

福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業 実施方針

福知山市は、「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。）第 5 条第 3 項の規定により、「福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業」に関する実施方針を公表する。

令和 2 年 1 2 月 2 5 日

福知山市長 大橋 一夫

福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業

実施方針

令和2年12月25日

福知山市

— 目 次 —

第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
2 実施方針に関する事項	6
3 特定事業の選定方法等に関する事項	6
第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項	7
1 民間事業者の募集及び選定方法.....	7
2 募集及び選定に係る想定スケジュール.....	7
3 募集及び選定手続き等	7
4 入札参加者の備えるべき参加資格要件.....	8
5 落札者の選定.....	13
第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	15
1 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担.....	15
2 提供されるサービス水準.....	15
3 P F I 事業者の責任の履行に関する事項	15
4 市による事業の実施状況の監視（モニタリング）	15
第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	16
1 立地に関する事項.....	16
2 土地に関する事項.....	16
3 全体に関する事項.....	16
4 市営住宅整備に関する事項	18
5 余剰地活用に関する事項.....	20
第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	21
1 基本的な考え方	21
2 管轄裁判所の指定.....	21
第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	22
1 P F I 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	22
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.....	22
3 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となった場合.....	22
第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等に関する事項	23
1 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	23
2 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	23
3 その他の支援に関する事項	23
第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	24
1 議会の議決.....	24

2 債務負担行為の設定	24
3 情報公開及び情報提供	24
4 市からの提示資料の取り扱い	24
5 入札に伴う費用分担	24
6 本事業に関する市の担当部署	24

様式 1 実施方針に関する質問書

様式 2 実施方針に関する意見書

別紙 1 リスク分担表

別紙 2 土地利用計画案

別紙 3 土地整備条件図

本実施方針では、以下のように用語を定義する。

- 【P F I】 : Private Finance Initiative の略。公共サービスの提供に際して公共施設が必要な場合に、従来のように公共が直接施設を整備せずに民間資金を利用して民間に施設整備と公共サービスの提供をゆだねる手法をいう。
- 【P F I 法】 : 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）をいう。
- 【P F I 事業者】 : P F I 法に基づいて募集した公共事業を実施する民間の事業主体をいう。
- 【B T 方式】 : Build Transfer 方式の略。P F I 事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設（Build）した後、施設の所有権を公共側に移管（Transfer）し、施設の運営は公共側が行う方式をいう。
- 【V F M】 : Value for Money の略。支払い（Money）に対して最も価値の高いサービス（Value）を供給するという考え方。従来の方式と比べて、P F I の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合。
- 【建替住宅等整備用地】 : 市が所有する福知山市営住宅つつじが丘団地及び京都府が所有する京都府営住宅つつじが丘団地が現に立地する場所で、別紙2に示す土地をいう。
- 【事業用地】 : 市が所有する福知山市営住宅つつじが丘団地及び福知山市営住宅向野団地並びに京都府が所有する京都府営住宅つつじが丘団地が現に立地する場所で、別紙2に示す土地をいう。
- 【既存住宅】 : 事業用地において現に立地する公営住宅をいう。
- 【既存住宅等】 : 既存住宅及び既存住宅に付帯する施設をいう。
- 【建替住宅】 : 本事業で、新たに整備する市営住宅をいう。
- 【建替住宅等】 : 本事業で、新たに整備する市営住宅及び付帯施設等をいう。
- 【まちづくり用地】 : 市が別途実施する事業用地をいう。
- 【余剰地】 : 建替住宅等整備用地から建替住宅等の整備用地及びまちづくり用地を除いた部分をいう。
- 【P F I 事業者】 : P F I 法に基づき、特定事業を実施する民間事業者であり、本事業の実施に際して市と事業契約を締結し、事業を実施する者をいう。
- 【落札者】 : 委員会から優秀提案者の選定を受けて、事業契約の締結を予定する者として市が決定した者をいう。
- 【入札参加者】 : 資格審査通過者のうち、本事業に係る入札書及び事業提案書を期限内に提出した者をいう。
- 【応募グループ】 : 施設的设计、建設、工事監理、入居者移転支援及び余剰地活用の能力を有し、本事業に参加する者で、複数の企業で構成されるグループをいう。
- 【代表企業】 : 応募グループの代表として入札手続きを行う企業をいう。
- 【構成員】 : 応募グループを構成する企業をいう。
- 【資格審査書類】 : 入札参加表明書及び入札参加資格審査申請書をいう。

- 【選定委員会】** : P F I 法に基づく事業実施に必要となる事項の検討及び事業提案書の審査を行う目的で、市が設置する学識経験者等で構成される組織をいう。
- 【入札価格】** : 応募グループが入札した本事業の実施に係る対価をいう。
- 【事業提案書】** : 本事業に関する事業計画の内容を記載した書類及び図書で、応募グループが入札説明書等に基づき作成し、期限内に提出したものをいう。
- 【実施方針等】** : 実施方針の公表の際に市が公表した書類一式をいう。具体的には、実施方針及び添付書類をいう。
- 【入札説明書等】** : 入札公告の際に市が公表する書類一式をいう。具体的には、入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、事業契約書案、様式集等をいう。
- 【事業提案書】** : 資格審査通過者が入札説明書等に基づき作成し、期限内に提出される書類及び図書をいう。

第1 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業（以下、「本事業」という。）

(2) 事業に供される公共施設等

150戸の市営住宅（付帯施設等を含む）

(3) 公共施設等の管理者の名称

福知山市長 大橋 一夫

(4) 事業の目的

福知山市営住宅つつじが丘団地は、耐用年数が経過し老朽化が進んでおり、「福知山市公営住宅等長寿命化計画(改訂版)（計画期間：平成30年度～令和9年度）」において、「建替」に位置付けていたことから、近隣に位置する公営住宅との統合も踏まえ、建替についての基本計画を策定した。また、平成29年度に「福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業基本計画及び民活導入可能性調査業務」を実施し、PFI手法等の比較・検証をするとともに、計画地の立地ポテンシャルや市の都市政策に貢献するまちづくりの視点も踏まえた計画とした。

福知山市（以下、「市」という。）は、この建替によって多様な世代が安心・快適に暮らせる住宅を供給するとともに、付帯事業として、敷地の一部を有効活用し、市全体の課題や地域のまちづくりを考慮した民間の住宅等を立地させる。また、周辺地域におけるまちづくりと連携しながら、地域コミュニティ、団地内外の活性化に貢献することを目的とする。

このため、本事業においてはPFI法第8条第1項の規定により特定事業を実施する者として選定された民間事業者が、市が所有する事業地内において、市営住宅を整備し、その建替により創出される余剰地の活用を行う。

(5) 事業の概要

本事業は、事業用地における既存住宅等の解体撤去、建替住宅等整備用地における建替住宅等を整備し、まちづくり用地の創出、余剰地における民間施設等の整備を一体的に行うものである。

(別紙2「土地利用計画案」参照)

本事業で、PFI事業者が行う主な業務は次のとおりである。具体的な事項については、入札説明書等において提示する。

ア 事業計画の策定

PFI事業者は市に提出した提案書に基づき、本事業において整備する施設に関する事業計画を策定する。また、建替住宅等整備用地を市営住宅整備用地、まちづくり用地及び余剰地に分割する。

イ 市営住宅等整備業務

PFI事業者は、既存住宅等の解体撤去を行い、建替住宅等を整備（調査・設計・建設）し、市に引き渡す。

(ア) 調査に関する業務（測量調査、地質調査、周辺家屋調査、電波障害調査、PCB含有調査、

アスベスト含有材などの使用状況調査等)

- (イ) 設計に関する業務（基本設計・実施設計）
- (ウ) 必要な許認可及び建築確認等の手続（施設整備に必要な関係機関等との協議並びに申請等の手続）
- (エ) 既存住宅等の解体撤去工事に関する業務（解体撤去に関する設計、工事監理含む）
- (オ) 建替住棟等の建設に関する業務（付帯施設、屋外工作物その他外構工事を含む）
- (カ) 工事監理に関する業務
- (キ) モデルルームの設置に関する業務
- (ク) 設計・建設住宅性能評価の取得に関する業務
- (ケ) 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
- (コ) 化学物質の室内濃度測定に関する業務
- (サ) 確定地形測量・分筆・表示登記及び公有財産台帳登録関係書等の作成支援に関する業務
- (シ) 建替住宅等の竣工検査及び引渡しに関する業務
- (ス) 地元説明等近隣対策業務
- (セ) 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務
- (ソ) 家賃算定資料の作成支援業務
- (タ) 会計実地検査等の支援業務
- (チ) 1年及び2年点検の実施
- (ツ) その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

ウ 入居者移転支援業務

P F I 事業者は、既存住宅の現入居者が本事業実施の為に移転するにあたり、下記の業務を行う。

- (ア) 移転計画策定業務
- (イ) 入居者に対する移転相談対応業務
- (ウ) 本移転支援業務
 - a 本移転説明会の実施支援業務
 - b 入居申込書受付業務及びモデルルームの案内業務
 - c 住戸割り当て及び入居者決定の支援業務
 - d 入居手続き支援業務
 - e 引越支援（斡旋）業務
 - f 本移転日調整等業務
 - g 市が行う本移転料等支払いに係る支援業務
 - h 他の住宅への住替希望者及び退去者支援業務
- (エ) 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務
- (オ) 会計実地検査の支援業務
- (カ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

エ 余剰地活用業務（付帯事業）

P F I 事業者は、市から余剰地を取得し、自らの事業として民間施設等の整備を行う。

(6) 事業方式

本事業は、P F I 法に基づき実施するものとし、P F I 事業者は市が所有権を有する土地に存

在する既存住宅等を解体除却し、新たに建替住宅等を整備した後、市に所有権を移転する方式（B T : Build Transfer 方式）とする。

（7）P F I 事業者の収入及び負担

P F I 事業者の収入及び負担については、概ね下記のように予定しているが、市からの支払いに係る具体的な内容については、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。

市は、本事業の実施について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 214 条に規定する債務負担行為に基づき、P F I 事業者から提供されたサービスに対し、市と P F I 事業者との間で締結する事業契約書に定めるところにより、契約期間にわたって、本事業の実施に必要なサービスの対価を P F I 事業者に対し支払う。

ア P F I 事業者の収入

(ア) 市は、市営住宅等整備業務に要する費用として、設計に関する業務以外の費用を令和 4 年度以降、毎年度 1 回、各年度末の出来高の 10 分の 9 以内の額を支払う。なお、整備に要する費用の残額は、各工区の建替住宅の所有権移転・引渡し後に P F I 事業者へ支払う。

(イ) 市は、入居者移転支援業務に要する費用を、令和 4 年度以降、実績に応じた額を支払う。

イ P F I 事業者の負担

(ア) P F I 事業者は、市営住宅等整備業務に要する費用を、ア(ア)の市からの支払いがあるまでの間、負担する。

(イ) P F I 事業者は、入居者移転支援業務本事業に要する費用を、ア(イ)の市からの支払いがあるまでの間、負担する。

(ウ) P F I 事業者は、自らが提案した余剰地の取得費用を余剰地の取得時に市へ支払う。

(エ) P F I 事業者は、余剰地における民間施設等の整備を自らの事業として行う。

（8）事業期間及び事業実施スケジュール

本事業において予定されている事業期間及び事業実施スケジュールは以下のとおりである。

事業実施スケジュール（予定）

時 期（予定）	内 容
令和 3 年度（令和 3 年 9 月）	事業契約の締結（9 月議会）
令和 3 年度～令和 5 年度	第一工区建替住宅等の整備
令和 5 年度	第一工区建替住宅等の供用開始、第一工区への本移転
令和 6 年度～令和 7 年度	第二工区既存住宅等の解体及び第二工区建替住宅等の整備
令和 7 年度	第二工区建替住宅等の供用開始、第二工区への本移転、既存住宅等の解体及び外構整備
令和 8 年度～令和 9 年度	余剰地の活用

※上記のとおり概ね 7 年間で想定しているが、P F I 事業者からの提案により、工区や移転支援の内容、整備手順及び解体手順が異なる場合がある。

（9）遵守すべき法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法令及び条例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等を遵守すること。なお、これら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こと。

ア 法令等

- (ア) 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- (イ) 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）
- (ロ) 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- (エ) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- (オ) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- (カ) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- (キ) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- (ク) 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）
- (ケ) 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- (コ) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- (サ) 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- (シ) 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- (ス) ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- (セ) 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- (ソ) 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）
- (タ) 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）
- (チ) 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）
- (ツ) 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）
- (テ) 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）
- (ト) 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- (ナ) 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- (ニ) 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- (ヌ) 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- (ネ) 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- (ノ) 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）
- (ハ) 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）
- (ヒ) 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
- (フ) 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- (ヘ) 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- (ホ) 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）
- (マ) 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- (ミ) 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- (ム) 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- (メ) 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）
- (モ) 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）
- (ヤ) 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- (ユ) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）
- (ヨ) ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成 13 年法律第 65

号)

- (7) 住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）
- (8) 障害者の雇用の促進等に関する法律（昭和 35 年法律第 123 号）
- (9) 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- (10) ダイオキシン類対策特別措置法（平成 11 年法律第 105 号）
- (11) 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- (12) 都市公園法（昭和 43 年法律第 100 号）
- (13) 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）

イ 京都府の条例等

- (ア) 京都府景観条例（平成 19 年条例第 15 号）
- (イ) 京都府景観条例施行規則（平成 19 年規則第 16 号）
- (ウ) 京都府屋外広告物条例（昭和 28 年条例第 30 号）
- (エ) 京都府屋外広告物条例施行規則（平成 17 年規則第 40 号）
- (オ) 建築基準法施行条例（昭和 35 年条例第 13 号）
- (カ) 建築基準法施行細則（昭和 36 年規則第 27 号）
- (キ) 京都府文化財保護条例（昭和 56 年条例第 27 号）
- (ク) 京都府個人情報保護条例（平成 8 年条例第 1 号）
- (ケ) 京都府庁グリーン調達方針
- (コ) 京都府暴力団排除条例（平成 22 年条例第 23 号）
- (サ) 京都府福祉のまちづくり条例（平成 7 年条例第 8 号）
- (シ) 京都府犯罪のない安心・安全なまちづくり条例（平成 16 年条例第 42 号）
- (ス) 京都府環境を守り育てる条例（平成 7 年条例第 33 号）
- (セ) 京都府環境影響評価条例（平成 10 年条例第 17 号）
- (ソ) 京都府地球温暖化対策条例（平成 17 年条例第 51 号）
- (タ) 京都府再生可能エネルギーの導入等の促進に関する条例（平成 27 年条例第 51 号）

ウ 福知山市の条例等

- (ア) 福知山市営住宅条例（平成 9 年条例第 12 号）
- (イ) 福知山市営住宅条例施行規則（平成 9 年規則第 15 号）
- (ウ) 福知山市営住宅等の整備の基準に関する条例（平成 25 年条例第 53 号）
- (エ) 福知山市道路の構造の技術的基準を定める条例（平成 25 年条例第 49 号）
- (オ) 福知山市における高齢者、障害者等の移動等の円滑化のために必要な道路の構造の基準を定める条例（平成 25 年条例第 51 号）
- (カ) 福知山市景観条例（平成 24 年条例第 14 号）
- (キ) 福知山市景観条例施行規則（平成 25 年規則第 11 号）
- (ク) 福知山市都市公園条例（昭和 41 年条例第 2 号）
- (ケ) 福知山市屋外広告物の規制に関する基準等を定める規則（平成 12 年規則第 39 号）
- (コ) 福知山市水道事業及び下水道事業の設置等に関する条例（昭和 41 年条例第 35 号）
- (サ) 福知山市下水道条例（平成 24 年条例第 33 号）
- (シ) 福知山市下水道条例施行規程（平成 24 年ガス水道部管理規程第 15 号）
- (ス) 建設工事における共同企業体運用基準（平成 7 年告示第 21 号）
- (セ) 福知山市暴力団等排除措置要綱（平成 23 年告示第 126 号）
- (ソ) 福知山市個人情報保護条例（平成 16 年条例第 22 号）
- (タ) 福知山市個人情報保護条例施行規則（平成 16 年規則第 12 号）

- (f) 福知山市開発行為に関する指導要綱（昭和 48 年制定）
- (g) 福知山市開発行為に関する指導要綱施行細則（昭和 48 年制定）

2 実施方針に関する事項

(1) 実施方針等に関する質問・意見の受付

実施方針等に記載された内容に関する質問及び意見を次の要領で受け付ける。これ以外による質問及び意見の提出は無効とする。

- 提出方法 : 実施方針等に関する質問書（様式 1）及び意見書（様式 2）に必要事項を記入のうえ、電子メールにファイルを添付もしくは F A X で下記提出先に提出すること。なお、メールタイトルは「実施方針等に対する質問・意見（企業名）」と明記すること。
なお、送信後は電話にて受信確認を行うこと。
- 提出先 : 福知山市建設交通部建築住宅課
FAX : 0773-23-6537
電子メール : kentiku■city.fukuchiyama.lg.jp（■を@に読み替える。）
- 提出期限 : 令和 3 年 1 月 1 5 日（金） 1 7 時 0 0 分必着

(2) 実施方針等に関する質問・意見への回答

実施方針等に関して提出された質問・意見に対する回答は、質問・意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、質問・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、令和 3 年 2 月中旬までに公表し、個別に回答を行わないものとする。ただし、民間事業者から提出のあった質問又は意見に対し、市が必要と判断した場合には、直接ヒアリングを行う場合がある。

なお、質問・意見を行った者の企業名は公表しないものとする。

(3) 実施方針の変更

本実施方針の公表後において、民間事業者からの質問、意見を踏まえて、実施方針の変更を行うことがある。その変更が重要事項に及び場合には、実施方針の公表と同じ方法で速やかに公表する。

3 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 選定方法

市は、P F I 法、「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」及び「V F M に関するガイドライン」等を踏まえ、本事業を民活事業者が実施することにより、市営住宅の整備について、市自らが実施したときに比べて効果的かつ効率的に事業が実施されると判断される場合に特定事業として選定する。

(2) 選定結果の公表方法

本事業を特定事業として選定した場合には、その判断の結果を評価内容と併せて速やかに市ホームページ等で公表する。また、事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき特定事業として選定しないこととした場合も、同様に公表する。

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 民間事業者の募集及び選定方法

民間事業者の募集及び選定にあたっては、透明性・公平性及び競争性の確保に配慮したうえで、本事業に係る対価及び提案内容等を総合的に評価する総合評価一般競争入札（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2）を採用する予定である。

2 募集及び選定に係る想定スケジュール

事業者の募集及びPFI事業者の選定は、次のスケジュールにより行うことを想定している。

日 程	内 容
令和3年2月	要求水準書（案）の公表
令和3年3月	特定事業の選定及び公表
令和3年3月	入札公告
令和3年3月	入札説明書等に関する説明会の開催
令和3年3月	入札説明書等に関する質問受付
令和3年4月	入札説明書等に関する質問に対する回答及び公表
令和3年6月	資格審査書類（入札参加表明書及び入札参加資格審査申請書）の受付及び審査
令和3年6月	入札参加資格審査の結果通知
令和3年7月	入札提出書類（提案書等）の提出
令和3年7月	プレゼンテーション
令和3年8月	PFI事業者（落札者）の決定及び公表
令和3年8月	仮契約締結
令和3年9月	本契約締結（9月議会に上程）

3 募集及び選定手続き等

（1）入札公告、入札説明書等の公表

市は、本事業を特定事業として選定した場合には、入札公告を行い、入札説明書等を公表・交付する。

市は、入札公告時に入札説明書において予定価格を公表する。

また、入札説明書等の公表後、内容等に関する質疑応答を行う期間を設ける。質疑応答の方法については、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。

（2）入札参加表明書等の受付及び資格審査結果の通知

本事業の応募者に、本事業に関する入札参加表明書及び参加資格審査に必要な書類の提出を求める。資格審査の結果は、応募者に通知する。なお、入札参加表明書等の提出の時期、提出の方法、資格審査に必要な書類の詳細等については、本事業の入札公告時に公表する入札説明書等において提示するものとする。また、資格審査を通過しなかった応募者には、その理由を記載した確認通知書を通知する。

(3) 入札書及び事業提案書の受付

資格審査通過者に対し、入札公告時に公表する入札説明書等に基づき入札書及び本事業に関する事業計画の内容を記載した事業提案書の提出を求める。

なお、入札書及び事業提案書の提出の時期、提出の方法、提案に必要な書類の詳細等については、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。

4 入札参加者の備えるべき参加資格要件

(1) 入札参加者の構成等

ア 入札参加者の構成

(ア) 入札参加者は、次に掲げる企業で構成される応募グループとする。

- a 建替住宅を設計する企業（以下、「設計企業」という。）
- b 建替住宅を建設する企業（以下、「建設企業」という。）
- c 建替住宅の工事を監理する企業（以下、「工事監理企業」という。）
- d 入居者移転支援業務を行う企業（以下、「入居者移転支援業務企業」という。）
- e 余剰地活用業務を行う企業（以下、「余剰地活用企業」という。）

イ 応募グループは、代表企業を定めること。

ウ 代表企業は、本事業を遂行する上で中心的な役割を果たす企業とし、建設企業又は余剰地活用企業に限るものとする。なお、建設企業として特定建設工事共同企業体（以下「JV」という。）を組成する場合に建設企業を代表企業として定める場合には、当該JVの代表者である代表構成員を代表企業とし、余剰地活用企業が複数ある場合に余剰地活用企業を代表企業として定める場合は、余剰地の対価の支払いが最大のものを代表企業とする。

エ 複数業務について

応募グループの構成員のうち、(2)イ(ア)～(オ)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、工事監理企業は建設企業を兼ねることはできないものとし、資本関係もしくは人的関係において次に掲げる(ア)～(オ)のいずれかに該当する者でないこととする。

- (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こと。
- (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こと。
- (ウ) 建設企業が工事監理企業の発行済み株式の50%を超える株式を所有していること。
- (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こと。
- (オ) 工事監理企業において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こと。

オ S P Cの設立について

本事業において特別目的会社（以下、「SPC」という。）の設立は不可とする。

カ 構成員の変更等について

資格審査書類の受付日後においては、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、市の承認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・追加ができるものとする。

キ 複数応募の禁止

応募グループの構成員及びこれらの企業と資本面もしくは人事面において関係のある者(※)は、他の提案を行う応募グループの構成員になることはできない。

※「資本面において関連のある者」とは、以下のいずれかに該当する者をいう。

① 親会社（会社法第2条第4号及び会社法施行規則第3条の規定による親会社をいう。以下同じ。）と子会社の関係にある場合。

② 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合。

※「人事面において関連のある者」とは、以下のいずれかに該当する者をいう。

① 一方の会社の代表権を有する者（個人企業の場合は代表者。以下同じ。）が、他方の会社の代表権を有する者を現に兼ねている場合。

② 一方の会社の代表権を有する者が、他方の会社の会社更生法第67条第1項又は民事再生法第64条第2項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合。

（２）入札参加者の資格要件

入札参加者の構成員は、次の入札参加資格要件を満たすこと。

ア 入札参加者の参加資格要件（共通）

(ア) P F I 法第9条の各号のいずれにも該当しない者であること。

(イ) 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であること。

(ウ) 客観的に明らかに経営不振に陥ったと認められる次のaからeまでのいずれかに該当する者でないこと。

a 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てがなされている者

b 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者

c 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てがなされている者

d 会社法（平成17年法律第86号）に基づく特別清算開始の申立てがなされている者

e 銀行取引停止処分がなされている者

(エ) 納税義務を有する税金（国税及び地方税等）を滞納していない者であること。

(オ) 福知山市指名競争入札参加者指名停止取扱要綱（平成15年福知山市告示第137号）に定める指名停止基準その他国等契約実施機関が定める指名停止基準に基づく指名停止の措置期間中の者でないこと。

(カ) 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、本項のみ「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）に該当しないほか、次に掲げる者（次のいずれかに該当した者であって、その事実がなくなった後2年間を経過しない者を含む。）に該当しないこと。

a 法第2条第6号に規定する暴力団員（以下、「暴力団員」という。）

b 法人の役員若しくはその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外の者が暴力団員である者又は暴力団員がその経営に関与している者

c 自己、自社若しくは第三者の不正の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の利用等をしている者

d 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

e 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

f 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用している者

g 暴力団及びaからfまでに定める者の依頼を受けて技術提案に参加しようとする者

(キ) 公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体又は公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体に属する者に該当しないこと。

(ク) 市が、本事業について、アドバイザー業務を委託している以下の者並びに同社の子会社

もしくは親会社である者でないこと。

- ・株式会社地域経済研究所
- ・株式会社地域経済研究所が本アドバイザー業務の一部を委託している株式会社地域計画建築研究所、楠会計事務所及び弁護士法人御堂筋法律事務所

(ケ) 選定委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面又は人事面において関連のある者が参加していないこと。

イ 入札参加者の参加資格要件（業務別）

入札参加者は、事業を適切に実施できる能力（技術・実績・資金・信用等）を備える者であり、資格審査書類の受付日において、それぞれ次に掲げる要件を全て備えていなければならない。

(ア) 設計企業

設計企業は、次の要件をすべて満たしていること。なお、本業務を複数の者で行う場合は、総括する者を置くものとし、総括する者は次のaからdの要件を、その他の者はa及びbの要件を満たしていること。

- 市の入札参加有資格者であり、測量・建設コンサルタント登録のうち業種名「建築士事務所登録」である者
- 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の登録を行っていること。
- 元請けとして、過去15年間（平成18年1月1日から入札参加資格の審査申請の前日まで、以下同じ。）に次の（a）又は（b）に係る建築士法第2条第5項の設計業務を完了した実績を有すること。なお、設計共同企業体としての実績は、その代表構成員としての実績に限る。
 - 鉄筋コンクリート造の建築物の新築又は増築工事
 - 鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物の新築又は増築工事
- 設計企業と入札参加申込書の受付日から起算して過去3カ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）を配置できること。なお、落札後、市が必要と認めた場合、設計企業は配置予定技術者（管理技術者）を変更することができる。

(イ) 建設企業

建設企業は、単体又はJVとする。単体で応募する場合にはbからgの要件を全て満たすこと。JVを組成する場合は次のaの要件を満たすこととし、代表者である代表構成員は、次のbからgの要件をすべて満たし、その他の構成員は、次のb及びcの要件をすべて満たしていること。

- JVの組成にあたっては、共同施工方式（以下「甲型JV」という。）又は分担施工方式（以下「乙型JV」という。）のいずれかによるものとし、甲型JVを組成する場合には、次の要件をすべて満たしていること。なお、乙型JVを組成する場合には、次の（d）の要件を満たしていることとし、各構成員の分担工事額については応募グループの提案によるものとする。
 - JVの代表構成員は出資比率が構成員中最大である者であって、単独の企業であること。
 - JVの構成員数は2社以上4社以下とすること。
 - 1構成員当たりの出資比率は、構成員数が2社の場合は30%以上、3社の場合は20%以上、4社の場合は15%以上であること。
 - 構成員ごとに建設業法第26条第2項の規定による監理技術者（以下「監理技術者」と

いう。)を専任かつ常駐で配置し、代表企業の監理技術者が統括監理技術者として市との窓口役となるとともに、その他の構成員の監理技術者を統括すること。

※甲型JV、乙型JVの詳細については国土交通省ホームページを参照のこと。

URL : http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000101.html

- b 単体の建設企業又はJVの構成員については、市の入札参加資格者名簿に登録していること。
- c 単体の建設企業又はJVの構成員の1者以上は、建設業法第3条第1項の営業所のうち福知山市内に本店を有する者(以下「市内建設業者」という。)であること。
- d 建設業法別表第1の上欄に掲げる建設工事の種類のうち、当該企業が実施する工事に対応した業種(以下「対象業種」という。)について、同法に基づく特定建設業の許可を受けていること。
- e 市内建設業者にあつては、市の令和2年度市内建設工事登録業者名簿の対象業種の格付けが「A1」であること。また、市内建設業者以外の者にあつては、「建築一式工事」について、直近の建設業法第27条の23の規定する経営事項審査の結果による総合評定値が、850点以上の者であること。
- f 元請けとして過去15年間に次の(a)又は(b)の工事を完成した実績を有すること。なお、当該実績は、過去15年間に竣工したもので、元請けとして受注したものであること。
 - (a) 鉄筋コンクリート造の建築物の新築又は増築工事
 - (b) 鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物の新築又は増築工事また、JVとして有する工事实績については、以下のとおりに限るものとする。
 - ・ 2社の場合、30%以上の出資比率
 - ・ 3社の場合、20%以上の出資比率
 - ・ 4社の場合、15%以上の出資比率
- g 次の要件をすべて満たす監理技術者を専任で配置できること(申請は3名まで可)。
 - (a) 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者であること。
 - (b) 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、建設業法第26条第4項に規定する監理技術者講習修了証を有している者で、入札参加表明書の受付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があること。

(ウ) 工事監理企業

工事監理企業は、次の要件をすべて満たしていること。なお、本業務を複数の者で行う場合は、総括する者を置くものとし、総括する者は次のaからdの要件を、その他の者はa及びbの要件を満たしていること。

- a 市の入札参加有資格者であり、測量・建設コンサルタント登録のうち業種名「建築士事務所登録」である者
- b 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行っていること。
- c 元請けとして、過去15年間に次の(a)又は(b)の工事で、引渡し完了した工事に係る工事監理業務の実績を有すること。なお、工事監理共同企業体としての実績は、その代表構成員としての実績に限る。
 - (a) 鉄筋コンクリート造の建築物の新築又は増築工事
 - (b) 鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物の新築又は増築工事

d 工事監理企業と、入札参加表明書の受付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がある一級建築士である工事監理者(建築基準法第5条の6第4項の規定による工事監理者をいう。)を専任で配置できること。

(エ) 入居者移転支援業務企業

入居者移転支援業務企業は、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)の規定による宅地建物取引業者の免許を有すること。なお、複数の者が業務を分担する場合は、総括する者を置くものとし、すべての入居者移転支援業務企業が当該免許を有すること。

(オ) 余剰地活用企業

余剰地活用企業は、提案する内容と同種の事業を行った実績を有する者であること。なお、複数の者で業務を分担する場合は、総括する者を置くものとする。

ウ 資格審査書類の受付日以降の取り扱い

入札参加資格を有すると認められた応募グループの構成員が、資格審査書類の受付日以降に入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合の対応は、次のとおりとする。

(ア) 参加資格確認基準日の翌日から開札日までの間、応募グループの構成員のいずれかが入札参加資格を欠くに至った場合、当該入札参加者は入札に参加できない。ただし、代表企業以外の構成員が入札参加資格を欠くに至った場合は、当該入札参加者は、入札参加資格を欠いた構成員に代わって、入札参加資格を有する構成員を補充し、入札参加資格等を確認の上、市が認めた場合は、入札に参加できるものとする。

(イ) 開札日の翌日からPFI事業者(落札者)決定日までの間、応募グループの構成員が入札参加資格要件を欠くに至った場合、市は当該入札参加者をPFI事業者決定のための審査対象から除外する。ただし、代表企業以外の構成員が入札参加資格を欠くに至った場合で、当該入札参加者が、入札参加資格を欠いた構成員に代わって、入札参加資格を有する構成員を補充し、市が入札参加資格の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該入札参加者の入札参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。なお、この場合の補充する構成員の入札参加資格確認基準日は、当初の構成員が入札参加資格を欠いた日とする。

(ウ) PFI事業者決定日の翌日から事業契約に係る議会の議決日までの間、PFI事業者の構成員が入札参加資格要件を欠くに至った場合、市はPFI事業者と事業契約を締結しない場合がある。この場合において、市はPFI事業者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、代表企業以外の構成員が入札参加資格を欠くに至った場合で、当該PFI事業者が、参加資格を欠いた構成員に代わって、入札参加資格を有する構成員を補充し、市が入札参加資格の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該PFI事業者と事業契約を締結する。なお、この場合の補充する構成員の入札参加資格確認基準日は、当初の構成員が入札参加資格を欠いた日とする。

(3) 応募に関する注意事項

ア 入札保証金

入札参加者は、福知山市財務規則(昭和54年規則第1号)に定めるところにより、入札保証金の納付等を行わなければならない。ただし、福知山市財務規則第117条各号のいずれかに該当する場合は免除する。

イ 提出書類の取り扱い・著作権等

入札書類に関する著作権、特許権の取扱いは、次に示すとおりとする。

(ア) 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は入札参加者に帰属する。ただし、本事業の実施にあたって公表等が必要と認められるときは、市は事業提案書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事業提案については、本事業の審査に関する公表以外には使用しないものとし、提出書類は返却しないものとする。

(イ) 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事業手法、工事材料、施工方法、アプリケーションソフトウェア、サービス提供方法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入札参加者が負うものとする。

ただし、市が、工事材料、施工方法、維持管理方法等で指定した場合で、設計図書等に特許権等の対象である旨が明示されておらず、入札参加者が特許権等の対象であることを過失なくして知らなかった場合には、市が費用を負担する。

(ウ) 複数提案の禁止

入札参加者は、1つの提案しか行うことができない。

(エ) 提出書類の変更の禁止

入札参加者は、提出書類の変更を行うことはできない。

(オ) 使用言語及び単位、時刻

応募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、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

ウ 市からの提示資料の取扱い

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。

5 落札者の選定

(1) 落札者の選定方法及び選定委員会の設置

本事業の落札者の選定は、総合評価一般競争入札方式（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2）により行う予定であり、落札者の選定にあたり、市は、学識経験者等で構成される「福知山市営住宅PFI事業者選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）を設置する。

なお、選定委員会の委員については、以下のとおりとし、審査の公平性を確保し、適切な事業者の選定を図るため、選定委員に対しての接触を禁止する。

区分	氏名（敬称略）	所属機関（団体）名
委員長	青山 公三	京都府立大学名誉教授
委員	伊東 尚規	福知山市副市長
委員	岡井 有佳	立命館大学理工学部教授
委員	谷口 知弘	福知山公立大学地域経営学部教授
委員	中村 直樹	福知山市建設交通部長

（委員の順序は五十音順で掲載）

(2) 審査の内容

選定委員会において、各応募グループの入札価格及び事業提案書の提案内容等を総合的に評価

し、落札者候補として最も適当な者を選定する。

選定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、入札公告時に公表する入札説明書に添付する落札者決定基準において提示する。

なお、落札者を選定するまでの間に、応募グループの構成員が参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には選定しない。

(3) 審査の方法

選定委員会において、入札価格に基づく「価格点」と、事業提案書の提案内容等の審査結果に基づく「技術評価点」を合算した「総合評価点」を算出し、総合的に評価を行う方法とする。

審査項目の詳細及び配点等については、入札公告時に公表する入札説明書に添付する落札者決定基準において提示する。

(4) 落札者の決定

選定委員会は、市に選定結果を答申し、市は、選定委員会による落札者候補の選定の答申を踏まえ、落札者を決定する。

なお、入札参加者が一定の基準を満たさない場合には、市は落札者を決定しない場合がある。詳細については、入札公告時に公表する落札者決定基準において提示する。

(5) 審査結果及び評価公表

市が落札者を決定した場合は、全ての入札参加者に対して当該入札参加者の合否について通知するとともに、審査の結果は市のホームページを通じて公表する。

(6) 入札の中止等

競売入札妨害又は談合行為の疑い、不正又は不誠実な行為等により入札を公正に執行できないと認められるとき、又は競争性を確保し得ないと認められるときは、入札の執行延期、再入札公告又は入札の取り止め等の対処を図る場合がある。

(7) 落札の無効及び取消し

ア 落札の無効

福知山市財務規則第 121 条に定めるもののほか、入札参加資格確認申請書、その他の提出書類に虚偽の記載をした者が落札した場合には、その落札は、無効とする。

イ 落札の取消し

市は、選定された応募グループの構成員が、事業契約締結までに、入札公告時に公表する入札説明書に定める入札参加資格を喪失したときは、落札を取り消すこととなる。

ウ 落札決定を取り消した場合の措置

落札者が事業契約を締結しない場合及び前項イにより落札決定を取り消した場合は、総合評価一般競争入札の総合評価点の高い者から順に契約交渉を行い、合意に達した場合、随意契約による事業契約の手続を行うことがある。

第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担

(1) 責任分担の基本的な考え方

本事業における責任分担の考え方は、市とPFI事業者が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、本施設的设计業務、建設業務、工事監理業務及び入居者移転支援業務の責任は、原則としてPFI事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び市とPFI事業者の責任分担は、原則として「別紙-1 リスク分担表」のとおりとし、責任分担の程度や具体的な内容については、事業契約書（案）で明らかにする。

(3) 保険

PFI事業者は、保険により費用化できるリスクについては、合理的な範囲で付保するものとする。

2 提供されるサービス水準

本事業において実施する業務の要求性能及びサービス水準（以下、「要求水準」という。）については、入札説明書に添付する要求水準書において提示する。

3 PFI事業者の責任の履行に関する事項

PFI事業者は、事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行するものとする。なお、事業契約締結にあたっては、契約の履行を確保するために、契約保証金の納付等の方法により事業契約の保証を行う。

4 市による事業の実施状況の監視（モニタリング）

市は、要求水準書で定めたサービス水準をPFI事業者が順守していることを確認するため、本事業の実施状況、サービス水準についてモニタリングを行う。モニタリングの実施に伴い、市に直接発生する費用（人件費や交通費）は市の負担とし、実施に必要な説明、報告のための資料作成などの費用はPFI事業者の負担とする。また、PFI事業者自らが実施するモニタリングにかかる費用については、PFI事業者の責任及び費用負担により行うこととする。

モニタリング方法等の詳細については、後日公表予定の要求水準書（案）で提示する。

第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 立地に関する事項

名称	市営住宅 つつじが丘団地	府営住宅 つつじが丘団地	市営住宅 向野団地
所在地	京都府福知山市 つつじが丘 125-2	京都府福知山市 つつじが丘 514-1	京都府福知山市 向野 4-3
敷地面積	約 2.33ha		約 1.65ha
地域地区	第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域		第1種低層住居専用地域
指定容積率	200%		80%
指定建蔽率	60%		50%
高度地区	なし		なし
道路斜線	勾配 1.25、適用距離 20m		勾配 1.25、適用距離 20m
隣地斜線	勾配 1.25、立上り 20m		なし
北側斜線	適用外		勾配 1.25、立上り 5m
日影規制	対象：高さが 10m を超える建築物 【第1種中高層住居専用地域】 時間：8時～16時 測定点：4.0m 日影時間：5mライン 4.0時間、10mライン 2.5時間 【第1種住居地域】 時間：8時～16時 測定点：4.0m 日影時間：5mライン 5.0時間、10mライン 3.0時間	対象：軒の高さが 7m を超える建築物又は地階を除く階数が 3 以上の建築物 時間：8時～16時 測定点：1.5m 日影時間：5mライン 4.0時間、10mライン 2.5時間	

2 土地に関する事項

市は、事業用地については、工事着工の日から建替住宅等の所有権移転及び引渡し日までの間、PFI法第71条第2項の規定により、PFI事業者は無償で貸し付ける。

3 全体に関する事項

市営住宅敷地は、別紙2土地利用計画案（今回対象区域）に示す区域とする。整備の概要は、以下のとおりである。

（1）事業区域

本事業では事業用地のうち、市営住宅つつじが丘団地及び府営住宅つつじが丘団地においては、建替住宅等整備用地、まちづくり用地、余剰地に分割する。

分割の位置は、「別紙2土地利用計画案」に示す境界位置を参考に、事業者の提案によるものとする。事業用地の使用期間中は、事業者は敷地の安全管理に努めることとし、本事業以外の目的で使用

してはならない。

市営住宅向野団地においては、既存住宅等を解体撤去の上、整地を行う。

PFI事業者は、事業の実施にあたり、関係法令に従い関係機関と協議の上、事業用地周辺の公衆の利用に支障がないようにするとともに、利用者の安全管理に努める。

(2) 施設計画

ア ミクストコミュニティ

- ・建替住宅、余剰地における民間施設、周辺の戸建住宅地を含め、良好なコミュニケーションが図られるような、適度な開放性を持たせた住棟配置及び住戸配置を実現する。
- ・10年先、20年先の状況を見据えた、地域のミクストコミュニティの実現に努める。
- ・外部空間等の共用スペースは、日常的な交流の場としての活用に努める。
- ・緑地や広場等を適切に配置し、近隣を含めた良好な住環境を整備する。

イ 再生可能エネルギー及び省エネルギーの推進

- ・再生可能エネルギーの普及、地産地消の推進、省エネルギー住宅・建物の普及促進に取り組み、持続可能な地域社会の実現をめざす。
- ・日照、通風など地域の自然特性や気象特性に応じた省エネルギー対策、環境負荷の低減、循環型社会の実践など、地球環境に配慮する。
- ・工事中においては建設廃棄物の適正処理や建設資材の再資源化、リサイクル材の活用などに配慮する。

ウ 周辺環境

- ・周辺環境に対する日影、風害、電波障害等の影響について配慮する。
- ・周辺住民に対するプライバシーの確保に配慮する。
- ・敷地境界より後退した建替住棟の配置や、適切な壁面分割によって長大な住棟の設置を避けるなど、周辺環境に対する圧迫感の低減に努める。
- ・特に、市営住宅つつじが丘団地及び府営住宅つつじが丘団地の北側に位置する戸建て住宅地に対する、建替住棟等や擁壁・地盤による日影や圧迫感の低減に努める。

エ 意匠・景観

- ・建替住宅等のデザインは、周辺のまちなみ景観との調和に配慮するとともに、暖かみのある意匠・景観とする。
- ・電柱等の設置について、電力会社等関係機関と十分な協議を行い、景観上配慮する。
- ・建替住宅のほか、駐車場等の付帯施設、その他工作物についても、全体としてのデザインの調和を図る。

オ 安全・防犯

- ・歩車分離を徹底し、安全性が確保された魅力ある歩行者空間を整備する。
- ・車両等の出入口は、関係法令を遵守するとともに、周辺道路の形態、交通量を考慮して、安全に留意した配置とする。
- ・建替住宅等の各用地外周部には、防犯性を高めるため、フェンスを適宜設置する。
- ・LED外灯を適切に配置した、防犯に配慮した計画とする。
- ・配置計画等に際し、死角を生じさせない、見通しの確保に配慮する。
- ・玄関庇の上や屋上等への侵入、堅樋等を伝っての住戸への侵入を防止する対策を施す。

カ ユニバーサルデザイン

- ・高齢者、障がい者など、誰もが安全に、安心して生活できるよう、住戸内、住棟内のバリアフリーに加え、敷地内通路、駐車場などの整備にあたっては、ユニバーサルデザインの

考えを取り入れた生活しやすい環境づくりに配慮する。

キ 維持管理

- ・ ライフサイクルコストの観点から、将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上に配慮する。
- ・ 使用する建築資材や設備機器等の選定にあたっては、空家修繕や設備更新時のコスト縮減及び、耐候性や耐久性に配慮する。

ク 地域経済へ貢献

- ・ 府内産建設資材の活用や、市内企業における技術力の積極的活用、地元雇用など、地域経済への貢献に資するよう配慮する。

4 市営住宅整備に関する事項

(1) 市営住宅（建替住宅）

ア 住戸数

建替住宅の戸数は150戸とし、1期で50戸以上整備すること。

住戸タイプごとの間取り、住戸専用面積、戸数は次表のとおりとする。

住戸タイプ	住戸専用面積	1期整備戸数	整備総戸数
1DK	約40㎡	5戸以上	10～20戸
2DK	約54㎡	40戸以上	115～125戸
3DK	約68㎡	5戸以上	10～20戸
合計		50戸以上	150戸

- ・ 住戸専用面積は壁芯面積とし、上記面積の2.5%未満の増減を認める。
- ・ 住戸専用面積には、住戸内のPSの面積は含めるが、バルコニー、アルコーブ、屋外物置（共用廊下から利用するもの）の面積は含めない。
- ・ 同タイプの住居においては、居住条件に著しい差が生じない計画とする。

(2) 付帯施設等

ア 敷地内通路

- ・ 人と車両の動線について明確に分離する等、安全性を確保する。
- ・ 住戸と団地内施設（集会所、駐車場、自転車置場、プレイロット等）、さらに市営住宅外周道路との間を連続的につなぐように配置する。
- ・ 住棟出入口付近、エレベーターホールや歩行者用通路沿いに、オープンスペースを確保するなど、入居者等の交流や憩いの空間を確保する。

イ 駐車場

- ・ 住棟毎に整備戸数分（100%）の入居者用駐車区画を確保する。
- ・ 建替住宅整備用地内に、20台分の来客用駐車区画を確保する。なお、各期の整備戸数に応じてバランスよく配置するものとする。
- ・ 住棟毎に、1台以上の車いす利用者用駐車場区画を確保する。車いす利用者用駐車場区画は、住棟からの利用が最も容易となる位置に設置する。
- ・ 住棟毎に、1台以上の公用車駐車区画を確保する。
- ・ 車路部に無断駐車を起こさせない配置計画とする。
- ・ 駐車場が住棟に近接する場合は、植栽等でライト、排気ガス対策を行うなど、入居者の良好な生活環境の保全に努める。

ウ 自転車置場

- ・ 自転車置場は、屋根付きとし、1戸あたり0.5台の駐輪区画を確保する。
- ・ 照明器具等を設け、夜間でも必要な照度を確保し、自転車の盗難防止に配慮する。
- ・ コンクリート造の外壁とするなど、堅牢な造りとする。

エ 集会所

- ・ 住棟と別棟とする。
- ・ プレイロット等のオープンスペースと一体となった配置とし、周辺住民を含めた住民間のコミュニケーションが生まれる場所として整備する。
- ・ 住棟から使いやすい位置に整備する。
- ・ 床面積は170㎡程度を確保する。
- ・ 庇等による十分な軒下空間を設け、屋外との一体的利用ができるようにする。
- ・ 集会所は室内に柱を設けず、多様な利用を想定した大きなスペースを確保する。
- ・ 集会所に近接して、5台分の集会所用駐車区画を確保するものとし、1区画は車いす利用者用駐車区画とする。

オ プレイロット

- ・ プレイロット（広場を含む）は、入居者の利便性に配慮して適宜配置する。
- ・ バーゴラ、ベンチ、遊具等を適宜配置する。
- ・ 死角を生じさせないようにするとともに、児童等の飛出し避けるため、車両が通行する部分に近接する場合は植え込みや花壇、外柵等を設けるなど、安全確保に留意する。
- ・ 開発行為に伴い整備する公園は、建替住宅におけるプレイロットとして兼用しても差し支えない。

カ ごみ置場

- ・ 建替住棟ごとに整備する。
- ・ 建替住宅と別棟とする。
- ・ 住棟からの距離や動線または排気口の向きなど、利用者の利便性や周辺環境等に十分配慮する。
- ・ ごみ収集車両が寄り付ける等、メンテナンスに十分に配慮する。
- ・ コンクリート造の外壁とするなど、堅牢な造りとする。

キ 緑化

- ・ 「京都府地球温暖化対策条例」に基づく緑化面積以上を確保する。
- ・ 樹種や植栽配置は、維持管理の簡便さに配慮するとともに、周辺に対する圧迫感や景観、建替住宅整備用地内におけるバランスにも配慮する。

ク 消防水利・消防活動空地

- ・ 消防水利（防火水槽及び消火栓）、消防活動空地は、「福知山市開発行為に関する指導要綱」等に基づき整備する。なお、詳細については、管轄消防署と協議の上決定すること。
- ・ つつじが丘グラウンドに整備された防火水槽は廃止の上、解体撤去するものとし、PFI事業者の提案する位置に、代替の防火水槽（40t）を新設する。
- ・ 事業区域における、不要となる既存消火栓及び既存防火水槽は撤去し、廃止届等適正な手続きを行うこと。

ケ 電気室・受水槽・ポンプ室等

- ・ 電気室、受水槽、ポンプ室等は、住棟と別棟とし適切な場所に必要に応じて整備すること。
- ・ 車両の寄り付きや、メンテナンス等に十分に配慮する。

コ 再生可能エネルギーを利用するための設備

- ・ 「京都府再生可能エネルギーの導入等の促進に関する条例」に基づき設置する「再生可能エネルギーを利用するための設備」は、太陽光発電設備を採用する。
- ・ 太陽光発電設備を設けた場合、停電時において、発電した電気を集会所等で有効に利用できるようにする。

サ その他

- ・ つつじが丘第二集会所に隣接して祀られている祠は、新たに整備する集会所近くに移設する。
- ・ つつじが丘第一集会所に隣接されている公衆電話ボックス及び水道加圧ポンプ受電設備は、存置する。

5 余剰地活用に関する事項

(1) 余剰地活用に関する事項

- ・ まちづくりのテーマに沿って土地の有効活用を図り、良好な住宅地である周辺地域と調和した景観に配慮した計画とする。
- ・ 自然エネルギーを有効利用するとともに、積極的に緑化を図るなど、地球温暖化の防止や循環型社会の形成に資するよう配慮し、特色のある住宅地の計画とする。
- ・ 余剰地活用について、自ら建築物を建築し、土地を所有したまま自己の業務を行う提案の他、「自ら建築物を建築して土地とともに販売（自らが販売するものの他、仲介業者や販売代理を介する場合も可）すること（建売住宅など）」「土地をエンドユーザーに事業提案書に沿った建築条件付きで販売すること（売建住宅など）」を認める。
- ・ 余剰地に設置する開発道路、駐車場、出入口の位置等については、整備前に地域住民と十分に協議し、合意形成を図ること。
- ・ 余剰地に設置する開発道路、施設への車両進入路については、建替住宅等整備用地内を通らずに出入りできる計画とし、適切な安全対策を講じること。

(2) その他

- ・ 余剰地の対価については、売却前に鑑定等を参考に算定した価格に基づいて適正かどうかを審査する。PFI事業者の提示した価格が不相当であった場合、鑑定評価額での売却の可否を協議し、協議が整わない場合、市は活用用地を売却しない。

第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

1 基本的な考え方

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市とPFI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は、事業契約に規定する具体的措置による。

2 管轄裁判所の指定

事業契約に関する紛争については、京都地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第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

本事業の継続が困難になった場合には、その発生事由ごとに次の措置をとる。

1 P F I 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

P F I 事業者の提供するサービスが事業契約に定める市の要求水準を下回る場合、又はその他事業契約で定めるP F I 事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行もしくはその懸念が生じた場合は、市は、P F I 事業者に修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めることができるものとする。P F I 事業者が一定期間内に是正することが出来なかった場合は、市は事業契約を解除することができる。

P F I 事業者の破産等により事業契約に基づく事業の継続が困難な場合は、契約を解除することができるものとする。契約解除に至る事由及び賠償措置については事業契約書で規定する。

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

市の責めに帰する事由により事業の継続が困難となった場合は、P F I 事業者は契約を解除することができる。

契約解除に至る事由及び賠償措置については事業契約書で規定する。

3 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となった場合

不可抗力、その他市又はP F I 事業者の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となった場合は、市とP F I 事業者は事業継続の可否について協議を行う。

一定期間内に協議が整わない場合は、事前に書面による通知を行うことにより、市及びP F I 事業者は、事業契約を解除することができる。

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措置は、事業契約で規定する。

その他、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。

第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

P F I 事業者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、改正された法律等による。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

P F I 事業者が本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、市はこれらの支援をP F I 事業者が受けることができるよう努める。

3 その他の支援に関する事項

市はP F I 事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行う。
なお、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P F I 事業者と協議を行う。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

本事業の本契約に係る議案については、令和3年に開かれる市議会の9月定例会議に提出する予定である。

2 債務負担行為の設定

市は、本事業の実施について、令和2年12月市議会において債務負担行為は設定済みである。

3 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報公開請求があった場合は、市情報公開条例に基づき提出書類を開示する。本事業に関する情報提供は、市のホームページ等を通じて適宜行う。

4 市からの提示資料の取り扱い

市が提供する資料は、本事業の提案に関する検討以外の目的で使用してはならない。

5 入札に伴う費用分担

入札参加者の入札にかかる費用については、すべて入札参加者の負担とする。

6 本事業に関する市の担当部署

福知山市建設交通部建築住宅課
〒620-8501 京都府福知山市字内記13番地の1
TEL : 0773-24-7058
FAX : 0773-23-6537
E-mail : kentiku■city.fukuchiyama.lg.jp
(■を@に読み替える。)

(様式1)

令和 年 月 日

実施方針等に関する質問書

福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業に係る実施方針等に関する質問書を提出します。

提出者	会社名	:
	所在地	:
	担当者名	:
	所属	:
	電話番号	:
	FAX 番号	:
	電子メール	:
該当箇所	ページ	:
	項目	:
内容		

注1：質問事項は、本様式1枚につき1問とし、簡潔にとりまとめて記載すること。

注2：質問が複数ある場合は、シートをコピーして使用すること。

注3：電子メール又はFAXでの提出とすること。(電話にて着信の確認を行うこと)

(様式2)

令和 年 月 日

実施方針等に関する意見書

福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業に係る実施方針等に関する意見書を提出します。

提出者	会社名 :
	所在地 :
	担当者名 :
	所属 :
	電話番号 :
	FAX 番号 :
	電子メール :
該当箇所	ページ :
	項目 :
内容	

注1：意見事項は、本様式1枚につき1問とし、簡潔にとりまとめて記載すること。

注2：意見が複数ある場合は、シートをコピーして使用すること。

注3：電子メール又はFAXでの提出とすること。(電話にて着信の確認を行うこと)