

沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業

実施方針

平成17年7月29日

沼 津 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.....	5
2 . 事業者の募集及び選定に関する事項	6
2-1 募集及び選定方法	6
2-2 募集及び選定の手順.....	6
2-3 参加希望者の備えるべき参加資格要件	8
2-4 入札に係る提出資料.....	11
2-5 審査及び選定に関する事項	12
3 . 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	14
3-1 予想される責任及びリスクの分類と官民での負担	14
4 . 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	15
4-1 立地条件.....	15
4-2 施設要件.....	15
5 . 事業契約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.....	17
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	17
6-1 事業者の債務不履行に起因する場合	17
6-2 市の債務不履行に起因する場合	17
6-3 不可抗力事由に起因する場合.....	17
6-4 金融機関との協議	17
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.....	18
7-1 法制上の措置.....	18
7-2 税制上の措置.....	18
7-3 財政上及び金融上の支援.....	18
8 . その他特定事業の実施に関し必要な事項	19
8-1 議会の議決	19
8-2 本事業において使用する言語.....	19
8-3 入札に係る費用	19
8-4 問合せ先.....	19
8-5 PFI 事業アドバイザー	19

別紙資料 2 敷地案内図

別紙資料 3 境界確定求積図

別紙資料 4 敷地現況平面図、断面図

(様式 1) 実施方針説明会 参加申込書

(様式 2) 実施方針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) 事業の名称

「沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業」（以下「本事業」という。）

(2) 事業の目的

本事業の対象となる市営自由ヶ丘団地（以下「本団地」という。）は、中心市街地の比較的近くに位置し、今後も本市の市営住宅の中核となる団地である。しかしながら、昭和 44 年度から 47 年度に建設された本団地は、住戸の面積が狭く、老朽化が進み、全 8 棟のうち、特に本事業の対象となる 6 棟は、耐震性に乏しいことなどから再整備が急務となっていた。

本事業は、この再整備に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、現在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。

(3) 公共施設の種類

公営住宅（市営住宅）

(4) 公共施設の管理者の名称

沼津市長 齋藤 衛

(5) 事業概要

本団地において、既存 6 棟の解体除去及び市営住宅 214 戸、屋外駐車場施設、外構等（以下「本施設」という。）の整備、建設した建築物等の維持管理を行う。

市営住宅の建設は 3 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（以下、「構成表」という。）に、また建設の順序は 1-1 (10) 事業スケジュールに示すとおり想定している。

(6) 事業方式

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。）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 事業権に係る契約書（以下、「事業契約書」という。）に従い、事業者が、本事業で対象とする本施設の設計・建設・工事監理業務を行い、本市に所有権を設定した後、事業契約書により締結された契約（以

下、「事業契約」という。)に定める事業期間中に建築物等の維持管理業務を遂行する方式(BTO: Build Transfer Operate)により実施する。

(7) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日より平成40年3月末までとする。なお、設計建設の期間及び維持管理期間については、1-1(10)に示すとおりである。

(8) 事業範囲

事業者が行う事業範囲は、以下のものを想定している。詳細については、入札説明書等に記載する予定である。

1) 設計業務

- 本施設及び既存施設解体に関する設計
- 電波障害調査
- 本施設整備に伴う各種申請等に関する業務
- その他これらを実施する上で必要な関連業務

2) 建設・工事監理業務

- 本施設に関する建設及び既存施設解体・撤去業務
- 本施設に関する工事監理業務
- 什器・備品等設置業務
- 近隣対応・対策
- 電波障害対策
- 所有権設定に係る業務
- 交付金申請手続き等に関する支援業務
- その他これらを実施する上で必要な関連業務

3) 維持管理業務

- 建築物に関する法定点検業務
- 建築設備に関する法定点検業務
- その他これらを実施する上で必要な関連業務

(9) 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、本施設の供用開始から事業期間終了時までの間、定期的に支払う。サービス購入費は、事業者が実施する施設整備の対価及び維持管理業務の対価からなる。

なお、第一期工事から第三期工事の各施設整備の対価及び維持管理業務の対価は、それぞれの期の施設供用開始から事業期間終了までの間、定期的に支払うこととする。また、維持管理業務の対価及び第二期工事と第三期工事の施設整備の対価については、事業契約書の規定に従い、物価変動等を勘案して定める額を支払うこととする。

なお、市は市営住宅整備の費用について国の交付金の充当を予定しており、採択された場合には、施設の所有権移転後、交付金相当額を PFI 事業者を支払い、残額を割賦の対象とする予定である。

(10) 事業スケジュール

第一期は現在の N5、N6 棟を除去し、その跡地のエリアに構成表の第一期住宅棟他を建設する。第二期は N3、N4 棟（又は N1、N2 棟）を除去し、その跡地のエリアに構成表の第二期の住宅棟他を建設する。第三期は残った棟を除去し、その跡地のエリアに構成表の第三期住宅棟他を建設する。なお、建設計画上好ましい第二期、第三期の建設エリアの順序については提案を求める。

建設期間中は、団地内に多数の入居者が生活するので、建設計画に当たっては、特段の配慮が必要である。

なお、下記事業スケジュールのうち、契約の締結、事業期間終了日、第一期解体工事開始日を除き、市が想定しているスケジュールであり、実際のスケジュールは事業者提案によるものとする。

- ・ 契約の締結 平成18年6月
- ・ 事業期間 事業契約締結日～平成40年 3月末
- ・ 設計期間 事業契約締結日～平成18年11月
- ・ 建設期間（解体工事含む）
 - 第一期建設工事 平成18年12月 1日～平成20年 3月末
 - 第二期建設工事 平成20年 6月 ～平成21年 7月末
 - 第三期建設工事 平成21年10月 ～平成22年 8月末
- ・ 供用開始
 - 第一期建設工事分 平成20年 4月
 - 第二期建設工事分 平成21年 8月
 - 第三期建設工事分 平成22年 9月
- ・ 維持管理期間
 - 各期建設工事施設引渡し日～平成40年 3月末

また、既存市営住宅入居者の移転時期については、各期の解体工事前の2ヶ月を想定している。

(1 1) 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】

公営住宅法

住宅地区改良法

建築基準法

都市計画法

消防法

高齢者・障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律(ハートビル法)

景観法、屋外広告物法

水道法、下水道法、水質汚濁防止法

廃棄物の処理及び清掃に関する法律

大気汚染防止法

建築物における衛生的環境の確保に関する法律

地球温暖化対策の推進に関する法律

エネルギーの使用の合理化に関する法律

騒音規制法、振動規制法

労働安全衛生法

各種の建築関係資格法・建設業法・労働関係法

国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律

建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律

条例、規則

- ・ 静岡県建築基準条例
- ・ 静岡県屋外広告物条例
- ・ 静岡県環境基本条例
- ・ 静岡県福祉のまちづくり条例
- ・ 沼津市営住宅条例
- ・ 沼津市建築基準法施行細則
- ・ 都市計画法に基づく開発行為等に関する規則
- ・ 静岡県屋外広告物条例施行細則
- ・ 沼津市環境保全基本条例

- ・ 沼津市文化財保護条例
- ・ 沼津市給水条例
- ・ 沼津市下水道条例
- ・ 沼津市個人情報保護条例、沼津市情報公開条例
その他関連法令、条例等

【要綱・各種基準等】

公共住宅建設工事共通仕様書
 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）
 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）
 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）
 官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説
 建築工事監理指針
 電気設備工事監理指針
 機械設備工事監理指針
 建築工事安全施工技術指針
 建設工事公衆災害防災対策要綱（建設工事編）
 建設副産物適正処理推進要綱
 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
 公営住宅整備基準
 沼津市中高層建築物の建築に関する指導要綱
 沼津市土地利用事業指導要綱
 沼津市開発許可指導技術基準
 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）選定基準

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などを踏まえ、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。

（２）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、速やかに公表する予定である。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は同様に公表する予定である。

2. 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

本事業は、設計・建設段階及び維持管理段階の各業務を通じて、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及び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、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 17 年 7 月 29 日	実施方針の公表
平成 17 年 8 月 9 日	実施方針説明会
平成 17 年 8 月下旬	特定事業の選定・公表
平成 17 年 10 月中旬	入札説明書等の公表
平成 17 年 11 月上旬	入札説明書等に関する質問受付締切
平成 17 年 11 月下旬	入札説明書等に関する質問・回答公表
平成 18 年 1 月下旬	入札書及び事業提案の受付締切
平成 18 年 3 月下旬	審査結果通知、結果の公表
平成 18 年 4 月下旬	仮契約締結
平成 18 年 6 月下旬	事業契約書の議決 事業契約書締結及び公表

(2) 事業者の募集手続等

1) 実施方針説明会

本事業に対する民間事業者の参入促進に向け、本事業への参加希望者に対する実施方針に関する説明会を開催し、事業内容、募集及び選定に関する事項等について、市の考え方を説明する。

なお、説明会場では、資料を配布しないので、本実施方針等を沼津市ホームページからダウンロードして、持参すること。説明会の日時、開催場所及び参加申し込

み方法等は次のとおりとする。

開催日時：平成 17 年 8 月 9 日（火）午前 10 時 30 分から

開催場所：沼津市沼津市御幸町 16 番 1 号

沼津市役所 8 階大会議室

申込方法：平成 17 年 8 月 5 日（金）までに、参加申込書（様式 1）に記入の上、次のいずれかの方法により提出すること。（当日必着）

なお、説明会への参加は、一社につき 2 名までとする。

・ E-mail

・ 郵送

・ ファックス

申込先及び連絡先：

〒410-8601 静岡県沼津市御幸町 16 番 1 号

沼津市建設部住宅営繕課

電話：055 - 934 - 4793（直通）

FAX：055 - 932 - 5871

E-mail：eizen@city.numazu.shizuoka.jp

ホームページアドレス：

<http://city-numazu/numazuhp/docroot/e-sigoto/kakuka/kensetu/006.htm>

2) 実施方針への質問及び意見の受付及び公表

実施方針に関する質問及び意見を次のとおり受け付ける。

受付期間：平成 17 年 7 月 29 日（金）～ 8 月 12 日（金）

受付方法：添付様式 2 の質問及び意見書に記入の上、8-4(P.19)に記載の窓口
に原則として Eメールにより提出すること。

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沼津市役所ホームページにおいて公表する予定である。

3) 特定事業の選定および公表

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 17 年 8 月下旬、沼津市役所ホームページ上で公表する。

4) 入札説明書等の公表及び交付

特定事業の選定を踏まえ、平成 17 年 10 月中旬に、入札説明書等を沼津市役所ホームページ上で公表するとともに、交付するものとする。

5) 入札説明書等に関する質問・回答

入札説明書等に関する意見を次のとおり受け付ける。

受付期間：入札説明書等公表の日～11月上旬

受付方法：8-4(P.19)に記載の窓口に原則Eメールにより提出すること。

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。

6) 入札書及び事業提案の受付

入札書及び事業提案を提出する入札参加者は、関係する書類を下記の期間に提出すること。

受付期間及び時間：平成18年1月下旬

受付場所：8-4(P.19)に記載の窓口

7) 審査結果通知、結果の公表、落札者の決定及び公表

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予定である。

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予定である。

8) 仮契約の締結

落札者は、本事業を遂行するため特別目的会社（以下「SPC」という。）として商法（明治32年法律第48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。

9) 本契約の締結

仮契約締結後、沼津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 参加希望者の備えるべき参加資格要件

(1) 参加希望者の構成等

入札参加者は、本市入札参加資格者名簿に登録のある、複数の企業で構成されるグ

グループ（以下「入札参加グループ」という。）とし、入札参加グループは、グループを代表する企業（以下「代表企業」という。）を定め、代表企業以外の企業を「構成企業」とする。なお、入札参加グループには、2-3（2）2）に述べる各業務に当たる企業が必ず含まれていること。

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。代表企業、構成企業及び協力企業が本市入札参加資格を有しない場合には、別途資格申請受付期間を設定するので、その間に必ず申請して審査を受け、資格を有すること。また、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。

（2）参加希望者の参加資格要件

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、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。

入札参加時及び本契約締結日までに、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。

入札参加時及び本契約締結日までに、会社更生法（昭和27年法律第172号）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）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。

入札参加時及び本契約締結日までに、商法第381条の規定による整理開始の申立てをなされていない者であること。破産法（大正11年法律第71号）第132条若しくは第133条の規定による破産の申立てをなされていない者であること。旧和議法（大正11年法律第72号）第12条の規定による和議開始の申立てをなされていない者であること。

入札参加時及び本契約締結日までに、本市から指名停止等の措置を受けていないこと。

法人税、事業税、消費税、地方税を滞納していない者であること。

本市が本事業について、アドバイザー業務を委託する企業及びかかる企業と当該アドバイザー業務において提携関係に入る企業、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でないこと。

本市が本事業について、可能性調査業務を委託した企業及びかかる企業と当該可能性調査業務において提携関係にあった企業、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でないこと。

2-5(1)に規定する専門委員会の委員が属する組織、企業又はその組織、企業と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。

それぞれの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。

入札参加グループは契約締結時までに本事業を実施するSPCを設立するものとし、代表企業及び構成企業は、SPCへの出資を行うものとし、その名称を入札時に明らかにすること。

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、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、
、
、
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は建設業務を行う者との兼務は出来ないものとする。

設計業務を行う者

- ・ 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登録を行っていること。
- ・ 共同住宅施設の設計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。
- ・ 市の入札参加資格者名簿に登録されていること。

建設業務を行う者

- ・ 建設業法第3条第1項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であること。
- ・ 共同住宅施設の建設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。
- ・ 市の入札参加資格者名簿に登録されており、経営事項審査結果（有効期間内で最新のもの）の総合評価値が800点以上であること。

工事監理業務を行う者

- ・ 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登録を行っていること。
- ・ 共同住宅施設の監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。

- ・市の入札参加資格者名簿に登録されていること。

維持管理業務を行う者

- ・共同住宅施設又は類似施設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。
- ・市の入札参加資格者名簿に登録されていること。

(3) 構成員の制限

1) 専門委員会に関する制限

本事業の専門委員会の委員と資本面または人事面において関連がある者は、参加希望者の代表企業、構成企業及び協力企業にはなれない。なお、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等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及び可能性調査業務に関与している者は、参加希望者の代表企業、構成企業及び協力企業にはなれない。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 東京都千代田区麹町 5-3-3
- ・株式会社 佐藤総合計画 東京都墨田区横網 2-10-12 AXS ビル

(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、当該入札参加グループは失格とする。また、本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。

(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、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。

参加表明書

資格審査申請書類

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、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

著作権

入札参加者の事業提案図書の著作権は、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。

特許権等

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、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専門委員会を設置する。専門委員会は、提案内容審査における落札者決定基準に関する検討を行う他、入札説明書、事業契約書（案）等事業者選定に関する書類の審査を行い、事業者選定において次項に示す審査を行う。事業者専門委員会の委員は、入札説明書公表時まで決定し、公表する。

（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】

入札参加資格審査

本市が入札参加者等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に規

定する条件を満たすことが出来ない者は失格とする。

事業計画審査

設計業務・建設業務及び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。また、地域経済の活性化に対する配慮及び周辺地域への事業計画全般に渡る配慮について審査する。

設計業務提案に関する審査

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）と、設計業務遂行に関する提案、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などに関する入札参加者の提案を審査する。

建設業務提案に関する審査

建設業務遂行に関する提案、さらに建設業務の実施体制などに関する入札参加者の提案を審査する。

維持管理業務提案に関する審査

施設全体を対象とした維持管理業務遂行に関する提案、実施体制などに関する入札参加者の提案を審査する。

独自提案に関する審査

入札参加者の独自提案を審査する。

提案価格

上記において提案した事項に基づき、本事業の施設整備費及び維持管理費について算定し、全事業期間にわたる本市の財政負担総額を審査する。

上記 から 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、専門委員会における審査結果を踏まえ、落札者を決定する。

3. 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類と官民での負担

(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。

(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別紙資料 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

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の要求サービス水準を達成しているか否かを確認するためにモニタリングを行う。

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。

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本市が実施する。事業者は本市により要求される資料等を提出することとする。

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の要求サービス水準を一定以上下回る場合には、支払の延期や支払減額、改善勧告、契約解除等の対象となる。

4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

4-1 立地条件

「沼津市営住宅自由ヶ丘団地等整備事業」

事業予定地：沼津市大岡1972-1、1972-37

敷地面積：11,403.59m²

地域地区等

- ・ 用途地域：第二種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%）
- ・ 防火地域：なし
- ・ 日影規制：4時間（5m），2.5時間（10m），H=4m

4-2 施設要件

（1）基本的考え方

本事業の対象となる「沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業」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については、入札説明書等公表時に施設及び業務の要求水準書を提示する予定である。

(2) 構成要素

各施設の設計・建設における施設及び内容は、以下のとおりである。

建設する住宅

		諸室内訳			
第一期建設工事	住宅棟	4DKタイプ	2戸～3戸		
		3DKタイプ	2戸～10戸		
		2DKタイプ	40戸程度		
		1DKタイプ	40戸程度		
		共用部分			
第二期建設工事	住宅棟	4DKタイプ	2戸～3戸		
		3DKタイプ	10戸～20戸		
		2DKタイプ	20戸程度		
		1DKタイプ	35戸程度		
		共用部分			
第三期建設工事	住宅棟	4DKタイプ	6戸～7戸		
		3DKタイプ	25戸～30戸		
		2DKタイプ	15戸程度		
		1DKタイプ	5戸程度		
		共用部分			
全体	住宅棟	4DKタイプ	70～75 m ² 程度	6%	13戸程度
		3DKタイプ	60～65 m ² 程度	22%	47戸程度
		2DKタイプ	48～50 m ² 程度	35%	75戸程度
		1DKタイプ	37～40 m ² 程度	37%	79戸程度
	屋外駐車場施設、外構等				

解体する住宅

		諸室内訳	
第一期解体工事	N5	構造・階数・建設年	鉄筋コンクリート造 5階建て 昭和46～47年建設
		住戸数	17戸
		店舗	3区画
	N6	集会所	1室
		構造・階数・建設年	鉄筋コンクリート造 5階建て 昭和46年建設
		住戸数	25戸
		延べ面積(N5、N6)合計	約2,067 m ²
解体工事	N3	構造・階数・建設年	鉄筋コンクリート造 5階建て 昭和45年建設
		住戸数	40戸
	N4	構造・階数・建設年	鉄筋コンクリート造 5階建て 昭和44年建設
		住戸数	40戸
		延べ面積(N3、N4)合計	約3,451 m ²
解体工事	N1	構造・階数・建設年	鉄筋コンクリート造 5階建て 昭和46年建設
		住戸数	40戸
	N2	構造・階数・建設年	鉄筋コンクリート造 5階建て 昭和45年建設
		住戸数	40戸
		延べ面積(N1、N2)合計	約3,451 m ²
その他	浄化槽、物置、自転車置場、外構等		

5. 事業契約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、静岡地方裁判所沼津支部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

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 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17年9月沼津市定例議会に、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予定とする。

8-2 本事業において使用する言語

本事業において使用する言語は日本語とする。

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：〒410-8601 静岡県沼津市御幸町16番1号

沼津市建設部住宅営繕課

電話：055 - 934 - 4793（直通）

FAX：055 - 932 - 5871

E-mail：eizen@city.numazu.shizuoka.jp

ホームページアドレス：

<http://city-numazu/numazuhp/docroot/e-sigoto/kakuka/kensetu/006.htm>

8-5 PFI 事業アドバイザー

・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

東京都千代田区麹町5-3-3

別紙資料 1：沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業リスク分担表

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			
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 制度変更は法制度変更を含む	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、市が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの		
8		市が取得すべき許認可の取得遅延・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	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、市が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの		
12	制度廃止や条件変更等は、法制度リスク	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		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	第一期供用開始までの物価変動に伴う事業者の費用の増加		
23		建材費や人件費等の上昇（第一期建設工事）		
24		建材費や人件費等の上昇（第二期及び第三期建設工事）		
25		維持管理期間における急激な物価変動（インフレ・デフレ）に伴う事業者の維持管理費用の増減		
26		上記以外のもの		
27	インフラ供給リスク	事業者の事由によるもの		
28		市の事由によるもの（市が供給元の場合を含む）		
29		供給元等の第三者的な事由によるもの		
30	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、従分担を表す。

No	リスクの種類	リスクの内容	負担者		
			市	事業者	
31	募集 契約 段階	応募書類の誤り	募集要項等の入札関連書類の誤り		
32		募集費用リスク	市の募集実施費用		
33			事業者の応募費用		
34	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			
35	契約締結リスク	市事由による契約締結の遅延、締結不能			
36		事業者事由による契約締結の遅延、締結不能			
37	調査リスク	市が実施した地質・測量・生活環境影響調査等の誤り・瑕疵			
38		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			
39	設計リスク	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(市事由によるもの)			
40		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)			
41	用地取得リスク	取得費用の増大、用地買収の遅延			
42	設計 建設 段階	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		
43		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		
44	工事費リスク (解体工事含む)	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			
45		市の提示条件の誤りや市の指示など、市の事由による工事費増大			
46	完工遅延リスク	市の事由による完工遅延			
47		事業者(下請業者を含む)の事由による完工遅延			
48	既存住宅利用者仮 移転遅延リスク	既存住宅利用者の仮移転等の遅延による各期解体工事の着手の遅延			
49	施設損害リスク	事業者の事由による施設の損額			
50		市の事由による施設の損害			
51	移管リスク	要求水準不適合			
52		移管手続きに関する費用の発生			
53	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			
54	維持 管理 段階	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)		
55		PFI 支払いリスク	市から事業者へのサービスの支払遅延・滞納		
56	計画変更リスク	市の事由による事業条件の変更			
57	施設損害リスク	事業者の事由による施設の損額			
58		市の事由による施設の損害			
59		上記以外の第三者等の事由による施設の損害			
60	事業 終了 段階	市の契約不履行に起因する契約解除			
61		事業の終了リスク	事業者の契約不履行に起因する契約解除		
62			法令変更等、両者の事由によらない事業終了		
63			不可抗力による事業終了(再掲)		
64	性能リスク	要求水準不適合			
65	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、従分担を表す。