

(仮称) 十和田市 市営住宅北園団地
・ 瀬戸山団地整備事業

募集要項

令和3年11月

十和田市

目 次

第1章 募集要項の定義	3
第2章 事業概要	4
1. 事業内容に関する事項	4
(1) 事業名称	4
(2) 事業に供される公共施設等の種類	4
(3) 公共施設等の管理者	4
(4) 事業目的	4
(5) 民間事業者に期待する事項	4
(6) 事業の概要	4
(7) 事業方式の概要	5
(8) 特定事業の業務範囲	5
2. 事業用地の立地条件	6
3. 土地に関する事項	7
4. 事業者の収入及び負担	7
(1) 事業者の収入	7
(2) 事業者の負担	7
5. 事業期間・スケジュール（予定）	7
6. 本事業に必要と想定される根拠法令等	7
第3章 事業者の募集及び選定に関する事項	8
1. 事業者選定の方法	8
2. 選定、契約の手順及びスケジュール	8
3. 応募資格要件	9
(1) 応募者の構成等	9
(2) 応募者の参加資格要件	10
(3) 留意事項	14
4. 応募手続等	15
(1) 募集要項等の公表	15
(2) 参考図書配布	15
(3) 募集要項等に関する質問及び回答	16
(4) 応募表明書等の受付	17
(5) 応募資格審査基準日	17
(6) 応募資格審査結果の通知及び公表	17
(7) 応募資格がないと認めた理由の説明要求書の受付	18
(8) 提案書の受付	18

(9) 提案内容に関するプレゼンテーションの実施	19
(10) 応募の辞退	19
(11) 募集の中止・延期	19
5. 応募に関する留意事項	19
(1) 著作権	19
(2) 特許権等	20
(3) 市からの提示資料の取扱	20
(4) 複数提案の禁止	20
(5) 提出書類の変更禁止	20
(6) 使用言語、単位及び時刻	20
(7) 応募保証金	20
(8) 提案価格	20
6. 優先交渉権者の選定	22
(1) 優先交渉権者の選定方法	22
(2) 審査の内容	22
(3) 審査事項及び優先交渉権者の決定に関する事項	23
(4) 審査結果及び評価の公表方法	24
(5) 事務局	24
7. 提示条件	24
(1) 改定の考え方	24
(2) 事業者の権利義務に関する事項	24
(3) 特定事業契約の締結等	25
(4) 事業者の責任の履行に関する事項	25
(5) 管轄裁判所の指定	26
8. 契約保証金	26
9. 保険	26
10. 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	26
(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項	26
(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項	26
(3) その他の支援に関する事項	26
第4章 リスク分担等に関する事項	27
1. リスク分担の考え方	27
2. 予想されるリスクとリスク分担	27
3. リスクが顕在化した場合の費用負担の方法	27
4. モニタリングの実施	27
第5章 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	28

1. 事業の継続に関する基本的な考え方	28
2. 事業の継続が困難となった場合の措置	28
(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	28
(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	28
(3) 不可抗力等の事由により事業の継続が困難となった場合	28
(4) いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難になった場合	29
第6章 提出書類等	30
1. 募集要項等に関する提出書類	30
2. 応募資格審査に関する提出書類	30
3. 提案書提出時の書類	31
第7章 その他本事業の実施に関し必要な事項	33
1. 情報提供	33
2. 募集要項等に関する問い合わせ先	33
(仮称) 市営住宅北園団地・瀬戸山団地整備事業の概要について (予定)	別紙 1
(仮称) 十和田市 市営住宅北園団地・瀬戸山団地整備事業 事業計画 (予定)	別紙 2
遵守すべき法規制及び適用基準.....	別紙 3
リスク分担表	別紙 4

【用語の定義】

用語	定義
アドバイザー企業	市が本事業に係るアドバイザー業務を委託した企業及びその協力企業をいう。
S P C	本事業を遂行するために会社法（平成17年法律第86号。以下「会社法」という。）に定める株式会社として設立された特別目的会社をいう。
応募者	本事業を推進する上で必要な企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有し、募集要項に基づき本事業に関する公募型プロポーザルに応募する者をいう。
応募証明書等	応募表明書ほか応募資格審査に必要な提出書類をいう。
関連公共施設	本事業にて実施する道路（敷地内通路接続部の改修）、水道（引込）、汚水・雨水排水（公共下水道への接続）の公共施設等を総称していう。
基本協定書	「（仮称）十和田市 市営住宅北園団地・瀬戸山団地整備事業 基本協定書」をいう。
協力企業	S P Cから本事業に関わる業務の全部又は一部を受託する企業のうち、S P Cへの出資を行わない企業、構成員から業務の一部を受託する第三者、及び当該第三者からさらに業務の一部を受注する第三者、以降同様に業務の一部を受注する構成企業以外の企業をいう。
建設企業	建替住宅等を建設する企業をいう。
工事監理企業	建替住宅等の建設工事を監理する企業をいう。
構成員	応募者を構成する企業をいう。
構成企業	構成員のうち、S P Cから本事業に関わる業務を受託し、かつS P Cに出資を行う企業をいう。
市	十和田市をいう。
市営住宅整備業務	建替住宅等の整備に関する業務をいう。
事業者	本事業を実施する者として市と特定事業契約を締結する者をいう。なお事業者は、本事業を実施するため、会社法の株式会社として設立されたS P Cであることを条件とする。
事業用地	本事業を実施する以下の2つの区域をいう。 <ul style="list-style-type: none"> ・（仮称）北園団地：十和田市西十二番町119-1 他 ・（仮称）瀬戸山団地：十和田市東三番町85-6 他
実施方針（修正版）等	令和3年9月14日に公表した「実施方針【修正版】」、「要求水準書（案）」及びこれらの添付書類の修正版をいう。

用語	定義
次点交渉権者	審査委員会による評価を基に、市が優先順位第2位の契約協議交渉権を持つ者として選定した応募者をいう。
集約対象団地	集約建替の対象である既存の3市営住宅（金崎A団地、金崎B団地、上平団地）を総称していう。
審査委員会	「十和田市営住宅建替事業に関するPFI事業者審査委員会」をいう。
設計企業	建替住宅等を設計する企業をいう。
建替住宅等	本事業において整備する市営住宅、それらの附帯施設、及び関連公共施設を総称していう。
特定事業契約書	「（仮称）十和田市 市営住宅北園団地・瀬戸山団地整備事業 特定事業契約書」をいう。
PFI事業	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。）に基づく特定事業をいう。
附帯施設	駐車場、駐輪場、トランクルーム、ごみ集積所、エレベーター、外構等及び堆雪スペース等、市営住宅に附帯する施設を総称していう。
本団地	「（仮称）十和田市 市営住宅北園団地・瀬戸山団地」をいう。
優先交渉権者	審査委員会による審査結果を基に、市が優先順位第1位の契約協議交渉権を持つ者として選定した応募者をいう。
要求水準書	「（仮称）十和田市 市営住宅北園団地・瀬戸山団地整備事業 要求水準書」及びこれの添付書類（その後の訂正・変更を含む。）をいう。

第1章 募集要項の定義

市は、「(仮称)十和田市 市営住宅北園団地・瀬戸山団地整備事業」(以下「本事業」という。)の実施に当たり、PFI法に基づく事業として特定事業に選定した。

「(仮称)十和田市 市営住宅北園団地・瀬戸山団地整備事業 募集要項」(以下「募集要項」という。)は、本事業を実施する民間事業者を選定するため、令和3年11月12日に公告した公募型プロポーザル(以下「プロポーザル」という。)についての要項である。

募集要項に添付されている次に掲げる書類も募集要項と一体のものとし、これらを「募集要項等」と定義する。

なお、実施方針(修正版)等とその質問及び意見に対する回答と、募集要項等とに相違がある場合は、募集要項等の規定を優先するものとする。また、募集要項等に記載がない事項については、募集要項等に関する質問に対する回答によるものとする。

【募集要項等】

募集要項	本資料のこと
要求水準書	本事業を実施する事業者が行う業務に関して、市が求める要求内容及び質の水準を示すもの(要求水準書別紙及び要求水準書別添資料も一体のものとする)
審査基準書	応募者が提出する提案書を評価し、最も優れた提案者を選定するための手順、方法、評価基準等を示すもの
様式集	応募者の提出する応募表明書等、提案価格、提案書提出、技術提案、設計図書に関する提出書類の書式
支払方法説明書	市の事業者への対価の支払方法を示すもの
モニタリング説明書	事業者の業務に対するモニタリング方法及びモニタリング結果による減額方法を示すもの
基本協定書(案)	本事業に関する基本協定書の案
特定事業契約書(案)	本事業に関する特定事業契約書の案

第2章 事業概要

1. 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

(仮称) 十和田市 市営住宅北園団地・瀬戸山団地整備事業

(2) 事業に供される公共施設等の種類

100戸以上の市営住宅及び附帯施設並びに関連施設等

(3) 公共施設等の管理者

十和田市長 小山田 久

(4) 事業目的

本事業は、「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。）に基づき、民間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を考慮しつつ、市民の住宅ニーズに応えた魅力ある住環境を創出するとともに、市内への定住促進、市民交流の活性化、社会福祉・防災機能や利便性の向上を図るため、「十和田市立地適正化計画（2018年1月策定）」による、「居住誘導区域」内に位置する「市民東プール跡地」及び「旧県西公舎用地」の市有地2箇所を事業用地として、住宅困窮者や高齢者へ配慮するとともに、街なかに居住を誘導しながらインフラコストの抑制に努め、将来的に持続可能な街づくりに寄与することを目的に、市営住宅を整備するものである。

(5) 民間事業者に期待する事項

本事業の実施に当たり、市は次の事項の実現を民間事業者に期待する。

- 1) 団地外における周辺環境及び、団地内の住戸環境との調和や快適性と図ること。
- 2) 建替による入居者のみでなく、今後入居する方の様々なライフスタイルにも対応した、市営住宅のモデル的役割かつ、地域に即したデザインや街並み景観に配慮すること。
また、入居者と近隣住民が共に安全、安心に暮らせるようなコミュニティづくりの促進に貢献すること。
- 3) 効果的かつ効率的な業務遂行や、長期的な施設の維持管理・運営を見据えた施設計画とすること等、市の将来的財政負担の一層の軽減が図られること。

(6) 事業の概要

本事業は、事業用地において、建替住宅等の整備を行う。

事業者は、本事業の遂行のみを目的とした会社法の株式会社として設立されたSPCを設立し、建替住宅等を整備する。

本事業における設計業務、建設業務及び工事監理業務は、全てPFI事業の対象とする。

(7) 事業方式の概要

本事業は、PFI法に基づき、市が指定する事業用地（別紙1参照）に、特定事業者が自らの提案をもとに建替住棟等の設計・建設等を行い、市に所有権を移転するBT(Build Transfer)方式により実施する。

具体的な事項については、要求水準書において提示する。

(8) 特定事業の業務範囲

事業者の業務範囲は、次に示すとおりである。

○市営住宅整備業務

事業用地に本施設の整備を行う。

① 事前調査に関する業務

市が提示した調査結果で不足と判断される場合に、事業者の判断により実施すること。

- ア 測量調査
- イ 地質調査
- ウ 電波障害調査
- エ その他必要な調査

② 本施設等の整備に関する業務

対象敷地の宅地造成等の基盤整備を含む、本施設の整備を行う。

- ア 許認可及び各種申請等の手続（関係機関等との協議、開発協議、申請等の手続）
- イ 建替住宅等の設計（基本設計、実施設計）
- ウ 建替住宅等の建設工事
- エ 建替住宅等の工事監理
- オ 設計・建設住宅性能評価の取得
- カ 化学物質の室内濃度調査
- キ 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託

③ その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務

- ア 周辺影響調査及び補償（周辺家屋、電波障害等）
- イ 近隣対策・対応（地元説明会の開催等）

- ウ 事後対策（電波障害対策工事、周辺家屋補償等）
- エ 完成確認、引渡及び所有権の移転
- オ 交付金等申請関係書類等の作成支援
- カ 会計実地検査における資料作成の支援
- キ 青森県による実地検査等の対応
- ク 確定地形測量（公共施設等の市への移管資料作成を含む。）
- ケ その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

2. 事業用地の立地条件

事業用地の立地条件は、次のとおりである。事業用地の位置及び周辺の状況は、以下に示す。

	（仮称）北園団地	（仮称）瀬戸山団地
位置	十和田市西十二番町 119-1、121-6 の一部、128-1、134-5、134-19、道 1	十和田市東三番町 85-6他、85-62 の一部、87-1
面積	2,403.85 m ²	3,276.69 m ²
用途地域	第一種住居地域/第二種住居地域	第一種住居地域
指定建蔽率	60%+10%（角地）	60%
指定容積率	200%	200%
高度地区	なし	なし
地区計画	なし	なし
防火・準防火地域	なし	なし
都市計画法緑地	なし ※3,000 m ² 以上の場合適用	敷地面積に対して 3% （緑地に限らず、住戸や駐車場以外の余剰スペースも含む）
積雪荷重	110 cm以上 ※ ¹ （多雪区域）	
凍結深度	60 cm以上 ※ ²	

※1：青森県建築基準法施行細則（抄）より

※2：東北地方多雪・寒冷地設備設計要領 東北ブロック営繕主管課長会議 平成 16 年 3 月より 係数 4 + α で計算

3. 土地に関する事項

事業期間中においては、事業者は事業用地を無償で使用できるものとする。

4. 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、概ね次のとおりとするが、市からの支払に係る具体的な内容については、募集要項等に添付する支払方法説明書において提示する。

(1) 事業者の収入

1) 市営住宅整備業務への対価

市は、市営住宅整備業務（設計業務、建設業務及び工事監理業務）に係る対価について、業務期間中、施設完成後から市に所有権を移転するまでの間、支払方法説明書に定める額を支払う。

(2) 事業者の負担

事業者は、(1)の対価について、市から支払があるまで負担する。

5. 事業期間・スケジュール（予定）

本事業の期間は、特定事業契約締結日の翌日から令和6年11月30日までとする。

本事業のスケジュールは、概ね次のとおりとする（別紙2参照）。

時 期	内 容
令和4年3月中旬頃	特定事業契約の締結
令和4年4月～令和5年3月	全体事業計画、事前調査、設計（基本設計・実施設計）、許認可申請等の手続
令和4年11月～令和6年9月	建替住宅等の整備
令和6年10月～令和6年11月末	建替住宅等の所有権移転及び引渡

6. 本事業に必要と想定される根拠法令等

本事業の実施に当たり、遵守すべき法令（施行令及び施行規則等を含む。）及び条例等は別紙3に示すとおりである。そのほか、本事業に関連する法令等を遵守すること。

なお、関係法令に基づく許認可等が必要な場合は、事業者がその許認可等を取得するものとする。

関係法令が改正されている場合は、最新の内容を遵守すること。

第3章 事業者の募集及び選定に関する事項

1. 事業者選定の方法

事業者の募集及び選定に当たっては、透明性、公平性及び競争性の確保に配慮した上で、本事業に係る効率的かつ効果的な技術提案内容を評価する公募型プロポーザル方式を採用する。

2. 選定、契約の手順及びスケジュール

事業者の選定及び契約に当たっての手順及びスケジュールは、次のとおりである。

【事業者の選定及び契約に当たっての手順及びスケジュール】

日程（予定）	内容
令和3年10月18日（月）	特定事業の選定及び公表
令和3年11月12日（金）	募集公告
令和3年11月15日（月）～26日（金）	募集要項等に関する質問の受付
令和3年12月3日（金）	募集要項等に関する質問の回答
令和3年12月13日（月）17時必着	応募表明書提出期限
令和4年1月17日（月）17時必着	応募書類（提案書等）提出期限
令和4年1月下旬頃	応募提出書類（提案書等）の審査
令和4年2月上旬頃	プレゼンテーション
令和4年2月上旬頃	優先交渉権者及び次点交渉権者の決定・公表
令和4年2月下旬頃	基本協定の締結
令和4年3月上旬頃	仮契約の締結
令和4年3月中旬頃	特定事業契約の締結（3月市議会に上程）

※上記スケジュールは予定であり、今後の状況により変更することがある。

3. 応募資格要件

(1) 応募者の構成等

1) 応募者の構成等

- ① 応募者は、本事業を推進する上で必要な企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の企業により構成されるグループとする。
- ② 応募者は、設計企業、建設企業、工事監理企業、その他企業で構成するものとし、各企業の名称を明らかにする。
- ③ 応募者は、建設企業の中から代表企業1社を定め、応募表明時の応募資格審査申請書類にて明らかにする。
- ④ 代表企業は、本事業への応募手続や優先交渉権者となった場合の契約協議等、市との調整、協議等における窓口役を担うほか、手続に伴う構成員の債務全てにおいて責任を負う。
- ⑤ 構成員が負担する詳細な責任の内容については、募集要項に添付する特定事業契約書（案）において提示する。

2) 応募者の構成要件

- ① 構成企業のうち、建設企業は、市内に本店を有する企業で、市の工種別等級で建築一式工事がA級である企業3社以上を含むこと。ただし、構成する設計企業及び工事監理企業等は、その限りではない。
- ② 構成企業のうち、後述の要件を満たす者は、当該複数の業務を実施することができるものとする。ただし、建設企業は、工事監理企業を兼ねることができないものとし、資本面又は人事面において次のア～オのいずれにも該当しない者であること。
 - ア 工事監理企業が、建設企業の発行済み株式の50%を超える株式を所有している。
 - イ 工事監理企業が、建設企業の資本総額の50%を超える出資をしている。
 - ウ 建設企業が、工事監理企業の発行済み株式の50%を超える出資をしている。
 - エ 建設企業が、工事監理企業の資本総額の50%を超える出資をしている。
 - オ 工事監理企業の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。
- ③ 構成企業は、協力企業に再発注することも可能とする。
- ④ 応募者の構成企業は、他の応募者の構成企業になることはできない。
- ⑤ 他の応募者の構成企業と※資本面若しくは人事面において関連がある者は応募者の構成企業になることができない。

※「資本面において関連のある場合」とは当該企業が他の企業の発行済株式総数の50%を超える株式を有し、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場合をいい、「人事面において関連のある場合」とは、当該企業が他の企業の代表権を有する役員を兼ねている場合をいう。

- ⑥ 実施しようとする業務について、関係法令に基づく資格等を有する者で構成すること。

(2) 応募者の参加資格要件

1) 構成企業及び協力企業の共通要件

次のいずれかに該当する者は、応募者の構成企業及び協力企業になることはできない。

- ① 法人でない者
- ② 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又はその者を代理人、支配人その他使用人若しくは応募代理人として使用する者
- ③ 市の指名競争入札参加資格者指名停止措置を受けている者
- ④ 建設業法（昭和24年法律第100号）第28条に規定する指示又は営業の停止の措置を受けている者
- ⑤ 建築士法（昭和25年法律第202号）第26条第2項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者
- ⑥ 次のいずれかに該当する破産手続開始の決定を受けて復権を得ない法人又は外国の法令上これと同様に取り扱われている法人
 - ア 旧会社更生法（昭和27年法律第172号）第30条第1項若しくは第2項又は会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項若しくは第2項の規定に基づき更生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者
 - イ 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項又は第2項の規定に基づき再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、国土交通省の入札参加資格認定を受けている者を除く
 - ウ 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号）第64条による改正前の商法（明治32年法律第48号）第381条第1項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第2項の規定による通告がなされている者
 - エ 旧破産法（大正11年法律第71号）又は破産法（平成16年法律第75号）に基づき破産の申立て又は旧和議法（大正11年法律第72号）に基づき和議開始の申立てがなされている者
 - オ 銀行取引停止処分がなされている者
 - カ 法人税、消費税及び地方消費税を滞納している者
- ⑦ 役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人

- ア 被成年後見人若しくは被補佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者
- イ 破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者
- ウ 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せられ、その執行を終わり又は執行を受けることがなくなった日から起算して5年を経過しない者
- エ 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。以下「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者
- オ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が上記のいずれかに該当する者
- ⑧ 暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者がその事業活動を支配する法人
- ⑨ その者の親会社等が⑥～⑧までのいずれかに該当する法人
- ⑩ 本事業に係る市のアドバイザー企業である者

事業のアドバイザー企業
・玉野総合コンサルタント株式会社

- ⑪ アドバイザー企業と資本面又は人事面において関連がある者
- ⑫ 審査委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連がある者

2) 構成員の個別応募資格要件

事業者が設立したSPCから下記の①～④の企業として業務を受注する者は、下記の要件を満たすこと。

① 設計企業

設計企業が1社で業務を担当する場合は、次のア～エの要件を全て満たすこととする。

複数の設計企業で業務を分担する場合は、統括する設計企業を置くものとし、統括する設計企業は下記のア～エの要件を全て満たし、その他の設計企業は少なくともア～ウを満たすこととする。

- ア 建築士法第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。
- イ 市の指名競争入札参加有資格者であること。ただし、市の指名競争入札の参加資格を有していない場合は、下記の書類を提出すること。なお、提出書類の詳細については、十和田市簡易型一般競争入札実施要綱に準ずるものとする。

- i) 登記事項証明書・営業証明書・身分証明書
 - ii) 印鑑証明書
 - iii) 財務諸表
 - iv) 納税証明書
 - v) 誓約書
 - vi) 一級建築士事務所登録通知書
 - vii) その他市が求めるもの
- ウ 募集要項等の公表日から起算して過去5年以内に完成した、次の要件から提案する構造の1種以上を満たす共同住宅又は公共施設の新築工事に伴う実施設計を元請け（設計共同企業体によるものである場合は、代表者としての履行に限る。）として履行した実績を有すること。
- i) 鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造
 - ii) 延床面積1,000㎡以上
- エ 設計企業と募集要項等の公表日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、上記ウの実績を有する一級建築士である者を管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）として専任で配置すること。

② 建設企業

建設企業のうち、代表となる建設企業は下記のア～カの要件を満たし、その他の建設企業については、ア～ウの要件を満たすこととする。

なお、全ての建設企業は、工事監理企業を兼ねることはできない。

ア 市の指名競争入札参加有資格者であり、登録営業種目が「建築一式」であること。ただし、市の指名競争入札参加資格を有していない場合は、下記の書類を提出すること。なお、提出書類の詳細については、十和田市簡易型一般競争入札実施要綱に準ずるものとする。

- i) 登記事項証明書・営業証明書・身分証明書
- ii) 印鑑証明書
- iii) 財務諸表
- iv) 納税証明書
- v) 誓約書
- vi) 建設業許可通知書・建設業許可証明書
- vii) 最新の営業規模等評価結果通知書及び総合評定値通知書
- viii) その他市が求めるもの

イ 建築一式工事について、特定建設業許可を有すること。

ウ 建設業法施行規則（昭和24年建設省令第14号）第18条の2第1項に違反していないこと。

- エ 市の工種別等級で建築一式工事がA級以上であること。
- オ 募集要項等の公表日から起算して過去5年以内に完成した、次の要件から提案する構造の1種以上を満たす建設工事の元請け（共同企業体にあつては、出資比率が20%以上のものに限る。）として履行した実績を有すること。
 - i) 鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造
 - ii) 延床面積1,000㎡以上
- カ 建設企業と募集要項等の公表日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、次の要件を全て満たす建設業法26条第2項の規定による監理技術者を専任で施工現場に常駐すること。
 - i) 一級建築施工管理技士若しくは一級建築士の資格を有する者又は建設業法第15条第2号ハの規定による認定を受けたものであること。
 - ii) 上記オを満たす建設工事の実績を有していること。
 - iii) 建設業法第27条の18第1項の規定による建設工事業に係る監理技術者資格者証を有していること。

③ 工事監理企業

工事監理企業は、1社で業務を担当する場合は、下記のア～エの要件を全て満たすこととする。

なお、複数の工事監理企業で業務を分担する場合は、統括する工事監理企業を置くものとし、統括する工事監理企業は下記のア～エの要件を全て満たし、その他の工事監理企業は少なくともア～ウを満たすこととする。

- ア 建築士法第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。
- イ 市の指名競争入札参加有資格者であること。ただし、市の指名競争入札参加資格を有していない場合は、下記の書類を提出すること。なお、提出書類の詳細については、十和田市簡易型一般競争入札実施要綱に準ずるものとする。
 - i) 登記事項証明書・営業証明書・身分証明書
 - ii) 印鑑証明書
 - iii) 財務諸表
 - iv) 納税証明書
 - v) 誓約書
 - vi) 一級建築士事務所登録通知書
 - vii) その他市が求めるもの
- ウ 募集要項等の公表日から起算して過去5年間に完成した、次の要件から提案する構造の1種以上を満たす共同住宅又は公共施設の新築工事に伴う実施設計を元請け（設計共同企業体によるものである場合は、代表者としての履行に限る。）として履行した実績を有すること。
 - i) 鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造

- ii) 延床面積1,000㎡以上
- エ 工事監理企業と募集要項等の公表日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、上記ウの実績を有する一級建築士である者を本業務に専任で配置すること。

④ その他企業

その他、応募者は、上記①～③以外の業務を実施する企業（以下「その他企業」という。）として、必要に応じ、市の必要な部門の指名競争入札参加有資格者を構成企業とすることができる。ただし、市の指名競争入札参加資格を有していない場合は、下記の書類を提出すること。なお、提出書類の詳細については、十和田市簡易型一般競争入札実施要綱に準ずるものとする。

- ア 登記事項証明書・営業証明書・身分証明書
- イ 印鑑証明書
- ウ 財務諸表
- エ 納税証明書
- オ 誓約書
- カ その他市が求めるもの

⑤ 構成員の変更・追加

資格参加書類の受付以後においては、原則として応募グループの構成員の変更及び追加は認めないものとする。ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承諾を条件として応募グループの構成員（ただし、代表企業を除く。）の変更及び追加ができるものとする。

(3) 留意事項

1) 応募資格審査基準日以降の取扱

応募資格審査基準日は、応募表明書の提出期限日とする。

応募者の構成企業が応募資格要件を欠くこととなった場合には、当該応募者は原則として失格とする。仮契約を締結している場合は、仮契約の解除を行い、市は一切責任を負わないものとする。

ただし、応募者の申出により、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認及び応募資格の確認を受けた上で、代表企業を除く構成企業の変更及び追加ができるものとする。その場合は、市へ書面（様式自由）により構成企業の変更及び追加の申出を行い、応募資格の確認を受けるための必要書類を速やかに提出すること。

2) S P Cの設立

優先交渉権者となった事業者は、本事業を遂行するためのS P Cを設立すること。市は優先交渉権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、S P Cと特定事業契約を締結する。

S P Cを設立の際には、下記の①～④の要件を全て満たすこと。

- ① 優先交渉権者は、本事業を実施するためのS P Cを会社法に規定する株式会社として、仮契約締結までに十和田市内に設立すること。
- ② 代表企業は、当該会社に対して出資すること。また、出資者の中で最大の出資を行うこと。
- ③ 構成企業は、S P Cに出資を行うこと。また、構成企業の議決権保有比率が全体の50%を超えること。
- ④ 全ての出資者は、特定事業契約が終了するまで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、担保権等の設定及びその他の一切の処分を行ってはならないこと。

4. 応募手続等

(1) 募集要項等の公表

募集要項等は、十和田市ホームページにおいて公表し、紙面による配付は行わないものとする。

(2) 参考図書の配布

次の資料について、希望者には無料で配布する。

【参考図書の申込方法】

配布期間	令和3年11月15日(月)～令和3年11月19日(金) 9時～12時及び13時～17時まで
配布資料	・要求水準書別添資料「1-2 事業用地の用地実測平面図」(PDF及びDXF) ・要求水準書別添資料「1-3 事業用地の現況測量図」(PDF及びDXF) ※(仮称)瀬戸山団地については、測量中のため、参考とし、完了したい連絡とする。
申込方法	・参考図書の配布を希望する代表企業は、様式集に示す「参考図書申込書(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、下記申込先に提出すること。 ・参考図書の配布は代表企業のみ1部までとする。

	<ul style="list-style-type: none"> ・メールタイトルは「参考図書申込書（企業名）」と明記すること。 ※ 窓口・電話・FAXでの受付は行わない。 ・電子メールの送信後、下記の申込先に着信を確認すること。 ※ 平日 9:00~17:00まで
受取方法	<ul style="list-style-type: none"> ・来庁による配布のほか、郵送による配布も受け付ける。 【様式1-1】に示す受取方法から希望する番号1つを○で囲むこと。
申込先	十和田市 建設部 都市整備建築課 建築住宅係 TEL：0176-51-6738 E-mail: toshiken@city.towada.lg.jp

(3) 募集要項等に関する質問及び回答

募集要項等の内容に関する質問受付を次のとおり行う。

提出された質問について、市が必要と判断した場合には、問い合わせ・ヒアリングを行うことがある。

【募集要項等に関する質問受付】

提出期限	令和3年11月15日（月）～令和3年11月26日（金）17時必着
提出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業への応募を希望し質問の提出を希望する企業は、質問の内容を簡潔にまとめ、様式集に示す「募集要項等に関する質問書（様式1-2）」に記入の上、電子メールでファイル添付にて提出すること。電子メールに添付するファイル容量は8MBまでとする。 ・メールタイトルは「募集要項等に関する質問（企業名）」と明記すること。 ※ 窓口・電話・FAXでの受付は行わない。 ・電子メールの送信後、下記の提出先に着信を確認すること。 ※ 平日 9:00~17:00まで
提出先及び 問合せ先	十和田市 建設部 都市整備建築課 建築住宅係 TEL：0176-51-6738 E-mail: toshiken@city.towada.lg.jp
回答及び 公表	募集要項等に関して提出された質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、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3年12月3日（金） を目途に市のホームページで公表し、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。

(4) 応募表明書等の受付

応募者には、下記の要領により応募表明書等の提出を求める。応募表明書等の提出は、応募者の代表企業が行うものとする。

なお、期限までに応募表明書等の提出をしないグループ又は応募資格がないと認められたグループは、公募型プロポーザルに応募することができない。

1) 受付期間

令和3年12月6日(月)～令和3年12月13日(月)17時まで

2) 受付場所

十和田市 建設部 都市整備建築課 建築住宅係

3) 提出部数及び提出方法

提出書類 様式2-1～2-14

提出する部数は正本1部、副本1部とし、必要な押印は正本のみに行うこと。

持参又は郵送により提出すること。

① 持参により提出する場合

応募表明書等を封筒又は箱に入れ、代表企業の名称及び「(仮称)十和田市市営住宅北園団地・瀬戸山団地整備事業 応募資格審査申請書類在中」と朱書し、提出すること。

② 郵送等により提出する場合

応募表明書等を封筒又は箱に入れ、代表企業の名称及び「(仮称)十和田市市営住宅北園団地・瀬戸山団地整備事業 応募資格審査申請書類在中」と朱書し、上記1)に示す期間に必着するように、配達証明郵便又は配達追跡ができる宅配便で送付すること。また、送付物の到着確認を電話又はメールにより行うこと。

③ 提出先及び到着確認先

十和田市 建設部 都市整備建築課 建築住宅係

TEL : 0176-51-6738 E-mail: toshiken@city.towada.lg.jp

(5) 応募資格審査基準日

応募資格審査基準日は、応募表明書等の提出期限日 (令和3年12月13日(月)) とする。

(6) 応募資格審査結果の通知及び公表

応募資格審査の結果については、応募資格審査申請を行った応募者の代表企業に対して書面により 令和3年12月27日(月) (予定) に審査結果を書面により送付する。

(7) 応募資格がないと認めた理由の説明要求書の受付

応募資格がないとされた応募者は、市に対して応募資格がないと認めた理由について、下記の要領で書面により説明を求めることができる。

【応募資格がないと認めた理由の説明要求書の受付】

受付期間	令和3年12月27日（月）～令和4年1月7日（金）17時必着
提出先	十和田市 建設部 都市整備建築課 建築住宅係 〒034-8615 青森県十和田市西十二番町6-1
提出方法	説明要求の書面（様式2-15）を持参・郵送により提出すること。 （正本1部、副本1部（正本のみ押印のこと））
回答	市は、説明を求めた者に対して、 <u>令和4年1月12日（水）（予定）</u> までに書面により回答を送付する。

(8) 提案書の受付

応募資格審査通過者は、下記の要領により公募型プロポーザル応募書類及び提案書（以下「提案書等」という。）を提出することができる。提出は、応募者の代表企業が持参・郵送により提出すること。

1) 受付期間

令和4年1月11日（火）～令和4年1月17日（月）17時必着

2) 受付場所

十和田市 建設部 都市整備建築課 建築住宅係

3) 提出部数及び提出方法

提出書類	提出部数
様式3-1、3-2	正本1部、副本1部（正本のみ押印）
様式4-1、4-2	正本1部、副本1部（正本のみ押印）
様式4-3～4-6	正本1部、副本9部
様式5-1～5-16	正本には応募者名を記載し、副本には応募者名等は記載しないこと ※様式集P32参照のこと
様式6-1～6-15	
提案書概要版	正本1部、副本9部（様式は任意とし、A3版横書き（片面）3枚以内、文字 ポイントは10.5ポイント以上）

また電子データ（Word、Excel、PDF、dxf可）光学ディスク1枚を提出すること

① 提出方法

提案書類を封筒又は箱に同封し、「(仮称)十和田市 市営住宅北園団地・瀬戸山団地整備事業 提案書類在中」と朱書し、提出すること。

② 提出先

十和田市 建設部 都市整備建築課 建築住宅係 TEL : 0176-51-6738 E-mail: toshiken@city.towada.lg.jp

市は、令和4年1月17日(月)の提出締切後、価格提案書に記載された提案価格が予定価格を超えていないことを確認する。提案価格が予定価格を超える場合は失格とする。なお、各応募者の提案価格の公表は行わない。

(9) 提案内容に関するプレゼンテーションの実施

応募者に対して令和4年2月上旬に、提案内容に関するプレゼンテーションを実施する。ここでは、審査委員会において応募者が提案内容に関するプレゼンテーションを行い、審査委員が質疑等のヒアリングを行うことを想定している。

実施日時及び開催場所、進め方等の詳細については、応募者の代表企業に対して後日連絡を行う。

なお、プレゼンテーション開始時刻に遅刻及び欠席した応募者は失格とみなす。

(10) 応募の辞退

応募表明書等を提出した後に辞退する場合は、【様式2-16】に必要事項を記載の上、「十和田市 建設部 都市整備建築課 建築住宅係」へ持参又は郵送により提出すること。提出部数は正本1部副本1部(正本のみ押印のこと)

(11) 募集の中止・延期

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、募集の執行を延期若しくは中止することがある。

5. 応募に関する留意事項

(1) 著作権

提出された資料の著作権は、応募者に帰属するものとする。ただし、本事業において公表及びその他市が必要と認める場合は、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。

また、契約に至らなかった応募者から提出された資料については、本事業の公表以外には応募者に無断で使用しないものとする。

なお、提出された資料は返却しない。

(2) 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権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法システム、アプリケーションソフトウェア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応募者が負うものとする。

(3) 市からの提示資料の取扱

市が提供する資料は、応募に際しての検討以外の目的で使用することはできない。

(4) 複数提案の禁止

1つの応募者につき、1つの提案しか行うことができない。

(5) 提出書類の変更禁止

提出書類の変更はできない。ただし、応募表明提出後、構成員に変更が生じ、市の承諾を得て変更する場合は、様式2-17を提出するものとする。（正本1部、副本1部、正本のみ押印すること）

(6) 使用言語、単位及び時刻

選定に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるものとし、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

(7) 応募保証金

応募保証金は免除する。

(8) 提案価格

1) 提案価格の算定方法

支払方法説明書に示す市が支払う合計金額を提案価格とすること。なお、支払金額には、次の基準金利に応募者の提案するスプレッドを加えたものとする。なお、事業期間中の金利変動は見込まないこと。

【支払金額算定に用いる基準金利】

対価の算定に用いる基準金利	令和3年11月12日（金）東京時間午前10時にテレレート17143ページに発表される東京スワップレファレンスレ
---------------	---

	ート (TSR) として表示される 6 ヶ月LIBORベース15年物 (円/円) 金利スワップレート
--	---

- ※金利確定日の基準金利がマイナスになった場合は、基準金利は0%とする。
- ※金利確定日までにLIBORの恒久的な公表停止等が生じ、上記の基準金利が適用できなくなった場合は、金融団、事業者、市の三者により適用する基準金利の確定方法を協議し、基準金利を確定させるものとする。なお、三者による協議は、LIBORの恒久的な公表停止時期が確定した後、速やかに実施するものとする。

2) 予定価格

本事業における市営住宅整備業務に係る対価の予定価格は次のとおりとする。

金 3,410,000,000 円也 (消費税及び地方消費税を含む)

※上記金額に対する市の算定根拠は公表しない。

* 支払い内訳

令和4年度完了実績に応じた支払い上限額： 261,000,000円
(設計調査等が完了した分に係る対価)

令和6年度完了実績に応じた支払い上限額：3,149,000,000円
(建設・外構工事費等に係る対価)

※上記2回の支払いのみとし令和3年度、令和5年度においては、対価の支払いは行わない。

6. 優先交渉権者の選定

(1) 優先交渉権者の選定方法

優先交渉権者の選定は、公募型プロポーザル方式により行う。

提案書の審査は、審査基準に基づき下記に示す学識経験者・有識者等で構成する審査委員会において行う。

審査委員会は、提案内容に対して評価を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定し、市に答申する。

市は、審査委員会の答申を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

【審査委員会委員一覧】

委員氏名	所属する団体名及び役職名
馬渡 龍	国立八戸工業高等専門学校 環境都市・建築デザインコース 准教授
梅本 広樹	青森県上北地域県民局 地域整備部建築指導課 課長
岩間 貴	東北税理士会十和田支部 支部長
菊田 武則	青森県立十和田工業高等学校 建築科主任
北舘 康宏	十和田市副市長

なお、応募者の構成員が、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定前までに、審査委員会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になる目的のため、接触等の働きかけを行った場合は失格とする。

(2) 審査の内容

審査委員会において、審査基準に基づき、事業提案書の提案内容等（以下「提案内容」という。）を総合的に評価し、優先交渉権者として最も適当な者を選定する。

審査委員会は原則として非公開とし、審査及び選定の具体的な内容については、審査基準書において提示する。

審査は次に掲げる手順により行う。

1) 応募資格審査

応募者の応募資格要件、本事業と同種又は類似業務の設計・建設・工事監理に関する経験等から客観的に評価する。

2) 提案審査

本事業の実施に係る対価（以下「提案価格」という。）のほか、提案内容、市の要求水準との適合性、資金調達及びリスク分担を含む事業計画の妥当性、確実性等の各面から総合的に評価する。

3) 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定

市は、審査委員会による評価の結果を基に、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定し、優先交渉権者との契約交渉及び手続を行う。

(3) 審査事項及び優先交渉権者の決定に関する事項

提案書審査における審査項目の概要は次のとおりである。

1) 基礎審査

応募者の提案内容が、基礎要件を満たしているかの審査を行う。

提案内容に信頼性があり、提案価格の根拠が明確であることを基礎要件とし、かつ、要求水準を満たすための基礎審査項目を充足している場合は合格とする。

2) 技術審査

市が特に重視する事項について、審査項目を基に、優れた工夫や配慮がなされている提案、その他、独自性、革新性の高い提案に対して、提案内容の具体性や実現可能性の観点から評価する。

- ① 本事業の実施方針
- ② 事業実施体制及び地域社会への配慮
 - ア 事業の実施体制
 - イ 地域社会への貢献度
- ③ (仮称)十和田市 市営住宅北園団地・瀬戸山団地の施設計画
 - ア 全体計画
 - イ 住棟・住戸計画
 - ウ ユニバーサルデザインへの配慮
 - エ 安全・防犯への配慮
 - オ 環境負荷の低減
 - カ ライフサイクルコストへの配慮
- ④ (仮称)十和田市 市営住宅北園団地・瀬戸山団地の施工計画
 - ア 施行計画
 - イ 実施計画
- ⑤ 全体事業計画

- ア 資金調達計画
- イ 資金収支計画
- ⑥ その他事業者による業務の提案
 - ア 事業者による提案
 - イ 上記以外に評価すべき項目

(4) 審査結果及び評価の公表方法

1) 優先交渉権者の公表

市が優先交渉権者を決定した場合は、全ての応募者に対して可否を通知するとともに、選定結果はホームページにおいて公表する。

2) 優先交渉権者決定の無効

① 優先交渉権者決定の無効

優先交渉権者として決定後、応募表明書等、その他の提出書類に虚偽の記載が判明した場合には、優先交渉権者決定の結果は無効とする。

② 優先交渉権者決定の取消

選定された応募者の構成員が、特定事業契約締結までに、この募集要項に定める応募資格を喪失したときは、優先交渉権者の決定を取り消すこととする。

特定事業契約締結後に、構成員が応募資格を喪失した場合の措置については、特定事業契約書（案）において提示する。

(5) 事務局

応募者の審査、優先交渉権者選定に係る事務局は、次のとおりである。

十和田市 建設部 都市整備建築課 建築住宅係
TEL : 0176-51-6738 E-mail: toshiken@city.towada.lg.jp

7. 提示条件

(1) 改定の考え方

物価変動等に一定程度の下降又は上昇があった場合は、契約金額について協議することがある。調整方法の詳細については、支払方法説明書において提示する。

(2) 事業者の権利義務に関する事項

市の承諾がある場合を除き、事業者は特定事業契約上の地位及び権利義務の譲渡、担保提供並びにその他の処分をしてはならない。

また、市に対して有する本事業の債権は、市の承諾がなければ、譲渡、質権の設定

及び担保提供を行うことができないこととする。

(3) 特定事業契約の締結等

1) 基本協定の締結

市と優先交渉権者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本事項を定めた基本協定の締結を行う。

2) 仮契約及び特定事業契約の締結

市は、優先交渉権者との募集要項に基づき特定事業契約に関する協議を行い、令和4年2月に、優先交渉権者が設立するSPCと仮契約の締結を予定している。

なお、本契約は市議会（令和4年定例会（3月））における特定事業契約の議決を経て締結する。市議会への議案上程は、令和4年2月を予定している。

3) 手続における交渉の有無

市は、契約手続において、選定条件の変更を伴う交渉は行わない。ただし、契約締結までの間に、条文の解釈を明確化するための文言の修正を行うことがある。

事業計画及び契約の解釈について疑義が生じた場合は、市と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が調わない場合は、特定事業契約書（案）に定める具体的な措置に従うこと。

4) 違約金の支払

優先交渉権者は、市と特定事業契約を締結しない場合には、基本協定書に基づく違約金を支払うこととする。

5) 応募及び特定事業契約に伴う費用負担

応募に係る費用及び特定事業契約締結に係る費用は、全て応募者の負担とする。

(4) 事業者の責任の履行に関する事項

選定された事業者は、特定事業契約書（案）に基づき締結された特定事業契約に従い、誠意をもって責任を履行すること。

なお、特定事業契約の締結に当たっては、特定事業契約の履行を確保するために、以下のいずれかの方法による特定事業契約の保証を行うこと。

- 1) 契約保証金の納付
- 2) 履行保証保険の付保等による保証措置

(5) 管轄裁判所の指定

基本協定及び特定事業契約に関する紛争については、青森地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

8. 契約保証金

契約保証金は、事業者が自己の責任及び費用負担において、市又は事業者を被保険者とし、次に定める金額を契約保証金として市へ支払う。詳細については、特定事業契約書（案）に示す。

- (1) 本契約締結の日から完成確認書の交付日までを有効期間とし、（仮称）十和田市市営住宅北園団地・瀬戸山団地整備業務に係る対価の100分の10以上に相当する金額
- (2) 完成確認書の交付日の翌日から特定事業契約の終了日を有効期限とし、（仮称）十和田市市営住宅北園団地・瀬戸山団地整備業務に係る対価の100分の10以上に相当する金額
- (3) 有価証券等の提供又は銀行等による相応の保証をもって契約保証金の納入に代えることができる。

9. 保険

事業者は、特定事業契約書（案）に定め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。

10. 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

市は、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が、法改正等により措置が適用される場合には、措置を行うことができるように努めるものとする。

(2) 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等は想定していないが、法改正等により措置が適用される場合には、措置を行うことができるように努めるものとする。

(3) その他の支援に関する事項

その他の支援については、下記のとおりとする。

- 1) 事業実施に必要な許認可等に関し、市は、必要に応じて協力を行う。
- 2) 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。

3) 事業者に対する出資等の支援は行わない。

第4章 リスク分担等に関する事項

1. リスク分担の考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、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、事業者が担当する業務については、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リスク分担

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。

応募者との質疑応答の結果を踏まえ、当該リスク分担を変更する合理的な理由がある場合は、必要に応じてリスク分担の変更を行う場合がある。

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（案）に定める。

4. 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、要求水準書等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、実施する。

また、市は、モニタリングの結果に基づき必要に応じて改善措置を行う。

市によるモニタリングの方法及び内容はモニタリング説明書を参照すること。

第5章 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

1. 事業の継続に関する基本的な考え方

本事業において事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、特定事業契約書（案）で定める事由ごとに、市及び事業者の責任に応じ、必要な改善その他の措置を講じるものとする。

事業者によって本事業の実施を継続することが困難となり、サービスの提供に支障が生じると判断された場合においては、特定事業契約の解除等を行うことがある。

2. 事業の継続が困難となった場合の措置

事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとるものとする。

(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

- 1) 事業者の提供するサービスが特定事業契約書（案）に定める市の要求水準を下回る場合又はその他特定事業契約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若しくはその懸念が生じた場合には、市は、事業者に対して改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出及び実施を求めることができるものとする。事業者が当該期間内に改善することができない場合には、市は、特定事業契約を解除することができるものとする。
- 2) 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、特定事業契約書（案）に基づく事業の継続的履行が困難と考えられる場合には、市は、特定事業契約を解除することができるものとする。
- 3) 契約解除に至る事由及び措置については、特定事業契約書（案）で定める。

(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

- 1) 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は、事業者は、特定事業契約を解除することができるものとする。
- 2) 契約解除に至る事由及び措置については、特定事業契約書（案）で定める。

(3) 不可抗力等の事由により事業の継続が困難となった場合

- 1) 不可抗力、その他市又は事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合には、市と事業者は、事業継続の可否について協議を行うものとする。
- 2) 一定の期間内に協議が調わない場合、市は、本契約の変更の可否及び変更する場合の変更内容を決定して事業者へ通知し、事業者はこれに従うものとする。
- 3) 前号の規定により特定事業契約が解除される場合に生じる損害についての賠償の措

置は、特定事業契約書（案）で定める。

（４）いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難になった場合

特定事業契約書（案）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。

第6章 提出書類等

1. 募集要項等に関する提出書類

募集要項等に関する提出書類は、下記のとおりとする。なお、詳細は様式集「1. 募集要項等に関する提出書類」を参照すること。

【募集要項等に関する提出書類】

様式番号	様式名称	提出方法
様式1-1	参考図書申込書 ※ 図書配布を希望する場合のみ	メール
様式1-2	募集要項等に関する質問書	メール

2. 応募資格審査に関する提出書類

応募資格審査申請に関する提出書類は、下記のとおりとする。

なお、詳細は様式集「2. 応募資格審査に関する提出書類」を参照すること。

【募集要項等に関する提出書類】※正1＝正本1部、副1＝副本1部提出とする。

(押印は正本のみ)

様式番号	様式名称	提出部数
様式2-1	応募表明書	正1、副1
様式2-2	委任状（構成員から代表企業へ）	正1、副1
様式2-3	委任状（代表企業から代理人へ）	正1、副1
様式2-4	応募資格審査申請書	正1、副1
様式2-5	応募者構成員一覧表	正1、副1
様式2-6	設計企業に関する応募資格届	正1、副1
様式2-7	建設企業に関する応募資格届	正1、副1
様式2-8	工事实績調書	正1、副1
様式2-9	工事施工証明書	正1、副1
様式2-10	工事監理企業に関する応募資格届	正1、副1
様式2-11	その他企業に関する応募資格届	正1、副1
様式2-12	応募資格要件に関する誓約書	正1、副1
様式2-13	誓約書（十和田市暴力団排除条例関係）	正1、副1
様式2-14	その他の添付書類	正1、副1
様式2-15	応募資格がないと認めた理由の説明要求書 ※ 説明要求する場合のみ	必要時 正1、副1
様式2-16	応募辞退届 ※ 応募表明書提出後、辞退する場合のみ	必要時 正1、副1

様式番号	様式名称	提出部数
様式 2-17	構成員変更申請書 ※ 応募表明書提出後、市の承諾の上変更する場合	必要時 正 1、副 1

3. 提案書提出時の書類

提案書提出時に提出する書類は、下記のとおりとする。

詳細は、様式集を参照すること。

【提案書提出時の提出書類】※正 1 = 正本 1 部、副 1 = 副本 1 部、

副 9 = 副本 9 部（応募者は記載しないこと）提出とする

（押印は正本のみ）

様式番号	様式名称	提出部数
3. 提案価格に関する書類		
様式 3-1	価格提案書（事業全体）	正 1、副 1
様式 3-2	市営住宅の整備に係る対価	正 1、副 1
4. 提案書提出に関する書類		
様式 4-1	提案書提出届	正 1、副 1
様式 4-2	要求水準等の確認誓約書	正 1、副 1
様式 4-3	提案書（表紙）	正 1、副 9
様式 4-4	提出書類一覧表（チェックリスト）	正 1、副 9
様式 4-5	公営住宅等整備基準適合チェックリスト	正 1、副 9
様式 4-6	要求水準チェックリスト	正 1、副 9
5. 技術提案に関する提出書類		
様式 5-1	事業の実施方針に関する提案書	正 1、副 9
様式 5-2	事業の実施体制に関する提案書	正 1、副 9
様式 5-3	地域社会への貢献度に関する提案書	正 1、副 9
様式 5-4	全体計画に関する提案書	正 1、副 9
様式 5-5	住棟・住戸計画に関する提案書	正 1、副 9
様式 5-6	ユニバーサルデザインへの配慮に関する提案書	正 1、副 9
様式 5-7	安全・防犯への配慮に関する提案書	正 1、副 9
様式 5-8	環境負荷の低減に関する提案書	正 1、副 9
様式 5-9	ライフサイクルコストへの配慮に関する提案書	正 1、副 9
様式 5-10	施工計画に関する提案書	正 1、副 9
様式 5-11	実施計画に関する提案書	正 1、副 9

様式番号	様式名称	提出部数
様式 5-12	資金調達計画に関する提案書	正 1、副 9
様式 5-13	資金調達計画表	正 1、副 9
様式 5-14	資金収支計画に関する提案書	正 1、副 9
様式 5-15	資金収支計画表	正 1、副 9
様式 5-16	事業者による提案に関する提案書	正 1、副 9
6. 設計図書に関する提出書類		
様式 6-1	設計図書（表紙）	正 1、副 9
様式 6-2	建築概要	正 1、副 9
様式 6-3	市営住宅面積表	正 1、副 9
様式 6-4	住棟別床面積表	正 1、副 9
様式 6-5	パース（鳥瞰図、アイレベル図）	正 1、副 9
様式 6-6	団地全体配置図（縮尺：1/1,500）	正 1、副 9
様式 6-7	団地全体動線計画図（縮尺：1/1,500）	正 1、副 9
様式 6-8	内外部仕上表	正 1、副 9
様式 6-9	各階平面図（縮尺：1/400）	正 1、副 9
様式 6-10	断面図（縮尺：1/400）	正 1、副 9
様式 6-11	立面図（縮尺：1/400）	正 1、副 9
様式 6-12	各住戸平面詳細図（縮尺：1/50）	正 1、副 9
様式 6-13	日影図	正 1、副 9
様式 6-14	壁面等時間日影図	正 1、副 9
様式 6-15	事業実施工程表	正 1、副 9
7. 提案者概要版の提出		
様式は任意	提案書概要版（文字サイズは10.5ポイント以上） ※最大A 3横（片面） 3枚まで	正 1、副 9
8. 電子データ（光学ディスク）の提出		
	様式 3-1～3-2 様式 4-1～4-6 様式 5-1～5-16 様式 6-1～6-15 提案者概要版 の電子データ（Word、Excel、PDF、dxf可）光学ディスク	1枚

第7章 その他本事業の実施に関し必要な事項

1. 情報提供

本事業に係る情報提供は、適宜、市のホームページにて行う。

十和田市役所ホームページアドレス <https://www.city.towada.lg.jp>

2. 募集要項等に関する問い合わせ先

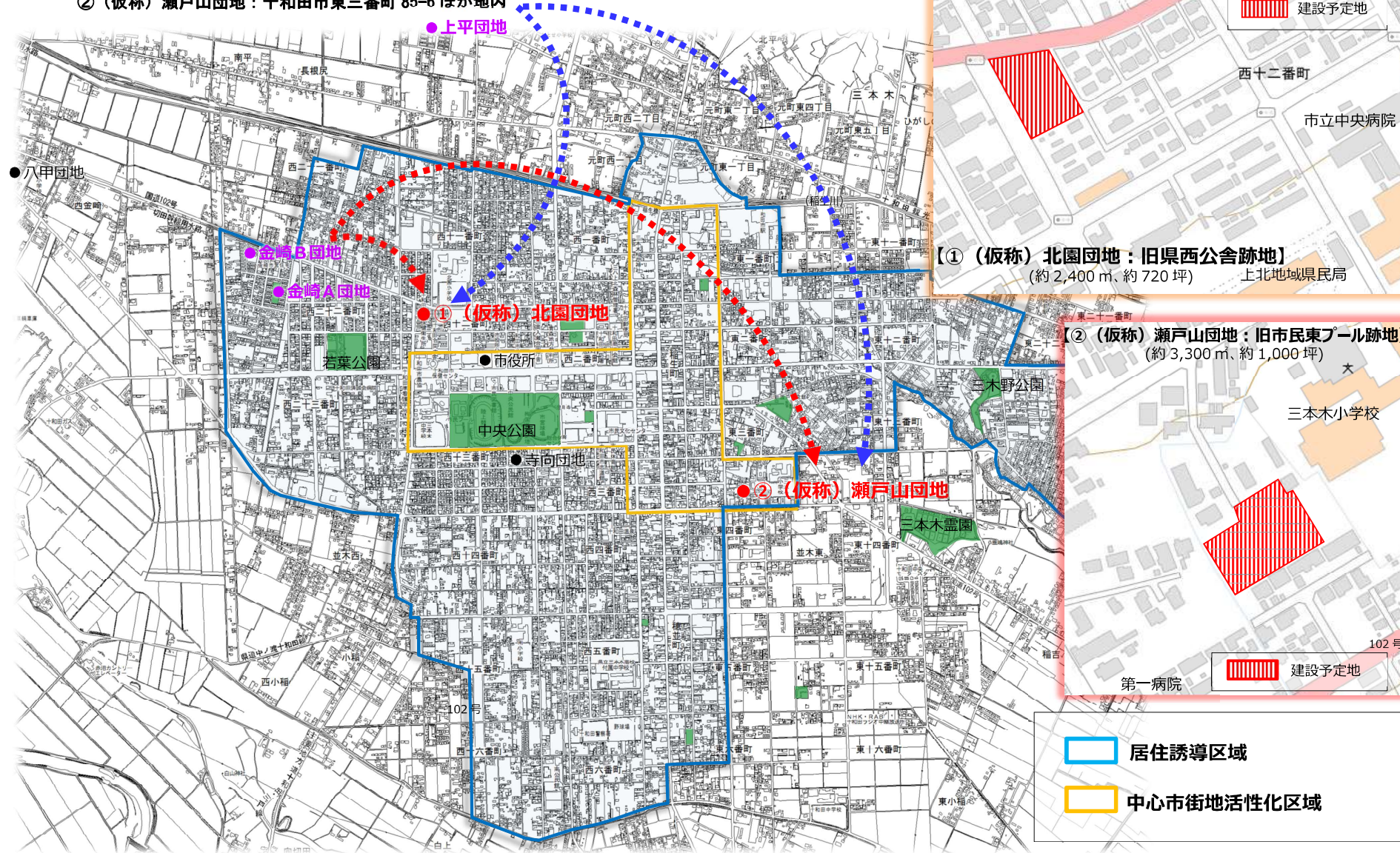
事務局窓口：十和田市 建設部 都市整備建築課 建築住宅係

E-mail：toshiken@city.towada.lg.jp

募集要項 別紙1

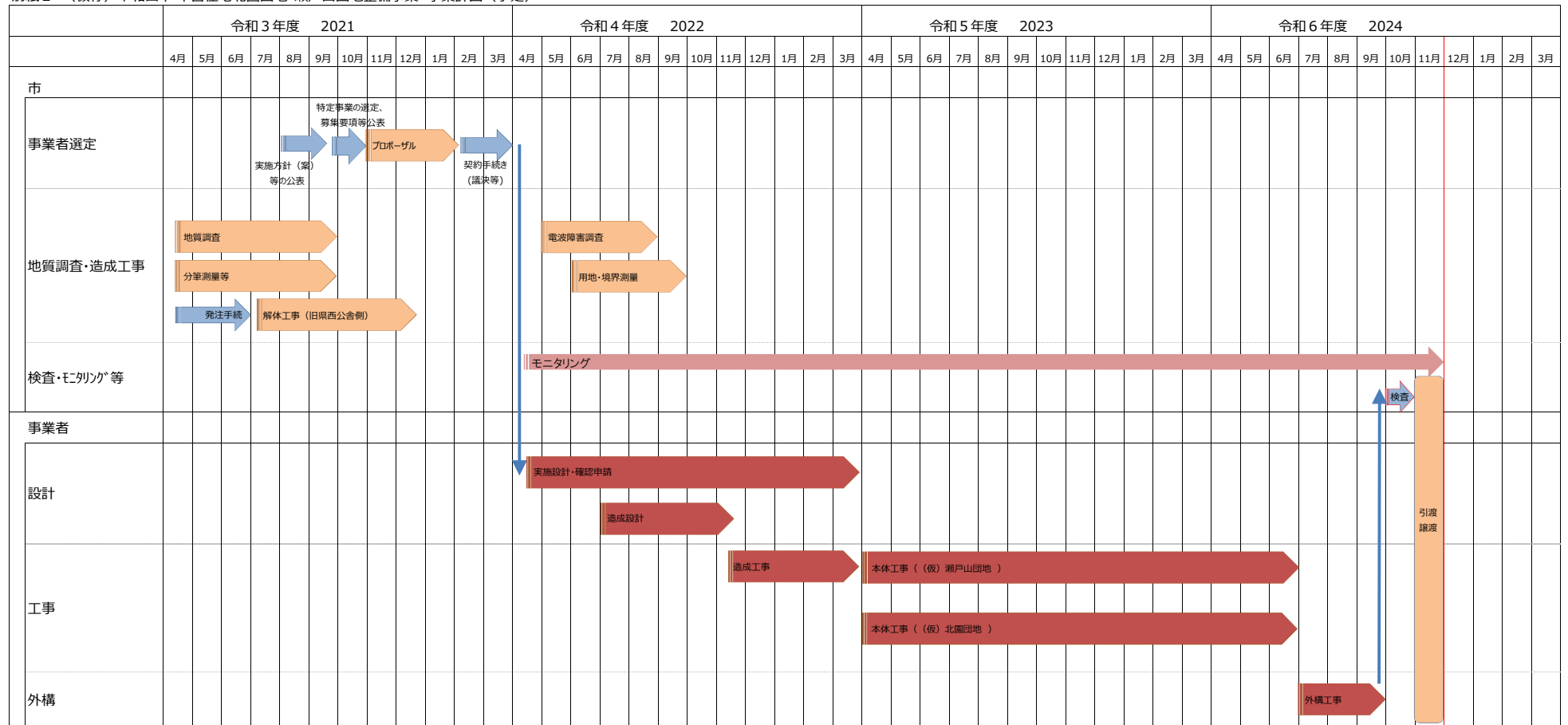
別紙1 事業用地の位置及び区域

- ① (仮称) 北園団地 : 十和田市西十二番町 119-1 ほか地内
- ② (仮称) 瀬戸山団地 : 十和田市東三番町 85-6 ほか地内



募集要項 別紙2

別紙2 (仮称)十和田市 市営住宅北園団地・瀬戸山団地整備事業 事業計画(予定)



別紙3 遵守すべき法規制及び適用基準

(1) 法令

ア 建築関連

- (ア) 消防法（昭和23年法律第186号）
- (イ) 消防法施行令（昭和36年政令第37号）
- (ウ) 消防法施行規則（昭和36年自治省令第6号）
- (エ) 建設業法（昭和24年法律第100号）
- (オ) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- (カ) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）
- (キ) 建築士法（昭和25年法律第202号）
- (ク) 公営住宅法（昭和26年法律第193号）
- (ケ) 駐車場法（昭和32年法律第106号）
- (コ) 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）
- (サ) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）
- (シ) 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- (ス) 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）
- (セ) 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- (ソ) 労働基準法（昭和22年法律第49号）
- (タ) 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）
- (チ) 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成12年法律第100号）
- (ツ) 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）
- (テ) 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）
- (ト) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）
- (ナ) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）
- (ニ) 電気工事士法（昭和35年法律第139号）
- (ヌ) 電気設備に関する技術基準を定める省令（平成9年通商産業省令第52号）
- (ネ) 公営住宅等整備基準（平成10年建設省令第8号）
- (ノ) 住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針
（平成25年国土交通省令第907号）

イ インフラ関連

- (ア) 電波法（昭和25年法律第131号）
- (イ) 道路法（昭和27年法律第180号）
- (ウ) ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- (エ) 水道法（昭和32年法律第177号）
- (オ) 水道法施行規則（昭和32年厚生省令第45号）

- (カ) 下水道法（昭和33年法律第79号）
- (キ) 電気事業法（昭和39年法律第170号）

ウ 環境関連

- (ア) 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）
- (イ) 騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- (ウ) 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）
- (エ) 悪臭防止法（昭和46年法律第91号）
- (オ) 作業環境測定法（昭和50年法律第28号）
- (カ) 振動規制法（昭和51年法律第64号）
- (キ) エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和54年法律第49号）
- (ク) 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）
- (ケ) 環境基本法（平成5年法律第91号）
- (コ) 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）
- (サ) ダイオキシン類対策特別措置法（平成11年法律第105号）
- (シ) 循環型社会形成推進基本法（平成12年法律第110号）
- (ス) 特定製品に係るフロン類の回収及び破壊の実施の確保等に関する法律（平成13年法律第64号）
- (セ) 土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）
- (ソ) 景観法（平成16年法律第110号）

エ PFI関連

- (ア) 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）

オ その他

- (ア) 商法（明治32年法律第48号）
- (イ) 旧破産法（大正11年法律第71号）
- (ウ) 旧和議法（大正11年法律第72号）
- (エ) 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）
- (オ) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- (カ) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）
- (キ) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）
- (ク) 旧会社更生法（昭和27年法律第172号）
- (ケ) 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）
- (コ) 著作権法（昭和45年法律第48号）

- (㉟) 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）
 - (㊱) 借地借家法（平成3年法律第90号）
 - (㊲) 計量法（平成4年法律第51号）
 - (㊳) 民事再生法（平成11年法律第225号）
 - (㊴) 会社更生法（平成14年法律第154号）
 - (㊵) 個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号）
 - (㊶) 破産法（平成16年法律第75号）
 - (㊷) 会社法（平成17年法律第86号）
 - (㊸) 会社法施行規則（平成18年法務省令第12号）
 - (㊹) 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号）
- ※そのほか、本事業を行うに当たり必要とされる関係法令についても遵守のこと。

(2) 条例等

ア 青森県

- (㊱) 青森県公営住宅法施行条例（昭和24年条例第14号）
- (㊲) 青森県景観条例（平成8年条例第2号）
- (㊳) 青森県環境の保全及び創造に関する基本条例（平成8年条例第43号）
- (㊴) 青森県福祉のまちづくり条例（平成10年条例第46号）
- (㊵) 青森県建築基準法施行条例（平成12年条例第158号）
- (㊶) 青森県犯罪のない安全・安心まちづくり推進条例（平成18年条例第2号）
- (㊷) 青森県公営住宅整備事業等実地検査等の取り扱い方針（平成25年5月22日以降適用）
- (㊸) 青森県開発許可制度の手引き（令和元年8月版）

※そのほか、本事業を行うに当たり必要とされる県条例等についても遵守すること。

イ 十和田地域広域事務組合

- (㊱) 十和田地域広域事務組合火災予防条例（平成10年4月1日 条例第34号）
- (㊲) 十和田地域広域事務組合廃棄物の処理及び清掃に関する条例（平成12年4月1日 条例第16号）

ウ 十和田市

- (㊱) 十和田市生活環境保全条例（平成17年1月1日 条例第141号）
- (㊲) 十和田市営住宅条例（平成17年1月1日 条例第200号）
- (㊳) 十和田市下水道条例（平成17年1月1日 条例第207号）
- (㊴) 十和田市給水条例（平成17年1月1日 条例第205号）

- (オ) 十和田市個人情報保護条例（平成17年1月1日 条例第12号）
 - (カ) 十和田市水道事業等の設置等に関する条例（平成17年1月1日 条例第204号）
 - (キ) 十和田市排水設備設計施工指針（平成30年6月1日）
 - (ク) 十和田市暴力団排除条例（平成23年12月14日 条例第39号）
 - (ケ) 十和田市契約規則（平成17年1月1日 規則第75号）
 - (コ) 十和田市開発行為に関する指導要綱（平成26年3月31日 訓令第3号）
- ※そのほか、本事業を行うに当たり必要とされる条例等についても遵守のこと。

(3) 適用基準等

本事業の実施に当たっては、以下にあげる基準等と同等以上の性能又は仕様とすること。基準等は全て募集要項公表時点での最新版を適用すること。

- ア 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- イ 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ウ 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- エ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- オ 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- カ 建築設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- キ 建築構造設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ク 構内舗装・排水設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ケ 雨水利用・排水再利用設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- コ 道路土工軟弱地盤対策工指針（公益社団法人日本道路協会）
- サ 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- シ 建築設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- ス 建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- セ 建築物解体工事共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- ソ 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- タ 建築工事設計図書作成基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- チ 建築設備工事設計図書作成基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ツ 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- テ 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ト 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ナ 敷地調査共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ニ 公共住宅建設工事共通仕様書（公共住宅事業者等連絡協議会編集）

- ヌ 土木工事共通仕様書（青森県県土整備部監修）
- ネ 共通特記仕様書（青森県県土整備部監修）
- ノ 共通仕様書（土木工事参考資料）（青森県県土整備部監修）
- ハ 機材の品質・性能基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- ヒ 石綿障害予防規則（平成17年厚生労働省令第21号）
- フ 内線規程（J E S C 日本電気技術規格委員会規格）
- ヘ 日本エレベーター協会標準（J E A S）
- ホ 本事業を行うに当たり必要とされる適用基準についても遵守のこと。
- ※ 上記基準については、原則、「公共住宅建設工事共通仕様書」より「公共建築工事標準仕様書」を優先すること。尚、解釈に関して基準等の間で相反する等疑義が生じた場合は、別途市と協議の上、適否について決定する。

（４）参考基準

本事業の実施に当たっては、以下の基準を参考にすること。

- ア 建築保全業務共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- イ 高齢者が居住する住宅の設計にかかる指針（国土交通省告示第1301号）
- ウ 工事写真の撮り方（改訂第3版、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- エ 営繕工事写真撮影要領（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- オ 土木工事施工管理基準及び規格値（青森県県土整備部監修）
- カ 防護柵の設置基準・同解説（社団法人日本道路協会編集）
- キ 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

（５）積算基準

本業務の積算書の作成に当たっては、以下の基準を参考にすること。全て応募時点での最新版を適用すること。

- ア 公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- イ 公共建築数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ウ 公共設備数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- エ 建築数量積算基準・同解説（建築工事建築数量積算研究会制定）
- オ 公共建築設備数量積算基準・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- カ 建築設備設計計算書作成の手引き（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- キ 公共住宅建築工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- ク 公共住宅電気設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- ケ 公共住宅機械設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- コ 国土交通省土木工事積算基準書（共通編）（国土交通省大臣官房技術調査課）

- サ 国土交通省土木工事積算基準書（河川・道路編）（国土交通省大臣官房技術調査課）
- シ 土木工事標準積算基準書（共通編）（青森県県土整備部監修）
- ス 土木工事標準積算基準書（道路編）（青森県県土整備部監修）
- ※ 解釈に関して基準等の中で相反する等疑義が生じた場合は、別途市と協議の上、適否について決定する。
- ※ そのほか、本事業を行うに当たり必要基準等準ずること。

（6）その他

上記（1）～（5）までに関する全ての関連施行令、規則及び基準等についても含むものとし、また、必要とされるその他の市条例及び関係法令についても遵守すること。

募集要項 別紙4

別紙4 リスク分担表

(1) 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	
共通	募集要項等リスク	募集要項等の誤り及び内容の変更等	●		
	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及び中止	● ※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及び中止	●		
		事業者の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延及び中止		●	
	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	●	
		法制度、税制度及び許認可リスク	本事業に直接関連する法制度、税制度及び許認可の新設及び変更に関するもの	●	
			上記以外の事業者が取得すべき法制度、税制度及び許認可の新設及び変更に関するもの		●
		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	建替住宅等の設置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 (入居者移転に関するものを含む)	●	
			調査及び工事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) に関する対応		●	
	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中断中止	●	
		事業者に起因するもの	事業者の債務不履行によるもの		●
			事業者の提供する業務が要求水準書及び提案書に示す一定のレベルを下回った場合		●

リスク項目		リスクの内容	市	事業者
共通	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暴風、豪雨、洪水、地震、地滑り、落盤、落雷等の自然災害及び戦争、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	●	●
	物価変動リスク	物価変動によるコストの変動	● ※2	● ※2
	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	● ※3	● ※3
	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事業者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、それまでにかかった市及び事業者（優先交渉権者）の費用は、それぞれの負担とする。ただし、SPCから業務を受注する者が、応募者の備えるべき応募資格要件を欠いたことにより、市議会の議決が得られなかった場合には、市及び事業者（優先交渉権者）の費用は、事業者の負担とする。

※2 不可抗力事由により発生する追加費用その他損害に係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。

※3 物価変動に一定程度の下降又は上昇があった場合には、一定調整を行う。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。

(2) リスク分担表 (市営住宅整備業務)

リスク項目		リスクの内容	市	事業者	
市営住宅整備業務	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、調査及び設計の不備に関するもの	●	
			事業者が実施した測量、調査及び設計に関するもの		●
		計画及び設計 リスク	市の提示条件及び指示の不備、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		● ※1
	工事リスク	用地の確保 リスク	事業者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及び工期延長、追加費用等	● ※2	● ※2
			埋蔵文化財包蔵地の対象外であるが埋蔵文化財が発見された場合	● ※2	● ※2
			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及び手続きが完了しない場合	●	
			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及び手続きが完了しない場合		●
		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	施設完成後の検査で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		●
		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		●
		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		●
	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		●	

リスク項目		リスクの内容	市	事業者	
市営住宅整備業務	工事リスク	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及び瑕疵により施設の損傷等が発生した場合		● ※3
		受益者分担金リスク	下水道接続に伴う受益者分担金の支払いに関するもの	●	

- ※1 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、原則として現場の状況に応じて施工すること。この場合において、事業者による調査に不備等があり、これにより障害を発見できずに追加費用が生じた場合及び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こと。
- ※2 事業者が必要な事前調査を行った結果、土地の瑕疵、土壌汚染が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、そのために土地の瑕疵を発見することができなかつた場合には、上記の費用は事業者が負担すること。
- ※3 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こと。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。