

小城市牛津子育て支援集合住宅整備事業

実施方針

令和元年9月2日

小 城 市

目 次

第 1 章 特定事業の選定に関する事項	1
1.1. 事業内容に関する事項	1
1.1.1. 事業の名称	1
1.1.2. 本施設の管理者	1
1.1.3. 事業の目的	1
1.1.4. 事業の内容	1
1.1.5. 支払に関する事項	3
1.1.6. 本事業に必要と想定される根拠法令等	3
1.1.7. 実施方針等の変更	4
1.2. 特定事業の選定・公表等に関する事項	4
1.2.1. 特定事業選定の基本的考え方	4
1.2.2. 選定結果の公表方法	4
第 2 章 民間事業者の募集及び選定に関する事項	5
2.1. 事業者の募集及び選定方法	5
2.2. 事業者の募集及び選定の手順	5
2.2.1. 事業者の募集・選定スケジュール	5
2.2.2. 募集及び選定の手続き等	5
2.3. 公募参加者の備えるべき参加要件等	6
2.3.1. 公募参加者の参加要件	6
2.3.2. グループ構成企業に必要な資格要件	7
2.3.3. グループ構成企業の制限	8
2.3.4. 参加資格の喪失	9
2.4. 審査及び優先交渉権者の選定に関する事項	9
2.4.1. 基本的な考え方	9
2.4.2. 審査の方法	9
2.5. 提出書類の取扱い	10
第 3 章 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	11
3.1. 責任分担に関する基本的な考え方	11
3.2. 予想されるリスクと責任分担	11
3.3. 事業の実施状況の監視	11
3.3.1. 提供されるサービスの水準	11

3.3.2. 事業者による業務品質の確保.....	11
3.3.3. 事業の実施状況のモニタリング.....	11
3.3.4. モニタリング結果に対する措置.....	11
第 4 章 立地及び規模並びに配置に関する事項.....	12
4.1. 本事業の立地.....	12
4.2. 本事業の施設規模・概要等.....	12
4.2.1. 整備戸数.....	12
4.2.2. 付帯施設.....	12
4.3. 土地の使用に関する事項.....	12
第 5 章 事業計画又は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.....	13
第 6 章 本事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項.....	14
6.1. 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.....	14
6.2. 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.....	14
6.3. その他.....	14
第 7 章 法制上及び税制上の措置と財政上及び金融上の支援等に関する事項.....	15
7.1. 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	15
7.2. 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	15
7.2.1. 交付金等の活用.....	15
7.2.2. その他の財政上又は金融上の支援.....	15
7.3. その他の支援に関する事項.....	15
第 8 章 その他特定事業の実施に関して必要な事項.....	16
8.1. 議会の議決.....	16
8.2. 情報公開及び情報提供.....	16
8.3. 公募に係る費用負担.....	16
8.4. 添付書類等.....	16
8.5. 問合せ先.....	16

第 1 章 特定事業の選定に関する事項

1.1. 事業内容に関する事項

1.1.1. 事業の名称

小城市牛津子育て支援集合住宅整備事業（以下「本事業」という。）

1.1.2. 本施設の管理者

小城市長 江里口 秀次

1.1.3. 事業の目的

本事業は、第 2 次小城市総合計画に掲げる「住みたい！と思う笑顔が集まるキレイなまち」並びに小城市都市計画マスタープラン等の「生活創造都市づくり」に基づき、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。）を活用し、民間の創意工夫やノウハウによる質の高い公共サービスの提供や効果的な業務遂行により、市財政負担の軽減を図りつつ、主に子育て世帯を対象とした地域優良賃貸住宅を利便性の高い牛津駅北側用地に供給するものである。

これにより、快適な住まい環境を創出し、小城市の定住人口の増加や特に牛津地域拠点地区の活性化を図ることを目的に実施する。

本事業の実施においては、次の 4 点の事項に配慮するものとする。なお、詳細については、募集要項等において提示する。

(1) 良質なサービスの提供及びコストの縮減

本事業の実施に当たっては、民間の技術的能力を活用した効率的かつ効果的な設計、建設、工事監理を行うことにより、小城市に住むことの魅力を感じることができる良質な住環境・生活環境サービスの提供を図ることとする。

(2) 子育て支援

本施設の整備にあたっては、安心して子どもを生み育て、子どもたちが健やかに成長できる安全な環境づくりを進める。あわせて育児に配慮した間取りや動線、施設内のコミュニティスペースなど、子育てに適した施設となるよう配慮するものとする。

(3) 地域経済の活性化等

本事業は、市が実施する公共事業であることから、事業実施に当たっては、市内企業の参入による地域経済への貢献を期待するものとする。

(4) 周辺環境との調和

本施設整備予定地周辺は、市南部の玄関口 JR 牛津駅近傍に位置し、旧長崎街道からのまちなみが残り、赤レンガを基調とした特有の市街地を形成しており、建築意匠や眺望景観に配慮した建物の配置・騒音・日照等、周辺環境と調和した整備が図られるよう努める。

1.1.4. 事業の内容

(1) 対象施設

本事業の対象施設は、「地域優良賃貸住宅」とする。

事業の目的を踏まえ、次の点を重視していることから、十分に配慮した業務を実施すること。なお、詳細な内容については、募集要項等において提示する。

-
- ア 子育て世帯への配慮
 - イ 安全・防犯への配慮
 - ウ 周辺環境、意匠・景観への配慮
 - エ まちづくり・コミュニティへの配慮

(2) 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき、本事業を実施する民間事業者（以下、「事業者」という。）が、新たに地域優良賃貸住宅を設計、建設及び工事監理を遂行し、建設期間終了にあわせて地域優良賃貸住宅の所有権を市へ移転する BT 方式とする。

(3) 事業期間（予定）

本事業の事業期間は、本事業の事業契約締結の日から地域優良賃貸住宅の引渡しが完了するまでとする。

施設整備期間（予定） 令和 2 年 6 月から令和 4 年 2 月まで

(4) 業務の範囲

事業者が実施する業務（以下「本業務」という。）は以下のとおりとする。詳細については、募集要項等において提示する。

- ア 各種調査に関する業務
- イ 設計に関する業務
- ウ 施工に関する業務
- エ 工事監理に関する業務
- オ 市の交付金申請手続等の支援に関する業務
- カ その他、申請・協議・調整に関する業務

1.1.5. 支払に関する事項

- ア 市は、地域優良賃貸住宅整備業務に要する費用は、地域優良賃貸住宅の引渡し時に事業者に一括して支払う。
- イ 市からの支払いに係る具体的な内容については、募集要項等において提示する。

1.1.6. 本事業に必要と想定される根拠法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法令、基準等は次に示すとおりである。このほか本事業に関連する法令、基準等を遵守するものとする。関係法令等は、いずれも最新の法令を適用するものとする。

(1) 関係法令等

- ア 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）
- イ 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）
- ウ 建築基準法（昭和25年5月24日法律第210号）
- エ 都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）
- オ 消防法（昭和23年7月24日法律第186号）
- カ 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年6月23日法律第81号）
- キ 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年5月21日法律第52号）
- ク 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）
- ケ 電波法（昭和25年5月2日法律第131号）
- コ 水道法（昭和32年6月15日法律第177号）
- サ 下水道法（昭和33年4月24日法律第79号）
- シ 佐賀県建築基準法施行条例（昭和46年8月13日佐賀県条例第25号）
- ス 佐賀県屋外広告物条例（昭和39年10月8日佐賀県条例第43号）
- セ 佐賀県福祉のまちづくり条例（平成10年3月25日佐賀県条例第7号）
- ソ 小城市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（平成25年12月20日条例第24号）
- タ 地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日国住備第160号）
- チ 地域優良賃貸住宅整備基準（平成19年3月28日国住備第164号）
- ツ 小城市開発行為に関する指導要綱（平成17年3月1日告示第117号）
- テ 佐賀県開発許可の手引き（平成31年3月）
- ト 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年10月9日法律第107号）
- ナ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年12月25日法律第137号）
- ニ 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成3年4月26日法律第48号）
- ヌ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年5月31日法律第104号）
- ネ 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）
- ノ その他、本事業に係る法令

(2) 参考基準等

- ア 建築・設備設計基準及び同解説
- イ 公共建築工事標準仕様書及び同標準図

-
- ウ 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）及び同標準図
 - エ 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）及び同標準図
 - オ 公共住宅建設工事共通仕様書
 - カ 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）
 - キ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・電気編）
 - ク 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・機械編）
 - ケ 公共住宅建設工事共通仕様書別冊部品及び機器の品質性能基準
 - コ 公共住宅建築工事積算基準
 - サ 公共住宅電気設備工事積算基準
 - シ 公共住宅機械設備工事積算基準
 - ス 公共住宅屋外設備工事積算基準
 - セ 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針
 - ソ 長寿社会対応住宅設計マニュアル集合住宅編
 - タ 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
 - チ 建築工事における建築副産物管理マニュアル・同解説
 - ツ 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
 - テ 佐賀県における特定建設資材に係る分別解体等及び特定建設資材廃棄物の再資源化等の促進等の実施に関する指針
 - ト 建設リサイクル法に関する佐賀県指針

上記の参考基準等の解釈や、参考基準等間の解釈に関して疑義が生じた場合は、別途、市と協議の上、適用について決定する。

1.1.7. 実施方針等の変更

実施方針の公表後における事業者からの質問・意見等又は市内部での検討を踏まえて、内容を見直し、募集要項等に反映させる予定である。

1.2. 特定事業の選定・公表等に関する事項

1.2.1. 特定事業選定の基本的考え方

PFI 法、「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」及び「VFMに関するガイドライン」等を踏まえ、本事業を PFI（BT）方式として実施することにより、市が自ら本事業を実施する場合と比較して、事業者が実施することにより、効率的かつ効果的に実施されると認められた場合に、本事業を特定事業として選定するものとする。

1.2.2. 選定結果の公表方法

前項に基づき本事業の特定事業選定検討結果を、評価の内容と合わせて、市ホームページにて公表するものとする。

第 2 章 民間事業者の募集及び選定に関する事項

2.1. 事業者の募集及び選定方法

本事業において、事業者の民間ノウハウ並びに創意工夫を期待する観点から、事業者の募集及び選定にあたっては、公平性及び競争性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式を採用する。

2.2. 事業者の募集及び選定の手順

2.2.1. 事業者の募集・選定スケジュール

事業者の募集・選定スケジュールは、次のとおりとする。

時 期	内 容
令和元年 9 月上旬	実施方針の公表
令和元年 11 月上旬	特定事業の選定・公表
令和元年 12 月下旬	募集要項等の公表
令和元年 12 月下旬	募集要項等に関する質問の受付
令和 2 年 2 月上旬	募集要項等に関する質問回答の公表
令和 2 年 2 月上旬	参加表明書、参加資格確認申請書の受付
令和 2 年 4 月上旬	提案書の受付
令和 2 年 5 月中旬	優先交渉権者の選定・決定・公表
令和 2 年 6 月上旬	審査講評の公表、仮契約締結、議案上程
令和 2 年 6 月下旬	事業契約締結

2.2.2. 募集及び選定の手続き等

(1) 実施方針に関する質問・意見の受付

実施方針に関する質問・意見を次のとおり受け付ける。

ア 受付期間：令和元年 9 月 2 日（月）から 9 月 27 日（金）まで

イ 提出方法：実施方針に関して質問・意見を【様式 1】に記入の上、電子メールに添付して提出すること。なお、電子メールの件名は「PFI 質問・意見書」とすること。なお、受付期間外の質問については回答しない。

ウ その他：申込先アドレスは 8.5. に示す「問合せ先」を参照すること。なお、電子メール送信後は受信確認を必ず行うこと。

(2) 実施方針への質問・意見に対する回答

実施方針に関する質問・意見に対する回答は、質問者の特殊な技術やノウハウ等に関わり、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、令和元年 10 月 15 日（火）までに、市のホームページに掲載し、公表する。

なお、市は、提出のあった質問及び意見のうち必要と判断した場合には、提出者に直接問い合わせを行うことがある。

(3) 募集要項等の公表

実施方針に関する質問・意見を踏まえ、募集要項等（公募公告、募集要項、要求水準書、様式集、審査基準、事業契約書（案）等）を市のホームページにて公表する。

(4) 募集要項等に関する質問回答

募集要項等に関する質問を受付け、回答を行うものとする。具体的な日程については、募集要項等において提示する。

(5) 参加表明書、参加資格確認申請書の受付、参加資格確認審査の結果の通知

公募参加者に、参加表明及び参加資格確認申請に必要な書類の提出を求める。参加資格確認審査の結果は、公募参加者に通知する。参加表明書及び参加資格確認申請書の提出方法・時期、必要書類の詳細等については、募集要項等において提示する。

(6) 提案書の受付

公募参加者（資格確認審査の通過者）に対し、募集要項等に基づき本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した提案書の提出を求める。提案書の提出方法・時期、必要書類の詳細等については、募集要項等において提示する。

(7) 選定審査委員会による優先交渉権者の選定、市による優先交渉権者の決定・公表

提案書の審査による選定審査委員会（以下「委員会」という。）の審査を受け、市が優先交渉権者を決定し、市のホームページに公表する。

(8) 審査講評の公表

市は、委員会の審査内容の詳細について、審査講評として市のホームページに公表する。

(9) 事業契約締結

市は、優先交渉権者と事業契約に係る協議・文言の明確化を行い、事業仮契約を締結した後、事業契約の締結に関する市議会の議決を経て、事業契約を締結する。

2.3. 公募参加者の備えるべき参加要件等

2.3.1. 公募参加者の参加要件

公募参加者は、本事業を実施するために必要な能力を備えた複数の企業（以下「グループ構成企業」という。）により構成されるグループとする。公募参加者の構成については、次のとおりとする。

- ア 地域優良賃貸住宅の設計に当たる者（以下「設計企業」という。） 地域優良賃貸住宅の工事監理に当たる者（以下「工事監理企業」という。） 地域優良賃貸住宅の建設に当たる者（以下「建設企業」という。）で構成されるものとする。
 - イ 同一の企業が複数の業務を実施することができるが、地域優良賃貸住宅の建設業務と工事監理業務を同一の者又は相互に資本面若しくは人事面で関係のある者が兼ねることはできない。（「資本面で関係のある者」とは、当該企業の発行済み株式総数の 100 分の 50 以上の株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 以上の出資をしている者をいい、「人事面で関係のある者」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう。以下に同じ。）
 - ウ 公募参加者は、グループ構成企業のうち、建設企業（特定建設工事共同企業体（以下「建設 JV」という。）を結成する場合には、建設 JV への出資比率が最大の者）をグループ代
-

表企業として定め、参加意向申出書等（以下「申出書等」という。）にて明らかにすることとする。

エ グループ代表企業は、本プロポーザルへの応募手続きや優先交渉権者となった場合の契約事務を含め、市との調整・協議等における窓口役を担うほか、本業務に係る参加グループ内の全ての調整等の責任を負うものとし、市への申出及び提出、並びに市からの通知等については、原則として全て代表企業を通じて行われるものとする。

オ グループ構成企業は他のグループと重複しないものとする。

2.3.2. グループ構成企業に必要な資格要件

すべてのグループ構成企業は、参加表明書の提出時点における「小城市競争入札参加資格」を有する者とする。ただし、登録されている種類・業種等は問わない。「小城市競争入札参加資格」を有しない者は参加表明書の提出までに入札参加資格登録手続きを完了させること。

グループ構成企業のうち、設計企業、建設企業は、それぞれ以下の資格要件を満たすものとする。

(1) 設計企業

- ・ 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づき一級建築士事務所の登録をしていること。
- ・ 佐賀県又は福岡県内に一級建築士事務所を有し、本工事の契約ができる者であること。
- ・ 平成21年以降に、RCの共同住宅の設計実績を有すること。
- ・ 工事監理は、設計企業が行うこと。ただし、設計企業と建設企業が同一の場合には、当該の設計企業以外の工事監理企業を、グループ構成企業に含めること。なお、その場合の工事監理企業の資格要件は、設計企業と同じとする。

(2) 建設JVを結成しない場合の建設企業

- ・ 建設業法（昭和24年法律第100号）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。
- ・ 建設業法（昭和24年法律第100号）第27条の23に規定する経営事項審査（最新のものに限る。）における建築一式工事の総合評点（P）が900点以上であり、かつ、佐賀県建設工事等入札参加資格の審査等に関する規則（昭和28年佐賀県規則第21号）第2条第2項により建築一式工事A級の認定を受けていること。
- ・ 小城市内に本店、本社を有し、本工事の契約ができる者であること。
- ・ 平成21年以降に、RCの共同住宅を元請（建設JVは、出資比率が30%以上の場合の者に限る。）で、建設実績を有すること。

(3) 建設JVを結成する場合の建設企業

ア 建設JV代表企業の資格要件

- ・ 建設業法（昭和24年法律第100号）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。
- ・ 建設業法（昭和24年法律第100号）第27条の23に規定する経営事項審査（最新のものに限る。）における建築一式工事の総合評点（P）が900点以上であり、かつ、佐賀県建設工事等入札参加資格の審査等に関する規則（昭和28年佐賀県規則第21号）第2条第2項により建築一式工事A級の認定を受けた者であること。

-
- ・ 佐賀土木事務所管内に本店、本社又は支店、支社を有し、本工事の契約ができる者であること。
 - ・ 平成21年以降に、RCの共同住宅を元請（建設JVは、出資比率が30%以上の場合の者に限る。）で、建設実績を有すること。
 - ・ 出資比率が建設JV構成企業中最大であること。
- イ 建設JV代表企業以外の建設JV構成企業の資格要件
- ・ 建設業法（昭和24年法律第100号）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。
 - ・ 佐賀県建設工事等入札参加資格の審査等に関する規則（昭和28年佐賀県規則第21号）第2条第2項により建築一式工事A級又は、B級の認定を受けた者であること。
 - ・ 小城市内に本店、本社を有し、本工事の契約ができる者であること。
 - ・ 建設JV代表企業以外の建設JV構成企業は1社であること。
 - ・ 建設JV構成企業の出資比率は30%以上であること。

2.3.3. グループ構成企業の制限

以下に該当する者は、グループ構成企業になれないものとする。

- ア 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。
- イ 会社更生法（平成17年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立てがなされている者。（更生手続開始の決定を受けた者は除く。）
- ウ 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続の申立てがなされている者。（手続開始の決定を受けた者は除く。）
- エ 小城市建設工事請負契約に係る指名停止等措置要領による指名停止の期間中である者。
- オ 建築士法（昭和25年法律第202号）第10条第1項及び第26条第2項の規定に基づく処分を受けている者。
- カ 直前2年間の市税及び国税（所得税又は法人税及び消費税）を滞納している者。
- キ 自己又は自社の役員等が、次の各号のいずれかに該当する場合、または次の各号に掲げる者が、その経営に実質的に関与している場合。
- ・ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）
 - ・ 暴力団員（同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）
 - ・ 暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者
 - ・ 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって暴力団又は暴力団員を利用している者
 - ・ 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等、直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
 - ・ 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者
 - ・ 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれらを利用している者
- ク 本事業に係るアドバイザーと関連がある者。
- 本事業の業務に関わっているものは株式会社 長大、内藤滋法律事務所である。
- ケ 委員会の委員が属する組織、企業とその関連がある者。
-

2.3.4. 参加資格の喪失

グループ構成企業が、参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、次のとおりとする。

- ア グループ構成企業のうち、グループ代表企業が参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、失格とする。
- イ グループ構成企業のうち、グループ代表企業以外の者が参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、市と協議のうえ、市が当該グループ構成企業の除外又は変更を認めた場合に限り、引き続き有効とする。

2.4. 審査及び優先交渉権者の選定に関する事項

2.4.1. 基本的な考え方

市は、公募参加者が提出した提案書等の評価を行うため、学識経験者等で構成する委員会を設置する。委員会では、総合的に提案書等の審査を行い、市は、委員会の審査により選定された優秀提案をもとに、優先交渉権者を決定する。

2.4.2. 審査の方法

(1) 参加資格審査

市は、公募参加者からの参加表明書及び参加資格審査書類をもとに、参加資格要件の具備、業務担当企業の実績等について確認する。参加資格が確認できない場合は失格とする。

(2) 提案審査

委員会は、募集要項と併せて公表する審査基準に基づき、公募参加者から提出された提案書等を審査する。なお、審査基準等は、募集要項等公表時に提示する。

また、審査にあたっては、応募者による提案内容に関するプレゼンテーション(ヒアリングを含む。)を予定する。開催時期・場所等、その詳細については、募集要項等公表時に提示する。

(3) 優先交渉権者の候補者等の選定

委員会は、提案審査の結果から評価点を算定し、評価点が最も高い提案をした公募参加者を優先交渉権者の候補者、以降、評価点が高かった順に次点交渉権者の候補者(以下「優先交渉権者等」という)として選定し、市へ報告する。

(4) 優先交渉権者等の決定

市は、委員会の選定結果を踏まえ、優先交渉権者等を決定する。

(5) 優先交渉権者等の公表

市は、優先交渉権者等を決定した場合、公募参加者に対して速やかに通知するとともに、選定結果及び優先交渉権者からの提案概要について、審査講評と併せて市のホームページ等に掲載し、公表する。

(6) 優先交渉権者を決定しない場合

市は、民間事業者の募集、優先交渉権者の決定において、公募参加者がいない場合、又はいずれの公募参加者の提案も規定の審査水準に達しない等の理由により、本事業を PFI 事業として実施することが適当でないとは判断された場合には、優先交渉権者を決定せず、特定事業の選定を取り消す等の決定を行うものとする。この場合は、この旨を速やかに公表するものとする。

2.5. 提出書類の取扱い

(1) 著作権

本事業に関する提案書の著作権は、公募参加者に帰属する。ただし、本事業において優先交渉権者の決定の公表時及びその他市が必要と認めるときには、公募参加者の承諾を得たうえで、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、本事業に関して提出された書類は返却しないものとする。

(2) 特許権等

公募参加者の提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の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工事材料、施行方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った公募参加者が負うものとする。

第 3 章 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

3.1. 責任分担に関する基本的な考え方

本事業における責任分担の基本的な考え方は、市と事業者が適正にリスクを分担することにより、低廉で質の高いサービスを確実に提供することを目指すものであり、事業者が担当する各業務については、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。

3.2. 予想されるリスクと責任分担

市と事業者とのリスク分担は、原則として【資料 3】リスク分担表（案）によることとし、実施方針に関する質問回答及び意見の結果を踏まえ、必要な事項については、募集要項等において提示する。

3.3. 事業の実施状況の監視

3.3.1. 提供されるサービスの水準

本事業において最低限実施されるべき業務のサービス水準については、要求水準として、要求水準書に示すが、本事業で事業者が提供するサービス水準は、要求水準書において提示する。

3.3.2. 事業者による業務品質の確保

事業者は、提供するサービス水準を維持改善するため、事業者自ら、業務のマネジメント及びセルフモニタリングを実施する。

なお、セルフモニタリングは、事業者が提供するサービス水準が、要求水準書に定める業務水準を満たしていることを、事業者自らが確認するものであり、市が実施するモニタリングの内容を包含しているものとする。

詳細については、事業契約書（案）に定める。

3.3.3. 事業の実施状況のモニタリング

市は、事業者が実施する各業務についてモニタリングを行う。なお、モニタリングに当たっては、事業者が行うセルフモニタリングの結果を活用する。

その方法及び内容等については、事業契約書（案）に定める。

3.3.4. モニタリング結果に対する措置

市は、市が実施するモニタリングの結果、事業者が実施する各業務の水準が要求水準書に定める業務水準を満たしていないことが判明した場合、改善勧告や対価の減額等の措置を行う。

その方法及び内容等については、事業契約書（案）に定める。

第 4 章 立地及び規模並びに配置に関する事項

4.1. 本事業の立地

- ・ 地 番：小城市牛津町柿樋瀬1106番 1 外
- ・ 敷地面積：約3,600m²
- ・ 用途地域：用途指定なし（建蔽率70%・容積率200%）
- ・ 防火指定：防火指定なし（建築基準法第22条地域）
- ・ 地域の特性

中小規模商業施設や官公庁施設等の都市機能を有する市街地で、近隣は中低層住宅中心の住宅地を形成している。また、公園や文教施設も整備されており、文化と自然が融合する住宅地を形成している。

- ・ アクセス・交通動線

敷地は、JR長崎本線沿線で牛津駅に近く、北側の国道207号はバス路線でバス停留所も近い。県内主要国道34号へのアクセスもよい立地である。

4.2. 本事業の施設規模・概要等

地域優良賃貸住宅として以下の内容を整備すること。具体的な内容については、要求水準書に記載するものとする。

4.2.1. 整備戸数

区分		住戸タイプ	住戸床面積	戸数
専用部分	住戸	3LDK	75m ² 以内	50戸
共用部分	廊下・EV・階段・エントランスほか		適宜	適宜

4.2.2. 付帯施設

住居以外に以下の付帯施設を整備すること。なお、児童遊園については、近隣に該当する施設があるため、必ずしも整備する必要はない。

ア コミュニティスペース（集会場）

イ 駐車場・駐輪場

ウ 道路・通路等

エ その他

- ・ ごみ集積所
- ・ 植栽
- ・ 雨水排水設備
- ・ 外灯
- ・ その他、地域優良賃貸住宅に必要と思われる施設

4.3. 土地の使用に関する事項

優先交渉権者は、事業契約締結後、本事業に供する当該市有地を事業期間中、無償で使用を許可するものとする。

第 5 章 事業計画又は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

事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市と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措置に従うものとする。また、本事業に関する紛争については佐賀地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第 6 章 本事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

本事業において、事業の継続が困難となった場合には、その発生事由ごとに事業契約書の規定に従い、次の措置をとること。

6.1. 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

- ア 事業者の提供するサービスが事業契約書に定める業務水準を満たしていない場合、その他事業契約書で定める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、事業者に対して指導等を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求めることができる。この場合において、事業者が当該期間内に改善又は修復をすることができなかつたときは、市は、事業契約を解除することができる。
- イ 事業者の財務状況が著しく悪化したこと、その他事業契約書で定める事業者の責めに帰すべき事由により、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、事業契約を解除することができる。
- ウ 前各号のいずれの場合においても、市は、事業契約に基づき事業者に対して違約金等の支払いを求めることができる。

6.2. 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

- ア 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、事業者は事業契約を解除することができる。
- イ 前号の規定により事業者が事業契約を解除した場合、事業者は生じる損害について市に対して賠償を求めることができる。

6.3. その他

その他、事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、事業契約書（案）に定める。

第 7 章 法制上及び税制上の措置と財政上及び金融上の支援等に関する事項

7.1. 法制上及び税制上の措置に関する事項

現段階では、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。

事業者が本事業を実施するに当たり、法改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合、市は事業者と協議するものとする。

7.2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

7.2.1. 交付金等の活用

本事業において、市は「社会資本整備総合交付金」の活用を想定している。事業者は、交付金等の申請に必要な書類等の作成及び支援を行うこと。

7.2.2. その他の財政上又は金融上の支援

事業者が本事業を実施するに当たり、PFI 機構等国や県の官製ファンド等から財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、市はこれらの支援を事業者が受けられるよう協力するものとする。

7.3. その他の支援に関する事項

ア 市は、事業実施に伴う許認可等に関して、事業者に協力するものとする。

イ 市は、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、事業者と協議を行うものとする。

第 8 章 その他特定事業の実施に関して必要な事項

8.1. 議会の議決

- ア 債務負担行為の設定に関する議案を、令和元年 12 月の市議会定例会に提出を予定している。
- イ 事業契約に関する議案を、令和 2 年 6 月の市議会定例会に提出を予定している。

8.2. 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、市のホームページにて適宜公表するものとする。

小城市ホームページ <http://www.city.ogi.lg.jp/>

8.3. 公募に係る費用負担

公募参加者の公募に係る費用については、すべて公募参加者の負担とするものとする。

8.4. 添付書類等

- 【様式 1】 実施方針等に関する質問・意見書
- 【資料 2】 リスク分担表（案）

8.5. 問合せ先

実施方針等に関する問合せ先は、以下のとおりとする。

小城市役所 建設部 都市計画課 都市整備係 所在地：佐賀県小城市三日月町長神田 2312 番地 2 TEL：0952-37-6121 （内線：3102） FAX：0952-37-6165 e-mail：toshikeikaku@city.ogi.lg.jp
--

【様式 1】

令和元年 月 日

実施方針等に関する質問・意見書

「小城市牛津子育て支援集合住宅整備事業」に関する実施方針及び要求水準書（案）について、次のとおり質問事項及び意見がありますので提出します。

会社名	
会社所在地	
担当者所属・役職	
担当者氏名	
電話番号	
ファックス番号	
メールアドレス	

<実施方針及び要求水準書（案）に関する質問>

	資料名	頁	章	項	目	項目名	質問事項
例	実施方針	7	2.3.2.	(3)	ア		「実施方針 7 頁 2.3.2.(3)ア」の内容についての質問事項がある場合には、左記のように記入してください。
1							
2							
3							
4							
5							

<実施方針及び要求水準書（案）に関する意見>

	資料名	頁	章	項	目	項目名	意見
例	実施方針	7	2.3.2.	(3)	ア		「実施方針 7 頁 2.3.2.(3)ア」の内容についての質問事項がある場合には、左記のように記入してください。
1							
2							
3							
4							
5							

記入上の注意

- ・ 同一内容の質問及び意見を異なる資料・箇所に対して行う場合にも、別の質問及び意見として記入すること。
- ・ 質問及び意見が多い場合、行を適宜追加すること。
- ・ 行の追加及び行の高さの変更以外、セルの結合等の表の書式の変更を行わないこと。

【資料2】リスク分担表（案）

リスクの種類		リスクの種類 リスクの内容	負担者		
			市	事業者	
共通	提供した情報リスク	募集要項等の記載内容の誤り及び変更に関するもの			
	契約リスク	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止			
		上記以外の市の事由による契約締結の遅延・中止			
		事業者の事由による契約締結の遅延・中止			
	応募リスク	応募費用			
	制度関係リスク	政治・行政リスク	本事業に直接影響を及ぼす市に関わる政策の変更・中断・中止		
		法制度リスク	本事業に直接関連する根拠法令の変更、新たな規正法の成立		
			上記以外の法令の変更		
		許認可リスク	事業者が取得すべき許認可の取得遅延または取得できなかった場合		
			市の事由による許認可取得遅延		
		税制度リスク	消費税の範囲変更、税率変更に関するもの		
			法人の利益や運営に係る税制の新設や税率の変更		
			建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの（市への所有権移転前）		
	本事業に直接影響する税制の新設・税率変更に関するもの				
	社会リスク	住民対策リスク	本事業そのものに対する住民の理解が得られない場合		
			提案内容に関し、住民の理解が得られない場合		
			住民からの苦情（建設時）		
	社会リスク	第三者賠償リスク	本事業の実施に起因して第三者に及ぼした損害		
		環境関連リスク	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下・地下水の枯渇、大気汚染・水質汚濁・臭気・電波障害等に関する対応		
	債務不履行リスク	債務不履行リスク	市の債務不履行による中断・中止		
事業者の債務不履行等による遅延・中断・中止					
不可抗力リスク	不可抗力リスク	天災・暴動等自然・人為的な事象のうち、通常予見不可能な事象による損害・遅延・中断・中止			
経済リスク	資金調達リスク	民間資金調達・確保			
	交付金調達リスク	交付金・補助金の調達・確保			
	金利リスク	金利変動			

	物価変動 リスク	インフレ・デフレ年間変動 1%以内の変動		
		上記を超える大幅な変動 (1%を超えるもの)		
	発注者責任リスク	市の指示の不備・発注文書・提案書の規定を超える変更による設計・工事の請負内容の変更		
		事業者の指示・判断の不備・変更による、設計・工事の変更		
	警備リスク	盗難・器物破損などによる費用の増大・遅延等		
	要求水準未達リスク	要求水準・提案内容水準の未達が発見された場合の改善・補修・業務の変更等に係る費用の増大		
	支払遅延・中断リスク	市の支払いの遅延・中断		
	入居者リスク	入居者の不法行為等による損害		
安全管理リスク	建設期間に事故や第三者に損害を及ぼし、遅延や損害が生じた場合			
工 事	測量調査リスク	市が実施した測量・調査に関するもの		
		事業者が実施した測量・調査に関するもの		
		地質障害・地中障害物・埋蔵文化財等により新たに必要となった測量・調査に関するもの		
	設計変更リスク	市の提示条件・指示の不備、変更に関するもの		
		事業者の提示内容、指示、判断の不備によるもの		
	用地確保リスク	事業用地の確保		
		各業務に必要な用地確保		
	用地瑕疵リスク	市が事前に公表した資料から予見できるもの		
		市の公表資料から予見できない文化財・土壌汚染・埋設物等の障害物、地質障害等に関するもの		
	工期変更・工事遅延 リスク	市の指示および市の責めに帰すべき事由によるもの		
		事業者起因するもの		
	建設コスト増大リス ク	市に起因するもの		
		事業者起因するもの		
工事監理リスク	工事監理の不備によるもの			
瑕疵リスク	瑕疵担保期間中に発見された瑕疵			
	瑕疵担保期間終了後に通常の検査によって発見できない隠れた瑕疵が発見された場合			
工事中止リスク	市の指示によるもの			
	事業者の責めに起因する中止			
そ の 他	事業終了リスク	事業終了手続きの諸経費		