

沼津市営住宅今沢団地建替事業

用語の定義

令和4年12月9日

(令和5年2月20日変更)

沼 津 市

■用語の定義(五十音順)

あ行	アドバイザー業務	PFI 法に基づく事業を進めるに当たって求められる、金融、法務、技術等の専門知識やノウハウについて、総合的にアドバイスする業務をいう。
	維持管理企業	事業者のうち、維持管理業務に従事する企業をいう。
	維持管理業務	建替住棟等の維持管理に係る建築物及び建築設備、昇降機、消防用設備等、受水槽等、テレビ電波受信障害防除施設、樹木剪定、太陽光発電設備の保守点検管理業務等をいう。
	一般住宅	公営住宅等以外の住宅をいう。
	移転	永続的に建替住棟又は他の公営住宅等に転居することをいう。
	移転可能日	移転対象入居者の移転又は退去(入居者による自己都合による退去は除く。)が可能となる最初の日をいう。
	移転期間	移転可能日からすべての移転対象入居者が移転又は退去が完了する日までの期間をいう。
	移転対象入居者	既存住棟に居住する、本事業において移転対象となる入居者をいう。
	移転料	基準日以降に移転又は退去する移転対象入居者に対し、市が移転に必要な費用として支払う補償費をいう。移転料の金額は別に定める。
	SPC	会社法(平成 17 年法律第 86 号)の株式会社として設立し、本事業を実施するための特別目的会社をいう。
か行	開発許可	開発行為をしようとする者が、都市計画法第 29 条に基づき、あらかじめ市長に開発行為許可申請を行い市長の許可を受けることをいう。
	開発行為	主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。
	解体・撤去処分業務	既存住棟等の解体、発生廃棄物の処理、跡地整備を行う業務をいう。
	かまどベンチ	平常時はベンチとして使用し、災害時に座板を外すことで炊き出し用かまどとして使用できるものをいう。
	仮移転	建替整備業務の実施に伴い、移転対象入居者が、入居していた既存住棟の部屋を明渡し、建替住棟に入居することを前提として、工事の期間中に限り、他の公営住宅等に転居することをいう。
	関連公共施設	本事業にて撤去又は整備する水道、下水道(汚水)、雨水排水等の公共施設等を総称していう。
	基準日	移転又は退去する移転対象入居者に対して、市が移転料を支払う際の基準となる日のことをいい、工区毎に移転説明会を行った日を指す。
	既存住棟	建替エリア内の、建替対象と位置付けられた住棟(A 1～A 8 棟：計 262 戸)をいう。
	既存住棟等	既存住棟とその附帯施設及び関連公共施設を総称していう。
	北側街区	旧 B 棟及び集会所が立地する街区をいう。(実施方針【別紙 3】参照)
	旧 B 棟	用途廃止済みの B 1～B 9 棟をいう。
	協力企業	SPC から本事業に関わる業務の全部又は一部を受託する企業のうち、SPC への出資を行わない企業をいう。
	居住改善	浴室の改善、給湯器設置、手すり設置等を行う工事をいう。

	給水管改善	給水管の更新を行う工事をいう。
	市	沼津市をいう。
	建設企業	事業者のうち、建設業務又は解体・撤去処分業務に従事する企業をいう。
	建設業務	建替住棟等を建設する業務をいう。
	工区	移転対象入居者の移転・退去から既存住棟等の解体・撤去、建替住棟等の整備までの一連を1つの「工区」とすることを基本とし、事業者の提案により設定されるものをいう。
	構成企業	応募グループを構成する設計企業、工事監理企業、建設企業、入居者移転支援企業及び維持管理企業の各企業（SPC を設立する場合は、協力企業も含む）をいう。
	工事監理企業	事業者のうち、工事監理業務に従事する企業をいう。
	工事監理業務	建替住棟等の建設及び既存住棟等の解体を工事監理する業務をいう。
	個人情報	住所、氏名、年齢、職業、学歴、所得、資格、家族構成、趣味など、個人に関する情報であって、特定の個人が識別され、又は識別され得るものをいう。
さ行	事業者	本事業を実施する者として市と契約する相手方をいう。
	下請企業	構成企業から本事業に関わる業務の一部を受託する第三者及び当該第三者からさらに業務の一部を受託する別の第三者、以降同様に業務の一部を受託する構成企業以外の企業をいう。
	実施方針等	実施方針、要求水準書(案)及びこれらの添付書類等をいう。
	所管行政庁	業務実施に必要な関係法令等について所管している行政庁をいう。
	設計企業	事業者のうち、設計業務に従事する企業をいう。
	設計業務	建替住棟等の建設及び既存住棟等の解体を設計する業務をいう。
	ZEH-M Ready	ZEHとは「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」の略で、外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支を正味でゼロとすることを目指した住宅をいう。 ZEHのうち、集合住宅の住棟単位で評価するものをZEH-Mといい、ZEH-Mのうち、再生可能エネルギー等を加えて、共用部を含む当該住棟全体で、基準一次エネルギー消費量から50%以上75%未満の一次エネルギー消費量を削減するものをいう。
た行	退去	永続的に一般住宅に転居することをいう。
	建替エリア	本団地の敷地のうち、本事業を実施する区域をいう。(実施方針【別紙3】参照)
	建替住棟	既存住棟等の解体後、新たに建設する住棟をいう。
	建替住棟等	建替住棟とその附属施設及び関連公共施設を総称していう。
	建替整備業務	設計業務、工事監理業務、建設業務及び解体・撤去処分業務をいう。
	提案書	入札説明書等に記載の市が指定する様式に従い作成され、事業者が市に提出した一切の書類及びその他本事業の公募に関し事業者が市に提出した一切の書類及び図書等並びに入札説明書等に基づ

		いて実施されたプレゼンテーション及びその質疑応答の内容を総称していう。
	民間活力導入可能性調査	効率的、効果的に事業を推進できるよう、民間活力を活用した事業スキームの検討、民間事業者の意向調査、VFM の算定などを実施し、最適な事業化手法を検討する調査をいう。
	特定事業	PFI 法第 2 条に規定され、公共施設等の整備等に関する事業であって、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより効率的かつ効果的に実施されるものをいう。
	特定事業契約	市が事業者と締結する本事業の契約をいう。
な行	入居者移転支援企業	事業者のうち、入居者移転支援業務に従事する企業をいう。
	入居者移転支援業務	移転対象入居者の移転及び退去の支援に関する業務をいう。
	入札公告	予算決算及び会計令（昭和 22 年勅令第 165 号）第 74 条に規定する入札の公告をいう。
	入札参加者	本事業を推進する上で必要な企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有し、入札参加資格審査を通過した者をいう。
	入札参加表明者	本事業へ入札参加するため、参加表明書を提出した者をいう。
	入札説明書	市が本事業について行う入札公告において示す、入札に関する説明を記載した書類をいう。
	入札説明書等	入札説明書とともに公表された、用語の定義、要求水準書、落札者決定基準、様式集、基本協定書(案)、特定事業契約書(案)等、事業者の募集に係る資料(その後の訂正・変更を含む)をいう。
は行	バスベイ	バスが交通の流れから外れて停車できる乗降場をいう。
	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。
	BTO 方式	PFI 法に基づく事業方式のうちの一つで、Build Transfer Operate の略。 民間事業者が公共施設等を設計・建設し、施設完成直後に市に施設の所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営等を行う方式をいう。
	東側街区	A 9～A11 棟が立地する街区をいう。(実施方針【別紙 3】参照)
	評価委員会	入札参加者から提出された提案書の内容等を評価するため、学識経験者で構成された「沼津市営住宅今沢団地建替事業に係る PFI 事業者評価委員会」をいう。
	VFM	Value For Money の略で、一般に、「支払に対して最も価値の高いサービスを供給する」という考え方をいう。
	附帯施設	集会所、駐車場、駐輪場、ごみ置場、外灯、植栽・敷地内通路等、住棟に附帯する施設を総称していう。
	法令等	法律・政令・省令・条例・規則・行政処分・通達・行政指導・ガイドライン・裁判所の判決・決定・命令・仲裁判断・その他公的機関の定める一切の規定・判断・措置等をいう。
	本事業	沼津市営住宅今沢団地建替事業をいう。
	本団地	沼津市営住宅今沢団地をいう。
ま行	南側街区	A 1～A 8 棟が立地する街区をいう。(実施方針【別紙 3】参照)
	モニタリング	事業者による公共サービスの履行に関し、約定に従い適正かつ確実なサービスの提供の確保がなされているかどうかを確認するた

		め、公共施設等の管理者等の責任において、事業者により提供される公共サービスの水準を監視（測定・評価）する行為をいう。
や行	要求水準書	入札説明書とともに公表された、「沼津市営住宅今沢団地建替事業要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】」及び「沼津市営住宅今沢団地建替事業 要求水準書【入居者移転支援業務編】」及びこれらの添付書類等(その後の訂正・変更を含む)をいう。
ら行	落札候補者	提案書の評価において、最も高い総合評価点を獲得した入札参加者をいう。
	落札者	落札候補者の評価結果を基に、市が特定事業契約を締結する相手方として定める者をいう。
	リスク分担	想定されるリスクをできる限り明確化した上で、リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担するとの考え方に基づいて取り決めることをいう。