

木造若緑団地建替事業

募集要項

【修正版】

令和 6 年 6 月 2 4 日

【令和 6 年 7 月 1 7 日修正】

つがる市

目次

第 1. 募集要項の定義	1
第 2. 特定事業の選定に関する事項	2
1. 業務内容に関する事項	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	4
(10) 事業期間・スケジュール（予定）	5
2. 本事業の実施にあたり遵守すべき法規制・適用基準等	7
3. 事業終了時の措置	7
第 3. 事業者の募集及び選定に関する事項	8
1. 事業者選定の方法	8
2. 選定、契約の手順及びスケジュール	8
3. 応募手続等	8
(1) 募集要項等に関する説明会	8
(2) 参考図書の配布	9
(3) 募集要項等に関する質問の受付等	10
(4) 現地確認の取扱い	10
(5) 応募表明書等の受付	10
(6) 応募資格審査基準日	11
(7) 応募資格審査結果の通知及び公表	11
(8) 応募資格がないと認めた理由の説明の受付	11
(9) 提案書の受付	12
(10) 提案内容に関するプレゼンテーションの実施	12
(11) 応募の辞退	13
(12) 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) 応募者の構成要件	13
(3) 構成企業の参加資格共通要件	14

(4) 構成企業の個別応募資格要件	14
(5) 留意事項	17
5. 応募に関する留意事項	17
(1) 著作権	17
(2) 特許権等	18
(3) 市からの提示資料の取扱	18
(4) 複数提案の禁止	18
(5) 提出書類の変更禁止	18
(6) 使用言語、単位及び時刻	18
(7) 応募保証金	18
(8) 提案価格の上限	18
6. 優先交渉権者の選定	18
(1) 優先交渉権者の選定方法	18
(2) 審査の内容	19
(3) 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定	19
(4) 優先交渉権者決定の無効	20
(5) 事務局	20
7. 提示条件	20
(1) 改定の考え方	20
(2) 事業者の権利義務に関する事項	20
(3) 特定事業契約の締結等	20
(4) 事業者の責任の履行に関する事項	21
8. 契約保証金	21
9. 保険.....	21
第4. 事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	22
1. 市と事業者のリスク分担	22
(1) リスク分担の考え方	22
(2) 予想されるリスクとリスク分担	22
(3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法	22
2. 業務の要求水準	22
3. 事業者の責務の履行に関する事項	22
4. 市による事業の実施状況の確認	23
(1) モニタリングの実施	23
(2) モニタリングの費用の負担	23
(3) モニタリング結果への対応	23
(4) 事業期間中の事業者と市の関わり	23
(5) 事業の終了	23

第 5 . 本団地の立地並びに規模及び配置等に関する事項	24
1 . 事業用地等の立地条件	24
(1) 事業用地等の立地条件	24
(2) 建替エリア	24
2 . 施設の配置、規模等	25
(1) 建替住宅等	25
(2) 附帯施設	26
(3) 関連公共施設	26
3 . 土地に関する事項	26
第 6 . 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	27
1 . 疑義が生じた場合の措置	27
2 . 管轄裁判所の指定	27
第 7 . 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	28
1 . 事業の継続に関する基本的な考え方	28
2 . 事業の継続が困難となった場合の措置	28
(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...	28
(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	28
(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	28
(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	29
第 8 . 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...	30
1 . 法制上及び税制上の措置に関する事項	30
2 . 財政上及び金融上の支援に関する事項	30
3 . その他の支援に関する事項	30
第 9 . 提出書類等	31
1 . 募集要項等に関する提出書類	31
2 . 応募資格審査に関する提出書類	31
3 . 提案書提出時の書類	31
第 10 . その他本事業の実施に関し必要な事項	33
1 . 情報提供	33
2 . 本事業の事務局	33

別紙 1	事業用地の位置及び区域	別紙 1-1
別紙 2	事業工程表（予定	別紙 2-1
別紙 3	遵守すべき法規制・適用基準	別紙 3-1
別紙 4	リスク分担表	別紙 4-1

募集要項 関連様式

様式 1-1 募集要項等説明会参加申込書

様式 1-2 参考図書申込書

様式 1-3 募集要項等に関する質問書

■用語の定義

用語	定 義
アドバイザー企業	市が本事業に係るアドバイザー業務を委託した企業及びその協力企業をいう。
S P C	本事業を実施するために会社法（平成 17 年法律第 86 号、以下「会社法」という。）の株式会社として設立された特別目的会社をいう。
応募者	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し、募集要項に基づき本事業に関するプロポーザルに応募する者又はグループをいう。
応募表明書等	本事業への応募表明書、並びに、募集要項に定める応募資格要件についての審査書を総称して言う。
関連公共施設	本事業にて整備する道路（市道）、水道、下水道（汚水・雨水、下水道への接続）等公共施設等を総称していう。
既存住宅	本団地内の昭和 47 年度から同 51 年度にかけて建設された簡易耐火 2 階建 16 棟・106 戸の住宅をいう。
既存住宅等	既存住宅とその附帯施設等を総称していう。
建設企業	建替住宅等の建設並びに既存住宅等の解体・除却とその後の整地等をする建築工事企業、電気工事企業、管工事企業、解体工事企業、土木工事企業を総称していう。
工事監理企業	建替住宅等の建設工事を監理する企業をいう。
構成企業	応募者、優先交渉権者又は事業者を構成する企業をいう。 優先交渉権者が、S P C を設立する場合は、S P C から本事業に関わる業務を受託し、かつ S P C に出資を行う企業をいう。
市	青森県つがる市をいう。
市営住宅整備業務	建替住宅等の整備に関する業務で、「第 2 1 （8）特定事業の業務範囲」で示す業務をいう。
事業者	本事業を実施する者として市と特定事業契約を締結した者をいう。なお、事業者が S P C を設立する場合は、S P C 及び構成企業を総称していう。
事業用地	本事業を実施する市営住宅木造若緑団地の敷地（つがる市木造若緑 9 - 1 他）内の区域をいう。
実施方針等	「実施方針」「要求水準書（案）」「審査基準書（案）」及びこれらの添付書類の修正版をいう。
次点交渉権者	審査委員会による評価を基に、市が優先順位第 2 位の契約協議交渉権を持つ者として選定した応募者をいう。
審査委員会	木造若緑団地建替に係るつがる市 P F I 事業者審査委員会をいう。
設計企業	本事業で整備する建替住宅等及び関連公共施設を設計する企業をいう。
建替エリア	事業用地のうち、建替住宅等を整備するエリアをいう。
建替住宅等	本事業において整備する建替住宅、それらの附帯施設、及び関連公共施設を総称していう。
P F I 事業	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「P F I 法」という。）に基づく特定事業をいう。
附帯施設	「第 5 2 （2） 附帯施設」で定義する施設等をいう。
募集要項等	募集要項、要求水準書、審査基準書、様式集、基本協定書（案）、特定事業契約書（案）等、事業者の募集に係る資料をいう。
本事業	木造若緑団地建替事業をいう。
本団地	市営住宅木造若緑団地をいう。
優先交渉権者	審査委員会による評価を基に、市が優先順位第 1 位の契約協議交渉権を持つ者として選定した応募者をいう。

用語	定 義
要求水準書	「木造若緑団地建替事業 要求水準書」及びこれの添付書類（その後の訂正・変更を含む。）をいう。

第 1. 募集要項の定義

市は、「木造若緑団地建替事業」（以下「本事業」という）の実施に当たり、PFI法に基づく事業として特定事業に選定した。

「木造若緑団地建替事業 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6年6月24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、実施方針等と実施方針等に関する質問及び意見に対する回答、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. 特定事業の選定に関する事項

1. 業務内容に関する事項

(1) 事業名称

木造若緑団地建替事業

(2) 事業に供される公共施設等の種類

最大 88 戸の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

つがる市長 倉光 弘昭

(4) 事業目的

市では、昭和 30 年代から、公営住宅法に基づき、住宅に困っている比較的所得の低い市民の生活の安定と社会福祉の増進を目的として市営住宅を建設し、令和 5 年 8 月時点で、38 団地、1,195 戸の公営住宅等を管理している。

平成 24 年度には、「つがる市公営住宅等長寿命化計画」の策定変更を行い、公営住宅等の状況把握や団地別・住棟別の活用方針を整理し、長期的な視点をもった維持管理及び整備プログラムを実施してきた。

その後、長寿命化計画は、平成 29 年度に第 2 回改定を行ったが、それから 5 年以上が経過し、令和 5 年度に第 3 回改定を行った。その中で、本団地は利便性が高く敷地規模も大きいため、今後の建替や用途廃止による他団地からの移転先として、効果的・効率的な整備を行うこととしている。

本事業は、耐震設計基準改正前に整備され、最も老朽化が著しい本団地を同敷地内に建替整備し、安心して暮らせる住環境を整備するとともに、市の都市計画が目指す将来像「自然・伝統文化を継承する 誇りあるまちづくり “躍動”と“平穏”の共存都市 つがる」に向けたまちづくりを進めることを目的とする。

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 P F I 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、市は次の事項の実現を民間事業者に期待している。

- ア 入居者や近隣住民の利便性を高める将来のまちづくりへの貢献とともに、施設利用者の幅がより一層広がり、世代間の交流機会拡大が図られること。
- イ 高齢者世帯だけでなく、子ども・子育て世帯にも配慮するとともに、新しい生活様式への対応を図ること。
- ウ 地球環境に配慮した脱炭素などの取組や、将来ニーズにも対応可能な可変性の高い市営住宅の整備に関して、モデル的役割を果たすこと。
- エ 市の自然特性、特に冬季の厳しい気候条件においても、安心して安全・快適

な生活環境を確保した優れた性能を有する住宅の整備とともに、従来の市営住宅とは異なるデザイン性に優れ、木造地区の歴史や文化の街並み景観に馴染むよう、周辺景観との調和を図ること。

オ 効果的かつ効率的な事業遂行や現入居者の移転による負担軽減、さらに長期的な施設の維持管理・運営を見据えた施設計画等、市の財政負担の一層の軽減が図られること。

カ 周辺エリアにおいて、安全で安心して、歩いて楽しくなるまちなかの創出と、持続可能な中心市街地づくりの推進に貢献すること。

キ 本市において最初の P F I 事業に、市内事業者が積極的に参画することで、P F I 事業に関するノウハウが市内事業者に蓄積され、市内における P P P / P F I 事業の推進・普及を図ること。

(6) 事業の概要

本団地は、昭和 40 年度から同 41 年度にかけて木造平屋建 55 棟・55 戸が建設され、昭和 47 年度から同 51 年度にかけて簡易耐火 2 階建 16 棟・106 戸が建設された。このうち木造平屋建は、令和 5 年度に解体・除却済である。

本事業は、事業用地において、既存住宅（簡易耐火 2 階建 16 棟及び附帯施設等）の解体・除却と、建替住宅等の整備を行う。

■事業対象(市営住宅整備業務)

項目	内容
団地名称	市営住宅木造若緑団地
位置	つがる市木造若緑 9-1 ほか（別紙 1 参照）
解体・除却	既存住宅等（16 棟・106 戸及び附帯施設等）
建設	建替住宅等（88 戸以下、附帯施設、関連公共施設等） ※外構、敷地・広場等の整備を含む

本事業における設計業務、建設業務、工事監理業務は、全て P F I 事業の対象とする。

なお、建替住宅等の施工に伴う既存住宅の入居者の移転支援と、建替住宅等（引渡し後）の維持管理業務は、市が行う。

(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、市に所有権を移転する、いわゆる P F I 事業の B T (Build Transfer) 方式により実施する。

(8) 特定事業の業務範囲

事業者の業務範囲は、以下に示す業務（以下、「市営住宅建替業務」という。）とする。

① 全体計画策定業務

事業者は、応募手続きにおいて提出した提案書に基づき、次の②から④に示す業務の全体工程や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画の策定を行う。

② 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。

- ア 測量調査
- イ 地質調査
- ウ アスベスト調査
- エ その他必要な調査

③ 建替住宅等の整備に関する業務

- ア 許認可及び各種申請等の手続（関係機関等協議、開発協議、申請等の手続）
- イ 既存住宅等の解体・除却に関する設計・工事
- ウ 建替住宅等の設計（基本設計、実施設計）
- エ 建替住宅等の建設工事（関連公共施設の整備を含む）
- オ 建替住宅等の建設に関する工事監理
- カ 設計・建設住宅性能評価の取得
- キ 化学物質の室内濃度調査
- ク 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託

④ その他市営住宅整備業務実施に必要な業務

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

また、市が行う交付金等申請や国・県の検査に関して必要な書類・図面・整備費等の提供を行うこと。

- ア 周辺影響調査（周辺家屋、電波障害、その他）
- イ 近隣対策・対応（地元説明会の開催等）
- ウ 完成確認、引渡し及び所有権の移転
- エ 交付金等申請関係書類等の作成支援
- オ 会計実地検査における資料作成の支援
- カ 青森県による実地検査等の対応
- キ 確定地形測量、関連公共施設等の市への移管資料作成
- ク その他上記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。

① 事業者の収入

市は、市営住宅建替業務（設計業務、建設業務及び工事監理業務）に係る対価について、市営住宅整備業務完了までの各年度末に、特定事業契約書に定める額を出来高払いで支払う。

② 事業者の負担

事業者は、上記①の対価について、市から支払があるまで負担する。

(10) 事業期間・スケジュール（予定）

① 整備手順

整備手順は次のとおりとする。ただし、事業者により、よりよい提案があればこの限りではない。

ア 第1期工区

解体・除却が完了している事業用地南側エリアを整地し、団地内道路と供給処理等のインフラを整備した後、建替住宅を整備。現入居者（北側）の建替住宅への移転を市が行った後、既存住宅を解体・除却。

イ 第2期工区

第1期工区で解体・除却した北側を整地し、道路・インフラを整備後、建替住宅を整備。残りの現入居者の建替住宅への移転を市が行った後、既存住宅を解体・除却し、整地整備。

② 事業期間

事業の期間は、特定事業契約締結日の翌日から、令和15年3月31日までとする。なお、建替住宅の引渡しは令和13年12月末までに完了すること。

③ 事業スケジュール案

市は、事業区域を2つの工区に分けて実施することを想定しており、この場合の事業のスケジュール（例）を次ページに示す。

なお、上記の工程は市の想定であり、事業スケジュールは、事業者からの提案に委ねるものとする。

■本事業スケジュール(別紙2参照)

時期(予定)	内容
令和7年3月	○特定事業契約の締結
令和7年4月 ～令和8年3月	○計画策定業務 ○事前調査に関する業務 ○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) ○建替住宅等の設計(実施設計) ○第1期建替住宅の住宅性能評価(設計)の取得
第1期工区：既存住宅撤去済の南側エリア	
令和7年7月 ～令和8年6月	○第1期整地工事(関連公共施設の整備を含む)
令和8年7月 ～令和10年6月	○第1期建替住宅等の建設工事、工事監理 ○第1期建替住宅の住宅性能評価(建設)の取得 ○第1期建替住宅の化学物質の室内濃度調査 ○第1期建替住宅等引渡し ○その他業務実施に必要な業務
令和10年1月 ～令和10年6月	○第1期建替住宅への入居者の移転手続(支援業務は市が実施)
令和10年7月 ～令和10年9月	○第1期建替住宅への入居者移転(支援業務は市が実施)
令和10年10月 ～令和10年12月	○第1期建替住宅への移転が完了した住棟の解体・除却に関する設計・工事
第2期工区：第1期工区を除く北側エリア	
令和10年1月 ～令和10年12月	○建替住宅等の実施設計 ○第1期建替住宅の住宅性能評価(設計)の取得
令和11年4月 ～令和11年12月	○第2期整地工事(関連公共施設の整備を含む)
令和12年1月 ～令和13年12月	○第2期建替住宅等の建設工事、工事監理 ○第2期建替住宅の住宅性能評価(建設)の取得 ○第2期建替住宅の化学物質の室内濃度調査 ○第2期建替住宅等引渡し ○その他業務実施に必要な業務
令和13年7月 ～令和13年12月	○第2期建替住宅への入居者の移転手続(支援業務は市が実施)
令和14年1月 ～令和14年3月	○第2期建替住宅への入居者移転(支援業務は市が実施)
令和14年7月 ～令和15年3月	○第2期建替住宅への移転が完了した住棟の解体・除却に関する設計・工事
令和14年7月 ～令和15年3月	○第2期既存住棟の解体・除却後の整地工事、緑地等外構工事

2. 本事業の実施にあたり遵守すべき法規制・適用基準等

本事業の実施に当たり、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。法令等が改正されている場合には、最新の内容を遵守すること。

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。

3. 事業終了時の措置

事業者は、建替住宅等の整備完了後、要求水準書に定める水準を満足する状態で、市に引き渡すものとする。

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の手順及びスケジュールは、次のとおりである。なお、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。

■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6年6月24日	募集公告
令和6年6月24日～7月29日	募集要項等に関する質問の受付
令和6年6月28日	募集要項等説明会の開催
令和6年8月上旬	募集要項等に関する質問への回答公表
令和6年8月23日	応募表明書提出期限
令和6年9月上旬	応募資格確認通知
令和6年10月4日	応募書類（提案書等）提出期限
令和6年10月7日～11月下旬	応募書類（提案書等）の審査
令和6年11月下旬	プレゼンテーション
令和6年12月中旬	優先交渉権者等の決定・通知
令和6年12月中旬	審査講評の公表
令和6年12月下旬	基本協定の締結
令和7年1月下旬	仮契約の締結（3月市議会に上程）
令和7年3月下旬	特定事業契約の締結

3. 応募手続等

（1）募集要項等に関する説明会

事業者の参入促進及び本事業に係る理解向上等のため、次のとおり、募集要項等に関する説明会を開催する。

■募集要項等に関する説明会の申込方法

開催日時	令和6年6月28日（金）14:00 から（受付 13:30 から）
開催場所	つがる市生涯学習交流センター「松の館」 会議室 B
参加申込方法	○説明会への参加を希望する企業は、様式集に示す「募集要項等説明会参加申込書（様式 1-1）」に必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し、下記申込先に提出すること。 ○出席者は、1社につき2名までとする。 ○メールタイトルは「募集要項等説明会参加申込（企業名）」と明記すること。窓口・電話・FAXでの受付は行わない。 ○電子メール送信後、申込先に着信を確認すること（平日 9:00 から 17:00 まで）。
申込先及び問合せ先	つがる市建設部建築住宅課 TEL：0173-42-2648 E-mail：kenju@city.tsugaru.lg.jp
申込期限	令和6年6月27日（木） 17:00 必着
資料配布	説明会に係る資料については、市のホームページからダウンロードし、持参すること。 https://www.city.tsugaru.aomori.jp/
備考	募集要項等に関する説明会を終了次第、事業用地見学会を実施する。

（2）参考図書の配布

次の資料について、希望者には無料で配布する。

■参考図書の申込方法

配布期間	令和6年6月25日（木）から7月24日（水） 平日 9:00 から 12:00 及び 13:00 から 17:00 まで
配布資料	○要求水準書「添付資料2 建替エリアの用地実測図・現況測量図（用地平面図）」（dxf データ）
申込方法	○参考図書の配布を希望する企業は、様式集に示す「参考図書申込書（様式 1-2）」に必要事項を記載の上、電子メールにファイルを添付し、下記申込先に提出すること。 ○参考図書の配布は、1社につき1部までとする。 ○メールタイトルは「参考図書申込書（企業名）」と明記すること。窓口・電話・FAXでの受付は行わない。 ○電子メール送信後、申込先に着信を確認すること（平日 9:00 から 17:00 まで）。
受取方法	参考図書は、「参考図書申込書（様式 1-2）」に記載されたメールアドレスにデータを送付する。
申込先	つがる市建設部建築住宅課 TEL：0173-42-2648 E-mail：kenju@city.tsugaru.lg.jp

(3) 募集要項等に関する質問の受付等

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、提出者に問合せ・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6年7月29日（月）17:00までに必着のこと
提出方法	○本事業への参加を希望し、募集要項等に対する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1-3）」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。電子メールに添付するファイル容量は4MBまでとする。 ○メールタイトルは「募集要項等に関する質問（企業名）」とすること。窓口・電話・FAXでの受付は行わない。 ○電子メール送信後、提出先に着信を確認すること（平日9:00から17:00まで）。
提出先	つがる市建設部建築住宅課 TEL：0173-42-2648 E-mail：kenju@city.tsugaru.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、令和6年7月下旬頃を目途に市のホームページで公表し、個別に回答は行わない。なお、質問者の事業者名は公表しない。

(4) 現地確認の取扱い

募集要項等の内容を確認するため、現地確認を希望する場合は、現地確認の希望日の2開庁日前までに、電子メールにより、現地確認の希望日、会社名、住所、代表者所属・氏名、連絡先（現地確認中の連絡先を含む）、同行者全員の会社名・所属、氏名を上記（3）の「提出先」へ連絡すること。

同日同時時間帯に複数の申し込みがあった場合には、市で調整し連絡する。

連絡の電子メール送信後、市に電話で着信確認を行い、市の上承を受けてから、現地確認を行うこと。また、代表者は現地確認を終了時に、市に連絡すること。

現地確認中は、路上駐車など、近隣住民及び入居者の迷惑となる行為は一切行わないこと。現地確認中に苦情を受けた場合には、必ず市に報告すること。

(5) 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。

① 受付期間

令和6年8月9日（金）～8月23日（金）17:00まで（必着）

② 受付場所

つがる市 建設部建築住宅課

③ 提出部数及び提出方法

提出する部数は正本 1 部、副本 5 部及び応募証明書等電子データ (PDF) 光学ディスク 2 枚とし、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。受付時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「木造若緑団地整備事業 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「木造若緑団地建替事業 応募資格審査申請書類在中」と朱書し、上記①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

つがる市 建設部建築住宅課

〒038-3192 青森県つがる市木造若緑 61 番地 1

TEL : 0173-42-2648

E-mail : kenju@city.tsugaru.lg.jp

(6) 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 6 年 8 月 23 日(金))とする。

(7) 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 6 年 9 月上旬に審査結果を書面により送付する。

(8) 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、次表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6年9月11日（水）から20日（金） 平日9:00から12:00及び13:00から17:00まで
提出方法	説明要求の書面（様式2-9）を持参・郵送により提出すること。
提出先	つがる市建設部建築住宅課 TEL：0173-42-2648 E-mail：kenju@city.tsugaru.lg.jp
回答	市は、説明を求めた者に対して、令和6年9月16日（月）から20日（金）（予定）までに書面により回答を送付する。

（9）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。

① 受付期間

資格確認通知受領日～10月4日（金）17:00まで

② 受付場所

つがる市 建設部建築住宅課

③ 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、「木造若緑団地建替事業 提案書類在中」と朱書し、提出すること。

イ 提出先

つがる市 建設部建築住宅課
〒038-3192 青森県つがる市木造若緑61番地1
TEL：0173-42-2648
E-mail：kenju@city.tsugaru.lg.jp

市は、令和6年10月4日（金）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。

（10）提案内容に関するプレゼンテーションの実施

応募者は、令和6年11月下旬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する。

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。

(11) 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 2-10 に必要事項を記載の上、つがる市 建設部建築住宅課へ持参により提出すること。

(12) 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 つがる市から令和 6 年度一般競争入札及び指名競争入札参加資格を受けている者であること。
- イ 青森県内に本社、支店、営業所又は事業所のいずれかを有する者であること。
- ウ 応募者は、設計企業、建設企業及び工事監理企業で構成されるグループとする。ここで、建設企業においては、建築一式工事に従事する者の参加は必須とするが、その他の専門工事（電気工事、管工事、解体工事、土木工事等）に従事する者の参加は任意とする。
- エ 応募表明時の応募資格審査書等においては、上記の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。
- オ 応募者は、構成企業の中から代表企業を定め、応募資格審査書類にて明らかにすること。代表企業は建設企業とし、つがる市における建設工事競争入札参加資格の認定を受けていること。
- カ 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、手続に伴う構成企業の債務全てにおいて責任を負うこと。
- キ 構成企業が負担する詳細な責任の内容については、特定事業契約書（案）において提示する。

(2) 応募者の構成要件

- ア 構成企業のうち、後述「(3) 構成企業の参加資格共通要件」及び「(4) 構成企業の個別応募資格要件」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。
- 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 他の応募者の構成企業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」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。

(3) 構成企業の参加資格共通要件

構成企業となる者は、次の全ての参加資格要件を満たすこと。

- ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しないこと
- イ P F I 法第 9 条に規定する欠格事由に該当しないこと
- ウ 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ない者
- エ 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ない者
- オ 市の建設業者等指名停止要領（平成 18 年 3 月 2 日訓令第 5 号）に基づき、市から指名停止を受けていない者
- カ 応募資格確認申請書の提出期限の日から優先交渉権者決定までの期間に、建設業者等指名停止要領に基づき、市から指名停止を受けていないこと
- キ つがる市暴力団排除条例第 2 条に規定する暴力団でないこと
- ク 法人税、消費税及び地方消費税を滞納していない者
- ケ 本事業に係る市のアドバイザー企業でない者。

本事業のアドバイザー企業

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">○ ランドブレイン株式会社○ シリウス総合法律事務所 |
|---|

コ アドバイザー企業と資本面又は人事面において関連がない者。

(4) 構成企業の個別応募資格要件

構成企業となる者は、(3) に定める要件に加え、以下の要件を満たすこと。

一の企業が複数の構成企業を兼ねることは可能とするが、建設企業が工事監理企業を兼ねること又は建設企業の関連企業が工事監理企業となることはできないものとする。

① 設計企業

設計企業が 1 社で業務を担当する場合は、次のア～ウ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ア～ウの要件を全て満たし、その他の設計企業は少なくともアを満たすこととする。

ア 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。

イ 次の a ～ c の要件を満たす県内の建替・新築工事（改修工事は含まない）に伴う実施設計を元請（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。

なお、1 件で a ～ c の要件を全て満たす実績が望ましいが、a、b、c をそれぞれ単独で満たす実績を有しており、その結果 a ～ c の全てに実績を有している場合は、当該設計企業は、本要件を満たすこととする。

- a. 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造であること
- b. 4 階建以上、かつ延床面積 1,000 m²以上であること
- c. 公営住宅であること

ウ 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、上記イ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。

② 建設企業

ア 建築工事企業

建築工事企業は、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。

複数で業務を行う場合は、統括する建築工事企業を置くものとし、統括する建築工事企業は下記の a. ～ d. の要件を満たし、その他の建築工事企業については、a. 及び b. の要件を満たすこととする。

- a. 建設業法第 3 条第 1 項の規定により、建築工事業に係る建築一式工事の特定建設業の許可を受けた者であること。
- 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. 最新の経営規模等評価結果通知書の建築一式工事の総合評価値が 800 点以上であること。
- d. 建築工事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) 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。

イ 電気工事企業（電気工事業を構成企業に含める場合）

電気工事企業は、下記の a. 及び b. の要件を全て満たすこととする。

- a. 建設業法第 3 条第 1 項の規定により、電気工事業に係る特定建設業の許可を受けた者であること。
- b. 建設業法施行規則第 18 条の 2 第 1 項に違反していないこと。

ウ 管工事企業（管工事業を構成企業に含める場合）

管工事企業は、下記の a. 及び b. の要件を全て満たすこととする。

- a. 建設業法第 3 条第 1 項の規定により、管工事業に係る特定建設業の許可を受けた者であること。
- b. 建設業法施行規則第 18 条の 2 第 1 項に違反していないこと。

エ 解体工事企業（解体工事業を構成企業に含める場合）

解体工事企業は、下記の a. 及び b. の要件を全て満たすこととする。

- a. 建設業法第 3 条第 1 項の規定により、解体工事業に係る特定建設業の許可を受けた者であること。
- b. 建設業法施行規則第 18 条の 2 第 1 項に違反していないこと。

オ 土木工事企業（土木工事業を構成企業に含める場合）

土木工事企業は、下記の a. ～d. の要件を全て満たすこととする。

- a. 建設業法第 3 条第 1 項の規定により、土木工事業に係る土木一式工事の特定建設業の許可を受けた市内の企業であること。
- b. 建設業法施行規則第 18 条の 2 第 1 項に違反していないこと。
- c. 最新の経営規模等評価結果通知書の土木工事の総合評価値が 800 点以上であること。
- d. 土木工事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) 一級土木施工管理技士の資格を有する者又は建設業法第 15 条第 2 号イの規定による認定を受けたものであること。

(b) 建設業法第 27 条の 18 第 1 項の規定による建設工事業に係る監理技術者資格者証を有していること。

③ 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、下記のア～ウ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ア～ウ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アを満たすこととする。

ア 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。

イ 次の a ～c の要件を満たす県内の建替・新築工事（改修工事は含まない）に伴う工事監理又は実施設計を元請（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。

なお、1 件で a ～c の要件を全て満たす実績が望ましいが、a、b、c をそれぞれ単独で満たす実績を有しており、その結果 a ～c の全てに実績を有している場合は、当該工事監理企業は、本要件を満たすこととする。

- a. 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造であること
- b. 4 階建以上、かつ延床面積 1,000 m²以上であること

c. 共同住宅であること

ウ 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、上記イの実績を有する一級建築士である者を管理技術者（工事監理業務の技術上の管理等を行う者をいう。）として配置すること。なお、設計業務の管理技術者と兼ねることはできない。

（５）留意事項

① 応募資格審査基準日以降の取扱

応募資格審査基準日は、応募書類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。

② S P C の設立

優先交渉権者となった事業者は、自らの判断で、本事業を遂行するための S P C を設立することができる。

S P C を設立する場合、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、S P C と特定事業契約を締結する。

S P C を設立する際には、下記のア～エの要件を全て満たすこと。

ア 優先交渉権者は、本事業を実施するための S P C を会社法に規定する株式会社として、仮契約締結までにつがる市内に設立すること。

イ 代表企業は、当該会社に対して出資すること。また、出資者の中で最大の出資を行うこと。

ウ 構成企業は、S P C に出資を行うこととし、構成企業の議決権保有比率が全体の 50% を超えること。

エ 全ての出資者は、特定事業契約が終了するまで S P C の株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定及びその他の一切の処分を行ってはならない。

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。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、本事業の公表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) 提案価格の上限

本事業に係る対価の予定価格（提案上限額）は次のとおりとする。

金 4,415,300,000 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。

なお、提案様式は税抜き額記載とするため、契約希望金額の110分の100に相当する金額を提案書に記載すること。

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
平井 太郎	国立大学法人弘前大学 大学院地域社会研究科 教授
福士 譲	学校法人八戸工業大学 工学部 工学科 准教授
楠美 一誠	青森県 県土整備部 建築住宅課 住宅整備グループ グループマネージャー
今 正行	つがる市役所 副市長
平田 光世	つがる市役所 財政部長

なお、構成企業が、優先交渉権者等の選定前までに、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、事業提案書の提案内容等（以下「提案内容」という。）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。

審査は次に掲げる手順により行う。

- ① 応募資格審査
- ② 基礎審査
- ③ 提案審査及び価格評価

審査委員会は原則として非公開とする。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。

(3) 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、最も高い総合評価点を獲得した応募者を「優先交渉権者」、第2位の応募者を「次点交渉権者」として選定し、優先交渉権者との契約交渉及び手続を行う。定性評価点と価格評価点の合計点により、総合評価点を算定する。

市が優先交渉権者及び次点交渉権者を決定した場合は、全ての応募者に対して可否を通知するとともに、選定結果を市のホームページにおいて公表する。

(4) 優先交渉権者決定の無効

① 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。

② 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、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消することとする。

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。

つがる市建設部建築住宅課

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

① 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。

② 手続における交渉の有無

市は、契約手続において、選定条件の変更を伴う交渉は行わない。ただし、契約締結までの間に、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、特定事業契約書に定める具体的な措置に従うこと。

③ 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、市議会における特定事業契約の議決を経て本契約を締結する。仮契約の締結と市議会への議案上程は、令和7年1月を予定している。

④ 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。

⑤ 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) 事業者の責任の履行に関する事項

選定された事業者は、特定事業契約書に基づき締結された特定事業契約に従い、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いる。

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、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、木造若緑団地整備事業に係る対価の10分の1以上に相当する金額を契約保証金として市へ支払う。

ただし、履行保証保険契約、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全部又は一部の納付を免除することがある。

なお、契約保証金は、契約を履行した後に、還付する。

詳細については、特定事業契約書（案）に示す。

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。

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３に示すとおりとする。
なお、詳細事項については、特定事業契約書（案）において提示する。

応募者との質疑応答の意見の結果を踏まえ、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。

（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、特定事業契約書において定めるものとする。

２．業務の要求水準

本事業において事業者が実施する業務の要求水準については、要求水準書に示す。

３．事業者の責務の履行に関する事項

事業者は、特定事業契約書に基づき締結された特定事業契約書に従い、誠意をもって責務を履行すること。

4. 市による事業の実施状況の確認

(1) 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）において提示する。

(2) モニタリングの費用の負担

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

(3) モニタリング結果への対応

モニタリングの結果、要求水準及び事業者が提案した内容が達成されていない場合には、市は、事業者に対して改善を指示する。事業者が、市からの指示に従わない場合は、市からの支払の延期、支払額の減額又は契約解除等の措置をとることがある。

なお、詳細については、特定事業契約書（案）において提示する。

(4) 事業期間中の事業者と市の関わり

ア 本事業は、事業者の責任において遂行される。また、市は、事業実施状況についてモニタリングを行う。

イ S P Cを設立した場合は、原則として、市はS P Cに対して連絡等を行うが、必要に応じて各業務を担当する構成企業と、直接連絡調整を行う場合がある。

ウ 事業実施において、事業者が資金調達の必要があれば、一定の重要事項について、市は事業者に資金を提供する金融機関と協議することもあり得る。

(5) 事業の終了

事業期間が終了する以前に、事業の継続が困難となり、事業を終了する場合は、特定事業契約書に定める具体的な措置に従うものとする。

第 5. 本団地の立地並びに規模及び配置等に関する事項

1. 事業用地等の立地条件

(1) 事業用地等の立地条件

事業用地となる市営住宅木造若緑団地の立地条件は、次のとおりである。

■事業用地の立地条件(別紙 1 参照)

項目	内容	
事業用地の位置	つがる市木造若緑 9、9-1、11、11-1、19、3-2、4-1、5-2	
敷地面積	24,157 m ²	
用途地域	第 1 種住居地域	
建蔽率／容積率	60％／200％	
高度地区	なし	
都市計画区域	つがる都市計画区域内（非線引き）	
防火・準防火地域	区域外	
日影規制	平均地盤面からの高さ 4 m	5 時間（10m 以内） 3 時間（10m を超える）
積雪荷重	130cm 以上（1 cm あたり 30N/m ² ）	
凍結深度	55cm	
浸水想定区域	一部区画に浸水深 0.5m 未満の指定あり つがる市防災ハザードマップ参照 URL https://www.city.tsugaru.aomori.jp/soshiki/somu/bousaikikikanri/bousaimappu/6254.html	
気候条件	冬季は西向きの強い季節風あり 気象庁（地点：青森県五所川原）過去の気象データ参照 URL https://www.data.jma.go.jp/obd/stats/etrn/index.php?prec_no=31&block_no=0164&year=2023&month=12&day=31&view=	
その他	○建築計画にあたっては、建築基準法や都市計画法、消防法等の関係法令について、市をはじめとする関係機関と十分に協議すること。 ○建替にあたっては、各住棟が建築基準法に適用できるよう、建替計画は個別敷地で計画すること。 ○その他の敷地条件等については、要求水準書において提示する。	

(2) 建替エリア

建替エリアは、上記事業用地の北側の一部敷地を除く要求水準書添付資料 2-15 の区域（15,105.43 m²）とする。なお、北側の一部敷地は余剰地として、既存住棟の解体撤去のみを行うこと。

2. 施設の配置、規模等

本事業において整備する建替住宅等の概要は、次表のとおりとする。詳細については要求水準書に示す。

(1) 建替住宅等

建替住宅等及び必要な関連公共施設は、建替エリア内に整備すること。

① 住宅戸数等

建替住宅は2棟で、各住棟の住戸タイプ別整備住戸数は、下表のとおりとし、住棟の1棟あたりの整備戸数は44戸、団地全体では88戸に調整すること（戸数の増減は認めない）。

■型式別整備割合

住棟	住戸タイプ	世帯人数	床面積	整備戸数	備 考
1号	1LDK	1～2人	40～45㎡	27～29戸	各タイプで調整し、住棟全体で44戸とすること。
	2LDK	3人以上	50～55㎡	15～17戸	
	1号 計			44戸	
2号	1LDK	1～2人	40～45㎡	27～29戸	同上
	2LDK	3人以上	50～55㎡	15～17戸	
	2号 計			44戸	
建替住宅計	1LDK	1～2人	40～45㎡	54～58戸	2棟合計で88戸とすること。
	2LDK	3人以上	50～55㎡	30～34戸	
	整備戸数 合計			88戸	

※ 住戸専用面積は壁芯計算とする。

※ 住戸専用面積には、住戸内のパイプスペースの面積は含めるが、バルコニー、窓下室外機置場、アルコーブ並びに共用部分から使用するパイプシャフト及びメーターボックスの面積は含めないこと。

※ 車いす住戸は整備しない。

② 住戸タイプのプラン

同一住戸タイプで同一プランとし、住戸専用面積も同じとすること。

③ 住棟の構造、高さ、形状、配置計画等

住棟の構造はＲＣ造又はＳＲＣ造とし、階層は現入居者の移転を迅速に実施できる住戸を確保するため、原則６階建とするが、部分的に５階以下とすることも可とする。

各棟に１基ずつエレベーターを設置すること。

各戸の日照の確保、圧迫感、周辺住民のプライバシー、電波障害、風害、騒音等の影響等の防止・抑制等、周辺環境に配慮した配置計画に努めること。

そのほか、団地内・住棟内は、高齢者や子ども等の居住に配慮し、各種法令に基づくバリアフリー対応を図ること。

④ 良好な居住環境の創出

入居者の利便性・安全性・防犯性の確保に努めるとともに、日照、通風及び入居者のプライバシーの確保、団地内の多世代コミュニティ形成の促進等、良好な居住環境を創出すること。

また、居住環境の質を長期間維持できるよう、耐久性を高め、維持管理の容易性を確保するとともに、環境負荷の低減、入居者のライフスタイルの変化や将来のニーズに対応できるよう工夫を施すこと。

（２） 附帯施設

建替住宅には、以下の附帯施設を整備すること。詳細については、要求水準書において提示する。

ア 駐車場（業務用を兼ねた来客用駐車場を含む）・駐輪場

イ 戸別物置・共用倉庫

ウ 集会所・コミュニティスペース

エ 緑地・広場

オ その他（受水槽、ＬＰガス庫、ごみ置き場等）

（３） 関連公共施設

建替住宅等とともに建替エリアに整備する市道、供給処理に必要な水道・下水道等施設、その他の事項に関しては要求水準書において提示する。

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利用できるものとする。

第6．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、青森地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第7. 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には、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には、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、特定事業契約書に基づく事業の継続的履行が困難と考えられる場合には、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）で提示する。

(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）で提示する。

(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には、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）で提示する。

(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 8. 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に努めるものとする。

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支援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、支援を行うことができるように努めるものとする。

3. その他の支援に関する事項

その他の支援については、以下のとおりとする。

- 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。
- ウ 事業者に対する出資等の支援は行わない。

第9. 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	募集要項等説明会参加申込書
様式 1-2	参考図書申込書 ※図書配布を希望する場合のみ
様式 1-3	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。

■応募資格審査に関する提出書類

様式	書類
様式 2-0	提出書類チェックリスト
様式 2-1	応募表明書
様式 2-2	応募資格審査申請書
様式 2-3	応募者構成企業一覧表
様式 2-4-1	委任状
様式 2-4-2	使用印鑑届
様式 2-4-3	委任状（構成企業から代表企業への委任）
様式 2-5	設計企業に関する応募資格届
様式 2-6	建設企業に関する応募資格届
様式 2-7	工事監理企業に関する応募資格届
様式 2-8	添付書類チェックリスト
様式 2-9	応募資格がないとされた理由の説明要求書 ※説明要求する場合のみ
様式 2-10	辞退届 ※応募辞退する場合のみ
様式 2-11	構成企業変更申請書 ※構成企業を変更する場合のみ

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	提案書に関する提出書類
様式 3-1	提案書提出届

様式 3-2	募集要項等に関する誓約書	
様式 3-3	公営住宅等整備基準適合チェックリスト	
様式 3-4	住宅性能評価の要求性能	
様式 3-5	提出書類チェックリスト	
4	価格提案に関する提出書類	
様式 4-0	価格提案書（表紙）	
様式 4-1	価格提案書	
様式 4-2	提案価格内訳書	
5	技術提案に関する提出書類	
様式 5-0	提案書（表紙）	
様式 5-1	本事業の趣旨の理解度	1-1 本事業の役割・整備方針の理解度
様式 5-2	事業実施体制及び地域社会への配慮等	2-1 事業の実施体制
様式 5-3		2-2 地域社会への貢献度
様式 5-4	建替住宅等の施設計画	3-1 周辺環境への配慮、意匠・景観計画
様式 5-5		3-2 地域コミュニティの形成、プライバシー等への配慮
様式 5-6		3-3 安全性・防犯性・防災に優れた施設計画
様式 5-7		3-4 ユニバーサルデザインへの配慮
様式 5-8		3-5 入居者が利用しやすい施設計画（住棟・住戸、付帯施設）
様式 5-9		3-6 ライフサイクルコストへの配慮
様式 5-10		3-7 地球環境共生への配慮環境負荷の低減
様式 5-11		3-8 冬季における利便性・安全性の配慮
様式 5-12	建替住宅等の施工計画	4-1 適切な期・工期設定、工事中の安全確保、周辺環境への配慮
様式 5-13	全体事業計画	5-1 資金調達計画
様式 5-14		5-2 リスク管理計画
様式 5-15	その他事業者による業務の提案	6-1 事業者による提案
様式 5-16	提案概要書	
6	設計図書に関する提出書類	
様式 6-0	設計図書（表紙）	
様式 6-1	建築概要	
様式 6-2	市営住宅等面積表	
様式 6-3	住棟別床面積表	
様式 6-4	鳥観図	
様式 6-5	事業用地全体配置図（S=1/800～1,000）	
様式 6-6	団地全体動線計画図	
様式 6-7	内外部仕上表	
様式 6-8	各階平面図（S=1/300～500 程度）	
様式 6-9	断面図（S=1/300～500 程度）	
様式 6-10	立面図（S=1/300～500 程度）	
様式 6-11	各住戸平面詳細図	
様式 6-12	日影図（時間及び等時間）	
様式 6-13	壁面等時間日影図（建替住宅毎）	
様式 6-14	事業実施工程表	

第 10. 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.tsugaru.aomori.jp/soshiki/kensetsu/kenchiku/kanminrenkei/index.html>

2. 本事業の事務局

つがる市 建設部建築住宅課

〒038-3192 青森県つがる市木造若緑 61 番地 1

T E L : 0173-42-2648

E-mail : kenju@city.tsugaru.lg.jp

別紙 1 事業用地の位置及び区域

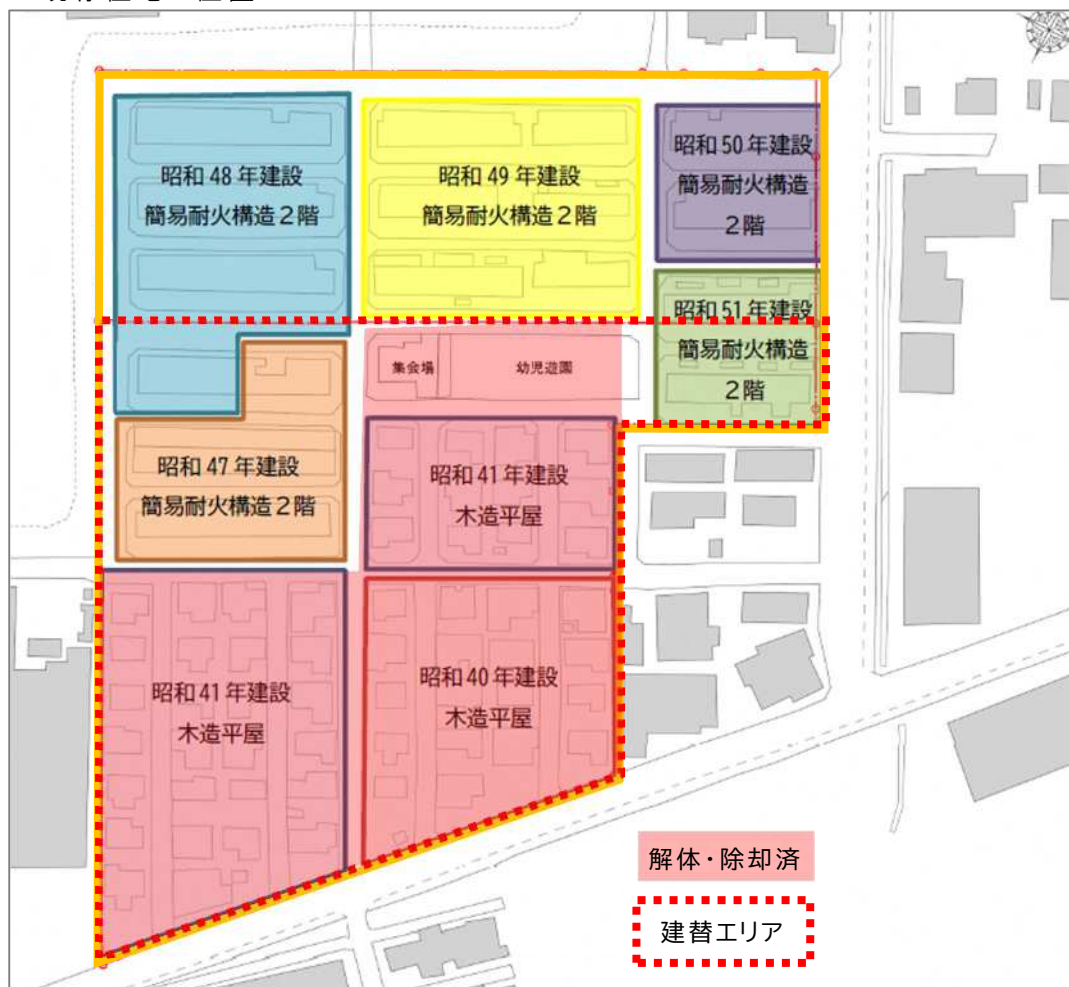
(1) 団地名：木造若緑団地

(2) 所在地：つがる市木造若緑 9、9-1、11、11-1、19、3-2、4-1、5-2

■事業用地の位置



■既存住宅の位置



別紙 2 事業工程表（予定）

	令和7年度			令和8年度			令和9年度			令和10年度			令和11年度			令和12年度			令和13年度			令和14年度		
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
対象団地	第1期																							
事前調査、設計 1（許認可申請を含む）	第1期 実施設計																							
2 整地工事																								
3 建替住宅等、外構及び 付帯施設整備																								
4 入居者移転【市が実施】																								
5 既存市営住宅の解体・撤去																								
対象団地																								
事前調査、設計 1（許認可申請を含む）																								
2 整地工事																								
3 建替住宅等、外構及び 付帯施設整備																								
4 入居者移転【市が実施】																								
5 既存市営住宅の解体・撤去																								

別紙 3 遵守すべき法規制・適用基準

(1) 法律等

① 建築関連

- ア 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- イ 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）
- ウ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- エ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- オ 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）
- カ 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）
- キ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- ク 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）
- ケ 高齢者、障害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）
- コ 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）
- サ 住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成 25 年国土交通省令第 907 号）及び本指針の一部を改正する告示（平成 28 年国土交通省告示第 264 号）
- シ 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）
- ス 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- セ 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- ソ 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）
- タ 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- チ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号）
- ツ 電気工事士法（昭和 35 年法律第 139 号）
- テ 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）
- ト 特定共同住宅等における必要とされる防火安全性を有する消防の用に供する設備等に関する省令（平成 17 年総務省令第 40 号）
- ナ 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）
- ニ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）

② インフラ関連

- ア 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- イ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ウ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- エ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- オ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- カ 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- キ 道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号）
- ク 道路構造令（昭和 45 年政令第 320 号）

③ 環境関連

- ア 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- イ 石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）
- ウ 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）
- エ 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
- オ 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）
- カ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- キ 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）
- ク 作業環境測定法（昭和 50 年法律第 28 号）
- ケ 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）
- コ 循環型社会形成推進基本法（平成 12 年法律第 110 号）
- サ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- シ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ス 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- セ ダイオキシン類対策特別措置法（平成 11 年法律第 105 号）
- ソ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- タ 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）
- チ 特定化学物質障害予防規則（昭和 47 年労働省令第 39 号）
- ツ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- テ 鉛中毒予防規則（昭和 47 年労働省令第 37 号）
- ト 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）
- ナ 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）
- ニ ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成 13 年法律第 65 号）
- ヌ 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）
- ネ 労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）
- ノ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ハ 労働安全衛生規則（昭和 47 年労働省令第 32 号）

④ P F I 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）

⑤ その他

ア 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）

イ 借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）

ウ 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 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 著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）

キ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）

ク 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）

ケ 補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和 30 年法律第 179 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

① 青森県

ア 青森県開発許可制度の手引き（令和 4 年 4 月版）

イ 青森県建築基準法施行条例（平成 12 年条例第 158 号）

ウ 青森県公営住宅法施行条例（平成 24 年 3 月 28 日条例第 14 号）

エ 青森県公営住宅整備事業等実地検査等の取り扱い方針（令和 4 年 4 月 1 日以降適用）

オ 青森県犯罪のない安全・安心まちづくり推進条例（平成 18 年条例第 2 第 2 号）

カ 青森県福祉のまちづくり条例（平成 10 年条例第 46 号）

② 津軽広域水道企業団西北事業部

ア 津軽広域水道企業団水道事業給水条例（平成 10 年 2 月 26 日条例第 1 号）

イ 津軽広域水道企業団指定給水装置工事事業者規程（平成 10 年 3 月 30 日管理規程第 5 号）

ウ 津軽広域水道企業団水道事業給水装置工事検査等に関する規程（平成 11 年 7 月 8 日、管理規程第 3 号）

エ 津軽広域水道企業団水道事業給水装置工事施工基準に関する規程（平成 11 年 7 月 8 日、管理規程第 4 号）

オ 津軽広域水道企業団小規模貯水槽水道の管理等に関する規程（平成 15 年 3 月 24、管理規程第 1 号）

③ つがる市

ア 開発行為指導要綱（平成 29 年告示第 123 号）

- イ 火災予防条例（平成 17 年条例第 217 号）
- ウ 環境基本条例（平成 27 年条例第 30 号）
- エ 環境美化条例（平成 18 年条例第 23 号）
- オ 景観条例（令和 2 条例第 19 号）
- カ 公共下水道条例（平成 17 年条例第 207 号）
- キ 公共下水道の構造の技術上の基準等に関する条例（平成 25 年条例第 21 号）
- ク 個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 4 年条例第 26 号）
- ケ 財務規則（平成 17 年規則第 48 号）
- コ 市道の構造の技術的基準等に関する条例（平成 25 年条例第 18 号）
- サ 市営住宅条例（平成 17 年条例第 213 号）
- シ 市営住宅建替事業実施要綱（平成 24 年告示第 68 号）
- ス 市営住宅等の整備基準に関する条例（平成 25 年条例第 22 号）
- セ 廃棄物の処理及び清掃に関する条例（平成 17 年条例第 145 号）
- ソ 文化財保護条例（平成 24 年条例第 4 号）
- タ 暴力団排除条例（平成 24 年条例第 1 号）
- ※ そのほか、本事業を行うにあたり必要とされる青森県や市の条例等についても遵守のこと。

（３）適用基準等

基準等は、全て設計時点での最新版を適用すること。

① 適用基準

【 国土交通省 】

- ア 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）
- イ 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）
- ウ 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）
- エ 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）
- オ 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）
- カ 建築物解体工事共通仕様書・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- キ 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ク 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）
- ケ 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）
- コ 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- サ 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）
- シ 国土交通省公共事業コスト構造改善プログラム（国土交通省）
- ス 住宅局所管事業にかかる標準建設費等について（国土交通事務次官）
- セ 構内舗装・排水設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- ソ 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）

【 公共住宅事業者等連絡協議会等 】

- 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 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・調査編・建築編～（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- ウ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・電気編～（公共住宅事業者連絡協議会編集）
- エ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・機械編～（公共住宅事業者連絡協議会編集）
- オ 公共住宅建設工事共通仕様書別冊～部品及び機器の品質性能基準～（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- カ 公共住宅標準詳細設計図集（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- キ 内線規程（JESC 日本電気技術規格委員会規格）
- ク 日本エレベーター協会標準（JEAS）

② 参考基準

本事業の実施にあたっては、以下の基準も参考にすること。

- ア 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（平成 13 年 8 月 6 日国土交通省告示第 1301 号）
- イ 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ウ 長寿社会対応住宅設計マニュアル 集合住宅編（建設省住宅局住宅整備課監修）
- エ 共同住宅の防犯設計ガイドブック 防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針解説（財団法人ベターリビング、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター企画編集）
- オ 国土交通省公共事業コスト構造改革 解説書（平成 17 年・（財）国土技術研究センター）
- カ 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）
- キ 建築設備設計基準（令和 3 年版・国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- ク 鉄筋コンクリート造のひび割れ対策（設計・施工）指針・同解説（日本建築学会編集）
- ケ 工事写真の撮り方 建築編（改訂第 3 版、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- コ 工事写真の撮り方 建築設備編（改訂第 3 版、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- サ 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）
- シ 土木工事施工管理基準及び規格値（青森県県土整備部監修）
- ス 防護柵の設置基準・同解説（令和 3 年 3 月社団法人日本道路協会編集）
- セ 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）
- ソ 建築工事標準仕様書・同解説 JASS5 鉄筋コンクリート工事（日本建築学会編集）

- タ 水道施設設計指針（日本水道協会）
- チ 水道工事標準仕様書（日本水道協会）
- ツ 水道維持管理指針（2016 年版）
- テ 水道施設設計指針（2012 年版）
- ト 水道施設耐震工法指針・解説（2022 年版）
- ナ 便覧（日本ダクタイル鉄管協会）
- ニ ダクタイル鉄管 設計と施工（日本ダクタイル鉄管協会）
- ヌ 水道事業実務必携（全国簡易水道協議会）
- ネ 下水道施設計画・設計指針と解説（日本下水道協会）

③ 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 公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- イ 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）
- ウ 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）
- エ 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）
- オ 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）
- カ 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）
- キ 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）
- ク 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）
- ケ 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）
- コ 建築保全業務積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- サ 国土交通省土木工事積算基準書（共通編）（国土交通省大臣官房技術調査課）
- シ 国土交通省土木工事積算基準書（河川・道路編）（国土交通省大臣官房技術調査課）
- ス 土木工事標準積算基準書（共通編）（青森県県土整備部監修）
- セ 土木工事標準積算基準書（道路編）（青森県県土整備部監修）

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。

別紙 4 リスク分担表

■リスク分担（事業期間共通）

リスク項目		リスクの内容	市	事業者
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又は中止		※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又は中止		●	
	事業者の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延又は中止			●
資金調達リスク		本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	政策変更リスク	本事業に直接影響を及ぼす市の政策の変更に関するもの	●	
	法制度及び許認可リスク	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（売却後の余剰地活用業務に関するものを除く）	●	
		上記以外の事業者が取得す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	本事業に関する住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの（募集要項等に記載されている範囲のもの）	●	
		事業者の提案による調査・設計、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	事業者の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）に関するもの		●

債務不履行	市に起因するもの	市の債務不履行による事業の中断又は中止	●	
	事業者に起因するもの	事業者の債務不履行による事業の中断又は中止		●
		事業者の提供する業務が、要求水準又は事業者からの提案書に示す水準を下回った場合によるもの		●
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自然災害(暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷等)、疫病や感染症等、又は戦争、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
物価変動リスク		物価変動によるコストの変動(売却後の余剰地活用業務に関するものを除く)	※4	※4
支払遅延・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によるもの	●	
終了手続きリスク		終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの又は事業会社の清算手続きに伴う評価損益		●

- ※1 議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延又は中止された場合には、それまでに市及び優先交渉権者が負担した費用は、それぞれの負担とする。ただし、優先交渉権者の構成企業が、本来備えるべき応募資格要件を欠いていたことが優先交渉権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、市及び優先交渉権者が負担した費用は、全て優先交渉権者の負担とする。
- ※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(案)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(案)において提示する。

■リスク分担(市営住宅整備業務)

リスク項目		リスクの内容	市	事業者
事前調査・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、調査又は設計に関するもの	●	
		事業者が実施した測量、調査又は設計に関するもの		●
	計画及び設計リスク	市の提示条件及び指示の不備、市からの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

用地リスク	用地の確保リスク	集約建替用地の確保に関するもの	●	
		集約建替用地以外で、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		●
	用地等の瑕疵リスク	集約建替用地の土壌汚染、地中障害物等による計画変更、工期延長又は追加費用等に関するもの	※6	※6
		本事業の調査・工事中にアスベストの使用が発見された場合に関するもの	※6	※6
		埋蔵文化財包蔵地の対象外であるが、工事中において埋蔵文化財が発見された場合に関するもの	※6	※6
		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又は手続きが完了しない場合に関するもの	●	
		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又は手続きが完了しない場合に関するもの		●
	解体作業リスク	建築物、施設・設備の解体・撤去に関するもの		●
		アスベスト使用の発覚による計画変更、工期延長又は追加費用等	※6	※6
	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	施設完成後の検査において、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に関するもの		●
	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に関するもの		●
	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に関するもの		●
	システム、設備機器、備品等納品遅延リスク	事業者の調達するシステム、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又は瑕疵により施設の損傷等が発生した場合		● ※7

- ※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、市に相違内容を知り、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。
- ※7 施設の瑕疵及び瑕疵による損害について、瑕疵担保期間内に明らかになったものについては事業者の責任と費用負担で補修又は損害の賠償をするものとする。瑕疵担保期間の詳細は、特定事業契約書において提示する。