

**恵庭市営住宅恵央団地P F I 建替事業
募集要項**

**令和5年4月27日
(令和5年6月13日修正)**

恵庭市

目 次

1	募集要項の位置づけ.....	1
2	特定事業に関する事項.....	2
	(1) 事業名称.....	2
	(2) 事業に供される公共施設の種類.....	2
	(3) 公共施設等の管理者の名称.....	2
	(4) 事業目的.....	2
	(5) 事業方式.....	2
	(6) 事業期間.....	2
	(7) 事業範囲.....	3
	(8) 公共施設等の概要.....	4
	(9) 事業者の収入.....	4
	(10) 市による事業の実施状況の確認（モニタリング）.....	5
	(11) 事業スケジュール.....	5
	(12) 事業の実施に必要と想定される根拠法令等.....	5
3	応募者に必要な資格に関する事項.....	6
	(1) 応募者の構成等.....	6
	(2) 各業務を行う者の参加資格要件.....	7
	(3) 参加資格確認基準日.....	10
	(4) 参加資格の喪失.....	10
4	事業者の募集及び選定に関する事項.....	12
	(1) 事業者の募集・選定スケジュール.....	12
	(2) 募集要項等の交付.....	12
	(3) 募集要項等に関する質問の受付.....	13
	(4) 募集要項等に関する質問への回答.....	13
	(5) 参加資格審査の受付.....	13
	(6) 参加資格審査結果の通知.....	14
	(7) 参加資格審査結果への理由説明の受付.....	14
	(8) 対話の実施.....	14
	(9) 対話による共有認識事項・質問回答等の通知.....	15
	(10) 提案書類類の受付.....	15
	(11) プレゼンテーション及びヒアリング.....	16
	(12) 提案価格の算定方法.....	16
	(13) 提案価格の上限額及び付帯事業用地売却価格の下限額.....	16
	(14) 提案における留意事項.....	17
5	事業者の選定に関する事項.....	19
	(1) 選定委員会の設置.....	19

(2)	選定方法.....	19
(3)	優先交渉権者の決定.....	19
(4)	結果の通知及び公表.....	19
6	事業契約に関する事項.....	20
(1)	基本協定の締結.....	20
(2)	事業者との仮契約の締結.....	20
(3)	事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）.....	20
(4)	契約を締結しない場合.....	20
(5)	特別目的会社（SPC）を設立する場合の特例.....	20
(6)	費用の負担.....	20
(7)	契約保証金.....	20
7	事業実施に関する事項.....	21
(1)	誠実な事業の遂行.....	21
(2)	市による本事業の実施状況の確認.....	21
(3)	支払い手続き.....	21
8	その他.....	22
(1)	募集要項等に関する問合せ.....	22
別紙1	サービス対価の構成及び支払方法.....	23
(1)	サービス対価の構成.....	23
(2)	サービス対価の支払方法.....	24
(3)	サービス対価の改定.....	25
別紙2	モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法.....	28
(1)	モニタリングの基本的な考え方.....	28
(2)	モニタリングの実施体制.....	28
(3)	モニタリングの実施方法.....	28
(4)	設計・建設に関するモニタリング.....	29
(5)	維持管理に関するモニタリング.....	32

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、付帯事業用地活用業務に当たる者及びその他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、優先交渉権者決定基準、基本協定書（案）及び事業契約書（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、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。
事業契約	PFI 法に基づき、市と事業者が本事業を実施するために締結する契約をいう。
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。
点検	建築設備等の部分について、損傷、変形、腐食、異臭その他の異常の有無を調査することをいい、保守又はその他の処置が必要か否かの判断を行うことをいう。
保守	点検の結果に基づき各設備の整備、故障修理、機能の回復又は危険の防止のために行う消耗部品等の取替え、使用年数や劣化度に基づく計画的な保全改修その他これらに類する作業をいう。

保全	建物完成時の機能、性能を維持しようとするもので、建物の部分あるいは部品に不具合・故障が生じた後に、修理あるいは交換し、性能・機能を所定の状態に戻すことをいう。
修繕	劣化した部位・部材又は機器の性能・機能を現状（初期の水準）又は実用上支障のない状態まで回復させることをいう。
更新	建築物等の劣化した部位・部材や機器などを新しいものに取り替えることをいう。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取替え等は除く。
一般修繕	住戸専用部分における入居中の修繕・更新全般（PS、MB、MDF、バルコニーに係るものは除く）をいう。
空家修繕	住戸専用部分における入居者退去後の修繕・更新全般（PS、MB、MDF、バルコニーに係るものは除く）をいう。
計画修繕	共用部（PS、MB、MDF、バルコニーに係るものを含む）における修繕・更新全般をいう。

1 募集要項の位置づけ

本募集要項（以下「募集要項」という。）は、恵庭市（以下「市」という。）が「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」（令和11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づき、令和5年4月27日に特定事業として選定した恵庭市営住宅恵中央団地PFI建替事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を選定する公募型プロポーザル（以下「本募集」という。）を実施するにあたり、本事業及び本募集に係る条件を提示するものである。

下記に示す資料は、募集要項と一体のもの（以下「募集要項等」という。）である。令和5年3月14日に公表した実施方針及び要求水準書（案）（以下「実施方針等」という。）は、本募集の条件を構成せず、令和5年4月17日に公表された「実施方針及び要求水準書（案）」に関する質問・意見への回答によって修正されるべき事項については、募集要項等の公表をもって修正されたものとみなす。

○別添資料

- 別添資料1 要求水準書
- 別添資料2 様式集
- 別添資料3 優先交渉権者決定基準
- 別添資料4 基本協定書（案）
- 別添資料5 事業契約書（案）
- 別添資料6 土地売買契約書（案）

2 特定事業に関する事項

(1) 事業名称

恵庭市営住宅恵央団地PFI建替事業

(2) 事業に供される公共施設の種類

公営住宅

(3) 公共施設等の管理者の名称

恵庭市長 原田 裕

(4) 事業目的

恵庭市では、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。

(5) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、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、事業終了時に市に所有権を移転するBOT方式(Build Operate Transfer)方式とする。

また、事業者は市から建替住宅整備により発生する余剰地(分譲住宅用地)を購入し、分譲住宅地を整備する。

(6) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日の翌日から令和28年4月2日までとする。

建替住宅の設計・建設期間(竣工期限)	令和6年2月から令和7年12月31日
建替住宅の維持管理期間	竣工日から令和28年3月31日
建替住宅への本移転完了時期(目安)	令和8年3月31日 ※入居者の状況により前後する場合がある
分譲住宅用地の事業者への所有権移転期限	令和6年6月30日
事業終了(建替住宅の市への所有権移転)	令和28年4月2日

(7) 事業範囲

事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。

ア 建替住宅整備業務

(ア) 設計業務

- a 建替住宅用地の調査業務（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

(イ) 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業務
- c 建替住宅用地の道路等整備業務
- d その他関連業務

(ウ) 工事監理業務

- a 建替住宅の建設工事監理業務

(エ) 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 会計実地検査の支援業務

イ 付帯事業用地活用業務

(ア) 付帯事業用地の設計業務

- a 付帯事業用地の調査業務（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

(イ) 付帯事業用地の整備業務

- 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

(ウ) その他付帯事業用地関連業務

- a 既設防犯灯の移設業務
- 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

- (ア) 建替住宅の昇降機点検、保守及び監視業務
- (イ) 建替住宅の電気機械設備の点検、保守及び監視業務
- (ウ) 外構の保全業務
- (エ) 建替住宅の計画修繕業務
- (オ) 建替住宅の建築物及び敷地の定期調査業務
- (カ) 建替住宅共用部の管理運営業務

エ 建替住宅所有権移転業務

- (ア) 建替住宅所有権移転に係る手続き業務

(8) 公共施設等の概要

ア 立地に関する事項

所在・地番	恵庭市恵央町12番1、15番1、16番1、26番1
敷地面積	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60%/容積率200%)
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22条指定区域

イ 土地に関する事項

市は、建替住宅を建設する用地については事業契約締結日から事業終了までの間、付帯事業用地については工事着工の日から分譲住宅用地の所有権移転・引渡し日までの間、PFI法第71条第2項の規定により、事業者に無償で貸し付ける。

ウ 建替住宅の構成に関する事項

住戸タイプ		単身用	複数世帯用
住戸面積		45 m ² 程度	60 m ² 程度
供給戸数	計80戸	50戸	30戸
中層棟	計60戸	1LDKまたは2DK	2LDKまたは3DK
		40戸	20戸
木造平屋棟	計20戸	1LDKまたは2DK	2LDKまたは3DK
		10戸	10戸

(9) 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「建替住宅維持管理対価」という。) 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事業契約に定める額を支払う。

詳細については別紙1「サービス対価の構成及び支払方法」を参照すること。

(10) 市による事業の実施状況の確認（モニタリング）

市は、本事業の実施状況の確認（以下「モニタリング」という。）を行い、事業契約書及び要求水準書に定められた性能が維持されていないことが判明した場合、サービス対価の減額を行なうことがある。

モニタリング方法及びサービス対価の減額方法については、別紙2「モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法」を参照すること。

(11) 事業スケジュール

事業のスケジュールは次のとおりである。

基本協定の締結	令和5年11月下旬
事業契約の締結	令和6年2月
建替住宅の設計・建設期間（竣工期限）	令和6年2月から令和7年12月31日
建替住宅の維持管理期間	竣工日から令和28年3月31日
土地売買契約の締結	令和6年6月
分譲住宅用地の事業者への所有権移転期限	令和6年6月30日
建替住宅への本移転完了時期（目安）	令和8年3月31日 ※入居者の状況により前後する場合がある
事業終了（建替住宅の市への所有権移転）	令和28年4月2日

(12) 事業の実施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。

3 応募者に必要な資格に関する事項

(1) 応募者の構成等

ア 応募者の構成

- (ア) 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。）及びその他業務（左記以外の本事業に関わる業務を指し、具体内容は提案による）に当たる者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。
- (イ) 優先交渉権者は、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。）を設立することも可能とする。なお、SPC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SPCに出資すること。
 - b 代表企業は、SPC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、担保権等の設定その他の一切の処分を行わないこと。
 - d SPCの出資者は構成企業のみとすること。
 - e SPC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。
- (ウ) 本事業は、地元企業のノウハウ蓄積や今後のPFI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。詳細は優先交渉権者決定基準に示す。
- (エ) 事業者が、業務の一部を構成企業以外の第三者に請け負わせる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

- (ア) 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。
- (イ) 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。
- (ウ) 付帯事業用地業務に当たる者が代表企業となる場合で、付帯事業用地活用企業が複数いる場合は、代表企業の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。

(2) 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。

- (ア) 恵庭市競争応募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。
- (イ) 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。
- (ウ) 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

(エ) 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。
 - (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。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。
 - (b)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。
 - (c) 会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（令和 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。
 - (a) 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。

(d) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（令和3年法律第77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。

(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。

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 直近1年間の法人税、法人市民税、固定資産税、消費税及び地方消費税を滞納している法人。

f その者の親会社等がbからe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。維持管理企業及びその他業務に当たる者については、個別参加資格要件は設けない。

なお、優先交渉権者がSPCを設立する場合にあっては、SPCから（ア）から（エ）の企業として業務を受託する者も同様とする。

（ア）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。

(a) 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

(b) 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1ha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。

(イ) 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（昭和 24 年法律第 100 号）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。
 - (a) 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
 - (b) 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。
 - (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) 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。

(ウ) 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。

- (a) 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
- (b) 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。

(エ) 付帯事業用地活用企業

付帯事業用地活用企業は、以下に示す要件に該当すること。

- 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。

(3) 参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は、資格審査受付日とする。

(4) 参加資格の喪失

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。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

(ア) 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する。

(イ) 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、参加資格を有する構成企業を補充のうえ、市が参加資格を確認し、優先交渉権者の決定に支障をきたさないと判断した場合は、当該応募者を優先交渉権者の決定に影響がないものとして取り扱うものとする。なお、この場合の補充する構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業が参加資格を欠いた日とする。

イ 優先交渉権者の決定日から基本協定締結日までの間に参加資格を喪失した場合

(ア) 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。

(イ) 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、優先交渉権者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、参加資格を有する構成企業を補充し、市が参加資格の確認及び優先交渉権者の事業能力を勘案し、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、当該優先交渉権者と基本協定を締結する。なお、この場合の補充する構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業が参加資格を欠いた日とする。

ウ 参加資格を喪失した企業又は法人の取り扱い

(ア) 上記イ(ア)(イ)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。)が拠出するものとする。

4 事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 事業者の募集・選定スケジュール

本事業における事業者の募集・選定スケジュールは、以下のとおりとする。

日程	内容
募集要項等の公表	令和5年4月27日(木)
募集要項等に関する質問の受付	令和5年5月15日(月)～ 5月17日(水)
募集要項等に関する質問の回答・公表 (参加資格に関するもの)	令和5年5月31日(水)
募集要項等に関する質問の回答・公表 (参加資格に関するもの以外)	令和5年6月9日(金)
参加表明書, 参加資格審査申請書類の受付	令和5年6月19日(月)～ 6月21日(水)
参加資格審査結果の通知	令和5年7月5日(水)
参加資格審査通過者との対話の実施	令和5年7月24日(月)及び 25日(火)
対話による共有認識事項・質問回答等の通知・公表	令和5年8月8日(火)
提案書類の受付	令和5年10月5日(木)
提案に関するプレゼンテーション及びヒアリング	令和5年11月上旬
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
事業仮契約の締結	令和6年1月下旬
事業契約に係る議会の議決(本契約の締結)	令和6年2月

(2) 募集要項等の交付

募集要項等は、令和5年4月27日(木)より、8(1)に示す市のホームページに掲載する。また、書面による閲覧及び要求水準書添付資料の配付は次のとおりとする。

ア 閲覧及び配付期間

令和5年4月27日(木)から令和5年5月10日(水)まで。

ただし、土曜日、日曜日及び国民の休日に関する法律に規定する休日を除く午前9時から午後5時まで。

イ 閲覧及び配付場所

8(1)とする。

(3) 募集要項等に関する質問の受付

募集要項等に関する質問の受付は、次の手順により行う。

ア 質問の方法

質問は、別添資料2「様式集」様式 1-2「募集要項等に関する質問書」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必ず〔質問書〕と記載すること。記載がない場合には質問に対する回答がない場合がある。

なお、電子メール送信後、土曜・日曜・祝祭日を除く 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5月15日（月）から令和5年5月17日（水）17時まで

ウ 送付先

8（1）とする。

(4) 募集要項等に関する質問への回答

ア 募集要項等に関する質問の回答公表

質問及び質問に対する回答は、8（1）に示す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。

イ 回答公表日

参加資格に関するもの：令和5年5月31日（水）

上記以外： 令和5年6月9日（金）

(5) 参加資格審査の受付

応募者は、参加資格審査に関する提出書類を次のとおり提出し、市の確認を受けなければならない。

ア 提出書類

別添資料2「様式集」に示すとおりとする。

イ 提出方法

持参又は書留郵便によるものとする。

ウ 提出期限

令和5年6月19日（月）から令和5年6月21日（水）17時まで
※郵便による場合は提出期限までに必着のこと。

エ 提出場所

8（1）とする。

（6）参加資格審査結果の通知

参加資格審査の結果は、参加資格審査の確認申請を行った応募者の代表企業に対して、令和5年7月5日（水）までに書面により通知する。この際、提案書類に係る「提案者番号」を併せて通知する。

（7）参加資格審査結果への理由説明の受付

参加資格がないと認められた者は、市に対して参加資格がないと認めた理由について説明を求められることができる。

ア 提出書類

様式は自由とする。（ただし、代表企業の代表者印を要する。）

イ 提出方法

持参又は書留郵便によるものとする。

ウ 提出期限

令和5年7月7日（金）17時まで
※郵便による場合は提出期限までに必着のこと。

エ 提出場所

8（1）とする。

オ 理由説明への回答

市は説明を求められた場合、令和5年7月14日（金）までに説明を求めた応募者の代表企業に対して書面により回答する。

（8）対話の実施

ア 対話の目的

市は、参加資格審査通過者との個別対話の場を設ける。この対話は、市及び応募者が十分な意思疎通を図ることによって、応募者が本事業の趣旨、市の要求水準書等の意図を理解することを目的としている。

イ 対話応募者

参加資格審査通過者で対話を希望する応募者

ウ 申込方法

市は、参加資格審査の申請者に対し、「対話実施要領」を配付する。対話を希望する者は、「対話実施要領」に従い、申し込みを行うこと。

エ 申込期限

令和5年7月12日（水）17時まで

オ 対話実施日

令和5年7月24日（月）から令和5年7月25日（火）

カ 対話における議題・質問等

市は、対話の実施に先立ち、対話における議題・質問等を受け付ける。また、市及び応募者の相互の意思疎通を円滑に図るために、必要がある場合は、応募者が対話の場で図面、資料等を提示することも可能とする予定である。詳細は、「対話実施要領」において確認すること。

(9) 対話による共有認識事項・質問回答等の通知

対話を実施した結果、競争上、認識を共有する必要がある事項については、対話による共有認識事項・質問回答等として、対話を行った応募者に通知する。ただし、応募者の提案ノウハウ等に関わり、応募者の権利、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については通知しない。

ア 回答通知日

令和5年8月8日（火）

(10) 提案書類類の受付

参加資格審査通過者は、提案書類を次のとおり提出すること。

ア 提出日時

令和5年10月5日（木）

※9時から17時まで

イ 提出場所

8（1）とする。

ウ 提出書類の作成方法等

別添資料2「様式集」に示すとおりとする。

エ 提出方法

持参によるものとする。

(11) プレゼンテーション及びヒアリング

提案審査の加点審査にあたって、応募者に対するプレゼンテーション及びヒアリングを実施する。実施する場合の実施時期は令和5年11月上旬を予定している。日時、場所、プレゼンテーション及びヒアリング内容等は、事前に代表企業に通知する。

(12) 提案価格の算定方法

ア 提案価格の算定方法

市が支払うサービス対価の合計を提案価格とすること。提案価格の算定方法等については、別紙1「サービス対価の構成及び支払方法」を参照のこと。

イ 交付金及び補助金等の考え方

交付金及び補助金等の考え方については別紙1「サービス対価の構成及び支払方法」を参照すること。

(13) 提案価格の上限額及び付帯事業用地売却価格の下限額

ア 提案価格の上限額

提案価格（建替住宅整備費、建替住宅維持管理費）の上限額は、次のとおりである。

¥2,606,338,000 円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）

また、市は本事業の実施に必要なサービスの対価を事業者を支払うために、地方自治法第214条に規定する債務負担行為の設定に関する議決を令和5年6月（令和5年第2回定例会）に提出し、議決を得ている。

提案価格の具体的な項目及び金額は、様式5-2（提案価格内訳書）に示すこと。

イ 付帯事業用地売却価格の下限値

付帯事業用地の売却価格の下限値は、次のとおりである。

¥17,300 円/㎡

付帯事業用地の買取価格設定について、様式8-3（3. 付帯事業用地計画に関する提案書）に示すこと。なお、最終的な売却価格は、提案された㎡当たりの金額に、提案内容に基づき測量し確定した面積をかけて算出する。

(14) 提案における留意事項

ア 公平性の確保

応募者は、以下の禁止事項に抵触した場合には、本事業への参加資格を失うものとする。

- (ア) 応募にあたって、応募者は「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律」(昭和 22 年法律第 54 号) に抵触する行為を行ってはならない。
- (イ) 応募にあたって、応募者は競争を制限する目的で他の応募者と応募価格及び提案内容等についていかなる相談も行わず、独自に応募価格及び提案内容等を定めなければならない。
- (ウ) 応募者は、優先交渉権者の決定前に他の応募者に対して、応募価格及び提案内容等を意図的に開示してはならない。
- (エ) 応募者やそれと同一と判断される団体等が、本事業に関して、後段「5 事業者の選定に関する事項」に示す選定委員会の委員に面談を求めたり、自社の PR 資料を提出したりする等によって、自社を有利に、又は他社を不利にするよう働きかけてはならない。

イ 応募参加に伴う費用負担

応募参加に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

ウ 提案書類類作成要領

提案書類類を作成するにあたっては、別添資料 2 「様式集」に示す指示に従うこと。

エ 応募のとりやめ等

応募者が連合し、又は不穏な行動をなす等の場合において、公正に応募を執行できないと認められる場合、又はその恐れがある場合は、当該応募者を応募に参加させない、又は応募の執行を延期、若しくはとりやめることがある。なお、後日、不正な行為が判明した場合には、契約の解除等の措置をとることがある。

オ 応募の辞退

参加資格審査通過者が、応募を辞退する場合は、提案書類類提出期限までに、別添資料 2 「様式集」様式 4 「応募辞退届」を 8 (1) まで提出すること。

カ 応募の無効

参加資格がない者及び虚偽の申請を行った者の行った応募並びに募集要項において示した条件等応募に関する条件に違反した応募は、無効とする。なお、市により参加資格の確認を受けた者であっても、確認の後、参加資格を失った場合は、応募を無効とする。

キ 提案書類類の取り扱い

(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 事業者の選定に関する事項

(1) 選定委員会の設置

最優秀提案者の選定にあたり、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（「恵庭市営住宅恵央団地 P F I 建替事業者選定委員会設置要綱」に基づく。以下「選定委員会」という。）を設置する。

選定委員会の審議事項は次のとおりとする。

- ア 審査方法、審査項目及び評価基準の決定に関すること。
- イ 提案書等の審査及び最優秀提案者の選定に関すること。
- ウ プロポーザルの審査に必要な事項に関すること。
- エ その他、市長が必要と認める事項。

(2) 選定方法

本事業は、設計・建設段階から維持管理段階の各業務を通じて、事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続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、優先交渉権者の決定にあたっては、設計・建設能力、維持管理能力、付帯事業能力、事業計画能力及び市の財政支出額等を総合的に評価するため、公募型プロポーザル方式で実施する。

(3) 優先交渉権者の決定

選定委員会は、応募提案内容に対する「加点審査」及び応募価格に対する「価格審査」を実施、それぞれを点数化し、これらを合算した得点が最も高い応募者の提案を最優秀提案として選定する。市は、選定委員会の選定結果をもとに優先交渉権者を決定する。

(4) 結果の通知及び公表

優先交渉権者の決定結果は、優先交渉権者決定後、速やかに応募者に対して通知するとともに、8（1）に示す市ホームページにおいて公表する。

6 事業契約に関する事項

(1) 基本協定の締結

市と優先交渉権者は、募集要項等及び提案書類類に基づき基本協定を締結する。この基本協定の締結により、優先交渉権者を事業者とする。

(2) 事業者との仮契約の締結

市は、基本協定に基づいて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、事業者と本事業についての仮契約を締結する。

優先交渉権者決定日の翌日から事業契約締結までの間、優先交渉権者が基本協定を締結しないもしくは事業者が事業契約を締結しない場合には、公募型プロポーザルの総合評価における次点の候補者と事業契約締結の手続きを行う場合がある。

(3) 事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）

仮契約は、市議会の議決を経て本契約となる。

(4) 契約を締結しない場合

優先交渉権者決定日の翌日から事業契約締結日までの間、優先交渉権者又は事業者の構成企業が参加資格要件を欠くに至った場合、市は優先交渉権者又は事業者と基本協定又は事業契約を締結しない場合がある。この場合において、市は優先交渉権者又は事業者に対して一切の費用負担を負わないものとする。

(5) 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SPCと事業契約を締結するものとする。SPCは事業契約の仮契約の締結までに設立すること。

(6) 費用の負担

契約書の作成に係る優先交渉権者又は事業者側の弁護士費用、印紙代等、契約書の作成に要する費用は、優先交渉権者又は事業者の負担とする。

(7) 契約保証金

契約保証金は、施設整備費（サービス対価A及びBの元本）に消費税及び地方消費税を加算した額の100分の10以上を納付するものとする。詳細は、別添資料5「事業契約書（案）」を参照すること。

7 事業実施に関する事項

(1) 誠実な事業の遂行

事業者は、事業契約書に定めるところにより、誠実に業務を遂行すること。

(2) 市による本事業の実施状況の確認

ア モニタリング

本事業に係る事業者の業務の実施状況の確認については、要求水準書及び事業契約書に定めるところにより実施する。

維持管理業務の実施状況の確認の詳細については、別紙2「モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法」に定める。

イ サービス対価の減額

事業契約書及び要求水準書に定められた性能が維持されていないことが判明した場合、サービス対価の減額を行うことがある。サービス対価の減額については、別紙2「モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法」に定める。

(3) 支払い手続き

支払い手続きについては、別紙1「サービス対価の構成及び支払方法」に定めるところによる。

8 その他

(1) 募集要項等に関する問合せ

募集要項等に関する問合せ先は、次のとおりとする。

【事務局】

恵庭市企画振興部まちづくり拠点整備室まちづくり整備課 担当：田中

TEL:0123-33-3131 内線 2533

FAX:0123-33-3137

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

恵庭市ホームページ

<https://www.city.eniwa.hokkaido.jp/soshikikarasagasu/kikakushinkoubu/machiseibi/shiejyutaku/16511.html>

別紙1 サービス対価の構成及び支払方法

(1) サービス対価の構成

本事業において市が事業者を支払うサービス対価の構成は、次のとおりである。

費用項目		明細、支払の対象
サービス対価	建替住宅整備対価 (一括分)	A (1)「建替住宅整備業務」に係る以下の費用のうち一括支払分 ①設計業務 ②建設業務 ③工事監理業務 ④交付金申請関連業務
	建替住宅整備対価 (割賦分)	B (1)「建替住宅整備業務」に係る以下の費用のうち割賦支払分 ①設計業務 ②建設業務 ③工事監理業務 ④交付金申請関連業務 (2)その他の費用（工事中金利、融資手数料、設計・建設期間中の保険料、SPC 組成費（設立する場合）、設計・建設期間中の SPC 運営費、公租公課（不動産取得税）等） (3)割賦金利
	建替住宅維持管理対価	C (1)「建替住宅維持管理業務」に係る以下の費用 ①建替住宅の昇降機の点検、保守及び監視業務 ②建替住宅の電気機械設備の点検、保守及び監視業務 ③外構の保全業務 ④建替住宅の計画修繕業務 ⑤建替住宅及び敷地の定期調査業務 ⑥建替住宅共用部の管理運営業務のうち、集金代行（共益費徴収）業務 (2)その他の費用（建替住宅所有権移転業務費、維持管理期間中の保険料、維持管理期間中の SPC 運営費、公租公課（固定資産税、都市計画税）等）

※消費税率が変更された場合には、変更後の税率について適切に支払うものとする。

(2) サービス対価の支払方法

本事業において市が事業者に支払うサービス対価の支払方法は、次のとおりである。

費用項目		支払方法
サービス対価	建替住宅整備対価 (一括分)	A <ul style="list-style-type: none"> 事業者は、令和6年度、令和7年度において、建替住宅については市への貸渡が完了した部分、道路等については供用開始した部分に係る建替住宅整備対価 (一括分) ※1 について、各年度終了後 30 日以内にサービス対価 A として市に請求書を提出する。 市は、請求書受理日から 30 日以内にサービス対価 A を支払う。
	建替住宅整備対価 (割賦分)	B <ul style="list-style-type: none"> 事業者は、建替住宅整備業務完了後、建替住宅整備対価から上記サービス対価 A の合計を除いた額について、各年度終了後 30 日以内にサービス対価 B として市に請求書を提出する。 市は、請求書受理日から 30 日以内にサービス対価 B を支払う。 サービス対価 B は、令和 8 年度分から令和 27 年度分まで毎年度 1 回、計 20 回に分けて支払う。
	建替住宅維持管理対価	C <ul style="list-style-type: none"> 事業者は、各年度終了後 30 日以内に市にサービス対価 C の請求書を提出する。 市は、請求書受理日から 30 日以内にサービス対価 C を支払う。 サービス対価 C は、令和 8 年度分から令和 27 年度分まで毎年度 1 回、計 20 回に分けて支払う。

※1 建替住宅整備対価 (一括分) の考え方

例) 建替住宅工事対価 10 億円とした場合



※2 国費の交付対象額は設計内容により異なる。交付対象額の目安は様式「国費概算額の算定表」を参照のこと。

(3) サービス対価の改定

ア 改定の基本的な考え方

建替住宅整備業務及び既存施設解体撤去業務に係るサービス対価について、物価変動を踏まえて、改定を行う。

イ 物価変動に伴う改定

(ア) 建替住宅整備業務に係る対価の改定

サービス対価 A 及び B について、以下のとおり物価変動に基づいて改定させるものとする。

a 市及び事業者は、建替住宅整備期間内で事業契約締結の日から設計業務の完了日（設計業務完了届を市に提出し市の完了確認を得た日）を経過した後に、国内における賃金水準や物価水準の変動により建替住宅整備業務に係るサービス対価 A 及び B が不適当となったと認めたときは、相手方に対してサービス対価の変更を請求することができ、市又は事業者は、相手方から請求があったときは、請求に応じなければならない。ただし、残工期（引渡しの日までの期間をいう。以下同じ。）が 2 ヶ月未満である場合は、請求することができないものとする。

b サービス対価の改定方法は、変動前残工事費等（本契約に定められたサービス対価 A 及び B の合計額から c (a) の基準日における出来形（工事の着手や資材の発注等が行われた既済部分をいう。以下同じ。）の額を控除した額をいう。以下同じ。）と変動後残工事費等との差額のうち変動前残工事費等の 1,000 分の 15 を超える額（以下、「改定増減額（以下 c により算出した変動前残工事費等に相応する額をいう。以下同じ。））」という。）について、サービス対価 B に加除し、改定額を定めるものとする。

c サービス対価の改定手続きは、次に示すとおりとする。

(a) a の規定に基づく請求のあった日を基準日とする。

(b) 市は、基準日から 14 日以内に出来形を確認し、変動前残工事費等を定め、事業者に通知する。事業者は、市が行う出来形の確認に際し、必要な協力をするものとする。

(c) 改定増減額については、募集要項公表日と基準日との間の物価指数に基づき、以下の計算式により算定する。

$$\begin{aligned} X &= (\alpha - 1) \times Y - Y \times 15/1,000 \quad (\alpha - 1 > 0 \text{ のとき}) \\ &= (\alpha - 1) \times Y + Y \times 15/1,000 \quad (\alpha - 1 < 0 \text{ のとき}) \end{aligned}$$

X : 改定増減額（サービス対価 A 及び B の増減額）

Y : 変動前残工事費

α : 改定率

$$\text{改定率 } \alpha = \frac{\text{基準日の指数}}{\text{募集要項公表日の指数}}$$

※ α は小数点以下第 4 位を切り捨てるものとし、 α の絶対値が 15/1,000 に満たない場合は、改定を行わない。

(d) 改定率の算定に用いる指標は、国土交通省総合政策局情報政策課建設経済統計調査

室：建設工事費デフレーター（住宅総合・非木造住宅）とし、応募日及び基準日の属する月の確報値とする。(c)の算定は、基準日に属する月の指数の確報値が公表された時点で行うものとする。

- (e) a に規定する「国内における賃金水準や物価水準の変動によりサービス対価A及びBが不適當となったと認めたとき」とは、(d)に示す応募日の指数と当該時点に属する月の指数（この場合の指数は、直近の速報値とすることを可とする）との比（上記(c)の α に相当する率）の絶対値が1,000分の15を超えるときをいう。
- (f) 建替住宅整備期間中に、指数の基準年が改定された場合は、改定後の基準年に基づく指数により計算を行うものとする。
- d 上記 a の規定による請求は、本規定によりサービス対価の改定を行った後、再度行うことができる。この場合、上記 a～c において「事業契約締結の日」及び「募集要項公表日」とあるのは、「直前の本条項の規定に基づくサービス対価変更の基準日」、「設計業務の完了日（設計業務完了届を市に提出し市の完了確認を得た日）」とあるのは「12ヶ月」と、それぞれ読み替えるものとする。

(イ) 建替住宅維持管理業務に係る対価の改定

サービス対価 C について、以下のとおり物価変動に基づいて改定させるものとする。

- a 市及び事業者は、建替住宅維持管理期間内で3年に一度、国内における賃金水準や物価水準の変動によりサービス対価 C が不適當となったと認めたときは、相手方に対してサービス対価の変更を請求することができ、市又は事業者は、相手方から請求があったときは、請求に応じなければならない。
- b サービス対価の改定手続きは、次に示すとおりとする。
- (a) 以下の改定対象年度について、3年ごとに改定を行う。なお、改定率が1.5%未満である場合は、改定を行わない。

第1回目：令和7年10月（対象期間：令和7年度第4四半期～令和10年度）

第2回目：令和10年10月（対象期間：令和11年度～令和13年度）

第3回目：令和13年10月（対象期間：令和14年度～令和16年度）

第4回目：令和16年10月（対象期間：令和17年度～令和19年度）

第5回目：令和19年10月（対象期間：令和20年度～令和22年度）

第6回目：令和22年10月（対象期間：令和23年度～令和25年度）

第7回目：令和25年10月（対象期間：令和26年度～令和27年度）

- (b) 改定増減額については、物価指数に基づき、以下の計算式により算定する。

$C_t = \alpha \times C_x$ ($\alpha > 15/1,000$ のとき)

C_t : 改定後のサービス対価 C

C_x : 改定前のサービス対価 C

α : 改定率

改定率 $\alpha = \frac{\text{改定時点で確認できる直近 1 年間の指数の平均}}{\text{前回改定時の指数}}$

※ α は小数点以下第 4 位を切り捨てるものとし、 α の絶対値が 15/1,000 に満たない場合は、改定を行わない。

※ 「改定時点で確認できる…指数」とは、改定年度の 10 月 1 日時点で確定値として公表されている直近の月から過去 1 年間の指数。

※ 「前回改定時の指数」とは、前回の改定年度 10 月における指数（確定値）をいう。

※ なお、第 1 回目の改定においては、計算式を以下のように置き換える。

C_x : 提案時のサービス対価 C

前回改定時の指数 : 令和 5 年 4 月の指標（確定値）

別紙2 モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法

(1) モニタリングの基本的な考え方

ア モニタリングの目的

市は、事業期間中、事業者が事業契約に定められた業務を確実に遂行し、かつ、要求水準を達成していることを確認するため、モニタリングを実施する。

市と事業者は、上記目的を達成するために、相互に協力して利用者にサービスを提供していることを意識し、意思疎通や認識の統一を図ることを常に念頭に置かなければならない。

モニタリングは、サービス対価の減額を目的とするのではなく、市と事業者との対話を通じて、施設の状態を良好に保ち、利用者が安全・便利に利用できる水準を保つことを目的に実施するものである。

(2) モニタリングの実施体制

モニタリングは、市が事業者に対して実施する。ただし、市が実施するモニタリングは、事業者が実施するセルフモニタリングの結果を受けて実施することを基本とする。事業者においては、事業者及び業務実施企業によるセルフモニタリング等を活用して実施することを想定する。

(3) モニタリングの実施方法

ア 事業者によるセルフモニタリング

事業者は、契約締結後、維持管理業務開始の90日前までに、以下の項目の詳細について市と協議し、事業者が自ら実施するセルフモニタリング実施計画書を作成し、市の承諾を得る。

- ① モニタリング時期
- ② モニタリング内容
- ③ モニタリング組織
- ④ モニタリング手続
- ⑤ モニタリング様式

イ 市によるモニタリング

(ア) モニタリングの実施内容

a 定期モニタリング

要求水準の未達や業務スケジュールの遅延等のリスクが発生することを防止することを目的として、事業者による業務の履行状況及び要求水準の充足状況について、事業者の提案に基づき市との協議によりあらかじめ決定される時期及び頻度において定期的な確認を行うもの。

b 随時モニタリング

要求水準の未達や業務スケジュールに遅延等の恐れがあると認められる場合において事前

に必要な対応等を実施することを目的として、定期モニタリングとは別に、市又は事業者が必要とする場合において臨時的に実施するもの。

(イ) モニタリングに係る提出書類

事業者は、業務実施企業の業務遂行状況を要求水準等確認計画書及び要求水準等確認報告書並びにその他募集要項等において定める各業務に関する提出書類としてとりまとめ、自ら確認の上、市に提出して確認又は承諾を受ける。

建替住宅所有権移転業務については、引継ぎに必要な図面や計算書、官公庁手続き書類、維持管理業務に必要な各種資料を含む取扱説明書のほか、市が必要とする書類等を事業終了時に市に提出し、確認等を受ける。

ウ モニタリングの費用負担

市が実施するモニタリングに係る費用は、市が負担し、事業者が自ら実施するモニタリング及び書類作成等に係る費用は、事業者の負担とする。

(4) 設計・建設に関するモニタリング

ア モニタリングの手順と役割

建替住宅整備業務のうち設計業務・建設業務・工事監理業務に関するモニタリングは、建替住宅の性能の確保を図るために各業務が適切に実施されているかどうかを、後述の「イ モニタリングの手順と役割」に示すとおりに行う。

イ モニタリングの手順と役割

設計業務・建設業務・工事監理業務のモニタリングの手順及び事業者と市の役割は以下のとおりである。なお、事業者は市のモニタリング終了後において、最終版の提出物を提出すること。

時期	事業者	市
設計業務の着手前	<ul style="list-style-type: none">事業者は設計業務に着手前の段階において、調査業務計画書、設計業務計画書、要求水準等確認計画書、その他要求水準書及び事業契約書に示す書類を作成の上、市に提出する。必要な事前調査を実施する場合は、事業者は調査	<ul style="list-style-type: none">市は、事業者からの報告及び提出書類に関して、要求水準書及び企画提案書の内容と相違ないことを確認する。

	の着手前の段階において調査計画書を作成の上、市に提出する。	
調査業務の完了時	<ul style="list-style-type: none"> 事業者は調査業務完了時に調査業務報告書、要求水準等確認報告書その他要求水準書及び事業契約書に示す書類を作成の上、市に提出する。 	<ul style="list-style-type: none"> 市は、事業者からの報告、提出書類について、要求水準を満たしているかどうか事業者から報告を受け、確認を行う。
基本設計又は実施設計の完了時	<ul style="list-style-type: none"> 事業者は基本設計又は実施設計それぞれの完了時に、設計図書、その他要求水準書及び事業契約書に示す書類を作成の上、市に提出する。 事業者は図面等関係資料の内容等を、自ら要求水準等確認計画書等を活用して照合を行った旨を市に報告する。 	<ul style="list-style-type: none"> 市は要求水準書と事業者が提案時に提出した提案書の性能項目の全てについて、事業者から報告を受け、確認する。 市は必要に応じて実地で立会、検査を行う。
建設業務の開始前	<ul style="list-style-type: none"> 事業者は、建設業務の開始に当たり必要とされる、工程表、建設工事業務計画書、要求水準書等確認計画書、その他要求水準書及び事業契約書に示す書類を作成の上、市に提出するとともに、建設工事の着手条件とされている監督官庁及び関係機関に対して提出した許認可申請及び届出等を市にも提出する（市が申請者である場合は、市から受領する）。 	<ul style="list-style-type: none"> 市は、事業者からの報告及び提出書類に関して、要求水準書及び企画提案書の内容と相違ないことを確認する。 市は建設工事の着手条件とされている監督官庁及び関係機関に対して提出した許認可申請及び届出等を事業者に開示する（事業者が申請者である場合は、事業者から提示を受ける）。
建設業務期間中	<ul style="list-style-type: none"> 事業者は、工事監理報告書、その他要求水準書及び事業契約書に示す書類 	<ul style="list-style-type: none"> 市は各種計画書及び報告書等の内容を確認する。 市は、必要に応じて事業者

	を作成のうえ、市に提出する。	が開催する工程会議に出席するほか、実地で確認を行う。
建設業務の中間確認	・ 中間確認を実施する場合は、市との協議に基づき書面又は実地での確認を実施する。	・ 市は事業者からの報告に基づき、要求水準書及び企画提案書の内容と相違ないことを確認する。
建設業務の完了確認時	・ 事業者は建設工事完了時に完成図書、その他要求水準書及び事業契約書に示す書類を作成の上、市に提出する。 ・ 事業者は設計図書、完成図書及び工事目的物の施工状況について、要求水準等確認計画書等を活用して照合を行った旨を市に報告する。	・ 市は、事業者からの報告、提出書類及び建替住宅の状況について、要求水準を満たしているかどうか事業者に報告を求め、実地で立会のうえ完成検査を行う。
工事監理業務の開始前	・ 事業者は、工事監理業務の開始前に当たり必要とされる、工事監理業務計画書、要求水準等確認計画書、その他要求水準書及び事業契約書に示す書類を作成の上、市に提出する。	・ 市は、事業者からの報告及び提出書類に関して、要求水準書及び企画提案書の内容と相違ないことを確認する。
工事監理業務の完了時	・ 事業者は、工事監理報告書、要求水準等確認報告書、その他要求水準書及び事業契約書に示す書類を作成の上、市に提出する。	・ 市は要求水準書と事業者が提案時に提出した提案書の性能項目の全てについて、事業者から報告を受け、確認する。 ・ 市は必要に応じて実地で立会、検査を行う。

ウ 要求水準を満たしていない場合の措置

(ア) 改善要求

a 業務改善計画書の確認

市は、設計業務・建設業務・工事監理業務が要求水準を満たしていないと確認された

場合には、事業者に直ちに適切な是正措置を行うよう文書にて要求し、事業者に業務改善計画書の提出を求める。

事業者は定められた期限内に改善策、改善期限等を記載した業務改善計画書を市へ提出し、承諾を得て改善を行うものとする。

なお、市は、事業者が提出した業務改善計画書が、要求水準を満たしていない状態を改善・復旧できる内容とは認められない場合は、業務改善計画書の変更、再提出を求めることができる。

b 改善措置の確認

事業者は、市の承諾を得た業務改善計画書に基づき、直ちに改善措置を実施し、市に報告する。

市は、対応完了の通知又は改善期限到来後も、改善・復旧が確認できない場合は、再度の改善要求を行うことができる。

(イ) 業務実施企業の交代

市は、事業者が改善要求に対応しなかった場合、若しくは要求水準未達が住民の人命にかかわる場合、重大な法令違反又は虚偽の報告に該当する場合、周辺環境に重大な悪影響を及ぼす場合等社会的な影響が重大な場合、当該業務の業務実施企業の変更を事業者に請求することができる。

(ウ) 契約の解除

市は、上記の改善要求及び業務実施企業の交代をもってもなお要求水準未達が継続していると市が判断した場合、本事業の履行に重大な影響を及ぼす、又は及ぼす可能性のある法令違反がある場合、事業者の責めに帰すべき事由により事業者の義務の履行が不能となった場合、業務実施企業の交代請求に事業者が応じなかった場合、その他事業契約における契約解除事由に該当する事象が発生する場合、市は、事業契約の全部又は一部を解除することができるものとする。契約解除の措置に係る詳細については事業契約の規定によるものとする。

(5) 維持管理に関するモニタリング

ア モニタリングの方法

維持管理に関するモニタリングは、建替住宅の性能の確保を図るために維持管理業務を構成する各業務が適切に実施されているか「イ モニタリングの時期・手順」に示すとおりモニタリングする。

イ モニタリングの時期・手順

維持管理業務に関するモニタリングの手順及び事業者と市の役割は以下のとおりである。ただし、モニタリング方法についての詳細は、事業者の提案を踏まえて、事業契約の締結後に策定するセルフモニタリング実施計画書において確定する。

時期	事業者	市
維持管理業務の開始前	<p>【初年度のみ】</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業者は業務計画書、その他要求水準書及び事業契約書に示す書類を作成し、市に提出する。 事業者は月次報告書、年次報告書等、維持管理業務に必要な報告書の様式等を作成し、市に提出する。 <p>【毎年度】</p> <ul style="list-style-type: none"> 維持管理業務の年度業務実施計画書を市に提出する。 	<p>【初年度のみ】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市は、事業者から提出を受けた業務実施計画書について、要求水準書及び企画提案書の内容と相違ないことを確認し、承諾する。 業務報告書の様式等の内容を事業者と協議し、確定する。 <p>【毎年度】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市は、事業者から提出を受けた年度業務実施計画書について、要求水準書及び企画提案書の内容と相違ないことを確認する。
定期	<ul style="list-style-type: none"> 事業者は日報及びその他の報告事項をとりまとめ、月次報告書として市に提出する。 年度の報告書として、月次報告書の内容をとりまとめるとともに、1年間の業務報告事項をとりまとめた年次報告書を市に提出する。 	<ul style="list-style-type: none"> 市は月次報告書、年次報告書の内容を確認し、業務実施状況の評価を行い、評価結果を事業者へ通知する。 市は必要に応じて施設巡回、業務監視、事業者に対する説明要求及び立会い等を行う。
随時	<ul style="list-style-type: none"> 市の要請に基づき、説明や現場立会いの対応を実施する。 維持管理業務及びサービスの提供に大きな影響を及ぼすと思われる事象が生じた場合には、直ちに市に報告する。 	<ul style="list-style-type: none"> 定期モニタリングの他に、必要に応じて施設巡回、業務監視、事業者に対する説明及び立会いの要請等を行う。この結果については、定期モニタリングの結果に反映する。 市が改善要求を行った場合、対策の完了を受けて確認を行う。

ウ 要求水準を満たしていない場合の措置

(ア) 措置の概要、流れ

市は、維持管理業務における品質を確保するとともに、要求水準を継続的に充足することを目的として、要求水準書等に規定されている水準等を満たしていないと判断される事象（以下「要求水準未達事象」という。）が発生したときは、以下の措置を行う。

- a 市は、要求水準未達事象の発生を確認したときは、事業者に対し、口頭又は書面により改善要求を行う。事業者は、市から改善要求を受けた場合、速やかに改善・復旧するとともに、事象発生の原因等を調査し、改善計画を提出するなど、再発防止

を講ずるものとする。

- b 市は、上記 a に基づく改善要求を行った後、事象の重大性や事業者の改善・復旧の対応等を踏まえ、要求水準未達事象のレベルを認定する。この場合、市は事業者に対して、その内容を書面により通知する。
- c 市は、上記 b に基づき認定したレベルに応じて、減額ポイントを付与し、その合計に応じて市から事業者へ支払う維持管理費を減額する。

(イ) 要求水準未達事象のレベル

市が認定する要求水準未達事象のレベルは、発生した要求水準未達事象の重大性等を考慮し、「レベル1」、「レベル2」の2段階とする。

市は、レベルの認定に当たって、事業者の改善・復旧の対応や事象の発生頻度等を踏まえ判断することとする。

市が予定しているレベル別の事象例を下表に示すが、レベル別の事象の詳細については、事業者と協議の上、モニタリング実施計画書において定めるものとする。この場合において、事業期間中にあらかじめ規定のない事象が生じた際は、市及び事業者が都度協議するものとする。

また、市は、レベル1及びレベル2の事象が発生したと確認できる場合においても、事業者の責が認められない場合や、市がやむを得ない事由と認めた場合等においては、レベルの認定を行わない。

レベル	事象例
レベル1	<ul style="list-style-type: none">・ 計画書等に記載された作業、点検等の未実施・ 維持管理業務の怠慢・ 施設や設備の一部が短期間停止し施設の利用に影響・ 不適切な市民対応
レベル2	<ul style="list-style-type: none">・ 法令点検の未実施・ 施設や設備の一部が長期間停止し施設の利用に影響・ 虚偽の記載、報告・ 重大な法令違反・ 事故等による負傷者等の発生

(ウ) 減額ポイントの付与、支払額の減額措置

a 減額ポイントの付与

市は、要求水準未達事象のレベルを認定した場合、下表に基づき減額ポイントを付与する。

また、同様の事象の繰り返しの発生を防ぐことを目的として、一定の経過期間（以下「経過期間」という。）を定め、経過期間中に同様の事象が発生し、再度市がレベルを認定した場合には、初回よりも大きな減額ポイントを付与する。

なお、経過期間については、事業者との協議の上、セルフモニタリング実施計画書において定めるものとする。

レベル	減額ポイントの付与条件
レベル1	<p>ア 要求水準未達事象のレベル1が認定されたときは、1ポイントが付与される。ただし、初めてレベル1が認定された場合など、市が認めるときは、レベルの認定のみとし、減額ポイントを付与しないことができる。</p> <p>イ 経過期間中に、同様の事象により再度レベル1が認定された場合は、3ポイントが付与される。</p>
レベル2	<p>ア 要求水準未達事象のレベル2が認定されたときは、10ポイントが付与される。</p> <p>イ 経過期間中に、同様の事象により再度レベル2が認定された場合は、20ポイントが付与される。</p>

b 減額ポイントに基づく支払額の減額措置

市は、支払対象期間中の減額ポイントを合計し、下表に基づき、減額割合を算定する。市が事業者へ支払う建替住宅維持管理対価（サービス対価C）は、当該減額割合を差し引いた金額とする。なお、減額ポイントに応じた減額割合を支払額に反映させる措置は、当該支払対象期間の建替住宅維持管理対価のみとし、次の支払対象期間に持ち越さないものとする。

レベル	減額ポイントの付与条件
10ポイント未満	減額なし
10ポイント以上	<p>1ポイントにつき1%減額 （例：合計10ポイントの場合は、10%減額する。）</p>

(エ) 維持管理企業の交代

市は、維持管理業務の品質確保と継続的かつ適正な業務履行を事業者へ促すための各種措置を行ったにもかかわらず、建替住宅の円滑な維持管理の継続に支障があると判断した際は、当該事象が発生した業務に係る維持管理企業の変更を請求することができ、事業者はこれに従うものとする。

(オ) 契約の解除

市は、維持管理業務の品質確保と継続的かつ適正な業務履行を事業者へ促すための各種措置及び業務実施企業の交代をもってなお要求水準未達が継続していると判断した場合など、事業契約書に示す契約解除事由が発生した場合には、事業契約の全部又は一部を解

除することができる。契約解除の措置に係る詳細については事業契約の規定によるものとする。