

# 福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業

## 入札説明書

令和3年5月7日

(令和3年6月11日修正版)

福知山市

## 目 次

<b>第 1 入札説明書の定義</b> .....	<b>1</b>
<b>第 2 特定事業の選定に関する事項</b> .....	<b>2</b>
1 事業内容に関する事項 .....	2
<b>第 3 民間事業者の募集及び選定に関する事項</b> .....	<b>7</b>
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スケジュール.....	7
3 応募手続等.....	7
4 入札参加者の備えるべき参加資格要件.....	9
5 入札手続き等.....	14
6 資格、提案の審査及び事業者の選定に関する事項.....	17
7 契約に関する基本的な考え方 .....	18
<b>第 4 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</b> .....	<b>19</b>
1 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担.....	19
2 提供されるサービス水準.....	19
3 P F I 事業者の責任の履行に関する事項 .....	19
4 市による事業の実施状況の監視（モニタリング） .....	19
<b>第 5 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項</b> .....	<b>20</b>
1 立地に関する事項.....	20
2 土地に関する事項.....	20
3 全体に関する事項.....	20
4 余剰地活用に関する事項.....	20
<b>第 6 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</b> .....	<b>22</b>
1 基本的な考え方 .....	22
2 管轄裁判所の指定.....	22
<b>第 7 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</b> .....	<b>23</b>
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 .....	23
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.....	23
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.....	23
<b>第 8 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</b> .....	<b>24</b>
1 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	24
2 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	24
3 その他の支援に関する事項 .....	24
<b>第 9 その他特定事業の実施に関し必要な事項</b> .....	<b>25</b>

1 議会の議決.....	25
2 債務負担行為の設定.....	25
3 情報公開及び情報提供.....	25
4 市からの提示資料の取り扱い.....	25
5 入札に伴う費用分担.....	25
6 本事業に関する市の担当部署.....	25

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。
- 【実施方針等】 : 本事業の実施方針及び当該実施方針に関する質問・回答をいう。
- 【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。
- 【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、要求水準書別紙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。
- 【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な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。

**【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、様式集、事業契約書案をいう。

**【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 入札説明書の定義

この入札説明書は、福知山市（以下「市」という。）がPFI法に基づき、令和3年3月23日に特定事業として選定した「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。）を実施する事業者を募集及び選定するにあたり、入札参加を希望する者を対象に交付するものである。

本事業の基本的な考え方については、令和2年12月25日に公表した実施方針と同様であるので、入札参加を希望する者は、本入札説明書の内容を踏まえ、必要な書類を提出することとする。

また、別途資料①「福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業 要求水準書（以下「要求水準書」という。）、別添資料②「福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業 落札者決定基準」（以下「落札者決定基準」という。）、別添資料③「福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業 様式集」（以下「様式集」という。）、別添資料④「福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業 事業契約書（案）」（以下「事業契約書（案）」という。）は、本入札説明書と一体のものとする。

なお、入札説明書等と実施方針等に相違のある場合は、入札説明書等に規定する内容を優先するものとする。

## 第2 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

#### (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。

市は、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

##### ア 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施し、PFI事業者が自らの提案をもとに既存住棟等の解体撤去、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）方式により整備を行う本体事業（特定事業）と、提案に応じて、余剰地活用企業が民間施設等の整備（付帯事業）を行うものである。

##### イ 本事業の対象となる施設

本事業の対象となる施設は以下のとおりとし、詳細は要求水準書に示す。

##### (ア) 整備対象施設

- a 建替住宅
- b 付帯施設等
  - (a) 敷地内通路
  - (b) 駐車場
  - (c) 自転車置場
  - (d) 集会所
  - (e) プレイロット

- (f) ごみ置場
- (g) 緑化
- (h) 消防水利・消防活動空地
- (i) 電気室・受水槽・ポンプ室等
- (j) 再生可能エネルギーを利用するための設備
- (イ) 解体・撤去施設
  - (a) 既存住棟
  - (b) 既存住棟付帯施設

ウ 事業範囲

P F I 事業者が実施する業務範囲は、要求水準書に示す。

エ 予定価格

金 4, 0 9 4, 0 0 0, 0 0 0 円（消費税及び地方消費税を含む。）

(6) 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実施スケジュールは以下のとおりとするが、この期間を短縮して事業を進める提案は可能とする。

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 12 月）	事業契約の締結（12 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。

(7) P F I 事業者の収入及び負担

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、(イ)に記載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、市営住宅等整備業務に要する費用のうち、本事業完了前に引渡しを要する次の a から e の業務に係る費用については、当該業務の引き渡し時に一括して支払う。

- a 基本設計業務



- b 基盤整備等設計業務
- c 1期実施設計業務
- d 2期実施設計業務
- e 集会所実施設計費

(ウ) 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、毎年度1回実績に応じた額を支払う。

#### イ PFI事業者の負担

- (ア) PFI事業者は、市営住宅等整備業務に要する費用を、ア(ア)及び(イ)の市からの支払いがあるまでの間、負担する。
- (イ) PFI事業者は、入居者移転支援業務本事業に要する費用を、ア(ウ)の市からの支払いがあるまでの間、負担する。
- (ウ) PFI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) PFI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) 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）
- (ウ) 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）
- (カ) 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）
- (ノ) 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) 個人情報の保護に関する法律（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）
- (ラ) 住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）
- (リ) 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）
- (ル) 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- (レ) ダイオキシン類対策特別措置法（平成 11 年法律第 105 号）
- (ロ) 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- (リ) 都市公園法（昭和 43 年法律第 100 号）
- (ル) 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）
- (チ) 京都府土砂等による埋立て等の規制に関する条例（平成 21 年条例第 12 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）
- (チ) 福知山市開発行為に関する指導要綱（昭和 48 年制定）
- (ツ) 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）

### 第3 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

本事業は、事業計画の策定、市営住宅整備業務、提案に応じて行う余剰地活用業務を通じて、民間事業者に効率的・効果的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定することが必要であることから、民間事業者の募集及び選定にあたっては、競争性の担保及び透明性・公平性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札方式を採用する。

#### 2 募集及び選定に係るスケジュール

民間事業者の募集及びPFI事業者の選定は、次のスケジュールにより行う。

日 程	内 容
令和3年5月7日	入札公告、入札説明書等の公表
令和3年5月7日 ～5月21日	参考資料の配布
令和3年5月7日 ～5月21日	入札説明書等に関する質問受付
令和3年6月11日	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14日 ～6月18日	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7月9日	入札参加資格審査の結果通知
令和3年8月10日 ～8月13日	入札提出書類（提案書等（正のみ））の郵送等による提出
令和3年8月17日	入札提出書類（提案書等（副のみ））の持参及び開札
令和3年8月下旬	プレゼンテーション
令和3年9月	PFI事業者の決定及び公表
令和3年10月	仮契約締結
令和3年12月	本契約締結（12月議会に上程）

#### 3 応募手続等

##### （1）入札公告、入札説明書等の公表・交付

市は、実施方針に対する意見及び提案を踏まえ、入札公告を行い、入札説明書等をホームページ上に公表する。また、同様の内容のデータを、福知山市建設交通部建築住宅課においてCD-Rで交付する。なお、交付部数は1企業あたり1部とする。

##### （2）参考資料の配布

希望者に対して、以下に示す参考資料を配布する。

配布資料            参考資料1        既存住宅等図面  
                          参考資料2        既存住宅等アスベスト含有調査結果報告書

配布期間            : 令和3年5月7日（金）から令和3年5月21日（金）まで（日曜日、土曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する

休日（以下「休日」という。）を除く。）の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで

- 配布場所 : 福知山市役所建設交通部建築住宅課
- 配布方法 : 参考資料の配布を希望する企業は、申込期間内に「様式集」「参考資料配布申込書（様式1）」に必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付もしくはFAXで下記申込先に提出すること。メールタイトルは「参考資料配布申込書」と明記すること。  
なお、送信後、電話にて受信確認を行うこと。
- 申込先 : 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。)

### (3) 入札説明書等に関する質問

入札説明書等に記載された内容に関する質問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 : 「様式集」「入札説明書等に関する質問書（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FAXで下記提出先に提出すること。なお、メールタイトルは「入札説明書等に対する質問・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  
TEL : 0773-24-7058  
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5月21日（金）午後5時必着

### (4) 入札説明書等に関する質問への回答

入札説明書等に関して提出された質問に対する回答は、質問の特殊な技術、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6月11日までに公表し、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、質問を行った者の企業名は公表しないものとする。

### (5) 入札参加表明書等の受付及び資格審査結果の通知

入札参加を希望する者は、入札参加表明書及び参加資格審査書類を提出し、市の審査を受けることとする。資格審査の結果は、応募者に通知する。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。

- 提出書類 : 様式3から様式13まで 各1部
- 提出方法 : 持参または郵送で下記提出先に提出すること。なお、郵送による場合は一般書留か簡易書留によることとし、福知山市建設交通部建築住宅課に

令和3年6月18日（金）午後5時までに必着とする。

- 提出先 : 福知山市役所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
- 提出期限 : 令和3年6月14日（月）から令和3年6月18日（金）まで（日曜日、土曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日（以下「休日」という。）を除く。）の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで（必着）

#### 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、「S P C」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金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。

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（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。

（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 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、市がやむを得ないと認めた場合、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。

a 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。

(a) 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。

(b) JVの構成員数は2社以上4社以下とすること。

(c) 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。



(d) 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 J V、乙型 J V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](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000101.html)

b 単体の建設企業又は J V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 J V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 3 年度市内建設工事登録業者名簿の対象業種の格付けが「A 1」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、J V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。

(e) 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。

(f) 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。入札保証金の納付方法は、原則として、福知山市財務規則第1項第1号に記載する入札保証保険契約の締結によることとする。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 入札手続き等

### (1) 入札

入札参加者は、入札提出書類（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）を以下のとおり提出すること。

#### ア 入札提出書類の郵送等による提出

提出方法 : 入札参加者は、入札書及び事業提案書の正1部及び内容を記録したCD-Rをまとめて一般書留か簡易書留の郵送により提出すること。持参、FAX、電子メール等による提出は認めない。

郵送物の表に「入札提出書類在中」と明記の上、参加グループ名を記載すること。

提出先 : 福知山市役所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

提出期限 : 令和3年8月10日（火）から令和3年8月13日（金）までの午前9時から午後5時まで（必着）

## イ 提出書類等

### (ア) 入札書

下表に示す様式を封筒に入れ封かんし、送付用の封筒に入れて、「入札書在中」と明記の上、

入札参加者の住所、名称、法人名および代表者氏名を表記して1部を入札提出書類の提出期限必着で郵送により提出する。各様式は「様式集」に従い、Microsoft Word（原則10.5ポイント活字）またはMicrosoft Excelを使用して作成すること。

なお、入居者移転支援業務に要する費用のうち、入居者移転支援実費及び入居者移転支援実費の調達金利の入札額については「様式集」様式17、18記載の市指定パラメーターを用いて仮に設定するものとする。

書類名称	様式
入札書	16
入札書（市営住宅整備に係る対価）	17
入居者移転支援実費の調達金利	18
入札書（余剰地の対価）	19

#### (イ) 事業提案書

事業提案書は下表による。各様式は「様式集」に従い、Microsoft Word（原則10.5ポイント活字）またはMicrosoft Excelを使用して作成すること。

提出書類は正1部を入札提出書類の提出期限必着で一般書留か簡易書留の郵送により提出、副10部を開札日に持参により提出すること。

ファイルは取り外しが可能なものとする。

なお、電子データにて作成するものについては、その内容を記載したCD-Rを封筒に入れ密封し、入札参加者名を表記して1部を入札提出書類の提出期限必着で一般書留か簡易書留の郵送により提出する。

書類名称	様式
事業提案書等提出届	20
事業提案書等の提出確認表	21
要求水準に関する確認書	22
事業提案書（表紙）	23
基礎的事項に関する確認書	24
住宅性能評価の等級に関する確認書	25
基本方針・実施体制等（1）本事業に関する基本的な考え方	26
基本方針・実施体制等（2）事業実施体制	27-1
資金調達計画	27-2
市営住宅の整備（1）団地計画：ミクストコミュニティ	28
市営住宅の整備（1）団地計画：再生可能エネルギー及び省エネルギーの推進	29
市営住宅の整備（1）団地計画：周辺環境への配慮及び意匠・景観	30
市営住宅の整備（1）団地計画：安全・防犯及びユニバーサルデザイン	31
市営住宅の整備（2）住棟・住戸計画：配置計画等	32
市営住宅の整備（2）住棟・住戸計画：住戸内計画	33
市営住宅の整備（3）施工計画：施工体制	34
市営住宅の整備（3）施工計画：周辺への配慮、安全計画	35
入居者移転支援	36
維持管理（1）ライフサイクルコスト計画	37

維持管理（２）管理・更新の容易性	38
余剰地活用の計画（１）活用の方針	39
余剰地活用の計画（２）活用計画	40
地域経済への貢献	41
事業提案書の概要（公表用）表紙	42
事業提案書の概要（公表用）その１	43
事業提案書の概要（公表用）その２	44
事業提案書に関する提案書類（図面集）（表紙）	45
設計図一覧	46
コンセプト図	47-1
外観透視図（鳥瞰）	47-2
外観透視図（目線）	47-3
全体配置図（福知山市営住宅つつじが丘団地及び京都府営住宅つつじが丘団地）	47-4
全体配置図（福知山市営住宅向野団地）	47-5
建替住宅平面図	47-6
建替住宅立面図	47-7
建替住棟断面図	47-8
建替住宅住戸平面図	47-9
集会所平面図・立面図・断面図	47-10
日影図	47-11
造成及び擁壁計画図	47-12
建替住宅等仕上表	47-13
建替住宅等面積表	47-14
余剰地計画図	47-15
事業実施工程表	47-16
工事計画図	47-17

## （２）開札

開札は、入札参加者の立会いの下で行う。入札参加者は、入札提出書類（副）を持参し、開札に立ち会うこと。なお、開札により、市営住宅等整備に係る対価が予定価格を超えていないことを確認し、予定価格を超えている場合は失格とする。この際に、開札の場で予定価格の公表は行わない。

なお、後日、入札参加者の応募グループ名及び企業名の公表を予定している。

開札日時 : 令和３年８月１７日（火）午後２時

開札会場 : 市民交流プラザふくちやま会議室３－２  
（福知山市駅前町４００番地）

## （３）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。

#### (4) 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。

### 6 資格、提案の審査及び事業者の選定に関する事項

#### (1) 落札者の選定方法及び選定委員会の設置

市は、落札者の選定を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）により行うにあたり、学識経験者等で構成される「福知山市営住宅 P F I 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し、接触を行ったものは失格とする。

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	岡井 有佳	立命館大学工学部教授
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	前川 二郎	福知山市副市長

（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「入札価格評価点」と、事業提案書の提案内容等の審査結果に基づく「提案内容評価点」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、落札者決定基準に示す。

#### (4) 提案内容に関するヒアリングの実施

6（3）の総合評価にあたって、提案内容の確認のため、選定委員会が必要と判断した場合、当該入札参加者に対してヒアリングを実施する。

#### ア 実施時期

令和3年8月下旬（予定）

#### イ 実施内容

ヒアリングを実施する場合は、市は、ヒアリング実施の遅くとも7日前までに、日時、場所、ヒアリングの内容等を、代表企業に連絡する。

※なお、新型コロナウイルスの感染拡大防止に努めるため、ヒアリングは実施しないこととする場合がある。

### （5）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、落札者決定基準に示す。

### （6）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。

## 7 契約に関する基本的な考え方

### （1）事業契約の概要

市は、提案内容に基づき、落札者（PFI事業者）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、事業契約を締結する。

事業契約は、本事業を包括的かつ詳細に規定する契約とし、契約期間は契約成立日から余剰地に設定された買戻し特約の登記の抹消登記手続が完了した日までとする予定である。

なお、事業契約の締結に係る落札者の弁護士費用、印紙代等は、PFI事業者の負担とする。

### （2）契約保証金の納付等

ア PFI事業者は、契約額の10分の1以上に相当する額を契約保証金として、事業契約締結前までに市に納付することとし、契約期間が完了するまでこれを維持することとする。

イ 契約保証金の納付は、次に掲げる担保の提供をもって代えることができる。

(ア) 契約保証金に代わる担保となる有価証券等

(イ) 本契約による債務の不履行により生じる損害金の支払いを保証する銀行又は市が確実と認める金融機関又は保証事業会社（公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に規定する保証事業会社をいう。）の保証

ウ 市は、次のいずれかに該当するときは、契約保証金の全部又は一部の納付を免除する。

(ア) 本契約による債務の履行を保証する公共工事履行保証証券による担保が提供されたとき。

(イ) PFI事業者が保険会社との間に市を被保険者とする、本契約による債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約を締結したとき。

## 第4 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、入居者移転支援業務及び余剰地活用業務の責任は、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、原則として事業契約書(案)によることとする。

応募者は、負担すべきリスクを想定した上で提案を行うこと。

#### (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、要求水準書に示す。

### 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、要求水準書に示す。



## 第5 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	福知山市営住宅 つつじが丘団地	京都府営住宅 つつじが丘団地	福知山市営住宅 向野団地
所在地	京都府福知山市 つつじが丘 125-2 ほか	京都府福知山市 つつじが丘 514-1 ほか	京都府福知山市 向野 4-3 ほか
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、別添資料①要求水準書別紙2土地利用計画図案に示す区域とする。整備の詳細は要求水準書によるものとする。

### 4 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

- ・ 事業者が入札時に提示した余剰地の対価については、路線価（路線価については、余剰地の南東側前面道路（市道西町市寺線）とする。）の地価変動（入札時点との比較）に基づき補正するものとする。
- ・ 余剰地の対価（路線価の地価変動等に基づく補正後）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。P F I 事業者の提示した価格が不適當であった場合、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、市は余剰地を売却しない。

### 《余剰地の対価の参考価格》

これは、余剰地の対価について、低い価格で入札された場合に余剰地を売却できないリスクを避けるために行ったものである。

参考価格の算出にあたっては、令和3年2月1日時点の市が想定した評価条件（売却面積3,228.76㎡、更地、最有効使用：戸建住宅）で行っている。

なお、売却時点において参考価格の鑑定条件が異なる可能性があるため、価格が変わる可能性がある。

「余剰地の対価」の参考価格：29,400円/㎡

## 第6 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7 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8 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9 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12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（第6回）市議会において債務負担行為の設定を行っている。

### 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

福知山市役所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。)