

小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業  
募集要項（案）

平成30年8月  
小山町

平成30年9月12日一部修正

平成30年9月25日一部修正

## 目次

1. 募集要項等の定義.....	1
2. 対象事業の概要等.....	2
2-1 募集に付する事業の内容.....	2
3. SPC の募集及び選定 .....	7
3-1 募集及び選定の方法.....	7
3-2 募集及び選定のスケジュール.....	7
3-3 公募参加者が備えるべき参加資格要件.....	7
3-4 審査及び優先交渉権者の選定に関する事項.....	9
3-5 募集公告.....	9
3-6 募集説明会.....	9
3-7 事前調査の申請.....	10
3-8 募集要項（案）等に係る質問の受付・回答.....	10
3-9 募集参加表明及び資格審査.....	10
3-10 応募.....	11
3-11 優先交渉権者の決定方法.....	13
3-12 手続における交渉の有無.....	14
3-13 基本協定の締結.....	14
3-14 特別目的会社(SPC)の設立.....	14
3-15 SPC の指定管理者の指定について .....	14
3-16 事業契約の締結等.....	15
3-17 議会の議決に付すべき契約の締結.....	15
3-18 その他.....	15
4. 事業実施に関する事項.....	16
4-1 SPC の権利義務に関する制限 .....	16
4-2 町と SPC の責任区分.....	16
4-3 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等に関する事項.....	16
4-4 事業実施に関する事項.....	17
4-5 その他.....	17
4-6 本事業に関する町の担当部署.....	17
【募集要項（案）別紙1 リスク分担表】 .....	18
【募集要項（案）別紙2 事業スケジュール表 】 .....	20

## 1. 募集要項等の定義

---

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、平成30年6月26日に本事業を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。）第7条に基づく「特定事業」として選定し、同日に公表した。

この募集要項（案）は、町が本事業を実施する民間事業者（以下「SPC」という。）を公募プロポーザル方式により募集及び選定するに当たり、必要となる事項を定め公表するものである。

本事業の基本的な考え方については、平成30年4月25日に公表した「小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業実施方針（案）」（以下「実施方針」という。）と同様であるが、本事業の条件等について、実施方針に係る質問・意見を反映しているため、応募者は本募集要項の内容を踏まえ、応募に必要な書類を提出するものとする。

本事業の名称については、「小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業」と称するものとする。なお、本募集要項に併せて交付する次の別添資料についても募集要項と一体の資料とし、これらの全資料を含めて「募集要項等」と定義する。

- ・ 別添資料1 「小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業 様式集」  
（以下「様式集」という。）
- ・ 別添資料2 「小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業 要求水準書（案）」  
（以下「要求水準書（案）」という。）
- ・ 別添資料3 「小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業 優先交渉権者決定基準（案）」  
（以下「優先交渉権者決定基準（案）」という。）
- ・ 別添資料4 「小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業 基本協定書（案）」  
（以下「基本協定書（案）」という。）
- ・ 別添資料5 「小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業 事業契約書（案）」  
（以下「事業契約書（案）」という。）

## 2. 対象事業の概要等

---

### 2-1 募集に付する事業の内容

(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  
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

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

本事業の実施にあたっては、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、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、その実施にあたっては、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。

また、事業者グループには極力多くの町内業者が参加することを希望し、審査時に町内業者加点を行う。

#### 4) 子育て支援

本施設の整備にあたっては、安心して子どもを産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（住宅棟及びその附属施設の基本設計、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装修繕業務
- 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。

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。

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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。
- ④ 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。
- ⑤ 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、【募集要項（案）別紙 2】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・運營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。残金を割賦金とする。）また、本施設の維持管理・運營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) 公共工事コスト縮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。

### 3. SPC の募集及び選定

---

#### 3-1 募集及び選定の方法

民間事業者の募集及び選定の方法は、競争性の担保及び透明性の確保に配慮した上で、公募プロポーザル方式とする。

#### 3-2 募集及び選定のスケジュール

民間事業者の募集及び選定のスケジュールは、本事業のスケジュールは、【募集要項（案別紙2）】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。

#### 3-3 公募参加者が備えるべき参加資格要件

##### (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のマネージメントに当たる者（以下「マネージメント企業」という。）、本事業に必要な資金調達の調整に当たる者（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。マネージメント企業、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、運營業務等）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。  
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、運營業務、収益付帯事業運營業務については、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、提案書にその旨を明示すること。
- 3) 参加表明書の提出時に構成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。
- 4) 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。
- 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。
- 6) 構成企業は、他の公募参加グループの構成企業として重複参加は認めない。  
小山町に本店・本社・主要な営業所（支店等）を持つ企業が構成企業としてグループに参加している場合は、その参加企業数に応じ、審査の際、地域貢献点を加点するものとする。加点方法は、優先交渉権者選定基準に示す。

##### (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 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 階建て以上かつ延床面積 1,500 m<sup>2</sup>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 階建て以上かつ延床面積 1,500 m<sup>2</sup>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。

### 3-4 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。）

### 3-5 募集公告

募集公告は平成30年8月24日（金）とし、本町のホームページにおいて公表する。また、募集要項等については、本町のホームページにおいて公表する。

### 3-6 募集説明会

本事業に対する民間事業者の参入促進に向け、事業内容、募集参加の手続き及び優先交渉権者選定に関する事項等について、町の考え方を説明するため、募集要項等の説明会を以下のとおり開催する。なお、説明会等の開催日時、開催場所及び参加申込み方法等は次のとおりとする。

#### (1) 開催日時及び場所等

- ①開催日時 平成30年8月30日（木）午後1時から
- ②開催場所 小山町健康福祉会館 会議室A
- ③説明資料 参加にあたっては、町のホームページより、募集要項（案）等をダウンロードして持参すること。

#### (2) 参加申込方法

- 1) 申込日時 平成30年8月29日（水）午後5時まで
- 2) 申し込み方法  
募集要項（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、「募集要項等説明会参加申込書」（様式集【様式1-1】）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。
- 3) e-mail 小山町 未来創造部 おやまで暮らし課 [kuraso@fuji-oyama.jp](mailto:kuraso@fuji-oyama.jp)

### 3-7 事前調査の申請

提案書作成に関し、事前に調査等を行うことが必要な場合は、町に申し出れば許可することがあるので、調査を希望する者は、「事前調査申請書」（様式集【様式 1-2】）に必要事項を記入の上、下記に提出すること。

提出先：小山町 未来創造部 おやまで暮らそう課  
提出先電子メールアドレス：kuraso@fuji-oyama.jp

### 3-8 募集要項（案）等に係る質問の受付・回答

募集要項（案）等に記載の内容に係る質問の受付、回答を以下のとおり行う。

#### (1) 受付期間

平成 30 年 9 月 3 日(月)から平成 30 年 9 月 6 日(木)午後 5 時まで

#### (2) 提出方法

質問の内容を簡潔にまとめ、「募集要項等に係る質問書」(様式集【様式 1-3】)に記入の上電子メールでファイル添付により提出のこと。なお、上記(1)に示す受付期間外に提出された質問については受付けない。また、持参、郵便、電話又はファックスによる質問は受付けないので注意すること。

提出先：小山町 未来創造部 おやまで暮らそう課  
提出先電子メールアドレス：kuraso@fuji-oyama.jp

(注：メールタイトルは必ず「落合地域優良賃貸住宅整備事業 PFI 募集要項等に係る質問書」とすること。)

#### (3) 回答の公表

- 1) 提出のあった質問に対する回答は、平成 30 年 9 月 10 日(月)までに、町のホームページに公表する。(非公開希望を除く)
- 2) 質問への回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関し、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町が判断した項目を除くこととし、また、質問者の名前は公表しないものとする。

#### (4) 募集要項（案）等の変更

募集要項（案）等公表後における民間事業者からの質問や民間事業者へのヒアリング結果等を踏まえ、募集要項（案）等の内容の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、その内容を本町のホームページへの掲載により公表する。

### 3-9 募集参加表明及び資格審査

#### (1) 提出書類

募集に参加を希望する者は、応募者の代表企業によって、次に掲げる書類を提出し審査を受けるものとする。

- 1) 「応募表明書」(様式集【様式 2-1】)
- 2) 「応募資格審査申請書」(様式集【様式 2-3】)
- 3) 添付書類(様式集【様式 2-4】から【様式 2-6】までを参照のこと。)
- 4) 直近 2 年の法人税等の滞納のない証明書
- 5) 委任状(様式集【2-2】)

#### (2) 提出期間及び場所

提出期間及び場所は、次のとおりとする。

- 1) 提出期間：平成 30 年 9 月 18 日(火)から平成 30 年 10 月 9 日(火)までの間の午前 9 時から午後 5 時まで
- 2) 提出場所：小山町 未来創造部 おやまで暮らそう課
- 3) 提出方法：持参することとし、郵便、ファックス又は電子メールによる提出は認めない。

#### (3) 資格審査

町は、提出書類に基づいて応募者が備えるべき参加資格要件並びに維持管理・運営企業が備えるべき要件具備について審査を行う。

(4) 参加資格の審査結果及び応募参加番号の通知

応募参加資格の審査結果は、平成 30 年 10 月 15 日(月)までに応募者の代表企業に通知する。

この場合において、当該資格があると認められた者に対して、後記 3-10(1)に示す募集に当たり必要となる応募参加番号は応募参加資格適格通知書を以て電子メールにより通知する。また、当該資格がないと認められた者に対しては、その理由を付して通知する。なお、電話又は来庁による問い合わせには回答しないものとする。

(5) 応募参加資格がないと認められた者に対する理由の説明

応募参加資格がないと認められた者は、町に対し、書面により説明を求めることができる。

- 1) 書面の提出期限:平成 30 年 10 月 19 日(金)午後 5 時まで
- 2) 書面の提出場所:小山町 未来創造部 おやまで暮らそう課
- 3) 書面の提出方法:「応募資格がないと認められた理由の説明要求書」(様式集【様式 2-7】)に記入の上、持参することとし、郵便、ファックス又は電子メールによる提出は認めない。
- 4) 回答期限及び方法:平成 30 年 10 月 24 日(水)までに、書面により回答する。

(6) 応募参加資格の取消し

町は、応募参加資格があると認められた者が、次の各号のいずれかに該当するときは、3-9(4)の通知を取り消し、改めてその旨を通知するものとする。ただし、応募者が、公募参加グループの構成員のうち代表企業以外の構成企業について前記 3-3(4)に示す手当てを行い、その内容を町が書面により承認した場合はこの限りではない。(様式集【様式 2-8】を参照のこと。)

- 1) 応募参加資格があると認められた者が、募集日時までに当該資格を喪失したとき。
- 2) その他町が特に募集に参加させることが不相当であると認めるとき。

### 3-10 応募

(1) 応募

応募参加資格があると認められた応募者は前記 3-9(4)に示す応募参加資格適格通知書を持参の上、募集に参加し、提案書等を以下の要領にて提出する。なお、応募は公募参加グループの代表企業が行うこと。

募集期間：平成 31 年 1 月 7 日(月)から 1 月 10 日(木)までの間の午前 9 時から午後 5 時まで。ただし、最終日は午後 3 時までとする。

- 1) 提出場所:小山町 未来創造部 おやまで暮らそう課
- 2) 提出方法:持参することとし、郵便、ファックス又は電子メールによる提出は認めない。なお、応募者の提案書は 1 案のみとする。
- 3) 提出書類:様式集【様式 3-1】から【様式 3-20】及び【様式 4-1】から【様式 4-2】、様式 4-1、4-2 以外の設計図書に関する提出書類を参照のこと。
- 4) 提案作成にあたり、施設整備対象地域で、ボーリング調査・測量等が必要と考える参加者には、事前のボーリング調査・測量等を認めるので、参加資格通知のあと、町に申し出ること。なお、応募者については匿名として審査を行うため、提案書のうち指定する様式については、様式の所定の欄に、前記 3-9(4)に示す応募参加番号を記載し、応募参加グループ名、企業名、住所、企業を特定できるマーク(社章)等は記載しないこと。

(2) 提案書に記入する金額

優先交渉権者決定に当たっては、提案書(様式集【様式 3-1】)に記入された金額をもって審査の価格とする。

提案書には、下記の金額を記載すること。なお、消費税及び地方消費税相当額については、すべて 10%で計算すること。

提案金額ア：下記項目①～④の合計

- ① 本施設整備費並びにその消費税及び地方消費税相当額(下記 a～b の合計)

- a 本施設整備費のうち、引渡し時に一時金として支払う金額並びにその消費税及び地方消費税相当額
- b 本施設整備費のうち、割賦により支払う金額の合計額並びにその消費税及び地方消費税相当額
- ② 本施設整備費の割賦支払により生じる割賦手数料（金利等）
- ③ 本施設維持管理・運営費並びにその消費税及び地方消費税相当額
- ④ SPC の設立に要する費用と 30 年間の運営に要する費用並びにその消費税及び地方消費税相当額

金額イ：下記項目⑤の額

- ⑤ 町が大規模修繕のために、30 年間毎年平準化して準備すべき金額の合計とその消費税及び地方消費税相当額

金額ウ：下記項目⑥の額

- ⑥ 民間事業者が町に支払う用地借地料の事業期間内の総計  
 用地借地料の計算については、1 m<sup>2</sup>あたり年額 500 円以上とすること。

金額エ：下記項目⑦の額

- ⑦ 民間収益施設の概算建設費  
 民間収益施設部分の建設費については、2-1(10)に記載の「地域優良賃貸住宅」の建設に関する国の交付金の対象とはならないが、他の「スマートウェルネス住宅等推進事業補助金」等の補助金対象とすることができる。

### (3) 募集予定価格

- 1) 本事業の募集予定価格は、本事業への参加表明を行った者が複数の場合には公表し、1 者の場合には非公表とする。なお、募集予定価格は、事業期間にわたって町が SPC に支払う本施設整備業務の対価、割賦手数料及び本施設維持管理運営業務及び SPC の運営業務の対価、並びにその各金額のうち消費税対象額に対する消費税及び地方消費税相当額を単純に合計した金額（総額）であり、以下のものが含まれる。なお、事業契約書（案）に規定する金利変動及び物価変動等に応じた改定は見込んでいない。

#### A 本施設整備業務の対価

- a 本施設整備費並びにその消費税及び地方消費税
- b 割賦手数料

提案に際し割賦手数料の計算に使用する金利は、下記の通りとする。

「平成 30 年 8 月 1 日（水）午前 10 時に公表される東京スワップ・レファレンスレート（T. S. R）としてテレレート 17143 ページに表示されている 6 ヶ月 LIBOR ベース 10 年物（円/円）金利スワップレート」

#### B 本施設維持管理・運営業務の対価

- a 本施設維持管理費・運営費並びにその消費税及び地方消費税

- 2) 本事業において、町が想定する家賃（平均の家賃額）は、概ね 58,000 円（65 m<sup>2</sup>）～ 68,000 円（75 m<sup>2</sup>）程度とする。

### (4) 応募の辞退

応募参加資格があると認められた応募者が応募を辞退する場合は、「応募辞退届」（様式集【様式 2-9】）を持参すること。

- 1) 提出期限：平成 31 年 1 月 10 日（木）午後 3 時
- 2) 提出場所：小山町 未来創造部 おやまで暮らそう課

### (5) 応募の棄権

応募参加資格があると認められた応募者が、(1) に示す募集期間に、募集に参加しない場合は、棄権したものとみなす。

(6) 公正な募集の確保

応募者は、「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)に抵触する行為を行ってはならない。また、公正に募集を執行できないと認められる場合又はその恐れがある場合は、当該応募者を参加させず、又は募集の執行を延期し、若しくは取り止めることがある。なお、後日、不正な行為が判明した場合には、契約の解除等の措置をとることがある。

(7) 募集の中止・延期

募集が公正に執行することができないと認められるとき、又は災害その他やむを得ない理由がある場合には、募集の執行を延期し、若しくは取り止めることがある。

(8) 応募の無効

次のいずれかに該当する応募は無効とする。

- 1) 地方自治法施行令第 167 条の 4 に規定する者のした応募
- 2) 応募者に必要な資格のない者及び虚偽の申請を行った者のした応募並びに応募に関する条件に違反した応募
- 3) 提案書記載の価格、氏名その他の事項を確認できない応募
- 4) 提案書記載の価格を加除訂正した応募及び記名押印のない応募
- 5) 同一の応募者又はその代表者が同一事項に二通以上の応募をした応募
- 6) 同一人が二人以上の応募者の代理人としてした応募
- 7) 委任状を持参しない代理人がした応募
- 8) 談合その他不正の行為があったと認められる応募
- 9) 郵便又は電信による応募
- 10) 上記 1) から 9) までに掲げる者のほか、募集に関する条件に違反した応募

(9) 募集提案書の取扱い

1) 著作権

応募者から提出された提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、町は、優先交渉権者となった応募者から提出された提案書について、本事業の公表その他町が必要と認める場合にあつては、当該提案書の全部又は一部を無償及び無断で使用できるものとする。また、優先交渉権者以外の応募者から提出された提案書については、本事業の公表以外には当該応募者に無断で使用しないものとする。

2) 特許権等

応募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、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った応募者が負うものとする。

3) 提案書の変更の禁止

提案書の変更、差し替え若しくは再提出は認めない。

(10) 応募保証金

応募保証金は免除する。

### 3-11 優先交渉権者の決定方法

優先交渉権者の決定方法は公募プロポーザルによるものとする。審査委員会は、予定価格の制限の範囲内の価格をもって応募を行った者のうち、総合評点が最高点となる者を決定し、町は、審査委員会の報告を尊重して優先交渉権者を決定する。

詳細は「優先交渉権者決定基準」を参照のこと。

(1) 事業者審査委員会

審査は、審査委員会が優先交渉権者決定基準に基づき行う。審査委員は次のとおりである。

なお、審査の詳細については、「優先交渉権者決定基準」を参照のこと。

(審査委員会委員)

氏名	役職等	専門分野
室伏博行	小山町副町長	行政

伊庭良知	小山町行政アドバイザー	PFI
川口良子	小山町行政アドバイザー	建築
溝口久	小山町まちづくり専門監	建築・行政
小林華弥子	小山町政策戦略監	まちづくり・行政
湯山博一	小山町企画総務部長	行政・財政
遠藤正樹	小山町未来創造部長	行政
中西哲雄	落合区長	地区代表

## (2) 審査手順

審査委員会は、応募参加資格があると認められた者から提出された提案書の内容が、町が要求する本施設整備業務及び本施設維持管理・運營業務に関する要求水準を満足することを前提とし、提案価格及び提案書の内容に係る審査を行う。

## (3) プレゼンテーションの実施

提案内容の説明を求める必要がある場合は、応募者によるプレゼンテーションを行う。なお、その場合の詳細な日程等については、別途、応募者に対して通知するものとする。

## (4) 優先交渉権者の選定及び決定

審査委員会は、募集価格及び提案書の内容により総合評価した提案審査結果に基づき、最高評点を獲得したものを優先交渉権者候補者として町に報告し、町は、審査委員会の決定を尊重して、優先交渉権者を決定する。

最高評点に複数の提案が同点で並んだ場合は、町と審査委員会が、協議・検討し、最高評点に並んだ提案の中から、町の要求にもっとも沿っていると判断できる提案を優先交渉権者として決定する。

## (5) 審査結果の通知及び公表

町は、優先交渉権者決定後、速やかに応募者に対して審査結果を通知するとともに、町のホームページへの掲載により審査結果を公表する。

## (6) 優先交渉権者を選定しない場合

町は、民間事業者の募集、募集提案の評価及び選定において、最終的に、応募者がいない、あるいは、いずれの応募者においても町の財政負担の軽減の達成が見込めない、すべての提案の水準が町の求める水準に達してい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した場合には、優先交渉権者を選定せず、特定事業の選定を取消すこととし、その旨を速やかに公表する。

## 3-12 手続における交渉の有無

優先交渉権者決定後の契約手続きにおいて、募集条件の重要な変更は行わないこととする。

## 3-13 基本協定の締結

優先交渉権者となった応募者は、優先交渉権者決定後速やかに、町を相手方として、「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ものとする。

## 3-14 特別目的会社（SPC）の設立

優先交渉権者となった応募者は、本事業を遂行するために会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社として本社の所在地を小山町内とするSPCを事業仮契約調印までに設立するものとする。SPCは、本事業以外は一切の事業ができないことを、定款等により明らかにすること。

## 3-15 SPCの指定管理者の指定について

SPCと事業契約を結んだ場合は、「小山町公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する条例」に基づき、SPCを本事業に係る施設の指定管理者とする旨の議会の議決を得た後、事業期間中の維持管理・運営を委託する。

### 3-16 事業契約の締結等

#### (1) 事業仮契約の締結

町は前記 3-14 に示す SPC と事業契約に係る事業仮契約を締結する。

#### (2) 事業契約の締結

事業契約は小山町議会の議決を経た後に効力を発するものとする。なお、事業契約の詳細については、「事業契約書(案)」を参照のこと。

#### (3) 契約保証金

SPC は、設整備業務の対価に相当する金額(割賦手数料を除く。)の 100 分の 10 以上の額の契約保証金を事業契約と同時に納付しなければならない。ただし、SPC は、建設工事の履行を確保するため、契約保証金に代わり担保となると町が認めた有価証券等の提供又は、事業契約締結の日から本施設の引渡し予定日までを期間として、施設整備業務の対価に相当する金額の 100 分の 10 以上について、町を被保険者とする履行保証保険契約を締結することによってこれに代えることができるものとする。

#### (4) 契約条件の変更

契約の締結に当たっては、町が入居者のサービス向上に資すること、よりよい事業遂行に資すること、町の財政負担の軽減に資すること等、変更が事業の向上に効果があると認めた場合以外、SPC の提案価格及び提案書の内容並びに募集要項等に示した契約条件について、変更できないことに留意すること。

#### (5) 違約金の請求

町は、SPC 又は優先交渉権者となった応募者がその責めに帰すべき事由により事業契約を締結しない場合は、契約保証金と同額を違約金として請求する。なお、事業契約締結にかかる SPC の弁護士費用、印紙代等は、SPC の負担とする。

#### (6) 契約締結まで至らなかった場合

優先交渉権者となった応募者が契約を締結しない場合、町は優先交渉権者となった応募者を除く応募者のうち、優先交渉権者決定基準に基づく総合評価の得点の高い者から順に契約交渉を行うことがある(地方自治法施行令第 167 条の 2 の規定に基づく随意契約)。

### 3-17 議会の議決に付すべき契約の締結

本事業は、PFI 法第 12 条の規定により小山町議会の議決に付さなければならない契約であるため、議決を経た後、町が SPC に対し、事業契約を成立させる旨の意思表示をしたときに、前記 3-16(1) に示す事業仮契約は、本契約として効力が生ずるものとする。なお、町と SPC との間において、事業契約が効力を生じるに至らなかった場合には、町及び SPC が本事業の準備に関して既に支出した費用は各自の負担とし、町及び SPC は、相互に債権債務の関係は生じないものとする。

### 3-18 その他

#### (1) 情報提供

本事業に関する情報提供は、適宜、町のホームページ等を通じて行う。

#### (2) 契約の手續において使用する言語及び通貨等

使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

#### (3) 応募に伴う費用負担

応募者の応募に伴う費用については、すべて応募者の負担とする。また、参加資格要件に係る個別質問に要する書類、応募参加資格の審査に要する書類及び募集提案書については、返却しないものとする。

## 4. 事業実施に関する事項

---

### 4-1 SPCの権利義務に関する制限

- (1) SPCの事業契約上の地位の譲渡等  
町の事前の書面による承諾がある場合を除き、SPCは事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならないものとする。
- (2) SPCの株式の譲渡・担保提供等  
本事業を遂行するため設立されたSPCに出資を行った者は、本事業が終了するまで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、担保権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。ただし、本事業に必要な資金を融資する融資機関が担保権を設定する場合は、除くものとする。
- (3) 債権の譲渡・質権設定及び債権の担保提供  
SPCが、町に対して有する本事業の設計、建設及び維持管理業務の提供に係る債権の譲渡、質権の設定及びこれの担保提供は、町の事前の書面による承諾がなければ行うことができないものとする。

### 4-2 町とSPCの責任区分

- (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、SPCが担当する業務の実施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。
- (2) 予想されるリスクと責任分担  
町とSPCの責任分担は、「事業契約書（案）」によることとし、応募者は負担すべきリスクを想定した上で応募を行うものとする。なお、「事業契約書（案）」に示されていない場合は、双方の協議により定めるものとする。
- (3) 保険  
SPCは、保険により費用化できるリスクについては、合理的範囲で付保するものとする。

### 4-3 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等に関する事項

- (1) 法制上及び税制上の措置に関する事項  
現段階では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していない。  
SPCが本事業を実施するに当たり、法改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合、町はSPCと協議するものとする。
- (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) その他の支援に関する事項
  - 1) 事業実施に関し、SPCが必要とする許認可等に関して、町は必要に応じてSPCに協力するものとする。
  - 2) 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と協議を行うものとする。また、PFI法に規定するSPCの発注する工事及び測量は、平成16年7月13日より「公共工事の前払金保証事業に関する法律」に規定する公共工事に指定され(国土交通大臣告示)、保証事業会社の業務の対象に追加されているところであり、具体的な措置の内容は、応募者が、保証事業会社（東日本建設業保証株式会社等）に確認すること。
  - 3) その他の支援に関する事項  
その他の支援については、次のとおりとする。
    - ① 事業実施に必要な許認可等に関し、町は必要に応じて協力を行う。
    - ② 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、町とSPCで協議を行う。

#### 4-4 事業実施に関する事項

- (1) 誠実な業務遂行義務  
SPCは、募集提案書及び募集要項等並びに事業契約書(案)に定めるところにより、誠実に業務を遂行すること。
- (2) 事業期間中のSPCと町の関わり
  - 1) 本事業は、SPCの責任において実施される。また、町は事業契約書(案)に規定する方法により、事業実施状況の確認等を行う。
  - 2) 本事業の安定的な継続、また、事故に際して本事業の継続性をできる限り確保する目的で、町は、SPCに対し融資を行う金融機関等の融資機関(融資団)と直接協定を締結し、当該融資機関(融資団)と協議を行うことができるものとする。
  - 3) 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(案)に規定する具体的な措置に従うものとする。また、事業契約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。

#### 4-5 その他

- (1) 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  
事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとることとする。  
詳細については、「事業契約書(案)」を参照のこと。
  - 1) SPCの債務不履行等に起因する場合  
SPCが事業契約書(案)に定める債務を履行しない場合、町は、事業契約書(案)の規定に従いSPCに是正勧告を行い、一定期間内に是正策の提出・実施を求めることができる。SPCが一定期間内に是正することができなかつた場合は、町は、サービスの対価の減額又は支払停止措置を取ることとし、また、事業契約を解除することができる。また、SPCの破産等の場合は、事業契約を解除することができる。なお、契約解除に至る事由及び措置については、事業契約書(案)で規定する。
  - 2) 町の責に帰すべき事由に起因する場合  
町の責めに帰する事由により事業の継続が困難になった場合は、SPCは事業契約を解除することが出来る。なお、契約解除に至る事由及び措置については、事業契約書(案)で規定する。
  - 3) その他の事由により事業の継続が困難となった場合  
事業契約書(案)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。
- (2) 事業契約に違反した場合等の取扱い  
事業契約締結後、契約に違反したSPC、又は優先交渉権者となりながら正当な理由なくして契約を拒み、ないしは募集等町の業務に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不適切であると認められるSPC又は優先交渉権者となった応募者の構成企業については、小山町工事請負契約等に係る指名停止等措置要綱の規定に基づき、町が実施する募集への参加が認められなくなる場合があることに留意すること。

#### 4-6 本事業に関する町の担当部署

- (1) 本事業に関する町の担当部署  
小山町 未来創造部 おやまで暮らそう課  
住所：〒410-1395 静岡県駿東郡小山町藤曲 57-2  
電話：0550-76-1111 FAX：0550-76-2795  
e-mail：kuraso@fuji-oyama.jp  
ホームページ：http://www.fuji-oyama.jp/

【募集要項（案） 別紙1 リスク分担表】

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	○		
			本事業に直接関連する根拠法令の変更、新たな規正法の成立	○		
		法制度リスク	上記以外の法令の変更		○	
			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		○	
		許認可リスク	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	○				
	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		
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			○			

	警備リスク	盗難・器物破損などによる費用の増大・遅延等		○
	請負委託リスク	SPC からの業務委託に関するリスク		○
	要求水準未達リスク	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		○
	支払遅延・中断リスク	町の支払いの遅延・中断	○	
	入居者リスク	入居者の不法行為等による損害	○	
	安全管理リスク	建設期間・維持管理期間に事故や第3者に損害を及ぼし、遅延や損害が生じた場合		○
工 事	測量調査リスク	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	○	
	設計変更リスク	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		○
	用地確保リスク	事業用地の確保	○	
		工事・SPC の運営等に必要な用地確保		○
	用地瑕疵リスク	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	○	
	工期変更・工事遅延リスク	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		○
	建設コスト増大リスク	町に起因するもの	○	
SPC に起因するもの			○	
工事管理リスク	工事管理の不備によるもの		○	
瑕疵リスク	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		○	
工事中止リスク	町の指示によるもの	○		
	SPC の責めに起因する中止		○	
そ の 他	事業終了リスク	事業終了手続きの諸経費・SPC の精算手続き費用		○

【募集要項（案） 別紙2 事業スケジュール表】

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26日	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24日	募集要項等の公表（公募公告）
平成30年8月30日	募集要項等に関する説明会
平成30年9月3日～6日	募集要項等に関する質問の受付
平成30年9月10日	募集要項等に関する質問回答の公表
平成30年9月18日～10月9日	参加表明書、競争参加資格確認申請書の受付
平成30年10月15日	参加資格確認審査の結果の通知
平成31年1月7日～10日	提案書の受付
平成31年1月18日	審査委員会の開催、優先交渉権者の選定、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2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	本施設の設計・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・運営業務期間
平成62年6月	事業契約の完了