

長浜市営住宅宇根本団地建替整備事業  
実施方針

令和8年4月30日

長浜市

## 目次

第1 用語の定義	1
第2 特定事業の選定に関する事項	2
1 事業内容に関する事項	2
2 特定事業の選定及び公表に関する事項	4
第3 民間事業者の募集及び選定に関する事項	5
1 事業者選定に関する基本的事項	5
2 事業者の募集及び選定の手順に関する事項	7
3 参加者の備えるべき参加資格要件	9
4 提出書類の取り扱い	13
5 特定事業契約の手続き	13
第4 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	14
1 基本的考え方	14
2 予想されるリスクと責任分担	14
3 市による事業の実施状況、サービス水準の監視（モニタリング）	14
4 モニタリングに係る費用負担	15
5 モニタリングの結果の活用	15
6 事業期間中の事業者と市の関わり	15
7 事業終了後の措置	15
第5 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	16
1 既存施設概要	16
2 事業用地概要	16
3 建替住宅構成	16
第6 事業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	17
1 基本的な考え方	17
2 管轄裁判所の指定	17
第7 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	17
1 市の要求水準を下回る場合	17
2 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	17
3 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	17
4 その他の事由により事業の継続が困難となった場合	17
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に関する事項	17
第9 その他特定事業の実施に関し必要な事項	18
1 市議会の議決	18
2 応募に伴う費用負担	18
3 問合せ先	18
別紙1 リスク分担表（案）	19
別紙2 位置図	21
様式1 実施方針等に関する説明会参加申込書	22
様式2 実施方針等に関する質問書	23
様式3 実施方針等に関する意見書	24

## 第1 用語の定義

長浜市営住宅宇根本団地建替整備事業では、下表のように用語を定義する。

市	長浜市をいう。
本事業	長浜市営住宅宇根本団地建替整備事業をいう。
PFI法	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)をいう。
BT方式 (Build Transfer)	公共が資金調達を負担し、民間事業者がBuild(建設)を行い、完成後に施設を公共にTransfer(譲渡)する手法をいう。
PFI事業	PFI法に基づく事業をいう。
特定事業の選定	PFI法第7条に規定される事項。 本事業においては、BT方式を採用することから、これにより実施することが適切であると公共施設等の管理者等が認める事業を選定することをいう。
選定委員会	長浜市営住宅宇根本団地建替整備事業に関するPFI事業者に係るプロポーザル選定委員会をいう。
応募者	本事業の応募に参加する企業グループをいう。
優先交渉権者	選定委員会から優秀提案の選定を受けて、特定事業契約の締結を予定する者として市が決定した応募者をいう。
事業者	市と本事業の特定事業契約を締結する選定事業者をいう。
代表企業	応募者を代表する企業をいう。
構成企業	応募者を構成する企業をいう。
SPC(特別目的会社) (Special Purpose Company)	本事業の実施を目的として設立される株式会社をいう。
構成員	SPC設立時のSPCと直接契約関係があり、SPCに対して出資を行う企業をいう。なお、施設整備グループにおいて、SPCと直接契約関係のない構成企業のうち、SPCに対して出資を行う企業をいう。
設計企業	事業者のうち本事業に係る設計を行う企業をいう。
建設企業	事業者のうち本事業に係る建設及び宇根本団地の解体撤去を行う企業をいう。
工事監理企業	事業者のうち本事業に係る工事監理を行う企業をいう。
入居者移転支援企業	事業者のうち本事業に係る入居者移転支援を行う企業をいう。
基本協定	本事業開始のための準備行為等の基本的事項等についての市と優先交渉権者の間で締結される協定をいう。
特定事業契約	公共施設等の整備等に関する事業で、PFI事業として実施することにより効率的かつ効果的に実施される事業に係る契約をいう。
実施方針等	本事業の実施方針及び要求水準書(案)をいう。
施設整備費	建替住宅整備業務に係る対価をいう。
入居者移転支援業務費	入居者移転支援業務に係る対価をいう。

市は、本事業について、P F I法に基づく事業として実施することを予定している。

本事業に関し、P F I法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者の選定を行うにあたって、P F I法第5条第1項の規定により実施方針を定めたので、同条第3項の規定に基づき公表する。

## 第2 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

長浜市営住宅宇根本団地建替整備事業

(2) 事業に供される公共施設の種類

公営住宅

(3) 公共施設等の管理者等の名称

長浜市長 浅見 宣義

(4) 事業目的

宇根本団地は、昭和40年から54年にかけて整備された市営住宅団地であり、新しいものでも建設から45年ほど経過し、多くの住棟の老朽化が激しくなっており、更新が喫緊の課題となっている。

このことから、宇根本団地敷地内に40戸程度の住宅を建設することで、入居者の住環境の向上及び財政負担の軽減を図ることを目的とする。

(5) 事業方式

本事業は、P F I法に基づき実施するものとし、事業者は、宇根本団地の各棟を解体撤去し、新たに建替住宅を設計・建設後、市に所有権を移転するB T方式とする。

(6) 事業範囲

事業者が行う本事業の業務範囲は、以下のとおりである。なお、業務範囲の詳細については、要求水準書で明らかにする。

ア 建替住宅整備業務

(ア) 設計業務

- a 調査業務（測量調査、地質調査、電波障害予測調査等）
- b 宇根本団地の解体撤去設計業務
- c 建替住宅の基本・実施設計業務
- d その他関連業務

(イ) 建設業務

- a 宇根本団地の解体撤去工事業務
- b 建替住宅の建設工事業務
- c 施設引渡業務

- (ウ) 工事監理業務
  - a 宇根本団地の解体撤去工事監理業務
  - b 建替住宅の建設工事監理業務
- (エ) 社会資本整備総合交付金交付申請関係書類の作成支援業務
- イ 入居者移転支援業務
  - (ア) 移転計画策定業務
  - (イ) 仮移転支援業務
  - (ウ) 本移転支援業務
  - (エ) 社会資本整備総合交付金交付申請関係書類の作成支援業務

(7) 事業者の収入及び負担

ア 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、施設整備費及び入居者移転支援業務費による。市は、施設引渡業務における建替住宅の引渡し時に、特定事業契約に定める額を事業者に一括して支払う。

イ 事業者の負担

事業者は、施設整備費及び入居者移転支援業務費について、市からの支払いがあるまでの間、負担する。

(8) 事業期間

本事業の事業期間は、特定事業契約締結日の翌日（令和9年3月を予定）から令和12年3月末日までとする。

(9) 事業スケジュール

本事業のスケジュール（予定）は、下表のとおりである。

令和8年度(令和9年3月)	特定事業契約の締結（3月議会）
令和9年度	仮移転先の入居前修繕等、仮移転設計業務 第1工区既存住宅等の解体撤去
令和10年度	第1工区建替住宅（第1期棟）等の整備、供用開始 第1工区建替住宅（第1期棟）への本移転 第2工区既存住宅等の解体撤去
令和11年度	第2工区建替住宅（第2期棟）等の整備、供用開始 第2工区建替住宅（第2期棟）への本移転 第3工区既存住宅等の解体撤去

(10) 事業の実施に必要と想定される根拠法令等

本事業を実施するにあたって、事業者は関連する各種法令（施行令及び施行規則等を含む）、条例、規則、要綱等を遵守すること。また、各種基準・指針等についても本事業の要求水準に照らし、準備すること。

## 2 特定事業の選定及び公表に関する事項

### (1) 選定基準

市は、本事業を市が自ら実施する従来型の事業として実施した場合とPFI事業として実施した場合を比べ、本事業をPFI事業として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担の縮減が期待できる場合、又は市の財政負担額が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、PFI法第7条に基づき本事業を特定事業に選定する。

### (2) 選定方法

市の財政負担額の算定にあたっては、将来の費用と見込まれる財政負担総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

公共サービスの水準は、可能な限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には、客観性を確保したうえで定性的な評価を行う。

### (3) 選定手順

市は、以下の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

ア コスト算出による定量的評価（VFMの検討）

イ 事業者に移転されるリスクの検討

ウ PFI事業として本事業を実施することの定性的評価

エ 上記の結果を踏まえた総合的評価

### (4) 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合には、その結果を評価の内容と併せて速やかに市のホームページで公表する。また、特定事業に選定しないこととした場合についても同様とする。

### 第3 民間事業者の募集及び選定に関する事項

#### 1 事業者選定に関する基本的事項

##### (1) 基本的な考え方

本事業は、事業者の資金・企画・設計・建設等の能力を総合的に評価することとする。

##### (2) 選定の方法

事業者の募集及び選定は、競争性・公平性の確保に配慮したうえで、本事業の対価及び提案内容等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式により行うものとする。

##### (3) 審査の方法

審査は、資格審査と提案審査の2段階で実施する。

なお、各審査書類の提出方法等については、募集要項等の公表時に明らかにする。

###### ア 資格審査

応募者に対し、参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出を求める。

###### イ 提案審査

資格審査通過者に対し、提案内容を記載した提案書類の提出を求める。

###### (ア) 価格提案

(イ) 募集要項とあわせて公表する審査基準に基づく総合的な提案内容

##### (4) 選定委員会の設置と評価

市は、学識経験者及び市職員から構成される選定委員会を設置する。なお、選定委員会の委員については、別途、市のホームページにて公表済のとおりである。

応募を予定する事業者、応募者、代表企業、構成企業、協力企業、下請予定企業、アドバイザー、代理人その他関係者は、本事業の公正性、透明性及び公平性を確保するため、委員名簿の公表日から事業者との契約が締結されるまでの間、選定委員に対し、本事業に関する質問、要望、情報提供、意見交換、提案内容に関する働きかけその他これらに類する接触を行ってはならない。当該接触には、直接的な面談のみならず、電話、電子メール、書面、SNS等を通じた連絡、資料送付、訪問、招待、贈答、接待、便宜供与その他疑義を招く行為及び第三者を通じた間接的な働きかけを含むものとする。

応募を予定する事業者等と選定委員との間に、過去又は現在の業務上、研究上、雇用上その他の関係がある場合は、速やかに本事業の問合せ先（長浜市 都市建設部 住宅課）へ申し出なければならない。

なお、本規定は、本事業に関係しない通常の業務、研究、教育その他社会活動に係る連絡を妨げるものではない。ただし、その場合であっても、本事業に関する質問、要望、情報提供、意見交換等を行ってはならない。

本事業に関する質問、照会等は、必ず本事業の問合せ先（長浜市 都市建設部 住宅課）に対して行うものとし、個別の選定委員への連絡は認めない。これらの禁止事項に抵触する事実が認められた場合、市は、当該事業者が属する応募グループ全体について、参加資格の取消し、提案の無効又は失格その他必要な措置を講じることがある。

(5) プロポーザルの中止等

競売入札妨害又は談合行為の疑いがあるとき、不正又は不誠実な行為等によりプロポーザルを公正に執行できないと認められるとき、又は応募者がいないときは、再度のプロポーザルの実施又はプロポーザルの取り止め等の対処を図る場合がある。

(6) 優先交渉権者を選定しない場合

事業者の選定の過程において、市の財政負担額の縮減が見込めない等の理由により本事業をP F I 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、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 事業者の募集及び選定の手順に関する事項

### (1) 事業者の募集及び選定のスケジュール

募集及び選定にあたっては、下表の手順及びスケジュールで行うことを予定している。

令和8年4月30日(木)	実施方針等の公表
令和8年4月30日(木) ～5月12日(火)	実施方針等に関する説明会の受付
令和8年5月13日(水)	実施方針等に関する説明会の実施
令和8年5月27日(水) ～5月29日(金)	実施方針等に関する質問、意見の受付
令和8年6月23日(火)	実施方針等に関する質問、意見に対する回答・公表
令和8年7月中旬	特定事業の選定・公表
令和8年7月中下旬	募集公告及び募集要項等の公表
令和8年7月中下旬	募集要項等に関する説明会の受付
令和8年7月下旬	募集要項等に関する説明会の実施
令和8年8月上旬	募集要項等に関する質問(第1回)の受付
令和8年9月中旬	募集要項等に関する質問(第1回)に対する回答・公表
令和8年9月下旬	参加資格審査書類の受付
令和8年10月上旬	参加資格審査結果の通知
令和8年10月上旬	募集要項等に関する質問(第2回)の受付
令和8年10月下旬	募集要項等に関する質問(第2回)に対する回答・公表
令和8年11月	提案書類の受付
令和8年12月	提案に関するプレゼンテーション、ヒアリング及び審査
令和8年12月	優先交渉権者の決定及び公表
令和9年1月	基本協定の締結
令和9年2月	特定事業仮契約の締結
令和9年3月	特定事業契約に係る議会の議決(本契約の締結)

### (2) 実施方針等に関する説明会

実施方針等に関する説明会を以下のとおり開催する。なお、実施方針等の配布は行わないため、参加者各自で用意すること。

ア 日時

令和8年5月13日（水）14時～

イ 場所

長浜市役所 本庁舎1階 多目的ルーム1、2

ウ 申込方法

説明会への参加を希望する者は、「実施方針等に関する説明会参加申込書（様式1）」に必要事項を記載のうえ、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。電子メールの件名には、「説明会」と記載すること。

なお、電子メール送信後、電話にて受信等の確認を必ず行うこと。

エ 申込受付期間

実施方針等の公表後から令和8年5月12日（火）正午まで

オ 送信先

長浜市 都市建設部 住宅課

電子メール：jutaku@city.nagahama.lg.jp

電話：0749-65-6533

(3) 実施方針等に関する質問、意見の受付及び回答

実施方針等に関する質問、意見の受付及び回答は、以下の手順により行う。

ア 質問、意見の方法

質問、意見は、「実施方針等に関する質問書」（様式2）及び「実施方針等に関する意見」（様式3）に必要事項を記載のうえ、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。電子メールの件名には「質問、意見」と記載すること。

なお、電子メール送信後、電話にて受信等の確認を必ず行うこと。

イ 受付期間

令和8年5月27日（水）から令和8年5月29日（金）正午まで

ウ 送信先

2（2）オ 送信先に同じ。

エ 回答の公表

質問、意見に対する回答は、市のホームページにて公表する。ただし、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、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があると考えられるものは公表しない。

実施方針等に関する回答公表日：令和8年6月23日（火）午後5時までに公表

(4) 特定事業の選定・公表

市は、本事業がPFI法に基づく事業として実施すべき事業か否かを評価し、PFI法に基づく事業として実施することが適当であると判断した場合には、PFI法第7条に規定する特定事業の選定を行い、その結果を公表する。

(5) 募集要項等の公表

市は、募集要項等を市のホームページにて公表する。以降のスケジュールは、募集要項等の公表時に明らかにする。

### 3 参加者の備えるべき参加資格要件

#### (1) 応募者の構成等

##### ア 応募者の構成

- (ア) 応募者は、設計企業、建設企業、工事監理企業及び入居者移転支援企業の複数の企業により構成されるグループとすること。
- (イ) 優先交渉権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SPCを設立することも可能とする。なお、SPCを設立する場合は、以下の要件を全て満たすこと。
  - a 優先交渉権者となった応募者のうち代表企業及び建設企業は、必ずSPCに出資すること。
  - b 代表企業は、SPCの出資者のうち最大の出資を行うこと。
  - c 出資者である構成企業は、本事業が終了するまでSPC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、担保権等の設定その他の一切の処分を行わないこと。
  - d SPCは、特定事業契約の仮契約の締結までに設立すること。
  - e SPCから直接業務を受託することができるのは、構成企業のみとすること。

##### イ 代表企業の選定

- (ア) 応募者は、構成企業の中から代表企業を定め、資格審査時に明らかにすること。
- (イ) 代表企業は、本事業に係る資格審査の申請、応募手続き及び優先交渉権者となった場合の契約協議など市との調整・協議等における窓口役を担うほか、本事業に係る業務の全てについて責任を負うものとする。

#### (2) 各業務を行う者の参加資格要件

##### ア 構成企業の共通参加資格要件

構成企業は、次のいずれにも該当しない者とする。

- (ア) PFI法第9条に定める欠格事由に該当する者。
- (イ) 長浜市入札参加停止基準要綱に基づく入札参加停止の措置を受けている者。
- (ウ) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項の規定に該当する者。
- (エ) 選定委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面又は人事面において関連のある者。
- (オ) 市が本事業について、アドバイザリー業務を委託した以下の者と資本面又は人事面において関連のある者。
  - ・パシフィックコンサルタンツ株式会社
  - ・日比谷パーク法律事務所
- (カ) その者の親会社等が（ア）から（オ）までのいずれかに該当する者。

##### イ 構成企業の個別参加資格要件

設計企業、建設企業、工事監理企業及び入居者移転支援企業は、上記アの要件の他にそれぞれ次の資格要件を満たすこと。

- (ア) 建設工事等競争入札参加有資格者名簿への登録  
設計企業及び工事監理企業として業務を実施する場合、長浜市建設工事等競争入

札参加有資格者名簿（以下「有資格者名簿」という。）において「建築設計」に登録されている者であること。建設企業として業務を実施する場合、有資格者名簿の「建設工事」に登録されている者であること。

(イ) 設計企業

設計企業が1社で業務を実施する場合は、次のa～dの要件を全て満たすこと。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、次のa～dの要件を全て満たし、その他の設計企業は、少なくともaの要件を満たすこと。

- a 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- b 平成23年4月1日以降に完了した共同住宅（寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を含む。）の新築工事に伴う実施設計を元請け（共同企業体によるものである場合は、出資比率30%以上のものに限る。）として履行した実績を有すること。
- c 平成23年4月1日以降に完了した公共施設の3階建て以上の建築物の実実施設計を元請け（共同企業体によるものである場合は、出資比率30%以上のものに限る。）として履行した実績を有すること。
- d 設計企業と資格審査受付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があ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。）を配置できること。

(ウ) 建設企業

建設企業は、1社で業務を実施する場合は、次のa～eの要件を全て満たすこと。複数の建設企業で業務を分担する場合は、統括する建設企業を置くものとし、統括する建設企業は、次のa～d及びfの要件を全て満たし、その他の建設企業は、少なくともa、d（a）及びeの要件を満たすこと。

- a 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定による特定建設業の許可を受けていること。
- b 平成23年4月1日以降に完了した共同住宅（寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を含む。）の新築工事を元請け（共同企業体によるものである場合は、出資比率30%以上のものに限る。）として履行した実績を有すること。
- c 平成23年4月1日以降に完了した公共施設の3階建て以上の建築物の新築工事を元請け（共同企業体によるものである場合は、出資比率30%以上のものに限る。）として履行した実績を有すること。
- d 建設企業と資格審査受付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、以下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配置できること。
  - (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。
- e 建設業法第3条第1項の規定により建築一式工事の許可を受けた本店（以下「許可を受けた本店」という。）を長浜市内に有し、長浜市建設工事等競争入札参加者の格付及び選定基準に関する要綱第2条に基づく建築一式工事の最新の格付が「A号」の者であること。

- f 許可を受けた本店が、次のいずれかの要件を満たすこと。
  - (a) 許可を受けた本店を滋賀県内に有する者（長浜市外）は、有効期間内で最新の経営事項審査結果通知書の建築一式工事に係る総合評定値（P）が1,000点以上かつ経営状況評点（Y・単独決算）が500点以上であること。
  - (b) 許可を受けた本店を滋賀県外に有する者は、有効期間内で最新の経営事項審査結果通知書の建築一式工事に係る総合評定値（P）が1,500点以上かつ経営状況評点（Y・単独決算）が500点以上であること。

(エ) 工事監理企業

工事監理企業は、1社で業務を実施する場合は、次のa～dの要件を全て満たすこと。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、次のa～d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aの要件を満たすこと。

- a 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行っていること。
- b 平成23年4月1日以降に完了した共同住宅（寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を含む。）の新築工事に伴う工事監理を元請け（共同企業体によるものである場合は、出資比率30%以上のものに限る。）として履行した実績を有すること。
- c 平成23年4月1日以降に完了した公共施設の3階建て以上の建築物の工事監理を元請け（共同企業体によるものである場合は、出資比率30%以上のものに限る。）として履行した実績を有すること。
- d 工事監理企業と資格審査受付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がある一級建築士である管理技術者（工事監理業務の技術上の管理等を行う者をいう。）を配置できること。

(オ) 入居者移転支援企業

入居者移転支援企業は、移転先の確保及び引っ越しの斡旋についての幅広い能力及びノウハウを有していること。なお、仮移転先の修繕業務については、当該修繕に係る設計は設計企業が、工事は建設企業が、工事監理は工事監理企業が兼ねることができる。

(3) 参加資格の確認基準日

参加資格確認基準日は資格審査受付日とする。

(4) 参加資格の喪失

ア 参加資格確認基準日の翌日から提案価格を確認した日までの間、構成企業のいずれかが参加資格を欠くに至った場合、当該応募者はプロポーザルに参加できない。ただし、代表企業以外の構成企業が参加資格を欠くに至った場合は、当該応募者は、参加資格を欠いた構成企業に代わって、参加資格を有する構成企業を補充し、参加資格等を確認のうえ、市が認めた場合は、プロポーザルに参加できるものとする。

イ 提案価格を確認した日の翌日から優先交渉権者決定日までの間、応募者の構成企業が参加資格要件を欠くに至った場合、市は当該応募者を優先交渉権者決定のための審査対象から除外する。ただし、代表企業以外の構成企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該応募者が、参加資格を欠いた構成企業に代わって、参加資格を有する

構成企業を補充し、市が参加資格の確認及び応募者の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該応募者の参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。なお、この場合の補充する構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業が参加資格を欠いた日とする。

ウ 優先交渉権者決定日の翌日から基本協定締結日までの間、優先交渉権者の構成企業が参加資格要件を欠くに至った場合、市は優先交渉権者と特定事業契約を締結しない場合がある。この場合において、市は優先交渉権者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、代表企業以外の構成企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該優先交渉権者が、参加資格を欠いた構成企業に代わって、参加資格を有する構成企業を補充し、市が参加資格の確認及び優先交渉権者の事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該優先交渉権者と特定事業契約を締結する。なお、この場合の補充する構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業が参加資格を欠いた日とする。

## 4 提出書類の取り扱い

### (1) 著作権

提出された提案書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本事業の実施にあたって公表等が必要と認められるときは、市は事業提案書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事業提案については、本事業の審査に関する公表以外には使用しないものとし、提出書類は返却しないものとする。

なお、建替住宅等を維持管理するうえで必要となる書類は、市に帰属するものとする。

### (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、原則として応募者が負う。

## 5 特定事業契約の手続き

### (1) 基本協定の締結

優先交渉権者決定後、優先交渉権者は、市を相手方として、募集要項等の公表時に公表する募集要項に添付する基本協定書（案）に基づき、基本協定を締結しなければならない。

### (2) 契約手続きにおける交渉の有無

市は、契約手続きにおいては、応募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、条文の意味を明確化するために文言の修正を行うことがある。

### (3) 特定事業契約の締結

市は、優先交渉権者と募集要項等の公表時に公表する募集要項等に基づき特定事業契約に関する協議を行い、令和9年2月に仮契約を締結することを予定している。なお、仮契約は、市議会における議決を経て本契約となる。市議会における議決は、令和9年3月を予定している。

### (4) S P Cを設立する場合の特例

優先交渉権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S P Cを設立する場合には、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ものとする。S P Cは特定事業契約の仮契約の締結までに設立することを要する。

## 第4 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 基本的考え方

本事業における責任分担の基本的な考え方は、市と事業者が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、本事業の建替住宅整備業務及び入居者移転支援業務の責任は、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、市が責任を負うこととする。

### 2 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び市と事業者の責任分担は、原則として「リスク分担表（案）」（別紙1）に定めるものとし、責任分担の程度や具体的な内容については、募集要項等の公表時に明らかにする。

### 3 市による事業の実施状況、サービス水準の監視(モニタリング)

市は、事業者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。モニタリングの時期及び内容は概ね以下のとおりとし、別途市がモニタリングを必要とする場合においては、市の方法及び手段により実施するものとする。

#### (1) 設計時

市は、基本設計及び実施設計完了時に、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の確認を行う。

#### (2) 解体撤去工事時

市は、事業者が行う既存住宅等の解体撤去工事業務の状況について、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の確認を適宜行う。

#### (3) 建替住宅等工事時

市は、事業者が行う工事施工、工事監理の状況について、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の確認を適宜行う。この際、事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を置き、工事施工、工事監理の状況について市に報告する。

#### (4) 工事完成・施設引渡時

市は、完成した施設が、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、事業者は、施工記録を用意する。

#### (5) 入居者移転支援時

市は、事業者が行う入居者移転支援の状況について、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の確認を適宜行う。

#### **4 モニタリングに係る費用負担**

市が実施するモニタリングに係る費用のうち、市に生じる費用は市の負担とし、その他の費用は事業者の負担とする。

#### **5 モニタリングの結果の活用**

モニタリングの結果、事業者の実施する業務が市の要求水準を満たしていないと判明した場合は、市は事業者に業務内容の速やかな改善を求める。事業者は市の改善要求に対し、自らの費用負担により、改善措置を講じるものとする。

#### **6 事業期間中の事業者と市の関わり**

本事業は事業者の責において遂行される。また、市は前項のとおり、事業実施状況について確認を行う。

原則として市は代表企業に対して連絡等を行うが、必要に応じて業務担当企業と直接、連絡調整を行う場合がある。

#### **7 事業終了後の措置**

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 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

### 1 既存施設概要

所在地	長浜市木之本町廣瀬332番地 1 ほか
建築年度	昭和40年度～昭和54年度
建物概要	木造平屋建：2 棟 P C a 造簡易耐火平屋建：11棟 P C a 造簡易耐火 2 階建：2 棟
敷地面積	約12,000㎡
延べ面積	約2,000㎡
管理戸数	51戸

### 2 事業用地概要

都市計画区域	都市計画区域（非線引き）
用途地域	指定なし
建蔽率	70%
容積率	300%
道路斜線制限（距離）	25m
道路斜線制限（勾配）	1：1.5
隣地斜線制限	20m + 1：1.25
特定用途制限地域	田園居住地区
盛土規制法に基づく規制区域	宅地造成等工事規制区域内

### 3 建替住宅構成

住戸タイプ	住戸専用面積 (標準)	計画戸数	世帯構成員 (標準)
単身世帯（1DK）	30㎡	16戸	1人
2～3人世帯（2DK）	40㎡	16戸	2～3人
多人数世帯（3DK）	60㎡	8戸	4人以上
計	-	40戸	-

## 第6 事業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

### 1 基本的な考え方

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、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調わない場合は、特定事業契約に規定する具体的措置に従うものとする。

### 2 管轄裁判所の指定

特定事業契約に関する紛争については、大津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における措置に関する事項

### 1 市の要求水準を下回る場合

事業者が実施する業務が特定事業契約に定める市の要求水準を下回る場合、業務の未達成の度合いに応じてサービス購入料の減額等を行う。事業者は市の改善要求に対し、自らの費用負担により、改善措置を講じるものとする。

### 2 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

特定事業契約で定める事業者の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行又はその懸念が生じた場合、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及び実施を求めることができる。事業者が当該期間内に改善することができなかつたときは、市は特定事業契約を解除することができるものとする。

### 3 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

特定事業契約で定める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、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。

### 4 その他の事由により事業の継続が困難となった場合

市及び事業者は、いずれの責めに帰すべき事由のない事項もしくは不可抗力により本事業の継続が困難となった場合、特定事業契約の規定に従い、本事業の継続のために適切な措置を講じる。それにもかかわらず、本事業の継続が不可能と判断される場合、本事業を終了する。

## 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に関する事項

事業者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによるものとする。

## 第9 その他特定事業の実施に関し必要な事項

### 1 市議会の議決

市は、債務負担行為の設定に関する議案を、令和8年3月定例会に提案し、議決を得ている。また、特定事業契約に関する議案を令和9年3月に開催する市議会に提案する予定である。

### 2 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、全て応募者の負担とする。

### 3 問合せ先

長浜市 都市建設部 住宅課  
〒526-8501 長浜市八幡東町 632 番地  
電話：0749-65-6533  
電子メール：jutaku@city.nagahama.lg.jp

## 別紙1 リスク分担表(案)

本リスク分担表(案)は、各項目に示すリスクの分担についての基本的な考え方を示すものである。詳細については、特定事業契約書(案)で明らかにする。

○：主分担 △：従分担

リスクの種類		リスクの内容	負担者		
			市	事業者	
共通	募集書類リスク	募集要項等の誤り及び内容の変更に関するもの	○		
	資金調達リスク	施設整備に必要な資金の確保(事業者負担分)		○	
	契約リスク	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	○	△	
		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・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・中止		○	
	制度関連リスク	法令変更リスク	本事業に直接関連する法令の変更、新たな規制立法の成立	○	
			上記以外の法令の変更		○
		税制変更リスク	消費税の範囲及び税率の変更に関するもの	○	
			事業に直接的影響を及ぼす税制の新設及び変更に関するもの	○	
			上記以外の税制の変更		○
		許認可リスク	業務の実施に関して事業者が取得すべき許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合		○
	事業管理者として市が取得すべき許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合		○		
	社会リスク	住民等対応リスク	施設の設置自体に関する現入居者の反対運動、訴訟、要望等への対応	○	
			上記以外の近隣住民の反対運動、訴訟、要望、苦情等への対応		○
		環境リスク	事業者が行う業務に起因する環境問題(騒音、振動、地盤沈下、大気汚染、水質汚濁、臭気、電波障害等)に関する対応		○
		第三者賠償リスク	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		○
	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		○		
	事業中止・延期・遅延リスク	事業者の責めに帰すべき事由による事業の中止・延期・遅延		○	
		市の責めに帰すべき事由による事業の中止・延期・遅延	○		
	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、また計画段階において想定し得ない暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地すべり、落盤、火災、騒乱、暴動その他の自然的又は人為的な事象による施設の損害によるもの	○	△	
金利変動リスク	金利の変動		○		
物価変動リスク	物価変動によるコストの変動	△	○		

リスクの種類		リスクの内容		負担者	
				市	事業者
設計・建設・解体	用地 リスク	用地リスク	計画地の土壌汚染、地中障害物などによる計画変更及び工期延長、追加費用等	○	
		測量・調査 リスク	市が実施した測量・調査に不備があった場合	○	
			事業者が実施した測量、調査に不備があった場合		○
	計画 リスク	設計リスク	事業者の提案内容、判断の不備若しくは、事業者による開発の影響によるもの		○
		設計変更 リスク	市の提示条件・指示の不備、要望による設計・施工条件の変更によるもの	○	
	工期遅延 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・手続きが完了しない場合	○		
		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・手続きが完了しない場合		○	
	要求性能未達 リスク	施設完成後の検査で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		○	
	要求水準不適合 リスク	契約で規定した要求性能の不適合によるもの (設計・建設の瑕疵によるものを含む)		○	
	入居者 移転 支援	入居者の要望、 苦情 リスク	事業者の業務に関するもの		○
上記以外のもの			○		
個人情報管理 リスク		事業者の管理する個人情報に関するもの		○	
		上記以外のもの	○		
仮住居の不足 リスク		物件提示数の不足		○	
期間変更 リスク		入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○		
		市の指示及び市の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○		
		事業者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延		○	
費用増大 リスク		入居者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	○		
		市の指示及び市の責めに帰すべき事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	○		
	事業者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大		○		

## 別紙 2 位置図



資料: GEOSPACE CDS/NTTインフラネット

様式1 実施方針等に関する説明会参加申込書

令和 年 月 日

長浜市長 浅見 宣義 様

実施方針等に関する説明会参加申込書

「長浜市営住宅宇根本団地建替整備事業」の実施方針等に関する説明会への参加を申込みます。

会社名	
所在地	
部署名	
担当者名	
電話	
電子メール	

参加予定者

	所属・役職	氏名
参加者1		
参加者2		

※実施方針等に関する説明会への出席は、1法人（会社1社）あたり2人までとする。

※実施方針等の資料配布は行わないため、参加者各自で用意すること。

様式2 実施方針等に関する質問書

令和 年 月 日

長浜市長 浅見 宣義 様

実施方針等に関する質問書

「長浜市営住宅宇根本団地建替整備事業」に関する実施方針等について、以下のとおり質問がありますので提出します。

提出者	会社名	
	所在地	
	部署名	
	担当者名	
	電話	
	電子メール	
提出質問数		

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目	項目	項目名	質問
1										
2										
...										
(例)	実施方針	1	第1	1	(1)	ア	(ア)	a	調査業務	

※Microsoft 社製 Excel (Windows 版) のファイル形式で提出してください

様式3 実施方針等に関する意見書

令和 年 月 日

長浜市長 浅見 宣義 様

実施方針等に関する意見書

「長浜市営住宅宇根本団地建替整備事業」に関する実施方針等について、以下のとおり意見がありますので提出します。

提出者	会社名	
	所在地	
	部署名	
	担当者名	
	電話	
	電子メール	
提出意見数		

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目	項目	項目名	意見
1										
2										
...										
(例)	実施方針	1	第1	1	(1)	ア	(ア)	a	調査業務	

※Microsoft 社製 Excel (Windows 版) のファイル形式で提出してください