

玄ヶ野・高錢野団地
集約建替事業

募集要項

令和 7 年 12 月 25 日

筑後市

一目 次一

第 1 募集要項の定義	1
第 2 事業概要	2
1 事業内容に関する事項	2
(1) 事業名称	2
(2) 事業に供される公共施設等の種類	2
(3) 公共施設等の管理者	2
(4) 事業目的	2
(5) 民間事業者に期待する事項	2
(6) 事業の概要	3
(7) 事業方式の概要	3
(8) 特定事業の業務範囲	3
(9) 事業者の収入及び負担	6
(10) 事業期間・スケジュール（予定）	7
(11) 本事業の実施にあたり遵守すべき法規制・適用基準等	7
(12) 事業終了時の措置	7
2 事業用地の立地条件	8
3 土地に関する事項	8
第 3 事業者の募集及び選定に関する事項	9
1 事業者選定の方法	9
2 選定、契約の手順及びスケジュール	9
3 応募手続等	9
(1) 募集要項等の公表	9
(2) 募集要項等に関する質問及び回答	9
(3) 応募表明書等の受付	10
(4) 応募資格審査基準日	11
(5) 応募資格審査結果の通知及び公表	11
(6) 応募資格がないと認めた理由の説明の受付	11
(7) 提案書の受付	11
(8) 提案内容に関するプレゼンテーションの実施	13
(9) 応募の辞退	13
(10) 募集の中止・延期	13
4 応募資格要件	13
(1) 応募者の構成等	13
(2) 応募者の参加資格要件	14
(3) 留意事項	18
5 応募に関する留意事項	20
(1) 著作権	20
(2) 特許権等	20

(3) 市からの提示資料の取扱	20
(4) 複数提案の禁止	20
(5) 提出書類の変更禁止	20
(6) 使用言語、単位及び時刻	20
(7) 応募保証金	20
(8) 提案価格	20
6 優先交渉権者の選定	21
(1) 優先交渉権者の選定方法	21
(2) 審査の内容	21
(3) 審査事項及び優先交渉権者の決定に関する事項	22
(4) 審査結果及び評価の公表方法	23
(5) 事務局	23
7 提示条件	24
(1) 改定の考え方	24
(2) 事業者の権利義務に関する事項	24
(3) 特定事業契約の締結等	24
(4) 特定事業契約の締結	25
(5) 事業者の責任の履行に関する事項	25
8 契約保証金	26
9 保険	26
10 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	26
(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項	26
(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項	26
(3) その他の支援に関する事項	26
11 事業者の市内企業に対する契約に関する事項	27
 第4 事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	28
1 市と事業者のリスク分担	28
(1) リスク分担の考え方	28
(2) 予想されるリスクとリスク分担	28
(3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法	28
2 モニタリングの実施	28
 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	29
1 疑義が生じた場合の措置	29
2 管轄裁判所の指定	29
 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	30
1 事業の継続に関する基本的な考え方	30
2 事業の継続が困難となった場合の措置	30
(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	30
(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	30
(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	30

(4) 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になった場合	31
第 7 提出書類等	32
1 募集要項等に関する提出書類	32
2 応募資格審査に関する提出書類	32
3 提案書提出時の書類	33
第 8 その他本事業の実施に関し必要な事項	35
1 情報提供	35
2 募集要項等に関する問い合わせ先	35
別紙 1 事業用地等の位置及び区域	
別紙 2 事業工程表（予定）	
別紙 3 遵守すべき法規制・適用基準	
別紙 4 リスク分担表	

第1 募集要項の定義

市は、「玄ヶ野・高錢野団地集約建替事業」（以下「本事業」という）の実施にあたり、PFI法に基づく事業として特定事業を選定した。

「玄ヶ野・高錢野団地集約建替事業 募集要項」（以下「募集要項」という。）は、本事業を実施する民間事業者を選定するため、令和7年12月25日に公告した公募型プロポーザル（以下「プロポーザル」という。）についての要項である。

募集要項に添付されている次に掲げる書類も募集要項と一体のものとし、これらを「募集要項等」と定義する。

なお、実施方針等に関する質問及び意見に対する回答と、募集要項等とに相違がある場合は、募集要項等の規定を優先するものとする。また、募集要項等に記載がない事項については、募集要項等に関する質問に対する回答による。

[募集要項等]

募集要項	本資料のこと
要求水準書	本事業を実施する事業者が行う業務に関して、市が求めるサービスの内容及び質の水準を示すもの（要求水準書別紙及び要求水準書別添資料も一体のものとする）
審査基準書	応募者が提出する提案書を評価し、最も優れた提案者を選定するための手順、方法、評価基準等を示すもの
様式集	応募者の提出する応募表明書等、提案価格、提案書提出、技術提案、設計図書に関する提出書類の書式
基本協定書(案)	本事業に関する基本協定書の案
特定事業契約書（案）	本事業に関する特定事業契約書の案

第2 事業概要

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

玄ヶ野・高錢野団地集約建替事業

(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関連公共施設

(3) 公共施設等の管理者

筑後市長 西田 正治

(4) 事業目的

筑後市では、「筑後市営住宅長寿命化計画」に基づき、常用団地の建替や耐用年数が経過し、老朽化した紅葉団地の除却などを計画的に進めてきた。また、長寿命化計画では、次期の建替として耐用年数が経過し、早急な建替が望まれる高錢野団地について、令和12年度までに立地適正化計画の居住誘導区域内にある玄ヶ野団地と集約建替を行うこととしている。

本事業は、玄ヶ野団地と高錢野団地を事業用地へ集約建替し、入居者の現状に即した良質な住宅の提供に向けて取り組むことを目的とする。

また、民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力等のノウハウを導入し、より効果的かつ効率的なサービスの提供が可能となるPFI事業として実施することにより、公共サービスの質の向上や財政支出の削減及び平準化を図るものとする。

(5) 民間事業者に期待する事項

本事業の実施にあたり、市は、可能な限り、次の事項の実現を民間事業者に期待している。

- ① 高齢社会の進展にともない、住戸や共用部分、外構において、年齢や障がいの有無、身体能力に関係なく、誰もが安全で快適に利用できる「ユニバーサルデザインを取り入れた住宅」であること。
- ② 単身で高齢になっても安心して住み続けられるために、見守り機能や転倒防止など、安全・安心が確保されるとともに、自然災害に備えた避難や救急救助など防災安全面にも配慮された住宅であること。
- ③ 居住誘導区域内に立地する市営住宅として、車に依存することなく、公共交通を利用し、医療や福祉、子育て、商業、公共施設等、生活利便施設にアクセスすることができ、高齢者等の交通弱者が地域で自立した生活を続けられるよう配慮すること。

- ④集会所やオープンスペースなど、入居者同士や地域住民との交流を促す共用空間を設け、孤立の防止と地域コミュニティの形成を図ること。
- ⑤断熱性能の向上や省エネルギー設備の導入などにより、快適で健康的な住環境を確保するとともに、環境にやさしい住宅整備を推進すること。
- ⑥建物や設備の更新・修繕が容易な構造とし、長期的な維持管理コストの縮減と市営住宅の長寿命化を図ること。
- ⑦民間事業者の有するノウハウや創意工夫を活用し、事業の効率化及びコストの縮減、並びに品質の向上を図ること。

(6) 事業の概要

本事業は、事業用地において、建替住宅等の整備（入居者等の移転支援を含む）及び維持管理（令和 23 年 3 月 31 日まで）を行う。

本事業における解体・撤去業務、設計業務、建設業務、工事監理業務、入居者移転支援業務及び維持管理業務は、全て P F I 事業の対象とする。

(7) 事業方式の概要

本事業は、P F I 法に基づき、市と特定事業契約を締結した事業者が、市が所有する事業用地に建替住宅等の整備に必要な調査、設計、建設等を行った後、市に所有権を移転し、建物の維持管理を行う、P F I 事業の B T O （Build Transfer Operate）方式により実施する。

また、集約対象団地の入居者の移転支援を行う。具体的な事項については、要求水準書において提示する。

(8) 特定事業の業務範囲

事業者の業務範囲は、次に示すとおりである。

ア 市営住宅整備業務

事業用地において建替住宅等の整備を行う。

(ア) 事前調査に関する業務

市が提示した調査結果で不足と判断される場合に、事業者の判断により実施すること。

- a . 測量調査
- b . 地質調査
- c . アスベスト含有材使用状況調査
- d . その他必要な調査

(イ) 既存住宅の解体・撤去に関する業務

既存住宅の解体・撤去を行う。

(ウ) 建替住宅等の整備に関する業務

建替住宅等の整備を行う。

- a . 許認可及び各種申請等の手続（関係機関等との協議、開発協議、申請等の手続）
- b . 建替住宅等の設計（基本設計、実施設計）
- c . 建替住宅等の建設工事
- d . 建替住宅等の工事監理
- e . 設計・建設住宅性能評価の取得
- f . 化学物質の室内濃度調査
- g . 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
- h . 市道の整備・付け替え
- i . 公共下水道等への接続

(エ) その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務

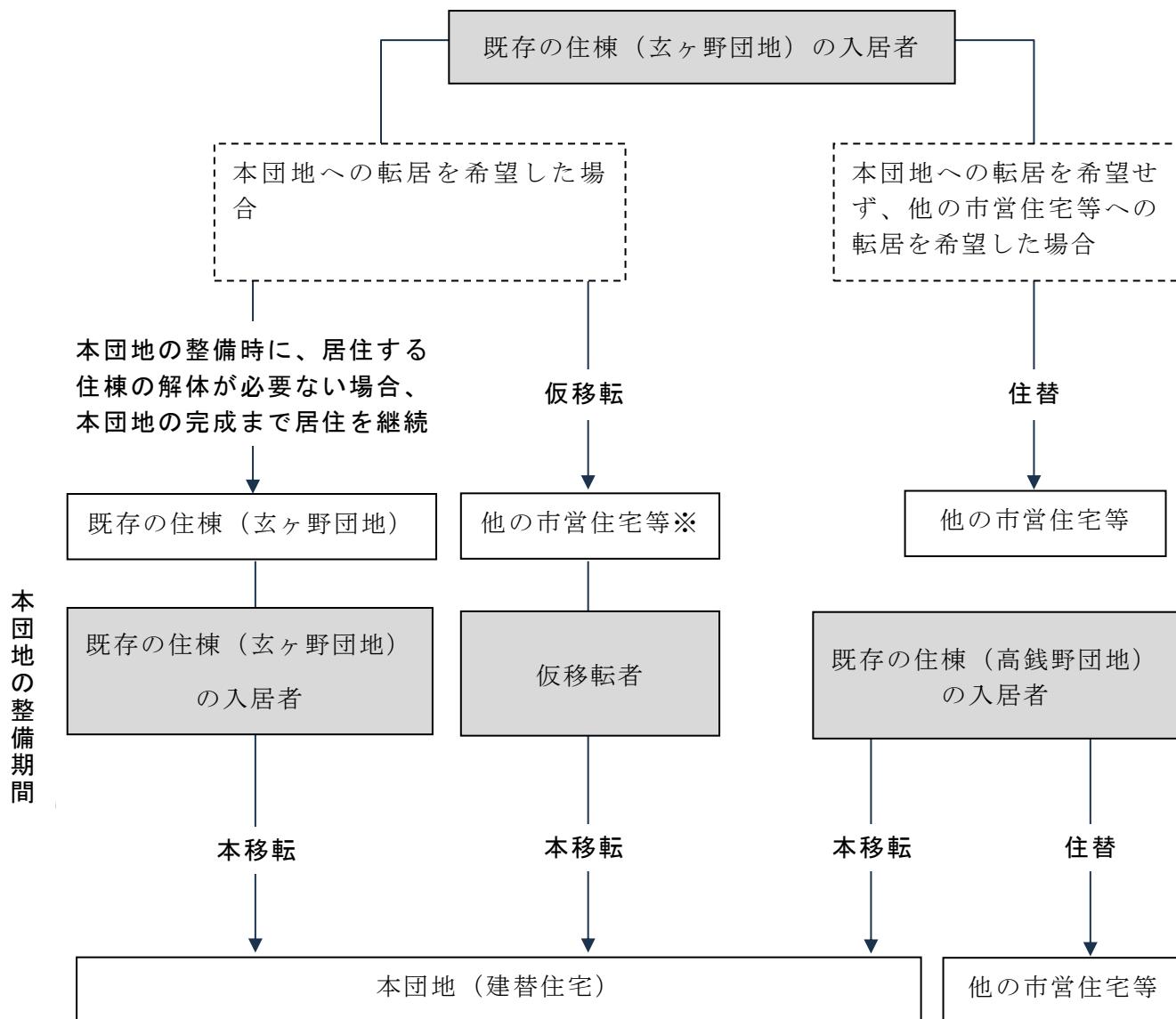
- a . 周辺影響調査及び対策工事（周辺家屋、電波障害等）
- b . 近隣対策・対応（地元説明会の開催等）
- c . 事後対策（周辺家屋補償等）
- d . 完成確認、引渡し及び所有権の移転
- e . 交付金等申請関係書類等の作成支援
- f . 会計実地検査における資料作成の支援
- g . 福岡県住宅計画課所管事業に係る完了検査の対応
- h . 確定地形測量（公共施設等の市への移管資料作成を含む）
- i . 現場視察等への対応
- j . その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

イ 入居者移転支援業務

集約対象団地の入居者に対し、入居者への説明、入居者の意向確認、住戸割当て、市と契約を行った引越し業者の斡旋、入居者への補償費の立替え支払い、移転手続きなどの移転支援を行う。

なお、入居者が補償費の代わりに引越し支援を求める場合は、市が引越し業者への支払いを行う。

■入居者移転の流れ（仮）



※「他の市営住宅等」は、市営住宅、県営住宅、民間賃貸住宅とする。

ウ 維持管理業務

建替住宅等の供用開始後、事業者は、建替住宅等の維持管理業務（令和 23 年 3 月 31 日まで）を実施すること。

事業者は、入居者からの修繕等に係る依頼の受付を電話で対応すること。必要に応じて、土・日・祝日及び夜間の対応を行うこと。

修繕にあたり、入居者に原因がある場合は入居者の負担とする。入居者を原因としない経年劣化等を原因とする修繕については、修繕内容の案とともに見積を市へ示し、了承を得た上で事業者が修繕を行い、修繕費用は市の負担とする。

また、共用部・ごみ置場の清掃、植栽のかん水及び除草、植栽のうち低木の維持管理は入居者が行うものとし、事業者の業務範囲には含まれないものとする。

- (ア) 建築物点検保守業務
- (イ) 昇降機設備の保守点検、監視及び緊急対応、定期報告等業務
- (ウ) 給排水設備及び防火設備等の保全（緊急対応を含む）
 - a. 上下水道施設点検保守管理業務
 - b. 受水槽の清掃等業務
 - c. 消防用設備点検保守管理業務
 - d. 防火管理者の選任及び届出
 - e. 消防計画の作成及び届出
 - f. 消防訓練の実施及び届出
- (エ) 特定建築物定期報告書作成業務
- (オ) その他建築設備の点検保守及び修繕業務
- (カ) 広場及び緑地の保守管理業務
- (キ) 外構施設等保守管理業務
- (ク) 事業期間終了後の引継業務
- (ケ) 見学等への対応
- (コ) その他上記各号に掲げる業務を実施する上で必要な関連業務

(9) 事業者の収入及び負担

事業者の収入及び負担については、概ね次のとおりとするが、市からの支払に係る具体的な内容については、特定事業契約書（案）において提示する。

ア 事業者の収入

(ア) 市営住宅整備業務への対価

市は、市営住宅整備業務（事前調査、既存住宅の解体・撤去、建替住宅等の設計、建替住宅等の建設工事、建替住宅の工事監理等）に係る対価について、業務期間中、建替住宅等の設計完了後、及び建替住宅等の建設工事完了までの間、特定事業契約書（案）に定める額を支払う。

(イ) 入居者移転支援業務に係る対価

市は、入居者移転支援業務に係る対価事業期間終了までの間、特定事業契約書（案）に定める額を支払う。

事業者が入居者へ立替え支払いを行った補償費については、別途市が事業者に支払うこととする。支払いの時期については市と協議の上決定する。

(ウ) 維持管理業務に係る対価

市は、本施設の維持管理業務に係る対価について、事業期間終了までの間、特定事業契約書（案）に定める額を支払う。

イ 事業者の負担

事業者は、上記アの対価について、市から支払いがあるまで負担する。

(10) 事業期間・スケジュール（予定）

本事業の期間は、特定事業契約締結日の翌日から令和 23 年 3 月 31 日までとする。

そのうち、市営住宅整備業務の期間は、特定事業契約締結日の翌日から令和 13 年 3 月 31 日まで、維持管理業務は、建替住宅等の引渡し日から令和 23 年 3 月 31 日までとする。

本事業のスケジュールは、概ね次のとおりとする（別紙 2 参照）。事業提案書の提案内容等（以下「提案内容」という。）により市営住宅整備業務の完了時期が早まる可能性はあるが、早まる場合も維持管理の完了時期は令和 23 年 3 月 31 日までとする。

■本事業スケジュール

業務区分	時期（予定）	内容
市営住宅 整備業務	令和 8 年 9 月	特定事業契約の締結
	令和 8 年 9 月 ～令和 9 年 6 月	全体事業計画、事前調査、設計（基本設計・実施設計）、許認可申請等の手続
	令和 9 年 4 月 ～令和 12 年 9 月	建替住宅等の整備
	令和 13 年 3 月末まで	建替住宅等の所有権移転及び引渡し
	令和 8 年 10 月 ～令和 13 年 3 月	入居者の移転手続き
維持管理業務	引渡し日 ～令和 23 年 3 月	維持管理業務

(11) 本事業の実施にあたり遵守すべき法規制・適用基準等

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、別紙 3 に示すとおりである。そのほか、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、事業者がその許認可等を取得するものとする。

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。

(12) 事業終了時の措置

市は、事業終了後、建替住宅等を継続して使用する予定である。事業者は、事業期間終了時に、要求水準書に定める水準を満足する状態で建替住宅等を市に引き継ぐことができるよう準備・対応すること。

2 事業用地の立地条件

事業用地の立地条件は、次のとおりである。事業用地等の位置及び区域は、別紙1に示す。

■立地条件

項目	内容
位置	筑後市大字熊野 1825-1
面積	7,722 m ²
用途地域	第1種住居地域
指定建蔽率	60%
指定容積率	200%
高度地区	なし
地区計画	なし
防火・準防火地域	なし
日影規制	平均地盤面からの高さ 4m 5時間（10m以内） 3時間（10mを超える）
その他	福岡県では、矢部川流域の緑豊かな景観を守り育てるために「矢部川流域景観計画」を策定し、流域市町村を対象に、広域的な景観づくりのルールを定めるとともに、良好な景観を誘導していくため「福岡県美しいまちづくり条例」を一部改正し、届け出対象行為等を定めている。 届け出対象行為・規模として、建築物の建築等は「延べ床面積1,000 平方メートル以上、または高さ 10m 以上」となっている。

3 土地に関する事項

事業期間中においては、事業者は事業用地を無償で使用できるものとする。

第3 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者選定の方法

事業者の募集及び選定にあたっては、透明性、公平性及び競争性の確保に配慮した上で、本事業に係る効率的かつ効果的な技術提案内容を評価する公募型プロポーザル方式を採用する。

2 選定、契約の手順及びスケジュール

事業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、次のとおりである。

■事業者の選定及び契約にあたっての手順及びスケジュール

日程（予定）	内容
令和7年12月25日	特定事業の選定及び公表
令和7年12月25日	募集公告
令和7年12月25日～令和8年2月16日	募集要項等に関する質問の受付
令和8年3月2日	募集要項等に関する質問への回答
令和8年3月16日	応募表明書提出期限
令和8年4月10日	応募資格確認通知
令和8年5月12日	応募書類（提案書等）提出期限
令和8年6月25日	プレゼンテーション
令和8年7月1日	優先交渉権者及び次点交渉権者の決定
令和8年7月8日	審査講評の公表
令和8年7月上旬頃	基本協定の締結
令和8年7月下旬頃	仮契約の締結
令和8年9月中旬頃	特定事業契約の締結（9月議会議決承認後）

※ 上記スケジュールは予定であり、今後の状況により変更することがある。

3 応募手続等

(1) 募集要項等の公表

募集要項等は、(2)に示すホームページにおいて公表し、紙面による配付は行わないものとする。

(2) 募集要項等に関する質問及び回答

募集要項等の内容に関する質問受付を次のとおり行う。

提出された質問について、市が必要と判断した場合には、問い合わせ・ヒアリングを

行うことがある。

■募集要項等に関する質問受付

提出期限	令和 7 年 12 月 25 日（木）～令和 8 年 2 月 16 日（月）17 時必着
提出方法	<ul style="list-style-type: none">・本事業への応募を希望し質問の提出を希望する企業は、質問の内容を簡潔にまとめ、様式集に示す「募集要項等に関する質問書（様式 1-1）」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。・メールタイトルは「募集要項等に関する質問（企業名）」と明記すること。窓口・電話・FAXでの受付は行わない。・電子メールの送信後、下記の提出先に着信を確認すること（土、日及び祝日を除き、平日 9 時～17 時まで）。
提出先及び 問合先	筑後市建設経済部都市対策課 TEL : 0942-65-7029 E-mail : totai@city.chikugo.lg.jp
回答及び 公表	募集要項等に関して提出された質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、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のあるものを除き、各質問の受け付け後、2 週間程度を目途に順次、市のホームページで公表するものとし、最終的には令和 8 年 3 月 2 日までに公表する。なお、個別に回答は行わず、質問者の事業者名は公表しない。

(3) 応募表明書等の受付

応募者には、下記の要領により応募表明書等の提出を求める。応募表明書等の提出は、応募者の代表企業が行うものとする。

なお、期限までに応募表明書等の提出をしないグループ又は応募資格がないと認められたグループは、プロポーザルに応募することができない。

ア 受付期間

令和 8 年 1 月 19 日（月）～3 月 16 日（月）17 時まで

イ 受付場所

筑後市建設経済部都市対策課

ウ 提出部数及び提出方法

提出する部数は正本 1 部、副本 6 部とし、必要な押印は正本のみに行うこと。

持参又は郵送により提出すること。受付後に受付番号を発行する。

(ア) 持参により提出する場合

応募表明書等を封筒又は箱に入れ、代表企業の名称及び「玄ヶ野・高錢野団地
集約建替事業 応募資格審査申請書類在中」と朱書し、提出すること。

(イ) 郵送等により提出する場合

応募表明書等を封筒又は箱に入れ、代表企業の名称及び「玄ヶ野・高錢野団地
集約建替事業 応募資格審査申請書類在中」と朱書し、上記アに示す期間に必着
するように、配達証明郵便又は配達追跡ができる宅配便で送付すること。また、
送付物の到着確認を電話又はメールにより行うこと。

(ウ) 提出先及び到着確認先

筑後市建設経済部都市対策課

TEL : 0942-65-7029

E-mail : totai@city.chikugo.lg.jp

(4) 応募資格審査基準日

応募資格審査基準日は、応募表明書等の提出期限日（令和8年3月16日（月））とす
る。

(5) 応募資格審査結果の通知及び公表

応募資格審査の結果については、応募資格審査申請を行った応募者の代表企業に対
して書面により令和8年4月10日（金）（予定）に審査結果を書面により送付する。

(6) 応募資格がないと認めた理由の説明の受付

応募資格がないとされた応募者は、市に対して応募資格がないと認めた理由につい
て、下記の要領で書面により説明を求めることができる。

■応募資格がないと認めた理由の説明の受付

受付期間	令和8年4月10日（金）から令和8年4月17日（金）17時まで
提出先	筑後市建設経済部都市対策課 住所：〒833-8601 福岡県筑後市大字山ノ井898番地
提出方法	説明要求の書面（様式2-15）を持参・郵送により提出すること。
回答	市は、説明を求めた者に対して、令和8年4月30日（木）（予定） までに書面により回答を送付する。

(7) 提案書の受付

応募資格審査通過者は、下記の要領によりプロポーザル応募書類及び提案書（以下
「提案書等」という。）を提出することができる。提出は、応募者の代表企業が行うこと。

ア 受付期間

令和 8 年 4 月 13 日（月）から 5 月 12 日（火）17 時まで

イ 受付場所

筑後市建設経済部都市対策課

ウ 提出部数及び提出方法

提案書類は正本 1 部、副本 13 部及び提案書の電子データ（Word、Excel、PDF）光
学ディスク 2 枚を持参により提出すること。

(ア) 提出方法

提案書類を封筒又は箱に同封し、「玄ヶ野・高錢野団地集約建替事業 提案書類在中」と朱書し、提出すること。

(イ) 提出先

筑後市建設経済部都市対策課
TEL : 0942-65-7029
E-mail : totai@city.chikugo.lg.jp

市は、令和8年5月12日（火）の提出締切後、価格提案書に記載された提案価格が予定価格を超えていないことを確認する。提案価格が予定価格を超える場合は失格とする。

なお、各応募者の提案価格の公表は行わない。

(8) 提案内容に関するプレゼンテーションの実施

応募者に対して令和8年6月25日（木）に、提案内容に関するプレゼンテーションを実施する。ここでは、審査委員会において応募者が提案内容に関するプレゼンテーションを行い、審査委員が質疑等のヒアリングを行うことを想定している。

実施日時及び開催場所、進め方等の詳細については、応募者の代表企業に対して後日連絡を行う。

なお、プレゼンテーション開始時刻に遅刻及び欠席した応募者は失格とみなす。

(9) 応募の辞退

応募表明書等を提出した後に辞退する場合は、様式2-16に必要事項を記載の上、筑後市建設経済部都市対策課へ持参により提出すること。

(10) 募集の中止・延期

募集が公正に執行することができないと認められるとき、又は災害その他やむを得ない理由がある場合には、募集の執行を延期、若しくは中止することがある。

4 応募資格要件

(1) 応募者の構成等

ア 応募者の構成等

(ア) 応募者は、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とする。

- (イ) 応募者の構成企業は、設計企業、建設企業、工事監理企業、移転支援企業、維持管理企業、及び任意のその他企業により構成すること。
- また、応募表明時の応募資格審査書類においては、構成企業の区分とともに企業の名称を明らかにすること。
- 建設企業は筑後市建設工事共同企業体取扱要綱に沿って共同企業体を結成するものとし、建設企業と工事監理企業以外は兼務可能とする。
- (ウ) 応募者は、構成企業の中から代表企業を定め、応募表明時の応募資格審査書類にて明らかにすること。
- (エ) 代表企業は、本事業への応募手続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、手続きに伴う構成企業の債務全てにおいて責任を負うこと。
- (オ) 構成企業が負担する詳細な責任の内容については、募集要項に添付する特定事業契約書（案）において提示する。
- (カ) 市内事業者の育成を図るため、構成企業及び協力企業には、市内事業者が積極的に参画出来るよう努めること。

イ 応募者の構成要件

- (ア) 構成企業のうち、後述「(2) 応募者の参加資格要件」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、前述ア(イ)に記載のとおり、建設企業と工事監理企業以外を兼務可能とする。
- (イ) 構成企業は、構成企業以外の第三者に再発注することも可能とする。
- (ウ) 構成企業は、他の応募者の構成企業になることはできない。
- (エ) 他の応募者の構成と資本面若しくは人事面において関連がある者は応募者の構成企業になることはできない。

※ 「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。

- (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とする。

(2) 応募者の参加資格要件

ア 構成企業の共通要件

下記のいずれかに該当する者は、応募者の構成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。
又はその者を代理人、支配人その他使用人若しくは応募代理人として使用する者
- (ウ) 市の指名競争入札参加資格者指名停止措置を受けている者
- (エ) 建設業法(昭和 24 年法律第 100 号、以下「建設業法」という。)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) 建築士法(昭和 25 年法律第 202 号、以下「建築士法」という。)第 26 条第 2 項の規定による事務所の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. 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。ただし、国土交通省の入札参加資格認定を受けている者を除く
 - 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. 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
 - e. 銀行取引停止処分がなされている者
 - f. 法人税、消費税及び地方消費税を滞納している者
- (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、以下「暴力団対策法」という。)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) 暴力団対策法第 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) 本事業に係る市のアドバイザー企業である者

事業のアドバイザー企業	・ランドブレイン株式会社 ・アンダーソン・毛利・友常法律事務所
-------------	------------------------------------

(ナ) 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

(シ) 審査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

イ 構成企業の個別応募資格要件

構成企業として業務を受注する者は、以下の要件を満たすこと。

(ア) 設計企業

設計企業が 1 社で業務を担当する場合は、次の a. ~ d. の要件を全て満たすこととする。

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 a. ~ d. の要件を全て満たし、その他の設計企業は少なくとも a. ~ c. を満たすこととする。

- a. 建築士法第 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。
- b. 応募表明書提出期限までに市の競争入札参加資格者名簿に登録されていること。
- c. 募集要項等の公表日から起算して過去 15 年以内に完成した、次の要件を全て満たす共同住宅（寄宿舎、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、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造
 - (b) 延床面積 1,000 m²以上
- d. 設計企業と過去 3 か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、上記 c. の実績を有する一級建築士である者を管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）として配置すること。

(イ) 建設企業

建設企業の共同企業体のうち一社は下記の a. ~ f. の要件を満たし、その他の企業については、a. ~ c. の要件を満たすこととする。

- a. 建築一式工事について、特定建設業許可を有すること。
- b. 建設業法施行規則（昭和 24 年建設省令第 14 号）第 18 条の 2 第 1 項に違反していないこと。
- c. 応募表明書提出期限までに市の競争入札参加資格者名簿に登録されていること。
- d. 最新の経営規模等評価結果通知書及び総合評定値通知書の建築一式工事の総合評定値において、統括する建設企業が 1,000 点以上であること。

- e. 募集要項等の公表日から起算して過去 15 年以内に完成した、次の要件を全て満たす建設工事の元請け（共同企業体にあっては、出資比率が 20% 以上のものに限る。）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、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造
 - (b) 延床面積 1,000 m²以上
- f. 建設企業と募集公告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、次の要件を全て満たす建設業法 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常駐すること。
 - (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 e. を満たす建設工事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。

(ウ) 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 a. ~ d. の要件を全て満たすこととする。

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 a. ~ d. の要件を全て満たし、その他の工事監理企業は少なくとも a. ~ c. を満たすこととする。

- a. 建築士法第 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。
- b. 応募表明書提出期限までに市の競争入札参加資格者名簿に登録されていること。
- c. 募集要項等の公表日から起算して過去 15 年間に完成した、次の要件を全て満たす共同住宅（寄宿舎、寮、ワンルームマンション等を除く。）の新築工事に伴う工事監理を元請け（複数の工事監理企業による実績の場合は、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、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造
 - (b) 延床面積 1,000 m²以上
- d. 工事監理企業と過去 3 か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、上記 c. の実績を有する一級建築士である者を本業務に配置すること。

(エ) 入居者移転支援企業

入居者の移転支援企業は、1 社で業務を担当する場合は、下記の a. 及び b. の要件を満たすこと。

なお、複数の移転支援企業で業務を分担する場合は、統括する移転支援企業を置くものとし、すべての移転支援企業は下記の a. 及び b. の要件を満たすこと。

- a. 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。

b. 下記の書類を提出すること。ただし、応募表明書提出期限までに市の競争入札参加資格者名簿に登録されている場合は省略可とする。

- (a) 登記事項証明書
- (b) 印鑑証明書
- (c) 財務諸表
- (d) 納税証明書
- (e) 誓約書

(才) 維持管理企業

維持管理企業は、1社で業務を担当する場合は、下記のa. 及びb. の要件を満たすこと。

なお、複数の維持管理企業で業務を分担する場合は、統括する維持管理企業を置くものとし、統括する維持管理企業は下記のa. 及びb. の要件を満たすこと。

a. 共同住宅（民間施設も含む）の維持管理業務を遂行する能力があると客観的に認められる実績を有するもの。

b. 下記の書類を提出すること。ただし、応募表明書提出期限までに市の競争入札参加資格者名簿に登録されている場合は省略可とする。

- (a) 登記事項証明書
- (b) 印鑑証明書
- (c) 財務諸表
- (d) 納税証明書
- (e) 誓約書

(カ) その他企業

上記(ア)～(オ)以外の業務を実施する企業（以下「その他企業」という。）を構成企業とする場合は応募表明書提出期限までに市の競争入札参加資格者名簿に登録されていること。

(3) 留意事項

ア 応募資格審査基準日以降の取扱

応募資格審査基準日は、応募表明書の提出期限日とする。

構成企業が応募資格要件を欠くこととなった場合には、当該応募者は原則として失格とする。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。

ただし、応募者の申出により、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認及び応募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、市へ書面により構成企業の変更及び追加の申出を行い、構成企業の変更及び追加の申出を市が認めた場合は、応募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 応募に関する留意事項

(1) 著作権

提出された資料の著作権は、応募者に帰属するものとする。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、本事業の審査以外には応募者に無断で使用しないものとする。

なお、提出された資料は返却しない。

(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。

(3) 市からの提示資料の取扱

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。

(4) 複数提案の禁止

1つの応募者につき、1つの提案しか行うことができない。

(5) 提出書類の変更禁止

提出書類の変更はできない。

(6) 使用言語、単位及び時刻

選定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）に定めるものとし、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

(7) 応募保証金

応募保証金は免除する。

(8) 提案価格

ア 提案価格の算定方法

特定事業契約書（案）の別紙10に示す、市が支払うサービス対価A-1、A-2、Bの合計金額を提案価格とすること。

イ 提案上限額

本事業における市営住宅整備業務、入居者移転支援業務、及び維持管理業務に係る対価の提案上限額は次のとおりとする。

金3,625,745千円也（消費税及び地方消費税を含む）

※上記金額に対する市の算定根拠は公表しない。

6 優先交渉権者の選定

(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。

提案書の審査は、審査基準に基づき下記に示す学識経験者・有識者等で構成する審査委員会において行う。

審査委員会は、提案内容に対して評価を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定し、市に答申する。

市は、審査委員会の答申を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

■審査委員会 委員一覧

委員氏名	所属する団体名及び役職名
森田 欣也	筑後市副市長
前田 真	株式会社産学連携機構九州 代表取締役社長（九州 PPP センター）
大森 洋子	久留米工業大学 建築・設備工学科教授
塚本 真由美	九州大谷短期大学 仏教学科教授 専門分野社会福祉学
豊福 県一	筑後市建設経済部長
角 繁裕	筑後市総務部長
中村 美彩	筑後市市民生活部長

なお、応募者の構成員が、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定前までに、審査委員会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になる目的のため、接触等の働きかけを行った場合は失格とする。

(2) 審査の内容

審査委員会において、審査基準に基づき、提案内容を総合的に評価し、優先交渉権者として最も適当な者を選定する。

審査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、審査基準書において提示する。

審査は次に掲げる手順により行う。

ア 応募資格審査

応募者の応募資格要件、本事業と同種又は類似業務の設計・建設・工事監理・入居者移転支援・維持管理に関する経験等から客観的に評価する。

イ 提案審査

本事業の実施に係る対価（以下「提案価格」という。）のほか、提案内容、市の要求水準との適合性、資金調達及びリスク分担を含む事業計画の妥当性、確実性等の各方面から総合的に評価する。

ウ 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定

市は、審査委員会による評価の結果を基に、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定し、優先交渉権者との契約交渉及び手続を行う。

(3) 審査事項及び優先交渉権者の決定に関する事項

提案審査における審査項目の概要は次のとおりである。

ア 基礎審査

応募者の提案内容が、基礎要件を満たしているかの審査を行う。

提案内容に信頼性があり、提案価格の根拠が明確であることを基礎要件とし、かつ、要求水準を満たすための基礎審査項目を充足している場合は合格とする。

イ 加点審査

市が特に重視する事項について審査項目を基に、優れた工夫や配慮がなされている提案、その他、独自性、革新性の高い提案に対して、提案内容の具体性や実現可能性の観点から評価する。

(ア) 本事業の実施方針

(イ) 事業実施体制及び地域社会への配慮等

- a. 事業の実施体制及び市内事業者の参画
- b. 地域社会への貢献度

(ウ) 本団地の施設計画

- a. 全体計画
- b. 住棟・住戸計画

- c. ユニバーサルデザインへの配慮
 - d. 安全・防災・防犯への配慮
 - e. 環境負荷の低減
 - f. 交通弱者への配慮
 - g. ライフサイクルコストへの配慮
 - h. 孤立防止と地域コミュニティの形成
- (エ) 本団地の施工計画
 - (オ) 入居者移転支援業務の実施計画
 - (カ) 本団地の維持管理計画
 - a. 実施計画
 - (キ) その他事業者による業務の提案
 - a. 事業者による提案
 - b. 上記以外に評価すべき項目

(4) 審査結果及び評価の公表方法

ア 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、全ての応募者に対して合否を通知するとともに、選定結果はホームページにおいて公表する。

イ 優先交渉権者決定の無効

(ア) 優先交渉権者決定の無効

優先交渉権者として決定後、応募資格審査申請書、その他の提出書類に虚偽の記載が判明した場合には、優先交渉権者決定の結果は無効とする。

(イ) 優先交渉権者決定の取消

選定された応募者の構成企業が、特定事業契約締結までに、この募集要項に定める応募資格を喪失したときは、優先交渉権者の決定を取り消すこととする。

特定事業契約締結後に、構成企業が応募資格を喪失した場合の措置については、特定事業契約書（案）において提示する。

(5) 事務局

応募者の審査、優先交渉権者選定に係る事務局は、次のとおりである。

筑後市建設経済部都市対策課

7 提示条件

(1) 改定の考え方

物価変動等に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、特定事業契約書（案）において提示する。

(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。

また、市に対して有する本事業の債権は、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こととする。

(3) 特定事業契約の締結等

ア 基本協定の締結

市と優先交渉権者との間で、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の締結を行う。

イ 仮契約及び特定事業契約の締結

市は、契約手続において、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交渉は行わない。ただし、契約締結までの間に、特定事業契約書の条文の解釈を明確化するための文言の修正を行うことがある。

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、協議が調わない場合は、特定事業契約書（案）に定める具体的な措置に従うこと。

ウ 仮契約及び特定事業契約の締結

市は、優先交渉権者と募集要項に基づき特定事業契約に関する協議を行い、令和8年7月下旬頃に仮契約の締結を予定している。

なお、仮契約は市議会（令和8年定例会（9月））における特定事業契約の議決を経て本契約を締結する。市議会への議案上程は、令和8年8月を予定している。

エ 違約金の支払

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とする。

オ 応募及び特定事業契約に伴う費用負担

応募者の応募に係る費用及び特定事業契約締結に係る費用は、全て応募者の負担とする。

(4) 特定事業契約の締結

市は、優先交渉権者と特定事業契約を締結する。

(5) 事業者の責任の履行に関する事項

選定された事業者は、特定事業契約書（案）に基づき締結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こと。

なお、特定事業契約の締結にあたっては、特定事業契約の履行を確保するために、以下のいずれかの方法による特定事業契約の保証を行うことを想定しており、筑後市契約規則に基づき対応すること。

ア 契約保証金の納付

イ 履行保証保険の付保等による保証措置

8 契約保証金

契約保証金は、事業者が自己の責任及び費用負担において、市又は事業者を被保険者とし、次に定める金額を契約保証金として市へ支払う。詳細については、特定事業契約書（案）に示す。

- ア 本契約締結の日から完成確認書の交付日までを有効期間とし、玄ヶ野・高錢野団地集約建替事業 市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務に係る対価の 100 分の 10 以上に相当する金額
- イ 完成確認書の交付日の翌日から特定事業契約の終了日を有効期限とし、玄ヶ野・高錢野団地集約建替事業 維持管理業務に係る対価の 100 分の 10 以上に相当する金額
- ウ 有価証券等の提供又は銀行等による相応の保証をもって契約保証金の納入に代えることができる。

9 保 険

事業者は、特定事業契約書（案）に定める保険に加入すること。その他、リスク対応のために必要と考える場合は、事業者の提案に基づき加入すること。

10 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等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等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、市と事業者で協議を行う。

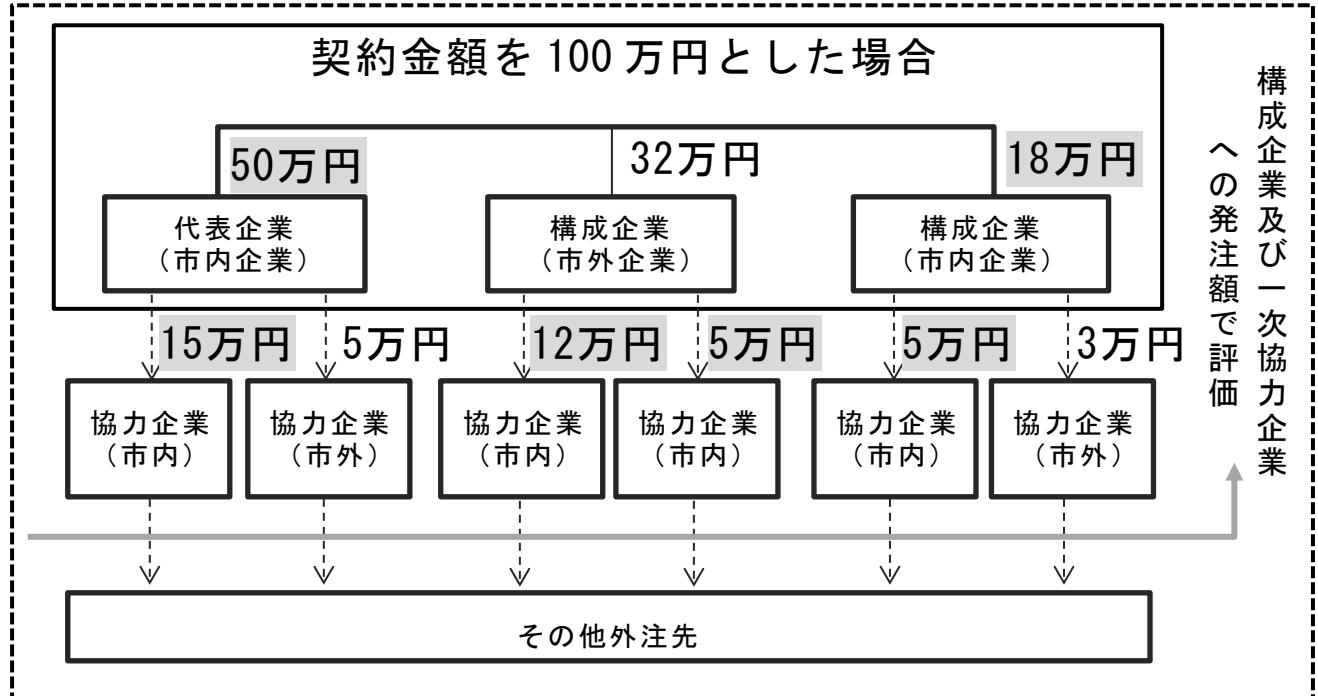
11 事業者の市内企業に対する契約に関する事項

事業者は、本事業の実施において、市内企業（筑後市内に本店、支店、営業所のある企業）に応募者が応募時に提案する発注金額以上を発注しなければならない。当該市内企業へ発注する金額は、特定事業契約後に締結する市内企業との各業務契約のうち、最初に締結する市内企業との契約金額であり、かつ、本市が確認できるものであることが必要であり、市は、応募者に対して、事業者の選定後、提案した金額以上を市内企業へ発注すること等を誓約する誓約書の提出を提案書の提出時に求める。なお、市内企業への発注の範囲については、下図を参照すること。

契約金額については、第一次協力企業への発注予定金額を含め、様式集に示す「地域社会への貢献度に関する提案書（様式 5-2）」に記入すること。

（市内企業への発注範囲のイメージ：事業者の契約金額を 100 万円とした場合）

塗りつぶしの金額を市内企業との契約金額とする。下図の場合、合計は 105 万円となる。



第4 事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 市と事業者のリスク分担

(1) リスク分担の考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、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リスク分担

市と事業者の基本的なリスク分担の考え方は、別紙4に示すとおりとする。

応募者との質疑応答の結果を踏まえ、当該リスク分担を変更する合理的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。詳細は特定事業契約書（案）に定める。

(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（案）に定める。

2 モニタリングの実施

市は、事業者が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ことを確認するため、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

市のモニタリングは、事業者によるセルフモニタリングの後、実施する。

また、市は、モニタリングの結果に基づき必要に応じて是正措置を行う。

市によるモニタリングの方法及び内容は特定事業契約書（案）の別紙を参照すること。

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

1 疑義が生じた場合の措置

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の上、解決を図るものとする。このため、特定事業契約の締結後、市と事業者が参画する関係者による協議会を設置することとする。

協議が調わない場合は、特定事業契約書に規定する具体的な措置に従うものとする。

2 管轄裁判所の指定

基本協定及び特定事業契約に関する紛争については、福岡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、特定事業契約書で定める事由ごとに、市及び事業者の責任に応じ、必要な是正その他の措置を講じるものとする。

事業者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。

(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 事業者の提供するサービスが特定事業契約書（案）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、市は、事業者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。事業者が当該期間内に是正することができない場合は、市は、特定事業契約を解除することができるものとする。
- イ 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、特定事業契約書（案）に基づく事業の継続的履行が困難と考えられる場合は、市は、特定事業契約を解除することができるものとする。
- 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（案）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

- 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（案）で規定する。

(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は、市と事業者は、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（案）で規定する。

(4) 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になった場合

特定事業契約書（案）に定める事由ごとに、責任の所在による対応方法に従うものとする。

第7 提出書類等

1 募集要項等に関する提出書類

募集要項等に関する提出書類は、下記のとおりとする。なお、詳細は様式集「1 募集要項等に関する提出書類」を参照すること。

■募集要項等に関する提出書類

様式	書類
様式 1-1	募集要項等に関する質問書

2 応募資格審査に関する提出書類

応募資格審査申請に関する提出書類は、下記のとおりとする。

なお、詳細は様式集「2 応募資格審査に関する提出書類」を参照すること。

■募集要項等に関する提出書類

様式	書類
様式 2-1	応募表明書
様式 2-2	委任状（構成企業から代表企業へ）
様式 2-3	委任状（代表企業から代理人へ）
様式 2-4	応募資格審査申請書
様式 2-5	応募者構成員一覧表
様式 2-6	設計企業に関する応募資格届
様式 2-7	建設企業に関する応募資格届
様式 2-8	工事実績調書
様式 2-9	工事監理企業に関する応募資格届
様式 2-10	入居者移転支援企業に関する応募資格届
様式 2-11	維持管理業務企業に関する応募資格届
様式 2-12	その他企業に関する応募資格届
様式 2-13	応募資格要件に関する誓約書
様式 2-14	暴力団排除に関する誓約書
様式 2-15	応募資格がないと認めた理由の説明要求書 ※説明要求する場合のみ
様式 2-16	応募辞退届 ※応募表明書提出後、辞退する場合のみ
様式 2-17	構成企業変更申請書 ※応募表明書提出後、市の承諾の上変更する場合

3 提案書提出時の書類

提案書提出時に提出する書類は、下記のとおりとする。
詳細は、様式集を参照すること。

■提案書提出時の提出書類

様式	書類
3 提案価格に関する書類	
様式 3-1	価格提案書（事業全体）
様式 3-2	市営住宅整備業務に係る対価
様式 3-3	入居者移転支援業務に係る対価
様式 3-4	維持管理業務に係る対価
4 提案書提出に関する書類	
様式 4-1	提案書提出届
様式 4-2	要求水準等の確認誓約書
様式 4-3	市内企業への発注に関する誓約書
様式 4-4	提案書（表紙）
様式 4-5	提出書類一覧表（チェックリスト）
様式 4-6	公営住宅等整備基準適合チェックリスト
様式 4-7	要求水準チェックリスト
5 技術提案に関する提出書類	
様式 5-1	事業の実施体制に関する提案書
様式 5-2	地域社会への貢献度に関する提案書
様式 5-3	全体計画に関する提案書
様式 5-4	住棟・住戸計画に関する提案書
様式 5-5	ユニバーサルデザインへの配慮に関する提案書
様式 5-6	安全・防犯・防災への配慮に関する提案書
様式 5-7	環境負荷の低減に関する提案書
様式 5-8	維持管理のしやすさへの配慮に関する提案書
様式 5-9	施工計画に関する提案書
様式 5-10	入居者移転支援に関する提案書
様式 5-11	維持管理計画に関する提案書
様式 5-12	事業者による提案に関する提案書
6 設計図書に関する提出書類	
様式 6-1	設計図書（表紙）
様式 6-2	建築概要
様式 6-3	市営住宅面積表

様式	書類
様式 6-4	住棟別床面積表
様式 6-5	パース（鳥瞰図、アイレベル図）
様式 6-6	団地全体配置図（縮尺：1/1,500）
様式 6-7	団地全体動線計画図（縮尺：1/1,500）
様式 6-8	内外部仕上表
様式 6-9	各階平面図（縮尺：1/400）
様式 6-10	断面図（縮尺：1/400）
様式 6-11	立面図（縮尺：1/400）
様式 6-12	各住戸平面詳細図（縮尺：1/50）
様式 6-13	日影図
様式 6-14	壁面等時間日影図
様式 6-15	事業実施工程表

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.chikugo.lg.jp/shigoto/_3716/_31017/_30287.html

2 募集要項等に関する問い合わせ先

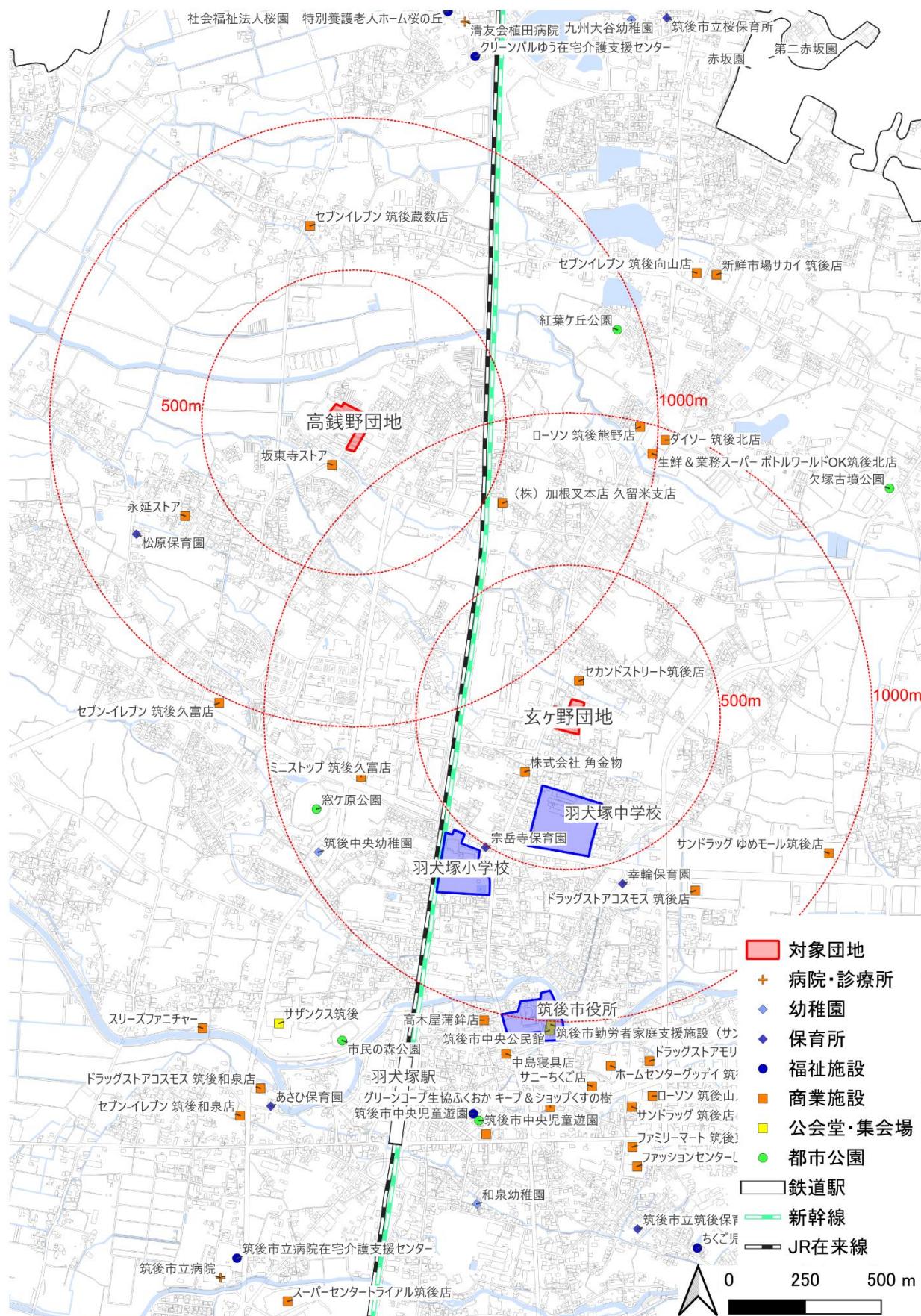
筑後市建設経済部都市対策課

TEL : 0942-65-7029

E-mail : totai@city.chikugo.lg.jp

別紙1 事業用地等の位置及び区域

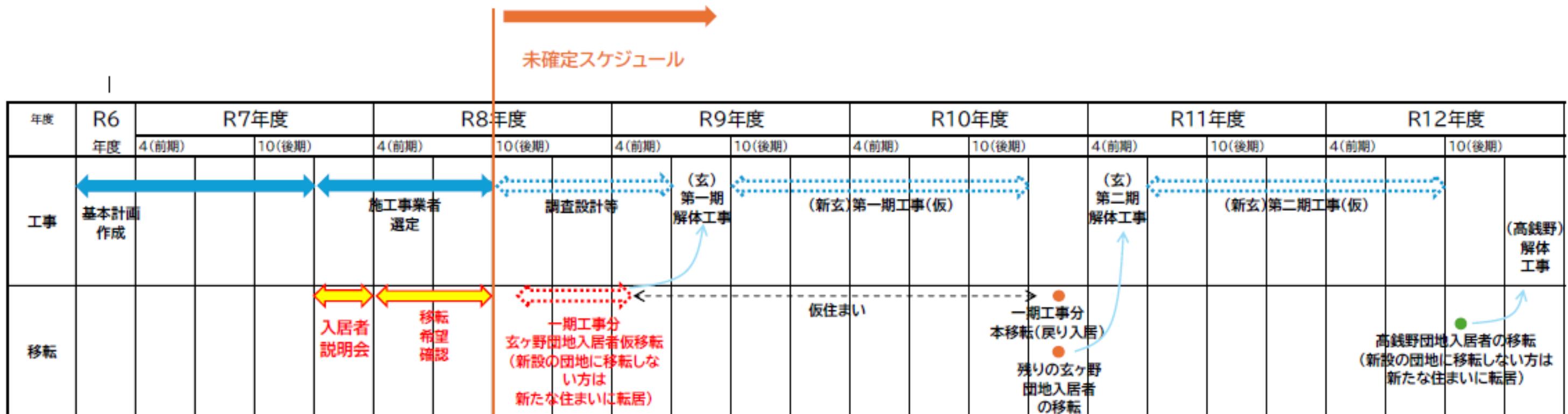
■集約対象団地の位置および周辺の状況



■事業用地周辺図



別紙2 事業工程表（予定）



別紙3 遵守すべき法規制・適用基準

(1) 法 令

ア 建築関連

- (ア) 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- (イ) 消防法施行令（昭和 36 年政令第 37 号）
- (ウ) 消防法施行規則（昭和 36 年自治省令第 6 号）
- (エ) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- (オ) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- (カ) 建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）
- (キ) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- (ク) 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- (ケ) 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- (コ) 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- (サ) 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）
- (シ) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- (ス) 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）
- (セ) 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- (ソ) 労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）
- (タ) 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）
- (チ) 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）
- (ツ) 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）
- (テ) 高齢者、障がい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）
- (ト) 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）
- (ナ) 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）
- (ニ) 電気工事士法（昭和 35 年法律第 139 号）
- (ヌ) 電気設備に関する技術基準を定める省令（平成 9 年通商産業省令第 52 号）
- (ネ) 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）

イ インフラ関連

- (ア) 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- (イ) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- (ウ) 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和 42 年法律第 149 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) 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）

ウ 環境関連

- (ア) 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- (イ) 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- (ウ) 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- (エ) 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- (オ) 作業環境測定法（昭和 50 年法律第 28 号）
- (カ) 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- (キ) エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- (ク) 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）
- (ケ) 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
- (コ) 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）
- (ツ) ダイオキシン類対策特別措置法（平成 11 年法律第 105 号）
- (シ) 循環型社会形成推進基本法（平成 12 年法律第 110 号）
- (ス) フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律（平成 13 年法律第 64 号）
- (セ) 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- (ソ) 景観法（平成 16 年法律第 110 号）

エ PFI 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）

オ その他

- (ア) 商法（明治 32 年法律第 48 号）
- (イ) 破産法（平成 16 年法律第 75 号）
- (ウ) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）
- (エ) 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）
- (オ) 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- (カ) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）
- (キ) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- (ク) 会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）
- (ケ) 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- (コ) 著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）

- (#) 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）
- (シ) 借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）
- (ス) 計量法（平成 4 年法律第 51 号）
- (セ) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）
- (ソ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）
- (タ) 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- (チ) 破産法（平成 16 年法律第 75 号）
- (ツ) 会社法（平成 17 年法律第 86 号）
- (テ) 会社法施行規則（平成 18 年法務省令第 12 号）
- (ト) 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）
- (ナ) 公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律（平成 12 年法律第 127 号）

※ そのほか、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。

(2) 条例等

ア 福岡県

- (ア) 福岡県営住宅条例（平成 9 年条例第 69 号）、福岡県営住宅敷金管理条例（昭和 35 年条例第 11 号）
- (イ) 福岡県美しいまちづくり条例（平成 12 年条例第 66 号）
- (ウ) 福岡県環境保全に関する条例（昭和 47 年条例第 28 号）
- (エ) 福岡県福祉のまちづくり条例（平成 10 年条例第 4 号）
- (オ) 福岡県建築基準法施行条例（昭和 46 年条例第 29 号）
- (カ) 福岡県安全・安心まちづくり条例（平成 19 年条例第 70 号）
- (キ) 福岡県 都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成 16 年福岡県条例第 21 号）、福岡県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則（平成 16 年福岡県規則第 22 号）、福岡県都市計画法施行細則（昭和 46 年福岡県規則第 10 号）、都市計画法に基づく開発行為等の審査基準（令和 6 年 1 月 15 日改正）
- (ク) 福岡県 公害防止等生活環境の保全に関する条例（平成 14 年条例第 79 号）

※ そのほか、本事業を行うにあたり必要とされる県条例等についても遵守すること。

イ 筑後市

- (ア) 筑後市廃棄物の処理及び清掃に関する条例（平成 5 年条例第 18 号）
 - (イ) 筑後市営住宅管理条例（平成 9 年条例第 14 号）、筑後市営住宅敷金運用条例（昭和 35 年条例第 9 号）
 - (ウ) 筑後市下水道条例（平成 18 年条例第 13 号）
 - (エ) 筑後市水道事業給水条例（昭和 35 年条例第 11 号）
 - (オ) 筑後市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 5 年条例第 2 号）
 - (カ) 筑後市水道事業の設置等に関する条例（昭和 43 年条例第 13 号）
 - (キ) 筑後市暴力団排除条例（平成 22 年条例第 17 号）
 - (ク) 筑後市営住宅等整備基準条例（平成 25 年条例第 10 号）
 - (ケ) 筑後市下水道事業の設置等に関する条例（平成 30 年条例第 51 号）
 - (コ) 筑後市契約規則（平成 7 年規則第 11 号）
 - (サ) 筑後市美しい環境をつくる条例（平成 6 年条例第 14 号）
 - (シ) 筑後市火災予防条例（昭和 37 年条例第 10 号）
 - (ス) 筑後市環境基本条例（平成 23 年条例第 22 号）
 - (セ) 筑後市道路構造の基準に関する条例（平成 25 年条例第 8 号）
 - (ソ) 筑後市福祉のまちづくり条例（平成 15 年条例第 26 号）
 - (タ) 筑後市開発行為指導手引
 - (チ) 筑後市公共下水道の区域外流入に係る取扱要綱（平成 19 年告示第 89 号）
- ※ そのほか、本事業を行うにあたり必要とされる市条例等についても遵守すること。

(3) 適用基準等

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又は仕様とすること。基準等は全て募集要項公表時点での最新版を適用すること。

- ア 公共住宅建設工事共通仕様書（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- イ 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）
- ウ 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）
- エ 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）
- オ 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）
- カ 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）
- キ 建築設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ク 建築構造設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ケ 構内舗装・排水設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）

- コ 雨水利用・排水再利用設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- サ 道路土工軟弱地盤対策工指針（公益社団法人日本道路協会）
- シ 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ス 建築設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- セ 建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- ソ 建築物解体工事共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- タ 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- チ 建築工事設計図書作成基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ツ 建築設備工事設計図書作成基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- テ 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ト 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）
- ナ 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）
- ニ 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）
- ヌ 土木工事共通仕様書（福岡県県土整備部）
- ネ 機材の品質・性能基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- ノ 石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）
- ハ 内線規程（J E S C 日本電気技術規格委員会規格）
- ヒ 日本エレベーター協会標準（J E A S）
- フ 本事業を行うにあたり必要とされる適用基準についても遵守のこと。

※ 上記基準については、原則、「公共住宅建設工事共通仕様書」より「公共建築工事標準仕様書」を優先すること。尚、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。

(4) 参考基準

- 本事業の実施にあたっては、以下の基準を参考にすること。
- ア 建築保全業務共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- イ 高齢者が居住する住宅の設計にかかる指針（国土交通省告示第 1301 号）
- ウ 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）
- エ 工事写真の撮り方（改訂第 3 版、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- オ 営繕工事写真撮影要領（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- カ 土木工事施工管理の手引き（福岡県県土整備部）
- キ 防護柵の設置基準・同解説（社団法人日本道路協会編集）
- ク 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

(5) 積算基準

本業務の積算書の作成にあたっては、以下の基準を参考にすること。全て応募時点での最新版を適用すること。

- ア 公共住宅建築工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- イ 公共住宅電気設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- ウ 公共住宅機械設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- エ 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）
- オ 公共建築数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- カ 公共設備数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- キ 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）
- ク 公共建築設備数量積算基準・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ケ 建築設備設計計算書作成の手引き（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- コ 國土交通省土木工事積算基準書（共通編）（國土交通省大臣官房技術調査課）
- サ 國土交通省土木工事積算基準書（河川・道路編）（國土交通省大臣官房技術調査課）
- シ 土木工事標準積算基準書（福岡県県土整備部）

※ 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。

(6) その他

上記(1)～(5)までに関する全ての関連施行令、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。

別紙4 リスク分担表

■リスク分担表：全事業内容共通

リスク項目		リスクの内容	市	事業者
共通	募集要項等リスク	募集要項等公募資料の誤り及び内容の変更等に関するもの	●	
	応募リスク	応募費用に関するもの		●
	契約締結リスク	市議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延及び中止	※1	※1
		上記以外の市の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延及び中止	●	
		事業者の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延及び中止		●
	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（金利の変動を含む）		●
	制度関連リスク	本事業に直接影響を及ぼす市の政策の変更	●	
		本事業に直接関連する法制度及び許認可の新設若しくは変更に関するもの	●	
		上記以外の事業者が取得するべき法制度及び許認可の新設若しくは変更に関するもの		●
	税制度リスク	消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	※2	※2
		法人の利益や運営に係る税制の新設・変更		●
		引渡し前の建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの		●
		本事業に直接影響を及ぼす税制の新設・変更に関するもの	●	
		上記以外の法人税の新設・変更に関するもの		●
	許認可遅延リスク	市の事由による許認可の遅延に関するもの	●	
		上記以外の事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの		●
社会リスク	住民対応リスク	建替住宅等の設置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	●	
		調査及び工事に関わる住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの		●
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償	●	
		事業者の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償		●
	環境問題リスク	事業者が行う業務に起因する環境問題（騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚濁、臭気、電波障害、風害等）に関する対応		●

リスク項目		リスクの内容	市	事業者
債務不履行リスク	市に起因するもの	市の債務不履行による中止中止	●	
	事業者に起因するもの	事業者の債務不履行によるもの		●
		事業者の提供する業務が要求水準書及び提案書に示す一定のレベルを下回った場合		●
	不可抗力リスク	市及び事業者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、疫病、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	※3	※3
共通	物価変動リスク	物価変動によるコストの変動	※4	※4
	支払遅延及び不能リスク	市からのサービスの対価等の支払遅延及び不能があった場合	●	
	終了手続リスク	終了手続に伴う諸費用の発生に関するもの		●

※1 議会の議決が得られることにより契約締結が遅延又は中止された場合には、それまでに市及び事業者が負担した費用は、それぞれの負担とする。ただし、事業者の構成企業が、本来備えるべき応募資格要件を欠いていたことが事業者決定後に発覚したことにより、市議会の議決が得られなかった場合には、市及び事業者が負担した費用は、すべて事業者の負担とする。

※2 消費税の範囲変更及び税率変更に関するリスクは原則市の負担とする。ただし、本事業の事業費については工事請負に該当し、工事の請負に係る資産の譲渡等の時期の特例を受ける場合における税率等に関する経過措置を受けることを想定している。

※3 不可抗力事由により発生する追加費用その他損害にかかる市及び事業者の負担については、特定事業契約書において提示する。

※4 物価変動に一定程度の下降又は上昇があった場合には、調整する。具体的な調整方法については、特定事業契約書において提示する。

■リスク分担表：市営住宅整備

リスク項目		リスクの内容	市	事業者
市営住宅整備	計画及び設計リスク	発注者責任リスク	市の発注による契約の内容及び変更に関するもの等 事業者の発注による契約の内容及び変更に関するもの等	● ●
		調査及び設計リスク	市が実施した測量、調査及び設計の不備に関するもの 事業者が実施した測量、調査及び設計に関するもの	● ●
		計画及び設計リスク	市の提示条件及び指示の不備、要望による設計及び施工条件の変更によるもの 上記以外の事業者の要因による不備及び変更によるもの	● ※5
	用地の確保リスク	用地の確保リスク	事業者事業用地以外で事業に必要な、進入路や資材置き場等の確保に関するもの	●
		用地の瑕疵リスク	事業用地の土壤汚染、地中障害物等による計画変更及び工期延長、追加費用等 埋蔵文化財包蔵地の対象外であるが埋蔵文化財が発見された場合	※6 ※6
		工事遅延リスク	建設に要する仮設、資材置場に関するもの	●
	工事リスク	工事遅延リスク	市の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事及び手続が完了しない場合 事業者の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事及び手續が完了しない場合	● ●
		工事費増大リスク	市の責めに帰すべき事由による工事費の増大 事業者の責めに帰すべき事由による工事費の増大	● ●
	要求性能未達リスク	施設完成後の検査で要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合		●
	工事監理リスク	工事監理の不備により工事内容、工期等に不具合が生じた場合		●
	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、設備機器、備品等の納品遅延に起因するもの		●
	補助金未確定リスク	補助金の交付に関するもの	●	
	施設瑕疵リスク	施設の瑕疵が発見された場合及び瑕疵により施設の損傷等が発生した場合		●
	受益者分担金リスク	下水道接続に伴う受益者分担金の支払に関するもの	●	

※5 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、これにより障害等を発見できずに追加費用が生じた場合

又は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。

※6 事業者が必要な事前調査を行った結果、土地の瑕疵、土壤汚染等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に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。

■リスク分担表：入居者移転支援

リスク項目	リスクの内容	市	事業者
入居者からの要望及び苦情リスク	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	●	
要求水準未達リスク	要求水準未達に関するもの		●
業務期間変更リスク	入居者の事由による移転遅延・不可能	●	
	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		●
補助金未確定リスク	補助金の交付に関するもの	●	

■リスク分担表：維持管理

リスク項目	リスクの内容	市	事業者
維持管理業務	計画変更リスク	市の指示による維持管理業務の変更に関するもの	●
		事業者の提案又は要望による維持管理業務の変更に関するもの	●
	施設補修リスク	市又は入居者の事由による建替住宅共用部の損傷個所の補修	●
		事業者の事由による建替住宅共用部の損傷個所の補修	●
		市、入居者及び事業者以外の第三者による建替住宅の損傷	●
	施設改修リスク	市又は入居者の事由による公共施設改修の発生	●
		要求水準に適合させるための建替住宅の改修工事実施及び費用の負担	●
		併設施設の改修に関連して発生する一切のリスク	●
	維持管理業務に係る対価増大リスク	市の責めに帰すべき事由による維持管理業務に係る対価の増大	●
		事業者の責めに帰すべき事由による維持管理業務に係る対価の増大	●
	要求性能未達リスク	要求性能に不適合の補修・改修不良部分等が発見された場合	●
	施設の性能	事業期間終了時における要求性能水準の保持	●