

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 実施方針

熊本市は、「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）第 5 条第 3 項の規定により、「熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業」に関する実施方針を公表する。

令和 4 年（2022 年）11 月 1 日

熊本市長職務代理者 熊本市副市長 深水 政彦

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業

実施方針

令和4年（2022年）11月1日

熊本市

— 目 次 —

第1 特定事業の選定に関する事項	1
1 事業内容に関する事項	1
2 実施方針に関する事項	4
3 特定事業の選定方法等に関する事項	6
第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項	7
1 民間事業者の募集及び選定方法.....	7
2 募集及び選定に係る想定スケジュール.....	7
3 募集及び選定手続き等	7
4 入札参加者の備えるべき参加資格要件.....	8
5 落札者の選定.....	13
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。	15
1 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担.....	15
2 提供されるサービス水準.....	15
3 P F I 事業者の責任の履行に関する事項	15
4 市による事業の実施状況の監視（モニタリング）	15
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	16
1 立地に関する事項.....	16
2 土地に関する事項.....	16
3 全体に関する事項.....	16
4 市営住宅整備に関する事項	18
5 余剰予定地活用に関する事項	19
第5 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	20
1 基本的な考え方	20
2 管轄裁判所の指定.....	20
第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 P F I 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合.....	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 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.....	21
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	22
1 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	22
2 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	22
3 その他の支援に関する事項	22

第8 其他特定事業の実施に関し必要な事項	23
1 議会の議決.....	23
2 債務負担行為の設定.....	23
3 情報公開及び情報提供.....	23
4 市からの提示資料の取り扱い.....	23
5 入札に伴う費用分担.....	23
6 本事業に関する市の担当部署.....	23

様式 1 実施方針等説明会参加申込書

様式 2 実施方針に関する質問書

様式 3 実施方針に関する意見書

別紙 1 リスク分担表

別紙 2 事業用地概況図

別紙 3 土地利用計画案

本実施方針では、以下のように用語を定義する。

- 【P F I】 : Private Finance Initiative の略。公共サービスの提供に際して公共施設が必要な場合に、従来のように公共が直接施設を整備せずに民間資金を利用して民間に施設整備と公共サービスの提供をゆだねる手法をいう。
- 【P F I 法】 : 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）をいう。
- 【P F I 事業者】 : P F I 法に基づき、特定事業を実施する民間事業者であり、本事業の実施に際して市と事業契約を締結し、事業を実施する者をいう。
なお、本事業においては、S P C（特別目的会社）の設立は認めない。
- 【B T 方式】 : Build Transfer 方式の略。P F I 事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設（Build）した後、施設の所有権を公共側に移管（Transfer）し、施設の運営は公共側が行う方式をいう。
- 【V F M】 : Value for Money の略。支払い（Money）に対して最も価値の高いサービス（Value）を供給するという考え方。従来の方式と比べて、P F I の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合。
- 【事業用地】 : 市が所有する熊本市営高平団地及び熊本市営大窪団地が現に立地する場所で、別紙2に示す土地をいう。
- 【建替住宅等整備用地】 : 市が所有する熊本市営高平団地が現に立地する場所で、別紙3に示す土地をいう。
- 【既存住宅】 : 事業用地において現に立地する公営住宅をいう。
- 【既存住宅等】 : 既存住宅及び既存住宅に付帯する施設をいう。
- 【建替住宅】 : 本事業で、新たに整備する市営住宅をいう。
- 【建替住宅等】 : 本事業で、新たに整備する市営住宅及び付帯施設等をいう。
- 【余剰予定地】 : 建替住宅等整備用地から建替住宅等の整備用地を除いた部分をいう。
- 【落札者】 : 選定審議会から優秀提案者の選定を受けて、事業契約の締結を予定する者として市が決定した者をいう。
- 【入札参加者】 : 資格審査通過者のうち、本事業に係る入札書及び事業提案書を期限内に提出した者をいう。
- 【応募グループ】 : 施設の設計、建設、工事監理、入居者移転支援及び余剰予定地活用の能力を有し、本事業に参加する者で、複数の企業で構成されるグループをいう。
- 【代表企業】 : 応募グループの代表として入札手続きを行う企業をいう。
- 【構成員】 : 応募グループを構成する企業をいう。
- 【資格審査書類】 : 入札参加表明書及び入札参加資格審査申請書をいう。
- 【選定審議会】 : P F I 法に基づく事業実施に必要となる事項の検討及び事業提案書の審査を行う目的で、市が設置する学識経験者等で構成される組織をいう。

- 【入札価格】 : 応募グループが入札した本事業の実施に係る対価をいう。
- 【事業提案書】 : 本事業に関する事業計画の内容を記載した書類及び図書で、応募グループが入札説明書等に基づき作成し、期限内に提出したものをいう。
- 【実施方針等】 : 実施方針の公表の際に市が公表した書類一式をいう。具体的には、実施方針及び添付書類をいう。
- 【入札説明書等】 : 入札公告の際に市が公表する書類一式をいう。具体的には、入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、事業契約書案、様式集等をいう。

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) 事業名称

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業（以下、「本事業」という。）

(2) 事業に供される公共施設等

150戸の市営住宅（付帯施設等を含む）

(3) 公共施設等の管理者の名称

熊本市長 大西 一史

(4) 事業の目的

熊本市営高平団地は、耐用年数を経過し施設の老朽化も進んでいることから「熊本市市営住宅長寿命化計画（2019.3）」において、「建替」に位置付けた。また、2020年度から「民間活力導入可能性調査」を実施し、PFI手法等の比較・検証を行なうとともに、今後も進行が想定される少子・高齢化に伴う人口減少社会に対応するため、持続可能なまちづくりに寄与することを念頭に、同一校区内をはじめ近隣の市営住宅の集約や計画地の立地ポテンシャルなど総合的に検討を行った。

その結果、熊本市（以下、「市」という。）は、高平団地及び大窪団地の集約建替を、効率的かつ円滑な事業推進及び事業費の縮減等の実現を図るためPFI事業として実施する。集約建替においては、多様な世帯が安心・快適に暮らせる住宅を供給すると共に、付帯事業として敷地の一部（以下、「余剰予定地」という。）を有効活用し、良好な住環境を確保し市営住宅と一体的なまちづくりを行うため、余剰予定地に子育てファミリー世帯等の定住促進を図れるような良好な住宅等の整備を行い、地域コミュニティの形成、団地内外活性化に貢献することを目的とする。また、環境負荷の低減のための配慮や省エネルギーの推進など温暖化対策に配慮するとともに、良好な住環境の形成に努めることとする。

このため、本事業においてはPFI法第8条第1項の規定により特定事業を実施する者として選出された民間事業者が、市が所有する事業地内において市営住宅を整備し、その建替えにより創出される余剰予定地の活用を行う。

(5) 事業の概要

本事業は、事業用地における既存住宅等の解体撤去、建替住宅等整備用地における建替住宅等を整備し、余剰予定地における民間施設等の整備を一体的に行うものである。（別紙3 土地利用計画案 参照）

本事業で、PFI事業者が行う主な業務は次のとおりである。具体的な事項については、入札説明書等において提示する。

ア 事業計画の策定

PFI事業者は市に提出した提案書に基づき、本事業において整備する施設に関する事業計画を策定する。また、建替住宅等整備用地を市営住宅整備用地及び余剰予定地に分割する。

イ 市営住宅等整備業務

P F I 事業者は、既存住宅等の解体撤去を行い、建替住宅等を整備（調査・設計・建設）し、市に引き渡す。

- (ア) 調査に関する業務（測量調査、地質調査、周辺家屋調査、電波障害調査、アスベスト含有材などの使用状況調査等）
- (イ) 設計に関する業務（基本設計・実施設計）
- (ウ) 必要な許認可及び建築確認等の手続（施設整備に必要な関係機関等との協議並びに申請等の手続）
- (エ) 既存住宅等の解体撤去工事に関する業務（解体撤去に関する設計、工事監理含む）
- (オ) 建替住宅等の建設に関する業務（付帯施設、屋外工作物その他外構工事を含む）
- (カ) 工事監理に関する業務
- (キ) 内覧会対象住戸の整備に関する業務
- (ク) 設計・建設住宅性能評価の取得に関する業務
- (ケ) 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
- (コ) 化学物質の室内濃度測定に関する業務
- (カ) 確定地形測量・分筆・表示登記及び公有財産台帳登録関係書等の作成支援に関する業務
- (シ) 建替住宅等の竣工検査及び引渡しに関する業務
- (ス) 地元説明等近隣対策業務
- (セ) 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務
- (ソ) 家賃算定資料の作成支援業務
- (タ) 会計実地検査等の支援業務
- (チ) 契約不適合検査の実施
- (ツ) 熊本市公共施設環境配慮指針における対応支援業務
- (テ) その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

ウ 入居者移転支援業務

P F I 事業者は、既存住宅の現入居者が本事業実施の為に移転するにあたり、下記の業務を行う。

- (ア) 移転計画策定業務
- (イ) 入居者に対する移転相談対応業務
- (ウ) 仮移転支援業務
 - a 仮移転説明会の実施支援業務
 - b 仮移転に関する希望確認及び決定支援業務
 - c 仮住居の修繕業務
 - d 引越支援（斡旋）業務
 - e 仮移転日調整等業務
 - f 市が行う仮移転料等支払いに係る支援業務
- (エ) 本移転支援業務
 - a 本移転説明会の実施支援業務
 - b 入居申込書受付業務及び内覧会の案内業務
 - c 住戸割り当て及び入居者決定の支援業務
 - d 入居手続き支援業務

- e 引越支援（斡旋）業務
 - f 本移転日調整等業務
 - g 市が行う本移転料等支払いに係る支援業務
 - h 他の住宅への住替希望者及び退去者支援業務
 - (㊦) 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務
 - (㊧) 会計実地検査の支援業務
 - (㊨) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務
- エ 余剰予定地活用業務（付帯事業）

(㊩) 施設整備業務

P F I 事業者は、市から余剰予定地を取得し、自らの事業として民間施設等の整備を行う。

余剰予定地の取得は、当該用地に立地する既存住宅等の解体撤去が完了し、市が行う行政財産から普通財産への変更手続き完了後に行うこととする。

(6) 事業方式

本事業は、P F I 法に基づき実施するものとし、P F I 事業者は市が所有権を有する土地に存在する既存住宅等を解体除却し、新たに建替住宅等を整備した後、市に所有権を移転する方式（B T : Build Transfer 方式）とする。

(7) P F I 事業者の収入及び負担

P F I 事業者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、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。

市は、本事業の実施について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 214 条に規定する債務負担行為に基づき、P F I 事業者から提供されたサービスに対し、市と P F I 事業者との間で締結する事業契約書に定めるところにより、契約期間にわたって、本事業の実施に必要なサービスの対価を P F I 事業者に対し支払う。

ア P F I 事業者の収入

(㊰) 市は、市営住宅等整備業務に要する費用として、設計に関する業務以外の費用を令和 5 年度以降、毎年度 1 回、各年度末の出来高の 10 分の 9 以内の額を支払う。なお、整備に要する費用の残額は、各工区の建替住宅の所有権移転・引渡し後に P F I 事業者へ支払う。

(㊱) 市は、入居者移転支援業務に要する費用を、令和 5 年度以降、実績に応じた額を支払う。

イ P F I 事業者の負担

(㊲) P F I 事業者は、市営住宅等整備業務に要する費用を、ア(㊰)の市からの支払いがあるまでの間、負担する。

(㊳) P F I 事業者は、入居者移転支援業務本事業に要する費用を、ア(㊱)の市からの支払いがあるまでの間、負担する。

(㊴) P F I 事業者は、自らが提案した余剰予定地の取得費用を余剰予定地の取得時に市へ支払う。

(㊵) P F I 事業者は、余剰予定地における民間施設等の整備を自らの事業として行う。

(8) 事業期間及び事業実施スケジュール

本事業において予定されている事業期間及び事業実施スケジュールは以下のとおりである。

ア 事業契約の締結

令和5年12月

イ 事業期間

令和5年12月から令和13年3月まで。

※上記のとおり概ね7年間で想定しているが、PFI事業者からの提案により、工区や移転支援の内容、整備手順及び解体手順が異なる場合がある。

(9) 遵守すべき法令等

本事業を実施するにあたり、法令及び条例等を遵守すること。なお、これらに基づく許認可等が必要な場合は、事業者がその許認可等を取得すること。

2 実施方針に関する事項

(1) 実施方針に関するスケジュール

実施方針に関連して開催される説明会等のスケジュールは、概ね下表のとおりとする。

日 程	内 容
令和4年11月1日	実施方針の公表
令和4年11月21日	実施方針に関する説明会の開催（マーケットサウンディング内）
令和4年11月22日	現地説明会
令和4年12月6日	実施方針に関する質問受付〆切
令和5年1月下旬	実施方針に関する質問に対する回答及び公表
令和5年2月	要求水準書（案）の公表

(2) 実施方針等に関する説明会

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、以下のとおり、実施方針及び添付書類等（以下「実施方針等」という。）に関する説明会を開催する。参加については、「令和4年度第2回熊本市公民連携プラットフォーム」（熊本市資産マネジメント課主催）の案内に沿って申し込みを行うこと。

https://www.city.kumamoto.jp/hpkiji/pub/Detail.aspx?c_id=5&id=24887#danraku1

なお、当日実施方針等は配布しないので、各自持参すること。

開催日時 : 令和4年11月21日（月）15時20分から

開催場所 : 熊本城ホール会議室（Z o o m併用）

(3) 現地説明会

市は、以下のとおり、高平団地、大窪団地の順に現地説明会を開催する。

なお、現地説明会への出席は応募の必須条件ではないが、応募を希望する者は可能な限り出席

すること。

参加については参加企業1社につき最大2名までとするが、多数の参加希望者があった場合は、開催場所及び開催時刻の変更を行うこともある。なお、当日実施方針等は配布しないので、各自持参すること。

- 開催日時 : 令和4年11月22日(火)AM(予定)
- 集合場所 : 市営高平団地No.3棟集会室付近(予定)
(参加申込者には、後日正式な集合場所、スケジュール、駐車場等の案内を連絡する。また、大窪団地における集合場所及び集合時間については当日説明する。)
- 参加申込方法 : 現地説明会への参加を希望する企業は、申込期間内に「現地説明会参加申込書(様式1)」に必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付のうえ下記申込先に提出すること。メールタイトルは「現地説明会参加申込(企業名)」と明記すること。
なお、送信後、電話にて受信確認を行うこと。
- 申込先 : 熊本市都市建設局住宅部住宅政策課
電子メール : jutakuseisaku@city.kumamoto.lg.jp
- 申込期限 : 令和4年11月15日(火)17時必着

(4) 実施方針等に関する質問・意見の受付

実施方針等に記載された内容に関する質問及び意見を次の要領で受け付ける。これ以外による質問及び意見の提出は無効とする。

- 提出方法 : 実施方針等に関する質問書(様式2)及び意見書(様式3)に必要事項を記入のうえ、電子メールにファイルを添付のうえ下記提出先に提出すること。なお、メールタイトルは「実施方針等に対する質問・意見(企業名)」と明記すること。
なお、送信後は電話にて受信確認を行うこと。
- 提出先 : 熊本市都市建設局住宅部住宅政策課
電子メール : jutakuseisaku@city.kumamoto.lg.jp
- 提出期限 : 令和4年12月6日(火)17時必着

(5) 実施方針等に関する質問・意見への回答

実施方針等に関して提出された質問・意見に対する回答は、質問・意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、質問・意見者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、令和5年1月下旬までに公表し、個別に回答を行わないものとする。ただし、民間事業者から提出のあった質問又は意見に対し、市が必要と判断した場合には、直接ヒアリングを行う場合がある。

なお、質問・意見を行った者の企業名は公表しないものとする。

(6) 実施方針の変更

本実施方針の公表後において、民間事業者からの質問、意見を踏まえて、実施方針の変更を行

うことがある。その変更が重要事項に及び場合には、実施方針の公表と同じ方法で速やかに公表する。

3 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 選定方法

市は、P F I 法、「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」及び「V F Mに関するガイドライン」等を踏まえ、本事業をP F I事業者が実施することにより、市営住宅の整備について、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特定事業として選定する。

(2) 選定結果の公表方法

本事業を特定事業として選定した場合には、その判断の結果を評価内容と併せて速やかに市ホームページ等で公表する。また、事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき特定事業として選定しないこととした場合も、同様に公表する。

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 民間事業者の募集及び選定方法

民間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うえで、本事業に係る対価及び提案内容等を総合的に評価する総合評価一般競争入札（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2）を採用する予定である。

なお、本事業はWTO政府調達協定（平成6年4月15日マラケシュで作成された政府調達に関する協定）に該当する予定である。

2 募集及び選定に係る想定スケジュール

事業者の募集及びPFI事業者の選定は、次のスケジュールにより行うことを想定している。

日 程	内 容
令和5年3月	特定事業の選定及び公表
令和5年5月	入札公告
令和5年5月	入札説明書等に関する説明会の開催
令和5年5月	入札説明書等に関する質問受付
令和5年6月	入札説明書等に関する質問に対する回答及び公表
令和5年7月	資格審査書類（入札参加表明書及び入札参加資格審査申請書）の受付及び審査
令和5年7月	入札参加資格審査の結果通知
令和5年8月	入札提出書類（提案書等）の提出
令和5年9月	プレゼンテーション
令和5年9月	PFI事業者（落札者）の決定及び公表
令和5年10月	仮契約締結
令和5年12月	本契約締結（12月議会に上程）

3 募集及び選定手続き等

（1）入札公告、入札説明書等の公表

市は、本事業を特定事業として選定した場合には、入札公告を行い、入札説明書等を公表・交付する。

市は、入札公告時に入札説明書において予定価格を公表する。

また、入札説明書等の公表後、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、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。

（2）入札参加表明書等の受付及び資格審査結果の通知

本事業の応募者に、本事業に関する入札参加表明書及び参加資格審査に必要な書類の提出を求める。資格審査の結果は、応募者に通知する。なお、入札参加表明書等の提出の時期、提出の方法、資格審査に必要な書類の詳細等については、本事業の入札公告時に公表する入札説明書等に

において提示するものとする。また、資格審査を通過しなかった応募者には、その理由を記載した確認通知書を通知する。

(3) 入札書及び事業提案書の受付

資格審査通過者に対し、入札公告時に公表する入札説明書等に基づき入札書及び本事業に関する事業計画の内容を記載した事業提案書の提出を求める。

なお、入札書及び事業提案書の提出の時期、提出の方法、提案に必要な書類の詳細等については、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。

4 入札参加者の備えるべき参加資格要件

(1) 入札参加者の構成等

ア 入札参加者の構成

入札参加者は、次に掲げる企業で構成される応募グループとする。

- a 建替住宅を設計する企業（以下、「設計企業」という。）
- b 建替住宅を建設する企業（以下、「建設企業」という。）
- c 建替住宅の工事を監理する企業（以下、「工事監理企業」という。）
- d 入居者移転支援業務を行う企業（以下、「入居者移転支援業務企業」という。）
- e 余剰予定地活用企業

イ 応募グループは、代表企業を定めること。

ウ 代表企業は、本事業を遂行する上で中心的な役割を果たす企業とし、建設企業又は余剰予定地活用企業に限るものとする。なお、建設企業として特定建設工事共同企業体（以下「JV」という。）を組成する場合に建設企業を代表企業として定める場合には、当該JVの代表者である代表構成員を代表企業とし、余剰予定地活用企業が複数ある場合に余剰予定地活用企業を代表企業として定める場合は、余剰予定地の対価の支払いが最大のものを代表企業とする。

エ 複数業務について

応募グループの構成員のうち、(2)イ(ア)～(オ)の要件を満たす者は、当該複数の業務を実施することができるものとする。ただし、工事監理企業は建設企業を兼ねることはできないものとし、資本関係もしくは人的関係において次に掲げる(ア)～(オ)のいずれかに該当する者でないこととする。

- (ア) 工事監理企業が建設企業の発行済み株式の50%を超える株式を所有していること。
- (イ) 工事監理企業が建設企業の資本総額の50%を超える出資をしていること。
- (ウ) 建設企業が工事監理企業の発行済み株式の50%を超える株式を所有していること。
- (エ) 建設企業が工事監理企業の資本総額の50%を超える出資をしていること。
- (オ) 工事監理企業において代表権を有する役員が、建設企業の代表権を有する役員を兼ねていること。

オ 構成員の変更等について

資格審査書類の受付日後においては、原則として応募グループの構成員の変更及び追加は認めないものとする。ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認を条件として応募グループの構成員（ただし、代表企業を除く。）の変更・追加ができるものとする。

カ 複数応募の禁止

応募グループの構成員及びこれらの企業と資本面もしくは人事面において関係のある者(※)は、他の提案を行う応募グループの構成員になることはできない。

※「資本面において関連のある者」とは、以下のいずれかに該当する者をいう。

- ① 親会社（会社法（平成17年法律第86号）第2条第4号及び会社法施行規則（平成18年法務省令第12号）第3条の規定による親会社をいう。以下同じ。）と子会社の関係にある場合。
- ② 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合。

※「人事面において関連のある者」とは、以下のいずれかに該当する者をいう。

- ① 一方の会社の代表権を有する者（個人企業の場合は代表者。以下同じ。）が、他方の会社の代表権を有する者を現に兼ねている場合。
- ② 一方の会社の代表権を有する者が、他方の会社の会社更生法（平成14年法律第154号）第67条第1項又は民事再生法（平成11年法律第225号）第64条第2項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合。

（２）入札参加者の資格要件

入札参加者の構成員は、次の入札参加資格要件を満たすこと。

ア 入札参加者の参加資格要件（共通）

- (ア) P F I 法第9条の各号のいずれにも該当しない者であること。
- (イ) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者であること。
- (ウ) 会社更生法第17条の規定による更生手続の開始の申立て又は民事再生法第21条の規定による再生手続の開始の申立てがなされた場合は、それぞれ更生計画の認可決定又は再生計画の認可決定がなされていること。
- (エ) 熊本市が締結する契約等からの暴力団等の排除措置要綱（平成18年告示第105号）第3条第1号の規定に該当しないこと。
- (オ) 市から、熊本市工事請負及び委託契約に係る指名停止等の措置要綱（平成7年告示第108号）、熊本市物品購入契約及び業務委託契約等に係る指名停止等の措置要綱（平成21年告示第199号）に基づく指名停止を受けている期間中でないこと。
- (カ) 消費税及び地方消費税並びに本市市税の滞納がないこと。（新型コロナウイルス感染症等の影響により、税の徴収猶予を受けている者を含む。）
- (キ) 市が、本事業について、アドバイザー業務を委託している以下の者並びに同社の子会社もしくは親会社である者でないこと。
 - ・株式会社地域経済研究所
 - ・株式会社地域経済研究所が本アドバイザー業務の一部を委託している株式会社地域計画建築研究所、楠会計事務所及び弁護士法人御堂筋法律事務所
- (ク) 選定審議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が参加していないこと。

イ 入札参加者の参加資格要件（業務別）

入札参加者は、事業を適切に実施できる能力（技術・実績・資金・信用等）を備える者であり、資格審査書類の受付日において、それぞれ次に掲げる要件を全て備えていなければならない。

- (ア) 設計企業

設計企業は、次の要件をすべて満たしていること。なお、本業務を複数の者で行う場合は、総括する者を置くものとし、総括する者は次のaからdの要件を、その他の者はa及びbの要件を満たしていること。

- a 熊本市工事競争入札参加者の資格審査及び指名基準に関する規則（昭和 41 年規則第 15 号）第 10 条に規定する有資格業者名簿（以下「有資格者名簿」という。）に登録されていること。
- b 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- c 共同住宅（各戸が一部屋だけの共同住宅を除く。）で、5階建て以上の新築工事の実績及び延床面積 2,000 m²以上又は 30 戸以上の新築工事（以下、「参加資格要件工事」という。）の基本設計又は実施設計の元請としての実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去 15 年間に竣工したものに限る。
- d 設計企業と入札参加申込書の受付日から起算して過去 3 カ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）を配置できること。なお、落札後、市が必要と認めた場合、設計企業は配置予定技術者（管理技術者）を変更することができる。

(イ) 建設企業

建設企業は J V とする。

J V を組成するにあたり、次の a の要件を満たすこととし、代表者である代表構成員は、次の b から f の要件をすべて満たし、その他の構成員は、次の b から d の要件をすべて満たしていること。

- a J V の組成にあたっては、共同施工方式（以下「甲型 J V」という。）によるものとし、次の要件をすべて満たしていること。
 - (a) J V の代表構成員は出資比率が構成員中最大である者であって、単独の企業であること。
 - (b) J V の構成員数は 3 社とすること。
 - (c) 1 構成員当たりの出資比率は、20%以上であること。

※甲型 J V の詳細については国土交通省ホームページを参照のこと。

URL : http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000101.html

- b J V の構成員については、有資格者名簿の業種名「建築一式工事」に登録していること。
- c 建設業法別表第 1 の上欄に掲げる建設工事の種類のうち、当該企業が実施する工事に対応した業種（以下「対象業種」という。）について、同法に基づく特定建設業の許可を受けていること。
- d 「建築一式工事」について、直近の建設業法第 27 条の 23 の規定する経営事項審査の結果による総合評定値が、建設企業のうち 1 者以上が 1,000 点以上の者であること。その他の者は 850 点以上であればよいものとする。
- e 参加資格要件工事の施工の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去 15 年間に竣工したもので、元請として受注したものであること。なお、J V として有する工事実績については、以下のとおりに限るものとする。
 - ・ 2 社の場合、30%以上の出資比率

- ・ 3 社の場合、20%以上の出資比率
- ・ 4 社の場合、15%以上の出資比率

f 次の要件をすべて満たす監理技術者を専任かつ常駐で配置できること（申請は3名まで可）。

- (a) 一級建築施工管理技士若しくは一級建築士の資格を有する者又は建設業法第 15 条第 2 号ハの規定による認定を受けた者であること。
- (b) 建設業法第 27 条の 18 第 1 項の規定による建設工事業に係る監理技術者資格者証を有し、建設業法第 26 条第 4 項に規定する監理技術者講習修了証を有している者で、入札参加表明書の受付日から起算して過去 3 か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係があること。

(ウ) 工事監理企業

工事監理企業は、次の要件をすべて満たしていること。なお、本業務を複数の者で行う場合は、総括する者を置くものとし、総括する者は次のaからdの要件を、その他の者はa及びbの要件を満たしていること。

- a 熊本市工事競争入札参加者の資格審査及び指名基準に関する規則第 10 条に規定する有資格業者名簿（以下「有資格者名簿」という。）に登録されていること。
- b 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行っていること。
- c 参加資格要件工事の工事監理の元請としての実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去 15 年間に竣工したものに限る。
- d 工事監理企業と、入札参加表明書の受付日から起算して過去 3 か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である工事監理者（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 5 条の 6 第 4 項の規定による工事監理者をいう。）を専任で配置できること。

(エ) 入居者移転支援業務企業

入居者移転支援業務企業は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）の規定による宅地建物取引業者の免許を有すること。なお、複数の者が業務を分担する場合は、総括する者を置くものとし、すべての入居者移転支援業務企業が当該免許を有すること。

(オ) 余剰予定地活用企業

余剰予定地活用企業は、提案する内容と同種の事業を行った実績を有する者であること。なお、複数の者で業務を分担する場合は、総括する者を置くものとする。

ウ 資格審査書類の受付日以降の取り扱い

入札参加資格を有すると認められた応募グループの構成員が、資格審査書類の受付日以降に入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合の対応は、次のとおりとする。

- (ア) 参加資格確認基準日の翌日から開札日までの間、応募グループの構成員のいずれかが入札参加資格を欠くに至った場合、当該入札参加者は入札に参加できない。ただし、代表企業以外の構成員が入札参加資格を欠くに至った場合は、当該入札参加者は、入札参加資格を欠いた構成員に代わって、入札参加資格を有する構成員を補充し、入札参加資格等を確認の上、市が認めた場合は、入札に参加できるものとする。

- (イ) 開札日の翌日から P F I 事業者（落札者）決定日までの間、応募グループの構成員が入札参加資格要件を欠くに至った場合、市は当該入札参加者を P F I 事業者決定のための審査対象から除外する。ただし、代表企業以外の構成員が入札参加資格を欠くに至った場合で、

当該入札参加者が、入札参加資格を欠いた構成員に代わって、入札参加資格を有する構成員を補充し、市が入札参加資格の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該入札参加者の入札参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。なお、この場合の補充する構成員の入札参加資格確認基準日は、当初の構成員が入札参加資格を欠いた日とする。

- (ウ) 事業契約に係る議会の議決日までの間、PFI事業者の構成員が入札参加資格要件を欠くに至った場合、市はPFI事業者と事業契約を締結しない場合がある。この場合において、市はPFI事業者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、代表企業以外の構成員が入札参加資格を欠くに至った場合で、当該PFI事業者が、参加資格を欠いた構成員に代わって、入札参加資格を有する構成員を補充し、市が入札参加資格の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該PFI事業者と事業契約を締結する。なお、この場合の補充する構成員の入札参加資格確認基準日は、当初の構成員が入札参加資格を欠いた日とする。

(3) 応募に関する注意事項

ア 入札保証金

入札参加者は、熊本市工事競争入札心得（平成2年告示第107号）に定めるところにより、入札保証金又は入札保証金に代わる担保（熊本市契約事務取扱規則（昭和39年規則第7号）第6条に規定する担保をいう。）の納付等を行わなければならない。

イ 提出書類の取り扱い・著作権等

入札書類に関する著作権、特許権の取扱いは、次に示すとおりとする。

(ア) 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は入札参加者に帰属する。ただし、本事業の実施にあたって公表等が必要と認められるときは、市は事業提案書の全部又は一部を使用できるものとする。また、契約に至らなかった事業提案については、本事業の審査に関する公表以外には使用しないものとし、提出書類は返却しないものとする。

(イ) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、アプリケーションソフトウェア、サービス提供方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った入札参加者が負うものとする。

ただし、市が、工事材料、施工方法、維持管理方法等で指定した場合で、設計図書等に特許権等の対象である旨が明示されておらず、入札参加者が特許権等の対象であることを過失なくして知らなかった場合には、市が費用を負担する。

(ウ) 複数提案の禁止

入札参加者は、1つの提案しか行うことができない。

(エ) 提出書類の変更の禁止

入札参加者は、提出書類の変更を行うことはできない。

(オ) 使用言語及び単位、時刻

応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年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。

ウ 市からの提示資料の取扱い

市が提供する資料は、応募に際しての検討以外の目的で使用することはできない。

5 落札者の選定

(1) 落札者の選定方法及び選定審議会の設置

本事業の落札者の選定は、総合評価一般競争入札方式により行う予定であり、落札者の選定にあたり、市は、学識経験者等で構成される「熊本市営住宅整備事業者選定審議会」（以下、「選定審議会」という。）を設置する。

なお、選定審議会の委員については、以下のとおりとし、審査の公平性を確保し、適切な事業者の選定を図るため、選定委員に対しての接触を禁止する。

氏名（敬称略）	分野 / 所属機関（団体）名
古賀 香代子	学校法人九州ルーテル学院大学 人文学部 教授
神毛 恵	税理士・行政書士
佐藤 哲	公立大学法人熊本県立大学 環境共生学部 准教授
田中 智之	国立大学法人熊本大学 大学院先端科学研究部 教授
吉住 和征	熊本市都市建設局住宅部長
渡邊 和親	公募委員

（委員の順序は五十音順で掲載）

(2) 審査の内容

選定審議会において、各応募グループの入札価格及び事業提案書の提案内容等を総合的に評価し、落札者候補として最も適当な者を選定する。

選定審議会は原則として非公開とし、審査及び選定の具体的な内容については、入札公告時に公表する入札説明書に添付する落札者決定基準において提示する。

なお、落札者を選定するまでの間に、応募グループの構成員が参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には選定しない。

(3) 審査の方法

選定審議会において、入札価格に基づく「価格点」と、事業提案書の提案内容等の審査結果に基づく「技術評価点」を合算した「総合評価点」を算出し、総合的に評価を行う方法とする。

審査項目の詳細及び配点等については、入札公告時に公表する入札説明書に添付する落札者決定基準において提示する。

(4) 落札者の決定

選定審議会は、市に選定結果を答申し、市は、選定審議会による落札者候補の選定の答申を踏まえ、落札者を決定する。

なお、入札参加者が一定の基準を満たさない場合には、市は落札者を決定しない場合がある。詳細については、入札公告時に公表する落札者決定基準において提示する。

(5) 審査結果及び評価公表

市が落札者を決定した場合は、全ての入札参加者に対して当該入札参加者の合否について通知するとともに、審査の結果は市のホームページを通じて公表する。

(6) 入札の中止等

競売入札妨害又は談合行為の疑い、不正又は不誠実な行為等により入札を公正に執行できないと認められるとき、又は競争性を確保し得ないと認められるときは、入札の執行延期、再入札公告又は入札の取り止め等の対処を図る場合がある。

(7) 落札の無効及び取消し

ア 落札の無効

熊本市工事競争入札心得第7条に定めるもののほか、入札参加資格確認申請書、その他の提出書類に虚偽の記載をした者が落札した場合には、その落札は、無効とする。

イ 落札の取消し

市は、選定された応募グループの構成員が、事業契約締結までに、入札公告時に公表する入札説明書に定める入札参加資格を喪失したときは、落札を取り消すこととなる

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 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担

(1) 責任分担の基本的な考え方

本事業における責任分担の考え方は、市とPFI事業者が適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、本施設の設計業務、建設業務、工事監理業務及び入居者移転支援業務の責任は、原則としてPFI事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び市とPFI事業者の責任分担は、原則として「別紙-1 リスク分担表」のとおりとし、責任分担の程度や具体的な内容については、入札説明書に添付する事業契約書(案)で明らかにする。

(3) 保険

PFI事業者は、保険により費用化できるリスクについては、合理的な範囲で付保するものとする。

2 提供されるサービス水準

本事業において実施する業務の要求性能及びサービス水準（以下、「要求水準」という。）については、入札説明書に添付する要求水準書において提示する。

3 PFI事業者の責任の履行に関する事項

PFI事業者は、事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行するものとする。なお、事業契約締結にあたっては、契約の履行を確保するために、契約保証金の納付等の方法により事業契約の保証を行う。

4 市による事業の実施状況の監視（モニタリング）

市は、要求水準書で定めたサービス水準をPFI事業者が順守していることを確認するため、本事業の実施状況、サービス水準についてモニタリングを行う。モニタリングの実施に伴い、市に直接発生する費用（人件費や交通費）は市の負担とし、実施に必要な説明、報告のための資料作成などの費用はPFI事業者の負担とする。また、PFI事業者自らが実施するモニタリングにかかる費用については、PFI事業者の責任及び費用負担により行うこととする。

モニタリング方法等の詳細については、後日公表予定の要求水準書（案）で提示する。

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

名称	高平団地	大窪団地
所在地	熊本市北区高平2丁目8	熊本市北区大窪5丁目5
用地面積	14,312.0 m ²	12,979.0 m ²
用途地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域 準工業地域
指定容積率	60%	60%
指定建蔽率	150%	第二種中高層住居専用地域：150% 準工業地域：200%
高度地区	なし	なし
道路斜線	勾配 1.25 適用距離 20m	第二種中高層住居専用地域： 勾配 1.25 適用距離 20m 準工業地域： 勾配 1.5 適用距離 20m
隣地斜線	勾配 1.25 立上り 20m	第二種中高層住居専用地域： 勾配 1.25 立上り 20m 準工業地域： 勾配 1.5 立上り 31m
北側斜線	なし	なし
日影規制	時間：8時～16時 測定点：4.0m 日影時間：5mライン 4.0時間 10mライン 2.5時間	第二種中高層住居専用地域： 時間：8時～16時 測定点：4.0m 日影時間：5mライン 4.0時間 10mライン 2.5時間 準工業地域：なし

2 土地に関する事項

市は、事業用地については、工事着工の日から建替住宅等の所有権移転及び引渡し日までの間、PFI法第71条第2項の規定により、PFI事業者は無償で貸し付ける。

3 全体に関する事項

市営住宅敷地は、別紙3「土地利用計画案」に示す区域とする。建替えにあたっての基本方針は、以下のとおりである。

(1) 建替基本方針

高平団地の建替えにあたっては、本団地だけでなく、周辺地域を含む課題の解決をめざし、居住環境の向上や良好な地域コミュニティの形成、周辺環境と調和した良好な住環境の整備が必要である。

そこで、本団地や周辺地域ニーズに応じた、以下の建替基本方針を定めて事業を進めることで、さまざまな事業効果を創出することをめざすものとする。

ア 建替住宅と余剰予定地の一体性・連携を重視した土地利用

- ・建替住宅と余剰予定地はつながりを感じられる一体的な空間とし、それぞれの入居者や利用者の他、周辺住民や通学児童なども含めて相互に利用可能な配置・動線計画とする。
- ・地域住民相互の自然な交流や見守りなどが育まれるまちづくりをめざす。

イ 地域をつなぐ動線ネットワークの形成

- ・高平団地東側の坪井川遊水池公園、西側の高平台小学校方面など、地域の施設を結ぶ動線ネットワークを形成する。
- ・遊水池公園の緑を取り込むコミュニティ軸、地域の安全な通学路など場所の特性をふまえるとともに、安全性、バリアフリー、回遊性に配慮する。

ウ 多世代が交流できる場の形成

- ・高齢化が進む高平団地や周辺戸建住宅地の状況をふまえて、コミュニティミックスや多世代交流に資する団地再生を図る。
- ・地域課題の解決やまちの魅力や価値の向上を実現する余剰予定地の活用や、建替住宅におけるオープンスペースの創出や集会所等の共用施設の有効活用など、地域貢献を意識した計画とする。

エ 周辺環境への配慮

- ・階数抑制や長大壁面の回避など、周辺の低層住宅用地に配慮した建物位置、階数とし、地域の卓越風向や眺望などの立地条件を活かした計画とする。
- ・建替住宅のほか、駐車場等の付帯施設、その他工作物についても、全体としての調和を図る。

オ 災害に強い住環境の整備

- ・地震や豪雨等の頻発及び激甚化する災害への備えや対策を行い、レジリエンス機能を備えた災害に強い住環境を整備する。
- ・災害時にも入居者が互いに支え助け合う共助の仕組みや、要配慮者に対するスムーズな避難支援の実現など、安心して暮らすことができる住環境を整備する。

カ ユニバーサルデザインによる住環境の整備

- ・高齢者や障がい者など、誰もが安全安心に生活できるよう、住戸及び住棟内外のバリアフリーを含むユニバーサルデザインを実現する。
- ・住棟配置に加え、駐車場や通路等の屋外付帯施設の整備など、敷地内の高低差に十分配慮した生活しやすい住環境づくりを行う。

キ 維持管理性能の向上

- ・ライフサイクルコストの観点から、将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上など、維持管理性能の向上を図る。
- ・使用する建築資材や設備機器等の選定にあたっては、空家修繕や設備更新時のコスト縮減、耐候性及び耐久性に配慮する。

ク 地球環境への配慮

- ・カーボンニュートラルの実現に向け、積極的な省エネルギー化及び再生可能エネルギーの導入を図るとともに、建替住宅においては ZEH-M Oriented 以上の性能を確保するほか、リサイクル材やエコマテリアルの使用、ごみの減量化、LCCO2 縮減等に努める。
- ・脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平

成 22 年法律第 36 号)、熊本市公共建築物等における木材利用推進基本方針、熊本県建築物等木材利用促進基本方針等を踏まえ、可能な限り木材利用に配慮する。

ケ 地域経済への貢献

- ・市内企業及び地域木材の積極的活用、地元雇用など、地域経済への貢献に資するように配慮する。

コ SDGs の取組推進

- ・熊本市は「SDGs 未来都市」に選定されていることから、本施設の整備等においては、SDGs の理念（誰もが幸せに暮らすことができる持続可能な社会の実現に向けて）を踏まえ実施する。

4 市営住宅整備に関する事項

(1) 市営住宅

ア 住戸数

建替住宅の戸数は 150 戸とすること。(※ 1 期と 2 期の整備戸数の内訳については、後日公開予定の要求水準書(案)を参照のこと。)

住戸タイプごとの間取り、住戸専用面積、戸数は次表のとおりとする。

住戸タイプ	住戸専用面積	整備戸数
1LDK	45 m ²	約 80% (117~123 戸)
3DK	65 m ²	約 20% (27~33 戸)
合計		150 戸

- ・住戸専用面積は壁芯面積とし、上記面積の 3 m²以下の増減を認める。
- ・住戸専用面積には、住戸外の PS や MB、バルコニー、アルコーブの面積は含めない。
- ・同タイプの住居においては、居住条件に著しい差が生じない計画とする。

(2) 付帯施設等

ア 敷地内通路

イ 駐車場

- ・事業用地内に 150 台の入居者用駐車区画を整備する。
- ・入居者用駐車区画のうち、20 台は将来的に拡張可能なスペースを確保する。
- ・建替住宅の出入口に近接して、デイサービス等に利用できる福祉車両用の乗降場を整備する。

ウ 自転車置場

- ・150 台の入居者用駐輪区画を整備する。

エ 集会所

- ・災害時に人が集える場、周辺住民を含めた多世代交流の場として整備する。
- ・床面積は 180 m²以上 200 m²未満を確保する。

オ ごみステーション

カ 緑化

- ・敷地面積の 20%の緑化面積か、空地面積(敷地面積×(1-建蔽率))に対し緑化率(70%)を乗じた面積から控除面積(720 m²)を除いた緑化面積のうち、いずれか少ない方の面積を、最小の緑化面積とする。

キ 受水槽・機械室等

ク 雨水排水

ケ 再生可能エネルギー

- ・再生可能エネルギーとして、20kW以上の太陽光発電設備を設ける。
- ・発電した電力は、住棟の共用部(エレベーター、照明等)において自家消費するほか、余剰電力は、売電できるように必要設備を整備する(売電収入は熊本市の歳入とする)。

5 余剰予定地活用に関する事項

(1) 民間施設等の整備の条件

余剰予定地活用にあたっては、市営住宅等整備業務と一体的に実施することによって、相乗効果を発揮できるように、PFI事業者の創意工夫やノウハウを最大限活用する。

余剰予定地は、事業用地(高平団地)に確保し、形状については整形となるように努めること。

(2) 余剰予定地の土地利用に関する事項

余剰予定地活用については、建替住宅等及び良好な住宅地である周辺地域と調和した景観に配慮した住宅用地として活用する計画とする。

(3) その他

余剰予定地活用業務は、余剰予定地取得後、2年以内に完了(施設整備を伴わない場合は宅盤整備工事の完了、施設整備を伴う場合は当該施設の整備工事の完了)させるものとする。

また、余剰予定地の対価については、売却前に鑑定等を参考に算定した価格に基づいて適正かどうかを審査する。PFI事業者の提示した価格が不適當であった場合、鑑定評価額での売却の可否を協議し、協議が整わない場合、市は余剰予定地を売却しない。

第5 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

1 基本的な考え方

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市とPFI事業者は誠意をもって協議するものとし、一定期間内に協議が整わない場合は、事業契約に規定する具体的措置による。

2 管轄裁判所の指定

事業契約に関する紛争については、熊本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 PFI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

PFI事業者の提供するサービスが事業契約に定める市の要求水準を下回る場合、又はその他事業契約で定めるPFI事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行もしくはその懸念が生じた場合は、市は、PFI事業者に修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めることができるものとする。PFI事業者が一定期間内に是正することが出来なかった場合は、市は事業契約を解除することができる。

PFI事業者の破産等により事業契約に基づく事業の継続が困難な場合は、契約を解除することができるものとする。契約解除に至る事由及び賠償措置については事業契約書で規定する。

2 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

市の責めに帰する事由により事業の継続が困難となった場合は、PFI事業者は契約を解除することができる。

契約解除に至る事由及び賠償措置については事業契約書で規定する。

3 いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力、その他市又はPFI事業者のいずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合は、市とPFI事業者は事業継続の可否について協議を行う。

一定期間内に協議が整わない場合は、事前に書面による通知を行うことにより、市及びPFI事業者は、事業契約を解除することができる。

事業契約が解除される場合に生じる損害についての賠償措置は、事業契約で規定する。

その他、事業契約書に定めるその事由ごとに、責任の所在による対応方法に従うものとする。

第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

P F I 事業者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、改正された法律等による。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

P F I 事業者が本事業を実施するにあたり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、市はこれらの支援をP F I 事業者が受けることができるよう努める。

3 その他の支援に関する事項

市はP F I 事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行う。

なお、法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、市はP F I 事業者と協議を行う。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

本事業の本契約に係る議案については、令和5年第4回定例会（令和5年12月開催予定）に提出する予定である。

2 債務負担行為の設定

市は、本事業の実施について令和5年第1回定例会（令和5年3月開催予定）において債務負担行為の設定を行う予定である。

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、熊本市情報公開条例（平成10年条例第33号）に基づき提出書類を開示する。

本事業に関する情報提供は、市のホームページ等を通じて適宜行う。

4 市からの提示資料の取り扱い

市が提供する資料は、本事業の提案に関する検討以外の目的で使用してはならない。

5 入札に伴う費用分担

入札参加者の入札にかかる費用については、すべて入札参加者の負担とする。

6 本事業に関する市の担当部署

熊本市都市建設局住宅部住宅政策課

〒860-8601 熊本市中央区手取本町1番1号 熊本市役所本庁舎9階

TEL : 096-328-2438

E-mail : jutakuseisaku@city.kumamoto.lg.jp

(様式1)

令和 年 月 日

現地説明会参加申込書

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業に関して、現地説明会への参加を申し込みます。

事業者名	
業種	
参加希望人数	
参加者所属/氏名	

注1：参加者は、1事業者につき最大2名までとする。

注2：電子メールでの提出とすること。(電話にて着信の確認を行うこと)

(担当者連絡先)

所 属

氏 名

所 在 地

電 話 番 号

E-MAIL

(様式2)

令和 年 月 日

実施方針等に関する質問書

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業に係る実施方針等に関する質問書を提出します。

提出者	会社名 :
	所在地 :
	担当者名 :
	所属 :
	電話番号 :
	電子メール :
該当箇所	ページ :
	項目 :
内容	

注1：質問事項は、本様式1枚につき1問とし、簡潔にとりまとめて記載すること。

注2：質問が複数ある場合は、シートをコピーして使用すること。

注3：電子メールでの提出とすること。(電話にて着信の確認を行うこと)

(様式3)

令和 年 月 日

実施方針等に関する意見書

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業に係る実施方針等に関する意見書を提出します。

提出者	会社名 :
	所在地 :
	担当者名 :
	所属 :
	電話番号 :
	電子メール :
該当箇所	ページ :
	項目 :
内容	

注1：意見事項は、本様式1枚につき1問とし、簡潔にとりまとめて記載すること。

注2：意見が複数ある場合は、シートをコピーして使用すること。

注3：電子メールでの提出とすること。(電話にて着信の確認を行うこと)

(別紙1)

リスク分担表

	リスクの種類	リスクの内容	負担者		
			市	P F I 事業者	
共通	提供した情報リスク	入札説明書等の記載内容の誤り及び変更に関するもの	○		
	契約リスク	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	注1	注1	
		上記以外の市の事由による契約締結の遅延・中止	○		
		P F I 事業者（落札者）の事由による契約締結の遅延・中止		○	
	応募リスク	応募費用に関するもの		○	
	制度関連 リスク	政治・行政 リスク	本事業に直接的影響を及ぼす市に関わる政策の変更・中断・中止	○	
			法制度リスク	事業に直接関係する根拠法令変更、新たな規制法の成立	○
		許認可リスク	上記以外の法令の変更		○
			P F I 事業者の必要な許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合		○
		税制度リスク	市の事由によるP F I 事業者の許認可取得遅延	○	
			消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	○	
			法人の利益や運営に係る税制の新設・変更		○
			建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの(建替住宅の市への所有権移転前)		○
			事業に直接的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		○	
	社会 リスク	住民対応 リスク	入札説明書等に記載されている範囲のもの	○	
			提案内容に係るもの		○
		第三者賠償 リスク	業務の実施に起因して第三者に及ぼした損害		○
	債務不履行 リスク	環境問題 リスク	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害等に関する対応		○
			市の債務不履行による中断・中止	○	
		P F I 事業者の債務不履行による中断・中止		○	
不可抗力リスク		天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の見込み可能な範囲を超えるもの	○	△	

	リスクの種類		リスクの内容	負担者	
				市	PFI事業者
共通	経済リスク	資金調達リスク	事業の実施に必要な資金調達・確保		○
		金利リスク	金利変動		○
		物価リスク	インフレ・デフレ	△	○
市営住宅等整備	発注者責任リスク		市の指示の不備、変更による契約内容の変更	○	
			PFI事業者の指示・判断の不備、変更による契約内容の変更		○
	測量・調査リスク		市が実施した測量・調査に関するもの	○	
			PFI事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
			地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財の発見により新たに必要となった測量・調査に関するもの	○	
	設計変更リスク		市の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
			PFI事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○
			PFI事業者側の開発の影響によるもの		○
	用地の確保リスク		事業用地の確保に関するもの	○	
			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		○
	用地の契約不適合リスク		市が事前に把握し、公表した文化財調査又は土壌汚染調査資料により、予見できることに関するもの		○
			上記資料により、予見できない文化財、土壌汚染に関するもの	注2	注2
			上記以外の地質障害・地中障害物その他の予見できないことに関するもの	注2	注2
	工期変更（工事遅延）リスク		市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延	○	
			埋蔵文化財、土壌汚染、地下埋設物などの予見できない事由による工期変更、引渡し遅延	○	△
			PFI事業者の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延		○
	建設コスト（工事費増大）リスク		市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工事費の増大	○	
		上記以外のPFI事業者の責に帰すべき事由による工事費の増大		○	
建設物価変動リスク		建設物価の価格変動に関するもの	注3	注3	
工事監理リスク		工事監理の不備によるもの		○	
住民対応リスク		建設に伴い発生した周辺環境等の変化に係る苦情処理に関するもの		○	
警備リスク		設備・原材料の盗難・損傷により費用増加及び遅延が生じたもの		○	

	リスクの種類	リスクの内容	負担者		
			市	PFI事業者	
市営住宅等整備	第三者の使用に伴うリスク	請負人の使用に関するもの		○	
	要求水準未達成リスク	施設完成後、市による検査で発見された要求水準の不適合・施工不良に関するもの		○	
	支払遅延・不能リスク	市営住宅整備費の支払の遅延・不能に関するもの	○		
	施設損傷リスク	引渡し前に工事目的物や材料などに生じた損傷		○	
	契約不適合リスク	期間内に請求された種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの		○	
	工事の中止リスク	市の指示による工事の中止		○	
		PFI事業者の責めに帰すべき事由による工事中止			○
安全管理リスク	建設工事中に事故や第三者への損害が生じ、費用増加及び遅延が生じたもの			○	
入居者移転支援業務	入居者の要望、苦情リスク	PFI事業者の業務に関するもの		○	
		上記以外のもの	○		
	個人情報管理リスク	PFI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	○		
	仮住居の不足リスク	物件提示数の不足		○	
	要求水準未達成リスク	PFI事業者が行う入居者移転支援業務が要求水準に達していない場合		○	
	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		○	
		市の指示及び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		○	
		PFI事業者の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入居者移転支援業務に要する費用の増大		○	
市の指示及び市の責めに帰すべき事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大			○		
PFI事業者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大				○	
余剰予定地活	価格変動リスク	余剰予定地の価格変動に関するもの		○	
	支払遅延・不能リスク	余剰予定地の取得費用の支払遅延・不能に関するもの		○	
	用地の契約不適合リスク	地質障害・地中障害物その他の与件できないことに関するもの		協議	

用 業 務	計画変更リスク	市の提示条件・指示の不備、要望による設計・施工条件の変更によるもの	注4	注4
	施設の整備遅延リスク	市の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事・手続きが完了しない場合	○	
		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・手続きが完了しない場合	注5	注5

○：リスクの負担者又は主たるリスクの負担者 △：従たるリスクの負担者

- 注1) 市議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延・中止した場合、それまでにかかった費用は、それぞれの負担とする。
- 注2) PFI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、市は、当該瑕疵の除去修復に起因してPFI事業者が発生した合理的な追加費用を負担する。ただし、PFI事業者による事前調査の不備、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は、PFI事業者が負担するものとする。
- 注3) 具体的な内容は、事業契約書（案）で明らかにする。
- 注4) 事業者が必要な事前調査を行った結果、土地の瑕疵、土壌汚染やアスベスト含有材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。
- 注5) 事業者の責めによって余剰予定地内の施設を契約に定める時期までに整備することができない場合、市は事業者が契約義務に違反したものとして、余剰予定地を買い戻すことがある。詳細は入札公告時に公表する事業契約書（案）において提示する。