

# うきは市営西隈上団地等整備事業 実施方針

本実施方針は、PFI事業としての選定を想定して整理しています。

令和6年4月

うきは市

## 目次

<b>第1章 本書の位置づけ</b> .....	1
<b>1. 本書の位置づけ</b> .....	1
<b>第2章 本事業に関する事項</b> .....	2
<b>1. 事業内容に関する事項</b> .....	2
(1) 本事業の名称.....	2
(2) 事業に供される公共施設等の種類.....	2
(3) 公共施設の管理者.....	2
(4) 分譲宅地の管理者.....	2
(5) 施設の立地条件等.....	2
(6) 事業目的.....	2
(7) 基本方針.....	2
(8) 本事業の概要.....	4
(9) 事業方式.....	4
(10) 本事業の範囲と役割.....	5
(11) PFI 事業の期間.....	11
(12) 事業スケジュール.....	11
(13) 事業期間終了後の措置.....	12
(14) 選定事業者の収入.....	12
(15) 遵守すべき法制度等.....	12
(16) 実施方針の変更.....	12
<b>2. 特定事業の選定方法等に関する事項</b> .....	12
(1) 考え方.....	12
(2) 選定方法.....	12
(3) 選定結果の公表.....	13
<b>第3章 事業者の募集及び選定に関する事項</b> .....	14
<b>1. 事業者選定の方法</b> .....	14
<b>2. 募集及び選定の手順及びスケジュール</b> .....	14
<b>3. 応募手続き等</b> .....	15
(1) 実施方針等に関する質問・意見.....	15
(2) 特定事業の選定・公表.....	15
(3) 募集要項等の公表及び現地見学会の実施.....	15
(4) 募集要項等に関する質問の受付・回答、結果の公表.....	16
(5) 参加表明書、資格確認申請の受付、資格確認通知の発送.....	16
(6) 提案書の受付.....	16
(7) 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定並びに公表.....	16
(8) 優先交渉権者との基本協定の締結.....	16
(9) 優先交渉権者との交渉と事業契約の締結.....	16

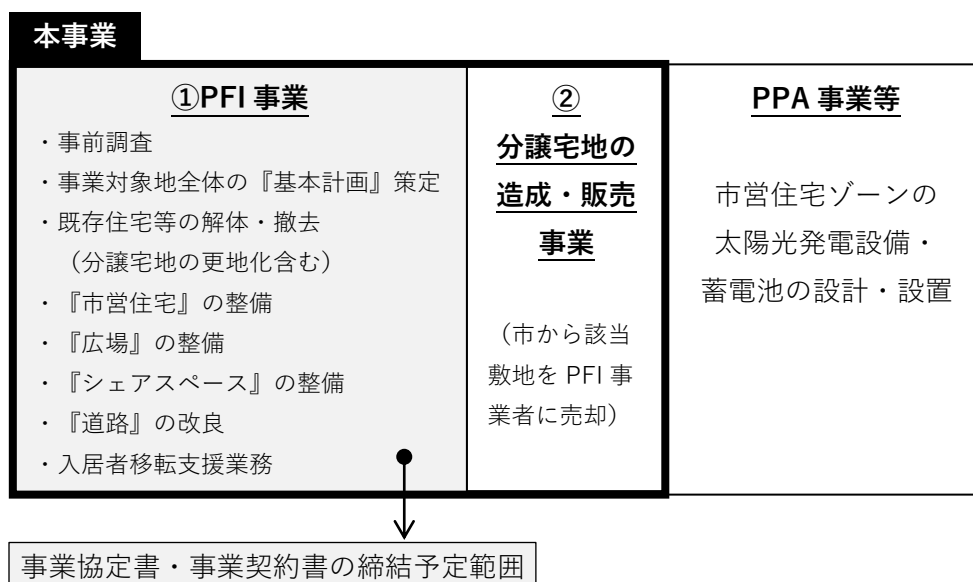
<b>4. 応募者の備えるべき参加資格要件</b> .....	17
(1) 応募者の構成等 .....	17
(2) 構成企業の業務の兼務 .....	17
(3) 応募者の参加資格要件 .....	18
(4) 応募者の制限 .....	20
(5) 参加資格確認基準日及び参加資格確認基準日以降の取扱い .....	21
<b>5. 審査及び選定に関する事項</b> .....	22
(1) 審査に関する基本的な考え方 .....	22
(2) 事業者の選定 .....	22
<b>6. 審査結果及び評価の公表方法</b> .....	22
<b>7. 応募に係る提出書類の取扱い</b> .....	22
(1) 著作権 .....	22
(2) 特許権等 .....	23
<b>8. SPC の設立等</b> .....	23
<b>第4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</b> .....	24
<b>1. 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担</b> .....	24
(1) 責任分担の考え方 .....	24
(2) 予想されるリスクと責任分担 .....	24
<b>2. 選定事業者により提供されるサービス水準</b> .....	24
<b>3. 選定事業者の責任の履行に関する事項</b> .....	24
<b>4. 市による事業の実施状況のモニタリング</b> .....	24
(1) モニタリングの実施 .....	24
(2) モニタリングの時期 .....	24
(3) モニタリングの費用の負担 .....	25
(4) 選定事業者に対する支払額の減額等 .....	25
<b>第5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</b> .....	26
<b>第6章 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項</b> .....	27
<b>1. 事業の継続に関する基本的な考え方</b> .....	27
<b>2. 事業の継続が困難となった場合の措置</b> .....	27
(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 .....	27
(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 .....	27
(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 .....	27
<b>第7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</b> ...	29
<b>1. 法制上及び税制上の措置に関する事項</b> .....	29
<b>2. その他の支援に関する事項</b> .....	29

【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(JV)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実施方針（以下「実施方針」という。）は、市が、PFI法に基づき、本事業を実施するにあたり、その方針を示したものである。

応募予定者は、本書及び本書に併せて公表する次の資料（以下「実施方針等」という。）の内容を踏まえ、募集への参加を検討するものとする。

- ・要求水準書＜建設等業務＞（案）
- ・要求水準書＜入居者移転支援業務＞（案）

## 第2章 本事業に関する事項

### 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) 公共施設の管理者

うきは市長 高木 典雄

※公共施設：整備後の市営住宅、広場、シェアスペース、市道、その他付属施設を言う。

(4) 分譲宅地の管理者

PFI 事業者

(市から選定事業者へ分譲宅地部分を売却する)

(5) 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 <sup>2</sup> ※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)

(6) 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。

(7) 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4つの基本方針を以下のように定めている。詳細は「事業概要書」を参照のこと。

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(概要)

ア. 市営住宅

セーフティネットとなる住宅の整備

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

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

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

オ. 市道整備

安全で歩きやすい道路整備

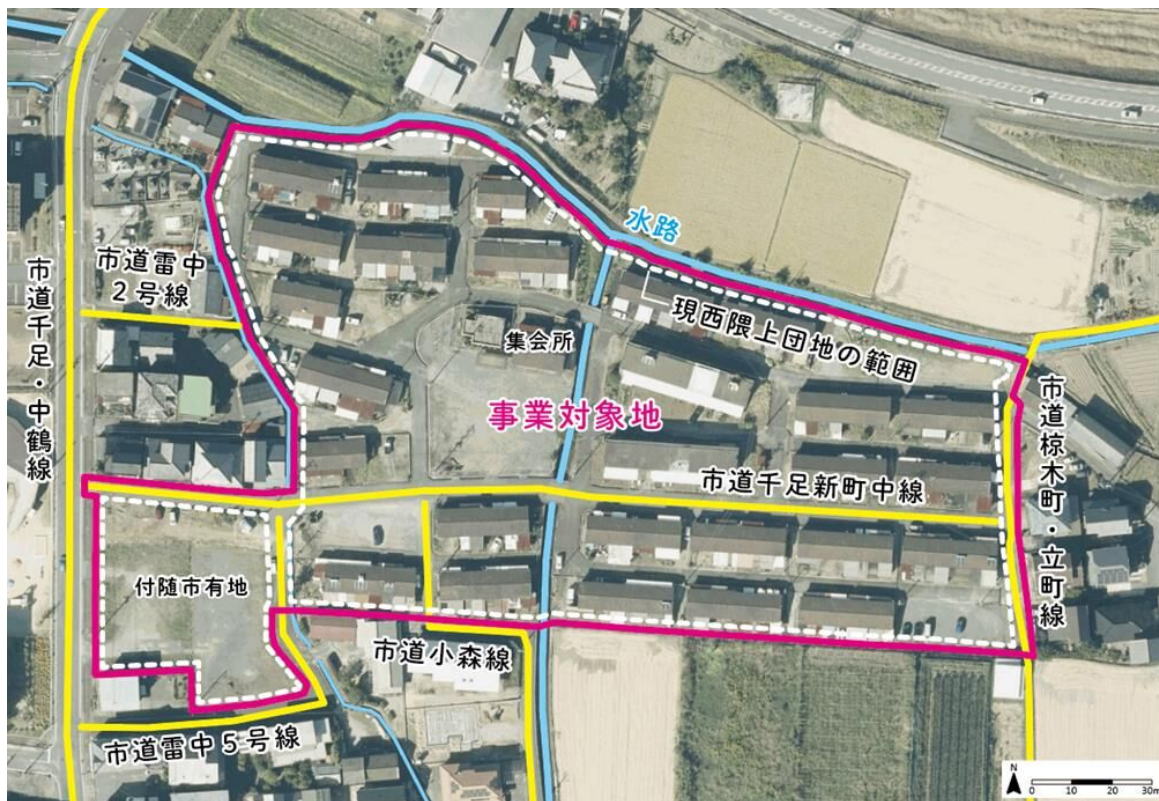
## (8) 本事業の概要

### ア. 概要

市営住宅（70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。

※募集開始までに、戸数を変更する可能性がある。



## (9) 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）を想定する。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、その後の販売については選定事業者が主体的に行うこととする。



(10) 本事業の範囲と役割

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	
<b>1.事前調査業務及びその関連業務</b>			
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	●	●	市が行った確定測量データを公募時に提供。 それ以外の敷地内部の測量は事業者が実施
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PFI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
<b>2.設計及び関連業務</b>			
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も行う
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		●	
<b>3.建設工事及び関連業務</b>			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	●		
<b>4.その他</b>			

業務項目	役割分担 主●・従○		備考
	市	選定 事業者	
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

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	
<b>1.移転支援業務計画書の作成</b>		●	
<b>2.移転説明会</b>	○	●	市主催の入居者への移転・入居等の説明
<b>3.仮移転支援</b>			
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		●	
<b>4.住宅移転承諾書の受理</b>		●	
<b>5.仮移転中の安否確認</b>		●	
<b>6.本移転支援</b>			
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		●	
<b>7.その他</b>			
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	
<b>1.事前調査業務及びその関連業務</b>			
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	●	●	市が行った確定測量データを公募時に提供。 それ以外の敷地内部の測量は事業者が実施
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PFI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		●	
<b>2.設計及び関連業務</b>			
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		●	
<b>3.工事及び関連業務</b>			
既存施設解体		●	
工事		●	
完成検査		●	
引き渡し時検査	●		
<b>4.その他</b>			
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

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	
<b>1.事前調査業務及びその関連業務</b>			
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	●	●	市が行った確定測量データを公募時に提供。 それ以外の敷地内部の測量は事業者が実施
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 PFI 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		●	
<b>2.設計及び関連業務</b>			
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		●	Z E B の B E L S の申請・認定
<b>3.建設工事及び関連業務</b>			
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	●		
<b>4.その他</b>			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	●	●	P F I 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	
<b>1.事前調査業務及びその関連業務</b>			
条件設定	●		広さ、立地住宅の条件等
測量調査	●	●	市が行った確定測量データを公募時に提供。 それ以外の敷地内部の測量は事業者が実施
土壌汚染調査	●	●	解体撤去後の調査は PFI 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		●	
<b>2.既存施設解体業務</b>			
既存施設解体設計		●	
既存施設解体		●	
<b>3.その他</b>			
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	●	●	選定事業者と市との協議による
<b>【PFI 事業外】 分譲宅地の造成・販売</b>			
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	
<b>1.事前調査業務及びその関連業務</b>			
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	●	●	市が行った確定測量データを公募時に提供。それ以外の敷地内部の測量は事業者が実施
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 PFI 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
<b>2.道路整備業務</b>			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		●	
施工監理		●	
完成検査		●	
引き渡し時検査	●		
<b>4.その他</b>			
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

(11) PFI 事業の期間

設計・建設期間：4 年（令和 11(2029)年 3 月 31 日）

(12) 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、建替住宅の屋上への太陽光発電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。

### (13) 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。

### (14) 選定事業者の収入

市は、PFI 事業の設計業務、建設・工事監理業務に係るサービス対価を事業者に支払う。支払方法は、業務期間が複数年にわたる場合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、市から選定事業者に土地を売却する。

### (15) 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。

### (16) 実施方針の変更

実施方針公表後は民間事業者等からの意見を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針の内容を見直し、実施方針の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。

## 2. 特定事業の選定方法等に関する事項

### (1) 考え方

本事業について、市が自ら実施した場合に比べ業務の質が担保され、効率的かつ効果的に公共サービスの向上が図られると判断される場合に、PFI 法第 7 条の規定に基づき特定事業として選定する。

### (2) 選定方法

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。

#### ア 定量的評価（VFM 評価）

本事業を市が自ら実施する場合の公共負担額と PFI 事業で実施する場合の公共負担額を算出の上、これを現在価値に換算・比較することにより評価を行う。

#### イ PFI 事業として実施することの定性的評価

公共サービスの水準についてはできる限りの定量的な評価を行うが、定量化が困難な場合は客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

#### ウ 上記ア・イを踏まえた総合的評価

上記の定量的評価及び定性的評価並びに実施方針に関する質問及び意見等を総合的に勘案して特定事業の選定可否を評価する。



### (3) 選定結果の公表

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、その判断の結果を評価の内容とあわせて市のホームページにおいて公表する。なお、本事業の実施可能性について客観的な評価の結果に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっては同様に公表する。

## 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	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11月28日	プレゼンテーション審査
令和6年12月末	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) 実施方針等に関する質問・意見

実施方針等に記載の内容に関する質問・意見を行う。また、民間事業者から提出された意見等について、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4月15日（月）～令和6年4月26日（金）17:00まで

##### ②提出方法

質問・意見の内容を簡潔にまとめ、「様式 実施方針に関する質問・意見書」に記入の上、電子メールでファイルを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 : 【実施方針に関する質問・意見書の提出】としてください。

##### ③質問・意見に対する回答

実施方針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5月27日（月）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。

#### (2) 特定事業の選定・公表

市は、実施方針等に対する質問及び意見を踏まえ、本事業（分譲宅地の造成・販売を除く）をPFI事業として実施すべきか否かを評価し、PFI事業として実施することが適切であると判断した場合には、特定事業として選定し、その結果を公表する。

#### (3) 募集要項等の公表及び現地見学会の実施

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、実施方針等に対する民間事業者からの意見等を踏まえ募集要項等の公表及び現地見学会を実施する。

現地見学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「様式 現地見学会参加申込書」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)）

(4) 募集要項等に関する質問の受付・回答、結果の公表

募集要項等の内容について質疑応答を行うものとする。具体的な日程、場所等については募集要項等で提示する。

(5) 参加表明書、資格確認申請の受付、資格確認通知の発送

本事業の応募者に参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出を求める。資格審査の結果は、応募者に通知する。

(6) 提案書の受付

参加資格確認者に対し、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。なお、提案書の提出方法・時期、提案に必要な書類等の詳細等については、募集要項等で提示する。

(7) 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。

(8) 優先交渉権者との基本協定の締結

市は、優先交渉権者の決定後速やかに、基本協定書（案）に基づき優先交渉権者と基本協定を締結する。

(9) 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。

## 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. まで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認めない。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. 建築設計では建築士法（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. 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
  - ⑤ 建築企業は、次の要件を満たしていること。
    - ア. 単独企業で参画する場合
      - ・ 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 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. 複数企業で参画する場合
      - ・ 構成員の数は 2 者又は 3 者とする。
      - ・ 入札に参加しようとする者の間（特定 JV の代表構成員とその他の構成員間も含む。）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者以外の構成員であることを除く。）
        - 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。
  - 構成員の数が 2 者の場合。両構成員が、30%以上の出資比率であること。
  - 構成員の数が 3 者の場合。すべての構成員が、20%以上の出資比率であること。
  - ※ 代表者の出資比率は他の構成員を超えること。
- ・ 存続期間は以下の通りとする。
  - 当該工事の落札業者となった場合。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。
  - 当該工事の落札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。
- ・ 代表構成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 m<sup>2</sup>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。
- ・ その他の構成員の要件は以下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
- ・ 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。
- エ. 次の要件を満たす公官庁等発注の土木一式工事の元請（共同企業体の場合は、出資比率 30% 以上のもの）として、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）した工事の実績があること。

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

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）
- 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. 審査及び選定に関する事項

### (1) 審査に関する基本的な考え方

①審査は、事業者選定を公平かつ適正に実施するために学識経験者等で構成する選定委員会で行うものとし、事業者選定基準は募集要項と併せて公表する。

②選定委員会において、施設計画、事業計画、資金計画等の各面から総合的に提案書の審査を行う。

③市が設置した選定委員会は、事業者選定基準において詳細を定める。

なお、応募者が、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定前までに、選定委員会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になる目的のため又は他の応募者を不利にする目的のため、接触等の働きかけを行った場合は失格とする。

### (2) 事業者の選定

選定事業者の審査は次に掲げる手順により行うこととする。

#### ア 資格審査 [第一次審査]

応募者の備えるべき参加資格要件の具備の有無を確認する。

#### イ 提案審査 [第二次審査]

提案価格のほか、設計・建設等の提案内容及び市の要求水準との適合性並びにリスク分担を含む事業計画の妥当性、確実性等の各面から総合的に評価する。なお、評価にあたっては企画提案書の審査のほか、対面でのプレゼンテーション・ヒアリングによる審査を行う。

詳細は事業者選定基準による。

#### ウ 事業者の選定

市は、選定委員会による評価の結果を基に優先交渉権者及び次点交渉権者を選定し、優先交渉権者と契約交渉及び契約手続を行う。ただし、優先交渉権者との契約交渉が調わなかった場合には、次点交渉権者と契約の交渉及び手続を行う。

## 6. 審査結果及び評価の公表方法

審査の結果及び評価は、市のホームページ等で公表する。

## 7. 応募に係る提出書類の取扱い

### (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。

## 8. 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。

## 第4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、市又は選定事業者を被保険者とし、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。

選定事業者は、自らを被保険者とする履行保証保険契約を締結した場合には、保険金請求権の上に、事業契約書案に基づく違約金支払請求権を被担保債権として、市を第一順位とする質権を設定する。かかる質権設定の費用は選定事業者が負担する。

### 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、業務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

モニタリングの時期については、次のとおりとする。

- ・ 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5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、協議が整わない場合は、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6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7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。