

公営住宅月岡団地第3期街区建替事業

入札説明書

平成30年4月

富山市

目 次

第 1 入札説明書及び関連資料の位置づけ	1
第 2 事業の目的及び内容	2
1 事業の目的	2
2 事業名称	2
3 事業の対象となる公共施設等	2
4 事業概要	2
5 本施設の管理者の名称	2
6 事業の対象範囲	2
7 事業方式	3
8 事業期間	3
9 事業スケジュール（予定）	3
10 事業期間終了時の措置	3
11 事業者の収入	4
12 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	4
13 遵守すべき法制度等	4
第 3 入札参加者の備えるべき参加資格要件	7
1 入札参加者の構成等	7
2 業務実施企業の参加資格要件	7
3 入札参加者の制限	8
4 参加資格要件の確認基準日	9
5 入札参加者の変更	10
第 4 事業者募集等のスケジュール	11
第 5 入札手続等	12
1 担当窓口	12
2 入札に関する手続	12
3 入札参加に関する留意事項	14
4 入札予定価格	15
第 6 入札書類の審査	16
1 事業者選定委員会	16
2 審査方法	16

3 審査項目	16
4 落札者の決定等	16
第7 提案に関する条件	17
1 立地条件等	17
2 本施設の設計及び建設・工事監理等の提案に関する条件	17
3 業務の委託及び請負	17
4 資金計画に関する条件	18
5 本市の費用負担	18
6 本市による事業の実施状況及びサービス水準の監視	18
7 保険	18
8 サービスの対価	18
9 土地の使用	18
10 本市と事業者の責任分担	18
第8 契約に関する事項	19
1 契約手続き	19
2 契約の枠組み	19
3 契約金額	19
4 契約保証金	20
5 事業者の事業契約上の地位	20
6 SPCを設立する場合	20
第9 提出書類	21
第10 その他	22
1 事業の継続が困難となった場合の措置	22
2 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	22

第1 入札説明書及び関連資料の位置づけ

この入札説明書は、富山市（以下、「本市」という。）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公営住宅月岡団地第3期街区建替事業（以下、「本事業」という。）を実施するに当たり、民間事業者（以下、「事業者」という。）を総合評価落札方式による一般競争入札により募集及び選定するため、入札に参加しようとする者（以下、「入札参加者」という。）を対象に配付するものである。

また、この入札説明書は、地方自治法（昭和22年法律第67号）、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）及び本事業の調達に係る入札公告（以下、「入札公告」という。）のほか、本市が発注する調達契約に関し、入札参加者が熟知し、かつ、遵守しなければならない一般的事項を明らかにするものである。

入札説明書に合わせ配付する以下の資料を含め、「入札説明書及び関連資料」と定義する。入札参加者は入札説明書及び関連資料の内容を踏まえ、入札に参加するものとする。

事業契約書（案）：本事業の実施に係る契約の内容を示すもの（仮契約書（案）及び事業契約約款（案）により構成され、事業契約約款（案）には、別紙も含まれる。）

要求水準書（添付資料及び別途提供資料を含む。）：本市が事業者に要求する具体的な設計及び建設・工事監理のサービス水準を示すもの

落札者決定基準：入札参加者から提出された提案書を評価する基準を示すもの

様式集：提案書の作成に使用する様式を示すもの

基本協定書（案）：本事業の実施に係る契約の締結に向けて、本市と落札者との間の基本的な協約事項を示すもの

なお、入札説明書及び関連資料と公表済みの実施方針及び要求水準書（案）に関する質問等に対する回答に相違のある場合は、入札説明書及び関連資料の内容を優先するものとし、入札説明書及び関連資料に記載がない事項については、実施方針及び要求水準書（案）に関する質問等に対する回答によるものとする。

第2 事業の目的及び内容

1 事業の目的

本市では、老朽化した公営住宅月岡団地の建替に取り組んでいる（公営住宅月岡団地建替事業。以下、「建替事業」という。）。建替事業では、現居住者や周辺の辰尾団地・城村団地からの希望者の受け入れにも配慮すると共に、新規ファミリー世帯の誘導により高齢化の緩和を図るなど郊外型セーフティネット拠点の形成を目指している。これらを基本方針に、富山市公営住宅等整備計画に基づき、9期街区に分けて400戸を整備する計画である※。

平成26年度に、第1期街区80戸の整備が完了しており、平成29年度8月には、第2期街区44戸が完成し、同年度9月から入居を開始している。

第1期街区、第2期街区の整備に続く本事業は、公営住宅月岡団地第3期街区において、公営住宅40戸、付帯施設及び外構を整備するため、PFI法を適用することにより効率的かつ効果的な事業実施を図ることを目指すものである。

※建替事業終了年度、整備戸数等は建替事業期間の概ね中間時点で見直しを行う予定である。

※月岡団地の現居住者や城村・辰尾団地の居住者の移転希望者等の意向を考慮し、84戸は既存のまま存続する予定である。

2 事業名称

公営住宅月岡団地第3期街区建替事業

3 事業の対象となる公共施設等

1) 事業予定地

富山市月見町5丁目15番地

2) 敷地面積

約3,749㎡

4 事業概要

本事業は、公営住宅月岡団地第3期街区において、以下に掲げるもの（以下、これらを総称して「本施設」という。）の設計及び建設・工事監理を行うものである。

- ・ 公営住宅 40戸
- ・ 外部物置、駐車場、駐輪場、ゴミ集積場等の付帯施設
- ・ 植栽、通路、舗装等の外構

5 本施設の管理者の名称

富山市長 森 雅志

6 事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、以下のとおりである。

1) 設計業務

- ① 事前調査業務（必要に応じて、現況測量、地盤調査等）
- ② 設計業務
- ③ 電波障害調査業務
- ④ 本事業に伴う各種申請等の業務
- ⑤ 設計住宅性能評価の取得
- ⑥ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

2) 建設・工事監理業務

- ① 建設業務
- ② 工事監理業務
- ③ 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む）
- ④ 電波障害対策業務
- ⑤ 化学物質室内濃度調査
- ⑥ 建設住宅性能評価の取得
- ⑦ 所有権設定に係る業務
- ⑧ 補助金申請関係書類の作成支援
- ⑨ パンフレットの作成支援
- ⑩ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

7 事業方式

本事業は、PFI 法第 14 条第 1 項に基づき、本施設の管理者等である本市が民間事業者（以下、「事業者」という。）と締結する本事業に係る契約（以下、「事業契約」という。）に従い、事業者が、本施設の設計及び建設・工事監理の業務を行い、本市に所有権を移転する BT 方式（サービス購入型）により実施する。

8 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日より本施設の引渡しが完了した日までとする。

9 事業スケジュール（予定）

事業スケジュールは、概ね以下のとおりとする。

事業契約締結	平成 30 年 12 月
設計・建設期間	事業契約締結日～平成 32 年 10 月 15 日（本施設引渡し予定日）
入居予定者による入居準備期間	本施設引渡し日の翌日～平成 32 年 10 月 31 日
入居開始予定日	平成 32 年 11 月 1 日

10 事業期間終了時の措置

事業期間の終了時、事業者は、本施設から速やかに退去する。

なお、事業者は、事業契約期間満了後に本市が本施設について円滑に維持管理を行うことができるように、本施設の維持管理に係る必要事項や操作要領、その他の関係資料を本市に提供する等、必要な協議・協力を行うこと（事業契約期間満了以外の事由による事業終了時の対応については、事業契約書（案）において示す。）。

1 1 事業者の収入

本市は、本事業において、事業者が提供するサービスに対し、事業契約書に定める設計及び建設・工事監理業務のサービスの対価を、本施設の引き渡し後、一括して支払う。

事業者は、設計及び建設・工事監理に要する費用を、本市からの支払いがあるまでの間、負担する。

1 2 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・工事監理時及び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、要求水準書に示されたサービス水準を一定限度下回る場合には、本市は事業者には是正を求めることができ、また、契約解除等の措置の対象となる。

1 3 遵守すべき法制度等

本事業の実施に当たっては、PFI 法及び「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 年総理府告示第 11 号。平成 27 年一部改正。）並びに地方自治法のほか、以下に掲げる関連法令（当該法律の施行令及び施行規則等の政令、省令等を含む。）を遵守するとともに、関連する要綱・基準（最新版）についても、適宜参照すること。

なお、以下に記載のない法令等についても、必要により適宜参照すること。

【法令・条例等】

- ① 建築基準法
- ② 都市計画法
- ③ 道路法
- ④ 水防法
- ⑤ 消防法
- ⑥ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ⑦ 水道法、下水道法、水質汚濁防止法
- ⑧ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ⑨ 大気汚染防止法、悪臭防止法

- ⑩ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ⑪ 地球温暖化対策の推進に関する法律
- ⑫ エネルギーの使用の合理化に関する法律
- ⑬ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
- ⑭ フロン排出抑制法
- ⑮ 電気事業法
- ⑯ 騒音規制法、振動規制法
- ⑰ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ⑱ 警備業法、労働安全衛生法その他各種のビル管理関係法律
- ⑲ 建設業法その他各種の建築関係資格法律及び労働関係法律
- ⑳ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）
- ㉑ 公営住宅法
- ㉒ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律
- ㉓ 住宅の品質確保の促進等に関する法律
- ㉔ 条例
 - ・ 富山県建築基準法施行条例
 - ・ 富山県景観条例
 - ・ 富山県環境基本条例
 - ・ 富山県民福祉条例
 - ・ 富山県文化財保護条例
 - ・ 富山市景観まちづくり条例
 - ・ 富山市環境基本条例
 - ・ 富山市緑化推進条例
 - ・ 富山市水道事業給水条例
 - ・ 富山市下水道条例
 - ・ 富山市情報公開条例
 - ・ 富山市個人情報保護条例
 - ・ 富山市営住宅条例
- ㉕ その他関連法令、条例等

【要綱・基準等】

- ① 公共建築工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）
- ② 公共住宅建設工事共通仕様書
- ③ 官庁施設の基本的性能基準及び同解説
- ④ 建築構造設計基準及び同基準の資料
- ⑤ 建築設計基準及び同解説
- ⑥ 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準
- ⑦ 建築工事監理指針
- ⑧ 電気設備工事監理指針
- ⑨ 機械設備工事監理指針
- ⑩ 建築工事安全施工技術指針
- ⑪ 建設工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）
- ⑫ 建設副産物適正処理推進要綱
- ⑬ 富山市中高層建築物の建築に関する指導要綱
- ⑭ 富山市共同住宅等の建築に関する指導要綱
- ⑮ 富山市宅地開発に関する指導要綱
- ⑯ ヒートアイランド現象緩和のための建築設計ガイドライン

- ⑰ 富山市グリーン購入調達方針
- ⑱ 公共住宅工事積算基準（建築・電気・機械・屋外設備）
- ⑲ 長寿社会対応住宅設計マニュアル集合住宅編
- ⑳ 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
- ㉑ その他関連要綱及び各種基準

第3 入札参加者の備えるべき参加資格要件

1 入札参加者の構成等

- ① 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。）とする。入札参加グループは、代表企業（以下、「代表企業」という。）を定め、それ以外の企業は構成企業（以下、「構成企業」という。）とする。
- ② 代表企業又は構成企業それぞれが、設計業務、建設業務又は工事監理業務のうち、いずれを実施するかを明らかにすること。
- ③ 代表企業は、入札手続や落札者となった場合の契約協議など、本市との調整・協議等における窓口としての役割を担うものとする。
- ④ 入札参加者は、本事業の事業者を選定された場合、会社法に定める株式会社として本事業を実施する特別目的会社（以下、「SPC」という。）を設立してもよい。SPC を設立する場合は、以下の要件を満たすこと。
 - ・ 代表企業及び構成企業のうち少なくとも1社は、必ずSPCに出資するものとする。
 - ・ 代表企業は、入札参加グループ中最大の出資割合を負担するものとする。
 - ・ 代表企業及び構成企業以外の者がSPCの出資者になることは可能であるが、全事業期間を通じて、当該出資者の出資比率は出資額全体の50%未満とする。
 - ・ SPCの株式については、事前に書面により本市の承諾を得た場合のみ、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことができる。
 - ・ SPCは富山市内に設立するものとするが、事業予定地内に設立することは不可とする。
 - ・ SPCから直接業務を受託することができるのは、代表企業及び構成企業のみとする。

2 業務実施企業の参加資格要件

代表企業及び構成企業は、本市の入札参加資格者名簿に登録されており、かつ本業務を適切に実施できる技術・知識及び能力・実績・資金・信用等を備えた企業でなければならない。

また、代表企業及び構成企業のうち設計、建設、工事監理の各業務を行う者は、それぞれ以下の要件を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、当該企業の役員を兼ねている者をいう。

① 設計業務を行う者

設計業務を行う者（以下、「設計企業」という。）は、以下に示すaの要件を満たし、かつ、b又はcどちらか一方の要件を満たさなければならない。なお、設計業務を複数の設計企業で実施する場合は、以下に示すaについては、全ての設計企業が要件を満たし、b・cについては、いずれかの設計企業がどちらか一方の要件を満たしていればよいものとする。

- a. 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。
- b. 平成15年4月1日から平成30年5月1日までの間に、延べ面積1,000㎡以上の官公庁が発注した公共施設の実設計業務を完了した実績を有していること。

- c. 平成 15 年 4 月 1 日から平成 30 年 5 月 1 日までの間に、3 階以上の鉄筋コンクリート造の共同住宅（民間施設も含む）の実設計業務を完了した実績を有していること。

② 建設業務を行う者

建設業務を行う者（以下、「建設企業」という。）は、以下に示す a 及び b の要件を満たし、かつ、c 又は d どちらか一方の要件を満たさなければならない。なお、建設業務を複数の建設企業で実施する場合は、以下に示す a については、全ての建設企業が要件を満たし、b については、いずれかの建設企業が要件を満たし、また、c・d については、いずれかの建設企業がどちらか一方の要件を満たしていればよいものとする。

- a. 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であること。
- b. 富山市の入札参加資格決定通知書で通知された建築工事の総合点数が 945 点以上であること。
- c. 平成 15 年 4 月 1 日から平成 30 年 11 月 30 日までの間に、延べ面積 1,500 m²以上の官公庁が発注した公共施設の建築工事を完了した実績を有していること。当該実績は、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、共同企業体の構成員としての実績の場合、当該共同企業体の経営形態は、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 50%以上であるものに限る。
- d. 平成 15 年 4 月 1 日から平成 30 年 11 月 30 日までの間に、3 階以上の鉄筋コンクリート造の共同住宅（民間施設も含む）の建築工事を完了した実績を有していること。当該実績は、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、共同企業体の構成員としての実績の場合、当該共同企業体の経営形態は、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 50%以上であるものに限る。

③ 工事監理業務を行う者

工事監理業務を行う者（以下、「工事監理企業」という。）は、以下に示す a の要件を満たし、かつ、b 又は c どちらか一方の要件を満たさなければならない。なお、工事監理業務を複数の工事監理企業で実施する場合は、以下に示す a については、全ての工事監理企業が要件を満たし、b・c については、いずれかの工事監理企業がどちらか一方の要件を満たしていればよいものとする。

- a. 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。
- b. 平成 15 年 4 月 1 日から平成 30 年 5 月 1 日までの間に、延べ面積 1,000 m²以上の官公庁が発注した公共施設の工事監理実績を有していること。
- c. 平成 15 年 4 月 1 日から平成 30 年 5 月 1 日までの間に、3 階以上の鉄筋コンクリート造の共同住宅（民間施設も含む）の工事監理実績を有していること。

3 入札参加者の制限

以下のいずれかに該当する者は、入札参加者となることはできない。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者。
- ② 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）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。
- ③ 建設業法（昭和 24 年 5 月 24 日法律第 100 号）第 28 条第 3 項又は第 5 項の規定による営業停止命令を受けている者。
- ④ 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。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。
- ⑤ 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。
 - ⑥ 平成 18 年 4 月 30 日以前に会社法(平成 17 年法律第 86 号)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。
 - ⑦ 破産法(平成 16 年法律第 75 号)第 18 条又は第 19 条の規定による破産の申立てがな
されている者。
 - ⑧ 参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出期限から事業者の選定が終了するま
での期間に、富山市競争入札参加有資格者指名停止要領に基づく指名停止等の措置を
受けている者。
 - ⑨ 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)に違反し、
公正取引委員会から排除措置等の命令を受けている者。
 - ⑩ 本事業に係るアドバイザリー業務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。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ものをいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の役
員を兼ねている者をいう。本事業に係るアドバイザリー業務に関与した者は、以下の
とおりである。
 - ・株式会社 建設技術研究所
 - ・シリウス総合法律事務所
 - ・竹澤建築設計工房
 - ・永井公認会計士事務所
 - ⑪ 事業者選定委員会(第 6 の 1 参照)に記載の委員会の委員と資本面又は人事面におい
て関連がある者。なお、実施方針公表日以降に、本事業に関わって、当該委員に接触
を試みた者は、入札参加資格を失うものとする。
 - ⑫ 法人税、事業税、消費税及び地方消費税を滞納している者
 - ⑬ 入札参加者のいずれかで、他の入札参加者として参加している者。ただし、市が事業
者との基本協定書を締結後、選定されなかった他の入札参加者が、事業者の業務等を
支援し、及び協力することは可能である。
 - ⑭ 富山市暴力団排除条例(平成 24 年富山市条例第 13 号)第 6 条に定める暴力団員又は
暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者。

4 参加資格要件の確認基準日

参加資格要件の確認基準日は、入札参加資格審査に関する提出書類を受付した日とする。た
だし、参加資格を確認後、落札者決定の日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなっ

た場合には、失格とする。また、事業契約締結日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、事業契約を締結しないこととする。

5 入札参加者の変更

代表企業の変更は認めないが、構成企業については、資格・能力等の面で支障がないと本市が判断した場合には、追加及び変更を可能とする。

第4 事業者募集等のスケジュール

事業者の募集及び選定に当たってのスケジュール（予定）は、以下のとおりである。

日 程	内 容
平成 30 年 4 月 12 日	入札の公告、入札説明書及び関連資料の公表
平成 30 年 4 月 19 日	入札説明書及び関連資料に関する説明会の開催
平成 30 年 4 月 25 日	入札説明書及び関連資料に関する質問受付締切
平成 30 年 5 月下旬	入札説明書及び関連資料に関する質問・回答の公表
平成 30 年 6 月 15 日	参加表明書、資格審査書類の受付締切
平成 30 年 7 月 20 日	入札及び提案に係る書類の受付締切
平成 30 年 10 月上旬	落札者の決定及び公表
平成 30 年 10 月中旬	基本協定の締結
平成 30 年 11 月中旬	仮契約の締結
平成 30 年 12 月下旬	市議会の議決

第5 入札手続等

1 担当窓口

入札手続きについての本市の担当窓口を以下のとおり定める。また、各手続き、連絡先、提出先等は、特に指定のない限り下記を窓口とする。

富山市 建設部 市営住宅課
住 所：〒930-8510 富山県富山市新桜町7番38号
電 話：076-443-2097、076-443-2098
F A X：076-443-2188
E-mail：jyuutaku-01@city.toyama.lg.jp

なお、入札説明書及び関連資料の内容について電話での直接回答は行わない。

2 入札に関する手続

(1) 入札公告、入札説明書及び関連資料の公表

特定事業の選定を踏まえ、平成30年4月12日（木）に、本事業の調達に係る入札公告を行い、併せて入札説明書及び関連資料を本市公式ホームページ上で公表する。

（本市公式ホームページアドレス <http://www.city.toyama.toyama.jp/index.html>）

(2) 入札説明書及び関連資料に関する説明会等

本市は、本事業への参加を予定している者に対し、入札説明書及び関連資料に関する説明会を以下のとおり実施する。参加希望者は、「説明会申込書」に必要事項を記載の上、担当窓口（第5の1参照）に原則としてEメールにより提出すること。

① 入札説明会

日 時：平成30年4月19日（木）午前10時から午前11時まで
会 場：市役所本庁舎東館 8階 大会議室

② 事業予定地現地説明会

日 時：平成30年4月19日（木）午後2時から午後3時まで
会 場：事業予定地

(3) 資料の提供

要求水準書に示す別途提供資料の提供を、以下のとおり行う。

① 提供期間：平成30年7月13日（金）まで（閉庁日を除く）の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで

② 提供場所：担当窓口（第5の1参照）

③ 受付方法：提供を希望するものは、事前に担当窓口（第5の1参照）に連絡すること。また、「資料提供申込書」を提出すること。

(4) 入札説明書及び関連資料に関する質問回答

入札説明書及び関連資料に関する質問を以下のとおり受け付ける。

① 受付期間：入札説明書及び関連資料公表の日から平成30年4月25日（水）午後5時まで

- ② 受付方法：「入札説明書及び関連資料に関する質問書」に記入の上、担当窓口（第5の1参照）に原則としてEメールにより提出すること。
- ③ 回答：平成30年5月下旬に本市公式ホームページにおいて公表する予定である。

(5) 参加表明書及び入札参加資格審査書類の受付

事業提案を提出する入札参加者は、参加表明書及び入札参加資格審査書類を以下の期間に提出すること。参加表明書及び入札参加資格審査書類の提出を行った者に受付番号（記号）を通知する。

- ① 受付期間：平成30年6月11日（月）から平成30年6月15日（金）までの午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとする。
- ② 提出場所：担当窓口（第5の1参照）
- ③ 提出方法：持参すること。
- ④ 提出書類：参加表明書、入札参加資格審査に関する提出書類
- ⑤ 提出部数：1部を提出すること。

(6) 入札書類審査に関する書類の受付期間、場所及び方法

入札書類審査に関する提出書類を提出する入札参加者は、関係する書類を以下の期間に提出しなければならない。入札日時に遅れた場合は、入札に参加できない。

- ① 受付期間：平成30年7月17日（火）から平成30年7月20日（金）までの午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとする。
- ② 提出場所：担当窓口（第5の1参照）
- ③ 提出方法：持参すること。
- ④ 提出書類：様式集「入札書類審査」（「第9提出書類」を参照）
- ⑤ 提出部数：様式集「入札書類審査」に記載の部数とすること。

なお、入札を辞退する者は、様式集「入札参加資格審査（入札辞退届）」を、平成30年7月13日（金）までに、担当窓口（第5の1参照）まで提出すること。以降の辞退は認めないものとする。

(7) 入札の手順

- ① 提出された入札参加資格審査書類が全て揃っていることを確認し、揃っていない場合は失格とする。
- ② 入札参加資格審査書類が全て揃っている入札参加者の入札参加資格等が本市の要求を満たしていることを確認し、満たしていないと評価された場合は失格とする。
- ③ ①、②の参加資格を確認し、審査結果を書面により平成30年6月27日（水）までに随時郵送する。
- ④ 入札参加資格を満たしていると評価された入札参加者について、提出された入札書類審査に関する書類が全て揃っていることを確認し、揃っていない場合は失格とする。
- ⑤ 入札書類審査に関する提出書類が全て揃っている入札参加者の提出書類について、落札者決定基準に従い、審査を行う。
- ⑥ 審査された入札参加者の入札書（入札書類審査に関する提出書類「様式A-3」）を開札する。開札は、入札参加者の立会の上行うものとする。
 - a. 開札日時：平成30年9月下旬（予定）
 - b. 開札場所：決定後、入札参加者に連絡する

- ⑦ 入札書に記載する入札金額は、消費税及び地方消費税抜きの金額を記載する。入札金額が、本市の設定した予定価格を超えている場合は失格とし、その場で当該入札参加者に通知する。
- ⑧ 入札説明書及び関連資料で示す要件を全て満たしている提案をした入札参加者の中から、地方自治法施行令第 167 条の 10 の 2 第 1 項に規定する総合評価一般競争入札により落札者を決定する。
- ⑨ 本市は、別に公表する落札者決定基準に基づき、事業者選定委員会設置要綱に規定する選定委員会による提案内容の審査と入札価格を総合的に評価し、落札者を決定する。
- ⑩ 落札者となった入札参加者の代表企業に対して、平成 30 年 10 月上旬までに決定通知を行う。

(8) プレゼンテーション及びヒアリング等の実施

本市は、入札参加者に対し、平成 30 年 9 月下旬に提案書の内容及びプレゼンテーションに関するヒアリング等を実施する。詳細については、該当者に別途連絡する。

3 入札参加に関する留意事項

(1) 入札説明書及び関連資料等の承諾

入札参加者は、入札書類の提出をもって、入札説明書及び関連資料、並びに追加資料の記載内容を承諾したものとみなす。

(2) 費用負担

入札に伴う費用は、全て入札参加者の負担とする。

(3) 入札保証金

入札保証金は免除する。

(4) 契約手続きにおいて使用する言語、通貨単位及び時刻

入札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、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

(5) 著作権

入札参加者が提出した提案書に関する著作権は、入札参加者に帰属するが、PFI 法第 11 条第 1 項の客観的評価を行う場合に限り、本市が利用できるものとする。本市は、入札参加者が提出した提案書を、客観的評価の目的以外には利用しない。ただし、落札者として決定された入札参加者の提案内容は、全部又は一部を必要に応じて複製、若しくは翻案、変形、改変その他の修正をできるものとする。

また、契約に至らなかった入札参加者の提案については、本市が事業者選定過程等を説明する以外の目的には利用しないものとする。

(6) 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。

(7) 提出書類の取扱い

提出された書類については、変更できないものとする。
なお、審査後、落札者以外の提出書類は返却するものとする。

(8) 本市からの提示資料の取扱い

本市が提示する資料は、入札に係る検討以外の目的で使用することはできない。

(9) 入札無効に関する事項

以下のいずれかに該当する入札は、無効とする。

- ① 公告に示した入札参加者の備えるべき参加資格のない者の提出した入札書類
- ② 事業名及び入札金額のない入札書類
- ③ 入札参加者氏名及び押印のない又は判然としない入札書類
- ④ 事業名に誤りのある入札書類
- ⑤ 入札金額の記載が不明確な入札書類
- ⑥ 入札金額を訂正した入札書類
- ⑦ 虚偽の記載がある入札書類
- ⑧ 1つの入札について同一の者がした2つ以上の入札書類
- ⑨ 入札書類の受付期間締切までに到達しなかった入札書類
- ⑩ 公正な価格を害し、又は不正な利益を得るために明らかに連合したと認められる者の提出した入札書類
- ⑪ 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)に違反し、価格又はその他の点に関し、明らかに公正な競争を不法に阻害したと認められる者の提出した入札書類
- ⑫ 予定価格を上回る価格を提示した入札書類
- ⑬ その他入札に関する条件に違反した入札書類

(10) 必要事項の通知

入札説明書及び関連資料に定めるもののほか、入札に当たっての留意点等、必要な事項が生じた場合には、代表企業に通知する。

4 入札予定価格

事業契約書に定めるサービスの対価の予定価格は、599,000千円(消費税及び地方消費税相当額を除く。)とする。

第6 入札書類の審査

1 事業者選定委員会

事業者の選定に当たり、本市に学識経験者等で構成する富山市公営住宅民間資金等活用事業者選定等委員会（公営住宅月岡団地第3期街区建替事業）（以下、「委員会」という。）を設置する。委員会は、落札者決定基準や入札説明書等事業者選定に関する書類の検討を行うとともに、入札参加者から提出された提案の審査を行う。

なお、委員会の委員は、以下のとおりである。

（敬称略）

	氏名	所属
委員長	中村 和之	富山大学 経済学部教授
委員	永野 紳一郎	金沢工業大学 環境・建築学部建築学科教授
委員	木下 実	木下弁護士事務所 弁護士
委員	田中 伸浩	富山市企画管理部次長
委員	高野 聡	富山市建設部次長

2 審査方法

審査は、落札者決定基準に従い入札参加資格審査と入札書類審査に分けて実施する。提案内容及び入札価格を総合的に評価し、最も優れた提案を行った者を選定した後、本市が落札者を決定する。

3 審査項目

審査項目は、以下のとおりとする。詳細は、落札者決定基準を参照すること。

入札参加資格 審査	入札参加者の資格審査
入札書類審査	事業計画全般の提案に関する審査 設計業務の提案に関する審査 建設・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 提案価格に関する審査

4 落札者の決定等

（1）落札者の決定

本市は、優秀提案の選定結果を踏まえ、落札者を決定する。

ただし、優秀提案が複数ある時（総合評価点が同点の時）は、性能評価点が最も高い者を落札者とする。

（2）落札者決定通知及び審査結果の公表

落札者決定後、速やかに入札参加者の代表企業に対して通知するとともに、審査結果を公表する。

第7 提案に関する条件

本事業の提案に関する条件は、以下のとおりである。入札参加者は、これらの条件を踏まえて、入札書類を作成するものとする。なお、入札参加者の提案が要求水準書に示す要件を満たしていない場合は失格とする。

1 立地条件等

本施設が立地する事業予定地の前提条件は、次のとおりである。なお、既存建物は解体・撤去済みであり、インフラ整備（第3期街区敷地までの引き込み）は完了した状態である。

事業予定地	富山市月見町5丁目15番地
敷地面積	約3,749 m ²
用途地域	都市計画区域内市街化調整区域
建ぺい率	60%
容積率	200%
接続道路	南東側道路：月見町42号線（幅員約6m） 北西側道路：月見町39号線（幅員約6m） 南西側道路：月見町25号線（幅員約6m） 北東側道路：月見町1号線（幅員約12m）
給水	月見町25号線道路本管（φ100mm）よりφ40mmで取水 月見町1号線道路本管（φ100mm）よりφ50mmで取水
排水	敷地内4か所に公共下水柵あり
その他	浸水想定区域 浸水深0.5m未満

※本事業では、一団地認定は行わないこととし、棟配置の提案に合わせて適切に敷地を分割すること。

2 本施設の設計及び建設・工事監理等の提案に関する条件

本施設の設計及び建設・工事監理等の提案に関する条件は、事業の対象範囲（第2の6参照）で示す事業者の事業範囲及び要求水準書に示すとおりとする。入札参加者は、これらの条件を踏まえた上で、入札書類を作成するものとする。

3 業務の委託及び請負

設計業務は、事業者のうち設計企業が、建設業務は、事業者のうち建設企業が、工事監理業務は、事業者のうち工事監理企業が、それぞれ行うものとし、事業者は、設計、建設及び工事監理の全部又は主たる部分を第三者に委託又は請け負わせることはできないものとする。

事業者は、事前に本市の承諾を得た場合を除き、各業務の担当企業以外の第三者に、それぞれ設計、建設、工事監理の一部を委託又は請け負わせることはできないものとする。また、事業者は、事前に本市の承諾を得ることなく委託又は請負先を変更することはできないものとする。

本市は、事業者がこれらの承諾を求めた場合、承諾を拒む合理的理由がない限り、これらの承諾を速やかに与えるものとする。この場合において、業務の委託又は請負は全て事業者の責任で行うものとし、事業者又はその受託者が発生させた一切の第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者に帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

ただし、落札者が本事業を遂行するためにSPCを設立する場合の業務の委託及び請負については、基本協定書（案）及び事業契約書（案）に従うものとする。

4 資金計画に関する条件

- ① サービスの対価に係る支払金は、平成 32 年 11 月に一括で支払われるものとして想定すること。
- ② 提案書の提出時に使用する消費税率及び地方消費税率は 8% とすること。

5 本市の費用負担

以下の費用については、本市が費用負担するものとする。

- ① モニタリングに係る費用（事業者側に発生する費用を除く。）

6 本市による事業の実施状況及びサービス水準の監視

事業契約書(案)に基づく。

7 保険

事業契約約款(案)別紙 2 に基づく。

8 サービスの対価

事業契約約款(案)別紙 3 及び別紙 4 に基づく。

9 土地の使用

本事業の事業予定地は本市の市有地であり、事業者は、工事着手予定日をもって、本施設の引渡し日までの期間、建設工事等の遂行に必要な範囲で、本市が所有する事業予定地を無償で使用することができる。

また、事業者は、本市の市有地である第 4 期街区敷地（集会場を除く）を、本事業の建設工事等の遂行のために工事ヤード等として無償で使用することができる。第 4 期街区敷地（集会場を除く）は、本施設の建設時には既存建物の解体・撤去を完了予定である。ただし、第 4 期街区の集会場と工事ヤード等の境界について、安全対策を施すこと。

10 本市と事業者の責任分担

(1) 基本的考え方

本市と事業者は、それぞれのリスク管理能力に応じて適正にリスクを分担し、互いのリスクに関する負担を軽減することで、より低廉でかつ質の高いサービスの供給を目指すものとする。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それを管理し、発生時の影響についても自ら負担するものとする。ただし、事業者が適切かつ低廉に管理することができないと認められるリスクについては、本市がその全て又は一部を負うこととする。

(2) 予想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、事業契約書(案)のとおりであり、入札参加者は、負担すべきリスクを想定したうえで提案を行うこと。

第8 契約に関する事項

1 契約手続き

(1) 契約の条件

落札者と本市は、事業契約の締結に関する基本協定書について速やかに合意し、平成30年10月中旬までに締結するものとし、基本協定書(案)の内容は、誤字脱字等の軽微なもの以外は変更しない。また、落札者と本市は、基本協定締結後に速やかに仮契約の締結を行う。なお、PFI法第12条の規定により、富山市議会の議決を要するので、当該仮契約は、市議会での仮契約の締結に係る議案が議決された時に本契約となる。ただし、本市は、当該議案が市議会で議決されなかった場合、仮契約の相手方に対していかなる責任も負わない。

(2) 契約の解除

落札者決定後、本事業契約に係る議案の議決があるまでの間に、当該落札者が入札参加者の備えるべき参加資格要件(第3参照)に示すいずれかの要件を満たさなくなったときや、本事業の入札手続きに関して当該落札者に談合等の不正行為があったときは、当該仮契約を締結しないことがあり、又は仮契約を締結しているときはこれを解除することがある。

2 契約の枠組み

(1) 対象者

代表企業及び各構成企業

(2) 締結時期及び事業期間

仮契約 平成30年11月中旬

市議会の議決 平成30年12月下旬

事業期間は、事業契約締結日より本施設の引渡しが完了した日までとする。

(3) 事業契約の概要

落札者が本市を相手方として締結する事業契約は、事業契約書(案)によるものとし、事業契約書(案)の内容は、誤字脱字等の軽微なもの以外は変更しない。

事業契約は、本市の提示内容、落札者の提案内容及び事業契約書に基づき締結するものであり、事業者が遂行すべき設計及び建設・工事監理業務に関する業務内容、リスク分担、金額、支払方法等を定める。

3 契約金額

契約金額は、落札者の入札価格に、当該入札価格中の消費税及び地方消費税課税対象額に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額とする。

4 契約保証金

事業契約書(案)に基づくものとする。

5 事業者の事業契約上の地位

本市の事前の承諾がある場合を除き、事業者は事業契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡又は担保に供するその他の方法により処分してはならない。

6 SPC を設立する場合

落札者が本事業を遂行するために SPC を設立する場合には、落札者と本市は、事業契約の締結に関する基本協定書について速やかに合意するとともに、SPC 設立後、速やかに、SPC と本市との間で仮契約を締結するものとする。

第9 提出書類

提出書類は、次表のとおりとする。詳細は、様式集「入札参加資格審査」及び様式集「入札書類審査」作成要領を参照のこと。

(1) 入札参加資格審査

○ 参加表明書	
・ 参加表明書	(様式 1-1)
○ 入札参加資格審査に関する提出書類	
・ 資格審査申請書	(様式 2-1)
・ 設計業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	(様式 2-2)
・ 建設業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	(様式 2-3)
・ 工事監理業務を行う者の参加資格等要件に関する書類	(様式 2-4)
・ 入札参加グループ構成表及び役割分担表	(様式 2-5)
・ 委任状 (構成企業→代表企業)	(様式 2-6)
・ 委任状 (代表企業用)	(様式 2-7)
・ 事業実施体制	(様式 2-8)
・ 会社概要書 (代表企業、構成企業の全企業)	(書式自由)
・ 定款 (代表企業、構成企業の全企業)	(書式自由)
・ 決算報告書 (代表企業、構成企業の全企業、直近3箇年)	(書式自由)
・ 登記簿謄本 (代表企業、構成企業の全企業、直近の履歴事項全部証明書原本)	(書式自由)
・ 納税証明書 (代表企業、構成企業の全企業、直近3箇年)	(書式自由)
○ その他	
・ 入札辞退届 (辞退する場合のみ)	(様式 3-1)

(2) 入札書類審査

○ 入札書類	
・ 入札書類審査に関する提出書類提出書	(様式 A-1)
・ 入札参加グループ構成表	(様式 A-2)
・ 入札書	(様式 A-3)
・ 要求水準書及び添付書類に関する確認書	(様式 A-4)
○ 提案書	
・ 事業計画全般に関する事項	(様式 B-1～2)
・ 設計業務に関する事項	(様式 C-1～5)
・ 建設・工事監理業務に関する事項	(様式 D-1～2)
・ 入札者独自の提案に関する事項	(様式 E-1)
・ 計画図面等提案書類	(様式 F-1～12)
・ 事業収支等提案書類	(様式 G-1)
・ 提案価格等提案書類	(様式 H-1)
・ 事業スケジュール	(様式 I-1)
・ 提案概要	(様式 J-1)
○ 基礎審査項目チェックシート	(様式 K-1)

第10 その他

1 事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約に定める事由ごとに、本市又は事業者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じるものとする。

(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

- 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、事業契約を解約することができる。
- 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、事業の継続が困難と合理的に認められる場合、本市は、事業契約を解約することができる。
- ③ 前2号により事業契約が解約された場合、事業契約に定めるところに従い、本市は事業者に対して、違約金及び損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

(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事業の継続が困難となった場合、事業者は、事業契約を解約することができる。
- ② 前号により事業契約が解約された場合、事業契約に定めるところに従い、事業者は本市に対して、損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

(3) 当事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を行うものとする。
- ② 一定の期間内に協議が整わないときは、本市は、事業契約を解除することができるものとする。
- ③ 前号の規定により本市又は事業者が事業契約を解除した場合の措置は、事業契約の定めるところに従うものとする。
- ④ 不可抗力の定義については、事業契約書（案）に示す。

2 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

本事業に関する法制上の優遇措置等は想定していない。

(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。

なお、本市は、事業者に対する出資等の支援は想定していない。