

日見大曲・宿町団地第1期整備事業
実施方針

令和5年10月

長崎市

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. 特定事業の選定及び公表	4
第 2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項	5
1. 募集及び選定方法	5
2. 募集及び選定の手順	5
3. 入札参加者の備えるべき入札参加資格要件	8
4. 提案書類の取扱い	11
5. 審査及び選定に関する事項	11
第 3. 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	13
1. 責任分担に関する基本的な考え方	13
2. 予測されるリスクと責任分担	13
3. 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング	13
第 4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	14
1. 立地条件	14
第 5. 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	14
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	15
1. 事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合	15
2. 本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	15
3. 本市及び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	15
第 7. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	15
1. 法制上の措置	15
2. 税制上の措置	16
3. 財政上及び金融上の支援	16
第 8. その他特定事業の実施に関し必要な事項	16
1. 議会の議決	16
2. 入札参加に伴う費用負担	16
3. 本事業において使用する言語、通貨単位等	16
4. 情報公開及び情報提供	16
5. 実施方針に関する問い合わせ先	16

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

日見大曲・宿町団地第1期整備事業（以下「本事業」という。）

(2) 施設の管理者の名称

長崎市長 鈴木 史朗

(3) 本事業の目的

長崎市（以下「本市」という。）では、長崎市公営住宅等長寿命化計画に基づき、公営住宅を耐震性の低い順に解消、大型団地の集約化、再編等の方針により、建替事業を実施することとしている。

日見大曲住宅、日見大曲アパート（4棟を除く）、宿町アパートは、昭和38年から昭和54年にかけて建設された鉄筋コンクリート造の計29棟578戸の住宅である。これらの施設は、外壁、防水及び設備機器等が老朽化し、一部耐震性が不足している等、建替更新が必要となっており、当該団地においては、578戸を約290戸（約5割）へ縮減する計画としている。

本事業では、（仮称）長崎市営宿町住宅新1号棟（60戸）及びその付帯施設等（以下「整備住宅等」という。）の整備について、「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。）に準じて、設計・施工一括発注方式により、民間事業者の有するノウハウや創意工夫を活用し、懸念する安全性や居住性の課題、また少子高齢化といった本市を取り巻く社会情勢によるニーズの変化や効率的な維持管理等への対応及びコスト削減を図ることを目的として実施するものである。

(4) 本事業の内容

ア. 事業予定地

所在地：長崎市宿町217番地ほか2筆

敷地面積：3,238.76 m²

イ. 事業概要

本事業は、第1期整備事業として、宿町第2アパート（1号棟、2号棟）を本市が解体した後、事業予定地において、事業者が浄化槽等附属施設（以下「既存施設等」という。）の解体撤去を行い、解体により生じた敷地に新たに整備住宅等を建設するものである。

ウ. 事業方式

本事業は、本市が事業者と締結する設計・施工請負契約に従い、整備住宅等の設計、建設業務等を事業者が一括で行う DB 方式（Design：設計、Build：施工）により実施する。

エ. 事業期間

本事業の事業期間は、設計・施工請負契約締結日から令和 9 年 12 月 28 日までとする。

(5) 本事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、以下のとおりとする。

なお、具体的な業務の内容及びその他の詳細については、要求水準書において示す。

ア. 設計業務

(7) 調査業務

（測量調査、地質調査、電波障害調査、周辺家屋調査、アスベスト含有材使用状況調査など事業者が必要とする調査）

(4) 整備住宅等の基本設計、実施設計業務

(5) 既存施設等の解体撤去に係る設計

(イ) 設計住宅性能評価の取得

(オ) 設計段階における各種申請手続き

(カ) その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

イ. 建設業務

(7) 整備住宅等の建設工事

(4) 整備住宅等の建設住宅性能評価の取得

(5) 整備住宅等の化学物質の室内濃度測定

(イ) 整備住宅等の完成確認及び引渡し

(オ) 既存施設等の解体撤去工事

(カ) 建設段階における各種申請手続き

(キ) 近隣対応・対策業務

(ク) 交付金・補助金等申請関係書類の作成支援

(ケ) その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

ウ. 工事監理業務

- (7) 既存施設等の解体撤去に係る工事監理
- (4) 整備住宅等の建設に係る工事監理
- (ウ) その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(6) 事業者の収入

事業者の収入は、「設計業務及び工事監理業務の対価」「建設業務の対価」で構成され、本市は、設計・施工請負契約により作成された契約書（以下「設計・施工請負契約書」という。）に定める請負代金額を、以下のとおり支払う。

ア. 設計業務及び工事監理業務の対価

年度	支払い内容	支払額
令和 6 年度	前払い	設計費の 30%（10 万円未満の端数は切り捨て）
令和 7 年度	完了払い	設計費の残額
令和 9 年度	完了払い	工事監理費の総額

イ. 建設業務の対価

年度	支払い内容	支払額
令和 7 年度	前払い	建設業務費（既存施設等の解体及び敷地整備に係る工事分）の 40%（10 万円未満の端数は切り捨て）
	完了払い	建設業務費（既存施設等の解体及び敷地整備に係る工事分）の残額
令和 8 年度	前払い	建設業務費（整備住宅等の工事分）の 40%（10 万円未満の端数は切り捨て）
	部分払い	令和 8 年度末の出来高金額の 90%以内
令和 9 年度	完了払い	建設業務費（整備住宅等の工事分）の残額

(7) 事業スケジュール（予定）

事業スケジュールは次のとおりであるが、設計・建設期間及び施設引渡し日の各日程は、事業者の提案により前倒しして設定することができる。

設計・施工請負契約締結	令和 6 年 9 月
設計・建設期間	設計・施工請負契約締結日～令和 9 年 12 月 28 日
施設引渡し日	令和 9 年 12 月 28 日

※入居者移転は、本市が令和 10 年 1 月より実施する。

(8) 遵守すべき法制度等

本事業の実施に当たっては、関連法令（当該法律の施行令及び施行規則等の政令、省令等を含む。）及び条例等を遵守すること。

2. 特定事業の選定及び公表

(1) 特定事業選定の基本的考え方

本事業を PFI 法に準じて実施することとし、従来の手法により実施した場合と比較して、サービスが同一の水準にある場合においては、事業期間全体を通じた本市の財政負担の縮減が期待できる場合、又は、財政負担が同一の水準である場合においては、サービスの水準の向上が期待できる場合に、特定事業として選定する。

(2) 特定事業選定の評価

本市の財政負担見込額の算定に当たっては、事業者からの税収その他の収入等を適切に調整した上で、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

本市が提供を受けるサービスの水準については、定量化が困難な場合には客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

(3) 特定事業の選定結果の公表

前号に基づいて本事業を特定事業と選定した場合は、その結果を、評価の内容と合わせ、本市のホームページで速やかに公表する。また、本事業の実施可能性についての客観的な評価に基づき、特定事業としての選定を行わないこととした場合にも、同様に公表する。

第2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1. 募集及び選定方法

本事業では、事業者による効率的・効果的なサービスの提供を求めることから、民間事業者の選定に当たっては、民間のノウハウや創意工夫を総合的に評価して選定することが必要である。従って、民間事業者の選定方法は、入札額に加え、施設整備に関する技術提案等を総合的に評価する総合評価一般競争入札方式により行うものとする。

2. 募集及び選定の手順

(1) 募集及び選定スケジュール

民間事業者の募集及び選定スケジュール（予定）は、次のとおりとする。

日 程	内 容
令和5年10月4日	実施方針等の公表
令和5年10月13日	実施方針等に関する説明会、事業予定地の見学会開催
令和5年10月20日	実施方針等に関する質問受付締切
令和5年11月上旬	実施方針等に関する質問・回答の公表
令和5年12月下旬	特定事業の選定及び公表
令和5年12月下旬	入札公告・入札説明書等の公表
令和6年1月中旬	入札説明書等に関する説明会、事業予定地の見学会の開催
令和6年1月下旬	入札説明書等に関する第1回質問受付締切
令和6年2月上旬	入札説明書等に関する第1回質問・回答の公表
令和6年2月下旬	入札説明書等に関する第2回質問受付締切
令和6年2月下旬	資格審査に関する書類の提出期限（参加表明書、資格審査申請書等）
令和6年3月中旬	資格審査の通知
令和6年3月下旬	入札説明書等に関する第2回質問・回答の公表
令和6年4月下旬	提案審査に関する書類の受付締切
令和6年5月下旬	提案審査及びヒアリング・開札等
令和6年6月上旬	落札者の決定及び公表
令和6年6月下旬	仮契約の締結
令和6年9月下旬	長崎市議会の議決、設計・施工請負契約の締結

(2) 募集手続等

ア. 実施方針等に関する説明会の開催、事業予定地の見学会の開催

実施方針等に関する説明会、事業予定地の見学会を次のとおり開催する。

(7) 実施方針等に関する説明会

日時：令和5年10月13日（金）午前11時00分から午前11時30分まで

（受付：午前10時30分から午前11時00分まで）

会場：長崎県長崎市魚の町4番1号 長崎市役所17階中会議室

申込期限：令和5年10月12日（木）正午まで

申込方法：参加申込書（別紙様式1）に必要事項を記入のうえ、第5-5に記載の問い合わせ先に電子メールにて提出すること。

(4) 事業予定地の見学会

日時：令和5年10月13日（金）午後1時30分から午後2時30分まで（移動時間含む）

対象地：長崎県長崎市宿町217番地（宿町第2アパート1号棟、2号棟の敷地）

申込期限：令和5年10月12日（木）正午まで

申込方法：参加申込書（別紙様式1）に必要事項を記入のうえ、第5-5に記載の問い合わせ先に電子メールにて提出すること。

イ. 実施方針等に関する質問の受付及び回答

実施方針等に関する質問を、次のとおり受け付ける。また、質問への回答については、本市ホームページで公表する。

(7) 受付期間：実施方針等の公表の日から令和5年10月20日（金）正午まで

(4) 受付方法：実施方針等に関する質問・意見書（別紙様式2）に記入のうえ、第8-5に記載の問い合わせ先に、電子メールにより提出すること。

ウ. 特定事業の選定及び公表

本事業がPFI法に準じて事業を実施すべきかを評価し、特定事業として選定した場合は、令和5年12月下旬に、本市ホームページで公表する。

エ. 入札説明書等に関する説明会の開催、事業予定地の見学会の開催

特定事業の選定を踏まえ、令和5年12月下旬に、入札公告を行い、入札説明書等を本市ホームページで公表するとともに、入札説明書等に関する説明会、事業予定地の見学会を令和6年1月中旬に開催する。

オ. 入札説明書等に関する質問の受付及び回答

入札説明書等に関する質問を、次のとおり受け付ける。質問の方法等は入札説明書において提示する。

カ. 資格審査及び提案審査に関する書類の提出期限

本事業に関する資格審査に関する書類を令和 6 年 2 月下旬に受け付け、事業計画等の提案内容を記載した提案審査に関する書類を令和 6 年 4 月下旬に受け付ける。

提出の場所及び入札参加に必要な書類は、入札説明書等において提示する。

(3) 落札者の決定及び公表

令和 6 年 6 月上旬に落札者を決定し、本市ホームページで公表する。

(4) 入札の中止等

入札の妨害又は、談合行為の疑い、不正又は不誠実な行為等により入札を公正に執行できないと認められるときは、入札の執行延期、再入札又は入札の取り止め等の対処を図る場合がある。

(5) 落札者を決定しない場合

本市は、民間事業者の募集、審査及び落札者の決定において、入札参加者がいない、あるいはいずれの入札参加者も公的財政負担の縮減等の達成が見込めない等の理由により、本事業を実施することが適当でないと判断した場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに本市ホームページで公表する。

(6) 設計・施工請負契約の締結

本市は、落札者と令和 6 年 6 月下旬までに仮契約を締結し、長崎市議会の議決を経た後に、設計・施工請負契約を締結する。

3. 入札参加者の備えるべき入札参加資格要件

(1) 入札参加者の構成等

- ア. 入札参加者は、複数の企業で構成するグループ（以下「入札参加グループ」という。）で参加することとする。入札参加グループは、代表企業を定め、それ以外の企業は構成企業とする。
- イ. 入札参加者は、特定建設工事共同企業体（甲型又は乙型）を結成すること。
- ウ. 入札参加者は、整備住宅等を設計する企業（以下、「設計企業」という。）、整備住宅等を建設する企業（以下、「建設企業」という。）、整備住宅等の建設工事を監理する企業（以下、「工事監理企業」という。）により構成される。
- エ. 代表企業、構成企業のうち、建設業務を行う者は、長崎市建設工事等競争入札参加者の資格審査及び選定要綱（昭和 55 年 8 月 1 日施行）第 11 条に規定する有資格業者名簿（以下「長崎市建設工事等競争入札参加資格者名簿」という。）において、地域区分が市内又は認定市内としての登録がある者を少なくとも 1 者以上含めること。
- オ. 代表企業は、入札参加グループのうち、最も高い出資割合を負担するものとする。
- カ. 入札参加手続きは必ず代表企業が行うこと。

(2) 業務実施企業の入札参加資格要件

代表企業、構成企業のうち設計、建設、工事監理の各業務を行う者は、それぞれアからエまでの要件を全て満たさなければならない。なお、複数の要件を満たす者は、当該複数業務を行うことができる。

ただし、建設業務を行う者及びこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者は、工事監理業務を行うことはできない。なお、「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 以上の株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 以上の出資をしている者をいい、「人事面において関連がある者」とは、一方の企業の役員（会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 329 条第 1 項の規定による役員をいう。）が他方の企業の役員を兼ねている者をいう。

ア. 共通事項

代表企業、構成企業は、次の(ア)から(カ)までの要件を全て満たしていること。

- (ア) 長崎市契約規則（昭和 39 年長崎市規則第 26 号）第 2 条第 1 項に規定する者（同項後段の規定により読み替えて適用する者を含む。）に該当しない者及び同条第 2 項各号に該当しないと認められる者であること。
- (イ) 長崎市物品等競争入札有資格者名簿又は長崎市建設工事等競争入札参加資格

者名簿に登録されている者であること。

- (ウ) 長崎市競争入札参加資格者指名停止措置要領（平成 7 年 11 月 7 日施行）及び長崎市各種契約等における暴力団等の排除措置に関する要綱（平成 24 年長崎市告示第 85 号）の規定に基づく指名停止措置の期間中でない者並びに長崎市事業所実態調査実施要領（平成 16 年長崎市告示第 305 号）及び長崎市元請・下請関係適正化指導要綱（平成 24 年長崎市告示第 829 号）の規定に基づく入札参加制限措置の期間中でない者であること。
- (エ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定に基づく再生手続開始の申立てがあった者（更生計画の認可が決定された者又は再生計画の認可の決定が確定された者（建設工事にあつては、更生手続開始又は再生手続開始の決定日以後を審査基準日とする経営事項審査を受け、本市の入札参加資格審査申請書を再度提出し、その審査を経て有資格業者として認定された者に限る。）を除く。）でないこと。
- (オ) 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 475 条若しくは第 644 条の規定に基づく清算の開始又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条若しくは第 19 条の規定に基づく破産手続開始の申立てがあった者でないこと。
- (カ) 本事業に係る「日見大曲・宿町団地第 1 期整備住宅アドバイザー委託」に関与した者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。日見大曲・宿町団地第 1 期整備住宅アドバイザー委託に関与した者は、以下のとおりである。
 - a. 株式会社 建設技術研究所
 - b. シリウス総合法律事務所
 - c. 株式会社日総建
- (キ) 5（3）に記載の日見大曲・宿町団地第 1 期整備事業受注者選定審査会の委員と資本面又は人事面において関連がある者でないこと。
- (ク) 代表企業、構成企業が他の入札参加者として参加していない者であること。

イ. 設計業務を行う者

設計業務を行う者は、以下に示す(ア)から(ウ)までの要件を全て満たしていること。なお、設計業務を複数の企業で実施する場合は、(ア)及び(イ)の要件については、全ての企業が満たし、(ウ)の要件は、少なくとも 1 者が要件を全て満たしていること。

- (ア) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を受けていること。
- (イ) 長崎市建設工事等競争入札参加資格者名簿に登録されていること。
- (ウ) 平成 25 年 4 月以降に完了した延べ面積 2,000 m²以上の公共施設の設計実績

(基本設計又は実施設計) 又は延べ面積 3,500 m²以上の共同住宅の設計実績
(基本設計又は実施設計) を有していること。

ウ. 建設業務を行う者

建設業務を行う者は、以下に示す(ア)から(エ)までの要件を全て満たしていること。なお、建設業務を複数の企業で実施する場合は、建築一式工事を担う者の中から建設業務の代表者（以下「建設代表者」という。）を定めること。建設代表者は、(ア)から(エ)の要件を満たしていること。また、建設代表者以外の企業にあっては、(ア)及び(イ)の要件を満たしていること。

- (ア) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定による特定建設業の許可を受けた者であること。
- (イ) 長崎市建設工事等競争入札参加資格者名簿に登録されていること。
- (ウ) 長崎市の制限付一般競争入札発注基準における総合数値が、入札参加資格要件の確認基準日において、次に掲げる点数以上であること。なお、担当工事以外の点数を全て満たす必要はない。
 - a. 建築一式工事 1,000 点
- (エ) 平成 25 年 4 月以降に完了した延べ面積 2,000 m²以上の公共施設の施工実績を有していること。

エ. 工事監理業務を行う者

工事監理業務を行う者は、以下に示す(ア)から(エ)までの要件を全て満たしていること。なお、工事監理業務を複数の企業で実施する場合は、(ア)及び(イ)の要件については、全ての企業が満たし、(ウ)及び(エ)の要件は、少なくとも 1 者が要件を全て満たしていること。

- (ア) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を受けていること。
- (イ) 長崎市建設工事等競争入札参加資格者名簿に登録されていること。
- (ウ) 平成 25 年 4 月以降に完了した延べ面積 2,000 m²以上の公共施設の工事監理実績を有していること。
- (エ) 平成 25 年 4 月以降に完了した公共施設の工事監理実績を有する一級建築士を工事監理者として配置し、工事監理を実施できること。

(3) 入札参加資格要件の確認基準日

入札参加資格要件の確認基準日は、参加表明書、資格審査書類の提出期限日（以下「入札参加資格審査基準日」という）とする。

(4) 入札参加者の失格・変更

ア. 日見大曲・宿町団地第1期整備事業受注者選定審査会の委員との接触

5(3)に記載の日見大曲・宿町団地第1期整備事業受注者選定審査会の委員の公表日以降において、本事業に関わって、当該委員に接触を試みた者は失格とする。

イ. 入札参加資格審査基準日以降、落札者決定までの期間

- (7) 代表企業が入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合は失格とする。
- (4) 代表企業の変更は認められないが、構成企業が入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合は、資格・能力等の面で支障がないと本市が認めた場合に限り、変更できることとする。

ウ. 落札者決定後、設計・施工請負契約締結までの期間

- (7) 代表企業が入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合は失格とする。
- (4) 代表企業の変更は認められないが、構成企業が入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合は、直ちに失格とはせず、資格・能力等の面で支障がないと本市が認めた場合に限り、変更できることとする。

4. 提案書類の取扱い

(1) 著作権

提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本事業において公表等が必要と認めるときは、本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入札参加者の提案については、本市が民間事業者選定過程等を説明する以外の目的には使用しないものとする。

(2) 特許権等

提案のなかで特許権、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ている権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用することとしている場合、これらの使用により生じる責任は、原則として入札参加者が負うものとする。

5. 審査及び選定に関する事項

(1) 提案等の審査

民間事業者の選定は、資格審査及び提案審査により行う。

各審査の主な内容は、次のとおりとする。

資格審査	入札参加資格に関する審査
提案審査	事業計画の提案に関する審査 設計業務の提案に関する審査 建設業務の提案に関する審査 工事監理業務の提案に関する審査 入札参加者独自の提案に関する審査 入札額に関する審査

(2) 地域経済への配慮

本事業の実施に当たっては、長崎市内に本店を有する者及び長崎市物品等競争入札有資格者名簿又は長崎市建設工事等競争入札参加資格者名簿において、地域区分が認定市内としての登録がある者（以下「市内業者」という。）の積極的な活用（物資・飲食物・消耗品等の調達を含む。）や地元雇用の創出に努めるなど地域経済の振興に配慮すること。

なお、市内業者への発注額の考え方については、入札説明書等において提示する。

(3) 日見大曲・宿町団地第1期整備事業受注者選定審査会の設置

民間事業者の選定に当たり、学識経験者等で構成する日見大曲・宿町団地第1期整備事業受注者選定審査会（以下「受注者選定審査会」という。）を本市に設置する。受注者選定審査会は、入札参加者から提出された提案の審査を行う。

[敬称略]

	氏名	所属
委員	桑水流 和弘	長崎市社会福祉協議会 監事
委員	源城 かほり	長崎大学 工学部 教授
委員	鉄川 進	長崎県建築士会 会長
委員	橋口 剛	活水女子大学 健康生活学部 特別選任准教授
委員	安武 敦子	長崎大学 工学部 教授

※50音順で記載

第3. 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1. 責任分担に関する基本的な考え方

本事業は、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している。事業者の担当する業務については、事業者が責任をもって遂行し、各業務の履行に伴い発生するリスクについては、自らが責任をもって対応し、リスク発生による影響についても自らの負担で対応するものとする。ただし、本市が負うべき合理的理由があるリスクについては、本市が責任の一部又は全部を負担することとする。

2. 予測されるリスクと責任分担

本市と事業者のリスク分担の考え方は、資料 1 に示す「リスク分担表」のとおりであるが、詳細については、設計・施工請負契約書（案）において定めるものとする。

3. 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング

(1) モニタリングの実施

本事業の目的を達成するために、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に示されたサービス水準及び提案書において入札参加グループが提案した水準を達成しているか否かを確認するため、本市でモニタリングを行う。

(2) モニタリングの時期

本市が行うモニタリングは、設計時、工事施工時、工事完成時の各段階において実施する。

(3) モニタリングの方法

モニタリングは、本市が提示した方法に従って本市が実施する。事業者は、本市からの求めに応じて、モニタリングのために必要な資料等を提出するものとする。

(4) モニタリングの結果

モニタリングの結果は、本市から事業者に対して支払われる業務の対価の算定等に反映され、要求水準書に示されたサービス水準を下回る場合には、改善勧告のほか、業務の対価の支払の延期や減額、契約解除等の措置の対象となる。

第4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1. 立地条件

(1) 事業予定地

長崎市宿町 217 番地ほか 2 筆

(2) 敷地面積

3,238.76 m²

(3) 地域地区等

用途地域：第 1 種中高層住居専用地域、一部、準住居地域

建蔽率：60%

容積率：300%

防火指定：なし（法第 22 条指定地域）、一部、準防火地域

(4) 接続道路

北側：約 27.6m（国道 34 号線）、西側：約 5.8m（市道宿町 13 号、15 号線）

(5) インフラ

上水道：あり

下水道：公共下水道あり

ガス：あり（プロパンガス）

電気：あり

(6) その他

既存の駐車場には浄化槽が埋設されており、撤去すること。また、既存宿町第 2 アパート（3 号棟～6 号棟）のガス供給に係るプロパンガス庫が事業予定地内に設置されているため、既存住宅へのガス供給を確保した上、プロパンガス庫を撤去すること。

事業予定地内には高低差があるため、段差解消等に配慮し、必要に応じて造成工事を実施すること。

第5. 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

設計・施工請負契約の解釈について疑義が生じた場合、本市と事業者は誠意をもって協議するものとし、一定期間内に協議が整わない場合には、設計・施工請負契約書に定める具体的措置を行うこととする。また、設計・施工請負契約に関する紛争については、長崎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

本事業において、本事業の履行が困難となった場合には、次の措置をとることとし、詳細については設計・施工請負契約書に定める。

1. 事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

- (1) 事業者の責めに帰すべき事由により、本事業の継続が困難となった場合又はその懸念が生じた場合、本市は、事業者に対して、改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出と実施を求めることができる。事業者が当該期間内に改善をすることができなかつたときは、本市は、設計・施工請負契約を解除することができる。
- (2) 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、本事業の継続が困難と合理的に認められる場合、本市は、設計・施工請負契約を解除することができる。
- (3) 前2号により設計・施工請負契約が解除された場合、事業者は、本市に生じた損害を賠償しなければならない。

2. 本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

- (1) 本市の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合、事業者は、設計・施工請負契約を解除することができる。
- (2) 前号により設計・施工請負契約が解除された場合、本市は、事業者に生じた損害を賠償しなければならない。

3. 本市及び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

- (1) 不可抗力その他本市又は事業者の責めに帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合、本市及び事業者の双方は、事業継続の可否について協議する。
- (2) 一定の期間内に協議が整わないときは、本市が協議の内容を踏まえ、本事業の継続の可否を決定することとし、本市は事前に事業者に通知することにより、設計・施工請負契約を解除することができる。

第7. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

1. 法制上の措置

本事業を行うために必要な土地は行政財産であり、本市はこれを無償で使用させる。また、本市は、事業者による業務実施に必要な許認可等の取得に関し、協力する。

2. 税制上の措置

本事業に関する税制上の優遇措置等は想定していない。

3. 財政上及び金融上の支援

事業者が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合、本市は、これらの支援を事業者が受けることができるよう努めるものとする。

第8. その他特定事業の実施に関し必要な事項

1. 議会の議決

本市は、債務負担行為の設定に関する議案を令和5年12月長崎市議会定例会に提出する予定である。また、契約に関する議案を令和6年9月長崎市議会定例会に提出する予定であり、市議会の議決を得たときは、これを本契約とみなすものとする。なお、市議会の議決が得られなかった場合、本市は一切の責任を負わない。

2. 入札参加に伴う費用負担

入札参加に伴う費用は、全て入札参加グループの負担とする。

3. 本事業において使用する言語、通貨単位等

本事業におい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、通貨単位は円、時刻は日本標準とする。

4. 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報は、適宜、本市ホームページで公表する。

5. 実施方針に関する問い合わせ先

本実施方針に関する問い合わせ先は、次のとおりとする。

長崎市建築部住宅政策室

住 所：〒850-8685 長崎県長崎市魚の町4-1（長崎市役所18階）

電 話：095-829-1189 FAX：095-829-1168

電子メール：jutakuseisaku@city.nagasaki.lg.jp

本市ホームページアドレス：

<https://www.city.nagasaki.lg.jp/sumai/620000/629000/p040850.html>

資料 1：リスク分担表

No	リスクの種類	リスクの内容	負担者		
			市	事業者	
1	行政リスク	市の政策転換による事業開始遅延・事業中断・契約解除等	●		
2	税制度リスク	事業者に課せられる税制度の新設・変更等		●	
3		業務の対価に対する消費税の範囲や税率の変更	●		
4	法制度リスク	本事業に直接関わる法制度の新設・変更等（許認可・公的支援制度の新設・変更等を含む。）	●		
5		上記以外のもの		●	
6	許認可の取得遅延・失効リスク	事業者が取得すべき許認可の未取得、取得遅延・失効（許認可の取得に係る行政指導への対応を含む。）		●	
7	※制度変更は法制度リスクに含む。	市が取得すべき許認可の取得遅延・失効	●		
8	公的支援制度の獲得リスク	事業者が獲得すべき公的支援制度の獲得不可又は条件変更		●	
9	※制度廃止や条件変更等は法制度リスクに含む	市が獲得すべき公的支援制度の獲得不可又は条件変更	●		
10	住民対応リスク	本事業の実施自体に関する周辺住民等の反対運動、訴訟等による計画遅延、条件変更、費用の増大等	●		
11		事業者が実施する業務に起因する周辺住民等の反対運動、訴訟等による計画遅延、条件変更、費用の増大等		●	
12	第三者賠償リスク	事業者の事由による第三者への賠償		●	
13		市の事由による第三者への賠償	●		
14	要求水準リスク	事業者の実施する業務の性能未達や瑕疵、不履行によるもの		●	
15	環境問題リスク	業務における有害物質の排出、漏洩等、環境保全に関するもの		●	
16	物価変動リスク	事業期間中の急激な物価変動（インフレ・デフレ）に伴う事業者の費用の増減	●※1	●※1	
17	インフラ供給リスク	事業者の事由によるもの		●	
18		市の事由によるもの	●		
19	不可抗力リスク	天災、戦争、暴動等の不可抗力による事業の中断・中止に伴う業務の費用の増加その他の損害	●※2	▲※2	
20	募集・契約段階	入札関連書類の誤り	●		
21		入札参加費用リスク		●	
22		契約締結リスク	市事由による契約締結の遅延、締結不能	●	
23			事業者事由による契約締結の遅延、締結不能		●

●は主分担、▲は従分担を表す。

No	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
24	測量・調査リスク	市が実施した測量・調査に関するもの	●	
25		事業者が実施した測量・調査に関するもの		●
26	設計リスク	市が提示した条件の誤りや要求事項の変更などによる設計変更に伴う費用の増大、工期の遅延など	●	
27		事業者の設計に係る瑕疵による費用の増大、工期の遅延など		●
28	地下埋設物	予め想定し得ない地下埋設物の顕在化による対応費用の増加や工期の遅延等	●	
29	土地の瑕疵	土地の瑕疵(土壌汚染等)に起因する対応費用の増加や工期の遅延等	●	
30	工事費用増大リスク	事業者の見積もりの誤りや下請け・雇用者の不正行為など事業者の事由による費用の増大		●
31		提示条件の誤りや追加指示など、市の事由による費用の増大	●	
32	工期遅延リスク	市の事由による工期の遅延	●	
33		事業者(下請業者を含む。)の事由による工期の遅延		●
34	施設損害リスク	事業者の事由による施設の損害		●
35		市の事由による施設の損害	●	
36	施工管理リスク	工事監理の不備によるもの		●
37	一般的損害リスク	設備・原材料の盗難、事故による第三者への賠償等に関するもの		●
38	事業の中断	市の契約不履行に起因する契約解除に伴う損害	●	
39		事業者の契約不履行に起因する契約解除に伴う損害		●
40		法令変更等、両者の事由によらない事業中断に伴う損害	● ^{※3}	● ^{※3}
41	性能リスク	要求水準不適合による事業の中断に伴う損害		●
42	事業の終了手続リスク	事業者が実施すべき事業の終了手続きの不備による損害		●

●は主分担、▲は従分担を表す。

※1：設計・施工請負契約書で規定する指数に基づき、±1.5%以内の物価変動は事業者の負担、±1.5%を超える場合の物価変動は本市の負担とすることを予定している。

※2：一定範囲の損害は事業者の負担とし、それ以上の損害は本市の負担とする。

※3：本事業に直接関連する租税に係る法令以外の法令変更等による事業中断は本市が負担、租税に係る法令変更等による事業中断は事業者が負担する。両者の事由によらない場合の事業中断は本市と協議のうえ両者が負担する。