこと。

## （2）資料の閲覧

既存沼津市営住宅自由ヶ丘団地資料、地質調査報告書、測量図の閲覧を、次のとおり行う。閲覧を希望するものは、事前に沼津市住宅営繕課に連絡すること。

閲覧期間：平成 17 年 10 月 20 日（木）～平成 17 年 11 月 9 日（水）まで（土曜日、日曜日及び祝日を除く）の午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時まで

閲覧場所：沼津市役所本庁舎 6 階 建設部住宅営繕課

住所：〒410-8601 静岡県沼津市御幸町 16 番 1 号

資料の貸し出し

閲覧の結果、必要に応じ資料の貸し出しを行うので、閲覧当日その旨を申し出ること。閲覧期間終了後、貸出日時及び返却期間を連絡するので、指定された日時に貸出を受けること。

## （3）入札説明書等に関する質問・回答

入札説明書等の内容に関する質問を次のとおり受け付ける。

受付期間：平成 17 年 10 月 20 日（木）から平成 17 年 11 月 9 日（水）まで（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）の日の午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時まで

受付方法：別紙 1「入札説明書等に関する質問書」に記入の上、第 5-1 (P.12)に記載の窓口に電子メールにより提出すること。電話や口頭による質問は受け付けない。

回答：質問者の利益を害するおそれのあるものを除き、平成 17 年 11 月 30 日（水）に本市ホームページにおいて公表する予定である。

## （4）入札参加資格の事前登録受付

代表企業、構成企業及び協力企業が本市入札参加者名簿に登録のない場合には、下記の期間に申請して審査を受け、資格を有すること。

ただし、資格は本入札に関してのみ有効とする。

ア 受付期間：平成 17 年 10 月 27 日（木）から平成 18 年 1 月 23 日（月）まで（土曜日、日曜日及び祝日を除く）の日の午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとする。ただし、最終日は午後 2 時までとする。

イ 提出場所：沼津市建設部住宅営繕課

住所：〒410-8601 静岡県沼津市御幸町 16 番 1 号

ウ 提出方法：持参すること。

エ 提出書類：沼津市入札参加申請の必要書類一式とする。必要書類一式はイ提出場所で受領すること。

## （5）入札参加資格審査書類の受付締切日、場所及び方法

入札参加資格審査書類を提出する入札参加者は、関係する書類を下記の締切日までに提出すること。なお、締切日時に遅れた場合は、入札に参加できない。

ア 受付締切：平成 18 年 1 月 23 日（月）まで（土曜日、日曜日及び祝日を除く）の日

の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとする。ただし、最終日は午後2時までとする。

- イ 提出場所：沼津市建設部住宅営繕課  
住所：〒410-8601 静岡県沼津市御幸町 16 番 1 号
- ウ 提出方法：持参すること。
- エ 提出書類：入札参加資格審査書類等（「第 9 提出書類」を参照）

#### （ 6 ） 入札書類の受付締切、場所及び方法

入札書類を提出する入札参加者は、関係する書類を下記の締切日までに提出すること。なお、入札日時に遅れた場合は、入札に参加できない。

- ア 受付締切：平成18年1月30日（月）まで（土曜日、日曜日及び祝日を除く）の日の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとする。ただし、最終日は午後2時までとする。
- イ 提出場所：沼津市建設部住宅営繕課  
住所：〒410-8601 静岡県沼津市御幸町 16 番 1 号
- ウ 提出方法：持参すること。
- エ 提出書類：入札書類（「第 9 提出書類」を参照）

#### （ 7 ） 入札の手順

- ア 提出された入札参加資格審査書類等及び入札書類がすべて揃っていることを確認し、揃っていない場合は失格とする。
- イ 入札参加資格審査書類等及び入札書類がすべて揃っている入札参加者の入札参加資格等が本市の要求を満たしていることを確認し、満たしていないと評価された場合は失格とする。
- ウ 入札参加資格を満たしていると評価された入札参加者の入札書類について落札者決定基準に従い審査を行う。
- エ 審査された入札参加者の「入札書」（様式 A-3）を開札する。開札は、入札参加者の立会いのうえ行うものとする。ただし、時限に至れば入札者の在否にかかわらず開札する。
  - （ア）開札日時：平成18年3月10日（金） 午前9時30分
  - （イ）開札場所：沼津市役所 3階 入札室  
住所：〒410-8601 静岡県沼津市御幸町 16 番 1 号
- オ 入札書に記載する入札金額は、消費税抜きの金額を記載する。入札金額が、本市の設定した予定価格を超えている場合は失格とし、その場で当該入札参加者に通知する。なお、全入札参加者の入札金額が予定価格を超えている場合でも、再度入札（2回目）は行わない。
- カ 入札説明書等で示す要件をすべて満たしている提案をした入札参加者の中から、地方自治法施行令第167条の10の2第1項に規定する総合評価一般競争入札により落札者を決定する。
- キ 本市は、別に公表する落札者決定基準に基づき、専門委員会による事業提案書の審査と入札金額を総合的に評価し、落札者を決定する。
- ク 落札者となった入札参加者の代表企業に対して、平成18年3月24日までに決定通知を行う。

#### （ 8 ） ヒアリング等の実施

本市は、入札参加者に対し、平成 18 年 3 月上旬（予定）に提案書の内容に関するヒアリング等を必要に応じ、実施する。詳細については、該当者に別途連絡する。

### 3 入札参加に関する留意事項

#### (1) 入札説明書等の承諾

入札参加者は、入札書類の提出をもって、入札説明書等及び追加資料の記載内容を承諾したものとみなす。

#### (2) 費用負担

入札参加に際し、入札に係る費用は、すべて入札参加者の負担とする。

#### (3) 入札保証金

入札保証金は免除する。

#### (4) 契約手続きにおいて使用する言語、通貨単位及び時刻

入札に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

#### (5) 著作権

入札書類に含まれる著作物の著作権は、入札参加者に帰属する。なお、本事業において公表及びその他本市が必要と認める時には、本市は事業提案の全部又は一部を使用できるものとする。また、契約に至らなかった入札参加者の提案については、本事業の公表以外には使用しないものとする。

#### (6) 特許権等

入札書類に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他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、原則として入札参加者の負担とする。

#### (7) 提出書類の取扱い

提出された書類については、変更できないものとする。また、返却しない。

#### (8) 本市からの提示資料の取扱い

本市が提示する資料は、入札に係る検討以外の目的で使用することはできない。

#### (9) 入札無効に関する事項

次のいずれかに該当する入札は、無効とする。

ア 公告に示した入札に参加する者に必要な資格のない者の提出した入札書類

イ 事業名及び入札金額のない入札書類

ウ 入札参加グループの代表企業名、入札参加者氏名及び押印のない又は判然としない入札書類

エ 事業名に誤りのある入札書類

オ 入札金額の記載が不明確な入札書類

- カ 入札金額を訂正した入札書類
- キ 一つの入札について同一の者がした二以上の入札書類
- ク 入札書類の受付期間締切までに到達しなかった入札書類
- ケ 公正な価格を害し、または不正な利益を得るために明らかに連合したと認められる者の提出した入札書類
- コ 「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律」(昭和22年法律第54号)に違反し、価格又はその他の点に関し、明らかに公正な競争を不法に阻害したと認められる者の提出した入札書類
- サ 予定価格を上回る価格を提示した入札書類
- シ その他入札に関する条件に違反した入札書類

(10) 入札説明書等に定めるもののほか、入札に当たって必要な事項が生じた場合には、代表企業に通知する。

#### 4 入札予定価格

事業者が実施する施設整備の対価と維持管理業務の対価からなるサービスの対価の予定価格は、事業期間の総額として、3,500,952 千円(地方消費税及び地方消費税相当額を除く)である。なお、入札予定価格の総額には、市から一括して一時支払金として支払う予定の国からの交付金相当額を含む。

## 第 6 入札書類の審査

### 1 専門委員会

学識経験者等で構成する専門委員会において、提案内容の審査を行い、優秀提案を選定する。委員名については、第 3 に示すとおり。

### 2 審査方法

審査は、落札者決定基準に従い入札参加資格審査と入札書類審査に分けて実施する。提案内容及び入札価格を総合的に評価し、最も優れた提案を行った者を選定した後、本市が落札者を決定する。

### 3 審査項目等

審査項目は、以下のとおりとする。詳細は、落札者決定基準を参照すること。

#### (1) 入札参加資格審査

本市は、入札参加資格審査書類(「第 9 提出書類」を参照)の確認を行う。

#### (2) 入札書類審査

##### ア 入札書類の確認

本市は、提出された入札書類がすべて入札説明書の指定どおりに揃っているかを確認する。

##### イ 提案内容の審査

###### (ア) 提案内容の基礎項目審査

本市は、提案書に記載された内容が、落札者決定基準に示す基礎審査項目の評価基準に挙げる基礎審査項目を充足していることを確認する。基礎審査項目について1項目でも充足されていないことが確認された場合は失格とし、以下の加点項目審査は行わない。

###### (イ) 提案内容の加点項目審査

専門委員会は、提案書に記載された内容について、加点評価項目の評価基準に応じ、加点項目審査を行う。

##### ウ 入札価格の確認

入札参加者は、事業期間中に本市が事業者を支払うサービス購入費の総額を入札する。本市は、入札価格が予定価格の範囲内かを確認し、入札価格が予定価格を超えている場合は失格とする。

###### (ア) 価格評価点の算定

入札書に記載された価格をもとに、落札者決定基準に定める方法により価格評価点を算定する。

##### エ 優秀提案の選定

加点項目審査の評価点及び価格評価点の合計が最も高い提案を優秀提案として選定する。

#### (3) 落札者の決定

本市は、優秀提案の選定結果を踏まえ、落札者を決定する。

ただし、優秀提案が複数ある時(総合評価点が同点の時)は、提案価格が最も低い者を落札者とする。

#### (4) 落札者決定通知及び審査結果の公表

落札者決定後速やかに入札参加者の代表企業に対して通知するとともに、審査結果を公表する。

## 第7 提案に関する条件

本事業の提案に関する条件は次のとおりである。入札参加者は、これらの条件を踏まえて、入札書類を作成するものとする。なお、入札参加者の提案が要求水準書に示す要件を満たしていない場合は失格とする。

### 1 立地条件等

本施設の立地条件等は、次表のとおりである。

#### 沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業

建設計画地	沼津市大岡 1972-1、1972-37
敷地面積	11,403.59 m <sup>2</sup>
用途地域	第二種中高層住居専用地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
防火地域	なし
日影規制	4時間(5m), 2.5時間(10m), H=4m
地区計画等	なし

### 2 施設の設計・建設、維持管理等の提案に関する条件

施設の設計・建設、維持管理等の提案に関する条件は、「第2 5 事業範囲」で示す事業者の事業範囲、及び要求水準書に示すとおりとする。入札参加者は、これらの条件を踏まえた上で、入札書類を作成するものとする。

ただし、自主事業(本件施設内において本件事業者が事前に本市の許可を得ることを条件に自らの判断で行う事業)に関する事業者の独自の提案については、施設の設置を伴わず、本事業の目的に資する内容の提案を想定している。

### 3 業務の委託

事業者は、事前に本市の承諾を得た場合を除き、代表企業、構成企業及び協力企業以外の者に設計、建設、維持管理業務の全部又は一部を委託又は請け負わせることはできない。また、事前に本市の承諾を得ることなく委託又は請負先を変更することはできない。本市は、事業者が承諾を求めた場合、承諾を拒む合理的理由がない限り、これらの承諾を速やかに与えるものとする。なお、業務の委託又は請負は全て事業者の責任で行うものとし、事業者又はその受託者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者に帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

#### 4 資金計画・事業収支計画に関する条件

割賦金利の算出にあたっては、元金均等払いを前提とする支払金利によって算出し、支払金利は基準金利と応募者の提案による利鞘（スプレッド）の合計とする。提案提出時に使用する基準金利を 1.8%とする。

施設整備の対価のうち、一時支払金の額及び支払時期は下記のとおりとする。なお、一時支払金の計算に用いる交付金計算基本額は、事業契約約款（案）別紙 4 に規定する施設整備費の建設業務に係る費用のうち、造成工事、建築工事、解体工事、電気設備工事、機械設備工事、昇降機設備工事、外構等及び諸経費の合計額を示す。

- ・第一期分一時支払金 - 第一期施設引渡後、事業者からの請求後 40 日以内に第一期分の交付金計算基本額の 40%を支払う。
- ・第二期分一時支払金 - 第二期施設引渡後、事業者からの請求後 40 日以内に第二期分の交付金計算基本額の 40%を支払う。
- ・第三期分一時支払金 - 第三期施設引渡後、事業者からの請求後 40 日以内に第三期分の交付金計算基本額の 40%を支払う。

#### 5 サービス購入費

事業契約約款(案)別紙 4 及び別紙 5 に基づく。

#### 6 本市による、事業の実施状況及びサービス水準の監視

事業契約約款(案)別紙 2 に基づく。

#### 7 土地の使用

本事業の事業用地は本市の市有地であり、事業者は、工事着手予定日をもって、本施設等の引渡し日までの期間、建設工事等の遂行に必要な範囲で、市が所有する事業用地を無償で使用することができる。

#### 8 保険

事業契約約款(案)別紙 3 に基づく。

#### 9 本市と事業者の責任分担

##### (1) 基本的考え方

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めざすことを基本とする。施設の設計・建設・維持管理の責任は、原則として事業者が負うものとするが、本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、本市が責任を負うこととする。

##### (2) 予想されるリスクと責任分担

本市と事業者の責任分担は、事業契約書(案)に示すとおりであり、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。

## 10 財務書類の提出

事業者は、毎事業年度経過後 3 か月以内に、公認会計士または監査能力のある第三者による監査済みの当該事業年度の財務書類を自己の費用で作成し、本市に提出する。

## 第 8 契約に関する事項

### 1 契約手続き

#### (1) 契約の条件

落札者と本市は、契約の締結に関する基本協定書について速やかに合意するとともに、S P C 設立後、速やかに仮契約の締結を行う。また、P F I 法第 9 条及び沼津市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和 39 年 4 月 1 日沼津市条例第 10 号）第 2 条の規定により、沼津市議会の議決を要するので、当該仮契約は、沼津市議会での事業契約の締結に係る議案が議決された時に本契約となる。ただし、本市は、当該議案が沼津市議会で議決されなかった場合でも、仮契約の相手方に対していかなる責任も負わない。

#### (2) 契約の解除

落札者決定後、本事業契約に係る議案の議決があるまでの間に、当該落札者が第 3 入札に参加する者に必要な資格に示すいずれかの要件を満たさなくなったときは、当該仮契約を締結しないことがあり、又は仮契約を締結しているときはこれを解除することがある。

### 2 契約の枠組み

#### (1) 対象者

S P C

#### (2) 締結時期及び契約期間

仮契約 平成 18 年 4 月（予定）

本契約 平成 18 年 6 月（予定）

S P C 設立後、本市は S P C と速やかに仮契約を締結する。契約期間は、設計・建設期間及び維持管理期間の約 22 年間とする。

#### (3) 事業契約の概要

事業契約は、本市の提示内容、事業者の提案内容及び事業契約書に基づき締結するものであり、事業者が遂行すべき施設整備、維持管理業務に関する業務内容、リスク分担、金額、支払方法等を定める。

### 3 契約金額

契約金額は、落札価格の内、消費税課税対象額に消費税相当額を加えた金額とする。

### 4 契約保証金

事業契約約款(案)第 35 条に基づくものとする。

### 5 事業者の事業契約上の地位

事業契約約款(案)第 90 条に基づくものとする。

## 第 9 提出書類

提出書類は以下のとおりとする。会社概要書及び決算報告書を除く各書類の様式は様式集による。

### 1 入札時の提出書類

入札時に提出する提出書類は、次表のとおりとする。詳細は、様式集（入札参加資格審査）及び様式集（入札書類審査）作成要領を参照のこと。

#### （ 1 ）入札参加資格審査書類

入札参加資格審査に関する提出書類	
・ 参加表明書	（様式 1-1）
・ 資格審査申請書	（様式 1-2）
・ 設計業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	（様式 1-3）
・ 建設業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	（様式 1-4-1～1-4-2）
・ 工事監理業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	（様式 1-5）
・ 維持管理業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	（様式 1-6）
・ 入札参加者構成表及び役割分担表	（様式 1-7）
・ 委任状（構成企業 代表企業）	（様式 1-8）
・ 委任状（代表企業用）	（様式 1-9）
・ 事業実施体制	（様式 1-10）
・ 会社概要書（代表企業、構成企業及び協力企業の全企業）	（書式自由）
・ 定款（代表企業、構成企業及び協力企業の全企業）	（書式自由）
・ 法人登記簿謄本（代表企業、構成企業及び協力企業の全企業）	（原本）
・ 決算報告書（代表企業、構成企業及び協力企業の全企業、直近3か年）	（書式自由）
・ 納税証明書（代表企業、構成企業及び協力企業の全企業）	（原本）
法人県民税及び法人事業税について直前1年間未納の税額がないことの証明	
消費税及び地方消費税について直前1年間未納の税額がないことの証明	
その他	
・ 入札辞退届	（様式 2-1）

(2) 入札書類

入札書類審査に関する提出書類	
・ 入札書類審査書類提出書	(様式 A-1)
・ 入札書	(様式 A-2)
・ 入札価格計算書	(様式 A-3)
・ 要求水準書及び添付書類に関する確認書	(様式 A-4)
提案書	
・ 事業計画全般に関する事項	(様式 B-1～4)
・ 設計業務に関する事項	(様式 C-1～5)
・ 建設業務に関する事項	(様式 D-1～2)
・ 維持管理業務に関する事項	(様式 E-1～4)
・ 入札者独自の提案に関する事項	(様式 F-1)
・ 計画図面等提案書類	(様式 G-1～20)
・ 事業収支等提案書類	(様式 H-1～2)
・ 提案価格等提案書類	(様式 I-1～4)
・ 事業全体スケジュール	(様式 J-1)
・ 事業提案の概要書	(様式 K-1)
基礎審査項目チェックシート	(様式 L-1)

## 第 10 その他

### 1 事業の継続が困難となった場合の措置

事業契約約款(案)第 79 条、第 80 条、第 81 条に基づくものとする。

### 2 事業期間中の事業者と本市の関わり

原則として本市は、事業者に対して連絡等を行うこととするが、災害や事故発生の緊急時等、必要に応じて本市と建設企業等の間で直接連絡調整を行うことができる。