

竹田市定住促進住宅整備事業 募集要項（案）



平成28年 8月 3日

竹田市

－ 目 次 －

第1	募集要項等の定義	1
第2	特定事業の概要	2
1	特定事業の内容	2
第3	民間事業者の募集及び選定に係る事項	7
1	募集及び選定の方法	7
2	募集及び選定のスケジュール	7
3	公募参加者が備えるべき参加資格要件	7
4	審査及び優先交渉権者の選定に関する事項	10
5	公募広告	11
6	募集要項等に関する説明会の開催	11
7	事前調査の申請	11
8	募集要項等に係る質問の受付・回答	12
9	応募表明及び資格審査	12
10	応募	13
11	優先交渉権者の決定方法	16
12	手続きにおける交渉の有無	18
13	基本協定の締結	18
14	特別目的会社の設立	18
15	S P Cの指定管理者の指定について	18
16	事業契約の締結等	18
17	議会の議決に付すべき契約の締結	19
18	その他	19
第4	事業実施に関する事項	21
1	S P Cの権利義務に関する制限	21
2	市とS P Cの責任区分	21
3	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	21
4	事業実施に関する事項	22
5	その他	22
6	本事業に関する市の担当部署及び アドバイザー業務委託事業者並びにその協力法人	23

別紙1 リスク分担表

別紙2 事業スケジュール表（予定）

付属資料

- ① 別添資料1 「様式集」
- ② 別添資料2 「要求水準書（案）」
- ③ 別添資料3 「優先交渉権者決定基準（案）」
- ④ 別添資料4 「基本協定書（案）」
- ⑤ 別添資料5 「事業契約書（案）」

第1 募集要項等の定義

竹田市（以下「市」という。）は、竹田市定住促進住宅整備事業（以下「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用により、財政資金の効率的活用を図るため、「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。）第7条に基づく「特定事業」として選定し、平成28年8月1日に公表した。

この募集要項は、市が、本事業を実施する民間事業者（以下「SPC」という。）を公募プロポーザル方式により募集及び選定するに当たり、公表するものである。

本事業の基本的な考え方については、平成28年7月1日に公表した「竹田市定住促進住宅整備事業実施方針（案）」（以下「実施方針」という。）と同様であるが、本事業の条件等について、実施方針に係る質問・意見を反映しているため、応募者は、本募集要項の内容を踏まえ、応募に必要な書類を提出するものとする。

本事業の名称については、「竹田市定住促進住宅整備事業」と称するものとする。

なお、本募集要項に併せて交付する次の①～⑤についても募集要項と一体の資料とし、これらの全資料を含めて「募集要項等」と定義する。

- ① 別添資料1 「竹田市定住促進住宅整備事業 様式集」（以下「様式集」という。）
- ② 別添資料2 「竹田市定住促進住宅整備事業 要求水準書（案）」（以下「要求水準書（案）」という。）
- ③ 別添資料3 「竹田市定住促進住宅整備事業 優先交渉権者決定基準案）」（以下「優先交渉権者決定基準（案）」という。）
- ④ 別添資料4 「竹田市定住促進住宅整備事業 基本協定書（案）」（以下「基本協定書（案）」という。）
- ⑤ 別添資料5 「竹田市定住促進住宅整備事業 事業契約書（案）」（以下「事業契約書（案）」という。）

第2 特定事業の概要

1 特定事業の内容

(1) 事業の名称

竹田市定住促進住宅整備事業（以下「本事業」という。）

(2) 本事業に供される公共施設等の種類

竹田市地域優良賃貸住宅（以下「本施設」という。）

(3) 本施設の管理者

竹田市長 首藤 勝次

(4) 事業目的

本事業は「竹田市地方創生TOP総合戦略」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、民間のノウハウによる質の高いサービスの導入や市財政の平準化等を図りつつ、主に子育て世帯や周辺部の高齢者世帯、域内就業者、移住クリエイターを対象とした地域優良賃貸住宅を竹田市中心市街地及び荻の地域拠点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、竹田市の「若い世代（子育て世代）の定住促進」、「コンパクトシティの推進」及び「竹田クリエイティブ・シティ構想の実践」を目的として、特に次の5点の事項に配慮し、実施するものとする。

① 良質なサービスの提供及びコストの縮減

本事業の実施に当たっては、民間の資金や経営能力、技術的能力等のノウハウを活用した効率的かつ効果的な設計、建設、工事監理及び維持管理・運営を行うことにより、竹田市に住むことに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。また、25年間の事業期間はもとより、その後の市の運営・維持管理を含むライフサイクルコストの縮減が図られるものとする。

② 周辺環境との調和

本事業の事業計画地は、竹田市中心市街地の花田組跡地、荻地域の支所跡地に位置し、すでに整備されている周辺公共施設等とあわせ、市の活性化に資する今後の一連の定住促進対策の第1弾としての整備が期待される。本施設の整備に当たっては、建築の意匠や外構の整備等において、その目的を十分に理解の上、周辺環境と調和した整備を図るものとする。

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、市内企業の参加や地元産材の活

用による地域経済への貢献がなされるよう、優先交渉権者の選定において、市内業者参加数に応じた加点を行う。

④ 子育て支援

本施設の整備に当たっては、安心して子どもを産み育てることができ、かつ、子どもと子育てにやさしい地域環境づくりを進めるため、間取りや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。

⑤ 広域的な募集

入居者の募集に当たっては、近隣自治体から市内へ通勤する域内就業者の居住誘導や、竹田市地方創生TOP総合戦略に基づき「創造的人材」の集積を進めていることから、広く域外へ情報発信を行い就業環境が安定している者や才知溢れるクリエイターの移住誘導に繋がるように工夫するものとする。

(5) 事業手法

本事業は、PFI法に基づき、市が所有する用地2箇所内に、選定された民間事業者（以下「事業者」という。）が新たに本施設を設計、建設及び工事監理を行い、完工後直ちに市に本施設の所有権を移転し、民間事業者が所有権移転後の事業期間中、維持管理・運営を遂行する方式（BTO: Build Transfer Operate）により実施するものとする。

(6) 業務の範囲

事業者が実施する業務（以下「本業務」という。）は、次のとおりとする。

ア 次に掲げる本施設の整備に係る業務

- ① 本施設の整備に係る調査・設計業務及び関連業務
（住宅棟の基本設計、実施設計とともに、敷地全体の外構・駐車場を含む。）
- ② 本施設の整備に係る建設業務及び関連業務
- ③ 本施設の整備に係る工事監理業務及び関連業務
- ④ 本施設の整備に係る近隣対応・対策業務及び関連業務
- ⑤ 上記各項目に伴う各種申請等業務
- ⑥ 上記各項目に伴う市の交付金申請手続等の支援業務
- ⑦ 本施設の引渡しに係る一切の業務

イ 次に掲げる本施設の維持管理に係る業務

- ① 本施設の維持管理に係る消防設備等及び建築設備点検保守管理業務
- ② 本施設の維持管理に係る緊急通報システム点検保守管理業務（設置する場合）
- ③ 上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務
- ④ 本施設の居住者の移転に係る現状復旧業務
- ⑤ 本施設の維持管理に係る修繕業務
（大規模修繕を除く。ただし、大規模修繕計画立案業務・見積業務は含む。）

- ⑥ 本施設の入居者募集の宣伝業務
- ⑦ 本施設の敷金・家賃等の徴収・市への納入業務
- ⑧ 上記各項目に伴う市の交付金申請手続等の支援業務

(7) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約に係る市議会の議決を受けた後、事業契約締結の日から平成 54 年 12 月 31 日までとする。

(8) 本事業のスケジュール（予定）

別紙 2 事業スケジュール表参照

(9) 支払に関する事項

市の事業者に対する支払いは、次のとおりとする。

ア 市は事業者に対し、事業者が実施する本施設の整備業務に係る対価と本施設の維持管理及び運營業務に係るサービス対価を支払うものとする。

イ 市は、本施設の整備業務に係る対価については、本施設の市への引渡しが完了した日から事業期間中に、事業者に対し、市と事業者の間で締結する事業契約書に定める額を 25 年間の割賦方式により、年 2 回、9 月末と 3 月末に元利均等方式で支払うものとする。ただし、本事業は、「地域優良賃貸住宅」の建設に関する国の交付金の充当を予定していることから、本施設の市への引渡しが完了した日から 60 日以内に本事業の交付対象施設建設費の概ね 35%を支払い、残りの概ね 65%を割賦の対象とするものとする（ただし、国による交付金の支給率は、年度により変動することがあるため、この時点での支払額は、平成 29 年 4 月の交付決定後確定されるものであることに留意すること。）。

ウ 市は、本施設の維持管理及び運營業務に係るサービス対価については、本施設の市への引渡しが完了した日から事業期間中に、事業者に対し、事業契約書に定める額を事業期間にわたり年 4 回に平準化して支払うものとする。

(10) 適用法令等

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、基準等を遵守すること。（各法令は、いずれも本事業公募公示日の最新の法令を適用するものとする。）

ア （関係法令等）

- 1) 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）
- 2) 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）
- 3) 建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 210 号）
- 4) 都市計画法（昭和 43 年 6 月 15 日法律第 100 号）

- 5) 消防法（昭和 23 年 7 月 24 日法律第 186 号）
- 6) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- 7) 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）
- 8) 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）
- 9) 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）
- 10) 電波法（昭和 25 年 5 月 2 日法律第 131 号）
- 11) 水道法（昭和 32 年 6 月 15 日法律第 177 号）
- 12) 下水道法（昭和 33 年 4 月 24 日法律第 79 号）
- 13) ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- 14) 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- 15) 大分県建築基準法施行条例（昭和 46 年 7 月 31 日大分県条例第 27 号）
- 16) 大分県屋外広告物条例（昭和 39 年 7 月 7 日大分県条例第 71 号）
- 17) 大分県福祉のまちづくり条例（平成 7 年大分県条例第 7 号）
- 18) 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）
- 19) 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）
- 20) 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）
- 21) 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）
- 22) 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）
- 23) 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）
- 24) 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- 25) 借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）
- 26) 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- 27) 景観法（平成 16 年 6 月 18 日法律第 110 号）。
- 28) 竹田市景観条例（平成 28 年 3 月 25 日条例第 19 号）
- 29) その他、本事業に関係する法令

イ （参考基準等）

- 1) 建築・設備設計基準及び同解説最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 2) 公共建築工事標準仕様書及び同標準図最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 3) 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）及び同標準図最新版
（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 4) 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）及び同標準図最新版
（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 5) 公共住宅建設工事共通仕様書最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 6) 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）最新版
（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 7) 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・電気編）最新版
（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）

- 8) 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・機械編）最新版
（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 9) 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最新版
（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 10) 公共住宅建築工事積算基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 11) 公共住宅電気設備工事積算基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 12) 公共住宅機械設備工事積算基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 13) 公共住宅屋外設備工事積算基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 14) 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（国土交通省告示第 1301 号）
- 15) 長寿社会対応住宅設計マニュアル集合住宅編（建設省住宅局住宅整備課監修）
- 16) 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
（財団法人ベターリビング、財団法人住宅リホーム・紛争処理支援センター企画編集）
- 17) 建築工事における建築副産物管理マニュアル・同解説最新版
（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 18) 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
- 19) 大分県建設リサイクルガイドライン
- 20) 竹田市景観計画

※各発注文書に齟齬がある場合は、事業契約書・要求水準書等質疑応答・要求水準書の順に高位とすることを原則とする。

※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。

(11) 募集要項等の変更

募集要項公表後における民間事業者からの質問や民間事業者へのヒアリング結果等を踏まえ、募集要項等の内容を見直し、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本市のホームページへの掲載により公表する。

第3 民間事業者の募集及び選定に係る事項

1 募集及び選定の方法

民間事業者の募集及び選定は、競争性の担保及び透明性の確保に配慮し、公募プロポーザル方式で行う。

2 募集及び選定のスケジュール

民間事業者の募集及び選定のスケジュールは、次に示すとおりである。ただし、スケジュールは、変更する場合がある。

日程（予定）	内 容
平成 28 年 6 月	債務負担行為の議会議決
平成 28 年 8 月 3 日	募集要項等の公表（公募公告）
平成 28 年 8 月 3 日～ 平成 28 年 8 月 16 日	募集要項等に関する質問の受付
平成 28 年 8 月 1 日	特定事業の選定
平成 28 年 8 月 8 日	募集要項等に関する説明会
平成 28 年 8 月 23 日	募集要項等に関する質問の回答
平成 28 年 8 月 25 日～ 平成 28 年 8 月 31 日	一次（資格）審査書類の受付
平成 28 年 9 月 12 日	応募資格審査の結果の通知
平成 28 年 10 月 17 日～ 平成 28 年 10 月 20 日	二次（提案）書類の受付
平成 28 年 10 月下旬	二次（提案）審査
平成 28 年 11 月初旬	審査結果、優先交渉権者の公表、基本協定の締結
平成 28 年 11 月中旬	仮契約の締結
平成 28 年 12 月下旬	事業契約締結（契約議案議決）

3 公募参加者が備えるべき参加資格要件

(1) 公募参加者の参加要件

公募参加者は、本施設の設計に当たる者（以下「設計企業」という。）、本施設の工事監理に当たる者（以下「工事監理企業」という。）、本施設の建設に当たる者（以下「建設企業」という。）、本施設の維持管理に当たる者（以下「維持管理企業」という。）、本施設の運営に当たる者（以下「運営企業」という。）、SPCのマネジメントに当たる者（以下「マネジメント企業」という。）、本事業に必要な資金調達の調整に当たる者（以下「資金調達企業」という。）、本敷地内で民間収益施設を運営する運営企業（以下「収益施設運営企業」という。）等で構成されるグループ（以下「公募参加グループ」という。）とする。

- ア 設計企業、工事監理企業、建設企業、維持管理企業及び運営企業は、必ず公募参加グループに含むこと。マネージメント企業、資金調達企業、収益施設運営企業は必ずしも公募参加グループに含まなくてもよい。
- イ 公募参加者は、応募表明書及び応募資格確認申請書の提出時に、公募参加グループにおいてS P Cから業務（設計業務、工事監理業務、建設業務、維持管理業務、運営業務等）を直接受託する企業（以下「構成企業」という。）及び、構成企業から業務を受託する企業（以下「協力企業」という。）を全て明らかにすること。
- ウ 公募参加者は、構成企業及び協力企業（以下「構成員」という。）の中から、公募参加グループを代表する者（以下「代表企業」という。）を選定し、代表企業は、公募業務の窓口企業及びS P Cの最大株主となること。（代表企業は、竹田市に本店、本社又は主要な営業所（支店等）を持つ企業であることが望ましい。）なお、設計業務、建設業務、維持管理業務、運営業務及び収益施設運営業務については、業務の一部を、協力企業に再委託（再発注）することが可能なものとするが、その場合には、提案書に協力企業名を明示すること。
- エ 応募表明書の提出時に構成企業名、協力企業名及び代表企業名を明記し、必ず代表企業が公募に関する手続を行うこと。
- オ 応募表明書により参加の意思を表明した公募参加グループの代表企業の変更は認めない。
- カ 応募表明書により参加の意思を表明した公募参加グループの構成企業の変更は原則として認めない。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、市と協議を行い提案書の提出期間の末日の前日までに市が承諾した場合に限り、代表企業を除く構成企業の変更及び追加を行うことができる。
- キ 構成企業及び協力企業は、他の公募参加グループの構成企業及び協力企業として重複参加は認めない。
- ク 竹田市に本店、本社又は主要な営業所（支店等）を持つ企業が、公募参加グループに構成企業又は協力企業として参加している場合は、その参加企業数に応じ、審査の際、地域貢献点を加点するものとする。（加点の方法及び点数は、優先交渉権者決定基準に示す。）

（2）公募参加グループの構成企業の資格要件

公募参加グループの構成企業のうち、設計企業、建設企業及び維持管理企業は、それぞれ次の資格要件を満たすものとする。

なお、複数の資格要件を満たす者は、複数の業務を実施することができる。また、設計企業、建設企業及び維持管理企業は、単独の企業又は複数の企業のいずれであってもよいものとするが、複数の企業の場合にあつては、少なくとも1者は次の資格要件を満たしているものとする。

ア 設計企業

- ① 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。

② 平成16年以降に、今回の事業で提案する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、当該設計企業以外の工事監理企業を公募参加グループに含めること。こ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。

イ 建設企業

① 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、建築一式工事の特定建設業の許可を受けた者であること。

② 平成16年以降に、今回の事業で提案する住宅の建設実績を有すること。

ウ 維持管理企業

① 賃貸住宅の管理を業務として行う民間事業者で、宅地建物取引業法（昭和27年法律第89号）第3条第1項に規定する宅地建物取引業者の免許を有する者であること。

(3) 公募参加者又は応募参加グループの構成員の制限

次に該当する者は、公募参加者又は公募参加グループの構成員になれないものとする。

なお、資格要件の確認のため、警察に照会する場合がある。

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 竹田市が発注する建設工事等の契約に係る指名競争入札参加者の資格を有する者に対する指名停止等措置要領（平成17年竹田市告示第100号）の規定に基づく指名停止を受けている者

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年間の法人税、消費税又は法人市民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

① 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。）

② 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。）

③ 暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者

④ 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

- ⑤ 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
 - ⑥ 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
 - ⑦ 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 市が、本事業のために設置する事業者審査委員会の委員又はこれらの者と資本面（100分の50を超える株式保有）若しくは人事面（役員の兼任又は社員の派遣）において関連がある者
- ※「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を超える株式を保有し、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者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねる者をいう。（以下同じ。）
- ケ 市が、本事業について、導入可能性調査及びアドバイザー業務を委託しているNPO法人 全国地域PFI協会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

(4) 公募参加者の備えるべき参加要件等に関する確認基準日

公募参加者の備えるべき参加要件等に関する確認基準日は、参加表明書の提出期限日とする。

提案書の提出期限の日から優先交渉権者決定の日までに公募参加者の備えるべき参加要件等を欠く事態が生じた公募参加グループは失格とする。

ただし、代表企業以外の構成企業や協力企業が欠格起因企業の場合は、企業を変更する等について、市が認める措置を講じた場合は、失格としないことがある。

4 審査及び優先交渉権者の選定に関する事項

(1) 審査に関する基本的な考え方

ア 審査は、市が設置する事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において行うものとし、具体的な優先交渉権者の選定基準については、募集要項公表時に優先交渉権者決定基準を提示するものとする。

イ 選定委員会においては、事業実施計画、施設計画、施工計画、維持管理・運営計画、事業者が市に提案するサービス対価の額、家賃の設定額の提案の各面から総合的に提案書の審査を行い、優先交渉権者候補者を選定し、市に審査及び選定結果を報告するものとする。

(2) 審査手順に関する事項

審査は、次の手順により行うものとする。

ア 資格審査

① 公募参加者の備えるべき応募資格要件等に関する適格審査

イ 提案審査

- ① 優先交渉権者決定基準に基づく、事業実施計画、施設計画、施工計画、維持管理・運営計画、運営計画、事業者が市に提供するサービス対価の額等の総合的な提案内容に関する審査

審査の方法、審査の配点、基準、視点等は、優先交渉権者決定基準に示す。）

- ウ 提案内容に対するプレゼンテーション及びヒアリング審査

提案内容に関し、各応募者からのプレゼンテーション審査を行う。また、提案内容の説明を求める必要がある場合は、ヒアリング審査を行う。

（審査の方法、審査の配点、基準、視点等は、優先交渉者権決定基準に示す。）

5 公募公告

公募公告は、平成 28 年 8 月 3 日（水）とし、募集要項等と共に、市のホームページで公表する。

6 募集要項等に関する説明会の開催

本事業に対する民間事業者の参入促進に向け、事業内容、募集参加の手続き及び優先交渉権者選定に関する事項等について、市の考え方を説明するため、募集要項等の説明会を以下のとおり開催する。

なお、説明会の開催日時、開催場所及び参加申込方法等は次のとおりとする。

(1) 日時及び場所

ア 開催日時 平成 28 年 8 月 8 日（月）午後 1 時分から午後 2 時 30 分まで

イ 開催場所 竹田市役所 2 階庁議室

ウ 説明資料 参加にあたっては、市のホームページより、募集要項（案）等をダウンロードして持参すること

(2) 参加申込方法

ア 申込期限 平成 28 年 8 月 5 日（金）午後 5 時まで

イ 申込方法 募集要項（案）等に関する説明会への参加を希望する民間事業者等は、「募集要項等説明会参加申込書」（様式集【様式 1-1】）に所定の事項を記載のうえ、本事業に関する窓口へ電子メールでのファイル添付にて送付すること。

なお、電子メールは、「PFI 説明会」の件名で送付すること。

ウ e-mail 竹田市都市デザイン課：toshi-design@city.taketa.lg.jp

7 事前調査の申請

提案書作成に関し、事前に調査等を行うことが必要な場合は、市に申し出れば許可することがあるので、調査を希望する者は、「事前調査申請書」（様式集【様式 1-2】）に必要事項を記入の上、下記に提出すること。

提出先：竹田市 都市デザイン課

電話：0974-63-4848（直通）

e-mail 竹田市都市デザイン課：toshi-design@city.taketa.lg.jp

8 募集要項等に係る質問の受付・回答

募集要項等に記載の内容に係る質問の受付、回答を以下のとおり行う。

(1) 受付期間

平成 28 年 8 月 3 日（水）午前 9 時から平成 28 年 8 月 16 日（火）午後 5 時まで

(2) 提出方法

質問の内容を簡潔にまとめ、「募集要項等に係る質問書」（様式集【様式 1-3】）に記入の上、電子メールでファイル添付により提出すること。

なお、上記（1）に示す受付期間外に提出された質問については受け付けない。また、持参、郵便、電話又はファックスによる質問は受け付けないので注意すること。

提出先：竹田市 都市デザイン課

提出先電子メールアドレス：toshi-design@city.taketa.lg.jp

（注：メールタイトルは必ず「募集要項等に係る質問書」とすること。）

(3) 回答の公表

ア 質問への回答は、以下の日程で、市のホームページに掲載して公表する予定である。

公表予定日 平成 28 年 8 月 23 日（火）

イ 質問への回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関し、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判断した項目を除くこととし、また、質問者の名前は公表しないものとする。なお、市は質問に対して個別に回答は行わないが、提出のあった質問のうち、市が必要と判断した場合は、提出者に対して直接ヒアリングを行うことがある。

9 応募表明及び資格審査

(1) 提出書類

募集に参加を希望する者は、公募参加グループの代表企業を応募者として、次に掲げる書類を提出し、審査を受けるものとする。

ア 「応募表明書」（様式集【様式 2-1】）

イ 「委任状」（様式集【様式 2-2】）

ウ 「応募資格審査申請書」（様式集【様式 2-3】）

エ 添付書類（様式集【様式 2-4】から【様式 2-7】までを参照のこと。）

オ 直近 2 年の法人税等の滞納のない証明書

(2) 提出期間及び場所

提出期間及び場所は、次のとおりとする。

ア 提出期間 平成 28 年 8 月 25 日（木）午前 9 時から

平成 28 年 8 月 31 日（水）午後 5 時まで

イ 提出場所 竹田市都市デザイン課

ウ 提出方法 持参することとし、郵便、ファックス又は電子メールによる提出は認めない。

(3) 資格審査

市は、提出書類に基づいて応募者が備えるべき応募資格要件並びに維持管理・運営企業が備えるべき要件具備について審査を行う。

(4) 応募資格の審査結果及び応募参加番号の通知

応募資格の審査結果は、平成 28 年 9 月 12 日（月）までに応募者の代表企業に通知する。

この場合において、当該資格があると認められた者に対して、後記 10（1）に示す応募に当たり必要となる応募参加番号は応募資格適格通知書を以て電子メールにより通知する。また、当該資格がないと認められた者に対しては、その理由を付して通知する。

なお、電話又は来庁による問い合わせには回答しないものとする。

(5) 応募資格がないと認められた者に対する理由の説明

応募資格がないと認められた者は、市に対し、書面により説明を求めることができる。

ア 書面の提出期限 平成 28 年 9 月 15 日（木）午後 5 時まで

イ 書面の提出場所 竹田市都市デザイン課

ウ 書面の提出方法 「応募資格がないと認められた理由の説明要求書」（様式集【様式 2-8】）に記入の上、持参することとし、郵便、ファックス又は電子メールによる提出は認めない。

エ 回答期限及び方法 平成 28 年 9 月 21 日（水）までに、書面により回答する。

(6) 応募参加資格の取消し

市は、応募参加資格があると認められた者が、次の各号のいずれかに該当するときは、前記 9（4）の通知を取り消し、改めてその旨を通知するものとする。ただし、応募者が、公募参加グループの構成員のうち代表企業以外の構成員について前記 3（4）に示す手当てを行い、その内容を市が書面により承認した場合はこの限りではない。

（様式集【様式 2-9】を参照のこと。）

ア 応募資格があると認められた者が、応募日時までに当該資格を喪失したとき。

イ その他市が特に募集に参加させることが不適當であると認めるとき。

10 応募

(1) 応募

応募資格があると認められた者は前記 9（4）に示す応募資格適格通知書を持参の上、二次（提案）審査に関する提出書類を以下の要領にて提出する。なお、応募は公募参加グループの代表企業が行うこと。

- ア 募集期間 平成28年10月17日(月)午前9時から10月20日(木)午後5時まで
- イ 提出場所 竹田市 都市デザイン課
- ウ 提出方法 持参することとし、郵便、ファックス又は電子メールによる提出は認めない。なお、応募者の応募提案書は1案のみとする。
- エ 提出書類 様式集の【様式3-1】から【様式3-18】及び【様式4-1】から【様式4-2】、様式4-1、4-2以外の設計図書に関する提出書類を参照のこと。
- オ 提案作成にあたり、施設整備対象地域で、ボーリング調査が必要と考える参加者には、事前のボーリング調査を認めるので、応募資格適格通知書の受理後、市に申し出ること。
- なお、応募者については匿名として審査を行うため、応募提案書のうち指定する様式については、様式の所定の欄に、前記9(4)に示す応募参加番号を記載し、応募参加グループ名、企業名、住所、企業を特定できるマーク(社章)等は記載しないこと。

(2) 提案書に記入する価格

優先交渉権者決定に当たっては、価格提案書(様式集【様式3-1】)に記入された価格をもって審査の価格とする。価格提案書には、下記の価格を記載すること。

ア 価格A：下記項目①～④の合計

- ① 本施設整備費並びにその消費税及び地方消費税相当額(下記a及びbの合計)
 - a 本施設整備費のうち、引渡し時に一時金として支払う価格並びにその消費税及び地方消費税相当額
 - b 本施設整備費のうち、割賦により支払う価格の合計並びにその消費税及び地方消費税相当額
- ② 本施設整備費の割賦支払により生じる割賦手数料
- ③ 本施設維持管理・運営費並びにその消費税及び地方消費税相当額
- ④ SPCの設立に要する費用と25年間の運営に要する費用並びにその消費税及び地方消費税相当額

イ 価格B：下記項目⑤の額

- ⑤ 市が大規模修繕のために、25年間毎年平準化して準備すべき価格の合計とその消費税及び地方消費税相当額(消費税は8%で計算すること。)

(3) 予定価格

ア 本事業の予定価格は、本事業への応募表明を行った者が複数の場合には公表し、1者の場合には非公表とする。

なお、予定価格は、事業期間にわたって市がSPCに支払う本施設整備業務の対価、割賦手数料及び本施設維持管理運営業務およびSPCの運営業務の対価、並びにその各金額のうち消費税対象額に対する消費税及び地方消費税相当額を単純に合計した金額(総額)であり、以下のものが含まれる。

なお、事業契約書（案）に規定する金利変動及び物価変動等に応じた改定は見込んでいない。

A 本施設整備業務の対価

- a 本施設整備費並びにその消費税及び地方消費税
- b 割賦手数料

提案に際し割賦手数料の計算に使用する金利は、下記の通りとする。

「平成 28 年 9 月 1 日（木）の午前 10 時に公表される東京スワップ・レファレンスレート（T.S.R）としてテレレート 17143 ページに表示されている 6 ヶ月 LIBOR ベース 10 年物（円/円）金利スワップレート」

B 本施設維持管理・運営業務の対価

- a 本施設維持管理費・運営費並びにその消費税及び地方消費税（8%）

イ 本事業において、市が想定する家賃(平均の家賃額)は、概ね 3LDK 6 万円、1LDK4 万とする。駐車場は概ね 3 千円、共益費は概ね 2 千円を想定とする。

(4) 応募の辞退

応募参加資格があると認められた応募者が募集を辞退する場合は、「応募辞退届」(様式集【様式 2-10】)を持参すること。

ア 提出期限 平成 28 年 10 月 12 日（水）午後 5 時まで

イ 提出場所 竹田市都市デザイン課

(5) 応募の棄権

応募参加資格があると認められた応募者が、(1)に示す募集期間に、募集に参加しない場合は、棄権したものとみなす。

(6) 公正な募集の確保

応募者は、「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）に抵触する行為を行ってはならない。また、公正に募集を執行できないと認められる場合又はその恐れがある場合は、当該応募者を参加させず、又は募集の執行を延期し、若しくは取り止めることがある。

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。

(7) 募集の延期・中止

募集が公正に執行することができないと認められるとき、又は災害その他やむを得ない理由がある場合には、募集の執行を延期し、若しくは中止することがある。

(8) 応募の無効

次のいずれかに該当する応募は無効とする。

ア 地方自治法施行令第 167 条の 4 に規定する者が応募した応募

- イ 応募者に必要な資格のない者及び虚偽の申請を行った者の応募並びに応募に関する条件に違反した応募
- ウ 提案書記載の価格、氏名その他の事項を確認できない応募
- エ 提案書記載の価格を加除訂正した応募及び記名押印のない応募
- オ 同一の応募者又はその代表者が同一事項に二通以上の応募をした応募
- カ 同一人が二人以上の応募者の代理人としてした応募
- キ 委任状を持参しない代理人が応募をした応募
- ク 談合その他不正の行為があったと認められる応募
- ケ 郵便又は電信による応募
- コ アからケまでに掲げる者のほか、募集に関する条件に違反した応募

(9) 応募提案書の取扱い

ア 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。ただし、市は、優先交渉権者となった応募者から提出された提案書について、本事業の公表その他市が必要と認める場合にあっては、当該提案書の全部又は一部を無償及び無断で使用できるものとする。

また、優先交渉権者以外の応募者から提出された提案書については、本事業の公表以外には当該応募者に無断で使用しないものとする。

イ 特許権等

応募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、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った応募者が負うものとする。

ウ 提案書の変更の禁止

提案書の変更、差し替え若しくは再提出は認めない。

(10) 応募保証金

応募保証金は免除する。

11 優先交渉権者の決定方法

優先交渉権者の選定は、公募プロポーザル方式で行う。選定委員会は、予定価格の制限の範囲内の価格をもって募集を行った者のうち、総合評価値が最高点となる者を選定し、市へ報告する。市は、選定委員会の報告を尊重して優先交渉権者を決定する。

詳細は「優先交渉権者決定基準」を参照のこと。

(1) 選定委員会

応募提案者の審査及び優先交渉権者候補者の選定は、選定委員会が優先交渉権者決定基準に基づき行う。選定委員は次のとおりである。

なお、審査の詳細については、「優先交渉権者決定基準」を参照のこと

(選定委員会委員)

	氏名	役職等	分野
1	末成 祐二	公益社団法人大分県建築士会副会長 大分県景観アドバイザー	学識経験者
2	佐藤 雅理	竹田市城下町再生プロジェクト委員 イラストレーター	子育て、デザイン
3	中 臣 一	竹藝家	クリエイター
4	野田 良輔	竹田市副市長	行政
5	佐伯 治	竹田市企画情報課長	移住施策
6	堀 慎司	竹田市建設課長	建設事業
7	渡辺 一宏	竹田市都市デザイン課長	まちづくり

(2) 審査手順

選定委員会は、応募参加資格があると認められた者から提出された提案書の内容が、市が要求する本施設整備業務及び本施設維持管理・運営業務に関する要求水準を満足することを前提とし、提案金額及び提案書の内容に係る審査を行う。

(3) ヒアリングの実施

提案内容の説明を求める必要がある場合は、応募者にヒアリング（書類形式を含む。）を行う。

なお、その場合の詳細な日程等については、別途、応募者に対して通知するものとする。

(4) 優先交渉権者の選定及び決定

選定委員会は、提案金額及び提案書の内容について、優先交渉権者決定基準に基づき審査を行い、審査の結果、最高総合評価値を獲得した者を優先交渉権者候補者として市に報告するものとする。市は、選定委員会の決定を尊重して、優先交渉権者を決定する。

最高総合評価値に複数の提案が同点で並んだ場合は、市と選定委員会が、協議・検討し、最高総合評価値に並んだ提案の中から、市の要求に最も適していると判断できる提案を行った者を優先交渉権者として決定する。

(5) 応募結果の通知及び公表

市は、優先交渉権者決定後、速やかに応募者に対して応募結果を通知するとともに、市のホームページへの掲載により応募結果を公表する。

(6) 優先交渉権者を選定しない場合

市は、民間事業者の募集、応募提案の評価及び選定において、最終的に、応募者がいない、あるいは、いずれの応募者においても市の財政負担の軽減の達成が見込めない、すべての提案の水準が市の求める水準に達してい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判断した場合には、優先交渉権者を選定せず、特定事業の選定を取消すこととし、その旨を速やかに公表する。

12 手続における交渉の有無

優先交渉権者決定後の契約手続きにおいて、募集条件の重要な変更は行わないこととする。

13 基本協定の締結

優先交渉権者となった応募者は、優先交渉権者決定後速やかに、市を相手方として、「基本協定書」に基づき、基本協定を締結しなければならないものとする。

14 特別目的会社の設立

優先交渉権者は、本事業を遂行するために会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社として本社（会社法に規定する「所在地」の表現）を竹田市とするSPCを事業仮契約調印までに設立するものとする。SPCは、本事業以外の一切の事業ができないことを、定款等により明らかにすること。

15 SPCの指定管理者の指定について

SPCと事業契約を結んだ場合は、SPCを本事業に係る施設の指定管理者として指定する。

16 事業契約の締結等

(1) 事業仮契約の締結

市は前記14に示すSPCと事業契約に係る事業仮契約を締結する。

(2) 事業契約の締結

事業契約は竹田市議会の議決を経た後に効力を発するものとする。

なお、事業契約の詳細については、「事業契約書（案）」を参照のこと。

(3) 契約保証金

SPCは、施設整備業務の対価に相当する金額（割賦手数料を除く。）の100分の10以上の額の契約保証金を事業契約と同時に納付しなければならない。ただし、SPCは、建設工事の履行を確保するため、契約保証金に代わり担保となると市が認めた有価証券等の提供又は、事業契約締結の日から本施設の引渡し予定日までを期間として、施

設整備業務の対価に相当する金額の100分の10以上について、市を被保険者とする履行保証保険契約を締結することによってこれに代えることができるものとする。

S P Cは、維持管理期間中、維持管理対価の年額の100分の10以上の額を、維持管理開始までに市に納付しなければならない。

(4) 契約条件の変更

契約の締結に当たっては、市が入居者のサービス向上に資すること、よりよい事業遂行に資すること、市の財政負担の軽減に資すること等、変更が事業の向上に効果があると認めた場合以外、S P Cの提案価格及び提案書の内容並びに募集要項等に示した契約条件について、変更できないことに留意すること。

(5) 違約金の請求

市は、S P C又は優先交渉権者となった応募者がその責めに帰すべき事由により事業契約を締結しない場合は、契約保証金と同額を違約金として請求する。

なお、事業契約締結にかかるS P Cの弁護士費用、印紙代等は、S P Cの負担とする。

(6) 契約締結まで至らなかった場合

優先交渉権者となった応募者が契約を締結しない場合、市は優先交渉権者となった応募者を除く応募者のうち、優先交渉権者決定基準に基づく総合評価値の高い者から順に契約交渉を行うことがある（地方自治法施行令第167条の2の規定に基づく随意契約）。

17 議会の議決に付すべき契約の締結

本事業は、P F I法第12条の規定により竹田市議会の議決に付さなければならない契約であるため、議決を経た後、市がS P Cに対し、事業契約を成立させる旨の意思表示をしたときに、前記16（1）に示す事業仮契約は、本契約として効力が生ずるものとする。

なお、市とS P Cとの間において、事業契約が効力を生じるに至らなかった場合には、市及びS P Cが本事業の準備に関して既に支出した費用は各自の負担とし、市及びS P Cは、相互に債権債務の関係は生じないものとする。

18 その他

(1) 情報提供

本事業に関する情報提供は、適宜、市のホームページ等を通じて行う。

(2) 契約の手續において使用する言語及び通貨等

使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

(3) 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用については、すべて応募者の負担とする。

また、参加資格要件に係る個別質問に要する書類、応募参加資格の審査に要する書類及び応募提案書については、返却しないものとする。

第4 事業実施に関する事項

1 S P Cの権利義務に関する制限

(1) S P Cの事業契約上の地位の譲渡等

市の事前の書面による承諾がある場合を除き、S P Cは事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならないものとする。

(2) S P Cの株式の譲渡・担保提供等

本事業を遂行するため設立されたS P Cに出資を行った者は、本事業が終了するまでS P C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一切の処分を行ってはならないものとする。ただし、本事業に必要な資金を融資する融資機関が担保権を設定する場合は、除くものとする。

(3) 債権の譲渡・質権設定及び債権の担保提供

S P Cが、市に対して有する本事業の設計、建設及び維持管理業務の提供に係る債権の譲渡、質権の設定及びこれの担保提供は、市の事前の書面による承諾がなければ行うことができないものとする。

2 市とS P Cの責任区分

(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、S P Cが担当する業務の実施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。

(2) 予想されるリスクと責任分担

市とS P Cの責任分担は、「事業契約書」によることとし、応募者は負担すべきリスクを想定した上で応募を行うものとする。

なお、「事業契約書」に示されていない場合は、双方の協議により事業契約書で定めるものとする。

(3) 保険

S P Cは、保険により費用化できるリスクについては、合理的範囲で付保するものとする。

3 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

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。

S P C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S P Cと協議するものとする。

(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項

S P Cが本事業を実施するに当たり、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、市はこれらの支援をS P Cが受けることができるよう協力するものとする。

(3) その他の支援に関する事項

ア 事業実施に関し、S P Cが必要とする許認可等に関して、市は必要に応じてS P Cに協力するものとする。

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、市は、S P Cと協議を行うものとする。また、P F I法に規定するS P Cの発注する工事及び測量は、平成16年7月13日より「公共工事の前払金保証事業に関する法律」に規定する公共工事に指定され（国土交通大臣告示）、保証事業会社の業務の対象に追加されているところであり、具体的な措置の内容は、応募者が、保証事業会社（西日本建設業保証株式会社等）に確認すること。

4 事業実施に関する事項

(1) 誠実な業務遂行義務

S P Cは、応募提案書及び募集要項等並びに事業契約書に定めるところにより、誠実に業務を遂行すること。

(2) 事業期間中のS P Cと市の関わり

ア 本事業は、S P Cの責任において実施される。また、市は事業契約書に規定する方法により、事業実施状況の確認等を行う。

イ 本事業の安定的な継続、また、事故に際して本事業の継続性をできる限り確保する目的で、市は、S P Cに対し融資を行う金融機関等の融資機関（融資団）と直接協定を締結し、当該融資機関（融資団）と協議を行うことができるものとする。

ウ 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S P C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ものとする。

また、事業契約に関する紛争については、竹田簡易裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

5 その他

(1) 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

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。

詳細については、「事業契約書（案）」を参照のこと。

ア S P Cの債務不履行等に起因する場合

S P Cが事業契約書に定める債務を履行しない場合、市は、事業契約書の規定に従いS P Cに是正勧告を行い、一定期間内に是正策の提出・実施を求めることができる。S P Cが一定期間内に是正することができなかつた場合は、市は、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、事業契約を解除することができる。

また、S P Cの破産等の場合は、事業契約を解除することができる。

なお、契約解除に至る事由及び措置については、事業契約書で規定する。

イ 市の責に帰すべき事由に起因する場合

市の責めに帰する事由により事業の継続が困難になった場合は、S P Cは事業契約を解除することができる。

なお、契約解除に至る事由及び措置については、事業契約書（案）で規定する。

ウ その他の事由により事業の継続が困難となった場合

事業契約書に定めるその事由ごとに、責任の所在による対応方法に従うものとする。

(2) 事業契約に違反した場合等の取扱い

事業契約締結後、契約に違反したS P C、又は優先交渉権者となりながら正当な理由なくして契約を拒み、ないしは募集等市の業務に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不適切であると認められるS P C又は優先交渉権者となった応募者の構成員については、竹田市が発注する建設工事等の契約に係る指名競争入札参加者の資格を有する者に対する指名停止等措置要領の規定に基づき、当該事実が判明した時から36月の範囲内において、市が実施する募集への参加が認められなくなる場合があることに留意すること。

6 本事業に関する市の担当部署及びアドバイザー一業務委託事業者並びにその協力法人

(1) 本事業に関する市の窓口

担当部署名： 竹田市役所 都市デザイン課 都市デザイン係

担当： 佐田

住所： 〒878-8555 大分県竹田市大字会々1650番地

電話： 0974-63-4848（直通）

FAX： 0974-63-3948

電子メールアドレス： toshi-design@city.taketa.lg.jp

ホームページアドレス： <https://www.city.taketa.oita.jp/>

(2) 本事業に関するアドバイザー一業務委託事業者及びその協力法人

アドバイザー一業務委託事業者 N P O法人 全国地域P F I協会

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	SPC	
共通	提供した情報リスク	入札説明書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	SPC 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	○	
			上記以外の法人税の新設・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・運営・維持管理時)		○
		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		市の債務不履行による中断・中止	○		
		SPC 債務不履行・構成企業の債務不履行等による遅延・中断・中止		○	
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	○	▽ 1% ルール		
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・維持管理・運営の請負内容の変更	○	
		SPC の指示・判断の不備・変更による、設計・工事・維持管理・運営の変更		○
	警備リスク	盗難・器物破損などによる費用の増大・遅延等		○
	請負委託リスク	SPC からの業務委託に関するリスク		○
	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	入居者未達リスク・入居者の不法行為等による損害	○	▽
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	○	
		SPC 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	○	
		SPC 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	○	
		工事・SPC の運営等に必要用地確保		○
	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	○	
		SPC に起因するもの		○
	建設コスト増大リスク	市に起因するもの	○	
		SPC に起因するもの		○
工事管理リスク	工事管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	○		
	SPC 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・SPC の精算手続き費用		○

別紙 2

事業スケジュール表(案)

時 期	内 容
平成28年 6月	債務負担行為の設定に関する議案提出
平成28年 7月 1日	実施方針(案)等の公表
平成28年 7月 8日	実施方針等に関する説明会
平成28年 7月11日～ 7月22日	実施方針等に関する質問・意見の受付
平成28年 7月29日	実施方針等に関する質問回答・意見の公表
平成28年 8月 1日	特定事業の選定
平成28年 8月 3日	公表・募集要項等の公表(公募公告)
平成28年 8月 8日	募集要項等に関する説明会
平成28年 8月 3日～ 8月16日	募集要項等に関する質問の受付
平成28年 8月23日	募集要項等に関する質問回答の公表
平成28年 8月25日～ 8月31日	一次(資格)審査書類の受付
平成28年 9月12日	一次(資格)審査、参加資格の審査結果及び応募参加番号の通知
平成28年10月17日～10月20日	二次(提案)審査書類の受付
平成28年10月下旬	優先交渉権者の選定、優先交渉権者の決定・公表
平成28年11月初旬	基本協定の締結、審査講評の公表
平成28年11月中旬	仮契約の締結
平成28年12月下旬	事業契約締結(契約議案議決)
平成29年 1月	S P Cとの事業契約の調印
平成29年 1月～平成29年12月	本施設の設計・建設・入居者募集業務期間
平成29年12月	本施設の引渡し
平成30年 1月	本施設の入居開始(市営住宅供用開始)
平成30年 1月～平成54年12月	本施設の維持管理・運営業務期間
平成54年12月	事業契約の完了