

# 小城市牛津子育て支援集合住宅整備事業

## 募集要項

令和元年12月23日

小城市

# 目 次

<b>第 1 章 募集要項の定義</b> .....	1
<b>第 2 章 対象事業の概要</b> .....	2
2.1. 事業内容に関する事項.....	2
2.1.1. 事業の名称.....	2
2.1.2. 施設の管理者.....	2
2.1.3. 事業の目的.....	2
2.1.4. 事業の内容.....	2
2.2. 法令等の遵守.....	4
<b>第 3 章 事業者の募集及び選定に関する事項</b> .....	6
3.1. 事業者の募集及び選定方法.....	6
3.2. 事業者の募集及び選定スケジュール.....	6
3.3. 公募参加者の備えるべき参加要件等.....	6
3.3.1. 公募参加者の参加要件.....	6
3.3.2. 構成員に必要な資格要件.....	7
3.3.3. 公募参加グループの構成員の制限.....	8
3.3.4. 参加資格の喪失.....	8
3.3.5. 参加資格の確認基準日.....	9
3.3.6. 参加資格の確認基準日以降の取扱い.....	9
3.4. 公募の手続き等.....	9
3.5. 審査及び優先交渉権者の選定に関する事項.....	12
3.6. 提出書類の取扱い.....	12
<b>第 4 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</b> ....	13
4.1. 責任分担に関する基本的な考え方.....	13
4.2. 予想されるリスクと責任分担.....	13
4.3. 事業の実施状況の監視.....	13
4.3.1. 提供されるサービスの水準.....	13
4.3.2. 事業者による業務品質の確保.....	13
4.3.3. 事業の実施状況のモニタリング.....	13
4.3.4. モニタリング結果に対する措置.....	13
<b>第 5 章 契約及び支払いに関する事項</b> .....	14
5.1. 契約に関する基本的な考え方.....	14
5.1.1. 仮契約の締結.....	14
5.1.2. 事業契約書の内容変更.....	14

5.1.3. 契約の締結 .....	14
5.1.4. 仮契約及び本契約が不成立となる事由 .....	14
5.1.5. 契約に係る契約書作成費用 .....	15
5.1.6. 契約保証 .....	15
5.2. 支払に関する事項 .....	15
<b>第6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</b> .....	<b>16</b>
<b>第7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> .....	<b>17</b>
7.1. 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 .....	17
7.2. 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 .....	17
7.3. その他 .....	17
<b>第8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</b> .....	<b>18</b>
8.1. 法制上及び税制上の措置に関する事項 .....	18
8.2. 財政上及び金融上の支援に関する事項 .....	18
8.2.1. 交付金等の活用 .....	18
8.2.2. その他の財政上又は金融上の支援 .....	18
8.3. その他の支援に関する事項 .....	18
<b>第9章 その他</b> .....	<b>19</b>
9.1. 議会の議決 .....	19
9.2. 情報公開及び情報提供 .....	19
9.3. 問合せ先 .....	19

---

## 第1章 募集要項の定義

小城市牛津子育て支援集合住宅整備事業 募集要項(以下「募集要項」という。)は、小城市(以下「市」という。)が設計、施工を一括で発注する「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。)に係る、公募型プロポーザルについての要項である。

事業の基本的な考え方については、実施方針(令和元年9月2日公表)と同様であるが、本事業の条件等について、実施方針等に関する質問・意見に対する回答(令和元年10月15日公表)を反映し、一部変更している。

したがって、募集要項に添付されている以下の資料は、募集要項と一体のものとする。(以下「募集要項等」という。)

- ・ 小城市牛津子育て支援集合住宅整備事業 要求水準書(以下「要求水準書」という。)
- ・ 小城市牛津子育て支援集合住宅整備事業 審査基準(以下「審査基準」という。)
- ・ 小城市牛津子育て支援集合住宅整備事業 様式集(以下「様式集」という。)
- ・ 小城市牛津子育て支援集合住宅整備事業 事業契約書(案)(以下「事業契約書(案)」という。)

---

## 第2章 対象事業の概要

### 2.1. 事業内容に関する事項

#### 2.1.1. 事業の名称

小城市牛津子育て支援集合住宅整備事業

#### 2.1.2. 施設の管理者

小城市長 江里口 秀次

#### 2.1.3. 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、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。

##### (1) 良質なサービスの提供及びコストの縮減

本事業の実施にあたっては、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、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

小城市牛津子育て支援集合住宅（以下「本施設」という。）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、事業実施にあたっては、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。

#### 2.1.4. 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。

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

**a) 立地**

- ・ 地 番：小城市牛津町柿樋瀬 1106 番 1 外
- ・ 敷地面積：約 3,800 m<sup>2</sup>
- ・ 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公共公益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。

**b) 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程度	65～75m <sup>2</sup>	50戸
共用部分	廊下・EV・階段・エントランスほか		適宜	適宜

**c) 付帯施設**

住居以外に以下の付帯施設を整備すること。

- 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

**(2) 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。なお、事業期間中は事業者自らで管理を行うこととする。

**(3) 事業方式**

本事業は、PFI 法に基づき、地域優良賃貸住宅を設計、建設及び工事監理を一括発注し実施する事業者が、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 方式により実施する。

**(4) 事業期間**

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

## (5) 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、要求水準書に示す。

- 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

## 2.2. 法令等の遵守

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 PFI法
  - 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年法律第210号）
  - エ 都市計画法（昭和43年法律第100号）
  - オ 消防法（昭和23年日法律第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年法律第131号）
  - コ 水道法（昭和32年法律第177号）
  - サ 下水道法（昭和33年法律第79号）
  - シ 佐賀県建築基準法施行条例（昭和46年佐賀県条例第25号）
  - ス 佐賀県屋外広告物条例（昭和39年佐賀県条例第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年条例第24号）
  - タ 地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年国住備第160号）
  - チ 地域優良賃貸住宅整備基準（平成19年国住備第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、本事業に関係する法令

**(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 高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準

タ 長寿社会対応住宅設計マニュアル集合住宅編

チ 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

ツ 建築工事における建築副産物管理マニュアル・同解説

テ 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

ト 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

ナ 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。

---

## 第3章 事業者の募集及び選定に関する事項

### 3.1. 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。

### 3.2. 事業者の募集及び選定スケジュール

事業者の募集及び選定スケジュール（予定）は、次のとおりとする。

時 期	内 容
令和元年12月23日	募集要項等の公表
令和2年1月17日	募集要項等に関する質問の受付
令和2年2月3日	募集要項等に関する質問回答の公表
令和2年2月21日	参加表明書、参加資格確認申請書の受付
令和2年4月3日	提案書の受付
令和2年5月中旬	優先交渉権者の決定及び公表
令和2年5月下旬	審査講評の公表、仮契約締結
令和2年6月下旬	小城市議会の議決、事業契約締結

### 3.3. 公募参加者の備えるべき参加要件等

#### 3.3.1. 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金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。（「資本金で関係のある者」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、本事業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。

---

### 3.3.2. 構成員に必要な資格要件

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 条の規定に基づく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、鉄筋コンクリート造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、鉄筋コンクリート造の共同住宅を元請（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、鉄筋コンクリート造の共同住宅を元請（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。

### 3.3.3. 公募参加グループの構成員の制限

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 14 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 年間の地方税及び国税（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 小城市牛津子育て支援集合住宅整備事業選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）の委員が属する組織、企業とその関連がある者。

### 3.3.4. 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。

---

### 3.3.5. 参加資格の確認基準日

参加資格の確認基準日は、参加表明書の提出期限日とする。

### 3.3.6. 参加資格の確認基準日以降の取扱い

- ア 参加資格確認基準日の翌日から提案価格を確認した日までの間、グループ構成企業のいずれかが参加資格を欠くに至った場合、当該公募参加者は公募に参加できない。ただし、グループ代表企業以外のグループ構成企業が参加資格を欠くに至った場合は、当該応募者は、参加資格を欠いたグループ構成企業に代わって、参加資格を有するグループ構成企業を補充し、参加資格等を確認のうえ、市が認めた場合は、公募に参加できるものとする。
- イ 提案価格を確認した日の翌日から優先交渉権者決定日までの間、公募参加者のグループ構成企業が参加資格要件を欠くに至った場合、市は当該公募参加者を優先交渉権者決定のための審査対象から除外する。ただし、グループ代表企業以外の構成企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該公募参加者が、参加資格を欠いたグループ構成企業に代わって、参加資格を有するグループ構成企業を補充し、市が参加資格の確認及び公募参加者の事業能力を勘案し、契約締結後の事業実施に支障をきたさないと判断した場合は、当該公募参加者の参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。なお、この場合の補充するグループ構成企業の参加資格確認基準日は、当初のグループ構成企業が参加資格を欠いた日とする。

## 3.4. 公募の手続き等

### (1) 募集要項等に関する質問の受付

募集要項に関する質問を次のとおり受け付ける。

#### ア 受付期間

令和元年12月23日（月）から令和2年1月17日（金）まで

#### イ 提出方法

募集要項等に関して質問を募集要項等に関する質問書（様式1-1）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質問書」とし、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9.3. 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) 募集要項等に関する質問に対する回答

募集要項に関する質問に対する回答は、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2年2月3日（月）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) 公募参加資格の確認

公募参加者は、以下のとおり、様式集の 2.(1)「参加表明及び参加資格確認申請時の提出書類」(以下「参加表明書等」という。)を提出し、公募参加資格の確認を受けること。

なお、期限までに参加表明書等を提出しない者及び公募参加資格がないとされた者は公募に参加することはできない。また、参加表明書等の提出は、グループ代表企業が行うこと。

#### a) 参加表明書等の提出日時

##### ア 提出日時

令和元年12月23日(月)9時から令和2年2月21日(金)17時まで

##### イ 提出場所

小城市役所 建設部 都市計画課 都市整備係

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

##### ウ 提出方法

提出場所に持参又は郵送等により行うこと。

なお、郵送等とは郵便や宅配便等とするが、配達日を指定でき、かつ、配達記録が残る方法とし、また、提出日時内に必着とする。

##### エ 提出書類

様式集の2.(1)「参加表明及び参加資格確認申請時の提出書類」に示す全ての書類を提出すること。

##### オ 作成方法

様式集に定めるところに従い作成すること。

#### b) 資格審査の結果通知

参加資格の審査結果は、参加表明をした者に対して、書面により令和2年3月2日(月)までに通知する。

#### c) 参加資格がないとされた場合の扱い

参加資格審査により、参加資格がないとされた者は、参加資格がないと判断された理由について、書面により以下のとおり説明を求めることができる。

##### ア 提出日

通知を受けた日から起算して7日

##### イ 提出場所

小城市役所 建設部 都市計画課 都市整備係

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

##### ウ 提出方法

説明を求める旨を記載した書面(書式自由)を提出場所へ持参又は郵送等により提出すること。

##### エ 回答

---

説明要求の書面を提出した者に対し、当該書面の提出のあった日から7日(休日を除く。)以内に書面により行う。

**d) 参加者のグループ構成企業及び建設JV構成企業の変更**

参加資格審査後は、公募参加者のグループ構成企業及び建設JVを組成する場合は当該建設JVの構成企業の変更や追加は原則として認めない。ただし、公募参加者の申出により、市がやむを得ないと認めて承認した場合に限り、参加資格要件を欠く公募参加者のグループ構成企業及び建設JVを組成する場合は当該建設JVの構成企業(ただし、グループ代表企業及び建設JV代表企業を除く。)の変更ができるものとする。

**(4) 提案書及び提案価格書に関する事項**

参加資格の確認を受けた公募参加者は、本事業に関する提案内容を記載した審査資料(以下「提案書」という。)及び提案価格書を以下により提出すること。

**a) 提出日時・場所・提出方法及び作成方法**

**ア 提出日時**

令和2年3月2日(月)9時から4月3日(金)17時まで

**イ 提出場所**

小城市役所 建設部 都市計画課 都市整備係

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

**ウ 提出方法**

提出場所に持参又は郵送等により行うこと。

なお、郵送等とは郵便や宅配便等とするが、配達日を指定でき、かつ、配達記録が残る方法とし、また、提出日時内に必着とする。

**エ 作成方法**

様式集に定めるところに従い作成すること。

**b) 提案価格書の確認等**

**ア 提案価格**

消費税及び地方消費税を含む金額とし、かつ「イ提案価格上限額」を超えない金額とし、提案価格書(様式5-2)と提案金額内訳書(様式5-3)で齟齬のない金額とすること。

**イ 提案価格上限額**

1,077,808,000円(消費税及び地方消費税を含む。)

**ウ 確認方法**

市は提出された提案書類が全て揃っているかを確認し、その上で記載された提案価格が、提案価格上限額の範囲内であることを確認する。

提案価格が提案価格上限額を超える場合若しくは、提案価格上限額の10%未満の額の提案価格は、桁違いによる錯誤とみなして失格とする。

**c) その他**

**ア 募集要項の承諾**

公募参加者は、募集要項の記載内容を承諾の上、申請書類及び事業提案書の提出書類(以下「提案書等」という。)を提出すること。

---

---

イ 費用負担等

提案書等の作成及び提出等、公募に関し必要な費用は、すべて公募参加者の負担とする。

ウ 提案書等の提出方法

提案書等の提出については、様式集に定めるところにより作成し、様式集に定める部数を提出すること。また、提出に当たっては、公募参加者のグループ代表企業が行うこと。

なお、市の受領証明を必要とする場合は、公募参加資格の確認結果通知書の写しを持参すること。

エ 公募参加の辞退

参加資格の確認を受けた公募参加者が、提案書等の提出期限までに当該書類を提出しない場合、当該公募参加者は棄権したものとみなす。

なお、公募を辞退するときは、提案書受付締切日時までに辞退届（様式4-5）を提出するものとする。

オ 公正な公募の確保

公募参加者は「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。以下「独占禁止法」という。）に抵触する行為を行ってはならない。また、公正に公募を実施できないと認められる場合又はそのおそれがある場合は、当該公募参加者を参加させず、又は公募の実施を延期し、若しくは取りやめることがある。

なお、後日、不正な行為が判明した場合には、契約の解除等の措置をとることがある。

### 3.5. 審査及び優先交渉権者の選定に関する事項

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審査委員会を設置。審査委員会では、総合的に提案書等の審査を行い、市は、審査委員会の審査内容をもとに、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

なお、審査の詳細については、審査基準に定める。

### 3.6. 提出書類の取扱い

#### (1) 著作権

本事業に関する提案内容の著作権は、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4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

### 4.1. 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契約期間において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。

### 4.2. 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、契約書によるものとし、応募参加者は負担するリスクを想定した上で提案を行うものとする。

なお、事業契約書に示されていない場合は、双方の協議により定めるものとする。

### 4.3. 事業の実施状況の監視

#### 4.3.1. 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。

#### 4.3.2. 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。

#### 4.3.3. 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、モニタリングにあたっては、事業者が行うセルフモニタリングの結果を活用し、その時期、方法及び内容等については、事業契約書（案）に定める。

#### 4.3.4. 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、改善勧告やサービスの対価の支払いの延期や減額等の措置を行うことがある。

その方法及び内容等については、事業契約書（案）に定める。

---

## 第5章 契約及び支払いに関する事項

### 5.1. 契約に関する基本的な考え方

#### 5.1.1. 仮契約の締結

市と優先交渉権者は、募集要項等及び提案書等に基づき仮契約を締結する。この仮契約の締結により、優先交渉権者を事業者とする。

#### 5.1.2. 事業契約書の内容変更

市は、事業者との契約に際し、基本的に事業契約書（案）の内容変更は行わないものとする。ただし、契約締結までの間に、条文の意味を明確化するために、文言の修正を行うことは可能である。

なお、事業契約の詳細については、事業契約書（案）に定める。

#### 5.1.3. 契約の締結

小城市議会において議案の議決を受けた後、当該仮契約を本契約とする。ただし、小城市議会において、否決された場合、仮契約の効力は遡及的に消滅するものとする。

#### 5.1.4. 仮契約及び本契約が不成立となる事由

事業者のいずれかが以下のいずれかの事由（以下「デフォルト事由」という。）に該当するに至った場合、市は、仮契約を締結せず又は本契約を成立させないことができ、仮契約を締結していた場合は、これを解除できるものとする。

この場合において、デフォルト事由が本事業の応募手続きに関するものであるときは、事業者は、市の請求に基づき、本事業の契約金額並びにこれに係る消費税及び地方消費税の10分の1に相当する金額の違約金を市に支払う義務を連帯して負担するものとする。

なお、当該違約金の定めは損害賠償額の予定ではなく、デフォルト事由の発生により市が被った損害のうち、当該違約金により回復されないものがあるときは、その部分について市が事業者に対して損害賠償の請求を行うことを妨げないものとする。この場合、かかる事業者の損害賠償債務も連帯債務とする。

ア 事業者に係る破産法(平成16年法律第75号)上の破産手続きの開始、会社更生法の会社更生手続きの開始、民事再生法の民事再生手続きの開始、会社法(平成17年法律第86号)の特別清算手続きの開始その他の倒産にかかる法令の手続きについて、グループ構成企業（建設JVを組成する場合は当該建設JVの構成企業）の取締役会でその申立てを決議したとき、又はその他第三者（グループ構成企業（建設JVを組成する場合は当該建設JVの構成企業）の取締役を含む。）によりその申立てがなされたとき。

イ 公正取引委員会が、当該事業者に違反行為があったとして独占禁止法第7条第1項若しくは第2項（独占禁止法第8条の2第2項及び第20条第2項において準用する場合を含む。）、第7条の2第1項（同条第2項及び独占禁止法第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）、第8条の2第1項若しくは第3項、第17条の2若しくは第20条第1項の規定による命令をし、当該命令が確定したとき。

---

ウ 当該事業者(当該事業者が法人の場合にあっては、その役員又はその使用人)が、刑法(明治40年法律第45号)第96条の6若しくは第198条又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号の規定による刑が確定したとき。

エ 事業者が3.3.3.に記載する制限に該当すると判断されたとき。

#### 5.1.5. 契約に係る契約書作成費用

事業契約書(案)の内容検討に係る事業者側の弁護士費用、印紙代など、事業契約書に要する費用は、事業者の負担とする。

#### 5.1.6. 契約保証

事業者は、本契約と同時に、契約代金額の10パーセントに相当する金額以上の契約の保証を付さなければならない。

なお、契約の保証の種類は以下のとおりとする。ただし、エの場合においては、履行保証保険証券を市に寄託しなければならない。

ア 契約保証金の納付

イ 契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供

ウ 本契約による債務の不履行により生じる損害金の支払いを保証する銀行、市が确实と認める金融機関又は保証事業会社(公共工事の前払金保証事業に関する法律(昭和27年法律第184号)第2条第4項に規定する保証事業会社をいう。)の保証

エ 本契約による債務の履行を保証とする公共工事履行保証証券による保証

オ 本契約による債務の不履行により生じる損害をてん補する履行保証保険契約の締結

#### 5.2. 支払に関する事項

ア 市は、本事業に要する費用は、地域優良賃貸住宅の引渡し時に一括して支払う。

イ 市からの支払いに係る具体的な内容については、事業契約書に定める。

---

## 第6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7章 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。

### 7.1. 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。

### 7.2. 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。

### 7.3. 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8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

### 8.1. 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。

### 8.2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

#### 8.2.1. 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。

#### 8.2.2. 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あたり、株式会社民間資金等活用事業推進機構、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ることができるよう協力するものとする。

### 8.3. 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9章 その他

### 9.1. 議会の議決

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。

### 9.2. 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/>

### 9.3. 問合せ先

募集要項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