

小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業

実施方針（案）

【修正版】

平成30年7月

小 山 町

※この実施方針(案)は、平成30年4月25日に公表した内容を修正したものです。修正箇所は朱書きで示しています。

## 《目 次》

第1章 特定事業の選定に関する事項	1
1 特定事業の事業内容に関する事項	1
2 特定事業の選定方法・公表等に関する事項	5
第2章 民間事業者の募集及び選定に関する事項	7
1 優先交渉権者の決定に係る基本的な考え方	7
2 優先交渉権者の決定に係る手順及びスケジュール（予定）	7
3 公募参加者の備えるべき参加要件等	7
4 審査及び優先交渉権者の選定に関する事項	9
5 審査結果及び評価の公表方法	9
6 契約に関する基本的な考え方	10
7 提出書類の取扱い	10
第3章 民間事業者（SPC）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	11
1 事業者の責任の明確化に関する事項	11
2 提供されるサービス水準	11
3 事業者の責任の履行の確保に関する事項	11
4 町による本事業の実施状況の監視（モニタリング）	11
第4章 施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	13
1 本施設の立地条件	13
第5章 事業計画又は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	14
第6章 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 SPCの責めに帰すべき事由により事業継続が困難になった場合	15
2 町の責めに帰すべき事由により事業継続が困難になった場合	15
3 いずれの責めにも帰さない事由により事業継続が困難になった場合	15
4 金融機関又は融資団と町との協議	15
第7章 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	16
1 法制上及び税制上の措置に関する事項	16
2 財政上及び金融上の支援に関する事項	16
3 その他の措置及び支援に関する事項	16

第8章	その他特定事業の実施に関して必要な事項	16
1	情報公開及び情報提供	16
2	公募に伴う費用負担	16
3	添付書類等	16
【実施方針（案）様式1】	実施方針（案）等説明会参加申込書	17
【実施方針（案）様式2】	実施方針（案）等に関する質問書	18
【実施方針（案）様式3】	実施方針（案）等に関する意見書	19
【実施方針（案）資料1】	事業スケジュール表（案）	20
【実施方針（案）資料2】	リスク分担表（案）	21

小山町(以下「町」という。)は、小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業(以下「本事業」という。)について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用により、効率的かつ効果的に施設整備等を行うため、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。)に基づく事業として実施することを予定している。

この実施方針(案)は、本事業について、PFI 法に基づく特定事業の選定及び当該特定事業を実施する民間事業者の選定を行うにあたり、「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 24 年 3 月 27 日閣議決定。以下「基本方針」という。)、 「PFI 事業実施プロセスに関するガイドライン」(平成 13 年 1 月 22 日)等に基づき、必要となる事項を定める。

## 第 1 章 特定事業の選定に関する事項

### 1 特定事業の事業内容に関する事項

#### (1) 事業名称

小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業

#### (2) 事業の対象となる公共施設等の名称

小山町落合地域優良賃貸住宅(以下「本施設」という。)

#### (3) 公共施設等の管理者等

小山町長 込山正秀

#### (4) 事業の目的

本事業は、PFI法を活用し、民間のノウハウによる質の高いサービスの導入や町財政の平準化等を図りつつ、子育て世代を主軸とした中堅所得者向け地域優良賃貸住宅を利便性の高い落合地域に供給するものである。

これにより、快適な住まい環境を創出し、小山町の定住人口の増加や周辺地区の活性化を図ることを目的として実施する。

また、本事業の実施にあたり、特に以下の4点の事項に配慮し実施するものとする。

##### 1) 良質なサービスの提供及びコストの縮減

本事業の実施に当たっては、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した効率的かつ効果的な設計、建設、工事監理及び維持管理・運営を行うことにより、小山町に住むことの魅力を感じることができる良質な住環境・生活環境サービスの提供を図ることとする。また、30年間の事業期間はもとより、その後の町の運営・維持管理を含むライフサイクルコストの縮減が図られるものとする。

##### 2) 周辺環境との調和

本事業の事業計画地は、小山町の落合地区に位置し、近隣に位置する諸施設の公共施設とあわせ、町の活性化に資する今後の一連の人口増加対策としての整備が期待される。

本施設の整備にあたっては、建築の意匠や外構の整備等において、その目的を十分に理解の上、周辺環境と調和した整備を図るものとする。

##### 3) 地域経済の活性化等

本事業は、町が実施する公共事業であることから、その実施に当たっては、町内企業や町民の参入による地域経済への貢献がなされるよう配慮するものとする。

##### 4) 子育て支援

本施設の整備にあたっては、安心して子どもを生み育てることができ、かつ、子どもが健やかに成長できる環境づくりを進めるため、間取りやコミュニティスペースなど子育てに適した施設となるよう配慮するものとする。

#### (5) 事業手法

本事業は、PFI法に基づき、富士紡ホールディングス株式会社が所有する土地を、町が定期借地により 50 年間借り受け、その用地に、選定された民間事業者(以下、「事業者」という。)が新たに本施設を設計、建設及び工事監理した後、町に本施設の所有権を移転し、民間事業者が所有権移転後の事業期間中に係る維持管理・運営を遂行する方式(BTO:Build Transfer Operate)により実施するものとする。

また、子育て世帯や中堅所得者層の住宅を供給するとともに、敷地内にコミュニティ形成、子育て支援や利便性向上につながる民間収益事業を誘致し、周辺地域も含めた地域の活性化に資する民間提案を歓迎する。

収益施設に必要な土地は、町が有償で提供するものとし、民間事業者の金額提示を求め、町の財政支出削減に資するものとする。

## (6) 業務の範囲

事業者が実施する業務(以下「本業務」という。)は以下のとおりとする。

### 1) 本施設の整備

- ① 本施設の整備に係る調査・設計業務及び関連業務  
(住宅棟及びその**付帯施設**の基本設計、実施設計とともに、敷地全体の外構・駐車場計画を含む。)
- ② 本施設の整備に係る建設業務及び関連業務
- ③ 本施設の整備に係る工事監理業務及び関連業務
- ④ 本施設の整備に係る近隣対応・対策業務及び関連業務
- ⑤ 上記各項目に伴う各種申請等業務
- ⑥ 上記各項目に伴う町の交付金申請手続等の支援業務
- ⑦ 本施設の引渡しに係る一切の業務

### 2) 本施設の維持管理

- ① 本施設の維持管理に係る昇降機点検保守管理業務
- ② 本施設の維持管理に係る消防設備等及び建築設備点検保守管理業務
- ③ 本施設の維持管理に係る合併処理浄化槽点検保守管理業務
- ④ 上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務
- ⑤ 本施設の維持管理に係る共用部・敷地内清掃業務
- ⑥ 本施設の維持管理に係る警備業務
- ⑦ 本施設の維持管理に係る植栽・外構・駐車場施設管理業務
- ⑧ 本施設の居住者の移転に係る**原状回復及び改裝修繕**業務
- ⑨ 本施設の維持管理に係る修繕業務  
(大規模修繕を除く。ただし、大規模修繕計画立案業務は含む。)
- ⑩ 本施設の入居者募集の宣伝業務
- ⑪ 本施設の敷金・家賃等の徴収**業務及び町への納入業務**
- ⑫ 施設の利用に関する業務
  - ア 入居者の公募に関する業務
  - イ 入居及び退去に関する業務
  - ウ 入居者の収入申告及び収入超過指導に関する業務
  - エ 入居者等の指導及び連絡に関する業務
  - オ 駐車場の管理に関する業務
- ⑬ その他の維持・管理業務
  - ア 各種調査, 照会, 回答, 利用統計
  - イ 良好なコミュニティの維持、活性化
  - ウ 指定期間終了にあたっての引継事務
  - エ その他日常業務の調整

## (7) 民間事業者が独立採算で行う付帯事業

民間事業者は、付帯事業のリスクが本事業に影響を及ぼさないように配慮し、自らの提案で自らの費用と責任において以下のとおり付帯事業を実施できるものとする。

- ① 民間事業者は、町が要求する本事業の地域優良賃貸住宅とは別に、施設の自由提案スペースを活用若しくは収益事業を目的とする付帯事業スペースを合築し、独立採算で収益事業を行うことができる。
- ② 付帯事業の実施に要する費用(付帯事業スペースの維持管理費、運営に関する費用等)は民間事業者の負担とし、収益事業の収入は民間事業者の収入とする。
- ③ 民間事業者は付帯事業の実施に当たっては、原則として使用面積に応じた施設使用料を町に支払う。
- ④ 民間事業者は付帯事業の事業リスクが本事業の実施に影響を及ぼさないように配慮すること。
- ⑤ 民間事業者が独立採算で行う付帯事業は、応募者の提案により町が許可した事業に限る。
- ⑥ 付帯事業の範囲、条件等の詳細は募集要項等において提示する。

## (8) 事業期間

本事業の事業期間は、町と事業者との間で締結する本事業の実施に関する契約(以下「事業契約」という。)

の締結日から平成62年(2050年)6月30日までの期間(約30年間)とする。

#### (9) 本事業のスケジュール (予定)

本事業のスケジュールは、添付資料【実施方針(案) 資料1】のとおりとする。ただし、スケジュールは状況により前後する場合がある。

#### (10) 支払に関する事項

町の事業者に対する支払は、事業者が実施する本事業における本施設の整備業務に係る対価と本施設の維持管理・運営業務に係るサービス対価とする。

町は、本施設の整備業務に係る対価については、本施設の町への引渡しが完了した日から事業契約期間中に、事業者に対し、町と事業者の間で締結する事業契約書に定める額を30年以内の割賦方式により、年2回元利均等方式で支払うものとする。

ただし、本事業は、「地域優良賃貸住宅」の建設に関する国の交付金の充当を予定しており、本施設の町への引渡しが完了した日から60日以内に、本事業の補助対象施設建設費の概ね45%を支払い、残りの概ね55%を割賦の対象とするものとする。(ただし、国による交付金の支給率は、年度により変動することがあるため、支払額は国の交付決定後確定される。)

また、本施設の維持管理・運営業務に係るサービス対価について、町は、本施設の町への引渡しが完了した日から事業契約期間中に、事業者に対し、事業契約書に定める額を事業期間に渡り年2回平準化して支払うものとする。

なお、これらの支払方法の詳細については、募集要項等において提示するものとする。

#### (11) 本事業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り、遵守すべき法令、基準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、基準等を遵守するものとする。

関係法令等各法令は、いずれも本事業公募公示日の最新の法令を適用するものとする。

- 1) 建築基準法 (昭和25年法律第201号)
- 2) 都市計画法 (昭和43年法律第100号)
- 3) 消防法 (昭和23年法律第186号)
- 4) 建築士法 (昭和25年法律第202号)
- 5) 建設業法 (昭和24年法律第100号)
- 6) 宅地造成等規制法 (昭和36年法律第191号)
- 7) 公営住宅法 (昭和26年法律第193号)
- 8) 水道法 (昭和32年法律第177号)
- 9) 下水道法 (昭和33年法律第79号)
- 10) 水質汚濁防止法 (昭和45年法律第138号)
- 11) 土壌汚染対策法 (平成14年法律第53号)
- 12) 振動規制法 (昭和51年法律第64号)
- 13) 騒音規制法 (昭和43年法律第98号)
- 14) 大気汚染防止法 (昭和43年法律第97号)
- 15) ガス事業法 (昭和29年法律第51号)
- 16) 電気事業法 (昭和39年法律第170号)
- 17) 電波法 (昭和25年法律第131号)
- 18) 屋外広告物法 (昭和24年法律第189号)
- 19) 景観法 (平成16年法律第110号)
- 20) 道路法 (昭和27年法律第180号)
- 21) 道路交通法 (昭和35年法律第105号)
- 22) 駐車場法 (昭和32年法律第106号)
- 23) 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)
- 24) 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)
- 25) 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)
- 26) 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)
- 27) 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)
- 28) 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)
- 29) 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)

- 30) 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）
  - 31) 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）
  - 32) 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）
  - 33) 公共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）
  - 34) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）
  - 35) 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
  - 36) 静岡県福祉のまちづくり条例（平成7年静岡県条例第47号）
  - 37) 静岡県建築基準条例（昭和48年静岡県条例第17号）
  - 38) 静岡県建築構造設計指針・同解説2014年度版（静岡県）
  - 39) 都市計画法施行細則（昭和45年静岡県規則第48号）
  - 40) 静岡県開発行為等の規制に関する条例（平成17年静岡県条例第32号）
  - 41) 静岡県防犯まちづくり条例（平成16年静岡県条例第26号）
  - 42) 小山町営住宅条例（平成9年小山町条例第15号）
  - 43) 小山町営住宅等整備基準規則（平成25年小山町規則第8号）
  - 44) 小山町廃棄物の処理及び清掃に関する条例（昭和48年小山町条例第22号）
  - 45) 小山町景観条例（平成27年小山町条例第25号）
  - 46) 小山町環境基本条例（平成25年小山町条例第6号）
  - 47) 小山町自治基本条例（平成27年小山町条例第23号）
  - 48) 小山町下水道条例（平成10年小山町条例第27号）
  - 49) 小山町給水条例（平成10年小山町条例第2号）
  - 50) 小山町土地利用事業の適正化に関する指導要綱（平成3年小山町告示第10号）
  - 51) 小山町開発行為等に関する規則（平成24年小山町規則第18号）
  - 52) 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号）
  - 53) 地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日国住備第160号）
  - 54) 地域優良賃貸住宅整備基準（平成19年3月28日国住備第164号）
- ※ その他、関係法令等を遵守すること。

（参考基準等）

- 1) 建築・設備設計基準及び同解説最新版(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)
- 2) 公共建築工事標準仕様書及び同標準図最新版(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)
- 3) 公共建築工事標準仕様書(電気設備工事編)及び同標準図最新版(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)
- 4) 公共建築工事標準仕様書(機械設備工事編)及び同標準図最新版(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)
- 5) 公共住宅建設工事共通仕様書最新版(国土交通省住宅局住宅総合整備課監修)
- 6) 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)最新版(国土交通省住宅局住宅総合整備課監修)
- 7) 公共住宅建設工事共通仕様書解説書(総則編・電気編)最新版(国土交通省住宅局住宅総合整備課監修)
- 8) 公共住宅建設工事共通仕様書解説書(総則編・機械編)最新版(国土交通省住宅局住宅総合整備課監修)
- 9) 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最新版(国土交通省住宅局住宅総合整備課監修)
- 10) 公共住宅建築工事積算基準最新版(国土交通省住宅局住宅総合整備課監修)
- 11) 公共住宅電気設備工事積算基準最新版(国土交通省住宅局住宅総合整備課監修)
- 12) 公共住宅機械設備工事積算基準最新版(国土交通省住宅局住宅総合整備課監修)
- 13) 公共住宅屋外設備工事積算基準最新版(国土交通省住宅局住宅総合整備課監修)
- 14) 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針(平成13年国土交通省告示第1301号)
- 15) 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)
- 16) 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, 財団法人住宅リホーム・紛争処理支援センター企画編集)
- 17) 建築工事における建築副産物管理マニュアル・同解説最新版(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)
- 18) 公共工事コスト削減対策に関する建設省新行動計画の解説
- 19) 静岡県における特定建設資材に係る分別解体等及び特定建設資材廃棄物の再資源化等の促進等の実施に関する指針

※事業契約・要求水準書等質疑応答・要求水準書の順に高位とすることを原則とする。

※以上の参考基準等の解釈や参考基準等間の解釈に関して疑義が生じた場合は、別途、町と協議の上、適用について決定する。

## (12) 実施方針（案）の説明会

実施方針(案)等に関する説明会を以下の要領で行う。

### 1) 開催日時及び場所等

- ①開催日時 平成 30 年 5 月 10 日(木) 午後 1 時 30 分から
- ②開催場所 小山町役場 本庁2階 大会議室
- ③説明資料 参加にあたっては、町のホームページより、実施方針(案)等をダウンロードして持参すること。

### 2) 参加申し込み方法

- ①申込日時 平成 30 年 4 月 26 日(木) から 5 月 7 日(月) 午後 5 時まで
- ②申込方法 実施方針(案)等に関する説明会への参加を希望する民間事業者等は、「【実施方針(案) 様式1】実施方針(案)等説明会参加申込書」に所定の事項を記載のうえ、本事業に関する窓口へ電子メールでのファイル添付にて送付すること。なお、電子メールは、「落合地域優良賃貸住宅整備事業PFI説明会」の件名で送付すること。
- ③e-mail 小山町 未来創造部 おやまで暮らそう課 kuraso@fuji-oyama.jp

## (13) 実施方針（案）等に関する質問・意見の受付及び質問回答・意見の公表

実施方針(案)等に関する質問・意見の受付及び質問回答・意見の公表を以下の要領で行う。

### 1) 実施方針(案)等に関する質問・意見の受付

- ①受付日時 平成 30 年5月11日(金) から 5月18日(金) 午後5時まで
- ②提出方法 実施方針(案)等に関して質問・意見がある民間事業者等は、その内容を「【実施方針(案) 様式2】実施方針(案)等に関する質問書」及び「【実施方針(案) 様式3】実施方針(案)等に関する意見書」に簡潔に記載のうえ、本事業に関する窓口へ電子メールでのファイル添付にて送付すること。  
電子メール以外での受付は行わない。なお、電子メールは「落合地域優良賃貸住宅整備事業PFI質問書」の件名で送付すること。
- ③e-mail 小山町 未来創造部 おやまで暮らそう課 kuraso@fuji-oyama.jp

### 2) 実施方針(案)等に関する質問回答・意見公表

提出のあった質問・意見に対する回答は、平成 30 年 5 月 25 日(金)までに、町のホームページにて公表する。(非公開希望を除く)

### 3) 実施方針(案)等に関するヒアリング

小山町内の関係企業並びに質問・意見を提出した民間事業者等に対して、町が必要と判断した場合には、実施方針(案)等に関するヒアリングを行う。

## (14) 実施方針（案）の変更

実施方針(案)等の公表における民間事業者等からの質問・意見、並びに第1章1. (12)の3)のヒアリング等を踏まえ、特定事業の選定・公表までに、実施方針(案)等の内容を見直し、変更を行うことがある。

なお、実施方針(案)の変更は、特定事業の選定・公表と同時に、実施方針(変更版)を、町のホームページにて公表するものとする。

## 2 特定事業の選定方法・公表等に関する事項

### (1) 選定方法・基準

町は、実施方針(案)の公表及び実施方針(案)等に関する質問回答・意見等の手続きを経て、以下の評価基準に基づき、町自らが本事業を実施する場合と比較して、民間事業者が実施することにより、効率的かつ効果的に実施されると認められる場合に、本事業を特定事業として選定するものとする。

- 1) 本事業に関して町は、一時的な一般財源からの支出や町債の発行をしないこととしているため、民間事業者が資金を調達し、その資金を国の「地域優良賃貸住宅制度による交付金」と入居者の家賃等の範囲で回収可能で、町の一般財源からの支出が生じないと認められる場合。
- 2) 本施設の整備業務並びに維持管理・運営業務を事業者が実施することにより、町が自ら実施する場合のサービス水準と比較し、サービス水準の向上や町の財政負担軽減を図ることが可能と町が判断した場合。

## (2) 本事業のPFI特定事業の選定手順

以下の手順により、本事業を客観的に評価し、評価の結果を速やかに公表するものとする。

- 1) 事業期間中の長期収支表による各年度の財政支出の発生の確認等の定量的な評価
- 2) 本事業をPFI事業として実施することについての定性的評価
- 3) 民間事業者に移転されるリスクの検討による町のリスクの軽減の確認評価
- 4) 上記1)～3)の検討による総合評価

## (3) 選定結果の公表方法

前項に基づき事業の特定事業選定検討結果を、評価の内容と合わせて、町のホームページにて公表するものとする。

## 第2章 民間事業者の募集及び選定に関する事項

### 1 優先交渉権者の決定に係る基本的な考え方

本事業は、調査・設計、建設段階から維持管理・運営段階の各業務を通じて、優先交渉権者に効率的かつ効果的な行政サービスの提供を安定的・継続的に求めるものである。

したがって、優先交渉権者の決定に当たっては、公募により、公平性、透明性が確保される適切な方法に配慮した上で、公募プロポーザル方式を採用する予定とする。

### 2 優先交渉権者の決定に係る手順及びスケジュール（予定）

優先交渉権者の決定に係る手順及びスケジュールは、「【実施方針(案) 資料1】事業スケジュール表(案)」を参照すること。

#### (1) 募集要項等の公表

実施方針(案)等に関する質問・意見、並びに第1章1.(12)の3)のヒアリング等を踏まえ、募集要項等(公募公告、募集要項、様式集、要求水準書(案)、優先交渉権者決定基準、基本協定書(案)、事業契約書(案)等)を町のホームページにて公表する。

#### (2) 募集要項などに関する質問回答

募集要項等に関する質問を受け、回答を行うものとする。具体的な日程については、募集要項等において提示する。

#### (3) 参加表明書、参加資格確認申請書の受付、参加資格確認審査の結果の通知

公募参加希望者に、参加表明及び参加資格確認申請に必要な書類の提出を求める。参加資格確認審査の結果は、参加希望者に通知する。

参加表明書及び参加資格確認申請書の提出方法・時期、必要書類の詳細等については、募集要項等において提示する。

#### (4) 提案書の受付

公募参加者(資格確認審査の通過者)に対し、募集要項等に基づき本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した提案書の提出を求める。

提案書の提出方法・時期、必要書類の詳細等については、募集要項等において提示する。

#### (5) 審査委員会による優先交渉権者の選定、町による優先交渉権者の決定・公表

提案書の審査による審査委員会の意見を受け、町が優先交渉権者を決定し、公募参加者に通知するとともに、町のホームページにて公表する。

#### (6) 基本協定の締結、審査講評の公表、事業契約の文言明確化、事業契約の調印(仮契約)

町は、優先交渉権者が小山町内に設立する特別目的会社(以下、SPCという。)との事業契約の調印(仮契約)に先立って、本事業に係る基本協定を代表企業と締結する。

町は、基本協定の締結後、事業契約に係る協議・文言の明確化を行い、事業契約をSPCと調印(仮契約)する。当該事業契約は、町議会における議決をもって正式に効力を発生するものとする。

### 3 公募参加者の備えるべき参加要件等

#### (1) 公募参加者の参加要件

公募参加者は、本施設の設計に当たる者(以下「設計企業」という。)、本施設の工事監理に当たる者(以下「工事監理企業」という。)、本施設の建設に当たる者(以下「建設企業」という。)、本施設の維持管理に当たる者(以下「維持管理企業」という。)、本施設の運営に当たる者(以下「運営企業」という。)、SPCのマネジメントに当たる者(以下「マネジメント企業」という。)、本事業に必要な資金調達調整に当たる者(以下「資金調達企業」という。)、**民間収益付帯事業を担う者(以下「収益事業企業」という。)**等で構成されるグループ(以下、「公募参加グループ」という。)とするものとする。

1) 設計企業・工事監理企業・建設企業・維持管理企業・運営企業は、必ず公募参加グループに含むこと。マネジメント企業、資金調達企業、**収益事業企業**は、必ずしも参加の必要はない。

2) 公募参加者は、参加表明書及び参加資格確認申請書の提出時に、**公募参加グループにおいてSPCから業務(設計業務、工事監理業務、建設業務、維持管理業務、運営業務等)を直接受託する企業(以下「構成企業」という。)**をすべて明らかにすること。

構成企業：SPCから直接業務を受託する企業。

協力企業：構成企業から業務を受託する企業。

- 3) グループ全体の代表企業を選定し、代表企業は、公募業務の窓口企業・SPCの最大株主となること。  
なお、設計業務、建設業務、維持管理業務、運営業務、~~収益付帯事業運営業務~~については、当該業務の一部を、構成企業から第三者(協力企業)に再委託(再発注)することも可能とするが、提案書にその旨と委託企業名を明示すること。
- 4) 参加表明書の提出時に構成員~~・協力~~企業名及び代表企業名を明記し、必ず代表企業が公募に関する手続を行うこと。
- 5) 参加表明書により参加の意思を表明した公募参加グループの代表企業の変更は認めない。
- 6) 参加表明書により参加の意思を表明した公募参加グループの構成企業の変更も原則として認めない。  
ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、町と協議を行い、提案書の受付期限日の前日までに町が承諾した場合に限り、代表企業を除く構成企業の変更及び追加を行うことができるものとする。

## (2) 公募参加グループの構成企業の資格要件

公募参加グループの構成企業のうち、設計企業、建設企業は、それぞれ以下の資格要件を満たすものとする。

なお、複数の資格要件を満たす者は、複数の業務を実施することができる。また、設計企業、建設企業は、単独の企業又は複数の企業のいずれであってもよいものとするが、複数の企業の場合であっても、少なくとも1社は以下の資格要件を満たしているものとする。

### 1) 設計企業

①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していること。

~~②平成30年度小山町指名競争入札参加資格登録名簿に登録されている者であること。~~

②過去10年間に竣工した共同住宅(ワンルームマンションを除く。工事中を含む。)で、3階建て以上の~~鉄筋コンクリート造(SRC造、PC造を含む)~~かつ延床面積1,500㎡以上又は30戸以上の新築工事の設計・工事監理実績を有していること。

※工事監理は、設計企業が行うこと。ただし、設計企業と建設企業が同一の場合には、当該の設計企業以外の工事監理企業を、グループに含めること。なお、その場合の工事監理企業の資格要件は、設計企業と同じとする。

### 2) 建設企業

①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。

②平成30年度小山町指名競争入札参加資格登録名簿に登録されている者であること。

③過去10年間に竣工した共同住宅(ワンルームマンションを除く。工事中を含む。)で、3階建て以上の~~鉄筋コンクリート造(SRC造、PC造を含む)~~かつ延床面積1,500㎡以上又は30戸以上の新築工事の実績を有していること。

④建設業法別表第1の上欄に掲げる建設工事の種類のうち同法に基づく建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けていること。

## (3) 公募参加企業又は公募参加グループの構成企業の制限

以下に該当する者は公募参加企業、公募参加グループの構成企業になれないものとする。

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) 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、破産法(平成16年法律第75号)第18条第1項若しくは第19条第1項及び第2項の規定に基づく破産手続開始の申立て、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なされた者。(会社更生法又は民事再生法の規定に基づく更生計画又は再生計画の認可の決定が確定した者を除く。)

3) 小山町工事請負契約等に係る指名停止等措置要綱による指名停止の期間中である者。なお、参加申込書を提出した日から契約締結までの間に、小山町から指名停止を受けた時は、参加資格を喪失するものとする。

4) 建築士法(昭和25年法律第202号)第10条第1項及び第26条第2項の規定に基づく処分を受けている者。

5) 直前2年間の法人税、消費税又は法人町民税を滞納している者。

6) 自己又は自社の役員等が、次の各号のいずれかに該当する場合。又は次の各号に掲げる者が、その経営に実質的に関与している場合。

①小山町暴力団排除条例(平成24年3月21日)第2条第1号から3号に規定する者

- ②自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を不える目的をもって暴力団又は暴力団員を利用している者
  - ③暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供不する等、直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
  - ④暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者
  - ⑤暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれらを利用している者
- 7) 町が本事業のために設置する審査委員会の委員又はこれらの者と資本面(50%以上の株式保有)若しくは人事面(役員の兼任・社員の派遣)において関連がある者。  
(審査委員会の委員については、募集要項等において提示する。)  
(注)「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者をいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねる者をいう。(以下同様とする。)

#### (4) 公募参加の備えるべき参加要件等に関する確認基準日

公募参加者の備えるべき参加要件等に関する確認基準日は、参加表明書の提出期限日とする。

提案書の受付期限日(開札日)から優先交渉権者決定の日までに公募参加者の備えるべき参加要件等を欠く事態が生じた公募参加グループは失格とする。

ただし、代表企業以外の構成企業や協力企業が欠格起因企業の場合は、企業を変更する等について、町が認める措置を講じた場合は、失格としないことがある。

### 4 審査及び優先交渉権者の選定に関する事項

#### (1) 審査に関する基本的な考え方

- 1) 審査は、有識者、町の職員で構成する審査委員会において行うものとし、具体的な優先交渉権者の選定基準については、募集要項公表時に優先交渉権者決定基準を提示するものとする。
- 2) 審査委員会においては、事業計画、施設計画、維持管理計画、運営計画、リスク管理計画、**収益付帯事業計画**、事業者の提案するサービス対価の額、**家賃の設定額**、**収益付帯事業に係る借地料**等の提案の各面から総合的に提案書の審査を行い、優先交渉権者を選定し、町に優先交渉権者の候補グループを含む意見書を提出するものとする。なお、家賃設定については、町が国の基準を踏まえて行うものとする。

#### (2) 審査手順に関する事項

審査は、以下の手順により行うものとする。

- 1) 資格審査
  - ①公募参加者の備えるべき参加要件等に関する適格審査
- 2) 提案審査
  - ①基本的要件に関する適格審査
  - ②優先交渉権者決定基準に基づく、事業計画、施設計画、維持管理計画、運営計画、リスク管理計画、**収益付帯事業計画**、事業者の提案するサービス対価の額、**家賃の設定額**、**収益付帯事業に係る借地料**等の提案額等の総合的な提案内容に関する審査
- 3) 提案内容に対するヒアリング評価
  - ①提案内容に関し、公募参加者に対しプレゼンテーション及びヒアリングによる審査を行う。  
(審査の方法、審査の配点、基準、視点等は、優先交渉権者決定基準に示す。)

### 5 審査結果及び評価の公表方法

#### (1) 審査結果の公表

審査委員会の提案書の審査に基づく意見を参考に、町が優先交渉権者を決定し、公募参加者に通知するとともに、町のホームページにて公表するものとする。

町は、基本協定の締結後、審査講評及び公募結果の詳細について公表するものとする。

#### (2) 優先交渉権者を決定しない場合

町は、民間事業者の募集、優先交渉権者の決定において、公募参加者がいない場合、又はいずれの公募参加者の提案も規定の審査水準に達しない等の理由により、本事業をPFI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、優先交渉権者を決定せず、特定事業の選定を取り消す等の決定を行うものとする。この場合はこの旨を速やかに公表するものとする。

## 6 契約に関する基本的な考え方

### (1) 事業契約の概要

優先交渉権者の決定後速やかに、町は代表企業と基本協定を締結する。また、町は、基本協定の締結後、優先交渉権者と事業契約の協議・文言の明確化を行い、SPCと仮契約の調印をする。なお、当該仮契約は、町議会における議決をもって、正式な事業契約として効力が発生するものとする。

事業契約は、調査・設計、建設及び維持管理・運営の各業務について包括的かつ詳細に規定し、事業期間終了の平成62年(2050年)6月30日までの契約とする。

事業契約書(案)については、募集要項公表時に提示するものとする。

### (2) 特別目的会社の設立

優先交渉権者は、基本協定締結後、町との仮契約の調印までに、本事業を実施する株式会社としてSPCを小山町内に設立するものとする。

なお、公募参加者によるSPCに対する出資比率の合計は、全体の50%を超えるものとする。

公募参加者の構成員による出資は必須要件ではないが、公募参加グループの代表企業・~~建設企業~~・~~維持管理企業~~・~~運営企業~~は必ず出資するものとする。

また公募参加グループの構成員以外の者がSPCに出資する場合、その出資比率は、出資者中の最大となつてはならないものとする。

すべての出資者は、事業契約が終了するまでSPCの株式を保有するものとし、町の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保等の設定その他一切の処分を行ってはならないものとする。

## 7 提出書類の取扱い

### (1) 著作権

本事業に関する提案書の著作権は、公募参加者に帰属する。ただし、本事業において優先交渉権者の決定の公表時及びその他町が必要と認めるときには、公募参加者の承諾を得たうえで、町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。なお、本事業に関して提出された書類は返却しないものとする。

### (2) 特許権等

公募参加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、施行方法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公募参加者が負うものとする。

## 第3章 民間事業者（SPC）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 事業者の責任の明確化に関する事項

#### (1) 責任分担の基本的考え方

町及び事業者は、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、良質かつ低廉な公共サービスの提供を目指す。

#### (2) 想定されるリスクと責任分担

本事業の実施に際して想定されるリスクと当該リスクに対する責任分担は、「リスク分担表」（別紙）による。

#### (3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

町及び事業者のいずれの責めに帰するリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその帰責者が全額負担する。

また、いずれの責めにも帰さないリスクが顕在化した場合に生じる費用については、町と事業者が共同又は分担して負担することとし、その負担、方法については「リスク分担表」（別紙）によるほか、詳細を募集要項等において示す。

なお、町及び事業者は、いかなる場合でも、費用の増加、サービス提供の遅延、サービス水準の低下を最小限に留めるよう相互に協力し、努力するものとする。

### 2 提供されるサービス水準

本事業において、町が要求する本業務の要求性能及びサービス水準については、募集要項・要求水準書等において提示する。

### 3 事業者の責任の履行の確保に関する事項

#### (1) 事業の実施状況の監視及び改善要求措置

##### 1) 監視の方法等

町は、事業者が事業契約に基づいて本事業の実施を適正かつ確実に実施していることを確認するために、事業者と本事業の各業務を実施する者との間における契約内容、各業務の実施状況、事業者の財務状況を監視し、必要に応じて是正又は改善を要求する。

##### 2) 改善要求、支払の減額等

町は、維持管理業務において、事業者の帰責事由により要求水準が達成されていないことが明らかになった場合には、事業者に維持管理業務の方法の改善、当該業務を実施する者の変更等を求めるほか、事業者を支払うべきサービス対価のうち維持管理費及びその他の費用を減額することができる。詳細は、募集要項等に示す。

#### (2) 業務の履行の検査等

##### 1) 施設の完成検査

町は、施設の引渡しを受ける前に、施設の状態が事業契約に定められた水準を満たしているか否かについて検査を行う。町は、上記の検査の結果、施設が事業契約に定めた条件に適合しない場合は事業者へ修補を求め、検査の合格をもってサービス対価のうち施設整備費を支払う。

##### 2) 維持管理業務の検査

町は、各支払期の業務完了時に検査を行い、サービス対価のうち維持管理費及びその他の費用を支払う。なお、上記の検査の結果、事業契約に定めた条件に適合しない場合、町は上記(1)(2)の措置を講ずる。

### 4 町による本事業の実施状況の監視（モニタリング）

#### (1) モニタリングの実施

町は、SPCが定められた業務を確実に遂行し、要求水準書等に規定された水準並びに提案書において公募参加者が提案した水準を達成しているか否かを確認すべく、本事業の実施状況についてモニタリングを実施するものとする。

## (2) モニタリングの時期

### 1) 調査・設計時

町は、SPCによって行われた調査・設計について、町が要求した水準に適合し、かつ、提案書においてSPCが提案した水準に適合するものであるか否かについて確認を行うものとする。

確認の結果、それぞれの水準に適合していないと町が判断した場合には、町はSPCに対して修正又は変更を求めることができるものとする。

### 2) 工事施工時

SPCは、建築基準法に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行い、定期的に町から工事施工、工事監理の状況の確認を受けるものとする。

また、SPCは、町が要請した場合、工事施工の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の説明を行うものとする。

### 3) 工事完成・施設引渡し時

SPCは、施工記録を用意して現場で町の確認を受ける。町は、施工状態について町が要求した水準に適合し、かつ、提案書においてSPCが提案した水準に適合するものであるか否かについて確認を行うものとする。

確認の結果、水準に適合していないと町が判断した場合には、町はSPCに対して補修又は改造を求めることができるものとする。

### 4) 施設供用開始後(維持管理・運営段階)

町は、維持管理・運営段階において、定期的に維持管理・運営業務の実施状況を確認するものとする。

### 5) 財務の状況に関するモニタリング

SPCは、毎年度、決算書類を含む事業報告書により財務の状況について、町に報告するものとする。

## (3) モニタリングの方法

モニタリングの具体的な方法については、募集要項等において提示するものとする。

## (4) モニタリングの費用の負担

町が実施するモニタリングに係る費用のうち、町に生じる費用は町の負担とし、その他の費用はSPCの負担とするものとする。

## (5) S P Cに対する支払額の減額等

モニタリングの結果、町が要求した水準、かつ、提案書においてSPCが提案した水準が維持されてない場合、町はSPCに対して、本施設の補修、改造勧告、又は維持管理・運営業務の改善勧告を行い、一定の経過措置を経た後に支払金額の減額措置を行う。減額の考え方については、募集要項等において提示するものとする。

## 第4章 施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

施設の立地並びに規模及び配置の概要は、次のとおりである。詳細は要求水準書において示す。

### 1 本施設の立地条件

#### ア 西ブロック

- ① 所在地(地番)  
小山町藤曲字落合54-24、54-123、54-125、小山字スルガ101-5、101-34、101-38 計6筆
- ② 敷地面積 896㎡(1,496㎡-600㎡(店舗用駐車場))
- ③ 接道
  - ・町道1004号線(現況幅員5.4m)  
(町が県道沼津小山線までの間を6.5mに拡幅を行う。)
  - ・町道1005号線(現況幅員5.0m)
  - ・町道1006号線(現況幅員3.8m)

#### イ 東ブロック

- ① 所在地(地番)  
小山町藤曲字落合54-1、54-103、54-138、小山字スルガ101-1、101-4、101-6、101-20、101-36 計8筆
- ② 敷地面積 2,694㎡
- ③ 接道
  - ・町道1005号線(現況幅員5.0m)

#### (1) 整備対象施設

##### ア 地域優良賃貸住宅(子育て支援タイプ)

各戸の床面積65㎡～75㎡/戸程度 40戸程度 ~~鉄筋コンクリート造とすること。~~

ただし、地域優良賃貸住宅制度要綱(平成19年3月28日国住備第160号)第4条第2号イ(2)に規定されたとおり、共同住宅でない場合は、床面積は75㎡/戸以上とすること。

階数及び戸数、部屋の規模の増減等は、提案による。

##### イ 駐車場

戸数以上の十分な数の駐車場を整備すること。

##### ウ 浄化槽

~~既設浄化槽を解体・撤去した後、~~地域優良賃貸住宅及びに~~既存~~近隣住宅13戸程度が使用する合併浄化槽を整備すること。

##### エ その他付帯施設・外構の整備

駐輪場、コミュニティ施設、物置、ごみ置場、提案による建築設備等の整備並びに緑地(河川沿い含む)、フェンス等の外構の整備すること。

##### オ 付帯事業スペース

地域優良賃貸住宅とは別に、収益事業を目的とするスペースを整備することができる。

## 第5章 事業計画又は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

施設の事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合、町とSPC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措置に従うものとする。

なお、このため、町及び事業者は、事業契約の締結後に双方が参画する関係者協議会を設置する。

また、本事業に関する紛争については静岡地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

## 第6章 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 SPCの責めに帰すべき事由により事業継続が困難になった場合

- (1) SPCの経営破綻、又はその懸念が生じた場合等により本事業の継続が困難となった場合、町は、SPCとの事業契約を解除できるものとする。
- (2) SPCの事業実施状態が、町の要求した水準及び提案書においてSPCの提案した水準を下回る場合、町はSPCに対し修復勧告を行い、一定の修復期間を与えたにも係わらず、修復が認められない場合、サービス提供に重大な事態等が懸念される場合、あるいはSPCの事業遂行能力の修復が不可能であると判断される場合には、町はSPCとの契約を解除できるものとする。
- (3) 上記(1)又は(2)の規定により町が事業契約を解除した場合は、町はSPCに対して損害賠償の請求等を行うことができる。

### 2 町の責めに帰すべき事由により事業継続が困難になった場合

- (1) 町の責めに帰すべき事由債務不履行が生じた場合、SPCは町との事業契約を解除できるものとする。
- (2) 上記(1)の規定によりSPCが事業契約を解除した場合は、町はSPCに生じた合理的損害を賠償するものとする。

### 3 いずれの責めにも帰さない事由により事業継続が困難になった場合

- (1) 町又はSPCの責めに帰すことのできない不可抗力その他の事由により本事業の継続が困難となった場合は、町及びSPCとの間で本事業の継続の可否について協議を行う。
- (2) 一定の期間内に上記①の協議が調わない場合は、町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、町は、事前にSPCに通知することにより、事業契約を解除できる。
- (3) 事業契約を解除する場合の措置については、事業契約の定めに従う。
- (4) 不可抗力の定義については、事業契約に定める。

### 4 金融機関又は融資団と町との協議

町は、本事業の安定的な継続を図ることを目的として、SPCに本事業に関する資金を供給する金融機関又は融資団と協議を行い、当該金融機関又は融資団と直接協定を締結することがある。

## 第7章 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

SPCが本事業を実施するにあたり、法制上又は税制上の措置が適用される場合には、町はSPCと協議の上、それによることとする。

### 2 財政上及び金融上の支援に関する事項

SPCが本事業を実施するにあたり、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は、町はこれらの支援をSPCが受けることができるよう協力するものとする。

### 3 その他の措置及び支援に関する事項

町はSPCが事業を実施するにあたり必要な許認可等の取得について、必要に応じて協力するものとする。また、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町はSPCと協議する。

## 第8章 その他特定事業の実施に関して必要な事項

### 1 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、町のホームページを通じて適宜行う。

ホームページ：<http://www.fuji-oyama.jp>

### 2 公募に伴う費用負担

公募参加者の公募に係る費用については、すべて公募参加者の負担とするものとする。

### 3 添付書類等

【実施方針（案）	様式1】	実施方針（案）等説明会参加申込書
【実施方針（案）	様式2】	実施方針（案）等に関する質問書
【実施方針（案）	様式3】	実施方針（案）等に関する意見書
【実施方針（案）	資料1】	事業スケジュール表（案）
【実施方針（案）	資料2】	リスク分担表
【実施方針（案）	資料3】	位置図
【実施方針（案）	資料4】	測量図
【実施方針（案）	資料5】	店舗駐車場平面図
【実施方針（案）	資料6】	ボーリングデータ（小山町役場）
【実施方針（案）	資料7】	上水道配管図

本事業に関する窓口

小山町未来創造部 おやまで暮らそう課  
〒410-1395 静岡県駿東郡小山町藤曲57-2  
電話 0550-76-6137（直通） FAX 0550-76-2795  
E-mail: [kuraso@fuji-oyama.jp](mailto:kuraso@fuji-oyama.jp)  
ホームページ: <http://www.fuji-oyama.jp>

## 実施方針(案)等説明会参加申込書

平成 年 月 日

小山町 おやまで暮らそう課 行

平成30年5月10日(木)に開催される「小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業」の実施方針(案)等に関する説明会への参加を希望します。

会社名	
所在地	
参加予定者氏名	
所属・役職	
電話番号	
ファックス番号	
メールアドレス	
参加人数名	

※各民間事業者等の単位で提出してください。

なお、参加予定者氏名、所属・役職、電話番号、ファックス番号、メールアドレスの欄には、代表となる1名の方に関する記入のみで結構です。

※参加に当たっては、町のホームページより、実施方針（案）等をダウンロードして持参してください。

※実施方針（案）等に関する質問・意見は、別途書類形式で行うため、説明会での質問・意見は受け付けません。

## 実施方針(案)等に関する質問書

平成 月 月 日

平成30年4月25日(水)に公表されました「小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業」の実施方針(案)等について、以下のとおり質問を提出します。

質 問 者	会社名	
	所在地	
	所属・役職・氏名	
	電話番号	
	ファックス番号	
	メールアドレス	
質 問 内 容	書類名	
	質問項目	
	内 容	注)・質問内容は、具体的かつ簡潔に記入してください。

※ 本質問に関する回答について、公開を希望しない場合は、次の欄に○印を記入してください。

非公開希望
<input type="checkbox"/>

## 実施方針(案)等に関する意見書

平成 月 日

平成30年4月25日(水)に公表されました「小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業」の実施方針(案)等について、以下のとおり意見を提出します。

意見者	会社名	
	所在地	
	所属・役職・氏名	
	電話番号	
	ファックス番号	
	メールアドレス	
意見内容	書類名	
	意見項目	
	内容	注)・意見内容は、具体的かつ簡潔に記入してください。

※ 本意見に関する回答について、公開を希望しない場合は、次の欄に○印を記入してください。

非公開希望

## 事業スケジュール表(案)

時 期	内 容
平成30年4月25日	実施方針(案)等の公表
平成30年5月10日	実施方針(案)等に関する説明会
平成30年5月11日～5月18日	実施方針(案)等に関する質問・意見の受付
平成30年5月25日	実施方針(案)等に関する質問回答・意見の公表
平成30年5月～6月	実施方針(案)等に関するヒアリング(町が必要と判断する場合)
平成30年6月	特定事業の選定
平成30年7月	債務負担行為の設定に関する議案提出
平成30年8月	募集要項等の公表(公募公告)
平成30年8月	募集要項等に関する説明会
平成30年8月	募集要項等に関する質問の受付
平成30年9月	募集要項等に関する質問回答の公表
平成30年9月	参加表明書、競争参加資格確認申請書の受付
平成30年9月	参加資格確認審査の結果の通知
平成31年2月	提案書の受付、審査委員会の開催
平成31年2月	優先交渉権者の選定、優先交渉権者の決定・公表
平成31年2月	基本協定の締結、審査講評の公表
平成31年3月	仮契約の締結
平成31年3月	事業契約に関する議案提出
平成31年3月	SPCとの事業契約の調印
平成31年3月～平成32年6月	本施設的设计・建設・入居者募集業務期間
平成32年6月	本施設の引渡し
平成32年7月	本施設の入居開始(地域優良賃貸住宅供用開始)
平成32年7月～平成62年6月	本施設の維持管理・運營業務期間
平成62年6月	事業契約の完了

## リスク分担表（案）

	リスクの種類	リスクの種類 リスクの内容	負担者		
			町	SPC	
共通	提供した情報リスク	実施方針(案)等の記載内容の誤り及び変更に関するもの	○		
	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	○		
		上記以外の町の事由による契約締結の遅延・中止	○		
		事業者の事由による契約締結の遅延・中止		○	
	応募リスク	応募費用		○	
	制度関係リスク	政治・行政リスク	本事業に直接影響を及ぼす町に関わる政策の変更・中断・中止	○	
		法制度リスク	本事業に直接関連する根拠法令の変更、新たな規制法の成立	○	
			上記以外の法令の変更		○
		許認可リスク	SPC が取得すべき許認可の取得遅延又は取得できなかった場合		○
			町の事由による許認可取得遅延	○	
		税制度リスク	消費税の範囲変更、税率変更に関するもの	○	
	法人の利益や運営に係る税制の新設や税率の変更			○	
	建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの(町への所有権移転前)			○	
	本事業に直接影響する税制の新設・税率変更に関するもの 上記以外の法人税の新設・変更に関するもの		○	○	
	社会リスク	住民対策リスク	本事業そのものに対する住民の理解が得られない場合	○	
			提案内容に関し、住民の理解が得られない場合		○
			住民からの苦情(建設時・運営・維持管理時)		○
		第三者賠償リスク	本事業の実施に起因して第三者に及ぼした損害		○
	環境関連リスク	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下・地下水の枯渇、大気汚染・水質汚濁・臭気・電波障害等に関する対応		○	
	債務不履行リスク	町の債務不履行による中断・中止	○		
SPC の債務不履行・構成員の債務不履行等による遅延・中断・中止			○		
不可抗力リスク	天災・暴動等自然・人為的な事象のうち、通常予見不可能な事象による損害・遅延・中断・中止	○	△ 1% ルール		
経済リスク	資金調達リスク	民間資金調達・確保		○	
		交付金・補助金の調達・確保	○		
	金利リスク	金利変動	○		
	物価変動リスク	インフレ・デフレ年間変動1%以内の変動		○	
		上記を超える大幅な変動(1%を超えるもの)	○		
発注者責任リスク	町の指示の不備・発注文書・提案書の規定を超える変更による設計・工事・維持管理・運営の請負内容の変更	○			
	SPC の指示・判断の不備・変更による、設計・工事・維持管理・運営の変更		○		

	<b>警備リスク</b>	盗難・器物破損などによる費用の増大・遅延等		○
	<b>請負委託リスク</b>	SPC からの業務委託に関するリスク		○
	<b>要求水準未達リスク</b>	要求水準・提案内容水準の未達が発見された場合の改善・補修・業務の変更等に係る費用の増大		○
	<b>支払遅延・中断リスク</b>	町の支払いの遅延・中断	○	
	<b>入居者リスク</b>	入居者の不法行為等による損害	○	
	<b>安全管理リスク</b>	建設期間・維持管理期間に事故や第三者に損害を及ぼし、遅延や損害が生じた場合		○
<b>工 事</b>	<b>測量調査リスク</b>	町が実施した測量・調査に関するもの	○	
		SPC が実施した測量・調査に関するもの		○
		地質障害・地中障害物・埋蔵文化財等により新たに必要となった測量・調査に関するもの	○	
	<b>設計変更リスク</b>	町の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
		SPC の提示内容、指示、判断の不備によるもの		○
	<b>用地確保リスク</b>	事業用地の確保	○	
		工事・SPC の運営等に必要な用地確保		○
	<b>用地瑕疵リスク</b>	町が事前に公表した資料から予見できるもの		○
		町の公表資料から予見できない文化財・土壌汚染・埋設物等の障害物、地質障害等に関するもの	○	
	<b>工期変更・工事遅延リスク</b>	町の指示及び町の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		SPC に起因するもの		○
	<b>建設コスト増大リスク</b>	町に起因するもの	○	
		SPC に起因するもの		○
<b>工事管理リスク</b>	工事管理の不備によるもの		○	
<b>瑕疵リスク</b>	瑕疵担保期間中に発見された瑕疵		○	
	瑕疵担保期間終了後に通常の検査によって発見できない隠れた瑕疵が発見された場合		○	
<b>工事中止リスク</b>	町の指示によるもの	○		
	SPC の責めに起因する中止		○	
<b>その他</b>	<b>事業終了リスク</b>	事業終了手続きの諸経費・SPC の精算手続き費用		○