

「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、新屋比内町市営住宅建替事業に関する実施方針について公表する。

平成18年8月2日

秋田市長 佐竹敬久

# 新屋比内町市営住宅建替事業

## 実施方針

平成18年8月2日

秋田市

## 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	7
3. 特定事業の選定方法等に関する事項	9
第 2 民間事業者の募集および選定に関する事項	9
1. 民間事業者の募集および選定方法	9
2. 応募者の備えるべき参加資格要件	10
3. 審査および選定に関する事項	15
4. 提出書類の取り扱い	17
第 3 PFI 事業者等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	18
1. 予想される責任およびリスクの分類と官民間での分担	18
2. 提供されるサービス水準	18
3. PFI 事業者の責任の履行に関する事項	18
4. 秋田市による事業の実施状況のモニタリング	19
第 4 公共施設等の立地ならびに規模および配置に関する事項	21
1. 新屋比内町市営住宅の立地に関する事項	21
2. 土地に関する事項	21
3. 市営住宅整備に関する事項	21
4. 社会福祉施設等の建設および運営に関する事項	23
5. 活用用地に関する事項	23
第 5 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	25
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	25
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になった場合	25
2. 秋田市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合	26
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になった場合	26
第 7 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に関する事項	26
1. 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に関する事項	26
2. その他の支援に関する事項	26
第 8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	26
1. 情報公開および情報提供	26
2. 応募に伴う費用分担	26
3. 本事業に関する秋田市の担当部署	27
4. 本事業に関するアドバイザーおよびその協力会社	27

添付資料 1 リスク分担表（案）

様式 1 実施方針に関する質問書

様式 2 実施方針に関する意見書

図面資料 1 位置図

図面資料 2 区域図

図面資料 3 敷地測量図

図面資料 4 第 1 期に残存する住戸図

図面資料 5 公共施設に配慮すべき住戸図

## 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

新屋比内町市営住宅建替事業（以下「本事業」という。）

#### (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、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、将軍野、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、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下、「PFI法」という。）第7条第1項の規定により特定事業を実施する者として選定された民間事業者（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。

#### (5) 事業の概要

本事業は、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の整備、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ものである。

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、募集要項等において提示する。

#### 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、秋田市に引渡すものとし、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、電波障害調査等）
- 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續（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續）
- 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、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項の要件を満たす場合には、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の要件を満たし、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、同条の要件を満たす場合には、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）

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、周辺の良い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。）。

#### （６）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。

#### （７）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事業者および社会福祉事業等実施企業等は、社会福祉施設等の整備および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。

#### （８）事業期間

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。



(9) 事業実施スケジュール(予定)

時 期	内 容
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	第1期市営住宅の引渡し
平成22年2月	第2期市営住宅の引渡し
平成22年6月	共同施設等の引渡し

(10) 遵守すべき法令等

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．新秋田市住宅マスタープラン（平成14年3月 秋田市）
- イ．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）
- ウ．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)
- エ．部品及び機器の品質・性能基準（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- オ．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）

- 力．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）
- キ．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）
- ク．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）
- ケ．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）
- コ．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）
- サ．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）
- シ．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）
- ス．秋田県バリアフリー社会の形成に関する条例施設整備マニュアル（平成14年3月 秋田県）
- セ．秋田花まるっ住宅ガイドライン（平成17年10月 秋田県）
- ソ．秋田市宅地開発技術基準（平成15年4月 秋田市）
- タ．開発許可の手引き（平成15年4月 秋田市）
- チ．秋田市地域福祉計画（平成16年3月 秋田市）
- ツ．第5次秋田市高齢者プラン（平成18年3月 秋田市）

## 2．実施方針に関する事項

### （1）実施方針に関する説明会の開催

本実施方針に関する説明会の開催日時および場所は、次に示すとおりである。  
参加については、事前の申し込みは不要であるが、参加企業等1社につき3名までとする。  
なお、当日は本実施方針の配布は予定していないため、各自持参すること。

#### 開催日時

平成18年8月7日（月）午後2時00分から（午後1時30分から受付開始）

#### 開催場所

秋田市山王一丁目1番1号 秋田市役所議場棟2階正庁

駐車場の数に限りがあるため、参加にあたっては公共交通機関を利用すること。

### （2）実施方針に関する質問・意見の受付

本実施方針に関する質問および意見の受付を、次の要領で行う。

## 受付期間

平成18年8月2日（水）～8月11日（金）午後5時必着

## 受付方法

質問および意見を簡潔にまとめ、「実施方針に関する質問書（様式1）」「実施方針に関する意見書（様式2）」に記入の上、電子メールでのファイル添付または質問書、意見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、意見書も添付）することにより、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「実施方針に関する質問・意見」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>

### (3) 実施方針に関する質問・意見に対する回答・公表

本実施方針に関する質問・意見に対する回答・公表を次の要領で行う。これらの質問又は意見については、必要に応じて募集要項等に反映する。

#### 公表日（予定）

平成18年8月28日（月）

#### 公表方法

提出者の特殊な技術やノウハウ等に関し、提出者の権利、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、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、提出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・意見には、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。

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

なお、秋田市は、質問・意見に対して個別に回答は行わないが、提出のあった質問・意見のうち、秋田市が必要と判断した場合には、提出者に対して直接ヒアリングを行うことがある。

#### (4) 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、意見等を踏まえて、特定事業の選定までに実施方針の変更を行うことがある。

その場合には、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

秋田市は、市営住宅の整備について、PFI手法により事業を実施することにより、秋田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できると判断した場合、本事業をPFI法第6条に基づく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は、その判断の結果を評価内容とあわせ、秋田市都市整備部住宅整備課のホームページへの掲載等により、速やかに公表する。

なお、特定事業としての選定を行わないこととした場合も同様に公表する。

## 第2 民間事業者の募集および選定に関する事項

### 1. 民間事業者の募集および選定方法

秋田市は、民間事業者から本事業に関する提案を広く募集する。

民間事業者の募集および選定の方法は、透明性の確保と公正な競争の促進に配慮した上で、公募型プロポーザル方式を採用し、最も優れた提案を行った者を優先交渉権者（事業予定者）として決定する。

本事業は、解体撤去、設計、建設の各業務を通じて、PFI 事業者に効率的・効果的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価し選定する必要があることから、最優秀提案の選定にあたっては、本事業に係る対価および計画内容を総合的に評価することとする。

## 2. 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。

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うち代表企業等および建設企業等は、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全て備えていなければならない。

資格確認基準日は、募集要項において提示する。

### 設計企業等

設計企業等は、次のアからウ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．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たものに限る。
- ウ．設計企業等と直接的かつ恒常的に雇用関係があり、上記イ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、力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～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号ハ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たのものに限る。
  - 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、資格確認申請書等の受付日以前に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～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、次のアからウまでの要件を満たしていること。複数の工事監理企業等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．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たのものに限る。
- ウ．工事監理企業等と直接的かつ恒常的に雇用関係があり、上記イ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。

#### 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。

- 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。
- サ．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また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．委員が出資の総額の50%を超える出資をしていること。
  - c．委員の所属する企業が、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。

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。

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。

### 3. 審査および選定に関する事項

#### (1) 審査に関する基本的な考え方

審査は、学識経験者等で構成する「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。)にて行うものとし、選定委員会の構成員および選定委員会で定める事業者選定基準は募集要項と併せて公表する。

選定委員会において、提案内容を定性的事項と定量的事項について総合的に審査を行い、その結果に基づき秋田市が優先交渉権者を決定する。

なお、民間事業者の募集、審査および優先交渉権者の決定の過程において、応募者が無い、あるいは、いずれの応募者も公的財政負担の縮減の達成が見込めないなどの理由により、本事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断された場合には、優先交渉権者を決定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

#### (2) 審査の内容

選定委員会においては、価格のほか、事業計画、市営住宅整備計画、社会福祉施設等整備等計画、用地活用計画等の提案内容について、総合的に審査を行う予定であり、具体的な事業者選定基準については、募集要項と併せて公表する。

#### (3) 審査手順に関する事項

審査は次の手順で行うものとする。

##### 資格審査

応募者の構成員および協力企業等の備えるべき参加資格要件審査

## 提案審査

### ア．基礎審査（基準の確認）

基礎審査においては、下記項目に基づき、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。

- a．市営住宅の設計・付帯事業内容の確認
- b．事業シミュレーション内容の確認
- c．事業遂行能力の確認

### イ．実質審査

実質審査においては、下記項目について評価し、得点化する。

- a．事業の実施体制・安定性に関する事項
- b．市営住宅整備業務に関する事項
- c．付帯事業に関する事項
- d．提案価格に関する事項（市営住宅整備業務に要する費用）

## （４）選定・契約の手順およびスケジュール（予定）

本事業における民間事業者の募集・選定・契約のスケジュール(予定)は、以下のとおりである。

日 程	内 容
平成18年8月下旬	特定事業の選定・公表、募集要項等の公表
9月上旬	募集要項等の説明会
9月中旬	募集要項等に関する質問〳切
10月中旬	募集要項等に関する質問に対する回答公表
10月下旬	参加表明書、資格確認申請書の受付・〳切 資格確認結果の通知
11月下旬	事業提案書の受付・〳切
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	仮契約締結
6月下旬	本契約締結

#### (5) 参加表明書、資格確認申請書、事業提案書の受付

応募者は、本事業に関する参加表明書、資格確認申請書、事業提案書を提出するものとする。提出の時期、提出方法、必要な書類の詳細等については、募集要項等により提示するものとする。

#### (6) SPC を設立する場合の取扱い

優先交渉権者がSPCを設立する場合には、秋田市は優先交渉権者と契約内容の明確化のための協議を行い、当該協議の内容に基づき、SPCと特定事業契約を締結するものとする。SPCは、特定事業契約の仮契約の締結までに設立するものとする。

### 4. 提出書類の取り扱い

#### (1) 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は応募者に帰属する。ただし、PFI事業者の選定に関する情報の公表時およびその他秋田市が必要と認める時には、秋田市は提案書類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応募者の提案書類については、民間事業者の選定以外には使用しない。

#### (2) 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、原則として提案を行った応募者が負うものとする。

### 第3 PFI事業者等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. 予想される責任およ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基本的な考え方は、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負うものとし、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、社会福祉事業等実施企業等および用地活用企業等の責任分担は、原則として添付資料 1に示すリスク分担表(案)によることとし、具体的内容については、実施方針に対する意見等の結果を踏まえて、募集要項等の公表時において明らかにする。なお、最終的なリスク分担については、特定事業契約書において明確にする。

##### (3) 保険

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およびサービス水準(以下「要求水準」という。)については、募集要項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、特定事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行するものとする。なお、特定事業契約締結に当たっては、契約の履行を確保するために、契約保証金の納付等の方法により特定事業契約の保証を行う。

#### 4. 秋田市による事業の実施状況のモニタリング

##### (1) モニタリングの実施

秋田市は、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による要求水準の適正かつ確実な遂行を担保するため、達成状況等についてモニタリングを実施する。

##### (2) モニタリングの時期

モニタリングの時期は概ね次のとおりとする。ただし、別途秋田市がモニタリングを必要とする場合においては、秋田市の方法および手段により実施するものとする。

###### 設計時

秋田市は、基本設計および実施設計完了時に、PFI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。

###### 解体撤去時

秋田市は、PFI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。

###### 事前調査時

PFI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。

###### 工事施工時

秋田市は、PFI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、PFI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。

###### 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。

### 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状況を秋田市に報告する。

### 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申請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。

## (3) モニタリングの費用の負担

秋田市が実施するモニタリングにかかる費用のうち、秋田市に生じる費用は、秋田市の負担とし、その他の費用は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の負担とする。

## (4) PFI 事業者等に対する改善勧告

モニタリングの結果、要求水準が維持されていない場合、秋田市は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に対して改善を求めることができる。



## 第4 公共施設等の立地ならびに規模および配置に関する事項

### 1. 新屋比内町市営住宅の立地に関する事項

所在地	秋田市新屋比内町および秋田市浜田字家後地内
敷地面積	約38,400㎡
用途地域	第一種中高層住居専用地域（西側約95%） 第一種住居地域（東側約5%）
容積/建ぺい率	150%（一部200%）/60%（一部20%）
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） 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）
その他	・大森山風致地区（第一種風致地区）南西部分約4,500㎡ ・市街化調整区域（南西部分（図示））

### 2. 土地に関する事項

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。

### 3. 市営住宅整備に関する事項

市営住宅等の概要は、以下のとおりである。なお、詳細については、募集要項に添付する要求水準書によるものとする。

#### （1）市営住宅

##### 住戸数

市営住宅の 260 戸について、2 期に分けて整備を行う。

1 期130戸以上とし、2 期130戸以下とする。

なお、1期の各住戸タイプの住戸数については、10%以内の増は可とする。  
 また、住戸専用面積については、±1㎡以内の増減は可とする。

住戸タイプ	住戸専用面積	住戸数(1期)	住戸数(2期)	住戸数(計)	備考
1LDK	63㎡	0戸	8戸	8戸	障害者用
2DK	54㎡	85戸以上	20戸以下	105戸	
3DK	62㎡	35戸以上	70戸以下	105戸	
3DK	68㎡	10戸以上	32戸以下	42戸	
計	-	130戸以上	130戸以下	260戸	

#### 構造

市営住宅の構造は、耐火性能を有するものとする。

#### 品質

市営住宅の整備にあたっては、下記の基準等に基づくとともに、必要な品質として、安全性、長寿社会対応、居住性および耐久性を確保するものとする。

- ・公営住宅等整備基準(平成10年4月21日建設省令第8号)
- ・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)

#### (2) 共同施設等

施設種類	規模	備考
集会所	延床面積 約260㎡	
物置	延床面積 約1,000㎡	
自転車置場	520台	
駐車場	260台	
児童遊園	用地内に敷地面積の3%以上を確保する	秋田市宅地開発技術指針による
ごみ置場	0.18㎡/戸以上 20~30戸に1カ所設けることとする	秋田市宅地開発技術指針による

### (3) その他

団地内道路、汚水排水施設、雨水排水施設、水道、防犯外灯、消防水利、電気、電話、ガスの整備については、上記(1)、(2)の施設と併せて、必要に応じ、都市計画法上の一体の開発行為として、許可を受けて行うこと。

なお、団地内道路、汚水排水施設、水道については、図面資料5に示す事業用区域外住戸への供用を考慮すること(建設工事期間中を含む)。

## 4. 社会福祉施設等の建設および運営に関する事項

PFI 事業者および社会福祉事業等実施企業等は、提案内容に即して、次に掲げる地域密着型サービスのうちいずれかの提供が可能となるような社会福祉施設等を建設し、運営する。なお、社会福祉施設等整備用地は、秋田市が有償で貸与する。なお、詳細については、募集要項等において提示する。

夜間対応型訪問介護  
認知症対応型通所介護  
小規模多機能型居宅介護

## 5. 活用用地に関する事項

金砂町、将軍野、割山、新屋沖田の各用途廃止団地の跡地については、PFI 事業者による解体整地の後、市有地は用地活用企業等が秋田市より購入し、提案内容に即して、周辺の良い住環境に配慮した土地活用を行う。

用途廃止する団地の規模および敷地面積は次のとおりである(( )内の面積は市営住宅用地の面積のうち、用地活用企業等に有償で譲渡する面積を示す)。

なお、詳細については、募集要項等において提示する。

### (1) 金砂町市営住宅用地に関する事項

#### 立地に関する事項

所在地	秋田市保戸野金砂町地内
建物	簡耐2階建 2棟 12戸
敷地面積	約2,940㎡(約2,940㎡)
用途地域	第二種中高層住居専用地域
容積率	200%
建ぺい率	60%

#### 土地に関する事項

秋田市は、提案内容に即して、周辺の良い住環境に配慮し活用することを条件として用地活用企業等へ有償で譲渡する。道路、汚水排水施設、水道については、活用用地区域外住戸への供用を考慮すること（解体工事、活用期間中を含む）。

### (2) 将軍野市営住宅用地に関する事項

#### 立地に関する事項

所在地	秋田市将軍野東一丁目地内
建物	簡耐2階建 2棟 16戸
敷地面積	約2,080㎡(約2,080㎡)
用途地域	第一種住居地域
容積率	200%
建ぺい率	60%

#### 土地に関する事項

秋田市は、提案内容に即して、周辺の良い住環境に配慮し活用することを条件として用地活用企業等へ有償で譲渡する。道路、汚水排水施設、水道については、活用用地区域外住戸への供用を考慮すること（解体工事、活用期間中を含む）。

### (3) 割山市営住宅に関する事項

#### 立地に関する事項

所在地	秋田市新屋割山町地内
建物	簡耐平屋建 9棟 40戸
敷地面積	約7,900㎡(約2,650㎡)
用途地域	第一種中高層住居専用地域
容積率	200%
建ぺい率	60%

#### 土地に関する事項

秋田市は、提案内容に即して、周辺の良い住環境に配慮し活用することを条件として用地活用企業等へ有償で譲渡する。道路、汚水排水施設、雨水排水施設、水道については、

活用用地区域外住戸への供用を考慮すること（解体工事、活用期間中を含む）。

#### （４）新屋沖田市営住宅に関する事項

##### 立地に関する事項

所在地	秋田市新屋沖田町地内
建物	簡耐２階建 ４棟 １２戸
R C ３階建	２棟 ２４戸
敷地面積	約 3,390 m <sup>2</sup> （約 3,390 m <sup>2</sup> ）
用途地域	第一種住居地域（北東側約 75%） 第一種低層住居専用地域（南西側約 25%）
容積率	200%（一部 60%）
建ぺい率	60%（一部 40%）

##### 土地に関する事項

秋田市は、提案内容に即して、周辺の良い住環境に配慮し活用することを条件として用地活用企業等へ有償で譲渡する。水道については、活用用地区域外住戸への供用を考慮すること（解体工事、活用期間中を含む）。

#### 第 5 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

事業計画又は特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合、秋田市とPFI事業者は誠意をもって協議するものとする。

また、本事業に関する紛争については秋田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こととする。

##### 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になった場合

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。

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。

## 2. 秋田市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合

秋田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および措置については特定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になった場合

特定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に関する事項

### 1. 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に関する事項

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については、特に想定していない。

### 2. 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。

## 第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

### 1. 情報公開および情報提供

本事業に関する情報提供は、秋田市都市整備部住宅整備課のホームページ等を通じて適宜行う。

### 2. 応募に伴う費用分担

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. 本事業に関する秋田市の担当部署

秋田市都市整備部住宅整備課住宅企画担当

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>

### 4. 本事業に関するアドバイザーおよびその協力会社

アドバイザー: 財団法人 ベターリビング

協力会社: 財団法人 日本経済研究所

(株)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

添付資料 1 リスク分担表（案）

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		



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>2</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			

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			秋田市	実施企業等 <sup>2</sup>
共通	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			
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、一定の金額 / 割合等まではPFI事業者が負担する。詳細は募集要項等公表時に提示する。
- ( 2 ) 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。