

「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、恵庭市営住宅恵央団地 PFI 建替事業に関する実施方針について公表する。

令和５年３月１４日

恵庭市長 原田 裕

恵庭市営住宅恵央団地P F I 建替事業

実施方針

令和5年3月

恵庭市

－目次－

1	特定事業の選定に関する事項	1
(1)	事業に関する事項.....	1
(2)	特定事業の選定方法等に関する事項	4
2	事業者の募集及び選定に関する事項	6
(1)	事業者選定に関する基本的事項.....	6
(2)	事業者の募集及び選定の手順に関する事項	7
(3)	応募者の備えるべき参加資格要件	9
(4)	提出書類の取り扱い	14
(5)	特定事業契約の手続き	15
3	事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項.....	16
(1)	予想されるリスクと責任分担	16
(2)	提供されるサービス水準.....	16
(3)	事業者の責任の履行に関する事項	16
(4)	モニタリングの実施	16
(5)	事業期間中の事業者と市の関わり	17
(6)	事業終了後の措置.....	17
4	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項.....	18
(1)	立地に関する事項.....	18
(2)	土地に関する事項.....	18
(3)	建替住宅整備に関する事項.....	18
(4)	工区の設定	18
5	事業計画又は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 ...	20
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	21
(1)	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	21
(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.....	21
(3)	何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	21
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.....	22
(1)	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項.....	22
(2)	その他の支援に関する事項	22
8	その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	22
(1)	特定事業契約の締結	22
(2)	債務負担行為の設定	22
(3)	情報公開及び情報提供	22
(4)	市からの提示資料の取り扱い	22
(5)	応募に伴う費用分担	22
(6)	本事業に関する市の担当部署	22

(別紙等)

別紙 1 リスク分担表 (案)

別紙 2 位置図

様式 1 実施方針及び要求水準書 (案) に関する質問書

様式 2 実施方針及び要求水準書 (案) に関する意見・提案書

●用語の定義

用語	定義
本事業	「恵庭市営住宅恵央団地 PFI 建替事業」をいう。
事業者	本事業を実施する民間事業者をいう。
入居者	柏陽団地から建替住宅に移転する入居者すべてをいう。
BOT 方式	BOT（Build Operate Transfer の略）方式は、建設、維持管理及び運営し、事業完了後に公共へ施設所有権を移転する方式をいう。
事業用地	恵央団地及び周辺の道路用地を含めた事業対象用地をいう。
建替住宅	建替住宅用地に整備する市営住宅恵央団地及び外構を含む施設全体をいう。
建替住宅用地	建替住宅を整備する用地及び柏木中央 3 号線の一部を含む土地をいう。
付帯事業用地	事業用地から建替住宅用地を除いた、区分道路敷地及び柏木中央 3 号線の一部を含む土地をいう。ただし、区分道路の配置提案によっては、柏木中央 3 号線は含まない。
分譲住宅用地	付帯事業用地から区分道路及び柏木中央 3 号線の敷地を除いた土地をいう。
区分道路	提案に委ねる境界線となる建替住宅用地と付帯事業用地を区分する道路をいう。
応募者	本事業への応募する複数の構成企業により構成されるグループをいう。
構成企業	本事業に係る設計業務に当たる者、建設業務に当たる者、工事監理業務に当たる者、維持管理業務に当たる者及び付帯事業用地活用業務に当たる者の複数の企業をいう。
募集要項等	募集要項、要求水準書、プロポーザル選定基準、基本協定書（案）及び特定事業契約書（案）、様式集等をいう。
S P C	応募者が本事業を遂行するために会社法（平成 17 年法律第 86 号。以下「会社法」という。）に定める株式会社として設立する特別目的会社をいう。
本移転	柏陽団地の入居者の建替住宅への移転をいう。
基本協定	優先交渉権者決定後に、市と優先交渉権者が締結するものであり、特定事業契約締結のために、必要とする権利、義務及び手続について定めるものをいう。
特定事業契約	基本契約、設計委託契約、建設工事請負契約及び維持管理運営委託契約の総称をいう。
優先交渉権者	選定委員会による評価を基に、市が優先順位第 1 位の契約協議交渉権を持つ者として選定した応募者をいう。

1 特定事業の選定に関する事項

(1) 事業に関する事項

ア 事業名称

恵庭市営住宅恵央団地 PFI 建替事業

イ 事業に供される公共施設

市営住宅

ウ 公共施設の管理者の名称

恵庭市長 原田 裕

エ 事業の目的

恵庭市（以下「市」という。）では、老朽化が著しい市営住宅柏陽団地の建替えを進めており、事業にあたっては地域のまちづくりと連携するとともに、民間活力の活用による建替えの円滑な事業推進を目指している。

このため、本事業においては、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）第 7 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、市が所有する市営住宅恵央団地内において、柏陽団地入居者の移転先となる市営住宅を整備するとともに、付帯事業として良質な分譲住宅地を整備することにより、市営住宅ストックの円滑な更新と地域のまちづくりに貢献することを目的とする。

オ 事業の概要

（ア） 事業用地に 80 戸の建替住宅及び関連する公共施設の整備を行う。

（イ） 分譲住宅用地を取得し、分譲住宅及び関連する公共施設の整備を行う。

（ウ） 建替住宅の維持管理を令和 28 年 3 月 31 日まで行う。

（エ） 建替住宅の所有権を移転する。

カ 事業手法

本事業は、PFI 法に基づき、BOT 方式により実施する。

事業者は、建替住宅を設計及び建設した後、建替住宅の維持管理を行い、市に所有権を移転する。

キ 事業の範囲

事業者が実施する業務の範囲は、次のとおりとする。

なお、業務範囲の詳細については、要求水準書で明らかにする。

(ア) 建替住宅整備業務

a 設計業務

- (a) 調査業務（測量調査、地質調査、周辺家屋調査、電波障害予測調査、インフラ調査、埋設物調査等）
- (b) 建替住宅の基本・実施設計業務
- (c) 建替住宅用地の道路等整備に関する設計業務
- (d) その他関連業務

b 建設業務

- (a) 建替住宅の建設工事業務
- (b) 建替住宅用地の地中工作物の撤去
- (c) 建替住宅用地の道路等整備業務
- (d) その他関連業務

c 工事監理業務

- (a) 建替住宅の建設工事監理業務

d 交付金申請関連業務

- (a) 社会資本整備総合交付金交付申請関係書類の作成支援業務
- (b) 会計検査院実地検査の支援業務

(イ) 付帯事業用地活用業務

a 設計業務

- (a) 調査業務（測量調査、インフラ調査、埋設物調査、地上支障物調査等）
- (b) 分譲住宅用地の設計業務
- (c) 付帯事業用地の道路等整備の設計業務

b 整備業務

- (a) 分譲住宅用地の造成業務
- (b) 付帯事業用地の道路等整備業務
- (c) 分譲住宅用地の地中工作物撤去業務

c その他関連業務

- (a) 既設防犯灯の移設
- (b) 許認可の手続きに関する業務

(ウ) 建替住宅維持管理業務

a 建替住宅の昇降機の点検、保守及び監視業務

b 建替住宅の電気機械設備保全業務

- c 屋外団地内敷地の保全業務
- d 建替住宅の計画修繕業務
- e 建替住宅及び敷地の定期調査業務
- f 建替住宅入居者における共益費の管理運営業務

(エ) 建替住宅所有権移転業務

- a 建替住宅所有権移転に係る要求水準及び手続き業務

ク 事業者の収入及び負担

(ア) 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、建替住宅整備業務に係る対価（以下「建替住宅整備対価」という。）、建替住宅維持管理業務に係る対価（以下「維持管理対価」という。）及び付帯事業用地活用業務に係る収入（以下「付帯事業用地活用収入」）から構成される。

市は、事業期間中及び事業期間終了後に、事業者に対し、選定事業を実施するために市及び事業者が締結する特定事業契約に定める額を支払う。

a 建替住宅整備対価

市は、建替住宅整備業務に係る建替住宅整備費のうち、国庫補助金の対象となる経費部分について、国庫補助金を活用し、令和7年12月頃を予定している施設整備の期間終了後に支払う予定であり、それ以外の建替住宅整備費のうち、一部についても地方債を活用し施設整備の期間終了後に支払う予定である。それ以外の建替住宅整備費は、建替住宅の供用開始から事業期間中に、事業者に対し事業契約に定める額を平準化して支払う。

b 維持管理対価

市は、維持管理業務費（ＳＰＣを設置する場合は、その設置及び運営費を含める。）について、建替住宅の維持管理期間にわたり、事業者に対し事業契約に定める額を支払う。

c 付帯事業用地活用収入

分譲住宅用地の販売による収入など、付帯事業用地活用業務に係る一切の収入は、直接、事業者の収入とする。

(イ) 事業者の負担

a 建替住宅整備費

事業者は、建替住宅整備業務に要する費用を、(ア) aの市からの支払いがあるまでの間、負担する。

b 維持管理費

事業者は、建替住宅維持管理業務に要する費用を、(ア) bの市からの支払いがあるまでの間、負担する。

c 付帯事業用地活用費

事業者は、付帯事業用地活用業務の実施に係る一切の費用を負担する。なお、自らが提案した付帯事業用地のうち分譲用地の取得費用については、用地取得時に市へ一括で支払う。

ケ 事業期間

本事業の事業期間は、特定事業契約の締結日の翌日から令和 28 年 4 月までとする。

コ 事業スケジュール

本事業のスケジュール（予定）は次のとおりである。

特定事業契約の締結	令和 6 年 2 月頃
施設整備の期間及び竣工期限	令和 6 年 3 月から令和 7 年 12 月
分譲住宅用地の引渡し時期	令和 6 年 6 月頃
建替住宅への本移転完了予定	令和 8 年 3 月頃
建替住宅の維持管理期間	竣工日から令和 28 年 3 月 31 日
建替住宅の所有権移転及び事業終了	令和 28 年 4 月

サ 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って、事業者は関連する各種法令（施行令及び施行規則等を含む）、条例、規則、要綱等を遵守すること。また、各種基準・指針等についても本事業の要求水準に照らし、準備すること。

(2) 特定事業の選定方法等に関する事項

ア 選定基準

市は、本事業を市が自ら実施する従来型の事業として実施した場合と P F I 事業として実施した場合を比べ、本事業を P F I 事業として実施することにより、事業期間を通じた財政負担の縮減が期待できる場合、又は市の財政負担額が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、P F I 法第 7 条に基づき本事業を特定事業に選定する

イ 選定方法

市の財政負担額の算定にあたっては、将来の費用と見込まれる財政負担総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

公共サービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には、客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

ウ 選定手順

市は、次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

- (ア) コスト算出による定量的評価（V F Mの検討）
- (イ) 事業者に移転されるリスクの検討
- (ウ) P F I事業として本事業を実施することの定性的評価
- (エ) 上記の結果を踏まえた総合的評価

エ 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合には、その結果を評価の内容と併せて速やかに公表する。また、特定事業に選定しないこととした場合も、同様に公表する。

結果は市のホームページ等により公表する。

2 事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 事業者選定に関する基本的事項

ア 基本的な考え方

本事業は、民間事業者に委ねる各業務を通じて、民間事業者の効率的・効果的かつ安定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必要があることから、事業者の選定にあたっては、建替住宅の設計能力、建設能力、維持管理能力、及び付帯事業用地活用能力等を総合的に評価することとする。

イ 選定の方法

本事業における事業者の募集及び選定にあたっては、競争性・透明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を採用する。

ウ 審査の方法

審査は、資格審査と提案審査の二段階で実施する。

なお、各審査書類の提出方法等については、募集要項等の公表時に明らかにする。

(ア) 資格審査

応募者に対し、参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出を求める。

(イ) 提案審査

資格審査通過者に対し、提案内容を記載した提案書類の提出を求める。

エ 選定委員会の設置

市は、学識経験者及び市職員等から構成される「恵庭市営住宅恵央団地 PFI 建替事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置する。

オ 事業者を選定しない場合

事業者の募集及び選定の過程において、市の財政負担額の縮減が見込めない等の理由により本事業を P F I 事業として実施することが適当でないと判断された場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

(2) 事業者の募集及び選定の手順に関する事項

ア 事業者の募集及び選定のスケジュール

募集及び選定にあたっては、次の手順及びスケジュールで行うことを予定している。

内 容	日 程
実施方針及び要求水準書（案）の公表	令和5年3月14日（火）
実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見の受付	令和5年3月23日（木） ～3月27日（月）
実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見への回答・公表	令和5年4月17日（月）
特定事業の選定・公表	令和5年4月下旬
募集要項等の公表	令和5年4月下旬
募集要項等に関する質問の受付	令和5年5月
募集要項等に関する質問の回答・公表	令和5年5月
参加表明書等の受付	令和5年6月
参加資格審査結果の通知	令和5年7月
参加資格審査通過者との対話の実施	令和5年7月
提案書の受付	令和5年9月中旬
提案に関するヒアリングの実施	令和5年10月下旬
優先交渉権者の決定及び公表	令和5年11月中旬
基本協定の締結	令和5年11月下旬
特定事業仮契約の締結	令和6年1月下旬
特定事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）	令和6年2月

イ 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見の受付及び回答公表

実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見の受付は、次の手順により行う。

（ア） 質問・意見の方法

質問・意見は、「実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書」（様式１）及び「実施方針及び要求水準書（案）に関する意見・提案書」（様式２）に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。電子メールの件名には「実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見」と記載すること。

なお、電子メール送信後、土曜・日曜・祝日を除く 24 時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに送付先に連絡すること。また、下記に示す受付期間に未着の場合は質問がなかったものとみなす。

（イ） 受付期間

令和 5 年 3 月 23 日（木）～令和 5 年 3 月 27 日（月）午後 5 時まで

（ウ） 送付先

恵庭市建設部都市整備課 担当：平池・井上

TEL:0123-33-3131 内線 4512、4510

FAX:0123-33-3137

E-mail : toshiseibi@city.eniwa.hokkaido.jp

（エ） 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見への回答公表

質問・意見及び質問・意見に対する回答は、市ホームページにて公表する。ただし、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものは公表しない。

回答公表日： 令和 5 年 4 月 17 日（月）

ウ 特定事業の選定・公表

市は、本事業が P F I 法に基づく事業として実施すべき事業か否かを評価し、P F I 法に基づく事業として実施することが適当であると判断した場合には、P F I 法第 7 条に規定する特定事業の選定を行い、その結果を公表する。

エ 募集要項等の公表

特定事業の選定を踏まえ、募集要項等を市ホームページにて公表する。以降のスケジュールは、募集要項等公表時に明らかにする。

(3) 応募者の備えるべき参加資格要件

ア 応募者の構成等

(ア) 応募者の構成

- a 応募者は、本事業に係る設計業務に当たる者（以下「設計企業」という。）、建設業務に当たる者（以下「建設企業」という。）、工事監理業務に当たる者（以下「工事監理企業」という。）、維持管理業務に当たる者（以下「維持管理企業」という。）、付帯事業用地活用業務に当たる者（以下「付帯事業用地活用企業」という。）の複数の構成企業により構成されるグループとすること。
- b 優先交渉権者は、S P Cを設立することも可能とする。なお、S P Cを設立する場合は、次の要件を全て満たすこと。
 - (a) 応募者の構成企業のうち代表企業及び建設企業は、必ずS P Cに出資すること。
 - (b) 代表企業は、S P Cの出資者のうち最大の出資を行うこと。
 - (c) 出資者である構成企業は、本事業が終了するまでS P C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、担保権等の設定その他の一切の処分を行わないこと。
 - (d) S P Cは、特定事業契約の仮契約の締結までに設立すること。
 - (e) S P Cから直接業務を受託することができるのは、構成企業のみとすること。
- c 本事業は、地元企業のノウハウ蓄積や今後のP F I普及の意味から、恵庭市内に本社を有する者の積極的な参加を期待する。優先交渉権者の審査にあたっては、地域社会及び経済への貢献の度合いを考慮する。
- d 事業者が、業務の一部を構成企業以外の第三者に下請又は委託する場合は、すみやかに市に通知すること。当該第三者に委託する場合は、事業者の責任において当該業務の履行や委託先の法令遵守等を確保すること。

(イ) 代表企業の選定

- a 応募者は、構成企業の中から代表企業を定め、資格審査時に明らかにすること。
- b 代表企業は、本事業に係る資格審査の申請、応募手続き及び優先交渉権者となった場合の契約協議など市との調整・協議等における窓口役を担うほか、本事業に係る業務のすべてについて責任を負うものとする。
- c 付帯事業用地業務を実施する者が複数おり、付帯事業用地業務を実施する者が代表企業となる場合は、分譲住宅地の取得費用の支払いが最大となるものとする。

(ウ) 複数業務の禁止

同一者が複数の業務に当たることを妨げない。ただし、建設企業と工事監理企業を同一の者、又は資本面若しくは人事面で関係のある者が兼ねてはならない。

「資本面において関連のある者」とは、総株主の議決権の100分の50を超える議決権を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資を行っている者を

いい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有している役員を兼ねている者をいう。以下同じ。

(エ) 複数提案の禁止

応募者の構成企業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、他の応募者の構成企業になることができない。

イ 各業務を行う者の参加資格要件

(ア) 構成企業の共通参加資格要件

構成企業は、次のいずれにも該当しない者とする。

- a 恵庭市競争入札に係る指名停止等の措置基準に基づく指名停止の措置を受けている者。
- b 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 2 項の規定に該当する者。
- c 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。
- d 本事業の業務に携わる以下の者と資本面又は人事面において関連のある者。
 - (a) パシフィックコンサルタンツ株式会社
 - (b) 日比谷パーク法律事務所
 - (c) 北央鑑定サービス株式会社
- e 次のいずれかに該当する者。
 - (a) 法人でない者。
 - (b) 次のいずれかに該当する破産手続き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。

- ① 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。ただし、国土交通省の参加資格認定を受けている者を除く。
- ② 民事再生法（平成 12 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。ただし、国土交通省の参加資格認定を受けている者を除く。
- ③ 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。

- ④ 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。

(c) 役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人。

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 禁固以上の刑（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。
- ④ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第二条第六号に規定する暴力団員（以下この条において「暴力団員」という。）又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者
- ⑤ 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。

(d) 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

(e) その者の親会社等が(b)から(d)までのいずれかに該当する法人。

(イ) 構成企業の個別参加資格要件

設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業及び付帯事業用地活用企業は、上記アの要件の他にそれぞれ次の資格要件を満たすこと。

なお、優先交渉権者が S P C を設立する場合にあっては、S P C から a から d の企業として業務を受託する者も同様とする。

a 設計企業

設計企業が 1 社で業務を実施する場合は、次の(a)～(e)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、次の(a)～(e)の要件をすべて満たし、その他の設計企業は、少なくとも (a) 及び (b) の要件を満たすこと。

(a) 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。

(b) 恵庭市競争入札参加資格関係事務処理要綱（平成 7 年 4 月 1 日実施）第 5 条第 3 項に規定する競争入札参加資格者名簿に登録がされていること。

(c) 平成 15 年 4 月 1 日以降に完了した、次の要件をすべて満たす共同住宅（ワンルームマンションを除く。以下同じ。）の新築工事に伴う実施設計を元請け（共同企業体によるものである場合は、出資比率 30%以上のものに限る。）として、北海道内で履行した実績を有すること

- ① 鉄筋コンクリート造、木造、鉄骨鉄筋コンクリートのいずれか

② 4 階建て以上

- (d) 設計企業と資格審査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。
- (e) 都市計画法第 30 条の規定による申請書のうち、同法 31 条に定める設計図書の作成の実績を有していること。当該実績は、開発面積 1 ha 以上の開発行為に係るものであり、かつ、平成 15 年 4 月 1 日以降に完了したものとする。

b 建設企業

建設企業は、1 社で業務を実施する場合は、次の(a)～(e)の要件をすべて満たすこと。複数の建設企業で業務を分担する場合は、統括する建設企業を置くものとし、統括する建設企業は、次の(a)～(e)の要件をすべて満たし、その他の建設企業は、少なくとも(a)及び(b)の要件を満たすこと。

- (a) 建設業法第 3 条第 1 項の規定による特定建設業の許可を受けていること。
- (b) 恵庭市競争入札参加資格関係事務処理要綱（平成 7 年 4 月 1 日実施）第 5 条第 3 項に規定する競争入札参加資格者名簿に登録がされていること。
- (c) 上記 b において、建築一式工事に総合点が 800 点以上で登録されている者であること
- (d) 平成 15 年 4 月 1 日以降に完了した、次の要件をすべて満たす共同住宅（ワンルームマンションを除く。以下同じ。）の新築工事を元請け（共同企業体によるものである場合は、出資比率 30%以上のものに限る。）として、北海道内で履行した実績を有すること。

① 鉄筋コンクリート造、木造、鉄骨鉄筋コンクリートいずれか

② 4 階建て以上

- (e) 建設企業と資格審査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、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。
 - ① 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。
 - ② 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。

c 工事監理企業

工事監理企業は、1 社で業務を実施する場合は、次の(a)～(d)の要件をすべて満たすこと。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、次の(a)～(d)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(a)及び(b)の要件を満たすこと。

- (a) 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。

- (b) 恵庭市競争入札参加資格関係事務処理要綱（平成 7 年 4 月 1 日実施）第 5 条第 3 項に規定する競争入札参加資格者名簿に登録がされていること。
- (c) 平成 15 年 4 月 1 日以降に完了した、次の要件をすべて満たす共同住宅（ワンルームマンションを除く。以下同じ。）の新築工事に伴う工事監理を元請け（共同企業体によるものである場合は、出資比率 30%以上のものに限る。）として、北海道内で履行した実績を有すること
 - ① 鉄筋コンクリート造、木造、鉄骨鉄筋コンクリートいずれか
 - ② 4 階建て以上
- (d) 工事監理企業と資格審査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（工事監理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
- d 維持管理企業

維持管理企業は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

 - (a) 耐火構造又は準耐火構造の共同住宅において、昇降機や電気設備、給排水設備、防災設備の保守点検や監視等の維持管理業務の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。
 - (b) 法人税、法人市民税、固定資産税、消費税及び地方消費税を完納していること。
- e 付帯事業用地活用企業

維持管理企業は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

 - (a) 住宅地の分譲及び運営等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。
 - (b) 法人税、法人市民税、固定資産税、消費税及び地方消費税を完納していること。

ウ 参加資格の確認基準日

参加資格確認基準日は資格審査受付日とする。

エ 参加資格の確認

参加資格の確認は、参加表明書の提出期限日とする。ただし、参加資格確認後、応募者の構成企業が参加資格要件を満たさなくなった場合は、当該応募者は参加資格を喪失するものとし、次の取扱いとする。なお、参加資格の喪失に対して、市は一切の費用負担を負わないものとする。また、本事業に関して不正な行為を行った場合の取扱いについては、基本協定書に従うものとする。

- (ア) 参加資格を有する者であることの確認を受けた日から優先交渉権者決定の前日までの間に参加資格を喪失した場合
 - a 代表企業が資格要件を喪失した場合参加資格を喪失した代表企業が担当する予定であった業務を、構成企業が代わり、かつ、構成企業の中から新たに代表企業を

選定する場合に限り、提案書類を提出することができる。ただし、参加資格を喪失した当初の代表企業を応募者から除外しなければならない。

- b 代表企業以外の構成企業が資格要件を喪失した場合参加資格を喪失した構成企業が担当する予定であった業務を、別の構成企業が代わる場合は、当該優先交渉権者の決定に影響はないものとして取り扱うものとする。また、参加資格を喪失した構成企業が担当する予定であった業務を代わる構成企業が、応募者の中に存在しない場合は、新たに参加資格の確認を受けた上で、構成企業の追加を認め、当該優先交渉権者の決定に影響はないものとして取り扱うものとする。
- (イ) 優先交渉権者の決定日から特定事業契約（建設工事請負契約を除く）締結日の前日までの間に参加資格を喪失した場合
- a 代表企業が資格要件を喪失した場合当該応募者を失格とし、市は次点交渉権者と契約交渉を行うこと。
 - b 代表企業以外の構成企業が資格要件を喪失した場合当該構成企業が担当する予定であった業務を、別の構成企業が代わる場合は、当該優先交渉権者決定に影響はないものとして取り扱うものとする。また、参加資格を喪失した構成企業は担当する予定であった業務を代わる構成企業が応募者の中に存在しない場合は、新たに参加資格の確認を受けた上で、構成企業の追加を認め、当該優先交渉権決定に影響はないものとして取り扱うものとする。
- (ウ) 参加資格を喪失した企業又は法人の取り扱い
- 上記（イ）の a・b いずれの場合においても、参加資格を喪失した構成企業は応募者から除外されるものとし、当該企業が出資を予定していた金額については、他の構成企業（新たに追加された構成企業を含む。）が拠出しなければならない。

(4) 提出書類の取り扱い

ア 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は、応募者に帰属する。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、原則として応募者が負う。

ただし、市が、工事材料、施工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、応募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。

(5) 特定事業契約の手続き

ア 基本協定の締結

優先交渉権者決定後、優先交渉権者は、市を相手方として、募集要項等公表時に公表するプロポーザル説明書に添付する基本協定書（案）に基づき、基本協定を締結しなければならない。

イ 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は、募集要項等の変更を伴う交渉は行わない。ただし、契約締結までの間に、条文の意味を明確化するために文言の修正を行うことがある。

ウ 特定事業契約の締結

市は、優先交渉権者と募集要項等公表時に公表するプロポーザル説明書等に基づき特定事業契約に関する協議を行い、令和6年1月に仮契約を締結することを予定している。なお、仮契約は市議会における議決を経て本契約となる。市議会における議決は、令和6年2月を予定している。

エ 特別目的会社（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会社法に定める株式会社としてSPCを設立する場合には、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と特定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の締結までに設立することを要する。

3 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

(1) 予想されるリスクと責任分担

ア 基本的考え方

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、事業者が責任をもって遂行し、業務の実施に伴い発生するリスクについては、原則として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。

イ 予想されるリスクと責任分担

市と事業者の責任分担は、原則として別紙1「リスク分担表」によることとし、具体的内容については、実施方針に対する意見等の結果を踏まえて、募集要項等の公表時において明らかにする。

なお、最終的なリスク分担については、特定事業契約書において明確にする。

ウ 保険

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サービスの内容及び水準（以下「要求水準」という。）については、要求水準書において提示する。

(3) 事業者の責任の履行に関する事項

事業者は、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、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特定事業契約の保証を行う。

(4) モニタリングの実施

市は、事業者による要求水準及び事業者提案の適正かつ確実な遂行を担保するため、達成状況等についてモニタリングを実施する。

ア モニタリングの概要

市による本事業の実施状況の確認の概要は、要求水準書を参照すること。

イ モニタリングの費用の負担

市が実施するモニタリングに係る費用（本市職員の派遣に要する費用は除く。）は事業者の負担とする。

ウ モニタリングの結果等

モニタリングの結果、要求水準及び事業者提案が維持されていない場合、市は是正勧告、支払いの延期、支払額の減額、契約解除等の措置をとることができる。詳細については、募集要項等において提示する。

（５） 事業期間中の事業者と市の関わり

本事業は選定事業者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。

原則として市は代表企業に対して連絡等を行うが、必要に応じて業務担当企業と直接、連絡調整を行う場合がある。

（６） 事業終了後の措置

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。

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

所在・地番	恵庭市恵央町 1 2 番 1、1 5 番 1、1 6 番 1、2 6 番 1
敷地面積	約 12,125.15 m ² （現況測量による敷地面積）
用途地域	第 1 種中高層住居専用地域（建ぺい率 6 0 %／容積率 2 0 0 %）
景観規制	北海道景観計画区域（一般区域）
その他規制	建築基準法 2 2 条指定区域

(2) 土地に関する事項

市は、建替住宅を建設する用地（以下「建替住宅用地」という。）については特定事業契約日から事業完了までの間、付帯事業用地については特定事業契約日から分譲住宅用地の所有権移転・引渡し日までの間、P F I 法第 7 1 条第 2 項の規定により、事業者が無償で貸し付ける。

なお、分譲住宅用地の所有権移転・引き渡し日以降については、事業者等の所有となる。

(3) 建替住宅整備に関する事項

建替住宅整備の概要は、以下の表のとおりとすること。

なお、各項目の詳細は、「要求水準書案」を参照すること。

住戸タイプ		単身用	複数世帯用
住戸面積		4 5 m ² 程度	6 0 m ² 程度
供給戸数	計 8 0 戸	5 0 戸	3 0 戸
中層棟	計 6 0 戸	1 L D K または 2 D K	2 L D K または 3 D K
		4 0 戸	2 0 戸
木造平屋棟	計 2 0 戸	1 L D K または 2 D K	2 L D K または 3 D K
		1 0 戸	1 0 戸

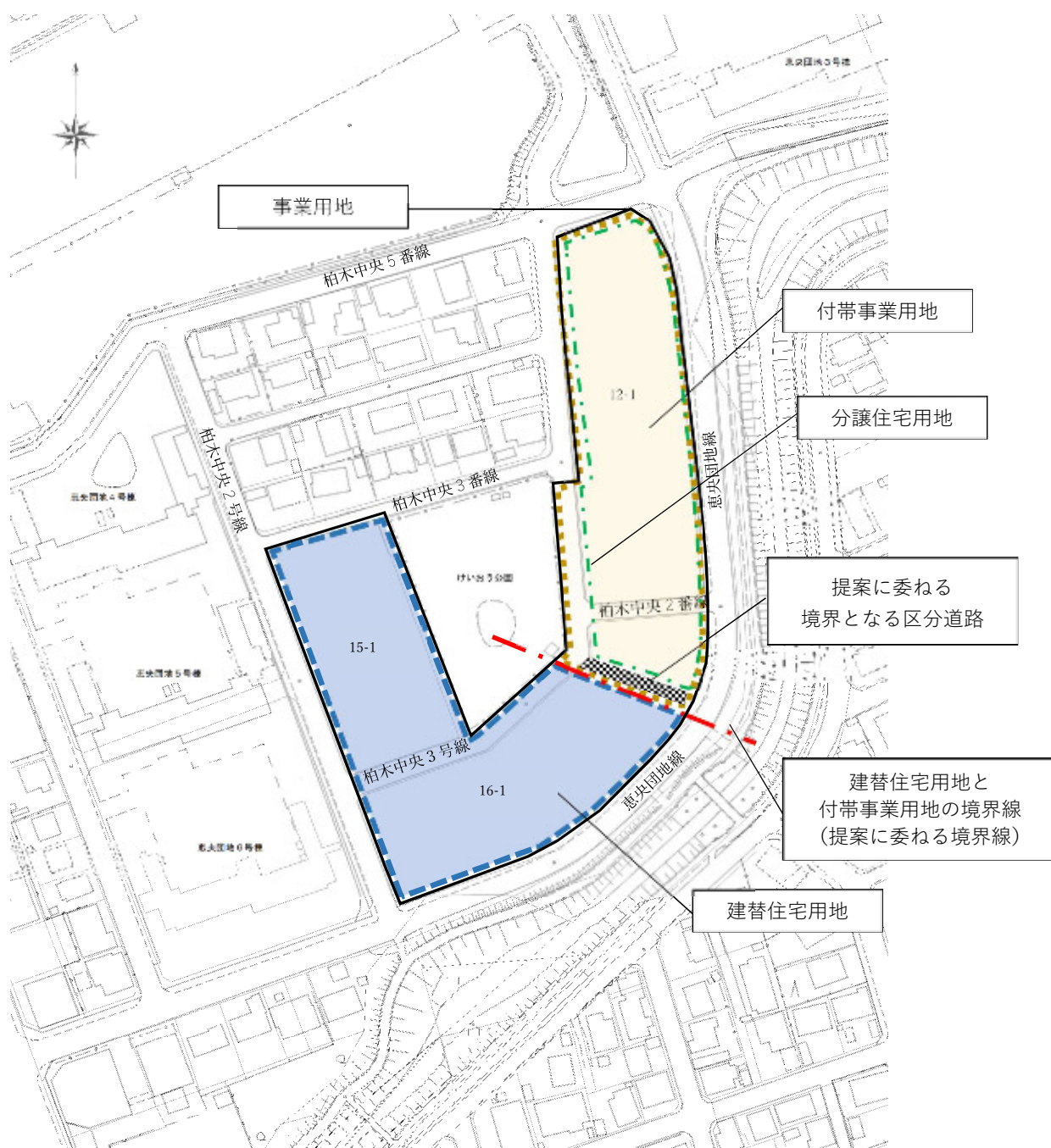
(4) 工区の設定

本事業の実施にあたっては、工区区分や工期を効率的に設定し、移転対象入居者にとって無理のない計画とすること。また、工事中においては、本団地の入居者や周辺住民の安全確保を第一優先とし、品質管理や周辺地域への騒音・振動、粉塵、交通障害など、生活環境への影響を最小限に抑えた施工計画が望まれる。

建替住宅用地、付帯事業用地の工区設定は、要求水準を満たす範囲で良質な住環境の整備の観点から事業者が提案する。

なお、詳細な条件等については、要求水準書において提示する。

〈参考〉土地利用イメージ図



5 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

事業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、市と事業者は誠意をもって協議し、協議が整わない場合は、特定事業契約書に規定する措置に従う。

本事業に関する紛争については札幌地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

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) 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

市は、事業者の提供するサービスが、特定事業契約に定める市の要求水準を下回る場合、又はその他特定事業契約で定める事業者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は、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。

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、市は特定事業契約を解除することができるものとする。

また、市は、事業者の破産や財政状況の著しい悪化等により特定事業契約に基づく事業の継続が困難と合理的に考えられる場合は、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特定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

事業者は、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、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特定事業契約書で規定する。

(3) 何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

市と事業者は、不可抗力、その他市又は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、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、書面による事前通知を行うことにより、市及び事業者は、特定事業契約を解除することができる。

その他、特定事業契約書に定める事由ごとに、責任の所在による対応方法に従う。

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並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

地方税法に基づく特例処置（BOT方式の選定事業により整備される公共施設等に係る不動産取得税、固定資産税、都市計画税に係る課税標準を1/2にする特例）以外について、現時点では、市独自の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。

(2) その他の支援に関する事項

事業実施に必要な許認可等に関して、市は必要に応じて協力を行う。

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、市は事業者と協議を行う。

8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

(1) 特定事業契約の締結

市は、本事業の本契約に係る議案については、令和6年2月の恵庭市議会へ提案を予定している。

(2) 債務負担行為の設定

市は、本事業の実施について債務負担行為の設定に係る議案については、特定事業契約前に恵庭市議会へ提案を予定している。

(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、恵庭市建設部都市整備課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) 応募に伴う費用分担

応募に係る費用については、全て応募者の負担とする。

(6) 本事業に関する市の担当部署

恵庭市建設部都市整備課 担当：平池・井上

〒061-1498 北海道恵庭市京町1番地

TEL:0123-33-3131 内線 4512、4510

FAX:0123-33-3137

E-mail : toshiseibi@city.eniwa.hokkaido.jp