

## 下関駅周辺地区市営住宅等建替事業（1期） 実施方針

下関市は「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）」第5条第3項の規定により、「下関駅周辺地区市営住宅等建替事業（1期）実施方針」を公表する。

令和6年12月25日

下関市長 前田 晋太郎

下関駅周辺地区市営住宅等  
建替事業（1期）

実施方針

令和6年(2024年)12月25日

下関市

－ 目次 －

第1 特定事業の選定に関する事項.....	1
1 事業内容に関する事項.....	1
2 実施方針等に関する事項.....	12
3 特定事業の選定方法等に関する事項.....	14
第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項.....	15
1 民間事業者選定の方法.....	15
2 選定、契約の手順及びスケジュール.....	15
3 応募手続等.....	15
4 入札参加者の備えるべき参加資格要件.....	16
5 応募に関する留意事項.....	23
6 落札者の選定.....	24
7 提示条件.....	26
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.....	28
1 市と事業者グループの責任分担.....	28
2 業務の要求水準.....	28
3 事業者グループの責任の履行に関する事項.....	28
4 市による事業の実施状況の確認.....	29
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.....	29
第5 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.....	29
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.....	30
1 事業の継続に関する基本的な考え方.....	30
2 事業の継続が困難となった場合の措置.....	30
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.....	31
1 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	31
2 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	31
3 その他の支援に関する事項.....	31
第8 その他特定事業の実施に関する必要な事項.....	32
1 議会の議決.....	32
2 情報公開及び情報提供.....	32
3 入札に伴う費用負担.....	32
4 本実施方針に関する問い合わせ先.....	32
5 本事業に関するアドバイザー企業.....	32
別紙1 「リスク分担表」.....	33
別紙2 「位置図」.....	38
別紙3 「建替概要図」.....	39

【用語の定義】

本事業	下関駅周辺地区市営住宅等建替事業（1期）をいう。
市	下関市をいう。
本事業用地	本事業を実施する下関市竹崎町3-3-1の用地をいう。
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。
応募グループ	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する企業により構成される入札参加者のグループをいう。
事業者グループ	本事業を実施するために選定された応募グループをいう。
更新住宅	本事業用地に整備する建替後の住宅をいう。
旧住宅	本事業用地に現存する市営住宅（市営竹崎改良住宅（3）棟及び（4）棟並びに附帯施設）、屋外トイレをいう。
附帯施設	自転車置場、ごみ置場、給水施設、排水施設、電気施設、ガス施設、消火施設及びその他団地を構成する施設をいう。
共同施設	広場、緑地、通路及び駐車場をいう。
更新住宅等	更新住宅、店舗棟及び共同施設・附帯施設をいう。
建替事業	更新住宅等の整備に関連する事業をいう。
仮移転者	市営竹崎改良住宅（3）棟及び（4）棟から他の市営住宅へ仮移転をされた入居者及び店舗使用者
移転対象者	本事業において移転支援の対象となる市営竹崎改良住宅（3）棟及び（4）棟の仮移転者並びに（1）棟店舗使用者、（2）棟入居者・店舗使用者、長門改良住宅等の入居者をいう。
住戸移転者	移転対象者のうち、更新住宅への移転を希望する者をいう。
店舗移転者	移転対象者のうち、店舗棟への移転を希望する者をいう。
特定事業	公共施設等の整備等に関する事業であり、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより効率的かつ効果的に実施されるものをいう。
事業契約	市と事業者グループが締結する契約をいう。
更新住宅等整備関連費	「1-8-1 更新住宅等整備関連業務」に示す業務に関連する費用をいう。
入居者等移転支援費	「1-8-2 入居者等移転支援業務」に示す業務に関連する費用をいう。
入札説明書等	入札説明書、要求水準書、モニタリング基本計画、落札者決定基準、様式集、基本協定書（案）、事業契約書（案）等、入札に係る資料をいう。
実施方針等	実施方針、要求水準書（案）、モニタリング基本計画（案）及び添付書類等をいう。
審査委員会	下関市 PFI 事業審査委員会（下関駅周辺地区市営住宅等建替事業（1期））をいう。
SPC	本事業を遂行するために会社法（平成14年法律第86号）に定める株式会社として設立された特別目的会社をいう。
モニタリング	事業期間にわたり、事業者グループが提供する公共サービスの水準を事業者グループが自ら又は市が監視することをいう。

## 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

#### 1-1 事業名称

下関駅周辺地区市営住宅等建替事業（1期）

#### 1-2 事業に供される公共施設等の種類

110戸の更新住宅及び店舗棟（10区画想定）並びに共同施設及び附帯施設

#### 1-3 公共施設等の管理者

下関市長 前田 晋太郎

#### 1-4 事業目的

下関駅周辺地区に位置する市営住宅は、昭和38年度から昭和51年度にかけて建設され、建物の老朽化が進んでおり、さらには、入居者の高齢化が進む中で、安全性やバリアフリー性に問題を抱える等の様々な課題が生じており、計画的な建替えが急務となっている。

これらの問題を解決するため、令和2年度下関駅周辺地区市営住宅等団地再生計画を策定し、団地再生のあり方を検討した。さらに、令和4年度に、市営竹崎改良住宅(2)(3)(4)棟の集約建替を検討するにあたり、民間活力を導入すべく、国が策定した指針に従い従来手法に優先して検討し具体的な事業条件の精査や民間事業者の意向把握を行ったところ、建替事業に対する民間活力の導入の可能性が見込めると判断できたことから、限られた財源の中で、効果的かつ効率的な事業を実施するために、PFI法に基づき、本事業を実施することとした。

#### 1-5 事業に必要とされる根拠法令・規則、許認可事項等

##### 1-5-1 遵守すべき法令及び条例等

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。）及び条例等は次に示すとおりである。このほか、本事業に関連する法令等を遵守すること。なお、関係法令に基づく許認可等が必要な場合は、事業者グループがその許認可等を取得しなければならない。また、関係法令が改正されている場合は、最新の内容を遵守すること。

## (1) 法律

### (7) 建築関連

- a. 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- b. 測量法（昭和 24 年法律第 188 号）
- c. 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）
- d. 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- e. 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- f. 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）
- g. 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）
- h. 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- i. 住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）
- j. 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- k. 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成 6 年法律第 44 号）
- l. 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）
- m. 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）
- n. 住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）
- o. 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）
- p. 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）
- q. 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）
- r. 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- s. 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- t. 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- u. 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）
- v. 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）
- w. 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- x. 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）
- y. 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- z. 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）
- aa. 公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成 17 年法律第 18 号）
- bb. その他本事業を行うに当たり必要とされる関係法令についても遵守のこと。

(イ) インフラ関連

- a. 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- b. 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- c. 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- d. 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- e. ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- f. 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- g. その他本事業を行うに当たり必要とされる関係法令についても遵守のこと。

(ウ) 環境関連

- a. エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- b. 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
- c. 国等による環境物品等の調達の推進に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）
- d. 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- e. 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）
- f. 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- g. 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- h. 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- i. 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）
- j. 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- k. その他本事業を行うに当たり必要とされる関係法令についても遵守のこと。

(エ) P F I 関連

- a. 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）
- b. その他本事業を行うに当たり必要とされる関係法令についても遵守のこと。

(オ) その他

- a. 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- b. 借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）
- c. 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- d. 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- e. 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- f. 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）
- g. その他本事業を行うに当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

### (7) 山口県

- a. 山口県建築基準条例（昭和 47 年山口県条例第 42 号）
- b. 建築基準法施行細則（昭和 59 年山口県規則第 30 号）
- c. 山口県福祉のまちづくり条例（平成 9 年山口県条例第 1 号）
- d. 山口県産業廃棄物税条例（平成 15 年山口県条例第 40 号）
- e. 山口県環境基本条例（平成 7 年山口県条例第 35 号）
- f. やまぐちの美しい里山・海づくり条例（平成 22 年山口県条例第 42 号）
- g. やまぐち子育て世帯安心住宅整備基準（平成 20 年 3 月）
- h. 開発許可ハンドブック わかりやすい実務手引書（令和 6 年 1 月 26 日改定版）
- i. 山口県犯罪のない安全で安心なまちづくり条例（平成 18 年山口県条例第 3 号）
- j. その他本事業を行うに当たり必要とされる山口県条例等についても遵守のこと。

### (4) 下関市

- a. 下関市営住宅の設置等に関する条例（平成 17 年条例第 272 号）
- b. 下関市景観条例（平成 22 年条例第 48 号）
- c. 下関市景観法施行細則（平成 23 年規則第 11 号）
- d. 下関市景観条例施行規則（平成 23 年規則第 12 号）
- e. 下関市都市計画法施行細則（平成 17 年規則第 251 号）
- f. 下関市公営住宅等の整備基準を定める条例（平成 24 年条例第 81 号）
- g. 下関市建築基準法施行細則（平成 17 年規則第 245 号）
- h. 下関市開発行為等の許可の基準に関する条例（平成 17 年条例第 281 号）
- i. 下関市開発行為等の許可の基準に関する条例施行規則（平成 17 年規則第 252 号）
- j. 下関市安全で安心なまちづくり条例（平成 18 年下関市条例第 74 号）
- k. 下関市環境基本条例（平成 17 年条例第 205 号）
- l. 下関市環境保全条例（平成 17 年条例第 358 号）
- m. 下関市環境保全条例施行規則（平成 17 年規則第 378 号）
- n. 下関市下水道条例（平成 17 年条例第 290 号）
- o. 下関市下水道条例施行規程（平成 19 年上下水道局規程第 6 号）
- p. 下関市火災予防条例（平成 17 年条例第 315 号）
- q. 下関市法定外公共物の管理に関する条例（平成 17 年条例第 271 号）
- r. 下関市水道事業給水条例（平成 17 年条例第 307 号）
- s. 下関市水道事業給水条例施行規程（平成 17 年水道局規程第 36 号）
- t. 下関市中高層建築物指導要綱（建築指導課）
- u. 下関市個人情報保護法施行条例（令和 4 年条例第 35 号）
- v. 下関市個人情報保護条例施行細則（令和 5 年規則第 40 号）
- w. 下関市文化財保護条例（平成 17 年条例第 118 号）
- x. 下関市文化財保護条例施行規則（平成 17 年教育委員会規則第 34 号）
- y. 下関市暴力団排除条例（平成 23 年条例第 42 号）
- z. その他本事業を行うに当たり必要とされる下関市条例等についても遵守のこと。



### (3) 適用基準

本事業の実施に当たっては、次に示す基準等と同等以上の性能又は仕様とすること。なお、基準等は全て業務実施時における最新版を適用すること。

- a. 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）
- b. 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）
- c. 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）
- d. 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）
- e. 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）
- f. 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- g. 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）
- h. 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）
- i. 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）
- j. 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）
- k. 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・電気編～（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- l. 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・機械編～（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- m. 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）
- n. 公共住宅標準詳細設計図集 第4版（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- o. 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監修）
- p. 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- q. 構内舗装・排水設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- r. 石綿障害予防規則（平成17年厚生労働省令第21号）
- s. 内線規程（JESC 日本電気技術規格委員会規格）
- t. 日本エレベーター協会標準（JEAS）
- u. 建築設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- v. 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）
- w. その他本事業を行うに当たり必要とされる適用基準についても遵守のこと。

※適用基準については、原則、「公共住宅建設工事共通仕様書」より「公共建築工事標準仕様書」を優先するものとする。なお、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。

#### (4) 参考基準

本事業の実施に当たっては、次に示す基準を参考とすること。

- a. 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（国土交通省告示第 1301 号）
- b. 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）
- c. 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）
- d. 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）
- e. 公共工事コスト縮減対策に関する建設省新行動計画の解説（平成 9 年・建設大臣官房技術調査室監修）
- f. 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）
- g. 建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- h. 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）
- i. 工事写真の撮り方 建築編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- j. 工事写真の撮り方 建築設備編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- k. 防護柵の設置基準・同解説（社団法人日本道路協会）

#### (5) 積算基準

本事業の積算書の作成に当たっては、次に示す基準を参考とすること。全て業務実施時における最新版を適用すること。

- a. 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）
- b. 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）
- c. 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）
- d. 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）
- e. 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）
- f. 公共住宅屋外整備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）

※積算基準については、原則、a、b の基準を、c から f までの基準よりも優先するものとする。なお、解釈に関して基準等の中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。

#### (6) その他

遵守すべき法令及び条例等については、1-5-1(1)から(5)までに關する全ての關連施行令、規則及び基準等についても含むものとし、また、必要とされるその他の市条例及び關係法令についても遵守すること。

また、本事業用地は西日本旅客鐵道株式会社（以下「JR 西日本」という。）の線路に近接する用地であることから、JR 西日本の關係部署と契約後速やかに協議を行い、配慮・遵守すべき事項等を確認すること。

## 1-6 事業の概要

---

本事業は次に示す業務を実施するものである。

- (ア) 本事業用地における旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟を解体し、撤去する。
- (イ) 本事業用地において更新住宅等の整備を行う。
- (ウ) 移転対象者の移転、退居、住替等に関する入居者及び店舗の移転支援業務を行う。

## 1-7 事業方式の概要

---

本事業は、PFI法に基づき実施する。

本事業は、市と事業契約を締結し、事業者グループが、旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟を解体及び撤去し、更新住宅及び附帯施設、共同施設の整備に必要な調査、設計、建設を行った後に、市に所有権を移転するいわゆるBT(Build Transfer)方式により実施する。

## 1-8 事業者グループの業務範囲

---

### 1-8-1 更新住宅等整備関連業務

事業者グループは本事業の実施に伴い、次に示す業務を行うこと。

#### (1) 事業計画策定業務

事業者グループは、入札手続において提出した事業提案書に基づき、本事業の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定すること。

#### (2) 建替事業に係る業務

- (ア) 事前調査及びその関連業務
  - a. 測量調査（市が提示する測量図で不足する場合に事業者グループの判断で実施）
  - b. 地質調査
  - c. 周辺影響調査（事前・事後）及び対策
  - d. 周辺地下埋設物調査
  - e. 電波障害予測調査及び電波障害対策
  - f. アスベスト含有材使用状況調査
  - g. PCB含有調査
  - h. その他本事業を実施する上で必要な調査
  
- (イ) 旧住宅の解体及び撤去に関する業務
  - a. 旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去設計
  - b. 旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去工事
  - c. その他本事業を実施する上で必要な関連業務

- (ウ) 更新住宅等の設計に関する業務
  - a. 更新住宅等の設計（基本設計、実施設計）
  - b. 設計住宅性能評価の取得
  - c. その他本事業を実施する上で必要な関連業務
  
- (エ) 更新住宅等の整備に関する業務
  - a. 更新住宅等の整備工事
  - b. 事業者グループによる完成検査
  - c. 建設住宅性能評価の取得
  - d. 化学物質の室内濃度調査
  - e. その他本事業を実施する上で必要な関連業務
  
- (オ) 更新住宅等の工事監理に関する業務
  - a. 旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去に関する工事監理
  - b. 更新住宅等の整備に関する工事監理
  - c. その他本事業を実施する上で必要な関連業務
  
- (カ) その他本事業実施に必要な業務
  - a. 国費及び交付金等申請関係書類等の作成支援
  - b. 家賃算定基礎資料の作成支援
  - c. 必要な許認可及び各種申請等の手続（整備に必要な関係機関等との協議、申請等の手続）
  - d. 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
  - e. 市による完成検査への対応及び引渡し
  - f. 近隣対策・対応等（地元説明会等）
  - g. 長期修繕計画の策定
  - h. 会計実地検査の支援
  - i. 1年点検、2年点検の実施
  - j. 共益費にかかる費用の算出
  - k. その他本業務を実施する上で必要な関連業務

## **1-8-2 入居者等移転支援業務**

事業者グループは本事業の実施に伴い、次に示す業務を行うこと。

### **(1) 入居者の移転支援業務**

- a. 住戸移転同意者名簿作成及び移転同意書の聴取
- b. 住戸移転者の移転手続支援業務
- c. 第1回移転説明会の実施業務
- d. 希望住戸等の把握業務
- e. 更新住宅の抽選会等実施業務
- f. 第2回移転説明会の実施業務
- g. 移転日の調整及び更新住宅の鍵渡しの実施業務
- h. 引越支援等業務
- i. 移転の確認及び移転に伴う補償金の支払手続支援業務

### **(2) 入居者の退去・住替支援業務**

### **(3) 店舗使用者の移転支援業務**

- a. 店舗移転同意者名簿作成及び移転同意書の聴取
- b. 店舗移転者の移転手続支援業務
- c. 店舗棟移転説明会の実施業務
- d. 希望店舗区画等の把握業務
- e. 店舗棟の区画抽選会等実施業務
- f. 移転日の調整及び店舗の鍵渡しの実施業務
- g. 引越支援等業務
- h. 移転の確認及び移転に伴う補償金の支払手続支援業務

### **(4) 店舗使用者の退去支援業務**

### **(5) 入居者等意向確認業務**

### **(6) 社会資本整備総合交付金等申請関係書類の作成支援業務**

### **(7) 会計実地検査の支援業務**

### **(8) 業務報告**

### **(9) その他本業務を実施する上で必要な関連業務**

## **1-9 事業者グループの収入及び負担**

---

事業者グループの収入及び負担については、概ね次に示すとおり予定しているが、市からの支払いに係る具体的な内容については、入札公告時に公表する事業契約書（案）において提示する。

### **1-9-1 事業者グループの収入**

#### **(1) 更新住宅等整備関連費**

(ア) 市は、更新住宅等整備関連費を、令和 8 年度から令和 12 年度までの各年度の年度末において、完了している業務に係る費用及び継続中の業務の出来高部分の 10 分の 9 以内の額を支払う。（令和 7 年度分については令和 8 年度末に併せて支払う。）

(イ) 事業者グループは、公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和 27 年法律第 184 号）第 2 条第 4 項の保証事業会社と事業契約書記載の業務完了の時期を保証期限とする保証契約を締結した時は、その保証証書を市に寄託して、更新住宅等整備関連費について、各年度の年度末までに、1 回に限り、前払金を請求することができる。ただし、その額は事業契約書により市の指定した額によるものとする。

(ウ) 市は、更新住宅等整備関連費のうち、(ア) (イ) で支払済の費用を除いた額を、更新住宅等の引渡し時に事業者グループに一括して支払う。

#### **(2) 入居者等移転支援費**

市は入居者等移転支援費を、入居者等移転支援業務完了時に事業者グループに一括して支払う。

### **1-9-2 事業者グループの負担**

事業者グループは、更新住宅等整備関連費及び入居者等移転支援費について、市から支払いがあるまで負担する。

## **1-10 事業期間**

---

事業契約の締結日から、令和 13 年 3 月末までとする。竣工後 2 年目までの 1 年点検、2 年点検を行うものとする。なお、事業者グループの提案により事業完了は令和 13 年 3 月末より前倒しすることができる。

### 1-11 事業スケジュール（予定）

本事業のスケジュールは、概ね下表のとおりとするが、事業者グループの提案による工期の短縮を可能とする。

時期（予定）	内 容
令和7年12月	事業契約の締結
令和8年1月～	事前調査 基本設計、実施設計 各種申請等の行政手続 旧住宅の解体及び撤去
令和9年9月～	更新住宅等の整備工事
令和13年3月末	更新住宅等の整備工事終了 更新住宅等の引渡し 移転対象者の移転の終了 市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去

## 2 実施方針等に関する事項

### 2-1 実施方針等に関する説明会

民間事業者の参入促進及び本事業に係る理解向上等のため、次に示すとおり、実施方針等に関する説明会を開催する。

なお、諸事情等により、説明会の実施が困難となる場合は、説明会を中止とする可能性がある。

説明会を中止する場合は、参加申込を行った事業者に対し「実施方針等に関する説明会 参加申込書（様式1）」に記載されているメールアドレス又は電話番号に中止の連絡をする。

開催日時	令和7年1月16日（木）14:30から（受付開始14:00から）
開催場所	市営竹崎改良住宅（5）棟 集会所 住所：下関市竹崎町2丁目6-3
参加申込方法	電子メールによる申込み 本事業に参加を希望し、説明会への参加を希望する企業は、市のホームページより、「実施方針等に関する説明会 参加申込書（様式1）」のファイル入手、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し、以下の申込先に提出すること。 なお、メールタイトルは「実施方針等に関する説明会参加申込（企業名）」と明記すること。また、窓口・電話での受付は行わない。 電子メールの送信後、以下の申込先に着信確認を行うこと（土、日及び祝日を除き、平日9:00から17:00まで）。 （注）参加人数は1社2名までとする。
申込先及び問い合わせ先	下関市 建設部 住宅政策課 市営住宅計画係 TEL：083-231-1224 E-mail:pfi-t@city.shimonoseki.yamaguchi.jp
申込期限	令和7年1月9日（木）17:00必着
留意事項	当日は、説明会に係る資料の配布を行わないため、市のホームページから実施方針等をダウンロードし、持参すること。 HP： <a href="https://www.city.shimonoseki.lg.jp">https://www.city.shimonoseki.lg.jp</a>



## 2-2 現地見学会の開催

本事業に係る理解向上等のため、次に示すとおり、現地見学会を開催する。

なお、諸事情等により、現地見学会の実施が困難となる場合は、現地見学会を中止とする可能性がある。

現地見学会を中止する場合は、参加申込を行った事業者に対し「現地見学会 参加申込書（様式2）」に記載されているメールアドレス又は電話番号に中止の連絡をする。

開催日時	令和7年1月16日（木）実施方針等に関する説明会後
開催場所	市営竹崎改良住宅（3）棟、（4）棟及び（2）棟 住所：山口県下関市竹崎町3-3-1
参加申込方法	電子メールによる申込み 本事業に参加を希望し、現地見学会への参加を希望する企業は、市のホームページより、「現地見学会 参加申込書（様式2）」のファイル入手、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し、以下の申込先に提出すること。 なお、メールタイトルは「現地見学会参加申込（企業名）」と明記すること。また、窓口・電話での受付は行わない。 電子メールの送信後、以下の申込先に着信確認を行うこと（土、日及び祝日を除き、平日9:00から17:00まで）。 （注）参加人数は1社2名までとする。
申込先及び問い合わせ先	下関市 建設部 住宅政策課 市営住宅計画係 TEL: 083-231-1224 E-mail:pfi-t@city.shimonoseki.yamaguchi.jp
申込期限	令和7年1月9日（木）17:00 必着
留意事項	当日は、見学会に係る資料の配布を行わないため、市のホームページから実施方針等をダウンロードし、持参すること。 HP: <a href="https://www.city.shimonoseki.lg.jp">https://www.city.shimonoseki.lg.jp</a>

## 2-3 実施方針等に関する質問及び意見受付並びに回答

実施方針等に記載の内容に関する質問並びに意見受付及び回答を次に示すとおり行う。また、提出された質問及び意見について、市が必要と判断した場合にはヒアリングを行うこともある。

提出期限	令和7年1月16日（木）～2月3日（月）17:00 必着
提出方法	電子メールによる提出 本事業に参加を希望し、質問の提出を希望する企業は、質問及び意見の内容を簡潔にまとめ、「実施方針等に関する質問書（様式3）」、「実施方針等に関する意見書（様式4）」に記入の上、電子メールにファイルを添付し、以下の提出先に提出すること。電子メールに添付するファイル容量は5MBまでとする。 なお、メールタイトルは「実施方針等に対する質問・意見（企業名）」と明記すること。また、窓口・電話での受付は行わない。 電子メールの送信後、以下の提出先に着信確認を行うこと（土、日及び祝日を除き、平日9:00から17:00まで）。
提出先及び問い合わせ先	下関市 建設部 住宅政策課 市営住宅計画係 TEL: 083-231-1224 E-mail:pfi-t@city.shimonoseki.yamaguchi.jp
回答及び公表	実施方針等に関して提出された質問及び意見に対する回答は、質問及び意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、質問及び意見者の権利、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7年2月28日（金）を目途に市のホームページで公表する予定である。なお、個別に回答は行わないものとし、質問及び意見を行った者の事業者名は公表しない。

## **2-4 実施方針等の変更**

---

実施方針等の公表後における意見を踏まえ、実施方針等の内容を見直し、変更を行うことがある。なお、変更を行った場合は、速やかに、その内容を市のホームページにて公表する。

## **3 特定事業の選定方法等に関する事項**

### **3-1 選定方法・評価基準等**

---

本事業の実施は「令和7年度下関市一般会計予算」の成立が条件である。また、市は、PFI法に加え「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」、「VFMに関するガイドライン」、「下関市PFI活用指針」、実施方針等への民間事業者の意見等を踏まえ、本事業をPFI事業として実施することにより、市自らが実施したときに比べて効果的かつ効率的に事業が実施されると判断される場合に限り、本事業をPFI法第7条の規定に基づき、特定事業として選定する。

### **3-2 選定結果の公表**

---

本事業を特定事業として選定した場合は、その判断の結果を評価の内容とあわせて、速やかに令和7年2月頃に市のホームページにて公表する。なお、本事業の実施可能性についての客観的な評価の結果に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっても同様に公表する。

## 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

### 1 民間事業者選定の方法

民間事業者の募集及び選定に当たっては、透明性、公平性及び競争性の確保に配慮した上で、本事業に係る対価及び提案内容等を総合的に評価する総合評価一般競争入札（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2）を採用する。

### 2 選定、契約の手順及びスケジュール

民間事業者の選定及び契約に当たっての順序及びスケジュールは、次に示すとおりである。

日 程（予定）	内 容
令和7年1月	実施方針等に関する説明会、質問の受付
令和7年2月	実施方針等に関する質問回答の公表
令和7年2月	特定事業の選定及び公表
令和7年3月	入札公告及び入札説明書等の公表
令和7年4月～5月	入札説明書等に関する説明会 入札説明書等に関する質問の受付及び回答
令和7年6月	入札参加表明書及び入札参加資格確認審査申請書類の受付
令和7年7月	入札参加資格確認審査結果通知（第一次審査） 入札書類（提案書含む）の受付及び開札
令和7年9月～10月	入札書類の審査・ヒアリング（第二次審査）
令和7年10月	落札者の決定・公表 基本協定の締結
令和7年11月	仮契約の締結
令和7年12月	事業契約の締結

### 3 応募手続等

#### 3-1 入札公告及び入札説明書等の公表

市は、本事業を特定事業として選定した場合には、入札公告を行い、入札説明書等を公表する。

市は、入札公告時に公表する入札説明書において、本事業の予定価格を公表する。

入札説明書等の公表後、内容等に関する質問の受付及び回答を行う期間を設ける。質問の受付及び回答の方法については、入札説明書において提示する。

#### 3-2 入札参加表明書、入札参加資格確認審査申請の受付及び入札参加資格確認審査結果の通知

本事業の応募グループに、入札参加表明書及び入札参加資格確認審査に必要な書類の提出を求める。入札参加資格確認審査の結果は、応募グループに通知を行う。なお、入札参加表明書の提出方法、時期及び入札参加資格確認審査に必要な書類等の詳細等については、入札公告時に公表する入札説明書等にて提示する。

### 3-3 入札書、事業提案書の受付及び落札者選定の実施

入札参加資格確認審査通過者に対し、入札公告時に公表する入札説明書等に基づき本事業に関する事業計画の提案内容を記載した事業提案書の提出を求める。

事業提案書の提出方法、時期及び提案に必要な書類等の詳細等については、入札説明書等にて提示する。

落札者の選定に当たって、応募グループに対して個別にヒアリングを行うことを予定している。

## 4 入札参加者の備えるべき参加資格要件

### 4-1 入札参加者等の構成等

#### 4-1-1 入札参加者の構成等

(ア) 入札参加者は、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する企業（以下「構成企業」という。）により構成されるグループ（応募グループ）とすること。

(イ) 応募グループは、次に示す企業で構成すること。また、各企業の名称を入札参加表明書において明らかにすること。

- ① 旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去、更新住宅等を設計する企業（以下「設計企業」という。）
- ② 旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去工事、更新住宅等を整備する企業（以下「建設企業」という。）
- ③ 旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去工事、更新住宅等の整備工事を監理する企業（以下「工事監理企業」という。）
- ④ 入居者等移転支援業務を行う企業（以下「入居者等移転支援企業」という。）

#### 4-1-2 代表企業の選定

応募グループは、構成企業のうち、4-2-2 (2) における統括する建設企業を代表企業とすること。また、入札参加表明書の提出時に代表企業を明らかにすること。

代表企業は、本入札への応募手続や落札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、4-1-1 (イ) に定める各企業が実施する業務について、統括して管理を行うものとする。

また、代表企業は、本入札手続に伴う構成企業の債務全てについて責任を負うものとする。なお、構成企業が負担する詳細な責任の内容については、入札公告時に公表する事業契約書（案）において提示する。

### 4-1-3 構成企業の構成要件

(ア) 構成企業のうち4-2-2の要件を満たす者は、当該複数の業務を実施することができるものとする。ただし、建設企業は、工事監理企業を兼ねることができないものとし、工事監理企業は資本関係又は人的関係において次のいずれにも該当しない者であること。

- ① 工事監理企業が、建設企業の発行済み株式の50%を超える株式を所有している。
- ② 工事監理企業が、建設企業の資本総額の50%を超える出資をしている。
- ③ 建設企業が、工事監理企業の発行済み株式の50%を超える株式を所有している。
- ④ 建設企業が、工事監理企業の資本総額の50%を超える出資をしている。
- ⑤ 工事監理企業の代表権を有する役員が、建設企業の代表権を有する役員を兼ねている。

(イ) 構成企業は、本事業に関わる業務の一部を受託する第三者及び当該第三者からさらに業務の一部を受託する別の第三者、以降同様に業務の一部を受託する構成企業以外の企業（以下「協力企業」という。）に市の事前の承諾を受けた上で再発注することも可能とする。ただし、同一の協力企業が建設業務及び工事監理業務を兼務することは認めない。

(ロ) 応募グループの構成企業は、他の応募グループの構成企業になることはできない。

(ハ) 他の応募グループの構成企業と資本関係又は人的関係において関連がある者(※)は応募グループの構成企業になることはできない。

#### ※資本関係において関連がある者

次のいずれかに該当する者。ただし、子会社（会社法第2条第3号及び会社法施行規則第3条の規定による子会社をいう。以下同じ。）若しくは子会社の一方が会社更生法第2条第7項に規定する更生会社（以下「更生会社」という。）又は民事再生法第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社であり、かつ、国土交通省の入札参加資格認定を受けていない場合は除く。

- (ア) 親会社（会社法第2条第4号及び会社法施行規則第3条の規定による親会社をいう。以下同じ。）と子会社の関係にある場合。
- (イ) 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合。

#### ※人的関係において関連がある者

次のいずれかに該当する者。ただし、①については、会社の一方が更生会社又は民事再生法第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社であり、かつ、国土交通省の入札参加資格認定を受けていない場合は除く。

- (ア) 一方の会社の代表権を有する者（個人商店の場合は代表者。以下同じ。）が、他方の会社の代表権を有する者を現に兼ねている場合。
- (イ) 一方の会社の代表権を有する者が、他方の会社の会社更生法第67条第1項又は民事再生法第64条第2項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合。

## 4-2 入札参加者の参加資格要件

### 4-2-1 構成企業の共通参加資格要件

次のいずれかに該当する者は、応募グループの構成企業になることはできない。

(ア) 法人でない者

(イ) 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又はその者を代理人、支配人その他使用人若しくは入札代理人として使用する者

(ロ) 下関市競争入札参加有資格者指名停止等措置要綱に基づく指名停止を受けている者

(ハ) 下関市税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

(ニ) 不渡手形又は不渡小切手を発行し、銀行当座取引を停止されている者

(ホ) 建設業法第 28 条に規定する指示又は営業の停止の措置を受けている者

(ヘ) 建築士法第 26 条第 2 項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者

(ケ) 次のいずれかに該当する破産手続開始の決定を受けて復権を得ない法人又は外国の法令上これと同様に取り扱われている法人

① 旧会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条第 1 項若しくは第 2 項又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項若しくは第 2 項の規定に基づき更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、国土交通省の入札参加資格認定を受けている者を除く。

② 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定に基づき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、国土交通省の入札参加資格認定を受けている者を除く。

③ 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第 2 項の規定による通告がなされている者

④ 旧破産法（大正 11 年法律第 71 号）又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産の申立て又は旧和議法（大正 11 年法律第 72 号）に基づき和議開始の申立てがなされている者

(ク) 役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人

① 成年被後見人若しくは被保佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者

② 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者

③ 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せられ、その執行を終わり又は執行を受けることがなくなった日から起算して 5 年を経過しない者

④ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者

⑤ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が上記のいずれかに該当する者

(コ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 6 号に

規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者がその事業活動を支配する法人、役員等が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団又は暴力団員に金銭的な援助を行っている法人、その他暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有している法人

(サ) その者の親会社等が(カ)から(コ)までのいずれかに該当する法人

(シ) 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（以下「アドバイザー企業」という。）である者

(ス) アドバイザー企業と資本関係又は人的関係において関連がある者（4-1-3（エ）参照）

※本事業のアドバイザー企業

a. ランドブレイン株式会社

b. シリウス総合法律事務所

(セ) 審査委員会の委員が属する法人又はその法人と資本関係又は人的関係において関連がある者（4-1-3（エ）参照）

#### 4-2-2 構成企業の個別参加資格要件

応募グループの各構成企業は入札参加資格の審査申請の日において、それぞれ次に示す要件を全て満たすこと。なお、事業者グループがSPCを設立する場合にあっては、SPCから(1)から(4)までの企業として業務を受託する者も同様とする。

##### (1) 設計企業

設計企業は、次に示す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に示す要件を全て満たし、その他の設計企業は(ア)と(イ)の要件を満たすこと。

(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) 下関市建設工事等競争入札参加有資格者名簿に登録があり、測量・建設コンサルタント部門の「建築コンサルタント」に登録があること。なお、登録していない場合は、入札参加表明書提出までに、下関市総務部契約課に競争入札参加資格申請を指定期間内に行うこと。

(ウ) 設計企業は、入札公告日から起算して過去10年間に6階建て以上の新築工事に伴う基本設計又は実施設計を履行した実績を有すること。

(エ) 設計企業と入札参加表明書の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1名配置すること。

## (2) 建設企業

建設企業は、1 者以上とし、統括する建設企業を置くものとする。統括する建設企業は次に示す要件を全て満たすこととし、その他の建設企業は(7)から(カ)までの要件を満たすこと。なお、全ての建設企業は、工事監理業務を行う企業を兼ねることはできない。

- (7) 下関市建設工事等競争入札参加有資格者名簿に登録があり、建設工事部門の「建築一式工事」に登録があること。なお、登録していない場合は、入札参加表明書提出までに、下関市総務部契約課に競争入札参加資格申請を指定期間内に行うこと。
- (イ) 入札公告日時点の下関市建設工事等競争入札参加有資格者名簿における建築一式工事の総合評点について、統括する建設企業は 950 点以上であること。その他の建設企業は総合評点が 750 点以上であること。
- (ロ) 建築一式工事について、特定建設業許可を有すること。
- (ハ) 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。
- (ニ) 全ての建設企業は、建設業法に従い、建設企業と入札参加表明書の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る監理技術者又は主任技術者を 1 名配置することとし、その内 1 名は常駐で配置すること。ただし、旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去工事に限り、監理技術者又は主任技術者の配置は、統括する建設企業から常駐で解体及び撤去工事ごとに 1 名配置することでも可とする。なお、各技術者の配置は、更新住宅等の整備に関する業務にあつては更新住宅等の整備工事に着手する日、旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去に関する業務にあつては旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体及び撤去工事に着手する日からとする。
- (ホ) 入札公告日から起算して過去 10 年間に完成（引渡し済みのものに限る。）した次の要件を全て満たす共同住宅（寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く。）の新築工事の元請施工実績を有していること。なお、共同企業体として有する実績については、出資比率 20%以上（2 社の場合は 30%以上）の場合に限る。
  - ① 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
  - ② 6 階建て以上



### (3) 工事監理企業

工事監理企業は、次に示す要件を全て満たすこと。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次に示す要件を全て満たし、その他の工事監理企業は (ア) と (イ) を満たすこと。

- (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) 下関市建設工事等競争入札参加有資格者名簿に登録があり、測量・建設コンサルタント部門の「建築コンサルタント」に登録があること。なお、登録していない場合は、入札参加表明書提出までに、下関市総務部契約課に競争入札参加資格申請を指定期間内に行うこと。
- (ウ) 入札公告日から起算して過去 10 年間に完成（引渡し済みのものに限る。）した次の要件を  
満たす共同住宅（寄宿舎、寮、ワンルームマンション等を除く。）の新築工事に伴う工事監  
理を履行した実績を有すること。
  - ① 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造
  - ② 6 階建て以上
- (エ) 工事監理企業と入札参加表明書の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、4-2-2(3) (ウ) の実績を有する一級建築士である工事監理者（建築基準法  
第 5 条の 6 第 4 項の規定による工事監理者をいう。）を 1 名配置すること。

### (4) 入居者等移転支援企業

入居者等移転支援企業は、宅地建物取引業法の規定による宅地建物取引業者の免許を有すること。なお、複数の入居者等移転支援企業で業務を分担する場合は、統括する入居者等移転支援企業を置くものとし、全ての入居者等移転支援企業が当該免許を有すること。また、入居者等移転支援企業が入居者等移転支援業務のうち主たる業務を協力企業に委託する場合、当該協力企業についても当該免許を有すること。

## 4-3 留意事項

### 4-3-1 入札参加資格確認審査基準日以降の取扱

入札参加資格確認審査基準日は、入札参加表明書の提出期限日とする。

入札参加資格確認審査基準日から事業契約の締結日までの間に、応募グループの構成企業が入札参加資格要件を欠くこととなった場合には、当該応募グループ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、応募グループの申し出により、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認及び入札参加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（様式自由）により構成企業の変更及び追加の申し出を行い、構成企業の変更及び追加の申し出を市が認めた場合は、入札参加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。

#### 4-3-2 その他の要件

落札者となった応募グループが、SPC を設立する場合は、次に示す要件を全て満たすこと。

- (7) 落札者は、本事業を実施するための SPC を会社法に規定する株式会社として、仮契約締結までに下関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) 出資者である構成企業は、事業契約が終了するまで 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**

### **5-1 入札保証金**

---

下関市契約規則による。ただし、納付が必要である者については後日通知する。

### **5-2 著作権**

---

提出された資料の著作権は、応募グループに帰属する。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、事業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グループから提出された事業提案書については、本事業の審査に関する公表以外には応募グループに無断で使用しないものとする。

なお、事業の契約後、契約に至らなかった応募グループから提出された資料は返却するものとする。

### **5-3 特許権等**

---

応募グループ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第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法システム、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グループが負うものとする。

ただし、市が、工事材料、施工方法、維持管理方法等で指定した場合で、応募グループが特許権等の対象であることを過失なくして知らなかった場合には、市が費用を負担する。

### **5-4 市からの提示資料の取扱い**

---

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。

### **5-5 応募グループの複数提案の禁止**

---

応募グループは、1つの提案しか行うことができない。

### **5-6 提出書類の変更禁止**

---

提出書類の変更はできない。

### **5-7 使用言語、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。なお、消せるボールペンは使用しないこと。

## 6 落札者の選定

### 6-1 落札者の選定方法

落札者の選定は、総合評価一般競争入札方式により行う。選定は、次に示す学識経験者等で構成する審査委員会において、入札公告時に公表する落札者決定基準に基づき行う。

＜下関市 PFI 事業審査委員会（下関駅周辺地区市営住宅等建替事業（1期））委員＞

委員氏名	所属する団体名及び役職名
前田 哲男	山口県立大学 名誉教授
南 博	北九州市立大学地域戦略研究所 教授
杉浦 勝章	下関市立大学理事（副学長）経済学部 教授
大賀 一慶	下関市 顧問弁護士
島崎 敏幸	下関市 副市長

なお、応募グループの構成企業が、落札者決定前までに、審査委員会の委員に対し、事業者選定に関して接触等の働きかけを行った場合は、失格とする。

### 6-2 審査の内容

審査委員会において、入札公告時に公表する落札者決定基準に基づき、本事業の実施に係る対価（以下「入札価格」という。）及び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、落札者候補として最も適当な者を選定する。

審査委員会は原則として公開とする。ただし、委員会が必要と認めるときは、非公開とすることができる。審査及び選定の具体的な内容については、落札者決定基準において提示する。

なお、落札者を選定するまでの間に、応募グループの構成企業が参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には選定しない。

### 6-3 審査事項及び落札者の決定に関する事項

#### 6-3-1 審査事項

審査委員会において、提案内容の審査結果に基づく「技術評価点」と、入札価格に基づく「価格点」を合算して、「総合評価点」を算出し、総合的に評価を行う方法とする。

審査項目の詳細及び配点等については、入札公告時に公表する落札者決定基準において提示する。

#### 6-3-2 落札者の決定

市は、審査委員会による落札者候補の選定の答申を踏まえ、落札者を決定する。

## 6-4 審査結果及び評価の公表方法

---

### 6-4-1 落札者の公表

市が落札者を決定した場合は、全ての応募グループに対して当該応募グループの合否について通知するとともに、審査の結果は市のホームページにおいて公表する。

### 6-4-2 落札の無効

#### (1) 落札の無効

下関市工事等請負契約入札心得第8条に定めるもののほか、入札参加資格確認審査申請書、その他の提出書類に虚偽の記載をした者が落札した場合には、その落札は無効とする。

#### (2) 落札の取消し

市長は、選定された応募グループの構成企業が、事業契約締結までに、入札公告時に公表する入札説明書に定める入札参加資格を喪失したときは、落札を取り消すこととする。

## 6-5 事務局

---

落札者の選定に係る事務局は、次に示すとおりとする。

- 下関市 建設部 住宅政策課 市営住宅計画係

## **7 提示条件**

### **7-1 市の支払に関する事項**

市は、事業者グループが実施する更新住宅等の設計、整備及びその他業務についての対価を事業者グループに対し、事業契約書に定めるところにより、支払うこととする。

### **7-2 対価の改定の考え方**

物価変動等に一定程度の下降又は上昇があった場合は、契約金額について市及び事業者グループでの協議をすることがある。調整方法の詳細については、入札公告時に公表する事業契約書(案)において提示する。

### **7-3 事業者グループの権利義務に関する事項**

市の承諾がある場合を除き、事業者グループは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。

事業者グループが、本事業に関して市に対して有する債権は、市の書面による承諾がなければ、譲渡、質権の設定及び担保提供を行うことができない。

### **7-4 事業契約の締結等**

#### **7-4-1 基本協定の締結**

落札者決定後、市と落札者との間で、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を、令和7年10月を目途に締結する。

#### **7-4-2 手続における交渉の有無**

市は、契約手続において、入札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、市と事業者グループは誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、基本協定書に定める具体的な措置に従うこと。

#### **7-4-3 仮契約及び事業契約の締結**

市は、落札者と入札公告時に公表する入札説明書等に基づき事業契約に関する協議を行い、令和7年11月に仮契約の締結を予定している。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7年12月を予定している。

#### **7-4-4 違約金の支払い**

落札者は、市と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。

#### **7-4-5 入札及び事業契約に伴う費用負担**

応募グループの入札に係る費用及び事業契約締結に係る費用は、全て応募グループの負担とする。

#### **7-5 事業契約の締結**

---

市は、落札者又は落札者が設立する SPC と事業契約を締結する。

#### **7-6 SPC を設立する場合の特例**

---

落札者が、本事業を遂行するために SPC を設立する場合は、市は落札者と契約内容の明確化のための協議を行い、当該協議の内容に基づき、SPC と事業契約を締結するものとする。SPC は、事業契約の仮契約締結までに下関市内に設立すること。

### 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 市と事業者グループの責任分担

##### 1-1 責任分担の考え方

本事業における責任分担の考え方は、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、事業者グループが担当する業務については、原則として事業者グループが負うものとする。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。

市と事業者グループの基本的なリスク分担の考え方は、別紙1「リスク分担表」に示すとおりとする。なお、詳細事項については、実施方針等に対する質問及び意見の結果を踏まえ、入札公告時に公表する事業契約書（案）において提示する。

##### 1-2 予想されるリスクと責任分担

市と事業者グループの責任分担は、原則として別紙1「リスク分担表」及び入札公告時に公表する事業契約書（案）によるものとする。応募グループからの質疑及び意見を踏まえ、当該リスク分担を変更する合理的かつ明確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。

※ 保険の付保について

事業者グループは、保険により費用化できるリスクについては、合理的な範囲で付保するものとする。

##### 1-3 リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

市又は事業者グループ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、市及び事業者グループ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、入札公告時に公表する事業契約書（案）において定める。

#### 2 業務の要求水準

本事業において事業者グループが実施する業務の要求水準については、入札公告時に公表する要求水準書において提示する。

#### 3 事業者グループの責任の履行に関する事項

事業者グループは、事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行するものとする。

なお、事業契約締結に当たっては、事業契約の履行を確保するために、契約保証金の納付又は履行保証保険の付保等の保証措置による事業契約の保証を行うことを想定している。



## 4 市による事業の実施状況の確認

### 4-1 モニタリングの実施

市は、事業者グループが定められた業務を確実に遂行し、入札公告時に公表する要求水準書等に規定した要求水準を達成しているか否かを確認するため、モニタリング基本計画に基づき、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

市は、事業者グループのセルフモニタリング結果に基づき、市のモニタリングを実施する。モニタリングの結果、要求水準及び事業者グループが提案した内容が達成されていない場合には、市は、事業者グループに対して改善指示を行い、要求水準を達成するように求める。事業者グループが状況を改善することができない場合又は事業者グループが市の改善指示に従わない場合は、市は事業契約解除等の措置をとることがある。なお、モニタリングの詳細については、モニタリング基本計画（案）を参照すること。

### 4-2 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、事業契約書に定める具体的な措置に従うものとする。

## 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

実施方針公表時点での、公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項については、要求水準書（案）〈更新住宅等整備関連業務編〉を参照すること。

## 第5 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

事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、市と事業者グループは誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約書に規定する具体的な措置に従う。また、事業契約に関する紛争については、山口地方裁判所下関支部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

### 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、事業契約で定める事由ごとに、市及び事業者グループの責任に応じて、必要な是正その他の措置を講じるものとする。事業者グループ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、事業契約の中途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、次に示す措置をとるものとする。

#### 2-1 事業者グループ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) 事業者グループの提供するサービスが事業契約に定める市の要求水準を下回る場合又は事業契約で定める事業者グループ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、事業者グループに対して、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。事業者グループが当該期間内に是正をすることができない場合には、市は、事業契約を解除することができるものとする。
- (イ) 事業者グループが倒産し、又は事業者グループの財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約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、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、事業契約書で規定する。

#### 2-2 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、事業者グループは、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、事業契約書で規定する。

#### 2-3 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グループ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、市と事業者グループは、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、市及び事業者グループは、事業契約を解除することができるものとする。
- (ウ) (イ)の規定により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、事業契約書で規定する。

#### 2-4 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

事業契約書に定めるその事由ごとに、責任の所在による対応方法に従うものとする。

## **第7 法制上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、法改正等により支援が可能となった場合には、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、次に示すとおりとする。

- (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、その他の支援の可能性がある場合には、市と事業者グループで協議を行う。
- (ウ) 市は、事業者グループに対する出資等の支援は行わない。

## 第8 その他特定事業の実施に関する必要な事項

### 1 議会の議決

本市は、本事業に関する債務負担行為の設定に関する議案を令和7年第1回定例会に、また、事業契約に関する議案を令和7年第4回定例会に提出する予定である。

### 2 情報公開及び情報提供

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.shimonoseki.lg.jp>

### 3 入札に伴う費用負担

入札参加にかかる費用については、全て応募グループの負担とする。

### 4 本実施方針に関する問い合わせ先

下関市 建設部 住宅政策課 市営住宅計画係

TEL : 083-231-1224

E-mail : [pfi-t@city.shimonoseki.yamaguchi.jp](mailto:pfi-t@city.shimonoseki.yamaguchi.jp)

### 5 本事業に関するアドバイザー企業

- a. ランドブレイン株式会社
- b. シリウス総合法律事務所

別紙1 「リスク分担表」

リスク項目		リスクの内容	市	事業者グループ	
共通	入札説明書等リスク	入札説明書等の誤り及び内容の変更等	●		
	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及び中止	●		
		事業者グループの責めに帰すべき事由による契約締結の遅延及び中止		●	
	資金調達リスク	事業者グループの事業の実施に必要な資金の確保(金利の変動を含む)		●	
	契約解除リスク	市の責めに帰すべき事由による契約の解除	●		
		事業者グループの責めに帰すべき事由による契約の解除		●	
	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	●	
		法制度、税制度及び許認可リスク	消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	●	
			本事業に直接関連する法制度、税制度及び許認可の新設並びに変更に関するもの	●	
			上記以外の事業者グループが取得すべき法制度、税制度並びに許認可の新設及び変更に関するもの		●
	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	●		
		上記以外の事業者グループ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	提案内容に係るもの		●
			本事業実施そのものに関する住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの(入居者移転に関するものを含む。)	●	
			事業者グループが行う調査及び工事に関わる住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの	● ※2	● ※2
		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	●	
事業者グループ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	事業者グループが行う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)に関する対応			●	
	債務不履行リスク	市に起因するもの	●		
		事業者グループに起因するもの		●	
債務不履行リスク	事業者グループの債務不履行によるもの		●		
	事業者グループの提供する業務が要求水準書及び提案書に示す一定のレベルを下回った場合		●		
不可抗力リスク	市及び事業者グループ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暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷等の自然災害及び戦争、	● ※3	● ※3		

リスク項目		リスクの内容	市	事業者グループ	
		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			
	物価変動リスク	物価変動によるコストの変動	● ※4	● ※4	
	支払遅延及び不能リスク	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	●		
	終了手続リスク	終了手続に伴う諸費用の発生に関するもの、構成企業の事業終了時の損益等に関するもの		●	
リスク項目		リスクの内容	市	事業者グループ	
更新住宅等整備関連業務	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	●	
			事業者グループからの発注における指示・判断の不備・変更等による、契約の内容及び変更に関するもの等		●
		測量、調査及び設計リスク	市が実施した測量、調査及び設計の不備に関するもの	●	
			事業者グループが実施した測量、調査及び設計の不備・不足に関するもの		●
	設計リスク	市が実施した測量、調査及び設計の不備・不足に関するもの	●		
		土壌汚染の発見により、新たに必要となった調査に関するもの	●		
	設計リスク	市の提示条件及び指示の不備、市の要望による設計及び施工条件の変更によるもの	●		
		上記以外の要因による不備及び変更によるもの	● ※5	● ※5	
	整備リスク	用地リスク	本事業用地及び市営竹崎改良住宅（2）棟の土壌汚染、地中障害物等による計画変更及び工期延長、追加費用等	● ※6	● ※6
			埋蔵文化財包蔵地の対象外であるが埋蔵文化財が発見された場合	● ※3	● ※3
			整備に要する仮設、資材置場に関するもの		●
		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及び手続が完了しない場合	●	
事業者グループの責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事及び手続が完了しない場合				●	
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	●		
		事業者グループ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		●	
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		●	
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		●	
交付金未確定リスク		交付金の交付に関するもの	●		
施設契約不適合リスク	施設の契約不適合が発見された場合及び契約不適合により施設の損傷等が発生した場合		● ※7		
警備リスク	設備・原材料の盗難・損傷により費用増加及び遅延が生じたもの		●		

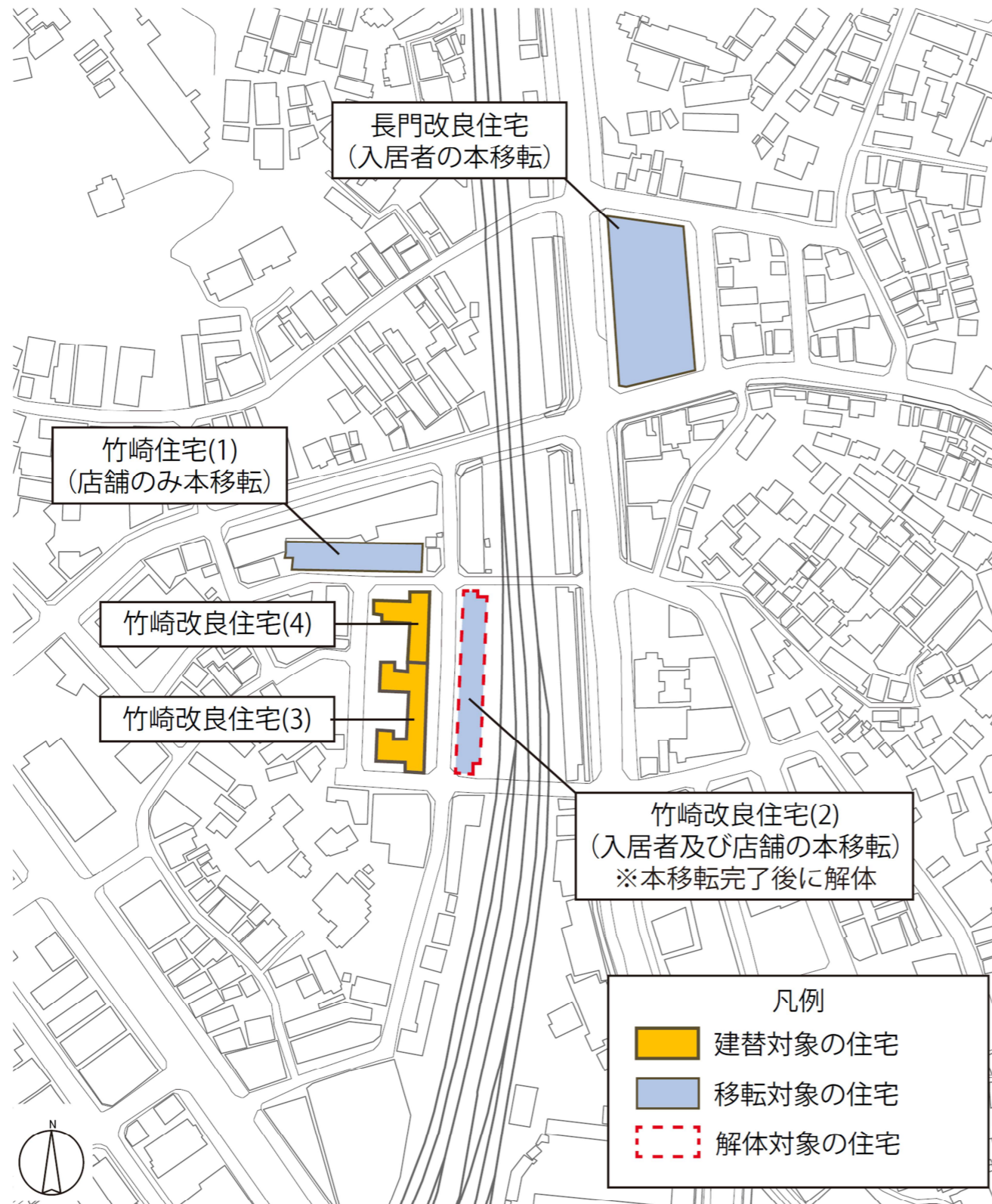
リスク項目		リスクの内容	市	事業者グループ
	第三者の使用に伴うリスク	事業者グループが使用する第三者に起因するもの		●
入居者等移転支業務	入居者の要望及び苦情リスク	入居者等移転支援業務に関するもの		●
		上記以外のもの	●	
	個人情報の管理リスク	事業者グループの管理する個人情報に関し、事業者グループの責に帰するもの		●
		上記以外のもの	●	
	要求水準未達リスク	要求水準未達に関するもの		●
	業務期間変更リスク	入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	●	
		市の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	●	
		事業者グループの責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延		●
	費用増大リスク	入居者の事由による業務に要する費用の増大	●	
		市の責めに帰すべき事由による業務費用の増大	●	
事業者グループの責めに帰すべき事由による業務費用の増大			●	
交付金未確定リスク	交付金の交付に関するもの	●		

- ※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、それまでにかかった市及び事業者グループの費用は、それぞれの負担とする。ただし、事業者グループの構成企業又は SPC から業務を受託する者が、入札参加者の備えるべき参加資格要件を欠いたことにより、市議会の議決が得られなかった場合には、市及び事業者グループの費用は、事業者グループの負担とする。
- ※2 状況に応じて事業者グループと市が協議の上、責任を負うものとする。
- ※3 不可抗力事由により発生する追加費用その他損害に係る市及び事業者グループの負担については、入札公告時に公表する事業契約書（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、一定調整する。具体的な調整方法については、入札公告時に公表する事業契約書（案）において提示する。
- ※5 市の提示資料等と現場に相違がある場合には、事業者グループは、市に相違内容を通知し、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、事業者グループによる調査に不備等があり、これにより障害を発見できずに追加費用が生じた場合及び損害が発生した場合には事業者グループの責任とし、それ以外の場合には市が合理的な追加費用を負担する。
- ※6 事業者グループが施設整備、解体及び撤去のために必要な地質調査等の事前調査を行った結果、土壌汚染、地中障害物等が発見された場合には、市は、土壌汚染、地中障害物等の除去修復に起因して事業者グループに発生した合理的な追加費用を負担する。ただし、事業者グループによる事前調査の不備及び誤りがあり、かつ、そのために土壌汚染、地中障害物等が発見することができなかつた場合には、上記の費用は、事業者グループが負担するものとする。
- ※7 施設の契約不適合及び契約不適合による損害について、担保期間内に明らかになったものについては事業者グループの責任と費用負担で履行の追完又は損害の賠償をするものとする。担保期間の詳細は、入札公告時に公表する事業契約書（案）において提示する。



別紙2「位置図」





※図面と現地が異なる場合は、現地を正とする。

■ 建替手順

