

# 市営新町住宅他建替え事業

## 実施方針（案）

平成24年1月

大館市

---

## 目 次

1. 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
1.2 特定事業の選定に関する事項 .....	6
2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項 .....	8
2.1 募集及び選定方法 .....	8
2.2 募集及び選定の手順 .....	8
2.3 入札参加者の備えるべき参加資格要件 .....	10
2.4 入札に係る提出資料 .....	14
2.5 審査及び選定に関する事項 .....	14
3. 民間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 ...	16
3.1 予想される責任及びリスクの分担と官民での負担 .....	16
4. 公共施設等の立地及び規模並びに配置に関する事項 .....	17
4.1 立地条件 .....	17
4.2 施設要件 .....	18
5. 事業計画等又は協定の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項 .....	20
6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項 .....	20
6.1 事業者の債務不履行に起因する場合 .....	20
6.2 本市の債務不履行に起因する場合 .....	20
6.3 不可抗力事由に起因する場合 .....	20
6.4 金融機関との協議 .....	20
7. 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に関する事項 .....	21
7.1 法制上の措置 .....	21
7.2 税制上の措置 .....	21
7.3 財政上及び金融上の支援 .....	21
8. その他特定事業の実施に関し必要な事項 .....	21
8.1 議会の議決 .....	21
8.2 本事業において使用する言語と通貨 .....	21
8.3 入札に係る費用 .....	21

---

---

8.4 問合せ先 .....	21
8.5 PFI 事業アドバイザー .....	21

資料1 リスク分担表

資料2 事業予定地位置図

様式1 実施方針（案）等に関する質問及び意見書

---

# 1. 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) 事業の目的

大館市（以下、「本市」という。）では、建設後 50 年以上が経過し、老朽化が著しい、市営新町・中町・向町住宅の既存の 3 住宅（以下、「既存住宅」という。）について、現在の敷地における建替え（以下、建替え住宅を「本住宅」という。）を計画している。また、既存住宅には、入居者のための集会施設がなく、地域住民からも憩い・休息の場が要望されており、入居者及び地域住民にも資する集会施設の本住宅への併設を計画している。

本事業の実施にあたっては、民間の優れた企画力・技術力を導入し、効率的かつ効果的な建設及び長期にわたる建築物等の維持管理を行うことにより、本市のニーズに対応する住宅の供給及び周辺地域と調和した良好な住環境の形成を図るものであり、また、地元企業の参画により地域経済の活性化に資することを期待するものである。

### (2) 本事業の基本目標

#### ① 街なか居住の促進と中心市街地活性化への寄与

大館市住生活基本計画において、既存住宅が立地する大館東地域の方針として、「高齢者や定住希望者への街なか居住の促進」や「家族構成や年齢など様々な世帯のニーズにあった住宅の整備」、「都市基盤の整った良質な住宅や宅地の供給に努め、魅力的な住まいづくりを促進し、地域の活性化や中心市街地再生に努める」が掲げられている。また、一般市民アンケート（平成 20 年実施）によると、大館東地域の居住継続意向や転入希望の割合は高くなっている。このため、本住宅等の整備による街なか居住の促進や中心市街地活性化への寄与を目指すものとする。

#### ② ミックスコミュニティの形成

既存住宅の入居者アンケート（平成 20 年実施）によると、回答者の多くが建替え後も継続して入居することを希望しており、現在の入居者の 8 割以上が 60 歳以上であることを踏まえると、高齢者に配慮した住宅の整備が求められる。一方、現在の大館東地域では 1～2 人世帯の割合が高いものの、中心市街地への居住ニーズは高く、中心市街地活性化や少子化対策の観点から、若年層や子育て層の支援強化が求められる。このため、本住宅に多様な世代や世帯構成の入居を図り、「ミックスコミュニティ」の形成を目指すものとする。

#### ③ 多様な入居者ニーズへの対応

既存住宅の入居者アンケート（平成 20 年実施）によると、既存住宅に対する不満として、建物の外観や水回りの設備の老朽化や、駐車場、駐輪場の不足が挙げられている。また、現在の入居者のほとんどが高齢者であるとともに、子育て層の入居を促進するうえでは、バリアフリーやユニバーサルデザインへの配慮が求められる。このため、本住宅への入居が想定される多様な入居者ニーズへの対応を図ることを目指すものとする。

#### ④ 近隣住宅への配慮

本住宅は既存住宅より規模が大きくことが想定されるが、建替えにあたっては、周辺に立地する住宅や病院等への配慮が求められる。このため、本住宅等の整備にあたり、想定される様々な影響を予測するとともに、十分な配慮を行うものとする。

---

### ⑤ 気候・風土への配慮

本市の気候・風土を鑑み、快適な居住環境を確保するとともに、耐候性の高い施設とし、長寿命化を図ることのできる住宅を目指すものとする。

### ⑥ 自然災害への配慮

東北地方太平洋沖地震を鑑み、今後発生が想定される地震に対し、十分な耐震性の確保された施設とするとともに、本市において想定される積雪や風水害等の自然災害による影響を踏まえた施設とし、より高い安全性を目指すものとする。

### ⑦ 地域経済への配慮

本市は、秋田杉や地場石材、再生有機系建材等の地域固有の資源を有しており、これら地場産材の活用など、本事業により、直接的、間接的な地域経済への波及効果がもたらされるよう、可能な限りの配慮を行うものとする。

### ⑧ ライフサイクルコスト（LCC）の低減

施設整備から維持管理に至る事業期間を通じて、ライフサイクルコストの低減を可能な限り追求する。

### ⑨ 環境負荷の低減

施設整備から維持管理に至るまで、自然エネルギー、省エネルギー、省資源、長寿命化、エコマテリアルの採用等を検討し、環境負荷の低減を図ることのできる施設を目指すものとする。また、本事業（建設・解体・撤去等）における廃棄物の減量を推進する。

## (3) 事業の名称

市営新町住宅他建替え事業

## (4) 公共施設の種類

公営住宅（市営住宅）

## (5) 公共施設の管理者の名称

大館市長 小畑 元

## (6) 事業概要

本事業は、本住宅及び集会施設（以下、「本住宅等」という。）の整備（設計、建設、工事監理及び既存住宅の解体・撤去）及び維持管理について、「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。）に基づいて、民間の資金、経営能力等の活用を図り、良質な施設の整備や事業コストの削減等と長期間にわたり維持・活用を図ることのできる住宅の確保を図るものである。

市営住宅の建設は 2 期に分けることとし、それぞれの期に建設する施設内容は、4.2(2)構成要素に、また建設の順序は 1.1(12)事業期間に示すとおり想定している。

## (7) 事業方式

本事業は、PFI 法第 10 条第 1 項に基づき、公共施設等の管理者等である本市が事業者と締結する PFI 事業に係る契約（以下、「事業契約」という。）に従い、事業者が、本住宅等の設計・建設・

---

工事監理業務を行い、本市に所有権を設定した後、事業契約により締結された契約書（以下、「事業契約書」という。）に定める事業期間中に維持管理業務を遂行する方式（BTO: Build Transfer Operate）により実施する。

#### (8) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日より平成43年3月31日までとする。なお、設計建設の期間及び維持管理期間については、1.1(12)に示すとおりである。

#### (9) 事業期間終了時の措置

事業期間の終了時、事業者は、本住宅等から速やかに退去する。本市は、経済合理性等を考慮し、事業終了後の当該施設の維持管理業務につき必要に応じ事業者と協議する。

#### (10) 事業範囲

事業者が行う事業範囲は、以下のとおりである。詳細については、入札説明書等に記載する。

##### 1) 設計業務

- ① 本住宅等に関する設計業務
- ② 電波障害調査業務
- ③ 事前調査業務（必要に応じて、現況測量、地盤調査等）
- ④ 本住宅等整備に伴う各種申請等に関する業務
- ⑤ その他、これらの業務を実施するうえで必要な関連業務

##### 2) 建設・工事監理業務

- ① 本住宅等に関する建設及び既存住宅の解体・撤去業務
- ② 本住宅等に関する工事監理業務
- ③ 什器・備品等設置業務
- ④ 近隣対応・対策（周辺家屋調査、周辺家屋補償を含む）
- ⑤ 電波障害対策業務
- ⑥ 所有権設定に係わる業務
- ⑦ 社会資本整備総合交付金等の申請関係書類の作成支援業務
- ⑧ その他、これらの業務を実施するうえで必要な関連業務

##### 3) 維持管理業務

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備等保守管理業務
- ③ 長期修繕計画作成業務
- ④ その他、これらの業務を実施するうえで必要な関連業務

※ 建築物、建築設備等に係る軽微な修繕を除き、大規模修繕については、本市が直接行うこととする（大規模修繕とは、建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう（「建

---

築物修繕措置判定手法（（旧）建設大臣官房官庁営繕部監修）」（平成 5 年版）の記述に準ずる。）。

#### (11) PFI 事業者の収入

本市は、本事業において、事業者が提供するサービスに対し、事業契約書に定めるサービスの対価を、本住宅等の引渡し後、事業期間終了時までの間、一時に又は定期的に支払う。サービスの対価は、事業者が実施する施設整備の対価、維持管理業務の対価からなる。

#### (12) 事業期間

本事業の事業期間は以下のとおりとする。なお、第一期建設工事の着工前に既存住宅（向町住宅）の入居者の本市が別途確保する住宅への仮移転を行うものとし、第一期建設工事の完了後に既存住宅の全入居者の向町住宅への仮移転・引越しを行った上で、第二期建設工事に着工するものとする。

- ・ 事業契約締結 : 平成 25 年 3 月
- ・ 事業期間 : 事業契約締結日～平成 43 年 3 月 31 日
- ・ 設計・建設期間 : 事業契約締結日～平成 28 年 1 月末まで（解体工事を含むものとし、第一期建設工事、第二期建設工事を分けて実施）
- ・ 仮移転・引越し期間 : 第一期建設工事着工前、第一期建設工事完了後、第二期建設工事完了後にそれぞれ 2 ヶ月程度確保
- ・ 維持管理期間 : 施設引渡し日～平成 43 年 3 月 31 日

#### (13) 遵守すべき法制度等

本事業の実施にあたっては、PFI 法及び「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。以下、「基本方針」という。）、地方自治法その他、以下に掲げる関連の各種法令（施行令及び施行規則等も含む）を遵守するとともに、要綱・各種基準（最新版）については適宜参考にすること。なお、記載のない各種関連法令等についても適宜参考にすること。

##### 【法令・条例等】

- a 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- b 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- c 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- d 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- e 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）
- f 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）
- g 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）、下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- h ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）、電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- i 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）
- j 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）、大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）、悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）

- 
- k 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
  - l 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）、振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）、電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
  - m 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
  - n エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
  - o 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）
  - p 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）
  - q 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
  - r 建設業法その他各種の建築関係資格法律及び労働関係法律
  - s 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
  - t 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
  - u 条例
    - ・ 秋田県建築基準条例（昭和 35 年秋田県条例第 27 条）
    - ・ 秋田県の景観を守る条例（平成 5 年秋田県条例第 11 条）
    - ・ 秋田県公害防止条例（昭和 46 年秋田県条例第 52 号）
    - ・ 秋田県バリアフリー社会の形成に関する条例（平成 14 年秋田県条例第 13 号）
    - ・ 秋田県文化財保護条例（昭和 36 年秋田県条例第 23 号）
    - ・ 大館市市営住宅条例（昭和 34 年秋田県条例第 38 号）
    - ・ 大館市建築基準施行細則（平成 7 年規則第 15 条）
    - ・ 大館市文化財保護条例（昭和 51 年条例第 12 条）
    - ・ 大館市環境保全条例（平成 10 年条例第 19 条）
    - ・ 大館市公害防止条例（昭和 49 年条例第 1 条）
    - ・ 大館市災害予防条例（平成 17 年条例第 89 条）
    - ・ 大館市水道給水条例（平成 10 年条例第 8 条）
    - ・ 大館市下水道条例（平成 3 年条例第 25 条）
    - ・ 大館市個人情報保護条例（昭和 63 年条例第 18 条）
    - ・ 大館市情報公開条例（平成 10 年条例第 15 条）
  - v その他、関連法令、条例等

**【要綱・各種基準等】**

- a 公営住宅整備基準（平成 10 年建設省令第 8 条）
- b 公共住宅建設工事共通仕様書（平成 22 年度版 国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- c 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（平成 22 年度版 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- d 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（平成 22 年度版 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- e 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（平成 22 年度版 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- f 秋田県 建築工事特記仕様書（平成 23 年版 秋田県建設交通部営繕課）
- g 秋田県 機械設備工事特記仕様書（平成 23 年版 秋田県建設交通部営繕課）

- 
- h 秋田県 電気設備工事特記仕様書（平成 23 年版 秋田県建設交通部営繕課）
  - i 官庁施設の基本的性能基準（平成 18 年 3 月 31 日 国営整第 156 号、国営設第 162 号）
  - j 建築構造設計基準（平成 22 年 3 月 31 日 国営整第 221 号）
  - k 建築設計基準（平成 18 年 3 月 31 日 国営整第 158 号）
  - l 官庁施設の総合耐震計画基準（平成 19 年 12 月 18 日 国営計第 76 号、国営整第 123 号、国営設第 101 号）
  - m 建築工事監理指針（平成 22 年度版 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
  - n 電気設備工事監理指針（平成 22 年度版 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
  - o 機械設備工事監理指針（平成 22 年度版 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
  - p 建築工事安全施工技術指針（平成 22 年 5 月 31 日 国営整第 48 号）
  - q 建設工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）（平成 5 年 1 月 12 日 建設省経建発第 1 号）
  - r 建設副産物適正処理推進要綱（平成 14 年 5 月 30 日 国官総第 122 号、国総事第 21 号、国総建第 137 号）
  - s ヒートアイランド現象緩和のための建築設計ガイドライン（平成 16 年 7 月 16 日 国住生第 112 号）
  - t その他の関連要綱及び各種基準

## 1.2 特定事業の選定に関する事項

### (1) 選定方法

以下の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

- ① ライフサイクルコスト算出による定量的評価
- ② サービス水準について可能な限りの定量的評価及び定量化が困難なものの定性的評価
- ③ 前記①と②を基にした総合的評価

### (2) 特定事業選定の手順

本市は、PFI 法、基本方針及び VFM（Value For Money）に関するガイドライン等を踏まえ、本市自らが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当該公共サービスが提供されると判断した場合、本事業を特定事業として選定する。

具体的な評価基準は以下のとおりである。

- ・ 本市が自ら実施する場合と本事業が同一水準にある場合において本市の財政負担の縮減が期待できること。
- ・ 本市の財政負担が同一水準にある場合において本事業の水準の向上が期待できること。

本市の財政負担の見込み額を算定するに当たっては、事業者からの税収等を調整する等の適切な調整を行ったうえで、事業期間にわたる本市の財政負担の総額を算出し、これを現在価値に換算して評価する。また、公共サービスの水準の評価に当たっては、できる限り定量的に行うこととし、定量化が困難なものを評価する場合には客観性を確保したうえで定性的評価を行うこととする。

---

### (3) 選定結果及び選定における客観的評価の公表方法

前項に基づき本事業を特定事業と選定した場合は、評価の内容とあわせて、速やかに公表する。  
なお、事業の実施可能性についての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も同様に公表する。

## 2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項

### 2.1 募集及び選定方法

本事業では、施設整備、維持管理の各業務を通じて、事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い事業能力を総合的に評価することが必要である。そのため事業者の選定に当たっては、事業者が入札説明書等に規定する事業参画に足る資格を有しており、かつ事業者の提案内容が、本市が要求する施設整備、維持管理業務に関する要求水準を満足することを前提として、地方自治法施行令第167条の10の2の規定に基づく総合評価一般競争入札により事業者を選定する。

### 2.2 募集及び選定の手順

#### (1) 募集及び選定スケジュール

選定に当たっての手順及びスケジュールは、以下のとおりである。ただし、スケジュールは、状況により前後する場合がある。

スケジュール（予定）	内容
平成24年3月上旬頃	実施方針の公表
平成24年3月中旬頃	実施方針に関する質問・意見の受付締切
平成24年3月下旬頃	実施方針に関する質問・意見・回答の公表
平成24年5月初旬頃	特定事業の選定・公表
平成24年6月中旬頃	入札説明書等の公表
平成24年6月中旬頃	入札説明書等に関する説明会
平成24年6月下旬頃	入札説明書等に関する第1回質問受付締切
平成24年7月上旬頃	入札説明書等に関する第1回質問・回答の公表
平成24年7月中旬頃	入札説明書等に関する第2回質問受付締切
平成24年7月下旬頃	入札説明書等に関する第2回質問・回答の公表
平成24年11月中旬頃	参加表明書、資格審査申請書類、入札書及び事業提案の受付締切
平成24年12月下旬頃	審査結果通知、結果の公表
平成25年1月中旬頃	基本協定締結
平成25年2月中旬頃	仮契約締結
平成25年3月下旬頃	事業契約書の議決
平成25年3月下旬頃	事業契約締結

#### (2) 事業者の募集手続等

##### 1) 実施方針に関する質問・意見の受付・回答

実施方針に関する質問・意見を以下のとおり受け付ける。

---

① 受付期間：平成 24 年 3 月中旬頃～3 月下旬頃

② 受付方法：【様式 1】に必要事項を記載の上、「8.4」に記載の問い合わせ先に原則として E メールにより提出すること。なお、電話、訪問による口頭での質問、意見の受付は一切行わない。

質問者及び意見者から集まった質問及び意見への回答は、質問者及び意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、質問者及び意見者の権利、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、特定事業の選定時までに大館市ホームページにおいて公表する。

## 2) 特定事業の選定・公表

実施方針に関する意見を踏まえ、特定事業の選定を行った場合は、平成 24 年 5 月初旬頃に大館市ホームページ上で公表する。

## 3) 入札説明書等の公表

特定事業の選定を踏まえ、平成 24 年 6 月中旬頃に入札説明書等を公告し、大館市ホームページ上で公表する。

## 4) 入札説明書等に関する質問の受付・公表

入札説明書等に関する質問を以下のとおり受け付ける。

① 受付期間：入札説明書等公表の日～平成 24 年 7 月下旬頃

② 受付方法：「8.4」に記載の問い合わせ先に原則 E メールにより提出すること。

③ 質問の回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、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、公表する。質問の提出及び回答の公表方法については、入札説明書において示す。

## 5) 入札説明書等に関する説明会

民間事業者に本事業への参加を求めるため、入札説明書等に関する説明会を開催し、事業の内容、事業者の募集及び選定に関する事項等に関して説明を行う。

なお、説明会は平成 24 年 6 月中旬頃を予定しており、詳細については特定事業の選定・公表時に示す。また、事前申し込みは不要である（1 社あたりの出席人数を制限することがある）。

## 6) 参加表明書、資格審査申請書類、入札書及び事業提案の受付

事業提案を提出する入札参加者は、参加表明書、資格審査申請書類、入札書及び関係する書類を下記の期間に提出すること。

① 受付期間及び時間：平成 24 年 11 月中旬 午前 9 時～12 時、午後 1 時～4 時

② 受付場所：「8.4」に記載の問い合わせ先（持参に限る）

## 7) 審査結果通知、結果の公表、落札者の決定及び公表

① 審査結果の公表

落札者の決定を行った場合には、その結果を速やかに公表する。

② 落札者を決定しない場合

事業者の募集、提案の評価及び選定において、最終的に、入札参加者が無い、あるいは、いずれの入札参加者の提案においても公的財政負担の縮減の達成が見込め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判断された場合には、落札者を決定せず特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を速やかに公表する。

8) 基本協定の締結

本市は、落札者と事業契約の締結に向けて基本的な事項に係る基本協定を締結する。

9) 仮契約の締結

落札者は、本事業を遂行するための特別目的会社（以下、「SPC」という。）として会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社を仮契約調印までに設立し、本市はその SPC と仮契約を締結する。

10) 事業契約の締結

仮契約締結後、大館市議会の議決を経た後に、本市は、SPC と事業契約を締結するものとする。

## 2.3 入札参加者の備えるべき参加資格要件

### (1) 入札参加者の構成等

- ① 入札参加者は、複数の企業で構成されるグループ（以下、「入札参加グループ」という。）で参加することとし、入札参加グループの代表企業（以下、「代表企業」という。）を定め、それ以外の企業は構成企業（以下、「構成企業」という。）とする。
- ② 代表企業あるいは構成企業が業務に当たらない場合には、当該業務を実施させる企業を協力企業（以下、「協力企業」という。）として、参加表明書において明記すること。また、入札参加グループで申し込む場合には、参加表明書の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が入札手続きを行うこと。
- ③ 代表企業及びすべての構成企業は SPC に出資するものとし、SPC は原則として大館市内に設置するものとする。また代表企業は、事業期間を通じて出資者中最大の出資割合を持つものとする。
- ④ 代表企業及び構成企業以外の者が SPC の出資者になることは可能であるが、事業期間を通じて、当該出資者による出資比率は出資額全体の 50%未満とする。
- ⑤ 入札参加者は、そのすべての企業の担当業務（設計、建設、工事監理、維持管理、その他）を明らかにすること。
- ⑥ 入札参加者は、事業者から請け負った業務について、事前に本市の承諾が得られた場合には、第三者に委託し、又は下請人を使用することができるものとする。
- ⑦ 入札参加者は SPC への出資を行う者の名称を入札時に明らかにすること。
- ⑧ 入札参加者は、本店、支店又は営業所の所在地が本市内にある企業を、代表企業、構成企業、協力企業のいずれかとして、1 社以上参加させること。

- 
- ⑨ 入札参加者は、建設業務を行う者の中に、本店、支店又は営業所の所在地が大館市内にある企業を、少なくとも1社以上参加させること（ただし、参加企業は平成23・24年度大館市有資格業者登録名簿（建設工事）において、建築一式のA級に格付けされていること）。
  - ⑩ 入札参加者は、設計業務を行う者の中に、本店、支店又は営業所の所在地が大館市内にある企業を、少なくとも1社以上参加させること（ただし、参加企業は平成23・24年度大館市有資格業者登録名簿において、建築関係建設コンサルタント業務に登録され、建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく1級建築士事務所の登録も受けていること）。

## (2) 入札参加者の参加資格要件

### 1) 企業の参加資格要件

代表企業、構成企業及び協力企業は、大館市発注に係る業者の選定基準等に関する要綱（以下、「選定要綱」という。）の規定に基づく、参加資格を登録し、かつ本業務を適切に実施できる技術・知識及び能力・実績・資金・信用等を備えた企業でなければならない。かつ、以下の参加資格要件を満たすこと。

なお、入札参加資格者登録がされていない企業が参加を希望する場合には、「参加表明書、資格審査申請書類、入札書及び事業提案の受付締切」までに、大館市建設部都市計画課（電話：0186-43-7084）にて手続きを行い、登録されていること。

- ① 入札参加時及び事業契約締結日までに、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者
- ② 入札参加時及び事業契約締結日までに、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条に基づき更生手続き開始の申立てをなされていない者又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条に基づき再生手続き開始の申立てをなされていない者であること。ただし、再生計画の認可決定を得、かつ、再生計画取り消し決定を受けていない場合を除く。
- ③ 入札参加時及び事業契約締結日までに、会社法第511条の規定による特別清算開始の申立てをなされていない者であること。破産法（平成16年法律第75号）第18条若しくは第19条による破産の申立てをなされていない者であること。
- ④ 入札参加時及び事業契約締結日までに、大館市指名停止要綱に基づく指名停止期間中の者でないこと。
- ⑤ 法人税、事業税、消費税及び地方税を滞納していない者であること。
- ⑥ 市営新町住宅他建替え事業事業者選定委員会（以下、「事業者選定委員会」という。）の委員が属する組織、企業又はその組織、企業と資本金面若しくは人事面において関連がある者でないこと。
- ⑦ 本事業において代表企業、構成企業及び協力企業のいずれも、他の代表企業又は構成企業として参加していないこと。ただし、協力企業については、他の入札参加者の協力企業となることは可能である。

---

## 2) 各業務実施企業の参加資格要件

代表企業、構成企業及び協力企業のうち設計、建設、工事監理、維持管理の各業務に主として当たる者（落札者が設立する SPC からこれらの業務を受託する者を含む。）は、それぞれ①、②、③、④の要件を満たすこと。なお、複数の要件を満たす者は当該複数業務を実施することができる。ただし、工事監理業務を行うものと同じの者又は相互に資本面又は人事面において関連がある者が建設業務を実施することはできないものとする。

### ① 設計業務を行う者

設計業務を複数の設計企業で実施する場合、以下に示す a 及び b の要件については、全ての企業がいずれにも該当し、c、d 及び e の要件は、少なくとも 1 社がいずれにも該当すること。

- a. 選定要綱 3 条に規定する測量及び建設コンサルタント等業務の入札参加資格を有する者であること。
- b. 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。
- c. 共同住宅に関する十分な知識を有していること。
- d. 入札書類の受付日までの期間に延床面積 1,500 m<sup>2</sup>以上で、完工した公共施設等の実施設計業務の実績を有すること。
- e. 入札書類の受付日までの期間に完工した共同住宅（民間施設も含む）の実実施設計業務の実績を有すること。

### ② 建設業務を行う者

建設業務を複数の建設企業で実施する場合、以下に示す a 及び b の要件については、すべての企業がいずれにも該当し、c の要件は、少なくとも 1 社が該当すること。

- a. 選定要綱第 3 条に規定する建設工事の入札参加資格を有する者であること。
- b. 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、土木一式、電気及び管工事につき特定建設業の許可を受けた者であること。ただし、複数の者で施工する場合は、施工する企業がそれぞれ担当する業種の許可を受けていればよいものとする。
- c. 入札書類の受付日までの期間に延床面積 1,500 m<sup>2</sup>以上の公共施設等の建築一式工事について、完工した実績を有すること。当該実績は、元請負人として受注し、かつ、1 の契約によりなされたもので、共同企業体の構成員としての実績の場合、当該共同企業体の経営形態は、共同施工方式によるもので、当該共同企業体の構成員としての出資比率が 50%以上であるものに限る。ただし、複数の者で施工する場合は、建築一式工事を施工する企業のうち、主たる企業が当該実績を有すること。

### ③ 工事監理業務を行う者

工事監理業務を複数の工事監理企業で実施する場合は、以下に示す a 及び b の要件については、全ての企業がいずれにも該当し、c 及び d の要件は、少なくとも 1 社がいずれにも該当すること。

- 
- a. 選定要綱第 3 条に規定する測量及び建設コンサルタント等業務の入札参加資格を有する者であること。
  - b. 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。
  - c. 入札書類の受付日までの期間に延床面積 1,500 m<sup>2</sup>以上で、完工した公共施設等の工事監理実績を有すること。
  - d. 入札書類の受付日までの期間に完工した共同住宅（民間施設も含む）の工事監理の実績を有していること。

#### ④ 維持管理業務を行う者

- a. 選定要綱第 3 条に規定する役務提供の入札参加資格を有する者であること。
- b. 共同住宅（民間施設も含む）の維持管理業務を遂行する能力があると客観的に認められる実績を有するもの。

### (3) 構成員の制限

#### 1) 事業者選定委員会に関する制限

本事業の事業者選定委員会の委員と資本面又は人事面において関連がある者は、代表企業、構成企業及び協力企業にはなれない。なお、実施方針公表日以降に、本事業について委員と接触を試みた者については、入札参加資格を失うものとする。

#### 2) アドバイザリー業務に関与している者に関する制限

本事業に係るアドバイザリー業務に関与している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は、代表企業、構成企業及び協力企業にはなることはできない。なお、「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 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ものをいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう。なお、本事業の業務に係わっている者は以下のとおりである。

- ・ 株式会社 建設技術研究所 東京都中央区日本橋浜町 3-21-1
- ・ シリウス総合法律事務所 東京都千代田区麴町 5-3-3
- ・ 株式会社 学校文化施設研究所 東京都千代田区西神田 2-5-8

### (4) 参加資格要件確認基準日

参加資格要件の確認基準日は、参加表明書、資格審査申請書類受付の日とする。ただし、参加資格確認後、落札者決定の日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、失格とする。また、仮契約締結日までの間に代表企業が資格要件を欠くこととなった場合には事業契約を締結しないこととする。なお、仮契約締結後、市議会の承認が得られず契約締結が行えない場合、本市はその責を負わないものとする。

### (5) 代表企業、構成企業及び協力企業の変更

代表企業の変更は認めないが、構成企業及び協力企業については、資格・能力上支障がないと本市が判断する場合には追加・変更可能とする。

---

## 2.4 入札に係る提出資料

### (1) 提出資料

入札参加者からの提出予定資料は以下のとおり、詳細は入札説明書に記載する。

- ① 参加表明書
- ② 資格審査申請書類
- ③ 入札書及び事業提案（事業計画、設計業務提案、建設業務提案、工事監理業務提案、維持管理業務提案、入札参加者独自の提案、提案価格）

### (2) 事業提案書類の取扱い

#### ① 著作権

入札書類に含まれる著作物の著作権は、入札参加者に帰属する。

なお、本事業において公表及びその他本市が必要と認める時には、本市は事業提案の全部又は一部を使用できるものとする。また、契約に至らなかった入札参加者の提案については、本事業の公表以外には使用しないものとする。

#### ② 特許権等

入札書類に含まれる特許権、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事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として入札参加者が負うこととする。

## 2.5 審査及び選定に関する事項

### (1) 審査及び選定に関する基本的考え方

事業者の選定に当たり、本市に学識経験者等で構成する事業者選定委員会を設置する。事業者選定委員会は、提案内容審査における落札者決定基準や入札説明書等事業者選定に関する書類の検討を行う他、事業者選定において次項に示す審査を行う。

事業者選定委員会 委員（市営新町住宅他建替え事業）

委員		

### (2) 審査の方法

事業者の選定は、下記に示した項目ごとに審査する。

資格審査と事業提案審査における審査項目は、以下のとおりである。

#### 【資格審査】

---

**① 入札参加資格の審査**

本市が入札参加者の参加資格に関して示した項目について審査し、本事業を継続的かつ安定的に遂行しうる能力の有無を審査する。かかる能力が認められない者は失格とする。

**【事業提案審査】**

資格審査を通過した入札参加グループであって、事業提案において要求水準書が規定する条件を満たすことが出来ない者は失格とする。

**① 事業計画に関する審査**

設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務を遂行するための事業計画及び事業収支計画の現実性、安定性について審査する。

**② 設計業務提案に関する審査**

本住宅等の基本計画図（概要書・外部仕上表・内部仕上表・配置図・平面図・立面図・断面図・その他必要図面）に関する提案、また要求水準書において示す設計業務の項目と達成水準に対する提案、さらに設計業務の実施体制等に関する入札参加者の提案を審査する。

**③ 建設業務・工事監理業務提案に関する審査**

本住宅等の建設業務の遂行に関する提案、さらに建設業務の実施体制等に関する入札参加者の提案を審査する。また、建設工事に係わる品質の確保を確実に実施するための工事監理業務遂行に関する手法等の提案、さらに工事監理業務の実施体制等に関する入札参加者の提案を審査する。

**④ 維持管理業務提案に関する審査**

本住宅等の維持管理業務遂行に関する提案、また要求水準書において示す維持管理業務の項目と達成水準に対する提案、さらに維持管理業務の実施体制等に関する入札参加者の提案を審査する。

**⑤ 入札参加者独自の提案に関する審査**

目的の合致、事業の妥当性、地域社会・経済への貢献等に関する入札参加者の提案を審査する。

**⑥ 提案価格に関する審査**

上記において提案した事項と提案者の入札価格を審査する。

上記①から⑥の項目に関する審査結果を総合的に評価する。

上記の審査に関わる具体的な落札者決定基準については、入札説明書等において示す。

**(3) 落札者の決定**

本市は、事業者選定委員会における審査結果を踏まえ、落札者を決定する。

---

### 3. 民間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 予想される責任及びリスクの分担と官民での負担

##### (1) 基本的考え方

本事業は、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している。事業者の担当する業務については、事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについてはそれを管理し、発生時の影響についても自ら負担するものとする。ただし、事業者が適切かつ低廉に管理することができないと認められるリスクについては、本市がそのすべて又は一部を負うこととする。

##### (2) 予想されるリスクと責任分担

本市と事業者の基本的なリスク分担の考え方は【資料1】に示すリスク分担一覧表のとおりであるが、民間事業者からの意見を踏まえたうえで、入札説明書等において記載する。

##### (3) 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング

###### ① モニタリングの目的

本市が本事業の目的を達成するために、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書にて提示される本市が要求するサービス水準を達成しているか否かを確認するため、モニタリングを行う。

###### ② モニタリングの時期

事業のモニタリングは、設計時、工事施工時、工事完成時及び維持管理時の各段階において実施する。

###### ③ モニタリングの方法

モニタリングの方法については、本市が提示した方法に従って事業者がセルフモニタリングを行うこととし、本市は事業者が提出する資料等に基づき評価を実施する。

###### ④ モニタリングの結果

モニタリングの結果は、本市から事業者に対して支払われるサービスの対価の算定及び支払時期の基準となり、要求水準書に提示される本市が要求するサービス水準を一定程度下回る場合には、支払の延期や支払減額、改善勧告、事業契約解除等の対象となる。

---

## 4. 公共施設等の立地及び規模並びに配置に関する事項

### 4.1 立地条件

本住宅等が立地する敷地の主な前提条件は、以下のとおりである。

#### (1) 新町住宅

- ① 事業予定地 : 秋田県大館市字新町 40
- ② 敷地面積 : 760.94 m<sup>2</sup>
- ③ 地域地区等 : 商業地域、準防火地域、日影規制なし
- ④ 土地の所有 : 市有地
- ⑤ 道路幅員 : 約 11.0m (東側道路)、約 3.7 m (北側道路)
- ⑥ 法定建ぺい率 : 80%
- ⑦ 法定容積率 : 400%
- ⑧ 既存住宅 : 建築面積 : 約 227.25 m<sup>2</sup>  
延べ床面積 : 約 828 m<sup>2</sup> (24 戸(2K)×28.87 m<sup>2</sup>/戸)  
設置年度 : 昭和 31 年 (経過年数 54 年)  
建物構造 : 耐火 4F,WRC 造

#### (2) 中町住宅

- ① 事業予定地 : 秋田県大館市字中町 34
- ② 敷地面積 : 693.17 m<sup>2</sup>
- ③ 地域地区等 : 商業地域、準防火地域、日影規制なし
- ④ 土地の所有 : 市有地
- ⑤ 道路幅員 : 約 8.0m (西側道路)、約 3.9m (南側道路)
- ⑥ 法定建ぺい率 : 80%
- ⑦ 法定容積率 : 400%
- ⑧ 既存住宅 : 建築面積 : 約 227.25 m<sup>2</sup>  
延べ床面積 : 約 828 m<sup>2</sup> (24 戸(2K)×28.87 m<sup>2</sup>/戸)  
設置年度 : 昭和 31 年 (経過年数 54 年)  
建物構造 : 耐火 4F,WRC 造

#### (3) 向町住宅

- ① 事業予定地 : 秋田県大館市字向町 3-1
- ② 敷地面積 : 1,280.77 m<sup>2</sup>
- ③ 地域地区等 : 商業地域、準防火地域、日影規制なし
- ④ 土地の所有 : 市有地
- ⑤ 道路幅員 : 約 11.0m (西側道路)、約 8.1m (南側道路)
- ⑥ 法定建ぺい率 : 80%
- ⑦ 法定容積率 : 400%
- ⑧ 既存住宅 : 建築面積 : 約 303.00 m<sup>2</sup>  
延べ床面積 : 約 1,104 m<sup>2</sup> (32 戸(2K)×28.87 m<sup>2</sup>/戸)

設置年度：昭和 32 年（経過年数 53 年）

建物構造：耐火 4F,WRC 造

## 4.2 施設要件

### (1) 基本的考え方

本事業に関して事業者が提供すべきサービスの項目と達成水準は、入札説明書等公表時に要求水準書において提示する。

### (2) 構成要素

本住宅等の基本的な諸室構成については、以下のものが想定される。なお、施設構成、規模、設計要件等の詳細については、要求水準書に提示する。

#### ① 新町住宅（第二期建設工事）

施設名等		戸数・台数・規模等
専用部分	住戸	1LDK（約 42 m <sup>2</sup> ※1）×12 戸 2LDK（約 63 m <sup>2</sup> ※1）×3 戸
	共用部分	
	エントランスホール	適宜
	エレベーター	1 基以上
	駐車場	※2
	駐輪場	18 台分以上
	ごみ置場	1 箇所
	植栽	適宜

#### ② 中町住宅（第二期建設工事）

施設名等		戸数・台数・規模等
専用部分	住戸	1LDK（約 42 m <sup>2</sup> ※1）×12 戸 2LDK（約 63 m <sup>2</sup> ※1）×6 戸
	共用部分	
	エントランスホール	適宜
	エレベーター	1 基以上
	駐車場	※2
	駐輪場	24 台分以上
	ごみ置場	1 箇所
	植栽	適宜
集会施設		約 100 m <sup>2</sup>

#### ③ 向町住宅（第一期建設工事）

施設名等		戸数・台数・規模等
専用部分	住戸	1LDK（約 42 m <sup>2</sup> ※1）×12 戸 2LDK（約 63 m <sup>2</sup> ※1）×30 戸
	共用部分	
	エントランスホール	適宜
	エレベーター	1 基以上
	駐車場	※2
	駐輪場	72 台分以上
	ごみ置場	1 箇所
	植栽	適宜

※1 住戸専用面積は、±1 m<sup>2</sup>以内の増減は可とする。

---

※2 本住宅等の敷地内に合計 39 台分（2LDK 住戸数）以上の屋外平面駐車場（ピロティ形式化）を確保すること。このうち、3 住宅のそれぞれの敷地内に車いす使用者用駐車施設を 1 台分以上確保すること。

---

## 5. 事業計画等又は協定の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

事業計画、基本協定又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合、本市と事業者は誠意をもって協議するものとし、一定期間内に協議が整わない場合には契約において定める具体的措置を行うこととする。

また、事業契約に関する紛争については、秋田地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

## 6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

本事業において、事業の継続が困難となった場合には、以下の措置をとることとする。

### 6.1 事業者の債務不履行に起因する場合

事業者が事業契約上の債務を履行しない場合、本市は事業者に対して改善勧告を申し入れる。

また改善勧告を行っても改善が認められない場合は、サービスの対価の減額又は支払停止措置を取ることとし、また事業契約を解除できるものとする。

本市が事業契約を解除した場合、事業者は本市に生じた損害を賠償するものとする。

万が一事業者が破綻した場合、本市は事業契約を解除し、また直接事業継続のための手段を講じるものとする。

### 6.2 本市の債務不履行に起因する場合

本市の債務不履行により事業継続が困難となった場合には、事業者は、事業契約を解除することができるものとする。この場合、本市は、事業者に生じた損害を賠償するものとする。

### 6.3 不可抗力事由に起因する場合

不可抗力事由により事業の継続が困難となった場合には、本市と事業者は事業継続の可否について協議を行う。一定の期間内に協議が整わない時は、それぞれの相手方に事前に書面によりその旨を通知することにより、本市及び事業者は事業契約を解除することができるものとする。

### 6.4 金融機関との協議

事業が適正に遂行されるよう、一定の重要事項について、事業者に資金供給を行う融資機関（融資団）と本市で協議を行うことがある。

---

## 7. 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に関する事項

### 7.1 法制上の措置

本事業に関する法制上の優遇措置等は想定していない。

### 7.2 税制上の措置

本事業に関する税制上の優遇措置等は想定していない。

### 7.3 財政上及び金融上の支援

事業者が事業を実施するにあたり、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、本市はこれらの支援を事業者が受けることができるよう努めるものとする。

なお、本市は事業者に対する出資等の支援は行わない。

## 8. その他特定事業の実施に関し必要な事項

### 8.1 議会の議決

債務負担行為の設定に関する議案を平成 24 年 6 月大館市定例議会に、また、事業契約に関する議案は、協議が整い次第、速やかに議会に提出するものとする。

### 8.2 本事業において使用する言語と通貨

本事業において使用する言語は日本語とし、通貨は円を使用する。

### 8.3 入札に係る費用

入札に係る費用は、すべて入札参加者の負担とする。

### 8.4 問合せ先

住 所：〒018-5701

秋田県大館市比内町扇田新大堤下 93 番 6 号

大館市建設部都市計画課営繕係

電 話：0186-43-7084

F A X：0186-55-1018

E-mail：eizen@city.odate.lg.jp

大館市ホームページアドレス <http://www.city.odate.akita.jp/>

### 8.5 PFI 事業アドバイザー

株式会社 建設技術研究所

〒103-8430 東京都中央区日本橋浜町 3-21-1（日本橋浜町 F タワー）

資料1 リスク分担表（案）

■ 共通

No	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
1	政策転換 リスク	政策転換による事業開始遅延追加費用、事業中断・事業契約解除に伴う追加費用	●	
2	税制リスク	事業者の利益に係る税制度の新設・変更		●
3		上記以外のもの	●	
4	法制度リスク	本事業に直接関わる法制度の新設・変更等（許認可・公的支援制度の新設・変更を含む）	●	
5		上記以外のもの		●
6	許認可の 取得遅延・ 失効リスク ※制度変更 は法制度リス クに含む	事業者が取得すべき許認可の未取得・取得遅延・失効		●
7		上記のうち、本市が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの	●	
8		本市が取得すべき許認可の未取得・取得遅延・失効	●	
9		上記のうち、事業者が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの		●
10	公的支援 制度の獲得 リスク ※制度廃止 や条件変更 等は、法制度 リスクに含む	事業者が獲得すべき公的支援制度の獲得不可		●
11		上記のうち、本市が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの	●	
12		本市が獲得すべき公的支援制度の獲得不可又は条件変更	●	
13		上記のうち、事業者が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの		●
14	住民対応 リスク	本事業の設置に係る周辺住民等の反対運動、要望等による計画遅延、条件変更、費用の増大等	●	
15		事業者が実施する業務に起因するもの		●
16	第三者賠償 リスク	事業者の事由による第三者への賠償		●
17		本市の事由による第三者への賠償	●	
18	金利変動 リスク	基準金利の設定時点までの金利変動	●	
19		維持管理期間中の金利変動 ※一定周期での基準金利の見直しを検討中	●	●
20	環境保全 リスク	事業者の実施すべき設計、建設、維持管理業務の性能未達や瑕疵、不履行によるもの		●
21		上記以外のもの	●	
22	物価変動 リスク	建材費や人件費等の上昇（第一期建設工事、第二期建設工事）	▲	●
23		維持管理期間における急激な物価変動（インフレ・デフレ）に伴う事業者の費用の増減	●	
24		上記以外のもの		●
25	インフラ供給 リスク	事業者の事由によるもの		●
26		本市の事由によるもの（本市が供給元の場合を含む。）	●	
27	不可抗力 リスク	戦争、天災、暴動等の不可抗力による事業の中断、中止に伴う設計／建設／維持管理費の増加及びその他損害	●	▲

●は主分担、▲は従分担を表す。

■募集・契約段階

No	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
28	応募書類の誤り	募集要項等の入札関連書類の誤り	●	
29	募集費用 リスク	本市の募集実施費用	●	
30		事業者の応募費用		●
31	資金調達 リスク	契約段階での資金供給コミットの取付不能		●
32	契約締結 リスク	本市事由による契約締結の遅延、締結不能	●	
33		事業者事由による契約締結の遅延、締結不能		●

■設計・建設段階

No	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
34	調査リスク	本市が実施した地質・測量・生活環境影響調査等の誤り・瑕疵	●	
35		事業者が実施した地質・測量・生活環境影響調査等の誤り・瑕疵		●
36	設計リスク	本市が提示した条件の誤りや要求事項の変更などの指示による設計変更やそれに伴う工事費等の増大、完工遅延など(本市事由によるもの)	●	
37		事業者の設計に係るミスや瑕疵による手戻りや費用増大、完工遅延など(事業者事由によるもの)		●
38	地下埋設物	予め想定しえない地下埋設物の顕在化による対応費用の増加や完工遅延等	●	
39	土地の瑕疵	土地の瑕疵に起因する対応費用の増加や完工遅延等	●	
40	工事費リスク (解体工事を 含む)	事業者の見積もりミスや下請け・雇用者の不正行為など事業者の事由による工事費増大		●
41		本市の提示条件の誤りや本市の指示等、本市の事由による工事費増大	●	
42	完工遅延 リスク	本市の事由による完工遅延	●	
43		事業者(下請業者を含む。)の事由による完工遅延		●
44	施設損害 リスク	事業者の事由による施設の損害		●
45		本市の事由による施設の損害	●	
46	移管リスク	要求水準不適合		●
47		移管手続きに関する費用の発生		●

●は主分担、▲は従分担を表す。

■維持管理段階

No	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
48	性能リスク	施設・設備の瑕疵、維持管理業務の不履行による性能未達		●
49	維持管理費用 上昇リスク	事業者の計画・見積の誤りなど、事業者の事由による維持管理費用の上昇(物価変動は除く)		●
50	PFI 支払い リスク	本市から事業者へのサービス料の支払遅延・滞納	●	
51	計画変更 リスク	本市の事由による事業条件の変更	●	
52	施設損害 リスク	事業者の事由による施設の損害		●
53		本市の事由による施設の損害	●	
54		上記以外の第三者等の事由による施設の損害	●	▲

■事業終了段階

No	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
55	事業の終了 リスク	本市の契約不履行に起因する事業契約解除	●	
56		事業者の契約不履行に起因する事業契約解除		●
57		法令変更等、両者の事由によらない事業終了	●	●
58		不可抗力による事業終了（再掲）	●	▲
59	性能リスク	要求水準不適合		●
60	終了手続き リスク	事業者が実施すべき終了手続きの不備によるもの		●

●は主分担、▲は従分担を表す。



様式1

様式1-1

平成 年 月 日

実施方針(案)に関する質問及び意見書

「市営新町住宅他建替え事業」実施方針について、以下のとおり質問及び意見書を提出します。

会社名	
部署	
担当者氏名	
電話番号	
FAX番号	
E-mail	

- \* 質問及び意見の数に制限はありませんので、必要に応じて各シートの行を追加して記載してください。
- \* エクセルで作成の上、E-mailの添付ファイルとしてお送りください。【アドレス】eizen@city.odate.lg.jp

様式1-2

実施方針(案) 質問記入欄

No	頁	1	1.1	(1)	1)	①	a	項目等	質問内容
1									
2									

様式1-3

実施方針(案) 意見記入欄

No	頁	1	1.1	(1)	1)	①	a	項目等	意見内容
1									
2									