

うきは市営西隈上団地等整備事業

募集要項

注意：実施方針公表時からの大きな変更（参加要件等）

- ・市営住宅戸数 [旧] 70戸 → [新] 55戸
- ・黄色マーカーは変更箇所を示す。

令和6年6月

うきは市

うきは市営西隈上団地等整備事業
募集要項（案）
目次

第1章 本書の位置づけ	1
1. 本書の位置づけ	1
第2章 事業概要	2
1. 事業内容に関する事項	2
(1) 事業の名称.....	2
(2) 事業に供される公共施設等の種類.....	2
(3) 公共施設等の管理者.....	2
(4) 施設の立地条件等.....	2
(5) 事業目的.....	2
(6) 基本方針.....	2
(7) 事業の概要.....	4
(8) 事業方式.....	4
(9) 業務範囲と役割.....	4
(10) 事業期間.....	5
(11) 事業スケジュール.....	11
(12) 事業期間終了後の措置.....	11
(13) 選定事業者の収入.....	11
(14) 遵守すべき法制度等.....	11
(15) 実施方針の変更.....	11
第3章 事業者の募集及び選定に関する事項	12
1. 事業者選定の方法	12
2. 募集及び選定の手順及びスケジュール	12
3. 応募手続き等	13
(1) 募集要項等の公表及び現地説明会の実施.....	13
(2) 募集要項等に関する質問の受付・回答の公表.....	13
(3) 第一次審査の実施.....	14
(4) 第二次審査の実施.....	14
(5) プレゼンテーション・ヒアリングの実施.....	15
(6) 契約等.....	15
(7) その他.....	15
4. 応募者の備えるべき参加資格要件	16
(1) 応募者の構成等.....	16
(2) 構成企業の業務の兼務.....	16
(3) 応募者の参加資格要件.....	17
(4) 応募者の制限.....	19
(5) 参加資格確認基準日及び参加資格確認基準日以降の取扱い.....	20
5. 応募に関する留意事項	21

(1) 費用負担	21
(2) 募集要項等の承諾	21
(3) 応募に係る提案書類の取扱い	21
(4) 市が提示する資料の取扱い	21
(5) 応募者の複数提案の禁止	21
(6) 応募書類の変更禁止	21
(7) 使用言語、単位及び時刻	21
(8) 応募無効に関する事項	21
第4章 提案価格に関する条件	23
1. 提案価格	23
(1) 提案価格の算定方法	23
(2) 提案限度額	23
第5章 優先交渉権者の決定後の手続き	24
1. 基本協定の締結	24
2. SPC の設立等	24
3. 優先交渉権者との交渉と事業契約の締結	24
(1) 契約内容	24
(2) 事業契約に係る契約書作成費用	24
4. 保険	24
第6章 選定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	25
1. 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担	25
(1) 責任分担の考え方	25
(2) 予想されるリスクと責任分担	25
2. 選定事業者により提供されるサービス水準	25
3. 選定事業者の責任の履行に関する事項	25
4. 市による事業の実施状況のモニタリング	25
(1) モニタリングの実施	25
(2) モニタリングの時期	25
(3) モニタリングの費用の負担	26
(4) 選定事業者に対する支払額の減額等	26
第7章 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	27
第8章 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	28
1. 事業の継続に関する基本的な考え方	28
2. 事業の継続が困難となった場合の措置	28
(1) 選定事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	28
(2) 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	28
(3) 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合	28
第9章 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	30
1. 法制上及び税制上の措置に関する事項	30
2. その他の支援に関する事項	30
添付資料 リスク分担表	31

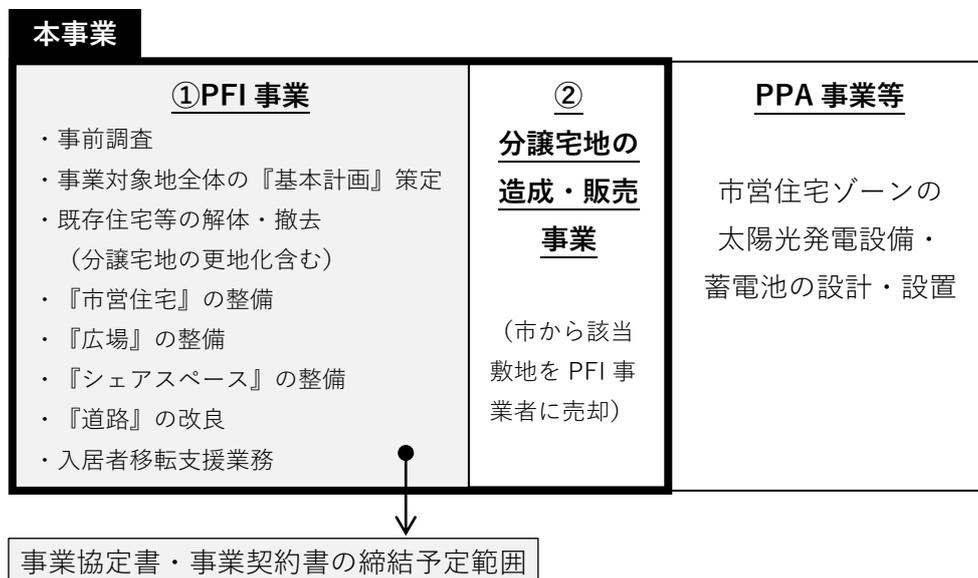
(1) 事業共通のリスク	31
(2) 業務ごとの想定リスク	33

【用語の定義】

次のように用語を定義する。

用語	定義
市	うきは市のことをいう。
本事業	うきは市営西隈上団地等整備事業のことをいう。
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 号改正平成 28 年法律第 51 号)をいう
PFI 事業	PFI 法に基づき実施する事業のことをいう。分譲宅地の造成・販売は含まない。(下図 [解説] を参照)
付属施設	施設に付属して整備される施設(給水設備・ゴミ置場・消火栓・調整池等)のことをいう。
実施方針等	実施方針、要求水準書(案)、実施方針の公表時及び特定事業選定前に公表される書類をいう。
募集要項等	募集要項、要求水準書(建設業務)(入居者移転支援業務)、事業者選定基準、様式集、モニタリング方法説明書、基本協定書(案)、事業契約書(案)を指す。募集要項の公表時に公表される書類をいう。
応募者	本事業に応募する事業者グループをいう。
SPC	Special Purpose Company の略。本事業の実施のみを目的として選定事業者により設立される会社をいう。特別目的会社ともいう。
構成企業	本事業の参画のために構成した事業者グループをいう。 SPC を設立する場合は、SPC に出資を行い SPC から直接業務を受託又は請け負うことを予定する者をいう。
代表企業	構成企業のうち、構成企業を統括し、リスク分担が最も高い企業をいう。 SPC を設立する場合は、SPC に対して最大の議決権を保有し、かつ SPC から直接業務を受託又は請け負うことを予定する者をいう。
協力企業	構成企業以外の者で、事業開始後、選定事業者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いう。SPC を設立する場合も同様とする。
選定事業者	事業契約を締結した事業者グループをいう。
審査委員会	うきは市営西隈上団地等整備事業者選定審査委員会をいう。

[解説]



第1章 本書の位置づけ

1. 本書の位置づけ

うきは市宮西隈上団地等整備事業募集要項（以下「募集要項」という。）は、市が、P F I法に基づき、本事業を実施するにあたり、民間事業者の募集手続きを示したものである。

応募者は、本募集要項に規定する提示条件等に従い、応募手続きを行う。

応募者は、募集要項及び募集要項に併せて公表する次の資料（以下「募集要項等」という。）の内容を踏まえ、募集に参加するものとする。

- ・要求水準書<建設等業務>
- ・要求水準書<入居者移転支援業務>
- ・事業者選定基準
- ・様式集
- ・モニタリング方法説明書
- ・基本協定書（案）（6月17日(月)に公表予定）
- ・事業契約書（案）（6月17日(月)に公表予定）

なお、募集要項等と既に公表している「実施方針等に関する質問・回答」に対する回答に相違がある場合は、実施方針等回答を優先する。また、募集要項等と公募後に行う質問の回答では、募集要項等回答を優先する。

第2章 事業概要

1. 事業内容に関する事項

(1) 本事業の名称

うきは市営西隈上団地等整備事業

(2) 本事業に供される公共施設等の種類

市営住宅、広場、シェアスペース、市道、分譲宅地

(3) 公共施設等の管理者

うきは市長 高木 典雄

(4) 施設の立地条件等

ア 立地条件等

事業予定地	うきは市浮羽町朝田 261 番地 外
敷地面積※	約 21,370 m ² ※図上計測 座標系：JGD2011 / Japan Plane Rectangular CS II 投影法：Transverse Mercator (横メルカトル図法)
地域地区等	準都市計画区域 ・ 用途地域なし ・ 日影規制なし
指定建ぺい率	70%
指定容積率	200%
土地の所有	市有地
道路幅員	市道千足・中鶴線 約 10m (歩道含む) / 市道千足新町中線 約 4~6m
斜線制限	道路斜線：適用距離 20m・勾配 1.5 / 隣地斜線：立ち上がり 20m・勾配 2.5
災害想定	洪水浸水想定区域 浸水深 0.5~3.0m
既存住宅	簡易耐火造平屋 96 戸 (25 棟) / 簡易耐火造 2 階 16 戸 (2 棟)

(5) 事業目的

うきは市浮羽町西隈上地区にある昭和 41 年から昭和 46 年にかけて整備された西隈上団地 112 戸が建替え時期を迎えている。本事業は、これからの市営住宅の建替えにあたり、集約化により生じた余剰地の有効活用を含め PFI 等民間活力による建替事業を実施することを目的とする。

(6) 基本方針

本市は、市営西隈上団地等において、本施設の基本理念及び基本方針を以下のように定めている。

① まちづくりコンセプト

『暮らしと交流が居心地よい、脱炭素型先進モデル住宅地』

ア. 市営住宅（西隈上団地）の建替に合わせて生じる余剰地に、広場、シェアスペース、分譲宅地を整備。子育て世代に選ばれ、住みやすい環境を整え、暮らしやすく交流が心地よい住宅地をつくる。

イ. 「うきは市ゼロカーボンシティ宣言」と「脱炭素先行地域（環境省）の選定」を踏まえ、事業対象

地では、ZEH・ZEB・再エネ導入を積極的に取り入れ、「脱炭素型先進モデル住宅地」となる整備を目指す。

② 施設別方針

ア. 市営住宅

セーフティネットとなる住宅の整備

- 住宅確保要配慮者（低所得者等）に適切な住まいを供給する。
- 現状の入居者構成に配慮しつつも、将来の入居者属性を想定したタイプ別供給を行う。
- ZEH-M を満たし、耐久性が高く、維持管理しやすい市営住宅を整備する。
- エネルギーマネジメントやエネルギー代金の流出抑制の観点から、オール電化とする。

イ. 広場

誰もが使いやすく多様な遊びが可能な広場を整備

- 市内に不足する広場を整備し、良好な居住環境と子育て環境の創出を図る。
- 市営住宅居住者や周辺住民や分譲住宅地に住む住民の健康や住みよい環境作りに向けて広場を整備することで、周辺地域の生活環境の向上につなげる。
- 広場は公営住宅入居者、分譲宅地入居者だけでなく、地域住民など多様な年代、立場の人々の交流の場となるように整備する。
- 子どもだけでなく、誰もが様々な遊び（BBQなどアウトドア利用等）ができるような広場づくりを行う。

ウ. シェアスペース [余剰地活用]

広場と一体的に利用できる交流の場づくり

- 地域コミュニティの醸成や子育て環境の充実を図る施設として交流機能・スペースを整備する。
- テレワークや新たな働き方が可能なオフィス機能を設ける。

エ. 分譲宅地 [余剰地活用]

若者世代の定住につながる住宅地を目指す

- 若者世代が土地・住宅を取得しやすく、子育て世帯が住みやすい環境を整え、若者世代に選ばれる魅力を備えた住宅地形成を目指す。
- 上記の市の意図を条件として選定事業者に土地を売却し、事業者のノウハウで分譲宅地整備と販売を実施する。
- 脱炭素型住宅地として、ZEH または ZEH+ を満たした住宅の立地を目指す。

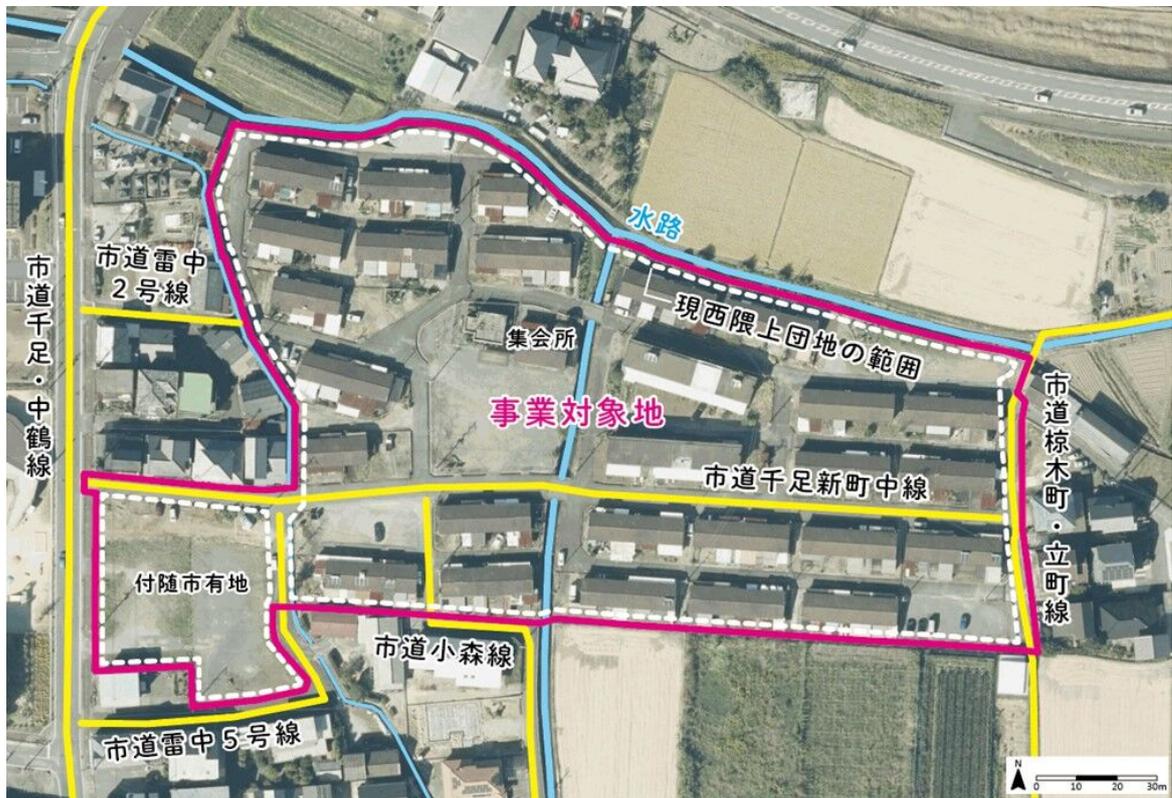
オ. 市道整備

安全で歩きやすい道路整備

- 周辺住民や広場・シェアスペース利用者の交通安全を優先し、快適な歩行空間を整備する。

(7) 本事業の概要

市営住宅(55戸)・広場・シェアスペース・市道・分譲宅地を整備する。分譲宅地は、更地化した後、選定事業者が市から土地を取得し、住宅地として整備・販売する。



(8) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき、選定事業者が本施設の設計及び建設を行い、市に所有権を移転する方式(PFI-BT方式)とする。なお、土地は市所有の行政財産とし、原則として事業契約締結から設計・建設業務が終了するまで選定事業者は無償で使用することができる。

また、分譲宅地については、除却と更地化はPFI事業で実施し、その後の宅地造成と販売については選定事業者が独自事業として行う。

(9) 本業務の範囲と役割

本事業の範囲を下記のように想定している。市と選定事業者の役割分担について下記に示す。

① 市営住宅整備

業務項目	役割分担 主●・従○		備考
	市	選定 事業者	
1.事前調査業務及びその関連業務			
条件設定	●		総戸数、型別面積、型別供給戸数等
交付金申請支援業務		●	申請資料作成支援
測量調査	●	●	市実施内容を公募時に提供。それ以外を事業者が実施
埋蔵文化財調査	●		
地質調査		●	市実施内容を公募時に提供。それ以外を事業者が実施
土壌汚染調査	●	●	解体撤去後の調査は選定事業者が実施 汚染が発覚した場合の処理は市の負担
アスベスト調査		●	工事中に発覚した場合、除去費は市の負担
許認可申請		●	
周辺家屋、地下埋設物調査		●	
電波障害調査・対策		●	テレビ電波受信障害調査・対策業務及び関連業務
2.設計及び関連業務			
敷地内通路・駐車場計画		●	駐車場は、太陽光発電設備、蓄電池を設置することを想定して設計する
敷地内住棟等配置基本計画		●	
基本設計・実施設計		●	太陽光発電設備、蓄電池を設置することを想定した設計を行う
その他関連業務		●	外構、駐車場（一部EV充電設備含む）、ゴミ置場等
既存施設解体設計		●	
3.建設工事及び関連業務			付帯施設工事含む
既存施設解体		●	
建設工事		●	
工事監理		●	
施設検査・竣工検査		●	
住宅性能評価等の取得		●	ZEH-MのBELSの申請・認定含む
化学物質の室内濃度測定		●	
引き渡し時検査	●		
4.その他			
近隣対応・対策業務及び関連業務	●	●	
業務を実施する上で必要な関連業務	●	●	PFI事業者と市との協議による

② 入居者移転支援業務

業務項目	役割分担 主●・従○		備考
	市	選定 事業者	
1.移転支援業務計画書の作成		●	
2.移転説明会	○	●	市主催の入居者への移転・入居等の説明
3.仮移転支援			
移転先の要望把握		●	
移転先住宅の確保・紹介、抽選会等の開催		●	
移転者名簿の作成		●	
移転日の調整		●	
移転のための手続き支援		●	仮住戸等の入居契約等
引っ越し支援		●	引っ越し業者紹介など
退去確認		●	
仮移転費用の支払い		●	
4.住宅移転承諾書の受理		●	
5.仮移転中の安否確認		●	
6.本移転支援			
入居者への移転・入居等の説明	○	●	市主催の説明会支援
住戸内覧会の開催		●	
戻り抽選会等の実施		●	
移転日の調整		●	
引っ越し支援		●	引っ越し業者紹介など
退去確認		●	
本移転費用の支払い		●	
7.その他			
移転料内訳検査		●	
移転料の收受・支払	●		
鍵渡し		●	
業務を実施する上で必要な関連業務	●	●	P F I 事業者と市との協議による

③ 広場整備業務

業務項目	役割分担 主●・従○		備考
	市	選定 事業者	
1.事前調査業務及びその関連業務			
条件設定	●		広さ、導入機能等
交付金申請支援業務	○	●	申請資料作成支援
測量調査	●	●	市実施内容を公募時に提供。それ以外を事業者が実施
埋蔵文化財調査	●		
地質調査		●	市実施内容を公募時に提供。それ以外を事業者が実施
土壌汚染調査	●	●	解体撤去後の調査は選定事業者が実施 汚染が発覚した場合の処理は市の負担
アスベスト調査		●	工事中に発覚した場合、除去費は市の負担
許認可申請		●	
周辺家屋、地下埋設物調査		●	
2.設計及び関連業務			
広場内通路計画		●	
遊具等配置計画		●	遊具、パーゴラ等
植栽計画		●	維持管理のしやすさを考慮すること
基本設計・実施設計		●	
その他関連業務		●	駐車場等
既存施設解体設計		●	
3.工事及び関連業務			
既存施設解体		●	
工事		●	
工事監理		●	
完成検査		●	
引き渡し時検査	●		
4.その他			
近隣対応・対策業務及び関連業務	●	●	
業務を実施する上で必要な関連業務	●	●	P F I 事業者と市との協議による

④ シェアスペース整備業務

業務項目	役割分担 主●・従○		備考
	市	選定 事業者	
1.事前調査業務及びその関連業務			
条件設定	●		広さ、導入機能等
交付金申請支援業務	○	●	申請資料作成支援
測量調査	●	●	市実施内容を公募時に提供。それ以外を事業者が実施
埋蔵文化財調査	●		
地質調査		●	市実施内容を公募時に提供。それ以外を事業者が実施
土壌汚染調査	●	●	解体撤去後の調査は選定事業者が実施 汚染が発覚した場合の処理は市の負担
アスベスト調査		●	工事中に発覚した場合、除去費は市の負担
許認可申請		●	
周辺家屋、地下埋設物調査		●	
2.設計及び関連業務			
敷地内通路計画		●	
敷地内建物配置計画		●	
基本設計・実施設計		●	太陽光発電設備・蓄電池の設計含む
その他関連業務		●	外構、駐車場（一部EV充電設備含む）、ゴミ置場等
既存施設解体設計		●	
性能評価等		●	ZEBのBELSの申請・認定
3.建設工事及び関連業務			
既存施設解体		●	
建設工事		●	太陽光発電設備・蓄電池・地中熱ヒートポンプの設置含む
工事監理		●	
施設検査・竣工検査		●	
化学物質の室内濃度測定		●	
引き渡し時検査	●		
4.その他			備品調達
近隣対応・対策業務及び関連業務	●	●	
業務を実施する上で必要な関連業務	●	●	PFI事業者と市との協議による

⑤分譲宅地

業務項目	役割分担 主●・従○		備考
	市	選定事業者	
1.事前調査業務及びその関連業務			
条件設定	●		広さ、立地住宅の条件等
測量調査	●	●	市実施内容を公募時に提供。それ以外を事業者が実施
土壌汚染調査	●	●	
アスベスト調査		●	工事中に発覚した場合、除去費は市の負担
許認可申請		●	
2.既存施設解体業務			
既存施設解体設計		●	
既存施設解体		●	
3.その他			
近隣対応・対策業務及び関連業務	●	●	
業務を実施する上で必要な関連業務	●	●	PFI事業者と市との協議による
【PFI事業外】 分譲宅地の造成・販売			
造成		●	
販売	○	●	販売促進は市も支援する。遅くとも令和9（2027）年4月からの販売開始を市は想定している。

⑥ 市道整備業務

業務項目	役割分担		備考
	市	選定事業者	
1.事前調査業務及びその関連業務			
交通現況調査		●	交通量調査、速度調査等
条件設定	●		市道の規格等
測量調査	●	●	市実施内容を公募時に提供。それ以外を事業者が実施
埋蔵文化財調査	●		
地質調査		●	
土壌汚染調査	●	●	解体撤去後の調査は選定事業者が実施 汚染が発覚した場合の処理は市の負担
許認可申請		●	
周辺家屋、地下埋設物調査		●	必要な場合
2.道路整備業務			周辺住民の移動利便性を考慮すること
概略設計・予備設計・詳細設計		●	
施工		●	
工事監理		●	
完成検査		●	
引き渡し時検査	●		
3.その他			
近隣対応・対策業務及び関連業務	●	●	
業務を実施する上で必要な関連業務	●	●	P F I 事業者と市との協議による

(10) PFI 事業の期間

設計・建設期間：4年（令和11(2029)年3月31日）

(11) 事業スケジュール

事業契約締結	令和7(2025)年4月 予定
事業期間	事業契約締結日～令和11(2029)年3月31日まで
設計・建設期間	事業契約締結日～令和11(2029)年3月31日まで（厳守） ※別の事業にて予定している、再生可能エネルギー設備の設置もこの期間で完了しておく必要があるため、市と密に連携すること。
仮移転・引越し期間	事業契約締結日～令和7(2025)年10月31日まで
本移転・引越し期間	建替住宅供用後～令和11(2029)年3月31日まで
分譲宅地	事業期間内において、可能な限り敷地の販売と住宅の建築を目指す。 販売方法は応募者から提案を求める。

(12) 事業期間終了後の措置

選定事業者は、事業期間終了時に要求水準を満たす状態で、公共施設を市に引き渡すこと。

(13) 選定事業者の収入

市は、PFI事業の設計業務、建設・工事監理業務等に係るサービス対価を事業者を支払う。支払は、年度毎に出来高部分払方式で支払い、引渡時に残金を一括して支払う。

分譲宅地となる部分は、市から選定事業者へ土地を売却する。

(14) 遵守すべき法制度等

本事業の実施にあたっては、以下に掲げる法制度等並びに設計・建設等の提案内容に応じて関連してくる関係法令及びその関連施行令、施行細則、条例、規則、要綱等（いずれも適用時点で最新のもの）を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考とすること。詳細は「要求水準書＜建設等業務＞」「要求水準書＜入居者移転支援業務＞」を参照のこと。

(15) 募集要項等の変更

募集要項等公表後は応募者等からの意見を踏まえ、変更を行うことがある。なお、変更を行った場合は、速やかに、その内容を市のホームページ等で公表する。

第3章 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

本事業では、事業期間における施設の整備を適正なコストで実施できる民間事業者を選定する。その民間事業者の選定方法は、整備能力、移転支援能力等を事業者選定基準に従って審査委員会が評価し、公平性及び透明性の確保に十分留意して、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定を公募型プロポーザル方式により行う予定である。

2. 募集及び選定の手順及びスケジュール

日程	手順
令和6年4月15日	実施方針の公表
令和6年6月3日	特定事業の選定
令和6年6月3日	募集要項等の公表（事業者募集）
令和6年7月31日	参加申込
令和6年10月18日	技術提案書提出
令和6年12月2日	プレゼンテーション審査
令和6年12月25日	優先交渉権者の公表
令和7年4月ごろ	契約

3. 応募手続き等

(1) 募集要項等の公表及び現地説明会の実施

市は、本事業（分譲宅地の造成・販売を除く）を特定事業として選定した場合は、募集要項等の公表及び現地説明会を実施する。

現地説明会の詳細は次に記載する。なお、参加希望者は令和6年6月7日（金）17時までに別紙1を使用して、電子メールでファイル添付して提出のこと。また、メール送信後に電話で到着確認を行うこと。

- ・あて先 : うきは市 建設課 建設管理係
- ・電子メールアドレス : kensetukanri@city.ukiha.lg.jp
- ・電話番号 : 0943-75-4987(直通)
- ・メールの件名 : 【現地見学会参加申込】としてください。

①現地見学会

整備予定地等について確認するための現地見学会を行う。

ア. 開催日時

令和6年6月11日（火）13:30～15:30

イ. 開催場所

うきは市浮羽町朝田 261 番地

ウ. 集合場所

現地集合かつ現地解散

エ. 当日連絡先

うきは市 建設課 建設管理係（電話番号 0943-75-4987(直通)）

(2) 募集要項等に関する質問の受付・回答の公表

募集要項等に関する質問の受付を次の要領により行う。また、民間事業者から提出された質問等について、市が必要と判断した場合には市から問い合わせを行うこともある。

①質問・意見の受付期間

令和6年6月3日（月）～令和6年6月24日（月）17時まで

②提出方法

質問・意見の内容を簡潔にまとめ、別紙2に記入の上、電子メールでファイル添付して提出のこと。また、メール送信後に電話で到着確認を行うこと。

- ・あて先 : うきは市 建設課 建設管理係
- ・電子メールアドレス : kensetukanri@city.ukiha.lg.jp
- ・電話番号 : 0943-75-4987(直通)

③質問・意見に対する回答

募集要項等の記載内容に関する質問・意見に対して書面による回答が可能なものについては、令和6年7月16日（火）までに次の市のホームページにおいて回答を公表する。ただし、提出者

名は公表しない。

・ホームページアドレス

<https://www.city.ukiha.fukuoka.jp/kiji0037546/index.html>

(3) 第一次審査の実施

①参加表明書及び参加資格審査申請書等の受付

応募者は、以下イに示す書類を「参加資格審査様式集」に従い作成し、市へ持参により提出すること。

ア. 受付期間

令和6年6月3日(月)～令和6年7月31日(水)17時まで

イ. 提出書類

事業者選定基準を参照のこと。

ウ. 提出先

- ・あて先 : うきは市 建設課 建設管理係
- ・電子メールアドレス : kensetukanri@city.ukiha.lg.jp
- ・電話番号 : 0943-75-4987(直通)

②参加資格審査の結果通知

参加資格審査(第一次審査)の結果については、令和6年8月16日(金)までに、応募者の代表企業に対し、書面にて通知する。なお、この際に通知する名称を用い、提案書の作成を行うこと。

③参加資格がないと認められた者に対する理由の説明

参加資格審査の結果通知により、参加資格がないと認められた応募者の代表企業は、令和6年8月19日(月)から令和6年8月26日(月)までの各8時30分から17時までの間に、書面(様式自由。ただし応募者の代表企業印を要する。)により、説明を求めることができる。

④応募の辞退

参加資格の確認を受けた応募者が、応募を辞退する場合は、応募書類提出期限までに、応募辞退届(第一次審査に関する様式1-6)を市へ持参により提出すること。

なお、応募を辞退した場合に、今後、市の行う業務において不利益な取扱いをされることはない。

(4) 第二次審査の実施

①提案書の受付

第一次審査通過者に対し、募集要項等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、市が必要と判断した場合は、応募者に対して個別に確認を行うこともある。

ア. 受付期間

令和6年8月1日(木)～令和6年10月18日(金)17時まで

イ. 提出書類

事業者選定基準を参照のこと。

ウ. 提出先

市へ持参により提出のこと。

- ・あて先 : うきは市 建設課 建設管理係
- ・電子メールアドレス : kensetukanri@city.ukiha.lg.jp
- ・電話番号 : 0943-75-4987(直通)

(5) プレゼンテーション・ヒアリングの実施

提案書の内容の確認のために、応募者に対するヒアリングを令和6年12月2日(月)及び12月3日(火)に実施する。

なお、ヒアリングの実施方法については、提案書を提出した応募者に対し、別途通知する。

(6) 契約等

①優先交渉権者及び次点交渉権者の選定並びに公表

提案書について審査委員会で総合的に評価を行い、市は、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定し、応募者に通知するとともに公表する。

②優先交渉権者との交渉と事業契約の締結

市は、選定した優先交渉権者と契約内容の詳細について協議し、事業契約に関する議会の議決を経た後、事業契約を締結する。協議が調わなかった場合、次点交渉権者と協議を行う。

(7) その他

①提案書の返却

提出した提案書類の返却は行わない。

4. 応募者の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成等

応募者の構成等については、次のとおりとする。

①応募者は、次に記載する複数の企業により構成されるグループを基本とし、代表企業を定め、当該代表企業が応募手続き等を行うこととする。

- ア. 本施設設計業務を担当する企業（以下「設計企業」という。）
- イ. 本施設建築工事を担当する企業（以下「建築企業」という。）
- ウ. 本施設の土木工事を担当する企業（以下「土木企業」という。）
- エ. 本施設の工事監理業務（建築）を担当する企業（以下「建築工事監理企業」という。）
- オ. 公営住宅の入居者移転支援業務を担当する企業（以下「移転支援企業」という。）
- カ. 本事業において上記以外の役割を担う企業及び団体等（以下「その他の企業」という。）

担当例

		市営住宅	広場	シェア スペース	市道	分譲宅地
工事	建築企業	担当		担当		担当
	土木企業		担当		担当	
監理	建築工事監理企業	担当	担当	担当		担当

②応募者は、参加表明書提出時に構成企業の企業名並びに各企業が担当する業務を明らかにするものとする。

③参加表明書提出以降、応募者の構成企業の変更は原則として認めない。ただし、(5)で認める範囲で変更を要する事情が生じた場合は、市と協議を行う。

④応募者の構成企業は、他の応募者の構成企業になることはできない。

⑤実施しようとする業務について、関係法令に基づく資格等を有する者で構成すること。

(2) 構成企業の業務の兼務

構成企業が上記(1)①のア. からカ. に示す企業のいくつかを兼ねることを認める。

ただし、建築企業及び土木企業が建築工事監理企業を兼ねること、資本又は人事面において関連がある企業同士が建築企業及び土木企業と建築工事監理企業になることは原則認めない。ただし工事監理の独立性を確保できる工夫を行う場合は兼任を認める。なお、「資本面において関連がある企業」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、又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企業」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう。

(3) 応募者の参加資格要件

応募者の構成企業は次の要件を満たすこと。なお、複数の要件を満たす企業は当該複数の業務を実施することができることとし、また、同一業務を複数の者で実施する場合もそれぞれ次の要件を満たすこと。

① 参加資格確認基準日において、市の競争入札参加資格者名簿に登録されていること。

② 本事業を円滑に遂行できるだけの安定かつ健全な財務能力を有していること。

③ 本事業を効率的かつ効果的に実施できる知識及び経験を有していること。

④ 設計企業は、以下の要件を満たしていること。

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。ただし、広場もしくは市道、またはその両方の設計のみを行う企業においては、建設コンサルタント登録規程（昭和 52 年 4 月 15 日建設省告示第 717 号）による「造園部門」または「都市計画及び地方計画部門」の登録がなされていなければ可とする。その場合、イ. に示す実績は求めない。

イ. 次の要件を満たす共同住宅（ワンルームマンションを除く）の新築工事の実設計の元請（共同企業体の場合は、出資比率 30%以上のもの）としての実績があること。

- ・ 公募開始日から起算して過去 10 年間に完成（引き渡し済のものに限る）したもの
- ・ 2 階建て以上、4 階建て以下
- ・ 総戸数 30 戸以上

ウ. 管理技術者は市営住宅の建築設計を担う企業から 1 名選出すること。

⑤ 建築企業は、次の要件を満たしていること。

ア. 建築工事業務を単独企業で行う場合

- ・ うきは市競争入札参加者名簿に登録されている第 1 希望が建築一式工事の業者で、公告時現在で総合評価値 1,650 点以上であること。
- ・ 建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)により建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けていること。
- ・ この工事に関して、技術者を建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)に従い、監理技術者として専任で配置できること。ただし、当該技術者は、当該国家資格を有する者(監理技術者の場合は監理技術者資格者証の交付を受けた者)で、この公告の日以前に採用され、引き続き 3 ヶ月以上雇用されている者であり、かつ、許可業種の別に関係なく、建設業法第 15 条第 2 号に規定する営業所の専任技術者でないこと。

イ. 建築工事業務を複数企業で行う場合

- ・ 建築工事業務を担う構成企業の数 2 者又は 3 者とする。
- ・ PFI 事業に参加しようとする者の間(特定 JV の代表構成企業とその他の構成企業間も含む。)に以下の規準のいずれかに該当する案件がないこと。(ただし、その関係にある者の全てが共同企業体の代表企業以外の構成企業であることを除く。)

- 親会社と子会社の関係にある場合。
- 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合。
- 一方の会社の役員が、他方の会社の役員を現に兼ねている場合。一方の会社の役員が、他方の会社の管財人を現に兼ねている場合。

※親会社と子会社は会社法第 2 条第 3 号及び同条第 4 号の規定による。

※役員：①会社の代表権を有する取締役(代表取締役)

②取締役(社外取締役 非常勤取締役を含む。)

※管財人：会社更生法第 67 条第 1 項又は民事再生法第 64 条第 2 項の規定により選任された管財人。

- ・出資比率は以下の通りとする。

○構成企業の数が 2 者の場合。両構成企業が、30%以上の出資比率であること。

○構成企業の数が 3 者の場合。すべての構成企業が、20%以上の出資比率であること。

※代表企業の出資比率は他の構成企業を超えること。

- ・存続期間は以下の通りとする。

○当該工事の選定事業者となった場合、当該工事に係る請負契約履行後 3 ヶ月を経過した日まで。

○当該工事の選定事業者とならなかった場合、当該工事に係る請負契約が締結された日まで。

- ・建築工事業務を担う構成企業のうち、『代表』となる企業の要件は以下の通りとする。

○うきは市競争入札参加者名簿に登載されている第 1 希望が建築一式工事の業者で、公告時現在で総合評価値 760 点以上であること。

○建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)により建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けていること。

○過去 5 年間で RC 造、延床面積 500 m²以上の施工実績があること。

○この工事に関して、技術者を建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)に従い、監理技術者として専任で配置できること。ただし、当該技術者は、当該国家資格を有する者(監理技術者の場合は監理技術者資格者証の交付を受けた者)で、この公告の日以前に採用され、引き続き 3 ヶ月以上雇用されている者であり、かつ、許可業種の別に関係なく、建設業法第 15 条第 2 号に規定する営業所の専任技術者でないこと。

- ・建築工事業務を担う構成企業のうち、『その他の構成企業』の要件は以下の通りとする。

○次の a~c のいずれかに該当するものであること。

a.うきは市内に本店(社)を設置している法人

b.うきは市の区域で創業した法人で、現在本店(社)はうきは市外に移しているが、建設業法第 3 条第 1 項に規定する営業所のうち、その他の営業所をうきは市内に設置している法人。ただし、当該営業所がうきは市競争入札資格者名簿に平成 22 年 8 月 1 日時点で登録されており、かつ継続して登録されている法人に限る

c.個人経営の市内の事業所にあつては、その経営を行う者がうきは市の住民基本台帳に記載されていること

○うきは市競争入札参加者名簿に登載されている第 1 希望が建築一式工事の業者で、ランク基準が A ランクであること。※うきは市の A ランク事業者リストが必要な場合はメールにて市に問い合わせること。

○この工事に関して、技術者を建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)に従い、主任技術者とし

て専任で配置できること。ただし、当該技術者は、当該国家資格を有する者で、この公告の日以前に採用され、引き続き3ヶ月以上雇用されている者であり、かつ、許可業種の別に関係なく、建設業法第15条第2号に規定する営業所の専任技術者でないこと。

⑥土木企業は、次の要件を満たしていること。

ア. 次のいずれかに該当するものであること。

- ・うきは市内に本店(社)を設置している法人
- ・うきは市の区域で創業した法人で、現在本店(社)はうきは市外に移しているが、建設業法第3条第1項に規定する営業所のうち、その他の営業所をうきは市内に設置している法人。ただし、当該営業所がうきは市競争入札資格者名簿に平成22年8月1日時点で登録されており、かつ継続して登録されている法人に限る
- ・個人経営の市内の事業所にあつては、その経営を行う者がうきは市の住民基本台帳に記載されていること

イ. うきは市競争入札参加者名簿に登載されている第1希望が土木一式工事の業者で、ランク規準がAランクであること。※うきは市のAランク事業者リストが必要な場合はメールにて市に問い合わせのこと。

ウ. この工事に関して、技術者を建設業法(昭和24年法律第100号)に従い、主任技術者(本工事において建設業法第26条第2項に該当する場合は監理技術者)として専任で配置できること。ただし、当該技術者は、当該国家資格を有する者(監理技術者の場合は監理技術者資格証の交付を受けた者)で、この公告の日以前に採用され、引き続き3ヶ月以上雇用されている者であり、かつ、許可業種の別に関係なく、建設業法第15条第2号に規定する営業所の専任技術者でないこと。

⑦建築工事監理企業は、次の要件を満たしていること。

ア. 建築士法第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. 次の要件を満たす共同住宅(ワンルームマンションを除く)の新築工事監理の元請(共同企業体の場合は、出資比率30%以上のもの)としての実績があること。

- ・公募開始日から起算して過去10年間に完成(引き渡し済のものに限る)したもの
- ・2階建て以上、4階建て以下
- ・総戸数30戸以上

ウ. 一級建築士の資格を保有する管理技術者を配置すること

⑧その他の企業は、本事業を実施するために法令上必要とする資格等がある場合は、当該資格等を有していること。

(4) 応募者の制限

次のいずれかに該当する者は、応募者の構成企業になることはできない。

① PFI法第9条の規定に該当する者

② 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

- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続き開始の申立をしている者
- ④ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続き開始の申立をしている者
- ⑤ 清算中の株式会社である民間事業者について、会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づく特別清算開始命令がなされている者
- ⑥ 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条の規定による整理開始の申立又は通告がなされている者
- ⑦ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条の規定による破産の申立がなされている者
- ⑧ 市から入札参加停止の措置を受けている者
- ⑨ 最近 1 年間の法人税、消費税、法人事業税を滞納している者
- ⑩ 本事業の業務に関与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ある者
 - ・ランドブレイン株式会社（東京都千代田区平河町 1-2-10 平河町第一生命ビル）
 - ・アンダーソン・毛利・友常法律事務所（東京都千代田区大手町 1-1-1 大手町パークビルディング）
- ⑪ 選定委員会の委員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
- ⑫ 以下の団体（本事業にかかわることにより、公平性が保たれなくなる恐れのある者）
 - ・株式会社カゼノネ（福岡県うきは市吉井町鷹取 1093-12）

(5) 参加資格確認基準日及び参加資格確認基準日以降の取扱い

参加資格確認基準日は、参加表明書の提出期限日とする。なお、参加資格確認基準日以降に参加資格要件を欠くような事態が生じた場合の対応は、次のとおりとする。

- ①参加資格確認基準日から優先交渉権者決定日までの間に、応募者の構成企業が参加資格要件を欠くこととなった場合は、当該応募者は原則として失格とする。ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認及び参加資格の確認を受けた上で、代表企業を除く構成企業の変更、追加ができるものとする。この場合、市へ書面（任意様式）により構成企業の変更、追加の申し出を行い、構成企業の変更、追加の申し出を市が認めた場合は、参加資格の確認を受けるための必要書類を速やかに提出すること。
- ②優先交渉権者決定日から事業契約の締結日までの間に、構成企業が参加資格要件を欠くこととなった場合は原則として失格とし、仮契約の解除を行う。この場合は、市は一切責任を負わないものとする。ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、参加資格要件を満たす範囲で代表企業を除く構成企業の減少は認めるものとする。その場合は、市へ書面（任意様式）により構成企業の変更を申

し出ること。

5. 応募に関する留意事項

(1) 費用負担

提案に伴う費用については、すべて応募者の負担とする。

(2) 募集要項等の承諾

応募者は、募集要項等に記載された内容を承諾のうえ、応募に参加すること。

(3) 応募に係る提案書類の取扱い

①著作権

応募者から提出された提案書の著作権は、応募者に帰属するものとし、審査以外には使用しないものとする。ただし、選定事業者から提出された提案書は、特に市が必要と認める時には、選定事業者の確認のうえ、市は提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。なお、応募者から提出された提案書については返却しないこととし、開示請求があった場合はうきは市情報公開条例に基づき取り扱う。

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、商標権その他日本国の法令に基づき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、施工方法等を使用したことに起因する責任は、提案を行った応募者が負う。これにより市が損失又は損害を被った場合は、当該応募者は市に対し当該損失又は損害を賠償しなければならない。

(4) 市が提示する資料の取扱い

市が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用してはならない。

(5) 応募者の複数提案の禁止

応募者は、1つの提案しか行うことはできない。

(6) 応募書類の変更禁止

応募書類の変更、差し替え、再提出は認めない。ただし、市が認めた場合はこの限りではない。

(7) 使用言語、単位及び時刻

応募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。

(8) 応募無効に関する事項

次のいずれかに該当する応募は、無効とする。

① 参加資格要件の無い応募者が行った応募

- ② 「参加表明書」に記載された代表企業以外の者が行った応募
- ③ 応募者の記名及び押印を欠く応募、又は応募事項を明示しない応募
- ④ 参加表明書等に虚偽の記載をした者が行った応募
- ⑤ 意思表示が著しく不明確な応募
- ⑥ 同一事項に対し、2通以上の書類提出がなされた応募
- ⑦ その他募集要項等において示した条件等応募に関する条件に違反した応募

第4章 提案価格に関する条件

1. 提案価格

(1) 提案価格の算定方法

本施設を整備する金額の合計を提案価格とすること。宅地分譲敷地の買取り希望額について提案すること。

希望額については、評価の対象としない。提案価格は、様式 20 に沿って提案すること。

(2) 提案限度額

1,920,000,000 円（現在価値換算前の実額ベースで、消費税及び地方消費税を含む。）なお、市の算定根拠は公表しない。

第5章 優先交渉権者の決定後の手続き

1. 基本協定の締結

優先交渉権者は、優先交渉権者決定後速やかに、基本協定書（案）に基づき、基本協定を市と締結しなければならない。

2. SPC の設立等

SPC の成立は任意とする。SPC を設立する場合には、仮契約締結までに本事業を実施する会社法に定める株式会社として SPC を市内に設立する。なお、優先交渉権者の構成企業は、SPC に出資するものとする。構成企業全体の出資比率の合計は、全体の 50% を超えるものとする。

また、代表企業は SPC に出資する全ての企業の中で最大出資比率とすること。すべての出資者は、原則として、事業契約が終了するまで SPC の株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行ってはならない。

3. 優先交渉権者との交渉と事業契約の締結

市は、選定した優先交渉権者と契約内容の詳細について協議し、事業契約に関する議会の議決を経た後、事業契約を締結する。協議が調わなかった場合、次点交渉権者と協議を行う。

(1) 契約内容

事業契約書について、事業契約を締結する選定事業者が遂行すべき業務内容、対価の算出方法、支払方法及び損害賠償等を定める。

(2) 事業契約に係る契約書作成費用

事業契約の検討に係る優先交渉権者側の弁護士費用及び印紙代等、契約書の作成に要する費用は、優先交渉権者の負担とする。

4. 保険

選定事業者は事業に関連する保険に加入することとする。詳細については事業契約書案を参照のこと。なお、市は、火災保険を付保する。

第6章 選定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. 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持って遂行し、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、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、市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

市と選定事業者の責任分担は、原則として「添付資料リスク分担表（案）」によることとし、責任分担の程度や具体的な内容については、事業契約書（案）で提示する。

2. 選定事業者により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は、要求水準書に定める。

3. 選定事業者の責任の履行に関する事項

選定事業者は、事業契約書（案）に基づき作成された事業契約書に従い、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、事業契約の履行を確保するために、次のいずれか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。

- ・ 契約保証金の納付
- ・ 履行保証保険の付保等による保証措置
- ・ その他うきは市契約規則に定める方法に準ずるもので市が認める保証

なお、契約保証金は、選定事業者が自己の責任及び費用負担において、市を被保険者とし、施設整備に係る対価から割賦金利相当額を控除した額の10分の1以上に相当する金額を保証金額とする履行保証保険契約を自ら締結し、もしくは工事請負人等に履行保証保険契約を締結させることにより、これを免除する。

4. 市による事業の実施状況のモニタリング

(1) モニタリングの実施

市は、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及び選定事業者が提案した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

市は、主に次の時期においてモニタリングを実施する。

- ・ 業務着手時
- ・ 事前調査時
- ・ 基本計画の策定及び設計時
- ・ 既存市営住宅の解体撤去時

- ・ 施設施工時
- ・ 工事完成及び施設引渡し時
- ・ 入居者移転支援時

(3) モニタリングの費用の負担

モニタリングの実施のために市に発生する費用は、市の負担とする。その他の費用（セルフモニタリングに要する費用等）は選定事業者の負担とする。

(4) 選定事業者に対する支払額の減額等

モニタリングの結果、事業契約書で定められた要求水準が満たされていない場合、市は、選定事業者に対して支払額を減額又は支払いを停止及び契約解除する。

第7章 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、市と選定事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が調わない場合は、事業契約書に規定する具体的な措置に従う。

また、事業契約に関する紛争については、福岡地方裁判所久留米支部または久留米簡易裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第8章 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

1. 事業の継続に関する基本的な考え方

本事業において、事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約で定める事由ごとに、市及び選定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こととする。

2. 事業の継続が困難となった場合の措置

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。

(1) 選定事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

- ① 選定事業者の提供するサービスが事業契約に定める市の要求水準を下回る場合、その他事業契約で定める選定事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、市は、選定事業者に対して、改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出及び実施を求めることができる。選定事業者が当該期間内に改善をすることができなかつたときは、市は、本事業における事業契約を解除することができる。
- ② 選定事業者が倒産し又は選定事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、市は、本事業における事業契約を解除することができる。
- ③ ①又は②の規定により市が、本事業における事業契約を解除する場合は、選定事業者は市に生じた損害を賠償するものとする。

(2) 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

- ① 市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、選定事業者は市に対し、一定期間内に当該違反の是正を求めることができる。市が当該期間内に是正しない場合には、選定事業者は市に対し、本事業における事業契約の解除を求めることができる。また、市は、選定事業者が求める本事業における事業契約の解除が合理的な理由に基づくものである場合には、契約を解除するものとする。
- ② ①の規定により市が本事業における事業契約の解除をした場合、市は、選定事業者に生じる損害を賠償するものとする。

(3) 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合

- ① 不可抗力、その他市又は選定事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、市と選定事業者は事業継続の可否について協議を行う。
- ② 一定の期間内に協議が調わない時は、それぞれの相手方に事前に書面による通知を行うことにより、市は本事業における事業契約を解除することができ、選定事業者は、本事業における事業契約の解除を求めることができる。また、選定事業者が、本事業における事業契約の解除を求める場合、市は、選定事業者の求めに応じ本事業における事業契約を解除する。

- ③ ②の規定により本事業における事業契約の解除で生じる損害についての賠償の措置は、事業契約に定めるところに従うものとする。

第9章 選定事業者に対する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

1. 法制上及び税制上の措置に関する事項

市は、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が、法改正等により措置が適用される場合には、市は、選定事業者が法制上及び税制上の措置を受けることができるように努める。

2. その他の支援に関する事項

その他の支援については、次のとおりとする。

- ・事業実施に必要な許認可等に関し、市は、必要に応じて協力を行う。
- ・法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、市と選定事業者で協議を行う。
- ・市は、選定事業者に対する補助、出資等の支援は行わない。

添付資料 リスク分担表

(1) 事業共通のリスク

事業期間を通じ、すべての業務に共通して想定されるリスク及び、市と選定事業者の分担は以下のとおりである。

■想定されるリスクと市・選定事業者のリスク分担案（事業期間共通）

リスク項目	リスクの内容	市	選定事業者	
応募資料等リスク	入札説明書等公募資料の誤り及び内容の変更等に関するもの	●		
応募リスク	応募費用に関するもの		●	
契約締結リスク	市議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延又は中止	※1	※1	
	上記以外の市の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延又は中止	●		
	選定事業者の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延又は中止		●	
資金調達リスク	本事業の実施に必要な資金の確保(金利の変動を含む。)		●	
制度関連リスク	政策変更リスク	●		
	法制度及び許認可リスク	本事業に直接関連する法制度及び許認可の新設若しくは変更に関するもの（売却後の余剰地活用業務に関するものを除く）	●	
		上記以外の選定事業者が取得すべき法制度及び許認可の新設若しくは変更に関するもの		●
	税制度リスク	消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	※2	※2
		法人の利益や運営に係る税制の新設・変更		●
		引渡し前の建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの		●
		本事業に直接影響を及ぼす税制の新設・変更に関するもの	●	
		上記以外の法人税の新設・変更に関するもの		●
	許認可遅延リスク	市の事由による許認可の遅延に関するもの	●	
		上記以外の選定事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの		●
社会リスク	住民対応リスク	本事業そのものに関する住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの（入札説明書等に記載されている範囲のもの）	●	
		選定事業者の提案による調査・設計、工事及び入居者移転支援に関わる住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの		●
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償	●	
		選定事業者の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償		●

リスク項目		リスクの内容	市	選定事業者
	環境問題 リスク	選定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、地下水の断絶、大気汚染、水質汚濁、臭気、電波障害、風害等)に関するもの		●
債務不履行	市に 起因するもの	市の債務不履行による事業の中断又は中止	●	
	選定事業者 に 起因するもの	選定事業者の債務不履行による事業の中断又は中止 選定事業者の提供する業務が、要求水準又は選定事業者からの 提案書に示す水準を下回った場合によるもの		● ●
不可抗力リスク		市及び選定事業者のいずれの責にも帰すことができず、かつ、 計画段階において想定し得ない自然災害(暴風、豪雨、洪水、 高潮、地震、地滑り、落盤、落雷等)、疫病又は戦争、暴動そ の他の人為的な事象による施設の損害によるもの	※3	※3
物価変動リスク		物価変動によるコストの変動（売却後の分譲宅地部分に関する ものを除く）	※4	※4
支払遅延・ 不能リスク		市からのサービスの対価等の支払い遅延及び不能があった場合 によるもの	●	
終了手続きリスク		終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの又は事業会社の清 算手続きに伴う評価損益		●

※1 議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延又は中止された場合には、それまでに市及び選定事業者が負担した費用は、それぞれの負担とする。ただし、選定事業者の構成企業が、本来備えるべき入札参加資格要件を欠いていたことが選定事業者決定後に発覚したことにより、市議会の議決が得られなかった場合には、市及び選定事業者が負担した費用は、すべて選定事業者の負担とする。

※2 消費税の範囲変更及び税率変更に関するリスクは原則市の負担とする。ただし、本事業の事業費については工事請負に該当し、工事の請負に係る資産の譲渡等の時期の特例を受ける場合における税率等に関する経過措置を受けることを想定している。

※3 不可抗力事由により発生する追加費用その他損害にかかる市及び選定事業者の負担については、特定事業契約書において提示する。

※4 物価変動に一定程度の下降又は上昇があった場合には、調整する。具体的な調整方法については、特定事業契約書において提示する。

(2) 業務ごとの想定リスク

市営住宅整備・入居者移転支援・広場整備・シェアスペース整備・宅地分譲整備の各業務で想定されるリスクと、市と選定事業者の分担は以下のとおりである。

①「市営住宅・広場・シェアスペース」整備業務

リスク項目		リスクの内容	市	選定事業者
事前調査・設計リスク	発注者責任リスク	市の発注による契約の内容及び変更に関するもの等	●	
		選定事業者の発注による契約の内容及び変更に関するもの等		●
	調査及び設計リスク	市が実施した測量、調査又は設計に関するもの	●	
		選定事業者が実施した測量、調査又は設計に関するもの		●
計画及び設計リスク	市の提示条件及び指示の不備、市からの要望による設計及び施工条件の変更によるもの	●		
	上記以外の選定事業者の要因による不備及び変更によるもの		※5	
工事リスク	用地の確保リスク	事業に必要な進入路や資材置き場等の確保に関するもの		●
	用地の瑕疵リスク	事業用地の土壌汚染、地中障害物等による計画変更、工期延長又は追加費用等に関するもの	※6	※6
		埋蔵文化財包蔵地の対象外であるが、工事中において埋蔵文化財が発見された場合に関するもの	※7	※7
		建設に要する仮設、資材置場に関するもの		●
	工事遅延リスク	市の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事又は手続きが完了しない場合に関するもの	●	
		選定事業者の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事又は手続きが完了しない場合に関するもの		●
	解体作業リスク	建築物、施設・設備の解体・撤去に関するもの		●
		アスベスト使用の発覚による計画変更、工期延長又は追加費用等	※6	※6
	工事費増大リスク	市の責めに帰すべき事由による工事費の増大	●	
		選定事業者の責めに帰すべき事由による工事費の増大		●
要求性能未達リスク	施設完成後の検査において、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に関するもの		●	
工事監理リスク	工事監理の不備により工事内容、工期等に不具合が生じた場合に関するもの		●	
一般的損害リスク	使用前に工事目的物、材料、その他関連工事に関して生じた損害に関するもの		●	

リスク項目		リスクの内容	市	選定事業者
	システム、設備機器、備品等納品遅延リスク	システム、設備機器、備品等の納品遅延に起因するもの。ただし、市営住宅の部分で、PPA 事業者等が設計・設置する太陽光発電設備・蓄電池に起因するリスクは、PPA 事業者等が負う		●
	補助金未確定リスク	補助金の交付に関するもの	●	
	施設瑕疵リスク	施設の瑕疵が発見された場合又は瑕疵により施設の損傷等が発生した場合。ただし、市営住宅の部分で、PPA 事業者等が設計・設置する太陽光発電設備・蓄電池に起因するリスクは、PPA 事業者等が負う		● ※8

- ※5 市の提示資料等と現場に相違がある場合には、選定事業者は、市に相違内容を通知し、必要な協議を行った上で、原則として現場の状況に応じて施工するものとする。この場合において、選定事業者による調査に不備等があり、これにより障害等を発見できずに追加費用が生じた場合又は損害が発生した場合には選定事業者の責任とし、それ以外の場合には市が合理的な範囲で追加費用を負担する。
- ※6 選定事業者が必要な事前調査を行った結果、土地の瑕疵、土壌汚染やアスベスト含有材等が発見された場合には、市は、当該瑕疵の除去修復に起因して選定事業者が発生した合理的な追加費用を負担する。ただし、選定事業者による事前調査の不備及び誤りがあり、かつ、そのために土地の瑕疵を発見することができなかつた場合には、上記の費用は選定事業者が負担する。市が工事着手前に発注しているものについては、市の負担とする。
- ※7 埋蔵文化財調査後に市から工事着手通知があつてから、工事着手すること。市からの工事着手通知前に選定事業者の判断で資材等を購入した後に、事業中止等になつた場合の資材購入費等は選定事業者の負担とする。
- ※8 施設の瑕疵及び瑕疵による損害について、瑕疵担保期間内に明らかになつたものについては選定事業者の責任と費用負担で補修又は損害の賠償をするものとする。瑕疵担保期間の詳細は、特定事業契約書において提示する。

② 入居者移転支援業務

リスク項目	リスクの内容	市	選定事業者
入居者からの要望及び苦情リスク	入居者移転支援業務に関するもの		●
	上記以外のもの	●	
個人情報管理リスク	選定事業者の管理する個人情報に関するもの		●
	上記以外のもの	●	
要求水準未達リスク	要求水準未達に関するもの		●
業務期間変更リスク	入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	●	
	市の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	●	
	選定事業者の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延		●
費用増大リスク	入居者の事由による業務に要する費用の増大	●	
	市の責めに帰すべき事由による業務費用の増大	●	
	選定事業者の責めに帰すべき事由による業務費用の増大		●
補助金未確定リスク	補助金の交付に関するもの	●	

③ 分譲宅地造成・販売業務

リスク項目		リスクの内容	市	選定事業者
事前調査・設計リスク	発注者責任リスク	市の発注による契約の内容及び変更に関するもの等	●	
		選定事業者の発注による契約の内容及び変更に関するもの等		●
	調査及び設計リスク	市が実施した測量、調査又は設計に関するもの	●	
		選定事業者が実施した測量、調査又は設計に関するもの		●
	計画及び設計リスク	市の提示条件及び指示の不備、市からの要望による設計及び施工条件の変更によるもの	●	
		上記以外の選定事業者の要因による不備及び変更によるもの		※5
工事リスク	用地の確保リスク	事業に必要な進入路や資材置き場等の確保に関するもの		●
	用地の瑕疵リスク	事業用地の土壌汚染、地中障害物等による計画変更、工期延長又は追加費用等に関するもの	※6	※6
		埋蔵文化財包蔵地の対象外であるが、工事中において埋蔵文化財が発見された場合に関するもの	※7	※7
		資材置場に関するもの		●
	工事遅延リスク	市の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事又は手続きが完了しない場合に関するもの	●	
		選定事業者の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事又は手続きが完了しない場合に関するもの		●
	解体作業リスク	建築物、施設・設備の解体・撤去に関するもの		●
		アスベスト使用の発覚による計画変更、工期延長又は追加費用等	※6	※6
	工事費増大リスク	市の責めに帰すべき事由による工事費の増大	●	
		選定事業者の責めに帰すべき事由による工事費の増大		●
工事監理リスク	工事監理の不備により工事内容、工期等に不具合が生じた場合に関するもの		●	
分譲宅地候補地売却後				
宅地造成リスク	選定事業者が分譲宅地候補地を取得した後、宅地造成に関するもの		●	
宅地販売リスク	宅地販売に関する売れ残りに関するもの	※9	●	

※5 市の提示資料等と現場に相違がある場合には、選定事業者は、市に相違内容を通知し、必要な協議を行った上で、原則として現場の状況に応じて施工するものとする。この場合において、選定事業者による調査に不備等があり、これにより障害等を発見できずに追加費用が生じた場合又は損害が発生した場合には選定事業者の責任とし、それ以外の場合には市が合理的な範囲で追加費用を負担する。

※6 選定事業者が必要な事前調査を行った結果、土地の瑕疵、土壌汚染やアスベスト含有材等が

発見された場合には、市は、当該瑕疵の除去修復に起因して選定事業者が発生した合理的な追加費用を負担する。ただし、選定事業者による事前調査の不備及び誤りがあり、かつ、そのために土地の瑕疵を発見することができなかつた場合には、上記の費用は選定事業者が負担する。市が工事着手前に発注しているものについては、市の負担とする。

※7 埋蔵文化財調査後に市から工事着手通知があつてから、工事着手すること。市からの工事着手通知前に選定事業者の判断で資材等を購入した後に、事業中止等になつた場合の資材購入費等は選定事業者の負担とする。

※9 宅地分譲は、選定事業者の収益事業として実施することを想定し、選定事業者の責任で販売することとなる。市は、販売促進に対して、積極的に支援する。