

宮崎市営住宅新町・追手団地  
P F I 方式建替事業

実施方針

2020（令和2）年9月30日

宮崎市

－ 目次 －

第1	特定事業の選定に関する事項.....	3
1	事業内容に関する事項.....	3
2	実施方針に関する事項.....	10
3	特定事業の選定方法等に関する事項.....	11
第2	応募グループの募集及び優先交渉権者の選定に関する事項.....	11
1	優先交渉権者選定の方法.....	11
2	選定及び契約の手順及びスケジュール.....	12
3	応募手続き等.....	13
4	プロポーザル参加者の備えるべき参加資格要件.....	13
5	提出書類の取扱い.....	19
6	優先交渉権者の選定.....	19
7	提示条件.....	21
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.....	23
1	市と事業者グループの責任分担.....	23
2	業務の要求水準.....	23
3	事業者グループの責任の履行に関する事項.....	23
4	モニタリング.....	24
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.....	25
1	立地に関する事項.....	25
2	施設要件.....	25
第5	事業計画又は特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項.....	26
第6	事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項.....	26
1	事業の継続に関する基本的な考え方.....	26
2	事業の継続が困難となった場合の措置.....	26
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.....	28
1	法制上及び税制上の措置に関する事項.....	28
2	財政上及び金融上の支援に関する事項.....	28
3	その他の支援に関する事項.....	28
第8	その他本事業の実施に関し必要な事項.....	28
1	情報提供.....	28
2	本実施方針に関する問い合わせ先.....	28
別表	「リスク分担表（案）」.....	29

【用語の定義】

本事業	宮崎市営住宅新町・追手団地 P F I 方式建替事業をいう。
市	宮崎市をいう。
事業用地	本事業を実施する全ての用地をいう。
建替事業範囲	事業用地のうち、(現) 新町・追手団地において建替事業を実施する範囲をいう。
応募グループ	本事業を推進する上で必要な企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する企業により構成される入札参加者のグループ。
公募型プロポーザル方式	応募グループによる提案を総合的に評価して事業者を選定する方法。
選定委員会	宮崎市営住宅新町・追手団地 PFI 方式建替事業事業者選定委員会をいう。
優先交渉権者	提案された内容を選定委員会が評価基準に基づき答申し、その結果を踏まえ市が選定する応募者グループ。
事業者グループ	本事業に選定され、特定事業契約を締結した優先交渉権者をいう。
(新) 新町・追手団地	建替事業範囲に新たに整備する、70 戸の市営住宅をいう。
(新) 新町・追手団地等	(新) 新町・追手団地と附帯施設 (集会施設、自動二輪車用、自転車用の駐車施設並びにゴミ置場等) 並びに共同施設 (通路、駐車場) をいう。
(現) 新町・追手団地	新町団地、追手団地において解体撤去を行う平家建ての住棟ならびに追手団地における中耐の住棟をいう。
既存市営住宅	新町団地、追手団地、都甲路団地、宝塔山団地、今坂団地、那珂団地における既存の解体予定の市営住宅。
周辺 4 団地	既存の新町団地、追手団地以外の都甲路団地、宝塔山団地、今坂団地、那珂団地をいう。
PFI 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」をいう。
特定事業契約	市が民間事業者と締結する事業契約をいう。
(新) 新町・追手団地等整備費	(新) 新町・追手団地等整備業務及び既存市営住宅の解体撤去業務に要する費用をいう。
既存市営住宅移転支援費	既存市営住宅入居者移転支援業務に要する費用をいう。
実施要領等	実施要領、業務要求水準書、評価基準、様式集、基本協定書 (案)、特定事業契約書 (案) 等、公募プロポーザルに係る資料をいう。
通知書	経営規模等評価結果通知書及び総合評定値通知書をいう。
設計企業	(新) 新町・追手団地等を設計する企業をいう。
建設企業	(新) 新町・追手団地等を建設する企業をいう。
工事監理企業	(新) 新町・追手団地等の建設工事を監理する企業をいう。
入居者移転支援企業	既存市営住宅入居者移転支援業務を行う企業をいう。
構成企業	応募グループを構成する各企業をいう。
協力企業	構成企業から本事業に関わる業務の一部を受託する第三者及び当該第三者からさらに業務の一部を受託する別の第三者、以降同様に業務の一部を受託する構成企業以外の企業をいう。
アドバイザー企業	市が、本事業に係るアドバイザー業務を委託した企業及びその協力企業をいう。
SPC	本事業を遂行するために会社法に定める株式会社として設立された特別目的会社をいう。
モニタリング	市による事業の実施状況の確認をいう。

セルフモニタリング	事業者グループが行う実施状況の確認をいう。
試掘調査	遺跡の近接地で、未発見の遺跡が存在する可能性が高い場合に、事業者から依頼を受けて市が実施する調査をいう。
本発掘調査	埋蔵文化財を記録保存のための発掘調査をいう。

**【別 紙】**

- 別紙1 建替事業用地の現況図
- 別紙2 建替事業用地の測量図
- 別紙3 既存市営住宅の概要（位置図、周辺状況図、敷地状況図等）
- 別紙4 新町団地地質調査報告書

**【様 式】**

- 様式1 実施方針等に関する現地説明会参加申込書
- 様式2 実施方針等に関する質問書
- 様式3 実施方針等に関する意見書

## 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

#### 1-1 事業名称

宮崎市営住宅新町・追手団地PFI方式建替事業（以下「本事業」という。）

#### 1-2 事業に供される公共施設等の種類

市営住宅及び附帯施設並びに共同施設

#### 1-3 公共施設等の管理者

宮崎市長 戸敷 正

#### 1-4 事業目的

宮崎市（以下「市」という。）では、厳しい財政状況の中で、多くの市営住宅が更新時期を迎えている。今後は、集約建替の検討及び跡地の活用、効率的な事業手法等に検討が必要になる。本事業においては、老朽化し、旧耐震基準時に建てられた住宅の建替が急務となっている旧佐土原町の6団地を集約するため、新町団地及び追手団地（以下「建替事業範囲」という。）（別紙2、3参照）を選定した。

上記のことを踏まえ、新町・追手団地建替えについて、限られた財源の中で、効率的かつ効果的な事業を実施するためにPFI法に基づき本事業を実施する。

#### 1-5 事業に必要とされる根拠法令・規則、許認可事項等

##### 1-5-1 遵守すべき法令及び条例等

本事業の実施にあたり、遵守すべき法令（施行令及び施行規則等を含む。）及び条例等は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、関係法令に基づく許認可等が必要な場合は、事業者グループがその許認可等を取得しなければならない。また、関係法令が改正されている場合は、最新の内容を遵守すること。

##### （1）法律・省令及び条例、要綱

###### ＜法律・省令＞

###### （建築関連）

- ア 公営住宅法（昭和26年法律第193号）
- イ 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ウ 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- エ 建築士法（昭和25年法律第202号）
- オ 建設業法（昭和24年法律第100号）
- カ 消防法（昭和23年法律第186号）
- キ 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）
- ク 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）
- ケ 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- コ 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）
- サ 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）
- シ 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）
- ス 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）
- セ 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）

###### （インフラ関連）

- ア 道路法（昭和27年法律第180号）
- イ ガス事業法（昭和29年法律第51号）

- ウ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- エ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- オ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- カ 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）
- キ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）

**（環境関連）**

- ア 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
- イ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ウ 土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- エ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- オ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- カ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- キ 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）
- ク 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）

**（P F I 関連）**

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

**（その他）**

- ア 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- イ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- ウ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- エ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- オ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- カ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行細則（平成 28 年規則第 34 号）
- キ 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）
- ク 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）
- ケ 本事業を行うにあたり必要とされる関係法令についても遵守のこと。

**<条例>**

**（宮崎県）**

- ア 宮崎県環境基本条例（平成 8 年条例第 8 号）
- イ みやざき県民の住みよい環境の保全等に関する条例（平成 17 年条例第 20 号）
- ウ 宮崎県建築基準法施行条例（昭和 46 年条例第 37 号）
- エ 宮崎県における自然環境の保護と創出に関する条例（昭和 48 年条例第 14 号）
- オ 人にやさしい福祉のまちづくり条例（平成 12 年条例第 15 号）
- カ 宮崎県文化財保護条例（昭和 31 年条例第 15 号）
- キ 宮崎県暴力団排除条例（平成 23 年条例第 18 号）
- ク 宮崎県屋外広告物条例（平成 5 年条例第 13 号）

**（宮崎市）**

- ア 宮崎市営住宅条例（平成 9 年条例第 61 号）
- イ 宮崎市営住宅等の整備基準に関する条例（平成 24 年条例第 57 号）
- ウ 宮崎市建築基準法施行細則
- エ 宮崎市都市計画法施行細則（平成 9 年規則第 64 号）

- オ 宮崎市環境基本条例（平成9年条例第15号）
- カ 宮崎市景観条例（平成19年条例第35号）
- キ 宮崎市福祉のまちづくり条例（平成12年条例第60号）
- ク 宮崎市福祉のまちづくり条例施行規則（平成12 規則第67号）
- ケ 宮崎市下水道条例（昭和52年条例第63号）
- コ 宮崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例（昭和47年条例第19号）
- サ 宮崎市自転車の放置防止に関する条例（平成2年条例第35号）
- シ 宮崎市水道事業給水条例（昭和34年条例第3号）
- ス 宮崎市廃棄物の適正処理、減量化及び資源化に関する条例（平成5年条例第28号）
- セ 宮崎市文化財保護条例（昭和45年条例第7号）
- ソ 宮崎市暴力団排除条例（平成23年条例第47号）
- タ 宮崎市個人情報保護条例（平成14年条例第2号）

（その他）

- ア 本事業を行うにあたり必要とされる条例についても遵守のこと。

<要綱>

- ア 宮崎市開発指導要綱
- イ 宮崎市中高層建築物等に関する指導要綱
- ウ 本事業を行うにあたり必要とされる要綱についても遵守のこと。

（2）適用基準

本事業の実施にあたっては、以下にあげる基準等と同等以上の性能とすること。なお、基準等はすべて業務実施時における最新版を適用すること。

（3）基準等

- ア 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- イ 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）
- ウ 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）
- エ 公共住宅建設工事共通仕様書（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）
- オ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書 ～総則編・機械編～（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）
- カ 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～（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）
- キ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書 ～総則編・電気編～（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）
- ク 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～（国土交通省住宅局住宅総合整備課 監修）
- ケ 公共住宅標準詳細設計図集 第4版（建設省住宅局住宅整備課監修）
- コ 建築物解体工事共通仕様書・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- サ 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- シ 建築設備計画基準・同要領（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ス 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）
- セ 石綿障害予防規則（平成17年厚生労働省令第21号）
- ソ 日本エレベータ協会標準（J E A S）
- タ 敷地調査共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- チ 本事業を行うにあたり必要とされるその他の適用基準についても遵守のこと。

- ツ 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、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター企画編集)
- テ 建築設備設計基準・同要領
- ト 建築物の解体工事における外壁の崩落等による公衆災害防止対策に関するガイドライン (国土交通省通達平成15年7月3日)
- ナ 公共建築工事標準仕様書～機械設備工事編～ (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ニ 公共建築工事標準仕様書～建築工事編～ (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ヌ 公共建築工事標準仕様書～電気設備工事編～ (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ネ 公共建築設備工事標準図～機械設備工事編～ (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ノ 公共建築設備工事標準図～電気設備工事編～ (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ハ 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 (平成9年・建設大臣官房技術調査室監修)
- ヒ 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針
- フ 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル (国土交通省省住宅局住宅整備課監修)
- ヘ 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)
- ホ 本事業を行うにあたり必要とされる参考基準についても遵守のこと。

#### (4) 積算基準

本事業の積算書の作成にあたっては、下記アの基準に従い、イからカについては参考とすること。なお、解釈に関して基準等の間で相反する等疑義が生じた場合は、別途市と協議の上、適否について決定する。

- ア 建築数量積算基準・同解説 (建築工事建築数量積算研究会制定)
- イ 公共建築工事積算基準 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ウ 公共住宅建築工事積算基準 (国土交通省住宅局住宅総合整備課監修)
- エ 公共住宅電気設備工事積算基準 (国土交通省住宅局住宅総合整備課監修)
- オ 公共住宅機械設備工事積算基準 (国土交通省住宅局住宅総合整備課監修)
- カ 公共住宅屋外整備工事積算基準 (国土交通省住宅局住宅総合整備課監修)

※ 上記基準については、全て入札時点での最新版を適用すること。

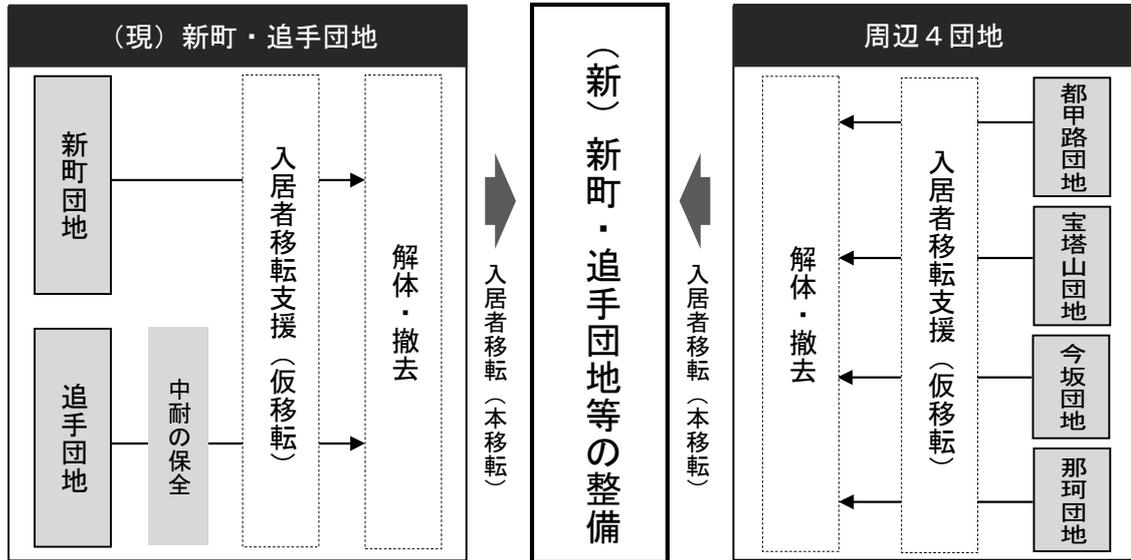
#### (5) その他

遵守すべき法令及び条例等については、上記(1)から(3)までに關するすべての関連施行令、規則及び基準等についても含むものとし、また、必要とされるその他の市条例及び関係法令についても遵守すること。

## 1-6 事業の概要

本事業は、建替事業範囲に現存する新町・追手団地の平家建の住宅（附属施設を含む）及び周辺4団地（別紙3参照）の解体撤去及び、新たな70戸の住宅と附属施設（集会施設、自動車用、自転車用の駐車施設並びにゴミ置場等）（以下「(新)新町・追手団地等」という。）、必要に応じたアクセス通路、水利施設（既存水路）の整備及び周辺4団地の解体・撤去を行うとともに、既存市営住宅の入居者の移転支援を行う。

### ■事業概要図



## 1-7 事業方式の概要

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」(以下「PFI法」という。)に基づき実施する。

本事業は、市と特定事業契約を締結し、事業者グループが、既存市営住宅を解体撤去し、(新)新町・追手団地等の整備に必要な調査、設計、建設、入居者の移転支援を行った後に、市に所有権を移転するいわゆるBT(Build Transfer)方式により実施する。

## 1-8 事業者の業務範囲

本事業において事業者グループが実施する業務の範囲は、次の通りとする。

### 1-8-1 業務計画策定業務

ア 事業者グループは、入札手続において提出した提案書に基づき、本事業の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の業務計画を策定すること。

### 1-8-2 事前調査に関する業務

ア 測量調査（市が提示した測量調査結果で不足する場合に事業者グループの判断で実施）

イ 地質調査（市が提示した地質調査結果で不足する場合に事業者グループの判断で実施）

ウ 周辺家屋調査（工事により破損等が確認された場合は、事業者グループの負担により補償すること。調査範囲は、事業者グループの提案に基づき市が判断する）

エ 周辺地下埋設物調査

オ 電波障害調査（建設による電波障害の予測調査を実施し、影響が出ると判断された場合は工事施行前に対策工事を実施すること）

- カ アスベスト含有材使用状況調査（「非飛散性アスベスト廃棄物の取扱いに関する技術指針（有害物質含有等製品廃棄物の適正処理検討会）」に基づき、成分分析等の調査を実施すること）
- キ PCB含有調査（ポリ塩化ビフェニルが使用されている機器や製品の有無について事前調査を行い、その結果を市に報告すること）
- ク 鉄部の塗装に含まれる鉛含有調査を行い、その結果を市に報告すること
- ケ その他本事業を実施する上で必要な調査  
 ※埋蔵文化財調査は市が実施し、その結果や進捗状況を事業者グループと共有するものとする。

#### 1-8-3 既存市営住宅の解体撤去業務

- ア 既存市営住宅の解体撤去設計
- イ 既存市営住宅の解体撤去工事
- ウ 既存市営住宅の解体撤去に関する施工管理  
 ※1-8-2 カ〜クについて各種法令に従い適切に撤去・処分すること。
- エ その他本事業を実施する上で必要な関連業務

#### 1-8-4 建替団地整備業務

- ア 必要な許認可及び各種申請等の行政手続（整備に必要な関係機関等との協議、開発協議等の手続）
- イ 設計業務（基本設計、実施設計）
- ウ 建替団地の建設工事業務
- エ 建替団地の建設工事監理業務
- オ 設計・建設住宅性能評価の取得
- カ 化学物質室内濃度調査
- キ その他本事業を実施する上で必要な関連業務

#### 1-8-5 仮移転支援業務

- ア 仮移転説明会の実施
- イ 仮移転支援窓口の設置
- ウ 仮移転承諾の確認
- エ 移転日の調整
- オ 希望者の移転作業支援
- カ その他本事業を実施する上で必要な関連業務

#### 1-8-6 本移転支援業務

- ア 本移転説明会の実施
- イ 本移転支援事務所設置
- ウ 住戸抽選会の実施及び入居住戸決定の支援
- エ 入居説明会の実施及び移転確認
- オ 移転日の調整
- カ 希望者の移転作業支援
- キ その他本事業を実施する上で必要な関連業務

#### 1-8-7 調整池用地の創出

- ア 出水時に浸水するおそれのある周辺地域の排水対策のため、下水道雨水管理者が調整池等を整備（本事業対象外）できるように建替事業範囲北側に可能な限り余剰地を創出すること。

#### 1-8-8 跡地の活用提案

ア 建替に伴い発生する周辺4団地の跡地の活用提案を行うことができる。

#### 1-8-9 その他事業実施に必要な業務

- ア 国費及び交付金等申請関係書類等の作成支援
- イ 家賃算定基礎資料の作成支援
- ウ 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
- エ 完成確認及び引渡し（確定地形測量、分筆、登記事務等を含む）
- オ 近隣対策・対応等（地元説明会等）
- カ 長期修繕計画の策定
- キ 会計実地検査における資料作成及び資料提供等の支援
- ク 市議会対応における資料作成及び資料提供等の支援
- ケ 1年点検、2年点検の実施
- コ 共益費にかかる費用の算出
- サ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務
- シ 全ての業務において、市に提出する書類等は、事前に事業者グループによる精査を済ませて提出すること。立会い等に関しても事前に事業者グループによる精査を済ませること。

#### 1-9 事業者グループの収入及び負担

事業者グループ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、公募開始時に公表する実施要領に添付する特定事業契約書において提示する。

##### 1-9-1 事業者グループの収入

市は、(新)新町・追手団地等整備費及び既存市営住宅移転支援費を、事業実施年度(2021年度から2025年度)において、市から事業者グループに出来形に応じて部分払い(年度払い)を行うものとする。

##### 1-9-2 事業者グループの負担

事業者グループは、(新)新町・追手団地等整備費及び既存市営住宅移転支援費について、市から支払いがあるまで負担する。

#### 1-10 事業期間

特定事業契約の締結から2026年3月末までとする。

本事業のスケジュールは、概ね下表のとおりとするが、事業者グループの提案による工期の短縮を可能とする。

### 1-1-1 事業スケジュール（予定）

2021年8月	仮契約
2021年9月	特定事業契約の締結（議決をもって本契約となる）
2021年10月～	事前調査 基本計画、基本設計、実施設計 各種申請等の行政手続 入居者仮移転 旧住宅の解体及び撤去
2022年12月～2024年6月	文化財試掘・本発掘調査（詳細な調査期間は試掘結果による）
2023年11月～	建替住宅等の建設工事（文化財試掘・本発掘調査との調整が必要）
2024年11月～	建替住宅等の建設工事終了 建替住宅等の引渡し 入居者移転の終了
2025年7月～2026年3月	周辺4団地の解体撤去終了

## 2 実施方針に関する事項

### 2-1 実施方針の公表、現地見学会

本事業に対する民間事業者の参入促進及び本事業に係る理解向上等のため、現地見学会を開催する。また、実施方針は市のホームページにて公表する。

現地見学会の詳細は下記に記載する。参加希望者は2020年10月7日（水）15時までに、「現地見学会参加申込書（様式1）」を使用して、電子メールでファイル添付にて提出すること。

電子メールの送信後、下記の問い合わせ先に着信確認を行うこと（土、日及び祝日を除き、平日9:00～17:00まで）。

■提出先及び問い合わせ先

宮崎市建設部建築住宅課

TEL 0985-21-1803

E-mail 25juken@city.miyazaki.miyazaki.jp

### 2-2 現地見学会の開催

開催日時	2020年10月14日（水）
開催場所	佐土原地区交流センター（建替事業実施予定地南隣）

※新型コロナウイルス感染症予防措置のため、参加者の人数を制限する場合がある。

### 2-3 実施方針に関する質問並びに意見受付及び回答

実施方針等に記載の内容に関する質問及び意見受付を下記のとおり行う。また、提出された質問及び意見について、市が必要と判断した場合にはヒアリングを行うこともある。

#### 2-3-1 質問及び意見の受付期間

2020年10月16日（金）～10月23日（金）15時必着

### 2-3-2 提出方法

質問及び意見の内容を簡潔にまとめ、「実施方針等に関する質問書（様式2）」、「実施方針等に関する意見書（様式3）」に記入の上、電子メールでファイル添付にて提出すること。電子メールに添付するファイル容量は5MBまでとする。ただし、5MBを超える場合は、分割して送信することも可とする。電子メールの送信後、電話にて着信確認を行うこと（土、日及び祝日を除き、平日 9:00～17:00 まで）。

■提出先及び問い合わせ先

宮崎市建設部建築住宅課

TEL 0985-21-1803

E-mail 25juken@city.miyazaki.miyazaki.jp

### 2-3-3 回答及び公表

実施方針に関して提出された質問及び意見に対する回答は、質問及び意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、質問及び意見者の権利、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、2020年11月13日（金）を目途に市のホームページで公表し、個別の回答は行わない。なお、質問及び意見者の事業者名は公表しない。

### 2-4 実施方針の変更

実施方針公表後における質問及び意見を踏まえ、実施方針の内容を見直し、実施方針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、その内容を市のホームページにて公表する。

## 3 特定事業の選定方法等に関する事項

### 3-1 基本的な考え方

本事業は「令和2年12月定例市議会宮崎市特別会計予算」の成立が条件である。また、市は、PFI法に加え「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」「VFMに関するガイドライン」、「宮崎市PFI導入の手引き」、実施方針等への民間事業者の意見等を踏まえ、本事業をPFI事業として実施することにより、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限り、本事業をPFI法第7条の規定に基づき、特定事業として選定する。

### 3-2 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合は、その判断の結果を評価の内容とあわせて、2020年11月下旬に市のホームページにて速やかに公表する。なお、本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も同様に公表する。

## 第2 応募グループの募集及び優先交渉権者の選定に関する事項

### 1 優先交渉権者選定の方法

応募グループの募集及び優先交渉権者の選定にあたっては、透明性、公平性及び競争性の確保に配慮した上で、本事業に係る対価及び提案内容等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式（地方自治法施行令第167条の2第1項）を採用する。

## 2 選定及び契約の手順及びスケジュール

優先交渉権者の選定及び契約にあたっての手順及びスケジュールは、下記のとおりである。

日 程 (予定)	内 容
2020年10月頃	実施方針に関する質問及び意見の受付
2020年11月頃	実施方針に関する質問回答
2020年11月頃	特定事業の選定及び公表
2020年12月頃	公募開始 実施要領、要求水準書、評価基準、様式集、基本協定書 (案)、特定事業契約書(案)等のプロポーザルに係る資料 (以下「募集要項等」という。)の公表
2020年12月頃	募集要項等に関する質問の受付
2021年2月頃	募集要項等に関する質問の回答
2021年3月頃	参加申込書及び参加資格確認審査申請書類の提出受付 (一次審査)
2021年4月頃	参加資格確認審査結果通知
2021年5月頃	提案書類の受付(二次審査・書類審査)
2021年5月頃	提案内容に関するヒアリング(二次審査・プレゼンテーション)
2021年6月頃	優先交渉権者の決定及び公表
2021年7月頃	基本協定の締結
2021年8月頃	仮契約の締結
2021年9月頃	特定事業契約の締結

### 3 応募手続き等

#### 3-1 公募開始及び募集要項等の公表

市は、本事業を特定事業として選定した場合には、公募を開始し、募集要項等の公表及び交付を行う。

募集要項等の公表後、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、募集要項において提示する。

#### 3-2 募集要項等に関する質問の受付、回答及び結果の公表

募集要項等に記載の内容についての書面による質疑及び回答を行う。具体的な日程、方法等については募集要項にて提示する。

#### 3-3 参加申込書、参加資格確認審査申請の受付及び資格審査結果の通知

本事業の応募者に参加申込書及び参加資格確認審査に必要な書類の提出を求める。参加資格確認審査の結果は、応募者に通知を行う。なお、参加申込書の提出方法、時期及び参加資格確認審査に必要な書類等の詳細等については、募集要項等にて提示する。

#### 3-4 提案書類の受付及び提案選定の実施

参加資格確認審査通過者に対し、募集要項等に基づき本事業に関する事業計画の提案内容を記載した提案書の提出を求める。

提案書の選定にあたって、応募者に対して個別にヒアリングを行うことを予定している。なお、提案書の提出方法、時期及び提案に必要な書類等の詳細等については、募集要項等にて提示する。

#### 3-5 優先交渉権者の決定及び公表

提案書について選定委員会で評価基準に基づき評価を行い、その答申に基づき市は、優先交渉権者を決定し、応募者に通知するとともに公表する。

### 4 プロポーザル参加者の備えるべき参加資格要件

#### 4-1 プロポーザル参加者の構成等

ア プロポーザル参加者は、本事業を推進する上で必要な企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の企業により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とすること。

イ 応募グループは、次に掲げる企業で構成すること。また、各企業の名称等を参加申込書において明らかにすること。

- a. 既存市営住宅、（新）新町・追手団地等を設計する企業（以下「設計企業」という。）
- b. （新）新町・追手団地等を建設する企業（以下「建設企業」という。）
- c. （新）新町・追手団地等の建設工事を監理する企業（以下「工事監理企業」という。）

- d. 既存市営住宅入居者移転支援業務を行う企業（以下「入居者移転支援企業」という。）

※a～cについては、既存市営住宅の解体を含む。

- ウ 応募グループは、応募グループを構成する各企業（以下「構成企業」という。）のうち建設企業中から代表企業を定め、参加申込時の参加資格確認審査申請書類にて明らかにすること。代表企業は、本プロポーザルへの応募手続きや優先交渉権者となった場合の契約協議等、市との調整、協議等における窓口役を担うほか、本プロポーザル手続きに伴う構成企業の債務すべてについて責任を負うこと。

#### 4-2 応募グループの構成要件

- ア 代表企業は、建設企業に限る。
- イ 応募グループの構成企業のうち同一者が複数の業務に当たることを妨げない。ただし、建設企業は、工事監理企業を兼ねることができないものとし、資本面又は人事面において関連がある場合も同様とすること。

※「資本面において関連のある場合」とは当該企業が他の企業の発行済株式総数の50%を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている場合をいい、「人事面において関連のある場合」とは、当該企業が他の企業の代表権を有する役員を兼ねている場合をいう

- ウ 設計企業、建設企業、工事監理企業及び入居者移転支援企業は、本事業に関わる業務の一部を受託する第三者及び当該第三者からさらに業務の一部を受託する別の第三者、以降同様に業務の一部を受託する構成企業以外の企業（以下「協力企業」という。）に再発注することも可能とする。
- エ 応募グループの構成企業は、他の応募グループの構成企業になることはできない。
- オ 実施しようとする業務について、関係法令に基づく資格等を有する者で構成すること。

#### 4-3 構成企業及び協力企業の共通要件

下記のいずれかに該当する者は、応募グループの構成企業及び協力企業になることはできない。

- ア 法人でない者
- イ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ウ 公募開始の日から特定事業契約締結日までの間のいずれの日においても、宮崎市から指名停止の処分を受けている者
- エ 建設企業については、建設業法第28条に規定する指示又は営業の停止の措置を受けている者
- オ 設計企業及び工事監理企業については、建築士法第26条第2項の規定による事務所閉鎖命令を受けている者
- カ 次のいずれかに該当する破産手続開始の決定を受けて復権を得ない法人又は外国の法令上これと同様に取り扱われている法人

- a. 旧会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条第 1 項若しくは第 2 項又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項若しくは第 2 項の規定に基づき更生手続き開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。
  - b. 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定に基づき再生手続き開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。
  - c. 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第 2 項の規定による通告がなされている者
  - d. 旧破産法（大正 11 年法律第 71 号）又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産の申立て又は旧和議法（大正 11 年法律第 72 号）に基づき和議開始の申立てがなされている者
- キ 役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人
- a. 被成年後見人若しくは被補佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者
  - b. 破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者
  - c. 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せられ、その執行を終わり又は執行を受けることがなくなった日から起算して 5 年を経過しない者
  - d. 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 6 号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者
  - e. 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が上記のいずれかに該当する者
- ク 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 6 号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者がその事業活動を支配する法人
- ケ その者の親会社等がカ〜クまでのいずれかに該当する法人
- コ 市が、本事業に係るアドバイザー業務を委託した企業及びその協力企業（アドバイザー企業）である者
- サ アドバイザー企業と資本面又は人事面において関連がある者  
本事業のアドバイザー企業
- a. ランドブレイン株式会社
  - b. アンダーソン・毛利・友常法律事務所
- シ 選定委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連がある者

※「資本面において関連のある場合」とは当該企業が他の企業の発行済株式総数の 50% を超える株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資をしている場合をいい「人事面において関連のある場合」とは、当該企業が他の企業の代表権を有する役員を兼ねている場合をいう。

#### 4-4 構成企業の個別参加資格要件

構成企業のうち、設計企業、建設企業、工事監理企業及び入居者移転支援企業は、それぞれ次の要件を満たすこと。

##### 4-4-1 設計企業

設計企業が 1 社で業務を担当する場合は、下記のア～オの要件をすべて満たすこと。複数の設計企業で業務を分担する場合は、統括する設計企業を置くものとし、統括する設計企業は下記のア～オの要件をすべて満たし、その他の設計企業は少なくともア～ウを満たすこと。

- ア 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。
- イ 令和 2 年度宮崎市競争入札参加資格者名簿（建設コンサルタント等）登載企業であり、参加希望業種が「建築設計」、又は令和 2 年度宮崎市競争入札参加資格者名簿（建設工事）登載企業であり、参加希望工事種類が「建築一式」であること。
- ウ 本店又は支店等が沖縄県を除く九州管内にあること。
- エ 公募開始日から起算して過去 10 年間に完成した、次の要件をすべて満たす共同住宅（寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く。）の新築工事に伴う実施設計を元請け（設計共同企業体によるものである場合は、代表者としての履行に限る。）として履行した実績を有すること。
  - a. 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
  - b. 5 階建て以上
- オ 設計企業と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にあり、上記エの実績を有する一級建築士である者を管理技術者として専任で設計期間を通じて配置できること。

##### 4-4-2 建設企業

建設企業は、1 社で業務を担当する場合は、下記のア～キの要件をすべて満たすこと。複数で業務を行う場合は、代表企業は、下記のア～キの要件を満たし、その他の建設企業については、ア、ウ、エの要件を満たすこと。なお、すべての建設企業は、工事監理業務を行う企業を兼ねることはできない。

- ア 令和 2 年度宮崎市競争入札参加資格者名簿（建設工事）登載企業であり、参加希望工事種類が「建築一式」であること。
- イ 令和 2 年度宮崎市競争入札参加資格者名簿（建設工事）において建築一式工事部門の A ランクに登載されている者。
- ウ 建築工事業について、特定建設業許可を有すること。

- エ 建設業法施行規則第 18 条の 2 第 1 項に違反していないこと。
- オ 公募開始日から起算して過去 10 年間に完成（引渡し済みのものに限る。）した次の要件をすべて満たす共同住宅（寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く。）の新築工事の元請施工実績を有していること。（共同企業体によるものである場合は、代表者としての施工実績に限る）
  - a. 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
  - b. 5 階建て以上
- カ 建設企業と公募開始日から起算して過去 3 か月以上の雇用関係にあり、次の要件をすべて満たす建設業法 26 条第 2 項の規定による監理技術者を専任で施工現場に配置できること。
  - 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ものであること
  - b. 上記オを満たす共同住宅の工事監理の実績を有していること
  - c. 建設業法第 27 条の 18 第 1 項の規定による建設工事業に係る監理技術者資格者証を有していること
- キ 建設業法に基づく建設業の許可申請時（変更申請を含む）に届け出た、主たる営業所が宮崎市内にあること。

#### 4-4-3 工事監理企業

工事監理企業は、1 社で業務を担当する場合は、下記のア～オの要件をすべて満たすこと。なお、複数の工事監理企業で業務を分担する場合は、統括する工事監理企業を置くものとし、統括する工事監理企業は下記のア～オの要件をすべて満たし、その他の工事監理企業は少なくともア～ウを満たすこと。

- ア 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。
- イ 令和 2 年度宮崎市競争入札参加資格者名簿（建設コンサルタント等）登載企業であり、参加希望業種が「建築設計」又は令和 2 年度宮崎市競争入札参加資格者名簿（建設工事）登載企業であり、参加希望工事種類が「建築一式」であること。
- ウ 本店又は支店等が沖縄県を除く九州管内にあること。
- エ 公募開始日から起算して過去 10 年間に完成（引渡し済みのものに限る。）した、次の要件をすべて満たす共同住宅（寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く。）の新築工事に伴う実施設計を元請け（設計共同企業体によるものである場合は、代表者としての履行に限る。）として履行した実績を有すること。
  - a. 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
  - b. 5 階建て以上
- オ 工事監理企業と過去 3 ヶ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、上記エの実績を有する一級建築士である者を本業務に専任で配置できること。

#### 4-4-4 入居者移転支援企業

入居者移転支援企業は、下記のア、イの要件をすべて満たすこと。

- ア 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、複数の入居者移転支援企業で業務を分担する場合は、統括する入居者移転支援企業を置くものとし、すべての入居者移転支援企業が当該免許を有すること。また、入居者移転支援企業が入居者移転支援業務のうち主たる業務を協力企業に委託する場合、当該協力企業についても当該免許を有すること。
- イ 本店又は支店等が沖縄県を除く九州管内にあること。

#### 4-5 優先交渉権者が特別目的会社（SPC）を設立する場合の要件

優先交渉権者となった応募グループが、本事業を遂行するために会社法に定める株式会社として特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立する場合は、下記のア～エの要件をすべて満たすこと。

- ア 優先交渉権者は、本事業を実施するための SPC を会社法に規定する株式会社として、仮契約締結までに宮崎市内に設立すること。
- イ 代表企業は、当該会社に対して出資すること。また、出資者の中で最大の出資を行うこと。
- ウ 構成企業の議決権保有比率が全体の 50%を超えること。
- エ すべての出資者は、特定事業契約が終了するまで SPC の株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定及びその他の一切の処分を行ってはならない。

#### 4-6 参加資格審査基準日以降の取扱

参加資格審査基準日は、参加申込書の提出期限日とする。

参加資格審査基準日以降に参加資格要件を欠くような事態が生じた場合の対応は、下記のとおりとする。

- ア 代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合は、失格とする。仮契約を締結している場合は、仮契約の解除を行い、市は一切責任を負わないものとする
- イ 参加資格審査基準日から特定事業契約の締結日までの間に、代表企業を除く構成企業が参加資格要件を欠くこととなった場合において、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認及び参加資格の確認を受けた上で、代表企業を除く構成企業の変更及び追加ができるものとする。その場合は、市へ書面（様式自由）により構成企業の変更及び追加の申し出を行い、構成企業の変更及び追加の申し出を市が認めた場合は、参加資格の確認を受けるための必要書類を速やかに提出すること。

## 5 提出書類の取扱い

### 5-1 著作権

提出された資料の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本事業において公表及びその他市が必要と認める場合は、市は、提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

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

### 5-2 特許権等

応募者の提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権、その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法システム、アプリケーションソフトウェア等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った応募者が負うものとする。

### 5-3 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。

### 5-4 応募者の複数提案の禁止

応募者は、1つの提案しか行うことができない。

### 5-5 提出書類の変更禁止

提出書類の変更はできない。

### 5-6 提出書類の返却

提出書類の返却は行わない。

### 5-7 使用言語、単位及び時刻

プロポーザルに関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年5月20日法律第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こと。

## 6 優先交渉権者の選定

### 6-1 優先交渉権者の選定方法

優先交渉権者の選定は、公募型プロポーザル方式により行う。選定は、市が設置する下記に示す学識経験者等で構成される選定委員会において、評価基準に基づき行う。市は、選定委員会の答申を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

なお、公募型プロポーザル方式は、「新型コロナウイルス感染症」予防対策の措置を講じる場合がある。

### 6-2 選定の内容

選定委員会において、評価基準に基づき、（新）新町・追手団地等整備費、既存市営住宅移転支援費から算定される定量的事項、（新）新町・追手団地整備業務、既存市営住宅入居者移転支援業務に関する提案内容による定性的事項について総合的に選定を行う。

評価基準については、後日（11月頃）公表するものとする。

### 6-3 審査及び選定手順に関する事項

#### 6-3-1 参加資格審査

応募グループの備えるべき参加資格要件の具備の有無について客観的に評価する。

#### 6-3-2 優先交渉権者決定のための選定

- ア 提出書類の確認（必要な事項が記載された提案書類が提出されているかを確認）
- イ 基本的事項の確認（評価基準に記載された基本的事項を満たしているかを確認）
- ウ 評価基準に基づき、（新）新町・追手団地等整備業務及び既存市営住宅入居者移転支援業務に関する提案点の採点
- エ 評価基準に基づき、（新）新町・追手団地等整備費及び既存市営住宅移転支援費に係る対価により算定される価格点の採点

#### 6-3-3 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会による優先交渉権者の選定の答申を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

### 6-4 選定結果及び評価の公表方法

市は、選定の結果について優先交渉権者の決定後に「契約の相手方」「審査講評」等を市のホームページにおいて公表する。

#### 6-4-1 優先交渉権者の公表

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

#### 6-4-2 失格者に資する要件

以下に掲げるいずれかに該当した場合には、失格とする。

- ア 参加申込書又は、提案書類について、提出期限を過ぎて提出された場合
- イ 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ウ 見積金額が、提案限度額を超えている場合
- エ プレゼンテーション開始時間までに会場に到着しなかった場合
- オ 審査の公平性を害する行為があったと市が認める場合

#### 6-4-3 優先交渉権者の決定

市は、選定委員会による優先交渉権者候補の選定の答申を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

#### 6-4-4 審査講評の公表

市は、優先交渉権者決定後に選定の経緯及び選定結果を記載した審査講評を公表する。

#### 6-4-5 事務局

優先交渉権者選定に係る事務局は、次のとおりとする。

宮崎市 建設部 建築住宅課 企画管理係

## 7 提示条件

### 7-1 改定の考え方

物価変動等が一定程度の下降又は上昇があった場合は、契約金額について協議することがある。調整方法の詳細については、公募開始時に公表する実施要領に添付する特定事業契約書（案）において提示する。

### 7-2 事業者の権利義務に関する事項

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

事業者グループが、本事業に関して市に対して有する債権は、市の承諾がなければ、譲渡、質権の設定及び担保提供を行うことができない。

### 7-3 基本協定の締結

市と優先交渉権者との協議の上、本事業の円滑な実施に必要な基本事項を定めた基本協定を締結する。

### 7-4 契約手続きにおける交渉の有無

市は、契約手続きにおいて、要求水準書に記載された整備水準を下回り、また優先交渉権者における提案内容と大幅に異なる条件の変更は行わない。

事業計画及び契約の解釈について疑義が生じた場合には、市と事業者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、特定事業契約書に定める具体的な措置に従うこと。

### 7-5 仮契約及び特定事業契約の締結

市は、優先交渉権者と公募開始時に公表する実施要領等に基づき特定事業契約に関する協議を行い、2021年8月に仮契約の締結を予定している。なお、仮契約は市議会における特定事業契約の議決を経て本契約となる。市議会への議案上程は、2021年9月を予定している。

また、市は、優先交渉権者又は優先交渉権者が設立するSPCと特定事業契約を締結するものとする。

### 7-6 違約金の支払い

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

### 7-7 プロポーザル及び特定事業契約に伴う費用負担

応募グループのプロポーザルに係る費用及び特定事業契約締結に係る費用は、すべて応募グループの負担とする。

#### **7-8 SPC を設立する場合の特例**

優先交渉権者が、本事業を遂行するために SPC を設立する場合は、市は優先交渉権者と契約内容の明確化のための協議を行い、当該協議の内容に基づき、SPC と事業契約を締結するものとする。SPC は、特定事業契約の仮契約締結までに宮崎市内に設立すること。

### **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 市と事業者グループの責任分担**

##### **1-1 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、事業者が担当する業務については、原則として事業者グループが負うものとする。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。

市と事業者グループの基本的なリスク分担の考え方は、別紙1「リスク分担表」に示すとおりとする。なお、詳細事項については、実施方針等に対する質問及び意見の結果を踏まえ、公募開始時に公表する募集要項に添付する特定事業契約書において提示する。

##### **1-2 予想されるリスクと責任分担**

市と事業者グループの責任分担は、原則として別紙1「リスク分担表」及び公募開始時に公表する募集要項に添付する特定事業契約書によるものとする。優先交渉権者との質疑応答及び優先交渉権者からの意見の結果を踏まえ、当該リスク分担を変更する合理的かつ明確な理由がある場合は、必要に応じてリスク分担の変更を行う場合がある。

##### **1-3 リスクが顕在化した場合の費用負担の方法**

市又は事業者グループのいずれかが責任を負うべきリスクが顕在化した場合に生じる費用は、その責任を負う者が負担することを基本とする。また、市及び事業者グループが分担して責任を負うべきリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法は、特定事業契約書において定める。

#### **2 業務の要求水準**

本事業において事業者グループが実施する業務の要求水準については、要求水準書として募集要項と併せて提示する。

#### **3 事業者グループの責任の履行に関する事項**

事業者グループは、特定事業契約書に基づき作成された特定事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行するものとする。

なお、特定事業契約締結にあたっては、特定事業契約の履行を確保するために、契約保証金の納付又は履行保証保険の付保等の保証措置による特定事業契約の保証を行うことを想定している。

## 4 モニタリング

### 4-1 モニタリングの実施

市は、定められた業務を確実に遂行し、要求水準書等に規定した要求水準を達成しているか否かを確認するため、事業者グループのセルフモニタリング結果に基づき、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

市によるモニタリングは、以下に示す内容を予定している。ただし、別途、市がモニタリングを必要とする場合は、市の定める方法手段により随時実施できるものとする。

### 4-2 モニタリングの概要

モニタリングの実施時期、実施内容、実施方法等については、公募開始時に公表する募集要項等の規定に基づき、事業契約締結後、市と事業者グループで協議し市が決定する。

### 4-3 モニタリングの方法

モニタリングの具体的な方法については、募集要項等にて提示する。

### 4-4 モニタリングの費用の負担

モニタリングの実施のために市に発生する費用は、市の負担とする。その他の費用は事業者グループの負担とする。

### 4-5 モニタリング結果への対応

モニタリングの結果、要求水準及び事業者が提案した内容が達成されていない場合には、市は、事業者グループに対して改善を指示する。事業者グループが、市からの指示に従わない場合は、市からの支払いの延期、支払額の減額又は契約解除等の措置をとることがある。

### 4-6 事業期間中の事業者と市の関わり

- ア 本事業は、事業者グループの責において遂行される。また、市は前項のとおり、事業実施状況について確認を行う。
- イ 原則として、市は事業者グループに対して連絡等を行うが、必要に応じて各業務を担当する企業と直接、連絡調整を行う場合がある。
- ウ 資金調達上の必要があれば、一定の重要事項について、市は事業者グループに資金を提供する金融機関と協議することもあり得る。

### 4-7 事業の終了

事業期間が終了する以前に、事業の継続が困難となり、事業を終了する場合は、特定事業契約書に定める具体的な措置に従うものとする。

## 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

(解体・建替対象団地：敷地面積は登記簿から)

項目	新町団地	追手団地
用途	公営住宅	公営住宅
所在地	佐土原町上田島 1400 番 1 外	佐土原町上田島 1380 番 3 外
敷地面積	6,679.21 m <sup>2</sup>	6,267.07 m <sup>2</sup>
敷地形状	不整形	やや整形
接道状況	東側より 1 本の進入路のみに接道	団地西側道路より 1 本の進入路のみ接道
地域地区	第二種住居地域 ・建ぺい率 : 60% ・容積率 : 200%	第二種住居地域 ・建ぺい率 : 60% ・容積率 : 200%
災害危険区域	なし	なし
備考	既存団地は全て解体	中耐団地：維持保全 簡平団地：解体

(解体対象団地：周辺 4 団地：敷地面積は登記簿から)

項目	宝塔山団地	今坂団地	都甲路団地	那珂団地
用途	市営住宅	市営住宅	市営住宅	市営住宅
所在地	佐土原町上田島 1512 番 1 外	佐土原町上田島 1205 番 60 外	佐土原町下田島 5036 番外	佐土原町東上那珂 16280 番 1 外
敷地面積	7,401.03 m <sup>2</sup>	8,742.52 m <sup>2</sup>	2,514.00 m <sup>2</sup>	800.50 m <sup>2</sup>
高低差	緩やかな北下がり勾配	北下がり勾配のひな壇造成	ほぼ平坦	ほぼ平坦
接道状況	幅員 5m	幅員 8m	幅員 9m(片側歩道)	(南側)幅員 4~5m (西側)幅員 2~3m
地域地区	第二種低層住居専用地域 ・建ぺい率 : 50% ・容積率 : 100%	第一種低層住居専用地域 ・建ぺい率 : 50% ・容積率 : 100%	市街化調整区域 ・建ぺい率 : 70% ・容積率 : 200%	市街化調整区域 ・建ぺい率 : 70% ・容積率 : 200%

### 2 施設要件

本事業に関して事業者グループの業務範囲や要求水準は、募集要項・募集に係る資料等の公表時に要求水準書において提示する

## **第5 事業計画又は特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項**

事業計画又は特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、市と事業者グループ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、特定事業契約書に規定する具体的な措置に従う。また、特定事業契約に関する紛争については、宮崎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の措置に関する事項**

### **1 事業の継続に関する基本的な考え方**

本事業において、事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、特定事業契約で定める事由ごとに、市及び事業者グループの責任に応じて、必要な是正その他の措置を講じるものとする。事業者グループによって本事業の実施を継続することが困難となり、サービスの提供に支障が生じると判断された場合においては、特定事業契約の中途解除等を行うことがある。

### **2 事業の継続が困難となった場合の措置**

事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとるものとする。

#### **2-1 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合**

- ア 事業者グループの提供するサービスが特定事業契約に定める市の業務要求水準を下回る場合又はその他特定事業契約で定める事業者グループの責めに帰すべき事由により債務不履行若しくはその懸念が生じた場合には、市は、事業者グループに対して、是正勧告を行い、一定期間内に是正策の提出及び実施を求めることができるものとする。事業者グループが当該期間内に是正をすることができない場合には、市は、特定事業契約を解除することができるものとする。
- イ 事業者グループが倒産し、又は事業者グループの財務状況が著しく悪化し、その結果、特定事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と考えられる場合には、市は、特定事業契約を解除することができるものとする。
- ウ 契約解除に至る事由及び措置については、特定事業契約書で規定する。

#### **2-2 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**

- ア 市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合は、事業者グループは、特定事業契約を解除することができるものとする。
- イ 契約解除に至る事由及び措置については、特定事業契約書で規定する。

#### **2-3 不可抗力等の事由により事業の継続が困難となった場合**

- ア 不可抗力、その他市又は事業者グループの責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合には、市と事業者グループは、事業継続の可否について協議を行うものとする。

- イ 一定の期間内に協議が調わない場合は、それぞれの相手方へ事前に書面による通知を行うことにより、市及び事業者グループは、特定事業契約を解除することができるものとする。
- ウ 前号の規定により特定事業契約が解除される場合に生じる損害についての賠償の措置は、特定事業契約書で規定する。

#### **2-4 埋蔵文化財の発掘により事業の継続が困難となった場合**

- ア 発掘調査の結果、重要な遺跡等が発見され、事業規模の縮小や事業の継続が困難となった場合は、市と事業者グループは、事業継続の可否について協議を行うものとする。
- イ 一定の期間内に協議が調わない場合は、それぞれの相手方へ事前に書面による通知を行うことにより、市及び事業者グループは、特定事業契約を解除することができるものとする。
- ウ 前号の規定により特定事業契約が解除される場合に生じる損害についての賠償の措置は、特定事業契約書で規定する。

## 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

市は、本事業に関する法制上及び税制上の措置は想定していないが、法改正等により措置が適用される場合には、措置を行うことができるように努めるものとする。

### 2 財政上及び金融上の支援に関する事項

市は、本事業に関する財政上及び金融上の措置は想定していないが、法改正等により措置が適用される場合には、措置を行うことができるように努めるものとする。

### 3 その他の支援に関する事項

その他の支援については、下記のとおりとする。

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、市と事業者グループで協議を行う。

ウ 事業者グループに対する出資等の支援は行わない。

## 第8 その他本事業の実施に関し必要な事項

### 1 情報提供

本事業に係る情報提供は、適宜、市のホームページにて行う。

ホームページアドレス

<https://www.city.miyazaki.miyazaki.jp/life/house/municipa/160803.html>

### 2 本実施方針に関する問い合わせ先

宮崎市建設部建築住宅課

TEL 0985-21-1803

E-mail 25juken@city.miyazaki.miyazaki.jp

別表「リスク分担表（案）」

■リスク分担案（全業務共通）

発生段階	リスク項目	リスクの内容	市	事業者	
共通	実施要領等リスク	実施要領等本事業に係わり公表した資料の誤りに関するもの、内容の変更に関するもの	●		
	応募リスク	応募費用に関するもの		●	
	契約締結リスク	事業者と契約が結べない又は契約手続きに時間がかかる場合	●※1	●※1	
	資金調達リスク	事業者の事業の実施に必要な資金の確保に関するもの		●	
	制度関連リスク	政治・行政リスク	市の債務負担行為の設定に関する承認が得られない場合 本事業に直接影響を及ぼす市の政策の変更	●	
		法制度・税制度・許認可リスク	法制度・税制度・許認可の新設・変更に関するもの(本事業にのみ影響を及ぼすもの) 法制度・税制度・許認可の新設・変更に関するもの(上記以外のもの)	●	●
		許認可遅延リスク	許認可の遅延に関するもの(市が取得するもの) 上記以外、事業者の申請等の手続きの不備等による許認可の遅延に関するもの	●	●
	社会リスク	住民対応リスク	施設等の設置等、本事業の推進そのものに関する住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの	●	
			上記以外のもの(調査、工事、維持管理運営)に関する住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの		●
		第三者賠償リスク	事業者が行う業務に起因する騒音・振動・光・臭気に関するもの 市の責めによる事業期間中の事故に関するもの 上記以外による事業期間中の事故に関するもの	●	●
	デフォルトリスク (事業の中止・延期)	事業者に起因するもの	事業者の事業放棄、破綻によるもの 事業者の提供する品質が要求水準書の示す一定のレベルを下回った場合		●
		市に起因するもの	市の債務不履行等により当該事業の遂行が不要となった場合	●	
	不可抗力リスク	市及び事業者グループのいずれの責にも帰すことができずかつ計画段階において想定し得ない暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷等の自然災害及び戦争、暴動その他の人為的な事象による施設の損害によるもの	●※2	●※2	
	埋蔵文化財リスク	埋蔵文化財が発見され、事業遅延となった場合		●	●
		埋蔵文化財が発見され、事業中止となった場合		●	●
	物価変動リスク	建設期間中のインフレ・デフレ (スライド条項等約定された部分を除く) ※インフレの場合はPFI事業者、デフレの場合は市のリスク	●※3	●※3	
	金利リスク	金利の変動(建設期間中)		●	

■リスク分担案（設計、建設段階、余剰地活用段階）

発生段階	リスク項目		リスクの内容	市	事業者	
計画・設計・建設段階	計画・設計リスク	発注者責任リスク	事業者の発注による工事請負契約の内容及びその変更に関するもの		●	
			市発注による工事請負契約の内容及びその変更に関するもの	●		
		測量・調査・設計リスク	市が実施した測量・調査・設計に関するもの	●		
			事業者が実施した測量・調査・設計に関するもの	●※4	●※4	
	計画・設計リスク		市の指示・判断の不備・変更によるもの	●		
			上記以外の事業者の要因による不備・変更によるもの		●	
	建設リスク	用地リスク		計画地の土壌汚染に関するもの	●	
				建設に要する仮設、資材置場に関するもの		●
				地中障害物等に関するもの(予測できないもの)	●	
				埋蔵文化財発見により事業に影響を与えた場合(軽微)		●
				埋蔵文化財発見により事業に影響を与えた場合(重要な遺跡の発見)	●	●
		工事遅延・未完成リスク		工事が契約工期より遅延する又は完成しない場合		●
				市の要求による設計変更により遅延又は完成しない場合	●	
		工事費増大リスク		市の指示による工事費の増大 ※解体設計に先立ち、既存市営住宅におけるアスベスト・PCB・鉛調査を実施するものとし、その調査結果からアスベスト撤去費等が発生した場合	●※5	
				上記以外の要因による工事費の増大		●
				性能リスク	要求水準の不適合(施工不良を含む)	
	施工監理リスク		施工監理に関するもの		●	
	一般的損害リスク		使用前に工事目的物、材料、その他関連工事に関して生じた損害		●	
	システム・設備機器・備品等納品遅延リスク		システム、設備、備品等の納品遅延に起因するもの		●	
	交付金未確定リスク		交付金の交付に関するもの	●		
入居者移転支援段階	入居者の要望及び苦情リスク		既存団地の入居者移転支援業務に関するもの		●	
			上記以外のもの	●		
	個人情報の管理リスク		事業者の管理する個人情報に関するもの		●	
			上記以外のもの	●		
	業務期間変更リスク		入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	●		
			市の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	●		
			事業者の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延		●	
	費用増大リスク		入居者の事由による業務に要する費用の増大	●		
			市の責めに帰すべき事由による業務費用の増大	●		
事業者の責めに帰すべき事由による業務費用の増大				●		

発生段階	リスク項目	リスクの内容	市	事業者
余剰地活用リスク	用地リスク	計画地の土壌汚染予測に関するもの	●	
		計画地の障害物に関するもの(予測不可能なもの)	●	
	土地価格変動リスク	土地(周辺4団地跡地)の価格変動に関するもの ※価格が変動した場合は、その対応に関して市とPFI事業者で協議し、決定する	●※3	●※3
	跡地(周辺4団地)活用内容の変更リスク	市の責めに帰すべき事由による活用内容の変更によるもの	●	
PFI事業者の責めに帰すべき事由によるもの			●	
移管	施設の瑕疵リスク	事業期間の終了に伴う施設の引き渡し前検査時点で施設の瑕疵が発見された場合		●※6
	移管手続きリスク	事業期間の終了に伴う、業務の移管に係る諸費用の発生、事業会社の清算に伴う評価損益の発生など		●

- ※1 議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延又は中止された場合には、それまでにかかった市及び事業者の費用は、それぞれの負担とする。ただし、事業者の構成企業又はSPCから業務を受託する者が、参加者の備えるべき参加資格要件を欠いたことにより、市議会の議決が得られなかった場合には、市及び事業者の費用は、事業者の負担とする。
- ※2 不可抗力事由により発生する追加費用その他損害に係る市及び事業者の負担については、特定事業契約書(案)において提示する。
- ※3 物価変動に一定程度の下降又は上昇があった場合には、一定調整する。具体的な調整方法については、特定事業契約書(案)において提示する。
- ※4 市の提示資料等と現場に相違がある場合には、事業者は、市に相違内容を通知し、必要な協議を行った上で、原則として現場の状況に応じて施工するものとする。この場合において、事業者による調査に不備等があり、これにより障害を発見できずに追加費用が生じた場合及び損害が発生した場合には事業者の責任とし、それ以外の場合には市が合理的な範囲で追加費用を負担する。
- ※5 事業者が施設建設のために必要な地質調査等の事前調査を行った結果、土地の瑕疵が発見された場合には、市は、当該瑕疵の除去修復に起因して事業者が発生した合理的な追加費用を負担する。ただし、事業者による事前調査の不備及び誤りがあり、かつ、そのために土地の瑕疵を発見することができなかった場合には、上記の費用は、事業者が負担するものとする。
- ※6 施設の瑕疵及び瑕疵による損害について、瑕疵担保期間内に明らかになったものについては事業者の責任と費用負担で補修又は損害の賠償をするものとする。瑕疵担保期間の詳細は、特定事業契約書(案)において提示する。