

新屋比内町市営住宅建替事業  
募集要項

平成 18 年 10 月 17 日変更

秋田市

# 目 次

<b>第 1 募集要項の定義</b> .....	<b>1</b>
<b>第 2 事業の概要</b> .....	<b>2</b>
1. 事業概要等 .....	2
<b>第 3 応募要件</b> .....	<b>11</b>
1. 応募者の備えるべき参加資格要件.....	11
2. 応募に当たっての留意事項.....	17
3. 選定スケジュール.....	19
4. 応募手続（括弧内の丸数字は、3. 選定スケジュールに対応）.....	19
<b>第 4 PFI 事業者の選定</b> .....	<b>24</b>
1. PFI 事業者の選定方法 .....	24
2. 選定委員会の設置.....	24
3. 審査の方法 .....	24
4. 審査事項 .....	25
5. 優先交渉権者等の決定.....	26
6. 審査結果の通知および公表.....	26
7. 事務局と協力者 .....	26
<b>第 5 提示条件</b> .....	<b>27</b>
1. 特別目的会社（SPC）を設立する場合の取扱い.....	27
2. 事業フレーム .....	27
3. サービス購入料 .....	28
4. 土地等の使用等 .....	28
5. 活用用地の売却価格.....	29
6. PFI 事業者の特定事業契約上の地位 .....	29
7. 契約保証金 .....	29
8. 保険 .....	30
9. 秋田市と PFI 事業者の責任分担.....	30
<b>第 6 事業実施に関する事項</b> .....	<b>31</b>
1. 誠実な事業遂行義務.....	31
2. 秋田市による本事業の実施状況のモニタリング.....	31
3. 財務書類の提出 .....	32
4. 事業期間中の PFI 事業者と秋田市の関わり.....	32

5. 支払い手続き .....	33
6. 技術者の配置 .....	33
<b>第7 契約の考え方 .....</b>	<b>33</b>
1. 契約書の作成等 .....	33
2. 基本協定 .....	33
3. 契約手続き .....	33
4. 契約の枠組み .....	34
5. 本事業以外の業務で、本事業に直接関連する業務に関する契約を本事業の契約の相手方と随意契約により締結する予定の有無.....	34
<b>第8 提案書等 .....</b>	<b>34</b>
1. 第一次審査（資格確認申請）時の提出書類.....	34
2. 応募辞退時の提出書類.....	35
3. 提案書類 .....	35
<b>第9 その他.....</b>	<b>38</b>
1. 契約に違反した場合等の取扱い.....	38
2. 特定事業の選定の取消し.....	38
3. 情報の掲載 .....	38

添付資料1 リスク分担表

添付資料2 普通財産貸付料算定基準（抄）

別紙1 募集要項に関する質問書

## 第 1 募集要項の定義

この募集要項は、秋田市が「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」(平成 11 年 7 月 30 日法律第 117 号。以下「PFI 法」という。)に基づき、特定事業として選定した「新屋比内町市営住宅建替事業」(以下「本事業」という。)を実施する PFI 事業者を公募型プロポーザル方式により募集および選定するために交付するものである。

本事業の基本的な考え方については、平成 18 年 8 月 2 日に公表した実施方針等(添付資料を含む。)と同様であるが、本事業の条件等について、実施方針等に関する質問・回答および意見等を反映している。したがって、応募者は本募集要項の内容を踏まえたうえで応募するよう、留意されたい。

また、別添「新屋比内町市営住宅建替事業 要求水準書」(以下「要求水準書」という。)  
「事業者選定基準」、「新屋比内町市営住宅建替事業 特定事業契約書(案)」(以下「事業契約書(案)」という。)  
「新屋比内町市営住宅建替事業 基本協定書(案)」(以下「基本協定書(案)」という。)  
「様式集」および関連資料等は、本募集要項と一体のもの(以下本募集要項と合わせて「募集要項等」と総称する。)である。

なお、募集要項等と実施方針等および実施方針等に関する質問回答集に相違のある場合は、募集要項等の規定内容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、実施方針等および実施方針等に関する質問回答集によることとする。

## 第2 事業の概要

### 1. 事業概要等

#### (1) 事業名

新屋比内町市営住宅建替事業

#### (2) 事業に供される公共施設

市営住宅（集会所、駐車場、児童遊園その他の共同施設等を含む）

#### (3) 公共施設の管理者の名称

秋田市長 佐竹敬久

#### (4) 事業の目的

秋田市の市営住宅の平成17年度末現在の状況は、管理団地数が24団地、管理戸数が約2,400戸となっている。このうち、公営住宅法上の耐用年限を超過し、老朽化が著しい簡易耐火構造の平屋・2階建住宅が5団地約300戸あり、居住水準の面および保安上・景観上から早期の建替えを必要としている。このため、平成13年度に策定した「新秋田市住宅マスタープラン（公営住宅ストック総合活用計画）」において、新屋比内町、金砂町、將軍野、割山、新屋沖田市営住宅を統廃合し、新屋比内町に集約建設することとしているところである。これらの市営住宅の建替えにあたっては、建設費や維持管理経費が多額となることから、本事業において、民間事業者のノウハウを活かしつつ、良質な住宅を効率的に整備することを目指し、PFI法第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（以下「PFI事業者」という。）社会福祉施設等に係る事業を実施する企業又は公益法人（以下「社会福祉事業等実施企業等」という。）および用途廃止団地の活用用地（以下「活用用地」という。）にて用地活用を行う企業又は公益法人（以下「用地活用企業等」という。）が、新屋比内町市営住宅の整備ならびに付帯事業として社会福祉事業等および用途廃止団地の良好な土地活用を行うことにより、市営住宅ストックの円滑な更新と地域特性に応じた住環境の整備促進に貢献することを目的とする。

少子高齢化が進展するなか、本事業において、建替え整備する市営住宅に社会

福祉施設等を併設することにより、市営住宅を含む周辺地域の居住者に対する多様な生活支援サービスの提供とともに、地域生活者の利便性の向上が期待される。

また、市営住宅の統廃合と用途廃止団地の土地活用を同時に行うことにより、住宅困窮者の居住の安定確保とともに多様な居住ニーズに対応し、安全性、快適性を備えた良質な住宅ストックおよび良好な住環境の形成の促進を可能とするものである。

#### (5) 新屋比内町市営住宅の概要

地区地番	秋田市新屋比内町及秋田市浜田字家後地内
敷地面積	38,415.67 m <sup>2</sup>
敷地前面道路	主要地方道（県道）寺内新屋雄和線（幅員 約6 m）
用途地域	第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第一種低層住居専用地域
防火指定	指定なし（建築基準法第22条指定区域）
形態規制	
ア．容積率	第一種中高層住居専用地域：150% 第一種住居地域：200% 第一種低層住居専用地域：60%
イ．建ぺい率	第一種中高層住居専用地域：60%（大森山第三種風致地区にかかる部分は40%） 第一種住居地域：60% 第一種低層住居専用地域：40%（大森山第三種風致地区にかかる部分は30%）
ウ．日影規制	第一種中高層住居専用地域：建築基準法別表第4 2項（1） 第一種住居地域：建築基準法別表第4 3項（2） 第一種低層住居専用地域：建築基準法別表第4 1項（2） 敷地外に日影が生じる場合は、当該地域の制限による。 第一種低層住居専用地域：建築基準法別表第4 1項（2）
エ．その他	・大森山風致地区（南西部分約4,500 m <sup>2</sup> （図示）） 第一種中高層住居専用地域にかかる部分：第三種地区 第一種低層住居専用地域にかかる部分：第二種地区 市街化調整区域にかかる部分：第一種地区 ・市街化調整区域（南西部分（図示））

## (6) 事業内容

本事業を行うことと決定された PFI 事業者は、その提案をもとに現在の新屋比内町市営住宅地内（以下「事業用地」という。）において、金砂町、將軍野、割山、新屋沖田の各市営住宅をも集約する新たな市営住宅を整備するとともに、事業用地のうち当該市営住宅用地を除いた部分（以下「社会福祉施設等整備用地」という。）における社会福祉施設等の整備および用途廃止団地の用地活用を一体的に行う。

具体的な業務の範囲は、次のとおりとする。

### 事業計画の策定

PFI 事業者は、秋田市に提出した提案書に基づき、市営住宅および社会福祉施設等、用地活用に関する事業計画を策定する。また、事業用地を市営住宅整備用地と社会福祉施設等整備用地とに分割する。

### 市営住宅整備業務

PFI 事業者は、現存する新屋比内町、金砂町、將軍野、割山および新屋沖田の各市営住宅（以下「既存住宅」という。）の事前調査・解体撤去を行い、新屋比内町に新たに 260 戸の市営住宅を整備（調査・設計・建設）し、秋田市に引渡すとともに、以下の業務（社会福祉施設等整備用地および活用用地については、事前調査・解体撤去等に関するものに限ることとし、オ、キ、ク、ケ、シを除く。）を行う。

- ア．事前調査（周辺家屋調査、電波障害調査）
- イ．設計（基本設計・実施設計）
- ウ．必要な許認可および建築確認の手続（施設整備に必要な関係機関等との協議および申請等の手続）
- エ．既存住宅の解体撤去工事
- オ．建設工事（共同施設、屋外工作物その他外構工事を含む）
- カ．工事監理
- キ．設計住宅性能評価の取得
- ク．建設住宅性能評価の取得
- ケ．化学物質の室内濃度測定
- コ．事後調査（周辺家屋調査等）
- サ．事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）
- シ．市営住宅の引渡しおよび所有権の移転
- ス．地元説明等近隣対策

- セ．地域住宅交付金等の申請関係書類の作成支援
- ソ．その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

### 社会福祉施設等整備等業務（付帯事業）

社会福祉事業等実施企業等は、自らの責任において独立採算により社会福祉事業等を実施する。

また、社会福祉事業等実施企業等は、提案内容に応じて社会福祉施設等整備用地を秋田市から賃借（同賃借については、借地借家法（平成3年法律第90号）第24条に基づく事業用借地権を設定するものとする。）することにより、社会福祉事業等を実施するものとする。

上記賃借については、当初は、PFI事業者が社会福祉施設等整備用地を秋田市から賃借した上で、社会福祉施設等の整備を行い、同施設等が完成した時点で、同施設等を社会福祉事業等実施企業等に譲渡するとともに、賃借人たる地位をあわせて譲渡する方法によるものとする。（秋田市は、かかる賃借人たる地位の譲渡につき、PFI法第11条の3第7項に基づき、原則として承諾し、社会福祉施設等整備用地を社会福祉事業等実施企業等に貸し付ける。）ただし、地方自治法の一部を改正する法律（平成18年法律第53号）による地方自治法（昭和22年法律67号）第238条の4の改正規定が施行された後、当該改正後の地方自治法第238条の4に基づき、社会福祉施設等の完成前の時点において、上記賃借人たる地位を社会福祉事業等実施企業等に譲渡することが可能な場合には、当該時点で譲渡する方法によることもできるものとする（秋田市は、かかる賃借人たる地位の譲渡につき、同条に基づき、原則として承諾し、社会福祉施設等整備用地を社会福祉事業等実施企業等に貸し付ける。）

社会福祉事業として秋田市が想定する施設は、地域密着型サービスの提供が可能となるような社会福祉施設である。

地域密着型サービスは、平成18年4月の介護保険制度の改正により、高齢者が要介護状態となっても、できる限り住み慣れた地域で生活を継続できるようにする観点から創設されたものである。

これは、原則として日常生活圏域内でサービスの利用および提供が完結するサービスを新たに類型化するものであり、市町村が地域密着型サービスを提供する事業者の指定および指導・監督を行っている。

これにより、身近な地域で、地域の特性に応じた多様で柔軟な介護サービスの提供を可能にするものである。

本事業において、地域密着型サービスとは、介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第15項から第17項までに規定する以下のサービスとする。

- ア．夜間対応型訪問介護



- イ．認知症対応型通所介護
- ウ．小規模多機能型居宅介護

また、地域密着型サービスの提供が可能となるような社会福祉施設のほか、地域のコミュニティや生活を支える施設として、下記の要件を満たす用途の施設を併設することにより、多様な機能を持つ住環境を整備することも可能とする。

- ア．建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（ろ）項に掲げる建築物

#### **用地活用業務（付帯事業）**

秋田市の市街地では、近年、建築物の中高層化が進む傾向にあり、なかには近隣住民との間で問題を引き起こす要因となっているものもある。

用途廃止団地周辺は、沿道に比較的近く、生活利便性に富みながら落ち着いた住宅地であり、引き続き、良好な居住環境の維持が望まれる。

土地利用は、いずれも低密度住宅地であり、また、金砂町、將軍野、割山市営住宅周辺は、道路や小公園等の基盤整備が整っていないことから、第 5 次秋田市総合都市計画において、「低密度基盤整備型」に土地利用区分され、区分に応じた整備方針が定められている。

このことから、用途廃止後の土地利用において、道路幅員や隅切りの確保等の基盤整備を促進するとともに緑や建物景観等の質の向上が期待される。

住宅や住環境の整備にあたっては、「新秋田市住宅マスタープラン」に定めた「快適体感しあわせ住まいづくり」を基本目標に、防災等に配慮し、誰もが安心して住み続けられる安全、安心、快適な住まい・まちの形成をはかり、周辺の建物規模・用途との調和や住宅地景観の形成などにも配慮するものとする。

用地活用企業等は、秋田市から活用用地を取得し、提案内容に即して、周辺の良好な住環境に配慮し自らの事業を行う。用地活用企業等は、活用用地の取得後市営住宅の共同施設等の引渡し完了までに開発許可又は建築確認を取得するものとする。

上記活用用地の取得については、当初は、PFI 事業者が活用用地を秋田市から取得する契約を締結した上で、同契約の買主たる地位を用地活用企業等に譲渡する方法によるものとする（秋田市は、原則として、かかる買主たる地位の譲渡につき承諾する。）

#### **(7) 業務の要求水準**

PFI 事業者が行う業務の要求水準は、要求水準書によるものとする。

## (8) 事業期間等

本事業は、特定事業契約の締結日から、市営住宅を秋田市へ所有権移転するまでとし、その間に社会福祉施設等の建設を完了させ、かつ活用用地の開発許可又は建築確認を取得すること。

市営住宅整備業務に係る事業期間は、特定事業契約の締結日から市営住宅を秋田市へ所有権移転するまでの間とする（平成19年度～平成22年度）。

社会福祉施設等整備等業務については、社会福祉施設等整備用地を賃借した日から20年間とする。それ以降については、社会福祉事業等実施企業等は、業務の継続につき秋田市と協議することができる。用地活用業務については、事業計画策定後速やかに、提案書に基づき実施するものとする。

### 事業実施スケジュール（予定）

時 期	内 容
平成19年6月末日まで	第1期引越し完了（7月以降着工可）
平成19年7月	調査・設計・建設着手（解体撤去含む）
平成21年2月末日	第1期市営住宅の引渡し
平成21年3月末日	第2期、用途廃止団地引越し完了
平成21年4月1日以降	第2期および用途廃止団地解体着手
平成21年6月1日	用途廃止4団地の売却
平成22年2月末日	第2期市営住宅の引渡し
平成22年6月末日まで	社会福祉施設等の竣工 用地活用の開発許可又は建築確認を取得
平成22年6月末日	共同施設等の引渡し

秋田市が実施

## (9) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、PFI事業者は既存住宅を解体撤去し、新たに市営住宅を整備した後、秋田市に所有権を移転するいわゆるBT（Build Transfer）方式とする。

付帯事業については、PFI事業者、社会福祉事業等実施企業等および用地活用企業

等が独立採算で行う。

#### (10) PFI 事業者等の収入および負担

##### PFI 事業者の収入

- ア . PFI 事業者は、事業計画に基づき市営住宅整備業務を行い、各期の整備が完了次第、順次秋田市に引渡すものとする。
- イ . 秋田市は、PFI 事業者が提案した市営住宅の整備に要する費用を市営住宅の各期の完成および引渡し後、当該引渡し部分に相当とする費用を PFI 事業者へ支払う。

##### PFI 事業者等の負担

- ア . PFI 事業者は、市営住宅整備業務に要する費用を秋田市への各期所有権移転時点まで負担する。
- イ . PFI 事業者又は社会福祉事業等実施企業等は社会福祉施設等の整備を自らの事業として行い、社会福祉事業等実施企業等は社会福祉施設等の運営を自らの事業として行う。
- ウ . 用地活用企業等は、活用用地の取得費用を活用用地の取得時に秋田市へ支払う。
- エ . 用地活用企業等は活用用地の活用を自らの事業として行う。

#### (11) 事業に必要と想定される根拠法令等

本事業にあたっては、PFI 法および「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」(平成 12 年 3 月 13 日総理府告示第 11 号)のほか、下記に掲げる関連の各種法令等に拠ることとする。

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法令および条例等は、次に示すとおりである。これらのほか、本事業に関連する法令等を遵守すること。

##### 法令

- 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)
- イ . 公営住宅法(昭和 26 年法律第 193 号)
- ウ . 住生活基本法(平成 18 年法律第 61 号)
- エ . 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)
- オ . 建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)

- カ．都市計画法（昭和43年法律第100号）
- キ．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）
- ク．水道法（昭和32年法律第177号）
- ケ．下水道法（昭和33年法律第79号）
- コ．ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- サ．電気事業法（昭和39年法律第170号）
- シ．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）
- ス．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）
- セ．高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成6年法律第44号）
- ソ．高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）
- タ．消防法（昭和23年法律第186号）
- チ．振動規制法（昭和51年法律第64号）
- ツ．水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）
- テ．騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- ト．大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）
- ナ．電波法（昭和25年法律第131号）
- ニ．廃棄物の処理および清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）
- ヌ．文化財保護法（昭和25年法律第214号）
- ネ．労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- ノ．建設業法（昭和24年法律第100号）
- ハ．社会福祉法（昭和26年法律第45号）
- ヒ．介護保険法（平成9年法律第123号）

### 条例等

- ア．秋田県建築基準条例（昭和35年条例第27条）
- イ．秋田県バリアフリー社会の形成に関する条例（平成14年条例第13号）
- ウ．風致地区内における建築等の規制に関する条例（昭和45年条例第21号）
- エ．秋田県公害防止条例（昭和46年条例第52号）
- オ．秋田市営住宅条例（昭和34年条例第38号）
- カ．秋田市中高層建築物の建築に係る紛争の予防および調整に関する条例（平成11年条例第37号）
- キ．秋田市建築基準法施行細則（昭和48年規則第12号）
- ク．秋田市集合住宅の建築に関する指導要綱（平成3年）
- ケ．秋田市宅地開発に関する条例（平成14年条例第28号）
- コ．秋田市都市景観条例（平成14年条例第26号）

- サ．秋田市都市緑化の推進に関する条例（平成14年条例第27号）
- シ．秋田市文化財保護条例（昭和36年条例第23号）
- ス．秋田市公害防止条例（平成9年条例第7号）
- セ．秋田市廃棄物の処理および再利用に関する条例（平成4年条例第37号）
- ソ．秋田市屋外広告物条例（昭和8年条例第42号）
- タ．秋田市火災予防条例（昭和48年条例第27号）
- チ．秋田市危険物の規制に関する規則（昭和60年規則第7号）
- ツ．秋田市水道事業給水条例（昭和35年条例第8号）
- テ．秋田市下水道条例（昭和39年条例第16号）

### 適用基準等

- ア．公営住宅等整備基準（平成10年4月 建設省令第8号）
- イ．公共住宅企画計画指針（平成10年3月 建設省住宅局住宅整備課監修）
- ウ．新秋田市住宅マスタープラン（平成14年3月 秋田市）
- エ．公共事業のトータルコスト縮減方針（平成18年3月 秋田市建設部技術管理室）
- オ．公共住宅建設工事共通仕様書 平成16年度版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- カ．部品および機器の品質・性能基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- キ．公共住宅建築工事積算基準 平成16年度版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ク．公共住宅電気設備工事積算基準 平成16年度版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ケ．公共住宅機械設備工事積算基準 平成16年度版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- コ．公共住宅屋外設備工事積算基準 平成16年度版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- サ．建築数量積算基準・同解説 平成18年版（（社）日本建築積算協会他編）
- シ．公営住宅団地建替えにおける社会福祉施設の併設に関する指針（平成14年1月 国土交通省）
- ス．防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針（平成13年3月 国土交通省）
- セ．高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（平成13年8月 国土交通省）
- ソ．秋田県バリアフリー社会の形成に関する条例施行整備マニュアル（平成14年3月 秋田県）
- タ．秋田花まるっ住宅ガイドライン（平成17年10月 秋田県）
- チ．第5次秋田市総合都市計画（平成13年3月 秋田市）
- ツ．秋田市宅地開発技術指針（平成15年4月 秋田市）
- テ．開発許可の手引き（平成15年4月 秋田市）

ト．秋田市地域福祉計画（平成16年3月 秋田市）

ナ．第5次秋田市高齢者プラン（平成18年3月 秋田市）

上記に関するすべての関連施行令・規則等についても含むものとし、また本事業を行うにあたり必要とされるその他の関係条例および関係法令等についても遵守のこと。

### 第3 応募要件

#### 1. 応募者の備えるべき参加資格要件

##### (1) 応募者の構成等

応募者は、複数の企業又は公益法人（以下、「企業等」という。）で構成されるグループとし、応募手続きを代表して行う代表企業等を定めるものとする。

応募者は、次に掲げる企業又は公益法人を含む複数の企業等で構成するものとし、資格確認申請書の受付日に提出する参加表明書において、各企業等の企業等の名称を明らかにするものとする。

ア．市営住宅を設計する企業等（以下「設計企業等」という。）

イ．市営住宅を建設する企業等（以下「建設企業等」という。）

ウ．市営住宅の工事を監理する企業等（以下「工事監理企業等」という。）

エ．社会福祉事業等実施企業等

オ．用地活用企業等

ただし、社会福祉事業等実施企業等および用地活用企業等は、応募者を構成する企業等（以下、「構成員」という。）にならないこと（以下、「協力企業等」という。）も可能とするが、その場合においても、参加表明書において、これらの企業等の名称を明らかにするものとする。

応募者の構成員および協力企業等のうち、(2) から まで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、工事監理企業等は建設企業等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、イのいずれかに該当する者でないこととする。

- ア . 親会社 ( 会社法 ( 平成 17 年法第 86 号 ) 第 2 条第 4 号および会社法施行規則 ( 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。 ) と子会社 ( 会社法第 2 条第 3 号および会社法施行規則第 3 条の規定による子会社をいう。 ) の関係にある場合。
- イ . 代表権を有する役員が、建設企業等の代表権を有する役員を兼ねている場合。

優先交渉権者となった応募者が、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特別目的会社 ( 以下「SPC」という。 ) を設立する場合は、次に掲げるア～ウの要件も満たすものとする。

- ア . 優先交渉権者となった応募者の構成員は、必ず当該 SPC に出資するものとする。
- イ . 代表企業等は出資者の中で最大の出資を行うものとする。
- ウ . 構成員である出資者は、本事業が終了するまで SPC の株式を保有するものとし、譲渡、担保権等の設定、その他の一切の処分を行ってはならない。ただし、秋田市の事前の書面による承諾がある場合には、この限りでない。

参加表明書および資格確認申請書 ( 以下、「資格確認申請書等」という。 ) の受付日後においては、原則として応募者の構成員および協力企業等の変更および追加は認めないものとする。ただし、秋田市がやむを得ないと認めた場合 ( 指名停止等により該当する場合を除く。 ) は、秋田市の承認を条件として応募者の構成員 ( ただし、代表企業等を除く ) および協力企業等は、応募資格の確認を受けた上で事業提案書の提出期限までに変更および追加することができるものとする。

なお、事業提案書の提出以後の応募者および協力企業等の変更は一切認めない。

応募者の構成員および協力企業等は、他の提案を行う応募者の構成員又は協力企業等になることはできないものとする。

## (2) 応募者の構成員および協力企業等の資格要件

応募者の構成員および協力企業等には、事業を適切に実施できる能力 ( 技術・知識・実績・資金・信用等 ) を備える者であり、資格確認基準日において、それぞれ次に掲げる要件を備えている者を含まなければならない。

### 設計企業等

設計企業等は、次のアからエの要件を満たしていること。複数の設計企業等で業務を分担する場合は、すべての設計企業等が次の要件を満たしていること。

- ア．建築士法第 23 条第 1 項および第 3 項の規定による一級建築士事務所として登録されていること。
- イ．秋田市建築関係建設コンサルタント登録業者（建築一般又は建築士事務所）であること。
- ウ．公営住宅の設計の実績を有していること。なお、当該実績は、資格確認基準日の 10 年前以降、資格確認基準日までの間に完工し検査済証を受領したものに限る。
- エ．設計企業等と直接的かつ恒常的に雇用関係があり、上記ウの実績を有す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。）を専任で配置できること。

### 建設企業等

建設企業等は、次のアからオの要件を満たしていること。複数の建設企業等で業務を分担する場合は、カの要件を満たす特定建設工事共同企業体（以下「共同企業体」という。）を結成し、構成員のうち少なくとも 1 者が次のアからオの要件を満たし、その他の者は、次のアとイの要件を満たしていること。

- ア．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、本事業において担当する工事の種類について、同法に基づく特定建設業の許可を受けていること。
- イ．建築一式工事について、「秋田市建設工事登録業者」であること。
- ウ．建築一式工事について、建設業法第 27 条の 23 の規定による経営事項審査の結果の総合評価値が、800 点以上であること。
- エ．共同住宅の施工の実績を有していること。なお、当該実績は、資格確認基準日の 10 年前以降、資格確認基準日までの間に完工し検査済証を受領したもので、元請負人として受注し、かつ一つの契約によりなされたものであること。共同企業体の構成員としての実績の場合は、当該共同企業体の形態は、共同施工方式によるもので、当該共同企業体の構成員としての出資比率が 20% 以上であるものに限る。
- オ．次の a から c に掲げる基準を満たす建設業法第 26 条第 2 項の規定による監理技術者を専任で配置できること。



- a. 一級建築施工管理技士も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号八の規定による認定を受けた者であること。
  - b. 共同住宅の工事の監理技術者としての実績を有している者であること。なお、当該実績は、資格確認基準日の10年前以降、資格確認基準日までの間に完工し検査済証を受領したものに限る。
  - 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する者で、資格確認基準日以前に3ヶ月以上の雇用関係があること。
- カ. 共同企業体の結成にあたっては、次のaからcに掲げる要件をすべて満たしていること。
- a. 共同企業体の代表者は、出資比率が構成員中最大である者で単独の企業であること。
  - b. 1構成員当たりの出資比率は、構成員数が2者の場合は30%以上、3者以上の場合は20%以上であること。
  - c. 共同企業体の経営形態は、共同施工方式によるものであること。

### **工事監理企業等**

工事監理企業等は、次のアからエまでの要件を満たしていること。複数の工事監理企業で業務を分担する場合、すべての工事監理企業等が次の要件を満たしていること。

- ア. 建築士法第23条第1項および第3項の規定による一級建築士事務所として登録されていること。
- イ. 秋田市建築関係建設コンサルタント登録業者（建築一般又は建築士事務所）であること。
- ウ. 公営住宅の工事監理の実績を有していること。なお、当該実績は、資格確認基準日の10年前以降、資格確認基準日までの間に完工し検査済証を受領したものに限る。
- エ. 工事監理企業等と直接的かつ恒常的に雇用関係があり、上記ウの実績を有する工事監理者（建築基準法第5条の4第2項の規定による工事監理者をいう。以下同じ。）を専任で配置することができること。

### **社会福祉事業等実施企業等**

秋田市内において社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の事業実績を有して

いること。

社会福祉施設等整備等業務を複数企業等で行う場合は、いずれかの社会福祉事業等実施企業等が、秋田市内において社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の事業実績を有していること。

#### 用地活用企業等

複数の用地活用企業等で業務を分担する場合、すべての用地活用企業等が以下の要件を満たしていること。

- ア．用地活用企業等は、秋田市内において活用用地に係る提案内容と同等又は類似の事業に係る実績を有していること。
- イ．当該業務を実施するに必要とする資格を有していることを証明した者であること。

### (3) 応募者の構成員および協力企業等の共通の資格要件

次に掲げる項目に該当する者は、応募者の構成員および協力企業等になれないものとする。

- ア．地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項各号に該当する者。
- イ．建設業法第28条第3項又は5項の規定による営業停止命令を受けている者。
- ウ．宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第65条の規定による業務の停止命令を受けている者。
- エ．建築士法第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。
- オ．秋田市指名停止措置要綱（昭和63年施行）の規定による指名停止措置を受けている者。
- カ．会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件（以下「旧更生事件」という。）に係る同法による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号。以下「旧法」という。）第30条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立てを含む。以下「更生手続開始の申立て」という。）をしている者又は更生手続開始の申立てをなされている者であること。ただし、同法第41条第1項の更生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）を受けた者が、その者に係る同法第199条第1項の更生計画の認可の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画の認可の決定を含む。）があった場合又はその者の一般競争入札参加資格の再認定がなされた場合を除く。

- キ．平成12年3月31日以前に民事再生法（平成11年法律第225号）附則第2条による廃止前の和議法（大正11年法律第72号）第12条第1項による和議開始の申立てをしている者であること。
- ク．民事再生法第21条の第1項又は第2項の規定による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、同法第33条第1項の再生手続き開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第174条第1項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。
- ケ．平成18年4月30日以前に会社法の施行に伴う改正前の商法（明治32年法律第48号）第381条第1項の規定による会社の整理の開始を命ぜられている者。
- コ．破産法（平成16年法律第75号）第18条もしくは第19条の規定による破産の申立て（同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る同法による廃止前の破産法（大正11年法律第71号）第132条もしくは第133条の規定による破産の申立てを含む。）がなされている者。
- カ．暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号および同条第6号の規定による暴力団又は暴力団員が経営する企業もしくは実質的に経営を支配する企業又はこれに準ずるもの。
- シ．直近2事業年度の法人税、消費税および市税に係る徴収金を滞納している者。
- ス．本事業について秋田市がアドバイザー業務を委託する企業およびその協力会社（以下「アドバイザー企業」という。）である者。
- セ．アドバイザー企業と資本関係もしくは人的関係において次に掲げる条件のいずれかに該当する者。
  - a．親会社（会社法第2条第4号および会社法施行規則第3条の規定による親会社をいう。）と子会社（会社法第2条第3号および会社法施行規則第3条の規定による子会社をいう。）の関係にある場合。
  - b．代表権を有する役員が、アドバイザー企業の代表権を有する役員を兼ねていること。
- ソ．「新屋比内町市営住宅建替事業事業者選定委員会」の委員との資本関係もしくは人的関係において次に掲げるa～dのいずれかに該当する者。
  - a．委員が発行済み株式の50%を超える株式を所有していること。
  - b．委員が資本総額の50%を超える出資をしていること。
  - c．委員が所属する企業が親会社（会社法第2条第4号および会社法施行規則第3条の規定による親会社をいう。）と子会社（会社法第2条第3号および会社法施行規則第3条の規定による子会社をいう。）の関係にある場合。
  - d．委員が役員又は従業員となっていること。

#### (4) 資格確認申請書等の受付日以降の取り扱い

参加資格を有すると認められた応募者の構成員又は協力企業等が、資格確認申請書等の受付日以降に参加資格要件を欠くこととなった場合の対応は、次のとおりとする。

- ア．資格確認申請書等の受付日から優先交渉権者決定日までの間に、応募者の構成員又は協力企業等に参加資格要件を欠くこととなった場合には、失格とする。
- イ．優先交渉権者決定日から特定事業契約の締結日までの間に、応募者の構成員又は協力企業等に参加資格要件を欠くこととなった場合には、秋田市は仮契約を締結せず、又は仮契約の解除を行うことがある。これにより仮契約を締結せず、又は仮契約を解除しても、秋田市は一切責を負わない。この場合において、秋田市がやむを得ないと認めた場合は、秋田市の承認を条件として応募者の構成員（ただし、代表企業等を除く）又は協力企業等の変更および追加ができるものとする。なお、秋田市が優先交渉権者と仮契約を締結しない又は仮契約を解除した場合、秋田市は次点交渉権者と協議する。

## 2. 応募に当たっての留意事項

### (1) 募集要項等の承諾

応募者は、参加表明書の提出をもって、募集要項等の記載内容を承諾したものとす  
る。

### (2) 費用負担

応募者の応募にかかる費用については、すべて応募者の負担とする。

### (3) 提案書の取扱い・著作権

#### 提案書の変更等の禁止

提案書の変更、差し替えもしくは再提出は認めない。ただし、誤字等の修正につ  
いては、この限りではない。

## 著作権

提案書の著作権は、提案者に帰属する。また、応募者の提案書については、PFI事業者の選定に関わる公表以外に応募者に無断で使用しない。ただし、公表・展示・その他秋田市が必要と認めるときには、秋田市はこれを使用できるものとする。

応募者は、参加表明書の提出をもって当該公表に同意したものとする。

なお、いずれの提案書についても返却はしないものとする。

## 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、施工方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った応募者が負う。

### (4) 秋田市からの提示資料の取扱い

秋田市が提供する資料は、応募にかかる検討以外の目的で使用することができない。

### (5) 応募者の複数提案の禁止

一応募者は、複数の提案を行うことはできない。

### (6) 使用言語および単位、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。

### (7) その他

応募者は、本募集要項等を熟読し、遵守すること。

資格確認申請書等に虚偽の記載をした場合においては、指名停止措置要領に基づく指名停止を行うことがある。

資格確認書を送付された応募者が提案書の提出を辞退する場合は、提案辞退届を事務局宛に送付する。

### 3. 選定スケジュール

PFI 事業者の募集および選定は、次の日程で行う。

	日 程	内 容
平成18年	8月31日（木）	募集要項等の公表
	9月5日（火）	募集要項説明会の開催
	8月31日（木）～9月21日（木）	募集要項等に関する質問の受付
	10月12日（木）	募集要項等に関する質問に対する回答公表
	10月16日（月）～23日（月）	参加表明書、資格確認申請書の受付
	10月26日（木）	資格確認結果の通知
	10月27日（金）～ 11月2日（木）	参加資格がないと認めた理由の説明の受付
	11月13日（月）	参加資格がないと認めた理由の回答期限
	11月22日（水）～30日（木）	事業提案書等の受付
	12月下旬	優先交渉権者の決定および公表
平成19年	1月	基本協定締結
	4月中旬	仮契約締結
	6月下旬	本契約締結

### 4. 応募手続（括弧内の丸数字は、3. 選定スケジュールに対応）

応募に関する手続等は以下のとおりである。

#### (1) 募集要項等の公表（ ）

募集要項は、秋田市都市整備部住宅整備課のホームページにおいて公表する。

ホームページアドレス：<http://www.city.akita.akita.jp/city/cs/hs/default.htm>

#### (2) 募集要項等に関する説明会（ ）

下記のとおり、募集要項等に関する説明会を開催する。

開催日時 平成 18 年 9 月 5 日（火）午後 2 時 00 分から  
（午後 1 時 30 分から受付開始）

開催場所 秋田市東通仲町 4 番 1 号  
秋田拠点センターアルヴェ 2 階、多目的ホール A

当日連絡先 秋田市都市整備部住宅整備課（TEL）018-866-2134

### 注意事項

説明会当日は、募集要項等（要求水準書、事業者選定基準、特定事業契約書（案）、基本協定書（案）、様式集等を含む。）の配布は予定していないので、秋田市のホームページからダウンロードして持参のこと。

事前申込は不要（現地集合・現地解散を基本とする。）

### （３） 募集要項等に関する質問書受付（ ） 回答書の公表（ ）

本件募集要項等の記載内容に関して質問事項がある場合は、質問回答を以下の要領にて行うものとする。

受付期間 平成 18 年 8 月 31 日(木)～9 月 21 日(木)午後 0 時(正午)必着

提出方法 質問を簡潔にまとめ、「募集要項に関する質問書(別紙2)」に記入の上、電子メールでのファイル添付又は質問書を記録したフロッピーディスクを郵送（印刷した質問書も添付）にて、下記提出先に提出すること。なお、電話での受付は行わない。

また、電子メールで提出する場合は、件名を「募集要項に関する質問」とすることとし、電子メール送信後、土曜・日曜を除く24時間以内に当該電子メール到着の確認の返信がない場合は、速やかに下記の問い合わせ先まで連絡すること。

質問・意見書のファイル形式	Microsoft Excel
提出先および電子メール到着確認に関する問い合わせ先	秋田市都市整備部住宅整備課 (TEL) 018-866-2134
提出先メールアドレス	<a href="mailto:ro-cshs@city.akita.akita.jp">ro-cshs@city.akita.akita.jp</a>

回答公表日 平成 18 年 10 月 12 日（木）

### 回答の公表方法

質問者の特殊な技術やノウハウ等に関し、質問者の権利、競争性の地位、その他正当な利益を害する恐れのあるものを除き、秋田市都市整備部住宅整備課のホームページへの掲載によって行うほか、実施方針第 8 第 3 項に記載する担当部署において回答書を配布するものとする。なお、質問者の特殊な技術やノウハウ等に係わるため公表を望まない質問は、意

見としての取り扱いとし、個別の回答は行わない。

また、企業名等は公表しないものとする。

<http://www.city.akita.akita.jp/city/cs/hs/default.htm>

(秋田市ホームページアドレス)

#### (4) 審査(参加資格等の確認)

##### 参加表明書および資格確認申請書の受付( )

応募者に以下の要領により参加表明書および資格確認申請書の提出を求める。資格審査の結果は、応募者に通知する。

なお、期限までに資格確認申請書等を提出しない者ならびに参加資格が無いと認められた者は、本事業に応募することができない。

- ア．受付期間 平成 18 年 10 月 16 日(月)～10 月 23 日(月)  
(ただし、土日・祝日を除く。)  
午前 9 時～12 時、および午後 1 時～5 時
- イ．場 所 秋田市都市整備部住宅整備課住宅企画担当
- ウ．そ の 他 資格確認申請書等の提出は、提出場所へ持参することとし  
郵送又は電送によるものは受け付けない。
- 資格確認基準日 平成 18 年 10 月 23 日(月)

##### 資格確認申請書等の取扱い

- ア．秋田市は、提出された資格確認申請書等を参加資格の審査以外に応募者に無断で使用しない。
- イ．提出された資格確認申請書等は返却しない。
- ウ．資格確認申請書等の変更等の禁止。  
提出された資格確認申請書等の変更、差し替えもしくは再提出は原則として認めない。なお、例外的に、提出された資格確認申請書等の差し替えもしくは再提出を指示した場合であっても、資格確認申請書等の提出期限以降の差し替えもしくは再提出は認めない。

##### 資格確認結果の通知( )

審査(資格等の確認)結果の通知は、資格確認申請を行った者に対して、書面により平成 18 年 10 月 26 日(木)までに通知する。併せて、提案受付番号を通知する。



### 応募資格の確認後の取扱い

審査において応募資格を有するとの確認を受けた応募者の構成員又は協力企業等のいずれかが、事業提案書の受付日において、「1.(2)および(3)」に定める要件の一つでも満たさない場合(以下「指名停止等に該当する場合」という。)には、応募資格がない者に該当するので、当該応募者の応募は認められない。

### 応募資格がないと認めた理由の説明の受付( )、回答( )

応募資格がないとされた者は、秋田市に対して応募資格がないと認めた理由について、書面により次のとおり説明を求めることができる。

- ア．提出日時 平成 18 年 10 月 27 日(金)～ 11 月 2 日(木)  
(ただし、土日を除く)  
午前 9 時～12 時、および午後 1 時～5 時
- イ．提出方法 説明要求の書面(様式自由)を持参すること。郵送、FAX、Eメールは不可とする。
- ウ．提出場所 秋田市都市整備部住宅整備課住宅企画担当
- エ．回 答 秋田市は、説明を求めた者に対し、平成 18 年 11 月 13 日(月)までに書面により回答する。

### (5) 提案書の提出( )

秋田市は、資格審査通過者に対し、本事業に関する提案内容を記載した提案書の提出を求める。提案書は、持参又は郵送すること。電送による応募は認めない。

提案書は、任意の封筒に入れ封印し提出すること。封筒の表には、必ず、宛名「秋田市都市整備部住宅整備課住宅企画担当」、「応募者名」および「新屋比内町市営住宅建替事業に係る提案書在中」の旨を朱書きして記載すること。

#### 提出書を持参する場合

- ア．受付期間 平成 18 年 11 月 22 日(水)～ 11 月 30 日(木)  
(ただし、土日を除く)  
午前 9 時～12 時、および午後 1 時～5 時
- イ．受付場所 秋田市都市整備部住宅整備課住宅企画担当

#### **提出書を郵送する場合**

- ア．受領期限 平成 18 年 11 月 30 日（木）午後 5 時必着
- イ．送付先 秋田市都市整備部住宅整備課住宅企画担当
- ウ．送付方法 必ず「配達記録郵便」とすること。また、提案書を封筒に入れ密封し、その他の提出書類を同封のうえ、表に「新屋比内町市営住宅建替事業に係る提案書在中」と朱書して郵送すること。

#### **(6) 優先交渉権者等の選定および公表（ ）**

選定委員会は、最優秀提案および優秀提案を選出のうえ、市長に報告し、秋田市はその審査結果およびそれらを参考に秋田市が選定した優先交渉権者および次点交渉権者を公表するとともに、すべての応募者の代表企業等に通知する。

#### **(7) 基本協定の締結（ ）**

優先交渉権者は、優先交渉権者決定後速やかに、秋田市を相手方として、基本協定書（案）に基づき、基本協定を締結しなければならない。

#### **(8) 仮契約の締結（ ）**

秋田市は、選定した優先交渉権者と契約内容等の詳細について協議し、協議が整った時点で、優先交渉権者と仮契約を締結する。

優先交渉権者と仮契約を締結した場合は、その旨を次点交渉権者へ通知する。

なお、優先交渉権者と協議が整わなかった場合は、秋田市は次点交渉権者と協議を行う。

#### **(9) 仮契約の議会議決(本契約)（ ）**

仮契約は、議会の議決を経て本契約となる。

## 第4 PFI事業者の選定

### 1. PFI事業者の選定方法

本事業は、既存住宅の事前調査・解体撤去、新たな市営住宅の事前調査・設計・建設を行い、秋田市に引渡すものとし設計・建設（解体撤去含む）の各業務を通じて、PFI 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る。したがって、応募者の募集にあたっては、特定事業の対象業務全部を一体事業として公募し、応募者の提案の中から最優秀提案および優秀提案を選出する。最優秀提案および優秀提案の選出にあたっては、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出することが必要であることから、サービス購入料の額をはじめ、設計能力、建設能力、技術能力等および資金調達能力を総合的に評価することとする。

このため、最優秀提案および優秀提案の募集および選出は、競争性の担保および透明性の確保に配慮した公募型プロポーザル方式によるものとし、選定委員会を通じて学識経験者の意見を聴取する。

### 2. 選定委員会の設置

提案書の審査に際しては、学識経験者等および市職員で構成する「新屋比内町市営住宅建替事業事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置し、最優秀提案を選定する。選定委員は以下のとおり。なお、選定委員会は非公開とする。

委員長 相羽 康郎（東北芸術工科大学デザイン工学部教授）  
副委員長 木村 一裕（秋田大学工学資源学部教授）  
委員 佐々木 久長（秋田大学医学部助教授）  
山本 達也（日本政策投資銀行東北支店企画調査課長）  
飯塚 明（秋田市助役）

### 3. 審査の方法

資格審査により応募要件を満たした応募者について、事業者選定基準に従って、提案審査（基礎審査と実質審査）を行う。選定委員会は、設計内容および資金調達能力等を総合的に評価し、最も優れた提案を最優秀提案とし、その次に優れた提案を優秀提案として選定のうえ、市長に報告する。秋田市は、選定委員会の報告を参考に優先交渉権者および次点交渉権者を決定する。

#### 4. 審査事項

本事業の審査は、第一次審査（資格確認審査等）、第二次審査（提案審査）の2段階に分けて実施するものとする。

##### (1) 第一次審査（資格確認審査等）

応募資格要件の具備、実績の有無を確認する。応募資格要件の具備が確認できない場合は失格とする。

##### (2) 第二次審査（提案審査）

###### 基礎審査（基準の確認）

基礎審査においては、以下の項目に基づき、応募者の提案内容が秋田市の要求する最低限の要件をすべて満たしていることを確認する。

- ア．市営住宅の設計・付帯事業内容の確認
- イ．事業シミュレーションの確認
- ウ．事業遂行能力の確認

###### 実質審査

実質審査においては、下記項目について評価し、点数化する。各項目の得点の合計により最優秀提案および優秀提案を選定する。なお、審査の過程においてプレゼンテーション等を求める場合もある

- ア．事業の実施体制・安定性に関する事項
- イ．市営住宅整備業務に関する事項
- ウ．付帯事業に関する事項
- エ．提案価格に関する事項（市営住宅整備業務に関する費用）

##### (3) 失格事項

提出された提案書について、次のいずれかの事項に該当する場合は失格とする。

- 提出期限を過ぎて提案書が提出された場合
- 提案書に不備又は虚偽の記載等があった場合
- 審査の公平性に影響を与える行為があった場合

本募集要項に違反すると認められる場合

## 5. 優先交渉権者等の決定

秋田市は選定委員会により選定された最優秀提案および優秀提案を基に、優先交渉権者および次点交渉権者を決定する。

## 6. 審査結果の通知および公表

- (1) 審査結果は、優先交渉権者および次点交渉権者決定後、速やかに応募者に文書で通知する。電話等による問合せには応じない。
- (2) 審査結果は秋田市のHP等を通じて公表する。
- (3) PFI 法第 8 条に規定する客観的評価については、優先交渉権者と基本協定を締結後に公表する。

## 7. 事務局と協力者

PFI 事業者選定にかかる事務局は、次のとおりとする。

秋田市都市整備部住宅整備課住宅企画担当

〒010-8560 秋田市山王一丁目 1-1

TEL 018-866-2134 (直通) 内線 (2522) FAX 018-866-2463

電子メールアドレス：ro-cshs@city.akita.akita.jp

ホームページアドレス：<http://www.city.akita.akita.jp/city/cs/hs/default.htm>

また、事務局に対する助言を行うため、次の協力者を置くこととし、協力者は本事業には応募できないものとする。

財団法人 ベターリビング

財団法人 日本経済研究所

株式会社 サトウ ファシリティーズ コンサルタンツ

アンダーソン・毛利・友常法律事務所

## 第5 提示条件

### 1. 特別目的会社（SPC）を設立する場合の取扱い

PFI 事業者は、SPC を設立する場合は仮契約締結の時までに設立する。

なお、SPC を設立しない場合は、応募者が構成した共同企業体が本事業の実施主体となる。

### 2. 事業フレーム

#### (1) 事業の遂行

設計図書に定められた工事を終了させ、各引渡し期限までに引渡しを完成させること。

「第2 1.(6) 事業内容」に示す業務を確実に行うこと。

#### (2) 債権の取扱い

##### 債権の譲渡

PFI 事業者が、秋田市に対して有する支払請求権（債権）を第三者に譲渡する場合には事前に秋田市の承諾を得ること。

##### 債権への質権設定および債権の担保提供

PFI 事業者が秋田市に対して有する債権に対し質権その他の担保権を設定する場合には、事前に秋田市の承諾がなければ行うことができない。

#### (3) 法制上および税制上の措置ならびに財政上および金融上の支援等

##### 法制上および税制上の措置ならびに財政上および金融上に関する事項

現時点では、本事業に係る法制上および税制上の措置は想定していない。ただし、今後、法制や税制の改正により措置が可能となる場合、可能な範囲で秋田市は必要な協力を行う。

### その他の支援に関する事項

その他の支援については、次のとおりとする。

- ・事業実施に必要な許認可等に関して、秋田市は必要に応じて協力を行う。
- ・法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、秋田市はPFI事業者と協議を行う。

## 3. サービス購入料

### (1) サービス購入料

秋田市のPFI事業者に対する支払いはPFI事業者が実施する既存住宅の解体撤去、市営住宅の設計および建設に係る対価から成る。

秋田市は、サービス購入料の上限を4,693,791,000円（税込み）とする。

### (2) 支払方法

サービス購入料の支払は、特定事業契約書に定めるところにより、第1期、第2期市営住宅および共同施設等の各引渡し後に、当該部分の対価を一括で支払う。

## 4. 土地等の使用等

秋田市は、特定事業契約の締結日から市営住宅の所有権移転が完了するまでの間、事業用地のうち社会福祉施設等整備用地を除いた市営住宅用地を、PFI法第12条第2項の規定により、PFI事業者は無償で貸し付ける。

社会福祉施設等整備用地および活用用地については、解体撤去の完了までは、PFI法第12条第2項の規定により、PFI事業者は無償で貸し付ける。

また、社会福祉施設等整備用地については、社会福祉施設等着工以降、秋田市普通財産貸付料算定基準（添付資料2参照）により、PFI事業者の有償で貸与する。

社会福祉施設等整備用地の賃料の参考単価（平成18年時点）

- ・公共用（社会福祉法人等）の場合 : 223円/㎡・年
- ・住宅、非営利用の場合 : 558円/㎡・年
- ・営利用の場合 : 697円/㎡・年

複合用途の場合、延べ床面積に対するそれぞれの用途の床面積割合に応じ、賃料を算定するものとする。

なお、賃料は、固定資産課税標準額の負担調整に伴い改定を行う。

## 5. 活用用地の売却価格

秋田市は、金砂町、将軍野、割山および新屋沖田の各市営住宅の活用用地を以下の価格で売却する。

活用用地名	売却面積	売却価格（円 税込み）
金砂町市営住宅用地	2,942.70 m <sup>2</sup>	44,140,500 円
将軍野市営住宅用地	2,079.93 m <sup>2</sup>	54,910,152 円
割山市営住宅用地	2,649.90 m <sup>2</sup>	19,476,765 円
新屋沖田市営住宅用地	3,389.31 m <sup>2</sup>	58,973,994 円
計	11,061.84 m <sup>2</sup>	177,501,411 円

## 6. PFI 事業者の特定事業契約上の地位

秋田市の事前の承諾がある場合および下記の場合を除き、PFI 事業者は特定事業契約上の地位および権利義務を譲渡・担保提供その他の方法により処分してはならない。

社会福祉施設等整備等業務における PFI 事業者の特定事業契約上の地位および権利義務については、社会福祉施設等が完成した時点で、同施設等および賃借人たる地位を秋田市が承諾した社会福祉事業等実施企業等へ譲渡することができるものとする。ただし、社会福祉施設等の完成前の時点において、上記施設等および賃借人たる地位を社会福祉事業等実施企業等に譲渡することが可能な場合には、当該時点で譲渡する方法によることもできるものとする。

用地活用業務における PFI 事業者の特定事業契約上の地位および権利義務については、PFI 事業者が活用用地を秋田市から取得する契約を締結した上で、同契約の買主たる地位を秋田市が承諾した用地活用企業等に譲渡することができるものとする。

## 7. 契約保証金

契約保証金は、免除する。ただし、PFI 事業者は建設工事の履行を確保するため、特定事業契約締結の日から共同施設等の引渡し完了日までを期間として、建設工事に相当する金額（設計費および工事監理費を含む。）の 100 分の 10 以上について、秋田市又は PFI 事業者を被保険者とする履行保証保険契約を締結し、特定事業契約締結後、速やかに当該履行保証保険契約に係る保険証券、又は特定事業契約上の債務の不履行により生ずる損害金の支払いを保証する（ただし、保証される金額が建設工事に相当する金額（設計費および工事監理費を含む。）の 100 分の 10 以上であれば足りる。）銀行、秋田市が確実と認める金融機関もしくは保証事業会社（公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和 27 年法律第 184 号。）第 2 条第 4 項に規定する保証事業会社



をいう。)による保証書を秋田市に提出すること。なお、PFI 事業者を被保険者とする履行保証保険契約が締結される場合は、PFI 事業者の負担により、その保険金請求権に、特定事業契約に定める違約金支払債務を被担保債務とする第一順位の質権を秋田市のために設定するものとする。

## 8. 保険

PFI 事業者は、以下の要件を満たす保険契約を締結するものとする。詳細は、特定事業契約書(案)「別紙4 事業者等が付保する保険」を参照のこと。

PFI 事業者は建設期間中において、建設工事保険(又は類似の機能を有する共済等を含む。)および請負業者賠償責任保険(又は類似の機能を有する共済等を含む。)に加入することを要する。

## 9. 秋田市とPFI事業者の責任分担

### (1) 基本的な考え方

本事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、PFI 事業者、社会福祉事業等実施企業等および用地活用企業等が担当する業務については、それぞれPFI 事業者、社会福祉事業等実施企業等および用地活用企業等が責任をもって遂行するものである。

したがって、業務に伴い発生するリスクについては、原則として市営住宅整備業務(社会福祉施設等整備用地および活用用地の既存住宅の解体撤去を含む)についてはPFI 事業者が、付帯事業については社会福祉事業等実施企業および用地活用企業等への地位譲渡後は、社会福祉事業等実施企業および用地活用企業等が負うものとする。ただし、秋田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、秋田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

秋田市とPFI 事業者の責任分担は、添付資料1「リスク分担表」および別添資料5「特定事業契約書(案)」によることとし、応募者は負担すべきリスクを想定した上で、提案を行う。リスク分担の程度や具体的内容については、特定事業契約書(案)に示すが、特定事業契約書(案)に示されていない場合は、双方の協議により定めるものとする。

## 第6 事業実施に関する事項

### 1. 誠実な事業遂行義務

PF1 事業者は、提案書等（第一次審査時の提出書類を含む）および特定事業契約に定めるところにより、誠実に業務を遂行すること。

### 2. 秋田市による本事業の実施状況のモニタリング

秋田市による本事業の実施状況のモニタリングは以下のとおりである。

#### (1) 設計時

秋田市は、基本設計および実施設計完了時に、PF1 事業者から提出された図書について特定事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについて確認を行う。

#### (2) 解体撤去時

秋田市は、PF1 事業者が行う既存住宅の解体撤去業務が、特定事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについて適宜確認を行う。

#### (3) 事前調査時

PF1 事業者は、自らの責任で調査状態が特定事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについて確認を行う。また、秋田市が要請したときは、調査の事前説明および事後報告、現場での調査状況の確認を受ける。

#### (4) 工事施工時

秋田市は、PF1 事業者が行う工事施工、工事監理の状況について適宜確認を行う。この際、PF1 事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を置き、工事監理を行い、工事施工、工事監理の状況について秋田市に報告する。

#### (5) 工事完成・施設引渡し時

秋田市は、施工状態が特定事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについて確認を行う。この際、PFI 事業者は、施工記録を用意する。また、事後調査についてもモニタリングを実施するものとする。

#### (6) 社会福祉施設等整備時

秋田市は、社会福祉施設等の整備が特定事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについて確認するため、工事完了時に実地調査を行うほか、社会福祉施設等整備用地を貸し付けた日から工事が完了するまでの間、随時実地調査を行う。また、PFI 事業者および社会福祉事業等実施企業等は、秋田市が要請したときは、社会福祉施設等の整備および事業実施状況を秋田市に報告する。

#### (7) 用地活用時

秋田市は、用地活用の履行状況が特定事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについて確認するため、活用用地の開発許可又は建築確認の取得時に実地調査を行う。また、PFI 事業者および用地活用企業等は、秋田市が要請したときは、活用用地の利用状況を秋田市に報告する。

なお、活用用地に整備される施設の完了時においても、秋田市は実地調査を行い、用地活用の履行状況を確認する。

### 3. 財務書類の提出

PFI 事業者は、毎事業年度、当該事業年度の財務書類を作成し、毎事業年度経過後 3 ヶ月以内に秋田市に提出する。また、秋田市は請求があった場合に、当該財務書類を公開できるものとする。

### 4. 事業期間中の PFI 事業者と秋田市の関わり

- (1) 本事業は PFI 事業者の責任において遂行される。また、秋田市は特定事業契約に定められた方法により、事業実施状況について確認を行う。
- (2) 原則として秋田市は PFI 事業者に対して連絡等を行うが、必要に応じて秋田市と業務受託企業等の間で直接連絡調整を行う場合がある。この場合において、秋田市と業務受託企業等との間で直接連絡調整を行った事項については PFI 事業者に報告する。

- (3) 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合には、秋田市と PFI 事業者は誠意をもって協議する。

## 5. 支払い手続き

- (1) PFI 事業者は、特定事業契約に定められた方法により業務完了届けを秋田市に提出し、秋田市の履行確認を受ける。
- (2) PFI 事業者は、履行確認完了後速やかに秋田市に請求書を送付する。
- (3) 秋田市は PFI 事業者から請求書を受け取った後、特定事業契約に定める日に支払いを行う。

## 6. 技術者の配置

PFI 事業者は、申請書、資料又は提案書等に記載した配置予定の技術者を当該事業の現場に配置すること。

## 第7 契約の考え方

### 1. 契約書の作成等

特定事業契約書（案）により、特定事業契約書を作成するものとする。

### 2. 基本協定

優先交渉権者は、優先交渉権決定後速やかに、秋田市を相手方として、基本協定書（案）に基づき、基本協定を締結しなければならない。

### 3. 契約手続き

- (1) 優先交渉権者は、秋田市を相手方として、仮契約を締結したのち、特定事業契約書（案）により、特定事業契約を締結しなければならない。
- (2) 契約の締結に当たっては、軽微な事項を除き、優先交渉権者の提案価格および募集要項等に示した契約内容について、変更できないことに留意すること。
- (3) 優先交渉権者が特定事業契約を締結しない場合は、秋田市は違約金として提案金額の 100 分の 5 に相当する金額を請求することがある。

- (4) 特定事業契約締結に係る優先交渉権者側の弁護士費用、印紙代などは、優先交渉権者の負担とする。

#### 4. 契約の枠組み

##### (1) 対象者

秋田市、PFI 事業者

##### (2) 契約時期

平成 19 年 6 月 (予定)

##### (3) 契約の概要

提案内容および特定事業契約書(案)に基づき締結するものであり、PFI 事業者が遂行すべき市営住宅整備業務および付帯業務に関する業務内容やサービス購入料の金額、支払方法等を定める。

#### 5. 本事業以外の業務で、本事業に直接関連する業務に関する契約を本事業の契約の相手方と随意契約により締結する予定の有無

無。

## 第 8 提案書等

### 1. 第一次審査(資格確認申請)時の提出書類

提出書類は、(1)～(11)の書類を1部一括して提出すること。なお、各提出書類の様式番号は、様式集に定める番号を示す。

- (1) 参加表明 (様式 1 - 1)
- (2) 資格確認申請書 (様式 1 - 2)
- (3) 応募者および協力企業等一覧表 (様式 1 - 3)
- (4) 応募資格に係わる等級決定通知書の写し
- (5) 必要とされる資格(一級建築士事務所登録、建設業許可、監理技術者、ほか関連業務等)を証する書類の写し

- |               |                  |
|---------------|------------------|
| (6) 設計実績      | (様式 1 - 4、1 - 5) |
| (7) 工事施工実績    | (様式 1 - 6)       |
| (8) 監理技術者実績   | (様式 1 - 7)       |
| (9) 工事監理実績    | (様式 1 - 8、1 - 9) |
| (10) 社会福祉事業実績 | (様式 1 - 10)      |
| (11) 用地活用事業実績 | (様式 1 - 11)      |

## 2. 応募辞退時の提出書類

資格審査申請時に書類を提出した応募者で、応募を辞退する場合は、辞退届（様式 1 - 12）を提出すること。

## 3. 提案書類

提案書類は次のとおりである。書類を提出するときには、それぞれ 1 分冊とし、< > 内に掲げる部数を提出すること。

- |              |                      |          |
|--------------|----------------------|----------|
| (1) 提案提出書    | (様式 1 - 13)          | < 1 部 >  |
| (2) 提案書類一覧   | (様式 1 - 14)          | < 1 部 >  |
| (3) 有価証券報告書等 |                      | < 1 部 >  |
| (4) 提案書      |                      |          |
| 事業計画提案書      |                      | < 20 部 > |
| ア．事業計画提案書表紙  | (様式 2)               |          |
| イ．事業実施体制     | (様式 2 - 1 ~ 2 - 5)   |          |
| ウ．地域経済への配慮   | (様式 2 - 6)           |          |
| エ．リスク分担計画表   | (様式 2 - 7 ~ 2 - 9)   |          |
| オ．資金計画表      | (様式 2 - 10 ~ 2 - 12) |          |
| カ．事業の安定性     | (様式 2 - 13)          |          |
| キ．事業の継続性     | (様式 2 - 14)          |          |
| ク．収支計画表      | (様式 2 - 15 ~ 2 - 19) |          |

- |                         |            |
|-------------------------|------------|
| 市営住宅整備業務（設計・建設等）提案書     | < 20 部 >   |
| ア．市営住宅整備業務（設計・建設等）提案書表紙 | (様式 3)     |
| イ．計画の基本方針               | (様式 3 - 1) |
| ウ．全体計画                  | (様式 3 - 2) |

エ．周辺（近隣）環境および循環型社会への配慮	（様式 3 - 3）
オ．住棟計画	（様式 3 - 4）
カ．住戸計画	（様式 3 - 5）
キ．共用部分計画	（様式 3 - 6）
ク．共同施設の計画	（様式 3 - 7）
ケ．工程表	（様式 3 - 8）
コ．施工計画	（様式 3 - 9）
サ．造成、道路、屋外給排水等インフラ工事の計画	（様式 3 - 10）
シ．インフラ施設等の仮設計画	（様式 3 - 11）
ス．電気、機械設備の計画	（様式 3 - 12）
セ．本事業にふさわしいと思われる提案	（様式 3 - 13）
ソ．面積表	（様式 3 - 14）
タ．仕上表	（様式 3 - 15、3 - 16）
タ．施設整備積算表	（様式 3 - 17）
チ．公営住宅等整備基準適合チェックリスト	（様式 3 - 18）

付帯事業提案書 < 20 部 >

ア．付帯事業提案書表紙	（様式 4）
イ．社会福祉施設等整備等業務	（様式 4 - 1 ~ 4 - 3）
ウ． // 地域密着型サービス提出様式	（各様式）
エ．用地活用業務	（様式 4 - 4 ~ 4 - 6）

提案価格表 （様式 5） < 20 部 >

提案設計図 < 20 部 >

ア．表紙	
イ．市営住宅整備業務	
a．配置図（社会福祉施設等の配置も含む	1/1,000）
b．外構図（道路・通路、公園、駐車場等	1/1,000）
c．インフラ施設図（屋外給排水等	1/1,000）
d．各階平面図（1/200）	
e．立面図（各タイプ別、各面、1/200）	
f．断面図（各タイプ別 2 面以上、1/200）	
g．住戸平面図（各タイプ別、1/100）	
h．構造図（縮尺は適宜。提案内容が特定できるもの）	
i．鳥瞰パース 2 枚	

- j . 外観透視図 (場内のイメージを的確に表現するもの、2枚)
- k . 住宅内観透視図 (玄関、LDK、居室等、4枚以内)
- l . 日影図 (1/1,000)
- m . 計画地盤高を示す断面図(建物、外構工作物等を含み表現すること、  
東西方向1面、南北方向3面 1/1,000)

ウ . 社会福祉施設等整備等業務

- a . 各階平面図 (1/200)
- b . 外観透視図 (1枚)

エ . 用地活用業務

- a . 配置図 (各団地)
- b . 鳥瞰パース (1枚/団地×2団地以上)



## 第9 その他

### 1. 契約に違反した場合等の取扱い

優先交渉権者となりながら正当な理由なくして契約を拒み、又は選定手続き等秋田市の業務に関し不正ないしは不誠実な行為をし、契約の相手方として不相当であると認められ、優先交渉権者が特定事業契約を締結しない場合には、第7 3.(3)でも述べたとおり、秋田市は違約金として提案金額の100分の5に相当する金額を請求することができる。

PFI事業者が契約締結後契約に違反し、又は業務要求水準書を満たさない場合は、秋田市は、特定事業契約書に定めるところに従い、PFI事業者には是正勧告を行い、一定期間内に是正策の提出・実施を求めることができる。PFI事業者が一定期間内に是正することができなかつた場合は、秋田市は特定事業契約を解除することができる。

また、PFI事業者の破産等の場合は、契約を解除することができる。契約解除に至る事由および措置については特定事業契約書で規定する。

なお、用地活用企業等は、活用用地を提案内容および要求水準書等に基づき整備しないなどの義務に違反した場合は、秋田市は違約金として活用用地の代金の20%を請求する。

### 2. 特定事業の選定の取消し

応募者等がない場合、秋田市は特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

### 3. 情報の掲載

本募集要項に定めることその他、募集の実施に当たって必要な事項が生じた場合には、秋田市のホームページに掲載する。

添付資料 1 リスク分担表

1. 市営住宅整備業務

リスクの種類		リスクの内容	負担者	
			秋田市	PFI事業者
募集要項リスク		募集要項等の記載誤り・変更		
契約リスク		秋田市の事由による契約締結の遅延・中止		
		PFI事業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	秋田市の議会承認が得られない場合（ただし、PFI事業者の責めに帰すべき事由がある場合を除く。）		
		秋田市の政策変更による事業の変更・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、事業に直接関係する新たな規制法の成立		
	許認可 リスク	PFI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		
		秋田市の事由によるPFI事業者の許認可取得遅延		
	税制度 リスク	法人の利益や運営に係る税制度の新設・変更		
法人の利益や運営に係るもの以外の税制度の新設・変更				
社会 リスク	住民対応 リスク	募集要項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		
	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		
債務不履行リスク		秋田市の債務不履行による中断・中止		
		PFI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 1		
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 2		

リスクの種類	リスクの内容	負担者	
		秋田市	PFI事業者
測量・調査リスク	秋田市が実施した測量・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		
設計変更リスク	秋田市の提示条件・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事業者の付帯事業の影響によるもの		
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		
用地の瑕疵リスク	秋田市が事前に把握し、公表した文化財調査資料その他の用地に関する資料により、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に関するもの		
	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		
工期変更 (工事遅延)リスク	秋田市の指示および秋田市の責めに帰すべき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	秋田市の指示および秋田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		
工事監理リスク	工事監理の不備によるもの		
要求水準未達成 リスク	施設完成後、秋田市による検査で発見された要求水準の不適合・施工不良		
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		
瑕疵担保リスク	瑕疵担保期間中に発見された施設の隠れた瑕疵の担保責任		
工事の中止リスク	秋田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		
事業終了リスク	事業期間終了に伴う諸費用の発生に関するもの		

2. 付帯事業（社会福祉施設等整備等業務および用地活用業務）

	リスクの種類	リスクの内容	負担者		
			秋田市	実施企業等 <sup>3</sup>	
共通	募集要項リスク	募集要項等の記載誤り・変更			
	契約リスク	秋田市の事由による契約締結の遅延・中止			
		PFI事業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	秋田市の議会承認が得られない場合（ただし、PFI事業者の責めに帰すべき事由がある場合を除く。）		
			秋田市の政策変更による事業の変更・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、事業に直接関係する新たな規制法の成立		
		許認可リスク	PFI事業者等（社会福祉事業等実施企業等および用地活用企業等を含む。以下、同様。）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	税制度の新設・変更		
	社会リスク	住民対応リスク	住民対応に関するもの		
		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		
		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		
	債務不履行リスク	PFI事業者等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			
	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		
	測量・調査リスク		秋田市が実施した測量・調査に関するもの		
			PFI事業者等が実施した測量・調査に関するもの		
	用地の瑕疵リスク		秋田市が事前に把握し、公表した文化財調査資料その他の用地に関する資料により、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に関するもの			
		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			

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			秋田市	実施企業等 3
社福	賃借料変動リスク	社会福祉施設等整備用地の賃借料の変動に関するもの		
用地活用	価格変動リスク	活用用地の価格変動に関するもの		
	支払遅延・ 不能リスク	活用用地の取得費用の支払遅延・不能に関するもの		
	用地の瑕疵リスク	分譲した場合、分譲以降の用地の瑕疵に関するもの		
その他	事業終了リスク	事業期間終了に伴う諸費用の発生に関するもの		

- ( 1 ) は、リスクの負担者又は主たるリスクの負担者、 は、従たるリスクの負担者を示しており、原則秋田市負担とし、一定の割合等まではPFI事業者が負担する。
- ( 2 ) は、リスクの負担者又は主たるリスクの負担者、 は、従たるリスクの負担者を示しており、秋田市は協議に応じる。
- ( 3 ) 社会福祉施設等整備等業務に係るリスク（共通およびその他含む）については、PFI事業者又は社会福祉事業等実施企業等が負担する。用地活用業務に係るリスク（共通およびその他含む）については、用地活用企業等が負担する。

## 添付資料2 普通財産貸付料算定基準（抄）

### 普通財産貸付料算定基準（抄）

秋田市財務規則(平成9年秋田市規則第37号)第200条に定める普通財産の貸付料については、法令その他特に定める場合を除き、この基準により算定するものとする。

#### 第1 算定方法

##### 1 土地

土地の貸付料年額は、次に掲げる使用目的に従いそれぞれの算式により算定する。

##### (1) 住宅、非営利用の場合

当該市有地の貸付標準額  $\times 4/100$

##### (2) 営利用の場合

当該市有地の貸付標準額  $\times 5/100$

##### (3) 公共用(社会福祉法人、学校法人、町内会等)の場合

当該市有地の貸付標準額  $\times 1.6/100$

##### (4) 前各号に該当しない場合

その都度市長が別に定める。

#### 第2 雑則

##### 1 貸付標準額

貸付標準額とは、当該貸付けをしようとする日の属する年度の前年度における市有地の近傍類似地の固定資産税課税標準額の1平方メートル当たりの額に、当該貸付けに係る面積を乗じて得た額をいう。

#### 第3 その他

この算定基準に定めるほか必要な事項については、その都度市長が定めるものとする。