

沼津市営住宅今沢団地建替事業

入札説明書

令和5年4月24日

沼 津 市

目次

第1	入札説明書の位置付け	1
第2	事業の概要	2
1	事業名称	2
2	本事業に供される公共施設の種類	2
3	公共施設等の管理者	2
4	事業場所	2
5	事業対象	2
6	事業目的	2
7	事業者の業務範囲	3
	(1) 事業計画策定業務	3
	(2) 建替整備業務	3
	(3) 入居者移転支援業務	3
	(4) 維持管理業務	4
8	事業方式	4
9	事業者の収入及び負担	4
10	事業期間	5
11	事業期間終了時の対応	5
12	工区の設定等	5
	(1) 工区の考え方	5
	(2) 既存住棟等の解体・撤去時期の制限	6
	(3) 事業スケジュール(例)	6
第3	入札参加者の備えるべき要件等	7
1	入札参加者について	7
2	入札参加者の構成企業の入札参加資格要件(共通事項)	7
3	入札参加者の構成企業の入札参加資格要件(個別事項)	9
	(1) 設計企業及び工事監理企業	9
	(2) 建設企業	9
	(3) 入居者移転支援企業	10
	(4) 維持管理企業	10
4	入札参加資格要件の確認基準日	10
5	入札参加に関する留意事項	10
	(1) 公正な入札の確保	10
	(2) 入札書類の書換え等の禁止	11
	(3) 談合情報に対する対応等	11

(4) 入札の無効	11
(5) 入札に伴う費用負担	11
(6) 入札保証金	11
6 入札書類（提案書を含む）の取扱い	11
(1) 著作権	11
(2) 特許権等	11
(3) 市からの提示資料の取扱い	12
(4) 複数提案の禁止	12
(5) 入札書類（提案書を含む）の変更禁止	12
(6) 使用言語、単位及び時刻	12
7 入札金額等に係る消費税等の取扱い	12
第4 落札者の決定及び契約手続き等	13
1 落札者の決定方法	13
(1) 評価委員会の設置	13
(2) 審査・評価手順に関する事項	13
(3) 提案内容に関するプレゼンテーション	14
(4) 落札者の決定、通知及び入札結果の公表	14
2 契約手続き等	15
(1) 基本協定の締結	15
(2) 特別目的会社（SPC）の設立	15
(3) 特定事業契約の文言明確化、特定事業契約の締結	15
(4) 契約保証金	15
(5) 保険	16
(6) 法制上及び税制上の措置に関する事項	16
(7) 財政上及び金融上の支援に関する事項	16
(8) その他の支援に関する事項	16
第5 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.....	17
1 市と事業者のリスク分担	17
(1) 責任分担の考え方	17
(2) 予想されるリスクと責任分担	17
(3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法	17
2 事業の実施状況の監視（モニタリング）	17
(1) モニタリングの実施	17
(2) モニタリングの実施時期等	17
(3) モニタリングの費用の負担	18
(4) モニタリング結果への対応	18
(5) 事業期間中の事業者と市の関わり	18

(6) 契約の終了及び契約解除	18
第6 入札スケジュール	19
1 入札等の日程	19
2 入札手続等	19
(1) 入札説明書等の公表（入札公告）	19
(2) 資料の閲覧等	19
(3) 入札説明書等に関する質問の受付等	20
(4) 入札説明書等に関する説明会	21
3 入札参加資格の審査手続	22
(1) 参加表明書及び入札参加資格審査申請書の提出	22
(2) 入札参加資格審査結果の通知	22
(3) 入札参加資格を有しないとされた場合の扱い	22
(4) 入札の辞退	23
(5) 構成企業等の変更	23
(6) 入札手続	23
(7) 入札の中止及び延期	24
第7 入札等の実施に関する情報提供及び問い合わせ先	25
1 情報公開及び情報提供	25
2 本事業に関する市の担当部署	25
【別紙1】 事業スケジュール（例）	別紙1
【別紙2】 本団地の位置図	別紙2
【別紙3】 本団地の全体配置図及び建替エリアの区域	別紙3
【別紙4】 リスク分担表	別紙4-1

第 1 入札説明書の位置付け

市は、民間事業者の有する企画力及び技術的能力を活用し、効率的な事業実施を図るため、本事業を、PFI 法に基づく事業として実施する。

本入札説明書は、市が PFI 法の民間事業者の選定手法にならない、本事業の事業者を選定するため、令和 5 年 4 月 24 日付沼津市公告第 123 号により公告した地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 10 の 2 第 3 項の規定による総合評価一般競争入札(以下「入札」という。)についての説明書である。

なお、併せて次の資料も公表するが、これらは、本入札説明書と一体のものであり、今後、市及び入札参加者は、入札説明書等に記載された内容に基づき入札手続を進めることとする。

【入札説明書等】

- ア 入札説明書 ※本書
- イ 要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】(添付資料等含む)
- ウ 要求水準書【入居者移転支援業務編】(閲覧資料含む)
- エ 落札者決定基準
- オ 様式集
- カ 基本協定書(案)
- キ 特定事業契約書(案)
- ク 用語の定義

また、入札説明書等と「入札説明書等に関する質問に対する回答」に相違のある場合は、「入札説明書等に関する質問に対する回答」の内容を優先する。

入札説明書等に記載のない事項については、「入札説明書等に関する質問に対する回答」による。

第2 事業の概要

1 事業名称

沼津市営住宅今沢団地建替事業

2 本事業に供される公共施設の種類

公営住宅（附帯施設及び関連公共施設を含む）

3 公共施設等の管理者

沼津市長 頼重 秀一

4 事業場所

沼津市 今沢 地内

5 事業対象

本団地は、昭和43年度から同46年度にかけて、3街区に計20棟、414戸が建設された。うち、南側街区のA1～A3棟は平成29年度から平成30年度にかけて給水管改善他工事を、東側街区のA9～A11棟は平成27年度から平成28年度にかけて居住改善・給水管改善他工事を、北側街区の旧B1～B9棟（用途廃止済み）は令和4年度に解体工事を実施した。

本事業は、南北2街区に跨るA1～A8棟及び附帯施設等について、既存住棟等の解体と建替住棟等を段階的に整備するとともに、既存住棟の入居者への移転支援を実施し、整備後の施設の維持管理業務を実施するものである。

■事業対象（入居者世帯数は令和5年4月1日現在）

建替整備業務	解体	既存住棟等（A1～A8棟の計262戸及び附帯施設等）の解体
	建設	建替住棟等（275戸以上及び附帯施設等）の整備
入居者移転支援業務		既存住棟の入居者173世帯の移転支援
維持管理業務		建替住棟等の維持管理

6 事業目的

市では、公営住宅法の目的に則り、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、市民生活の安定と社会福祉の増進を図っている。

また、少子高齢化や人口減少が急速に進展している現状の中、市営住宅の施設の老朽化や居住性等が課題となっていることを踏まえ、沼津市営住宅等の整備・管理に関する基本方針

(平成 28 年 9 月策定) 及び沼津市営住宅の整備・管理に関する実施計画 (平成 29 年 9 月策定・令和 4 年 3 月改訂) に基づき、市営住宅の予防保全的な管理や改善及び建替を計画的に推進している。

一方、市営住宅の建替に伴う事業費や事業量の急激な増加も課題となっていることから、施設整備から維持管理業務までの一括発注による工期短縮や事業費の削減、性能発注方式の優れた提案による低廉で良質な住環境の提供、民間事業者の経験やノウハウの活用による入居者へのサービス向上などが期待できるため、本事業の実施にあたっては、民間の企画力及び技術的能力を活用し、円滑に事業を実施していくものである。

7 事業者の業務範囲

事業者が実施する業務は、以下のとおりとする。

(1) 事業計画策定業務

事業者は、入札手続きにおいて、提出した提案書に基づき、次の(2)から(4)に示す業務の全体工程や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画策定業務を行う。

(2) 建替整備業務

事業者は、建替エリアにおいて以下の建替整備業務を行う。

- ア 事前調査に関する業務 (インフラ整備状況、有害物質等)
- イ 既存住棟等の解体・撤去処分に関する業務及び関連業務
- ウ 建替住棟等の整備に関する業務及び関連業務 (設計、建設工事、工事監理等)
- エ その他建替整備業務に必要な業務 (周辺影響調査、地域住民等対応、国交付金等申請手続き支援、市財産登録事務支援、会計実地検査支援等)

(3) 入居者移転支援業務

事業者は、(2)の建替整備業務に伴い、移転対象入居者が円滑に移転又は退去ができるようにするため、以下の入居者移転支援業務を行う。

- ア 移転計画の立案
- イ 既存住棟からの移転・退去支援業務
- ウ 移転対象入居者からの相談対応業務
- エ その他入居者移転支援業務に必要な関連業務

※ 事業者は、要求水準書の添付資料において示す入居状況等を踏まえ、移転対象入居者の移転が円滑に進み、かつ、建替整備業務が効率的に進められるよう移転計画を立案すること。

※ 移転対象入居者の移転先は、建替住棟への移転を基本とする。

なお、建替住棟への移転を希望しない場合は、空き住戸の状況や移転対象入居者の要望等により、本団地の建替エリア外の住棟又は他の公営住宅等への移転とする。

※ 本事業に関する移転対象入居者からの承諾書の取得や、移転料の支払い業務は市が実施する（ただし、それらの書類作成等支援は業務に含む）。

（４）維持管理業務

事業者は、各工区の建替住棟等の引渡し日から令和26年3月末まで、以下の維持管理業務を行う。

- ア 建築物及び建築設備点検管理業務
- イ 昇降機保守点検管理業務
- ウ 消防用設備等点検管理業務
- エ 受水槽等清掃・点検管理業務
- オ テレビ電波受信障害対策施設点検管理業務（設置した場合）
- カ 樹木剪定管理業務
- キ 太陽光発電設備点検管理業務
- ク 長期修繕計画の作成並びに事業終了時に係る業務
- ケ その他管理上で必要な関連業務

※ 業務に伴って発生する以外の修繕業務は、本事業に含まない。

ただし、緊急を要する修繕が必要な事態が生じたとき市が判断した場合は、市との協議のうえ速やかに対処すること。

※ 業務に伴う消耗品の交換や薬剤の補充、また、法令等に基づく必要な申請業務についても事業者が実施すること。

※ 業務において使用する設備等の故障やシステム等の不具合を発見した場合で、市が必要と判断した場合は、詳細な原因調査の実施や修繕見積の作成を行うこと。

8 事業方式

本事業は、PFI法に基づき、民間の企画力及び技術的能力を活用し、市が所有する土地に事業者が建替住棟等を整備した後、市に所有権を移転し、事業期間が終了するまで維持管理を行う、いわゆるBT0（Build Transfer Operate）方式により実施する。

9 事業者の収入及び負担

事業者の収入及び負担については、次のとおり想定している。

市から事業者への支払いにかかる具体的な内容については、特定事業契約書(案)において提示する。

ア 事業者の収入

(ア) 建替整備業務費及び入居者移転支援業務費

市は、建替整備業務費及び入居者移転支援業務費について、特定事業契約書に定める額を、特定事業契約書に定める方法として、工区毎に完了した時点で、事業者からの請求に基づき、当該工区分を一括して支払うものとする。

なお、建替整備業務費及び入居者移転支援業務費の金額が変更となる場合は、当該変更にもなう契約が締結した後に請求できるものとする。

(イ) 維持管理業務費

市は、維持管理業務費について、事業期間終了までの間、特定事業契約書に定める額を、特定事業契約書に定める方法において、事業者からの請求に基づき、各年度、四半期ごとに支払う。

なお、維持管理業務費の金額が変更となる場合は、当該変更にもなう契約が締結した後に請求できるものとする。

イ 事業者の負担

事業者は、建替整備業務、入居者移転支援業務及び維持管理業務に要する費用について、市から支払いがあるまでの間、負担する。

10 事業期間

事業期間は、市議会における特定事業契約の締結に関する議決の日から、令和26年3月末までとする（維持管理業務の終了期日）。

また、本施設全体の引渡しは令和14年度末までとするが、建替整備業務については、良好な労働環境を維持しつつ、工期短縮の提案を期待する。

11 事業期間終了時の対応

事業者は、本事業が終了したとき、その終了事由の如何にかかわらず、市に対して、建替住棟等の施設の保守点検記録、保守点検のために必要なマニュアル、申送事項、許認可関係書類の原本その他必要な資料を事業者の費用負担により提供する。

また、事業者は引継に必要な説明その他の協力を行うこと。

12 工区の設定等

工区分や棟数等は、次の（1）及び（2）に基づいて事業者からの提案に委ねるものとするが、全体を4工区と想定した場合の事業スケジュール（例）を（3）に示す。

（1）工区の考え方

移転対象入居者の移転・退去から既存住棟等の解体・撤去、建替住棟等の整備までの一

連を1つの「工区」と定義することを基本とする。

ただし、北側街区については、移転対象入居者が存在しないため、既存集会所等の解体・撤去からとする。

なお、最初に整備する工区を第1工区とし、以下、整備する順に第2工区、第3工区・・・とする。

(2) 既存住棟等の解体・撤去時期の制限

補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和30年法律第179号）により、集会所は令和7年度から、また、既存住棟のうち、A1棟は令和10年度から、A2及びA3棟は令和11年度から解体・撤去が可能となる。

その他の既存住棟等についての解体・撤去時期の制限はない。

(3) 事業スケジュール（例）

全体を4工区と想定した場合の事業スケジュール（例）を次表に示す。

■全体を4工区と想定した事業スケジュール（例） ※

令和5年10月	落札者決定・公表
令和5年11月	落札者と基本協定の締結
令和6年1月	事業者との特定事業契約（仮契約）の締結
令和6年2月	特定事業契約の議決（本契約）
令和6年2月～令和14年7月	調査、基本・実施設計、確認申請等 入居者移転支援 既存住棟等の解体・撤去 建替住棟等の整備
令和8年12月～令和26年3月	建替住棟等の維持管理
令和26年3月	事業完了

※ 本スケジュールの詳細は【別紙1】に示す。本スケジュールは例示であり、事業者による工期短縮の提案を期待する。

第3 入札参加者の備えるべき要件等

1 入札参加者について

(1) 入札参加者は、設計企業、工事監理企業、建設企業、入居者移転支援企業及び維持管理企業の各企業で構成される応募グループとする。

ここで建設企業においては、建築一式工事に従事する者の参加は必須とするが、その他の専門工事（電気工事、管工事、解体工事等）の参加は任意とする。

(2) 入札参加者は、建設企業である建築一式工事に従事する者の中から、代表企業を定めるものとする。

(3) 構成企業は、2及び3に定める入札参加資格要件を満たすものとする。

(4) 一の企業が複数の構成企業を兼ねることは可能とするが、建設企業が工事監理企業を兼ねること又は建設企業の関連企業が工事監理企業となることはできないものとする。

なお、ここでいう関連企業とは、資本面若しくは人事面において関連する者として、次に掲げるアからオのいずれかに該当する者をいう。

ア 建設企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有している者

イ 建設企業の資本総額の100分の50を超える出資をしている者

ウ 建設企業が、発行済株式総数の100分の50を超える株式を有している者

エ 建設企業が、資本総額の100分の50を超える出資をしている者

オ 代表権を有する役員が、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者

(5) 入札参加者は、参加表明書に代表企業名を、入札参加資格審査申請書に代表企業名及び構成企業名を明記し、必ず代表企業が参加表明書の提出、入札参加資格審査申請及び入札に関する手続きを行うこと。

(6) 参加表明書提出後の代表企業の変更は、参加表明書の提出時に構成企業となっている企業への変更で、市がやむを得ないと認めた場合を除き、認めないものとする。

(7) 参加表明書提出後の構成企業の変更は、市がやむを得ないと認めた場合を除き、認めないものとする。

(8) 入札参加者の構成企業は、他の入札参加者の構成企業又は下請企業として重複して入札参加することはできない。

(9) 構成企業には、できるだけ市内企業を加えるように努めるとともに、工事開始から維持管理期間が満了するまでの間、必要な資機材・消耗品等を市内企業から調達するなど、市内企業の育成や地域経済の振興に配慮しながら、本事業を実施すること。

2 入札参加者の構成企業の入札参加資格要件（共通事項）

入札参加者の構成企業となる者は、次の全ての入札参加資格要件を満たすこと。

(1) 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こと。

(2) PFI法第9条に規定する欠格事由に該当しないこと。

- (3) 入札資格確認申請書の提出期限の日から落札者の決定までの期間に、沼津市工事請負契約等に係る入札参加停止等措置要綱（平成4年6月30日市長決裁）に基づき、沼津市から入札参加停止を受けていないこと。
- (4) 沼津市が行う事務事業からの暴力団排除に関する合意書（平成25年2月12日調印）第5条第2項及び第6条の規定に基づき、沼津警察署長から、沼津市長に対し、暴力団員が実質的に経営を支配する建設業者又はこれに準ずるものとして、沼津市発注工事等からの排除要請があり、当該状態が継続している者でないこと。
- (5) 会社更生法（平成17年法律第154号）に基づき更生手続き開始の申立てがなされている者（更生手続き開始の決定を受けている者は除く。）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続きの申立てがなされている者（再生手続き開始の決定を受けている者は除く。）でないこと。
- (6) 評価委員会の委員が属する企業又はこれらの者の関連企業でないこと。

なお、ここでいう関連企業とは、資本面若しくは人事面において関連する者として、次に掲げるアからオのいずれかに該当する者をいう。

- ア 委員が属する企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有している者
- イ 委員が属する企業の資本総額の100分の50を超える出資をしている者
- ウ 委員又は委員が属する企業が、発行済株式総数の100分の50を超える株式を有している者
- エ 委員又は委員が属する企業が、資本総額の100分の50を超える出資をしている者
- オ 代表権を有する役員が、委員が属する企業の代表権を有する役員を兼ねている者

- (7) 本事業に関連し、市が実施している民間活力導入可能性調査及びアドバイザー業務を受託した企業、本アドバイザー業務において提携関係にある企業（以下「PFI関連業務受託者」という。）又はPFI関連業務受託者の関連企業でないこと。

なお、ここでいう関連企業とは、資本面若しくは人事面において関連する者として、次に掲げるアからオのいずれかに該当する者をいう。

PFI 関連業務受託者	住 所
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
シリウス総合法律事務所	東京都千代田区麹町5-3-3 麹町KSスクエア4F

- ア PFI 関連業務受託者の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有している者
- イ PFI 関連業務受託者の資本総額の100分の50を超える出資をしている者
- ウ PFI 関連業務受託者が、発行済株式総数の100分の50を超える株式を有している者
- エ PFI 関連業務受託者が、資本総額の100分の50を超える出資をしている者
- オ 代表権を有する役員が、PFI 関連業務受託者の代表権を有する役員を兼ねている者

3 入札参加者の構成企業の入札参加資格要件（個別事項）

入札参加者の構成企業となる者は、2に定める入札参加資格要件に加え、構成企業の種類ごとに定める次の入札参加資格要件を満たすこと。

（1）設計企業及び工事監理企業

設計企業及び工事監理企業は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

- 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受けた者であること。
- イ 沼津市が発注する建設工事の請負等に係る競争入札に参加する者に必要な資格を定める告示（平成16年沼津市告示第24号）における建設工事関連業務の競争入札参加資格の認定を受けた者であること。
- ウ 過去10年間（平成25年度から入札参加資格審査申請書の提出日までとする。）において、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、5階建て以上の共同住宅（寄宿舎、寮、ワンルームマンション等を除く。）に関し、設計企業にあつては代表となる設計業務、工事監理企業にあつては代表となる工事監理業務の実績がある者であること。ただし、実績は業務が完了しているものに限る。
- エ 工事監理企業にあつては、建設企業又は建設企業の関連企業でないこと。
なお、ここでいう関連企業とは、資本面若しくは人事面において関連する者として、次に掲げる（ア）から（オ）のいずれかに該当する者をいう。

（ア）建設企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有している者

（イ）建設企業の資本総額の100分の50を超える出資をしている者

（ウ）建設企業が、発行済株式総数の100分の50を超える株式を有している者

（エ）建設企業が、資本総額の100分の50を超える出資をしている者

（オ）代表権を有する役員が、建設企業の代表権を有する役員を兼ねている者

（2）建設企業

ア 建設企業のうち建築一式工事に従事する者

建設企業のうち建築一式工事に従事する者は、3者以下で構成するものとし、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

（ア）建設業法（昭和24年法律第100号、以下同じ。）第3条第1項の規定により、建築工事業に係る特定建設業の許可を受けた者であること。

（イ）沼津市が発注する建設工事の請負等に係る競争入札に参加する者に必要な資格を定める告示（平成16年沼津市告示第24号）における建設工事競争入札参加資格の建築一式工事のA等級に格付けされた者であること。

イ 建設企業のうち上記ア以外の建設工事（建設業法第2条第1項に規定する工事）に従事する者（上記ア以外の建設工事業を構成企業に含める場合）

建設企業のうち上記ア以外の建設工事に従事する者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

(ア) 建設業法第3条第1項の規定により、当該建設工の種類に応じて必要な特定建設業の許可を受けた者であること。

(イ) 沼津市が発注する建設工の請負等に係る競争入札に参加する者に必要な資格を定める告示(平成16年沼津市告示第24号)における建設工競争入札参加資格の当該建設工に係る認定を受けた者であること。

(3) 入居者移転支援企業

入居者移転支援企業は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

ア 法人税、法人市民税、固定資産税、消費税及び地方消費税を完納していること。

イ 入居者移転支援企業は、入居者移転支援業務の遂行にあたり必要な資格(許可、登録、認定等)を有すること。

(4) 維持管理企業

維持管理企業は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

ア 沼津市が発注する建設工の請負等に係る競争入札に参加する者に必要な資格を定める告示(平成16年沼津市告示第24号)における物品等の競争入札参加資格に係る認定(希望業種分類表における建物施設管理、環境衛生管理及び設備機器管理等の維持管理業務に関する営業種目のいずれか)を受けた者であること。

イ 過去10年間(平成25年度から入札参加資格審査申請書の提出日までとする。)において、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、5階建て以上の共同住宅(寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く。)に関し、維持管理業務の実績がある者であること。

ウ 維持管理業務の遂行にあたり必要な資格(許可、登録、認定等)を有すること。

4 入札参加資格要件の確認基準日

入札参加者の入札参加資格要件に関する確認基準日は、入札参加資格審査申請書の提出期限日とする。

5 入札参加に関する留意事項

(1) 公正な入札の確保

入札参加者は、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)等に抵触することのないように留意することとする。

また、入札参加者は、本入札説明書に定めるもののほか、沼津市契約規則(昭和52年沼津市規則第21号)その他関係法令を遵守することとする。

(2) 入札書類の書換え等の禁止

入札参加者又はその代理人は、提出した入札書類の書換え、引き替え又は撤回をすることができないものとする。

(3) 談合情報に対する対応等

入札に関して談合情報があった場合は、入札の執行の延期、事情聴取及び積算の内訳書の徴収を行うことがある。

なお、契約締結後に入札談合の事実があったと認められたときは、契約を解除することがある。

また、市が必要と認めた時は、入札の執行を延期し、中止し、又は取り消すことがある。

(4) 入札の無効

次に掲げる事項のいずれかに該当する入札は無効とする。

- ア 沼津市契約規則第 18 条各号の規定に該当する入札
- イ 入札書が所定の日時までに到達しないもの
- ウ 参加表明書及び入札参加資格確認申請書等に虚偽の記載をしたもの
- エ 代理人が入札する場合において、委任状の提出がないもの
- オ 入札説明書等において示した条件に違反したもの

(5) 入札に伴う費用負担

入札参加者の入札に係る費用については、すべて入札参加者の負担とする。

(6) 入札保証金

入札保証金は、免除とする。

6 入札書類（提案書を含む）の取扱い

(1) 著作権

本事業に関する提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。

ただし、落札者の決定の公表時又は市が必要と認めるときには、市は、提案書の全部又は一部を、入札参加者の承諾を得た上で、無償で使用できるものとする。

なお、市に提出された提案書は、入札参加者には返却しない。

(2) 特許権等

入札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、施工方法等を使用したことにより生じる責任は、原則として提案を行った入札参加者が負うものとする。

(3) 市からの提示資料の取扱い

市が提示する入札説明書等は、本事業の応募に際しての検討の目的以外で使用することはできない。

(4) 複数提案の禁止

入札参加者は、1つの提案しか行うことができない。

(5) 入札書類（提案書を含む）の変更禁止

入札参加者は、提出後の書類の変更は原則できない。

(6) 使用言語、単位及び時刻

民間事業者の応募及び選定において、使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年5月20日法律第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。

7 入札金額等に係る消費税等の取扱い

落札者決定にあたっては、入札書に記載された入札金額に、建替整備業務費、入居者移転支援業務費及び維持管理業務費の総額の100分の10に相当する額を加算した金額（当該金額に1円未満の数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額）をもって落札金額とするので、入札参加者は消費税等に係る課税事業者であるか免除事業者であるかを問わず、契約希望金額の110分の100に相当する金額を入札書に記載すること。

第4 落札者の決定及び契約手続き等

1 落札者の決定方法

(1) 評価委員会の設置

落札者の決定は、総合評価一般競争入札により行う。

提案書の評価は、落札者決定基準に基づき、評価委員会において、定性評価及び価格評価により総合的に行う。

落札者の決定方法に関する詳細は、落札者決定基準に示す。

■評価委員会 委員一覧

区分	氏名	所属 及び 役職名
委員長	丸田 誠	静岡理工科大学理工学部建築学科 教授
職務代理者	高井 宏之	名城大学理工学部建築学科 教授
委員	横江 彩	中部大学工学部建築学科 准教授

(2) 審査・評価手順に関する事項

審査及び評価は、以下の手順により行うこととする。

ア 入札参加資格審査

入札参加者の備えるべき参加資格要件に関する適格審査を行う。

本審査により入札参加資格があると認められた者に限り、次に示す基礎審査を行うものとする。

イ 基礎審査

入札参加者が提出する書類について、以下の a から c に関する基礎審査を行う。

本審査により a から c のすべての条件を満足していると認められた者に限り、次に示す定性評価及び価格評価を行うものとする。

- a 入札参加者が提出した書類について、入札説明書等で示す書類が揃っているか審査を行う。
- b 基本的要件に関する適格審査（入札参加者からの提案について、落札者決定基準で示す基本的要件を満たしているか）を行う。
- c 入札価格に関する適格審査（入札参加者からの建替整備業務、入居者移転支援業務及び維持管理業務の入札価格が、市が定める予定価格の範囲内か）を行う。

ウ 提案評価（定性評価及び価格評価）

評価委員会において、落札者決定基準に基づき、定性評価点及び価格評価点を算出する。

エ 総合評価点の算定、落札者の決定

定性評価点と価格評価点の合計点により、総合評価点を算定する。

市は評価委員会の評価に基づき、最も高い総合評価点を獲得した入札参加者を落札者として選定する。

■総合評価点の配点

区 分	配 点
定性評価点	70 点
価格評価点	50 点
合 計	120 点

■定性評価点の評価項目における配点

区 分	配 点
ア 施設計画	37 点
イ 工事中の施工計画	9 点
ウ 入居者移転支援計画	6 点
エ 維持管理計画	4 点
オ 事業計画	12 点
カ その他	5 点
小 計	73 点
合 計 (小計×70/73)	70 点

■価格評価点の採点方法

価格評価は、入札参加者から提出された入札書に記載された価格に基づき、下式により価格評価点を採点する。

$$\text{価格評価点} = 50 \times \text{最安入札価格} / \text{入札価格}$$

ただし、

$$\text{入札価格} = \text{建替整備業務費} + \text{入居者移転支援業務費} + \text{維持管理業務費}$$

(3) 提案内容に関するプレゼンテーション

入札参加者は市に対し、提案内容の確認のためにプレゼンテーションを実施する。

プレゼンテーションの場所・時間等は、入札参加者(代表企業)に対して通知する。

(4) 落札者の決定、通知及び入札結果の公表

市は、評価委員会での評価結果を踏まえ、落札者を決定し、その結果を入札参加者(代表企業)に通知するとともに、審査講評及び入札結果を市のホームページにて公表する。

2 契約手続き等

(1) 基本協定の締結

市と落札者は、特定事業契約の締結に先立ち、速やかに本事業に関する基本協定を締結する。

基本協定締結後、落札者が市と特定事業契約を締結しない場合には、基本協定書に基づき、違約金を納付しなければならない。

(2) 特別目的会社（SPC）の設立

ア SPC の設立について

落札者は自らの判断により SPC を設立することができるものとする。

SPC を設立する場合には、市は、落札者と契約内容の明確化のための協議を行い、当該協議の内容に基づき、SPC と特定事業契約を締結する。

なお、SPC は、特定事業契約の仮契約の締結までに設立することを要する。

イ SPC の設立条件

(ア) SPC は沼津市内に設立するものとする。

(イ) 入札参加者の代表企業及び協力企業以外の構成企業はすべて当該 SPC に出資することとし、SPC に対する出資比率の合計を、全体の 50% を超えるものとする。

例えば、応募グループを構成する維持管理企業が 1 者のみで、当該企業を SPC に出資しない構成企業、いわゆる協力企業とする場合でも当該条件は満たす。

(ウ) 代表企業の出資比率は、出資者のうち最大となることとする。

(エ) すべての出資者は、特定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、担保等の設定その他一切の処分を行ってはならない。

(オ) 協力企業は、「第 3 入札参加者の備えるべき要件等」を満たすこと。

(3) 特定事業契約の文言明確化、特定事業契約の締結

基本協定の締結後、特定事業契約書の確認及び文言の明確化を行い、特定事業契約（仮契約）を締結する。

特定事業契約は、次の時期を予定とし、市議会における議決をもって効力が発生するものとする。

沼津市議会における議決 令和 6 年 2 月（予定）

(4) 契約保証金

事業者は、以下のア及びイの契約保証金を市に納付する。

事業者は、すべての建替住棟等の引渡し・所有権移転前までの業務期間中の契約保証金として、アの金額を本契約締結時までに納付し、建替住棟等の引渡し・所有権移転以降の

業務期間中の契約保証金として、イの金額を第1工区の建替住棟等の引渡し日・所有権移転日までに納付する。

その他、詳細については、特定事業契約書(案)において提示する。

- ア 建替整備業務費及び入居者移転支援業務費(消費税相当額を含む。)の100分の10以上の額
- イ 維持管理業務費の1年間分に相当する金額(消費税相当額を含む。)の100分の10以上の額

(5) 保険

事業者は、特定事業契約書(案)に提示する保険に加入すること。

その他、リスク対応のために必要と考える場合は、事業者の提案に基づき加入すること。

(6) 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は想定していない。

(7) 財政上及び金融上の支援に関する事項

市は、本事業に関する財政上及び金融上の措置は想定していない。

(8) その他の支援に関する事項

- ア 事業実施に必要な許認可等の取得に関し、市は、事業者からの求めにより、必要に応じて協力を行う。
- イ 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、市と事業者で協議を行う。
- ウ 市は、事業者に対する出資等の支援は行わない。

第5 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

1 市と事業者のリスク分担

(1) 責任分担の考え方

本事業では、市と事業者のリスクを適正に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とする。

ここで、事業者が担当する業務については、事業者自らが責任をもって遂行するものとし、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。

(2) 予想されるリスクと責任分担

市と事業者の基本的なリスク分担の考え方は、【別紙4】に示すとおりとするが、詳細事項については、特定事業契約書(案)において、提示する。

(3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

市又は事業者のいずれかが責任を負うべきリスクが顕在化した場合に生じる費用は、その責任を負う者が負担することを基本とする。

また、市及び事業者が分担して責任を負うべきリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法は、特定事業契約書において、定めることとする。

2 事業の実施状況の監視（モニタリング）

(1) モニタリングの実施

市は、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を達成していることを確認するため、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

市のモニタリングは、事業者によるセルフモニタリングの後に実施するものとする。

(2) モニタリングの実施時期等

ア 総合業務計画書

事業者は、事業の着手前に、業務全体に関する業務概要、業務項目、実施方針、業務工程、照査計画、実施体制等を記載した総合業務計画書を作成し、市に提出する。

市は、提出された総合業務計画書が、要求水準書等に適合していることの確認を行う。

イ 各業務の実施段階

各業務におけるモニタリングの実施時期等の詳細については、要求水準書及び特定事業

契約書において定めるものとする。

(3) モニタリングの費用の負担

モニタリング実施に伴い、市に直接発生する費用（市職員の人件費や交通費等）は市の負担とし、モニタリングの実施に必要な市への説明・報告のための資料作成等の費用は事業者の負担とする。

(4) モニタリング結果への対応

モニタリングの結果、要求水準又は事業者による提案内容が達成されていない場合は、市は、事業者に対して是正を通告するものとし、事業者は速やかにこれを是正しなければならない。

事業者が、市からの是正通告に従わない場合は、支払額の減額等の措置をとることがある。

詳細については、特定事業契約書(案)において、提示する。

(5) 事業期間中の事業者と市の関わり

ア 本事業は、事業者の責任において遂行される。

また、市は、事業実施状況についてモニタリングを行う。

イ 原則として、市は事業者の代表企業に対して連絡等を行うが、必要に応じて各業務を担当する企業と直接、連絡調整を行う場合がある。

(6) 契約の終了及び契約解除

特定事業契約書(案)において、提示する。

第6 入札スケジュール

1 入札等の日程

民間事業者の募集、選定及び契約までの手順及びスケジュールは、下記のとおりとする。

■民間事業者の募集、選定及び契約までの手順及びスケジュール

日 程（予定）		内 容
令和5（2023）年	5月17日	入札説明書等に関する説明会
	入札公告日～6月9日	入札説明書等に関する質問の受付
	6月下旬	入札説明書等に関する質問回答の公表
	7月3日～7月10日	参加表明書、入札参加資格審査申請書の受付
	7月下旬	入札参加資格審査の結果通知
	8月30日	入札書類（提案書を含む）の受付
	8月30日～10月下旬	提案書の審査
	10月下旬	プレゼンテーション（評価委員会）
	10月下旬	落札者の決定・通知
	11月中旬	審査講評の公表
令和6（2024）年	1月上旬	特定事業契約（仮契約）の締結
	2月下旬	市議会による議決（2月定例会）を経て、特定事業契約（本契約）の締結

2 入札手続等

（1）入札説明書等の公表（入札公告）

入札説明書等は、次に示す市のホームページにおいて公表し、紙面による配布は行わないものとする。

<https://www.city.numazu.shizuoka.jp/shisei/office/ichiran/kensetsu/eizen/imazawa/>

（2）資料の閲覧等

次の資料については本事業に関する窓口において閲覧できるものとする。

なお、希望者には閲覧場所においてデータ形式で配布する。

ア 閲覧期間及び場所等

（ア）閲覧期間 入札公告日から6月9日（金）（土、日、祝日を除く、午前9時から午後5時まで）

（イ）閲覧場所 本事業に関する市の担当部署

（ウ）閲覧資料 要求水準書を参照のこと。

イ 閲覧及び配布申込方法

- (ア) 申込日時 入札公告日から閲覧希望日の3営業日前までの午後5時まで（必着）
- (イ) 申込方法 閲覧及び配布を希望者は、様式集に示す「資料閲覧申込書(様式1-1)」に必要事項を記載の上、電子メールにファイルを添付し、申込先に提出すること。
- ・メールタイトルは「今沢団地 PFI 資料閲覧申込(会社名)」と記載すること。
 - ・窓口、電話及びFAXでの受付は行わない。
 - ・電子メールの送信後、下記の申込先に電話にてメールの着信を確認すること（土、日、祝日を除く、午前9時から午後5時まで）。
- (ウ) 申込先 本事業に関する市の担当部署

(3) 入札説明書等に関する質問の受付等

ア 入札説明書等に関する質問の受付

入札説明書等の内容に関する質問の受付及び回答を次のとおり行う。

- (ア) 提出期間 入札公告日から令和5年6月9日（金）午後5時まで（必着）
- (イ) 提出方法 入札説明書等に関して、質問を提出する場合は、様式集に示す「入札説明書等に関する質問書(様式1-2)」に、質問の内容を簡潔にまとめ、電子メールにファイルを添付し、提出先に提出すること。
- ・電子メールに添付するファイル容量は5MBまでとする。
 - ・メールタイトルは「今沢団地 PFI 入札説明書等に対する質問(会社名)」と記載すること。
 - ・窓口、電話及びFAXでの受付は行わない。
 - ・電子メール送信後、下記の提出先に電話にてメールの着信を確認すること（土、日、祝日を除く、午前9時から午後5時まで）。
- (ウ) 提出先 本事業に関する市の担当部署

イ 入札説明書等に関する質問に対する回答及び公表

入札説明書等に関して提出された入札説明書等に関する質問への回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わることなど、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があると市が認めたものを除き、令和5年6月下旬を目処に市のホームページで公表する（個別に回答は行わない）。

なお、質問者の事業者名は公表しない。

ウ 入札説明書等に関する質問の取扱い

提出のあった質問について、市が必要と判断した場合には、直接ヒアリングを行う場合

がある。

(4) 入札説明書等に関する説明会

入札説明書等に関する説明会を次のとおり行う。

ア 開催日時及び場所等

(ア) 開催日時 令和5年5月17日(水)午後2時30分から

(受付時間 午後2時00分から)

(イ) 開催場所 静岡県沼津市大手町1丁目1番4号

プラサヴェルデ 402 会議室

(ウ) 説明資料 説明会当日は、入札説明書等の公表している資料は配布しないので、市ホームページからダウンロードして持参すること。

イ 申込方法

(ア) 申込日時 入札公告日から令和5年5月12日(金)正午まで(必着)

(イ) 申込方法 説明会への参加希望者は、様式集に示す「説明会参加申込書」(様式1-3)に必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し、申込先に提出すること。

- ・メールタイトルは「今沢団地PFI 説明会の参加希望(会社名)」と記載すること。

- ・窓口、電話及びFAXでの受付は行わない。

- ・電子メール送信後、下記の申込先に電話にてメールの着信を確認すること(土、日、祝日を除く、午前9時から午後5時まで)。

- ・参加人数は1社あたり2名までとする。

ただし、会場の都合及び参加希望者数によっては、1社あたり1名に限定する場合もあり、その場合は開催日前日までにメールにて通知する。

(ウ) 申込先 本事業に関する市の担当部署

ウ 現地確認の取扱い

現地説明会は実施しないが入札説明書等の内容を確認するため、現地確認を希望する場合は、現地確認の希望日(土、日、祝日を除く。以下同じ。)の5営業日前までに、下記事項を電子メールにて、本事業に関する市の担当部署へ提出すること。

- ・メールタイトルは「今沢団地PFI 視察希望(会社名)」と記載すること。

- ・メール本文は「現地確認の希望日(同日同時間帯に複数の申し込みがあった場合には、市で調整し連絡する。)、会社名、住所、代表者所属・氏名、連絡先(現地確認中の連絡先を含む)、同行者全員の会社名・所属、氏名」を記載すること。

上記の電子メール送信後、市に電話でメール着信の確認を行い、市の上承を受けてから、

現地確認を行うこと。

また、代表者は現地確認の終了時に、市に電話で連絡すること。

現地確認中は、路上駐車など、周辺住民及び入居者の迷惑となる行為は一切行わないこと（現地確認中に苦情を受けた場合には、必ず市に報告すること）。

3 入札参加資格の審査手続

(1) 参加表明書及び入札参加資格審査申請書の提出

本事業の入札参加を希望する者は、様式集に示す参加表明書(様式2-1)、入札参加資格審査申請書(様式2-2)及び資格審査に必要なその他の関連資料(以下「資格審査書類」という。)を提出すること。

ア 提出方法

持参又は書留郵便により提出すること。

電子メールによる提出は認めない。

書留郵便による場合は、本事業に関する市の担当部署宛とし、表に「沼津市営住宅今沢団地建替事業に係る資格審査書類在中」と明記すること。

イ 提出期間

令和5年7月3日(月)から令和5年7月10日(月)まで(土、日、祝日を除く、午前9時から午後5時まで。書留郵便による場合は令和5年7月7日(金)必着)。

ウ 提出場所

本事業に関する市の担当部署

(2) 入札参加資格審査結果の通知

市は、入札参加表明者から提出された資格審査書類の内容が、入札説明書等に示す入札参加資格を満たしているかどうかを審査し、その審査結果について入札参加表明者(応募グループの代表企業)に対して、書面により令和5年7月下旬を目途に郵送により通知する。

(3) 入札参加資格を有しないとされた場合の扱い

入札参加資格の審査により、入札参加資格を有しないとされた者は、以後の入札手続に参加することができない。

なお、資格を有しないとされた理由について、書面により次のとおり説明を求められることができる。

ア 提出方法 入札参加資格がないとされた理由の説明要求書(様式2-11)を持参又は書留郵便により提出すること。

電子メールによる提出は認めない。

- イ 提出期間 入札参加資格審査結果の通知日から8月3日(木)まで(土、日、祝日を除く、午前9時から午後5時まで。書留郵便による場合は令和5年8月2日(水)必着)。
- ウ 提出場所 本事業に関する市の担当部署
- エ 回 答 市は、説明要求に対する回答について、書面により令和5年8月中旬を目途に郵送により通知する。

(4) 入札の辞退

入札参加資格が有すると認められた入札参加者が、入札を辞退する場合は、入札辞退届(様式2-12)を次のとおり提出すること。

- ア 提出方法 必要書類を持参すること。
郵送及び電子メールによる提出は認めない。
- イ 提出期限 令和5年8月30日(水)午後2時まで
- ウ 提出場所 本事業に関する市の担当部署

(5) 構成企業等の変更

資格審査書類の提出以降に代表企業又は構成企業を変更しようとする場合は、代表企業(代表企業の変更の場合は、変更後の代表企業)は、構成企業変更申請書(様式2-13)を次のとおり提出すること。

なお、構成企業の変更については、入札参加資格を確認できる書類(応募グループ構成企業一覧表(様式2-3)及び資格審査に必要なその他の関連資料)を添付すること。

ただし、代表企業及び構成企業の変更は、市がやむをえないと認めた場合を除き、認めないものとする。

- ア 提出方法 必要書類を持参すること。
郵送及び電子メールによる提出は認めない。
- イ 提出期間 入札参加資格審査結果の通知日から8月18日(金)まで(土、日、祝日を除く、午前9時から午後5時まで)。
- ウ 提出場所 本事業に関する市の担当部署
- エ 結果通知 構成企業変更申請に対する承認結果の通知は、構成企業変更申請を行った者(応募グループの代表企業)に対して、書面により、令和5年8月下旬を目途に郵送により通知する。

(6) 入札手続

入札参加資格が有すると認められた入札参加者を対象として、次により入札を実施する。

ア 入札書類(提案書を含む)の提出

入札参加資格が有すると認められた入札参加者は、入札書及び本事業に関する事業計画

の提案内容を記載した提案書を提出するものとする。

入札書類すべてが揃っていない場合は失格となる。

なお、提出を受けた入札書類は返却しない。

(ア) 提出方法 持参又は書留郵便により提出すること。

電子メールによる提出は認めない。

書留郵便による場合は、本事業に関する市の担当部署宛とし、表に「沼津市営住宅今沢団地建替事業に係る入札書在中」と明記すること。

併せて、入札書類の確認を行う。

(イ) 提出日時 令和5年8月30日(水)午後2時に持参すること。

ただし、書留郵便による場合は、令和5年8月29日(火)必着とする。

(ウ) 提出場所 〒410-8601 静岡県沼津市御幸町16-1 沼津市役所 7階 701会議室

なお、入札書類の提出場所を変更する場合は、入札参加資格審査結果に併せて通知する。

イ 開札

次により入札書を開封する。

市が設定する予定価格を超えている場合は失格となる。

ただし、全ての入札参加者が予定価格を超えて失格となった場合は、第3 5(4)の規定に基づき無効とされた入札をしたものを除き、2回目の入札を同日に実施する。

(ア) 開札日時 令和5年8月30日(水)午後2時30分

(イ) 開札場所 入札書類提出場所と同じ。

開札は、入札参加者(代表企業の代表者又はその代理人)を立会わせて行う。

ただし、入札参加者(代表企業の代表者又はその代理人)が立ち会わないときは、当該入札事務に関係のない市職員を立ち合わせるものとする。

なお、立会いについては、会場の都合で人数制限をする場合がある。

ウ プレゼンテーション

入札参加者は市に対し、提案内容の確認のためにプレゼンテーションを実施する。

エ 落札者の決定、入札結果の通知及び公表

第4 1(4)に記載のとおり

(7) 入札の中止及び延期

入札が公正に執行することができないと認められる場合又は災害その他やむを得ない理由がある場合には、入札の執行の延期又は中止することがある。

第7 入札等の実施に関する情報提供及び問い合わせ先

1 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。

<https://www.city.numazu.shizuoka.jp/shisei/office/ichiran/kensetsu/eizen/imazawa/>

2 本事業に関する市の担当部署

担当部署 : 沼津市 建設部 住宅営繕課

住 所 : 〒410-8601 静岡県沼津市御幸町16番1号

電 話 : 055-934-2534

F A X : 055-932-5871

電子メール : eizen@city.numazu.lg.jp

【別紙 2】本団地の位置図

(1) 団地名

沼津市営住宅今沢団地

(2) 所在地

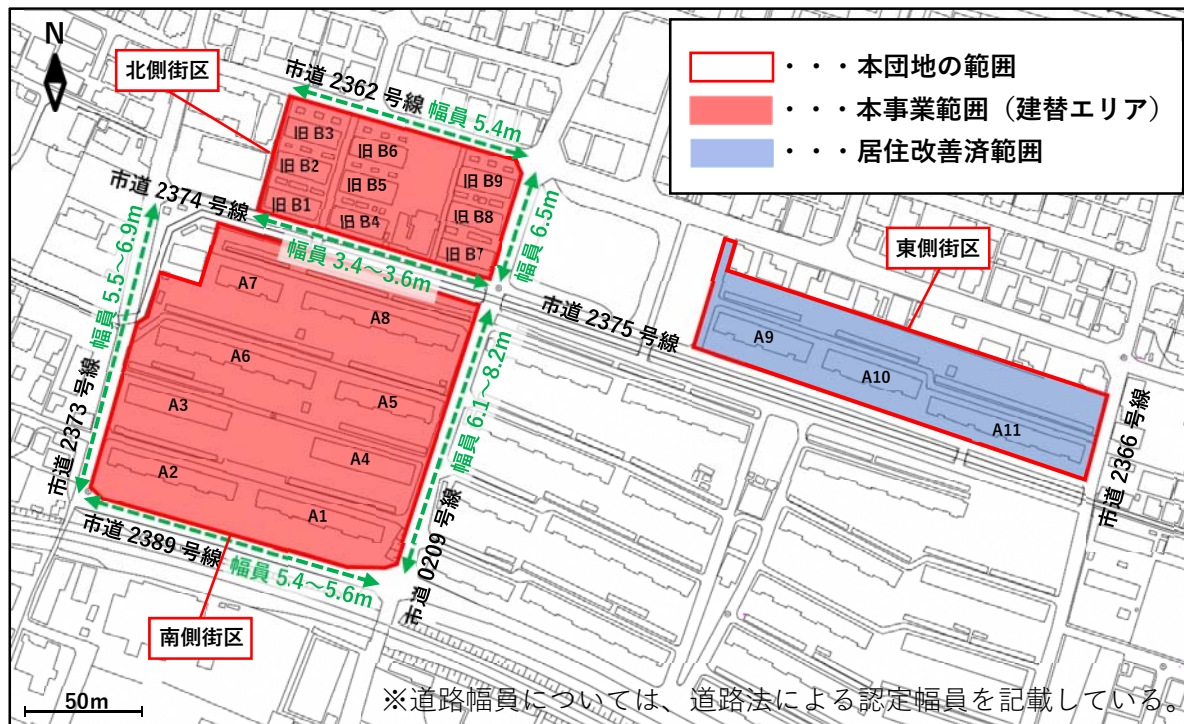
沼津市今沢地内

■沼津市営住宅今沢団地 位置図



【別紙 3】本団地の全体配置図及び建替エリアの区域

本団地内全体配置及び建替エリアの範囲(20,516.41㎡)は下図のとおりである。



■整備手法別住戸内訳

整備手法	対象住棟	建設年度	戸数		備考
			整備前	整備後	
建替	A 1 ~ A 8 棟	S43~46	262	275 以上	本業務対象
	旧 B 1 ~ B 9 棟※	S43~44	54		
居住改善	A 9 ~ A 11 棟	S46	98	98	実施済
合計			414	373 以上	

※旧 B 1 ~ B 9 棟は令和 4 年度に用途廃止・解体・撤去済み。

【別紙4】リスク分担表

■各業務共通

リスク項目		リスクの内容	市	事業者
入札説明書等リスク		入札説明書等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	●	
		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		事業者の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	本事業に直接影響を及ぼす市の政策の変更に関するもの	●	
	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	●	
		上記以外の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）	●	
		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	●	
		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		●
環境問題リスク	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		●	

リスク項目		リスクの内容	市	事業者
債務不履行 リスク	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	●	
	事業者に起因するもの	事業者の債務不履行による事業の中断又は中止		●
		事業者の提供する業務が、要求水準又は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、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	※4	※4
支払遅延及び不能リスク		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、それまでに市及び落札者が負担した費用は、それぞれの負担とする。

ただし、落札者の構成企業が、本来備えるべき入札参加資格要件を欠いていたことが落札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、市及び落札者が負担した費用は、すべて落札者の負担とする。

※2 消費税の範囲変更及び税率変更に関するリスクは市が負担とすることを基本とする。

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事業者の負担については、特定事業契約書(案)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、一定調整する。具体的な調整方法については、特定事業契約書(案)において提示する。

■建替整備業務

リスク項目		リスクの内容	市	事業者
計画及び設計リスク	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	●	
		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	●	
		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	事業用地の確保に関するもの	●	
		事業用地以外で、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	※6	※6
		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	●	
		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		●
		アスベスト等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	●	
		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		●
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		●	
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		※7	

※5 市の提示資料等と現場に相違がある場合には、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、現場の状況に応じて施工することを基本とする。

この場合において、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 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新たに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事業者が発生した合理的な追加費用を負担する。

ただし、事業者による事前調査の不備及び誤りがあり、かつ、そのために当該瑕疵を発見することができなかった場合には、上記の費用は事業者が負担する。

※7 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ったものについては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(案)において提示する。

■入居者移転支援業務

リスク項目	リスクの内容	市	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	●	
個人情報の管理リスク	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	●	
	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	●	
	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	●	

■維持管理業務

リスク項目	リスクの内容	市	事業者
計画変更リスク	市の指示による維持管理業務の変更に関するもの	●	
	事業者の提案又は要望による維持管理業務の変更に関するもの		●
費用増大リスク	市の責めに帰すべき事由による業務に要する費用の増大	●	
	事業者の責めに帰すべき事由による業務に要する費用の増大		●
	入居者の責めに帰すべき事由による業務に要する費用の増大	●	
	上記以外の者の責めに帰すべき事由による業務に要する費用の増大	●	
施設損傷リスク	市並びに第三者に起因する事故及び火災等災害による施設の損傷	●	
	事業者に起因する事故及び火災等災害による施設の損傷		●
	事業者が適正な管理業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷		●
要求性能未達リスク	要求水準未達に関するもの		●