

鹿島市中村住宅整備事業（仮称）  
募集要項（案）

平成29年4月24日

鹿島市

# — 目 次 —

<b>1</b>	<b>募集要項等の定義</b> . . . . .	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>対象事業の概要等</b> . . . . .	<b>3</b>
2-1	募集に付する事業の内容 . . . . .	3
<b>3</b>	<b>募集及び選定</b> . . . . .	<b>10</b>
3-1	募集及び選定の方法 . . . . .	10
3-2	募集及び選定のスケジュール . . . . .	10
3-3	公募参加者が備えるべき参加資格要件 . . . . .	11
3-4	審査及び優先交渉権者の選定に関する事項 . . . . .	13
3-5	募集公告 . . . . .	14
3-6	募集説明会 . . . . .	14
3-7	事前調査の申請 . . . . .	15
3-8	募集要項等に係る質問の受付・回答 . . . . .	15
3-9	参加表明及び資格審査 . . . . .	16
3-10	募集 . . . . .	17
3-11	優先交渉権者の決定方法 . . . . .	20
3-12	手続きにおける交渉の有無 . . . . .	22
3-13	基本協定の締結 . . . . .	22
3-14	S P C の設立 . . . . .	22
3-15	S P C の指定管理者の指定について . . . . .	22
3-16	事業契約の締結等 . . . . .	22
3-17	議会の議決に付すべき契約の締結 . . . . .	23
3-18	その他 . . . . .	23
<b>4</b>	<b>事業実施に関する事項</b> . . . . .	<b>24</b>
4-1	S P C の権利義務に関する制限 . . . . .	24
4-2	市と S P C の責任区分 . . . . .	24
4-3	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 . . . . .	24
4-4	事業実施に関する事項 . . . . .	25
4-5	その他 . . . . .	26
4-6	本事業に関する市の担当部署 . . . . .	27
別紙	リスク分担表 . . . . .	28

## 1 募集要項等の定義

---

鹿島市（以下「市」という。）は、鹿島市中村住宅整備事業（仮称）（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、平成29年3月3日に本事業を「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（Private Finance Initiative）法」という。）第7条に基づく「特定事業」として選定し、平成29年4月24日に公表する。

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（Special Purpose Company）」という。）を公募型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12月22日に公表したPFIによる「鹿島市中村住宅整備事業（仮称）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、本事業に参加する事業者は、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、「鹿島市中村住宅整備事業（仮称）」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別添資料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。

- ・ 別添資料1 「鹿島市中村住宅整備事業（仮称） 様式集」  
（以下「様式集」という。）
- ・ 別添資料2 「鹿島市中村住宅整備事業（仮称） 要求水準書（案）」  
（以下「要求水準書（案）」という。）
- ・ 別添資料3 「鹿島市中村住宅整備事業（仮称） 優先交渉権者選定基準」  
（以下「優先交渉権者選定基準」という。）
- ・ 別添資料4 「鹿島市中村住宅整備事業（仮称） 基本協定書（案）」  
（以下「基本協定書（案）」という。）
- ・ 別添資料5 「鹿島市中村住宅整備事業（仮称） 事業契約書（案）」  
（以下「事業契約書（案）」という。）

## 2 対象事業の概要等

---

### 2-1 募集に付する事業の内容

(1) 事業の名称

鹿島市中村住宅整備事業（仮称）（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

市営住宅及び定住促進住宅（以下「本施設」という。）

(3) 公共施設等の管理者の名称

鹿島市長 樋口 久俊

(4) 事業目的

本事業は、「鹿島市住生活基本計画」〔平成24年4月〕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（Private Finance Initiative）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、住宅に困窮する者に供給する市営住宅や子育て世代を主軸とした定住促進住宅（地域優良賃貸住宅）を、利便性の高い鹿島市北鹿島地区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、市営住宅入居待機者の解消及び鹿島市の定住人口の増加や地域の活性化を図ることを目的として実施する。

また、本事業の実施にあたり、特に以下の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、経営能力及び技術的能力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、鹿島市に住むことの魅力を感じることができる良質な住環境・生活環境サービス提供を図ることとする。また、約30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、鹿島市の鹿島市大字中村に位置し、近隣に位置する諸施設の公共施設とあわせ、市の活性化に資する今後の一連の人口増対策としての整備が期待される。

本施設の整備にあたっては、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、その実施に当たっては、市内企業や市

民の参入による地域経済への貢献がなされるよう配慮するものとする。

また、地域の活性化を図る目的で、敷地内に子育て支援及び生活利便性向上等につながる民間収益施設を誘致することは提案により可能とする。

#### 4) 子育て支援

定住促進住宅（地域優良賃貸住宅）の整備にあたっては、安心して子どもを産み育てることができ、かつ、子どもが健やかに成長できる環境づくりを進めるため、間取りなど、子育てに適した施設となるよう配慮するものとする。

#### 5) コミュニティの形成

本施設の入居者同士が安心して健やかな生活を過ごすために、コミュニティスペース等を設けて、コミュニティ形成に配慮するものとする。

### (5) 事業手法

本事業は、PFI法に基づき、市が提供する用地に、SPCが新たに本施設を設計、建設及び工事監理した後、市に本施設の所有権を移転し、SPCが所有権移転後の事業期間中に係る維持管理・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。また、SPCが、あわせて本施設の入居者間でのワークショップ等を実施しながら、コミュニティの形成を実現する業務も合わせて実施する。

### (6) 業務の範囲

SPCが実施する業務（以下「本業務」という。）は以下のとおりとする。

#### 1) 本施設の整備

##### 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・駐車場計画を含む。）

##### 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本施設の整備に係るテレビ電波受信障害調査・対策業務及び関連業務

##### ⑥上記各項目に伴う各種申請等業務

##### ⑦上記各項目に伴う市の交付金申請手続等の支援業務

##### ⑧本施設の引渡しに係る一切の業務

##### ⑨会計実地検査の支援業務

#### 2) 本施設の維持管理

##### ①本施設の維持管理に係る昇降機点検保守管理業務

##### ②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

##### ③本施設の維持管理に係る受水槽清掃業務

##### ④本施設の維持管理に係るテレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務

- ⑤上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務
- ⑥本施設の維持管理に係る共用部・敷地内清掃業務
- ⑦本施設の維持管理に係る警備業務
- ⑧本施設の維持管理に係る植栽・外構・駐車場施設管理業務
- ⑨本施設の居住者の移転に係る現状復旧業務
- ⑩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は含む。)

- ⑪本施設の入居者募集の宣伝業務
- ⑫本施設の敷金・家賃等の徴収・市への納入業務
- ⑬施設の利用に関する業務
  - ア 入居者の公募に関する業務
  - イ 入居及び退去に関する業務
  - ウ 入居者の収入申告及び収入超過指導に関する業務
  - エ 入居者等の指導及び連絡に関する業務
  - オ 駐車場の管理に関する業務
- ⑭その他の維持・管理業務
  - ア 各種調査、照会、回答、利用統計
  - イ 指定期間終了にあたっての引継事務
  - ウ その他日常業務の調整

3) コミュニティ形成支援業務

- ①本施設入居者のワークショップの実施
- ②自治会の形成
- ③自治会規約の作成補助業務
- ④その他コミュニティ形成で必要な業務  
市のホームページにて公表しています「鹿島市中村住宅整備事業（仮称）に係る地元からの要望書」について考慮すること。

4) 敷地内における民間収益施設の誘致及び運営（誘致する場合）

- ①子ども・子育て、福祉及び生活利便性に資する民間収益施設の誘致
- ②同収益施設の設計、建設、維持管理及び運営
- ③同収益施設に係る所有権の移転業務又は定期借地権設定業務

(7) 事業期間

本事業の事業期間は事業契約の市議会における議決を受け、事業契約締結の日から平成61年3月31日までとする。

(8) 本事業のスケジュール（公募以降の予定）

平成29年 4月 募集要項等の公表（公募公告）  
平成29年 5月 募集要項等に関する説明会

平成29年	5月	募集要項等に関する質問の受付期限
平成29年	5月	募集要項等に関する質問回答の公表
平成29年	5月	募集参加表明に必要な書類（以下「応募表明書等」という。）の受付期限
平成29年	6月	参加資格の審査結果の通知
平成29年	7月	提案に必要な書類（以下「提案書等」という。）の受付期限
平成29年	7月	開札
平成29年	7月	優先交渉権者の選定、優先交渉権者の決定・公表
平成29年	7月	基本協定の締結、審査講評の公表
平成29年	8月	事業仮契約の締結
平成29年	9月	事業契約に関する議案提出（議決をもって本契約）
平成29年	9月～平成30年12月	本施設の設計・建設・入居者募集期間開始
平成30年	12月	本施設の引き渡し
平成31年	1月～平成61年3月	本施設の維持管理・運営業務期間
平成61年	3月	事業契約の終了

#### (9) 支払に関する事項

市のSPCに対する支払は、SPCが実施する本事業における本施設の整備業務に係る対価と本施設の維持管理・運営業務に係るサービス対価とする。

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契約期間中に、SPCに対し、市とSPCの間で締結する事業契約書に定める額を約30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、「市営住宅（公営住宅）」及び「定住促進住宅（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おり、本施設の市への引渡しが完了した日から60日以内に、本事業の補助対象施設建設費の概ね45%を支払い、残りの概ね55%を割賦の対象とするものとする。

また、本施設の維持管理・運営業務に係るサービス対価について、市は、本施設の市への引渡しが完了した日から事業契約期間中に、SPCに対し、事業契約書に定める額を事業期間に渡り年4回平準化して支払うものとする。

#### (10) 本事業に必要と想定される根拠法令等

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、基準等を遵守するものとする。

（関係法令等）各法令は、入札時点の最新版を適用するものとする。

- 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) 地方自治法（昭和22年法律第67号）

- 4) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- 5) 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- 6) 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）
- 7) 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）
- 8) 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）
- 9) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律（平成19年法律第66号）
- 10) 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）
- 11) 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）
- 12) 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）
- 13) 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）
- 14) エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号）
- 15) 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18年国土交通省令第378号）
- 16) 水道法（昭和32年法律第177号）
- 17) 下水道法（昭和33年法律第79号）
- 18) ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- 19) 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- 20) 電波法（昭和25年法律第131号）
- 21) 消防法（昭和23年法律第186号）
- 22) 道路法（昭和27年法律第180号）
- 23) 騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- 24) 振動規制法（昭和51年法律第64号）
- 25) 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）
- 26) 土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）
- 27) 建築士法（昭和25年法律第202号）
- 28) 建設業法（昭和24年法律第100号）
- 29) 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- 30) 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）
- 31) 個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- 32) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）
- 33) 景観法（平成16年法律第110号）
- 34) 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）
- 35) 佐賀県建築基準法施行条例
- 36) 佐賀県屋外広告物条例
- 37) 佐賀県福祉のまちづくり条例
- 38) 鹿島市開発行為等指導基準
- 39) 公営住宅法（昭和26年法律第193号）
- 40) 公営住宅等整備基準（平成10年建設省令第8号）
- 41) 鹿島市市営住宅等の整備基準に関する条例（平成25年条例第17号）
- 42) 鹿島市営住宅設置条例（昭和39年条例第43号）

- 43) 鹿島市営住宅管理条例（平成9年条例第36号）
- 44) 鹿島市営住宅管理条例施行規則（平成10年規則第1号）
- 45) 地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年国住備第160号）
- 46) 地域優良賃貸住宅整備基準（平成19年国住備第164号）
- 47) 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号）
- 48) その他、本事業に関係する法令

※関係法令等を遵守すること。

（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) 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 11) 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）
- 12) 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）
- 13) 公共住宅建設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) 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）
- 15) 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）
- 16) 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）
- 17) 構内舗装・排水設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- 18) 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）
- 19) 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）
- 20) 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）
- 21) ユニバーサルデザインの考え方を導入した公共建築整備のガイドライン  
（全国営繕主管課長会議）
- 22) 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）

- 23) 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
- 24) 佐賀県における特定建設資材に係る分別解体等及び特定建設資材廃棄物の再資源化等の促進等の実施に関する指針
- 25) 建設リサイクル法に関する佐賀県指針
- 26) 石綿障害予防規則（平成17年厚生労働省令第21号）
- 27) 日本エレベーター協会標準（J E A S）
- 28) その他、本事業に係る参考基準等

※事業契約・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。

※以上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

募集要項等公表後における本事業に参加する事業者からの質問や本事業に参加する事業者へのヒアリング結果等を踏まえ、募集要項等の内容の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。

## 3 募集及び選定

### 3-1 募集及び選定の方法

募集及び選定の方法は、競争性の担保及び透明性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式とする。

### 3-2 募集及び選定のスケジュール

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、状況により前後する場合がある。

時期	内容
平成29年 4月24日	募集要項等の公表(公募公告)
平成29年 5月 8日	募集要項等に関する説明会
平成29年 5月12日	募集要項等に関する質問の受付
平成29年 5月19日	募集要項等に関する質問回答の公表
平成29年 5月26日	応募表明書等の受付期限
平成29年 6月 2日	参加資格の審査結果の通知
平成29年 7月 7日	提案書等の受付期限
平成29年 7月 7日	開札
平成29年 7月21日	優先交渉権者の選定、優先交渉権者の決定・公表
平成29年 7月	基本協定の締結、審査講評の公表
平成29年 8月	事業仮契約の締結
平成29年 9月	事業契約に関する議案提出(議決をもって本契約)
平成29年 9月～平成30年12月	本施設的设计・建設・入居者募集業務期間
平成30年12月	本施設の引渡し
平成31年 1月	本施設の入居開始(市営住宅供用開始)
平成31年 1月～平成61年 3月	本施設の維持管理・運営業務期間
平成61年 3月	事業契約の終了

### 3-3 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のマネージメントに当たる者（以下「マネージメント企業」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企業（以下「収益施設を運営する企業」という。）等で構成されるグループとする。

- 1) 設計企業・工事監理企業・建設企業・維持管理企業・運営企業は、必ず構成企業として公募参加者に含むこと。構成企業とは、SPCから直接業務を請負う企業であり、SPCへ出資する企業とする。
- 2) 公募参加者は、参加表明書及び参加資格確認申請書の提出時に、設計・工事監理・建設・維持管理・運営等すべての企業を明らかにすること。
- 3) 公募参加者の代表企業を選定し、代表企業は、公募業務の窓口企業・SPCの最大株主となること。代表企業は、実施方針（案）公表時点で鹿島市に本店、支店又は営業所を置く企業であること。

なお、設計業務、建設業務、維持管理業務、運營業務については、当該業務の一部を、構成企業から第三者（協力企業）に再委託（再発注）することも可能とするが、応募表明書等及び提案書等にその旨と委託企業名を明示すること。また、応募表明書等及び提案書等に明示された第三者（協力企業）については、必ず再委託（再発注）すること。協力企業とは、構成企業から業務を直接請負う企業であり、SPCへ出資しない企業とする。

- 4) 応募表明書等の提出時に構成企業・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。
- 5) 応募表明書等により参加の意思を表明した公募参加者の代表企業の変更は認めない。
- 6) 応募表明書等により参加の意思を表明した公募参加者の構成企業・協力企業の変更も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、提案書等の受付期限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・協力企業の変更及び追加を行うことができるものとする。

7) 構成企業・協力企業は、他の公募参加者の構成企業・協力企業として重複参加は認めない。

\*鹿島市に本店・支店・営業所を置く企業の参加数に応じ、審査の際、「市内企業の参加」で加点するものとする。また、民間収益施設を誘致する場合も、審査の際、「民間収益施設の誘致」で加点するものとする。加点の方法・点数は、優先交渉権者選定基準に示す。

## (2) 公募参加者の構成企業の資格要件

公募参加者の構成企業のうち、設計企業、建設企業は、それぞれ以下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、複数の企業の場合であっても、少なくとも1社は以下の資格要件を満たしているものとする。

### 1) 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建築基準法別表1（い）欄第（二）項に該当する特殊建築物（病院、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舍等）のRC造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、当該の設計企業以外の工事監理企業を、公募参加者に含めること。

なお、そ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。

### 2) 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、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であること。
- ②建築基準法別表1（い）欄第（二）項に該当する特殊建築物（病院、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舍等）のRC造の建設実績を有すること。

## (3) 公募参加者の制限

以下に該当する者は、公募参加者になれないものとする。

なお、資格要件確認のため、鹿島警察署に照会する場合がある。

- 1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者。
- 2) 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。）
- 3) 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。（再生手続開始の決定を受けた者は除く。）
- 4) 鹿島市建設工事等請負・委託契約に係る指名停止等の措置要領による指名停止の期間中である者。

- 5) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）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。
  - 6) 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。
  - 7) 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。
    - (ア) 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。）
    - (イ) 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。）
    - (ウ) 暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者
    - (エ) 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
    - (オ) 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
    - (カ) 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
    - (キ) 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
  - 8) 市が本事業のために設置する鹿島市中村住宅整備事業（仮称）P F I 事業者審査委員会（以下「審査委員会」という。）の委員又はこれらの者と資本面（20%以上の株式保有）若しくは人事面（役員の兼任・社員の派遣）において関連がある者。
 

（審査委員会の委員については、募集要項等において提示する。）
  - 9) 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 S P C 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。
 

（市は、特定非営利活動法人 全国地域 P F I 協会 に本事業に関するアドバイザー業務を委託している。）
- （注）「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 20 を超える株式を有し、またはその出資の総額の 100 分の 20 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。（以下同様とする。）

#### （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、応募表明書等の提出期限日とする。

公募参加者が、提案書等の受付期限日（開札日）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場合は失格とする。

### 3-4 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

- 1) 審査は、有識者、市の職員で構成する審査委員会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選定基準を提示するものとする。

- 2) 審査委員会においては、事業計画、施設計画、維持管理計画、運営計画、リスク管理計画、公募参加者の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等の審査を行い、優先交渉権者を選定し、市に審査及び選定結果を報告するものとする。

なお、家賃設定については、市が国の基準を踏まえて行うものとする。

## (2) 審査手順に関する事項

審査は、以下の手順により行うものとする。

### 1) 資格審査

- ①公募参加者の備えるべき参加要件等に関する適格審査

### 2) 提案審査

- ①本件要件に関する適格審査
- ②優先交渉権者選定基準に基づく、事業計画、施設計画、維持管理計画、運営計画、リスク管理計画、市が支払うサービス対価の提案額等の総合的な提案内容に関する審査

### 3) 提案内容に対するヒアリング評価

- ①提案内容に関し、各公募参加者に対しヒアリングによる審査を行う。

(審査の方法、審査の配点、基準、視点等は、優先交渉権者選定基準に示す。)

## 3-5 募集公告

募集公告、募集要項等については平成29年4月24日(月)とし、本市のホームページにおいて公表する。

## 3-6 募集説明会

本事業の事業内容、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み方法等は次のとおりとする。

### (1) 日時及び場所

- ①開催日時 平成29年5月8日(月)午後1時30分から(受付開始:午後1時)
- ②開催場所 鹿島市役所 第2庁舎 2階 会議室
- ③説明資料 参加に当たっては、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

- ①申込期限 平成29年5月2日(火)午後5時まで
- ②申し込み方法

募集要項（案）等に関する説明会への参加を希望する者は、「募集要項（案）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。

③e-mail 鹿島市 都市建設課 住宅係 toshi@city.saga-kashima.lg.jp

### 3-7 事前調査の申請

提案書等の作成に関し、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：鹿島市 都市建設課 住宅係

電話：0954-63-3415

e-mail：toshi@city.saga-kashima.lg.jp

### 3-8 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29年4月25日（火）から5月12日（金）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（案）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のこと。

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：鹿島市 都市建設課 住宅係

提出先電子メールアドレス：toshi@city.saga-kashima.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、以下の日程により本市のホームページへの掲載により公表する予定である。

募集要項、様式集、要求水準書（案）、優先交渉権者選定基準、基本協定書（案）、事業契約書（案）に係る質問への回答

平成29年5月19日（金）

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には、提出者に対して直接ヒアリングを行うことがある。

### 3-9 参加表明及び資格審査

#### (1) 提出書類

公募参加者は、代表企業によって、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 「参加資格審査申請書」(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29年5月22日(月)から5月26日(金)までの間の午前9時から午後5時まで。(正午から午後1時までを除く)
- イ 提出場所：鹿島市役所 都市建設課 住宅係
- 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公募参加者が備えるべき参加資格要件等について審査を行う。

#### (4) 参加資格の審査結果及び応募参加番号の通知

参加資格の審査結果は、平成29年6月2日(金)までに公募参加者の代表企業に通知する。

この場合において、参加資格があると認めた公募参加者(以下「応募者」という。)に対して、前記3-9(1)に示す募集に当たり必要となる応募参加番号は参加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た公募参加者(以下「参加資格がない者」という。)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) 参加資格がない者に対する理由の説明

参加資格がない者は、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29年6月6日(火)午後5時まで
- イ 書面の提出場所：鹿島市役所 都市建設課 住宅係
- ウ 書面の提出方法：「応募資格がないと認め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29年6月13日（火）までに、書面により回答する。

### **(6) 構成企業・協力企業の変更及び追加**

3-3 (1) -6) のただし書きの事情が生じた場合は、市と協議を行い、提案書等の受付期限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・協力企業の変更及び追加を行うことができるものとする。（様式集【様式2-9】を参照のこと。）

### **(7) 参加資格の取消し**

市は、応募者が、次の各号の一つに該当するときは、3-9 (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。

ア 応募者が、募集期間の最終日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たとき。

## **3-10 募集**

### **(1) 募集**

応募者は前記3-9 (4) に示す参加資格適格通知書を持参の上、募集に参加し、提案書等を以下の要領にて提出する。なお、応募は、応募者の代表企業が行うこと。

ア 募集期間：平成29年7月3日（月）から7月7日（金）までの間の午前9時から午後5時まで。（正午から午後1時までを除く）

但し、最終日の7月7日は午後3時までとする。

イ 募集場所：鹿島市役所 都市建設課 住宅係

ウ 募集方法：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、応募者の募集提案書は1案のみとする。

エ 提出書類：様式集【様式3】から【様式4-28】までを参照のこと。

オ 提案書等の作成にあたり、施設整備対象地域で、ボーリング調査が必要と考える応募者には、事前のボーリング調査を認めるので、参加資格適格通知書の受領後、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、提案書等のうち指定する様式については、様式の所定の欄に、前記3-9 (4) に示す応募参加番号を記載し、応募者名、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) 提案書等に記入する金額**

ア 本事業に係る提案書等

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】）に記入された金額をもって審査の価格とする。

価格提案書には、下記の金額を記載すること。

1. 提案価格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～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金額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、割賦により支払う金額の合計額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
- ④S P Cの設立に要する費用と約30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
- 2. 提案価格B：下記項目⑤の額
  - ⑤「民間事業者が、市に支払う土地借地料等の事業期間内の総計」（民間収益施設を誘致する場合）
- 3. 提案価格C：下記項目⑥の額（参考金額）
  - ⑥「市が大規模修繕のために、約30年間毎年平準化して準備すべき金額の合計とその消費税及び地方消費税相当額」（消費税は10%で計算すること。）
- 4. 提案価格D：下記項目⑦の額
  - ⑦「民間収益施設の建設費概算」（民間収益施設を誘致する場合）

### (3) 予定価格

ア 本事業の予定価格は、本事業への参加表明を行った応募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S P C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S P C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29年6月1日午前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

イ 本事業において市が想定する家賃は、定住促進住宅（地域優良賃貸住宅）が、概ね55,000円とする。

市営住宅の家賃は、公営住宅法に基づき算定され、概ね20,000円と想定される。  
駐車場は、市営住宅、定住促進住宅（地域優良賃貸住宅）とも概ね2,000円、共益費は0円を想定する。

#### **(4) 開札**

開札は、応募者の代表企業又はその代理人の立会いの下で行い、価格提案書を自社封筒に同封し封印した後、表に「鹿島市中村住宅整備事業（仮称）に係る価格提案書在中」と朱書きして市に提出する。なお、当該開札では、提案価格が予定価格の制限の範囲内であることを確認する。この際、提案価格が予定価格を超える場合は、失格とする。

ア 開札日時 平成29年7月7日（金） 午後4時

イ 開札場所 鹿島市役所 5階 第5会議室

#### **(5) 募集の辞退**

応募者が募集を辞退する場合は、「応募辞退届」（様式集【様式5】）を持参すること。

ア 提出期限：平成29年7月6日（木）

イ 提出場所：鹿島市役所 都市建設課 住宅係

#### **(6) 募集の棄権**

応募者が、（1）に示す募集期間に、募集に参加しない場合、又は、（4）に示す開札に立会わない場合は、棄権したものとみなす。

#### **(7) 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。

#### **(8) 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、募集の執行を延期し、若しくは取り止めることがある。

#### **(9) 応募の無効**

次の場合の応募は無効とする。

ア 地方自治法施行令第167条の4に規定する者のした応募

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した応募並びに応募に関する条件に違反した応募

ウ 提案書等記載の価格、氏名その他の事項を確認できない応募

エ 提案書等記載の価格を加除訂正した募集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

#### (10) 募集提案書の取扱い

##### ア 著作権

応募者から提出された提案書等の著作権は、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等について、本事業の公表その他市が必要と認める場合にあっては、当該提案書等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等については、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 提案書等の変更の禁止

提案書等の変更、差し替え若しくは再提出は認めない。

#### (11) 応募保証金

応募保証金は免除する。

### 3-11 優先交渉権者の決定方法

優先交渉権者の決定方法は公募型プロポーザル方式によるものとする。

なお、詳細については、「優先交渉権者選定基準」を参照のこと。

#### (1) 審査委員会

審査は、審査委員会が優先交渉権者選定基準に基づき行う。審査委員は次のとおりである。

なお、審査の詳細については、「優先交渉権者選定基準」を参照のこと。

## 【審査委員会】

氏名	役職等	備考
諸石 知啓	佐賀県県土整備部建築住宅課副課長	委員長
小野原 忠行	鹿島市社会福祉協議会会長	
藤田 洋一郎	鹿島市副市長	
有森 弘茂	鹿島市総務部長	
橋村 勉	鹿島市産業部長	
有森 滋樹	鹿島市市民部長	
栗林 雅彦	鹿島市建設環境部長	
橋村 直子	鹿島市議会事務局長	
幸尾 かおる	鹿島市市民課長	

### (2) 審査手順

審査委員会は、応募者から提出された提案書等の内容が、本市が要求する本施設整備業務及び本施設維持管理・運營業務に関する要求水準を満足することを前提とし、提案書等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

審査委員会は、提案価格と提案書等の内容により総合評価した提案審査結果に基づき、最高評点を獲得した応募者を優先交渉権者として選定し、市に報告する。市は、審査委員会の報告を尊重して、優先交渉権者を決定する。

最高評点到複数の応募者が同点で並んだ場合は、市と審査委員会が、協議・検討し、最高評点到に並んだ応募者の中から、市の要求にもっとも沿っていると判断できる応募者を優先交渉権者として決定する。

ア 優先交渉権者の選定及び決定時期：平成29年7月21日（金）までに決定

### (5) 募集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募集結果を通知するとともに、本市のホームページへの掲載により募集結果を公表する。

### (6) 優先交渉権者を決定しない場合

市は、公募参加者の募集、優先交渉権者の選定において、最終的に、応募する者がいない、あるいは、全ての応募者において市が求める要求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、優先交渉権者を決定せず、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。

### **3-12 手続きにおける交渉の有無**

開札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。

### **3-13 基本協定の締結**

優先交渉権者は、落札決定後速やかに、市を相手方として、「基本協定書（案）」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。

### **3-14 SPC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SPCを事業仮契約調印までに本市内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。

なお、構成企業以外の者がSPCに出資することは、できないものとする。

### **3-15 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、鹿島市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例（平成17年条例第7号）に基づき、SPCを本事業に係る施設の指定管理者とする旨の鹿島市議会の議決を得た後、事業期間中の管理を委託する。

### **3-16 事業契約の締結等**

#### **(1) 事業仮契約の締結**

市は、前記3-14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、鹿島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。

SPC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、SPCの提案書等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、SPC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SPCの弁護士費用、印紙代等は、SPCの負担とする。

#### **(6) 契約締結まで至らなかった場合**

SPCが契約を締結しない場合、市は優先交渉権者を除く応募者のうち、優先交渉権者選定基準に基づく総合評価の得点の高い者（次点交渉権者）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）。

### **3-17 議会の議決に付すべき契約の締結**

本事業は、PFI法第12条の規定により鹿島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SPC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3-16（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SPC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SPC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SPCは、相互に債権債務の関係は生じないものとする。

### **3-18 その他**

#### **(1) 情報提供**

本事業に関する情報提供は、適宜、本市のホームページ等を通じて行う。

#### **(2) 契約の手続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) 募集に伴う費用負担**

募集に伴う費用については、すべて公募参加者の負担とする。

また、応募表明書等及び提案書等については、返却しないものとする。

## **4 事業実施に関する事項**

---

### **4-1 SPCの権利義務に関する制限**

#### **(1) SPC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、SPC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) SPC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SPCに出資を行った者は、本事業が終了するまでSPCの株式を保有するものとし、市の事前の書面による承認がある場合を除き、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**

SPC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認がなければ行うことができないものとする。

### **4-2 市とSPC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、SPC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SPCの責任分担は、「事業契約書（案）」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（案）」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**

SPC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。

### **4-3 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**

- 1) 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。
- 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、S P C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。
- 3) その他の支援に関する事項  
その他の支援については、次のとおりとする。  
ア 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。  
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S P Cで協議を行う。

## **4-4 事業実施に関する事項**

### **(1) 誠実な業務遂行義務**

S P Cは、提案書等及び募集要項等並びに事業契約書（案）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（案）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SPC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（案）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、佐賀地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

## 4-5 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 SPCの債務不履行等に起因する場合

SPCが事業契約書（案）に定める債務を履行しない場合、市は、事業契約書（案）の規定に従いSPC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。SPC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、SPC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（案）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、SPC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（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。

### (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SPCについては、鹿島市建設工事等請負・委託契約に係る指名停止等の措置要領の規定に基づき、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。

## 4-6 本事業に関する市の担当部署

### (1) 本事業に関する市の担当部署

鹿島市 建設環境部 都市建設課 住宅係 松尾・江頭

住所：〒849-1312 佐賀県鹿島市大字納富分 2643 番地 1

電話：0954-63-3415 F A X：0954-63-2313

e-mail：toshi@city.saga-kashima.lg.jp

ホームページ：http://www.city.saga-kashima.lg.jp/

リスク分担表

	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	募集要項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	○		
		SPC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、新たな規制法の成立	○
			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	本業務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の債務不履行・構成企業及び協力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	資金調達リスク	民間資金調達・確保		○	
		交付金・補助金の調達・確保	○		
	金利リスク	金利変動		○	

ス ク	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(年間1%を超える変動)	○	
発注者責任リスク	市の指示の不備・発注文書・提案書等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	入居者の不法行為等による損害	○		
安全管理リスク	建設期間・維持管理期間に事故や第3者に損害を及ぼし、遅延や損害が生じた場合			○
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	市の指示および町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 監 理 リ ス ク	工事監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 の 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	事業終了手続きの諸費用・SPCの精算手続き費用			○