

菅沼地域優良賃貸住宅整備事業
募集要項
(案)

令和6年12月
小山町

目次

第1章 募集要項等の定義	1
第2章 対象事業の概要等	2
1. 募集に付する事業の内容	2
第3章 民間事業者の募集及び選定に係る事項	8
1. 募集及び選定の方法	8
2. 募集及び選定のスケジュール	8
3. 応募参加者が備えるべき参加資格要件	8
4. 審査及び優先交渉権者の選定に関する事項	10
5. 募集要項等に関する説明会	11
6. 事前調査の申請	12
7. 募集要項等に係る質問の受付・回答	12
8. 参加表明及び資格審査	13
9. 応募	14
10. 優先交渉権者の決定方法	17
11. 1. 手続における交渉の有無	18
12. 1. 基本協定の締結	18
13. 1. 特別目的会社（SPC）の設立	18
14. 1. SPCの指定管理者の指定について	18
15. 1. 事業契約の締結等	18
16. 1. 議会の議決に付すべき契約の締結	19
17. 1. その他	19
第4章 事業実施に関する事項	21
1. SPCの権利義務に関する制限	21
2. 町とSPCの責任区分	21
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	21
4. 事業実施に関する事項	22
5. その他	22
6. 本事業に関する窓口	23
別紙1 リスク分担表	
別紙2 事業スケジュール表	

第1章 募集要項等の定義

小山町（以下「町」という。）は、菅沼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、財政資金の効率的活用を図るため、令和6年11月28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あたり、事業公告にあわせ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、令和6年8月2日付で提出された民間提案を検討・採用し、令和6年9月24日に公表した「菅沼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。

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 「菅沼地域優良賃貸住宅整備事業 募集要項 様式集」
（以下「様式集」という。）
- ・ 別添資料2 「菅沼地域優良賃貸住宅整備事業 要求水準書」
（以下「要求水準書」という。）
- ・ 別添資料3 「菅沼地域優良賃貸住宅整備事業 優先交渉権者決定基準」
（以下「優先交渉権者決定基準」という。）
- ・ 別添資料4 「菅沼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 「菅沼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。）

第2章 対象事業の概要等

1. 募集に付する事業の内容

(1) 事業名称

菅沼地域優良賃貸住宅整備事業

(2) 事業場所

静岡県駿東郡小山町菅沼6 5 5 番地 1 他 1 2 筆

(3) 事業に供される公共施設の種類

地域優良賃貸住宅（以下「本施設」という。）

※施設整備後は小山町地域優良賃貸住宅の設置及び管理に関する条例（令和2年条例第4号）を適用する。

(4) 公共施設の管理者の名称

小山町長 込山 正秀

(5) 事業の背景・目的

本事業は、PFI法を活用し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5点の事項に配慮し実施する。

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の形成、コミュニティ醸成を図る。

また、30年間の事業期間はもとより、その後の町の維持管理を含むライフサイクルコストの縮減を図る。

2) 自然環境や低層のまち並み、住環境と調和した施設整備

本事業の事業計画地は、豊かな自然に囲まれた場に位置し、周辺は戸建住宅をはじめとした低層の住宅地が形成されている。建築の意匠や外構の整備等においては、事業目的を十分に理解の上、これらの住環境やまち並み景観と調和し、日常生活の中で自然を感じられるような施設整備を図る。

3) 子育てを楽しむための施設整備、維持管理の実施

本事業は、町の活性化に資する今後の人口減少対策としての整備が期待されている。本事業の主なターゲットである子育て世帯が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など、子育てを楽しむための施設となるよう配慮する。

4) 小山のライフスタイルを楽しむための施設整備、維持管理の実施

本町への移住・定住を促すため、小山らしいライフスタイルを想定した間取りやコミュニティスペースを設けるなど、日々の暮らしの中で小山に暮らす魅力を楽しむための施設となるよう配慮する。

5) 地域経済の活性化

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り、地域経済への貢献がなされるよう配慮する。また、町が進める施策との連携も図ることで、活力の維持向上につなげていくことを目指す。

(6) 事業手法

本事業は PFI 法に基づき、町が提供する土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、公共施設等の管理者である町に本施設の所有権を移転し、事業者が所有権移転後の事業期間中に係る維持管理を遂行する方式（BTO : Build Transfer Operete）により実施する。

(7) 業務の範囲

事業者が実施する業務（以下、「本業務」という。）は、以下のとおりである。

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
(住宅棟の整備に係る基本設計、実施設計と共に敷地全体の外構・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) 本施設の維持管理業務

- ①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
- ②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
- ③上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務
- ④本施設の維持管理に係る共用部・敷地内清掃業務
- ⑤本施設の維持管理に係る警備業務
- ⑥本施設の維持管理に係る植栽・外構・駐車場施設管理業務
- ⑦本施設の居住者の退去に係る現状復旧業務、
- ⑧本施設の維持管理に係る修繕業務（計画修繕を除く。但し、計画修繕立案業務は含む。）
- ⑨入居者の募集支援業務
- ⑩本施設の敷金・家賃等の徴収業務及び町への納入業務
- ⑪入居及び退去に関する業務

⑫その他の維持・管理業務

- ア 各種調査、照会、回答、利用統計
- イ 入居者の収入申告及び収入超過等指導に関する業務
- ウ 良好なコミュニティの維持、活性化
- エ 指定期間終了にあたっての引継事務
- オ その他日常業務の調整

3) その他関連業務

- ①事業計画地全体の整地業務
- ②町道 1256 号線等整備に伴う車道等の拡幅整備

(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。）の締結日から令和 39 年（2057 年）3 月 31 日までの期間とする。

(9) SPC の収入

町の SPC に対する支払は、SPC 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、SPC に対し町と SPC との間で締結する事業契約書（案）に定める額を 30 年間の割賦方式により、年 2 回半期末に割賦元金と利息相当分を平準化して、毎年同額を支払う。

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。

また、本施設の維持管理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、SPC に対し事業契約書（案）に定める額を事業期間に亘り年 2 回、半期末に平準化して支払う。詳細な支払い方法については事業契約書（案）を参照のこと。

(10) 事業スケジュール

本事業のスケジュールは、「(別紙 2) 事業スケジュール表」に示すとおりである。但し、スケジュールは状況により前後する場合がある。

(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。

1) 関連法令等

- ①建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 210 号）
- ②都市計画法（昭和 43 年 6 月 15 日法律第 100 号）

- ③消防法（昭和 23 年 7 月 24 日法律第 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 6 月 15 日法律第 177 号）
- ⑨下水道法（昭和 33 年 4 月 24 日法律第 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ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- ⑮電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ⑯電波法（昭和 25 年 5 月 2 日法律第 131 号）
- ⑰屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ⑱景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- ⑲道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- ⑳道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号）
- ㉑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）
- ㉒廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年 12 月 25 日法律第 137 号）
- ㉓資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年 4 月 26 日法律第 48 号）
- ㉔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 5 月 31 日法律第 104 号）
- ㉕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）
- ㉖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）
- ㉗地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年 10 月 9 日法律第 117 号）
- ㉘住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年 6 月 23 日法律第 81 号）
- ㉙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）
- ⑳文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ㉑労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ㉒農地法（昭和 27 年法律第 229 号）
- ㉓宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- ㉔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）
- ㉕静岡県建築基準条例（昭和 48 年静岡県条例第 17 号）
- ㉖静岡県建築構造設計指針・同解説 2014 年度版（静岡県）
- ㉗都市計画法施行細則（昭和 45 年静岡県規則第 48 号）
- ㉘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）
- ㉙静岡県防犯まちづくり条例（平成 16 年静岡県条例第 26 号）
- ㉚静岡県盛土等の規制に関する条例（令和 4 年静岡県条例第 20 号）

- ④1 小山町営住宅等整備基準規則（平成 25 年規則第 8 号）
- ④2 小山町廃棄物の処理及び清掃に関する条例（昭和 48 年条例第 22 号）
- ④3 小山町景観条例（平成 27 年条例第 25 号）
- ④4 小山町環境基本条例（平成 25 年条例第 6 号）
- ④5 小山町自治基本条例（平成 27 年条例第 23 号）
- ④6 小山町下水道条例（平成 10 年条例第 27 号）
- ④7 小山町給水条例（平成 10 年条例第 2 号）
- ④8 小山町土地利用事業の適正化に関する指導要綱（平成 3 年告示第 10 号）
- ④9 小山町開発行為等に関する規則（平成 24 年規則第 18 号）
- ⑤0 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 5 年 5 月 21 日法律第 52 号）
- ⑤1 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）
- ⑤2 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）
- ⑤3 小山町地域優良賃貸住宅の設置及び管理に関する条例（令和 2 年条例第 4 号）
- ⑤4 小山町土砂等による土地の埋め立て等の規制に関する条例（平成 8 年条例第 25 号）

※ その他、関係法令等を遵守すること。

2) 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（規則編・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 公共住宅建設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 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）

- ⑮ 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）
- ⑯ 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
- ⑰ 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
 - * 事業契約書、募集要項等に係る質疑応答、募集要項等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。

第3章 民間事業者の募集及び選定に係る事項

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、公平性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。

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、「(別紙2) 事業スケジュール表」に示すとおりである。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. 応募参加者が備えるべき参加資格要件

(1) 応募参加者の参加要件

応募参加者は、本施設の設計にあたる者（以下「設計企業」という。）、本施設の工事監理にあたる者（以下「工事監理企業」という。）、本施設の建設にあたる者（以下「建設企業」という。）、本施設の維持管理にあたる者（以下「維持管理企業」という。）、SPC のマネジメントにあたる者（以下「マネジメント企業」という。）、本事業に必要な資金調達の調整にあたる者（以下「資金調達企業」という）等で構成される。

1) 設計企業・工事監理企業・建設企業・維持管理企業は、必ずグループに含むこと。工事監理を除く各業務は、1社が兼務することも可能とする。

2) 応募参加者は、複数の企業（構成企業・協力企業）で構成されるグループ（以下「応募参加グループ」という。）とし、参加表明書及び参加資格確認申請書の提出時に設計・工事監理・建設・維持管理等、提案時決定している全ての企業を明らかにすること。

※構成企業とは、SPC から直接業務を受託する企業・法人・個人事業者を言う。

※協力企業とは、構成企業から業務を受託する企業・法人・個人事業者を言う。

3) 応募参加グループ全体の代表企業を選定し、代表企業は応募に関する手続きの窓口及 SPC の最大株主となること。

なお、設計業務、建設業務、維持管理業務については、当該業務の一部を、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、一部業務の委託を予定する協力企業名、構成企業名及び代表企業名を明記し、必ず代表企業が応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応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応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。

7) 構成企業は、他の応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）を持つ企業が応募参加グループに参加している場合は、その参加企業数や当該企業に支払われる費用の割合、町の税収増加の貢献等に応じ、審査の際、地域貢献点を加点する。加点の詳細は優先交渉権者決定基準別表を参照のこと。

(2) 応募参加企業又は応募参加グループの構成企業の資格要件

応募参加企業又は応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。

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こと。

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 建設しようとする主たる建築物と類似の用途・規模の建築物の新築工事の設計・工事監理の実績を 2014 年以降に有すること。

※ 工事監理は、設計企業が行うこと。但し、設計企業と建設企業が同一の場合には、設計・建設企業は工事監理企業を兼ねることができないので、当該の設計・建設企業以外の工事監理企業を、応募参加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ものであること。

② 建設しようとする主たる建築物と類似の用途・規模の建築物の新築工事の建築実績を 2014 年以降に有すること。

(3) 応募参加企業又は応募参加グループの構成企業の制限

以下に該当する者は、応募参加企業、応募参加グループの構成企業・協力企業になれない。

① PFI 法（平成 11 年法律第 117 号）第 9 条の欠格事由に該当する者。

② 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。

③ 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がなされている者。

④ 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がなされている者。

⑤ 会社更生法（平成 17 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立てがなされている者。（更生手続開始の決定を受けた者は除く。）

- ⑥民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続の申立てがなされている者。（手続開始の決定を受けた者は除く。）
- ⑦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。
- ⑧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。
- ⑨直前 2 年間の法人税、消費税又は法人住民税を滞納している者。
- ⑩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。
 - ア 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。
 - イ 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与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。
 - ウ 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与する等、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。
 - エ 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。
 - オ 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。
- ⑪町が本事業のために設置する菅沼地域優良賃貸住宅整備事業に係る審査委員会（以下「審査委員会」という。）の委員（以下「審査委員」という。）又はこれらの者と資本金（20%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。審査委員は「第 3 章 10. 優先交渉権の決定方法」を参照のこと。関連がある者の定義は、次のとおりである。
 - ア 審査委員が発行済み株式の 50%を超える株式を所有していること。
 - イ 審査委員が資本総額の 50%を超える出資をしていること。
 - ウ 審査委員が所属する企業が、発行済み株式の 50%を超える株式を所有していること。
 - エ 審査委員が所属する企業が、資本総額の 50%を超える出資をしていること。
 - オ 審査委員が役員または従業員となっていること。

（4）応募参加者の備えるべき参加要件等に関する確認基準日

応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から優先交渉権者決定の日までに応募参加者の備えるべき参加要件等を欠く事態が生じた応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、失格としないこともある。

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) 審査の主体と優先交渉権者の選定基準について

- 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。

2) 優先交渉権者の選定の流れ

- ①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、事業者の提案するサービス対価の額、家賃の設定額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。

なお、家賃設定については、町が国の基準を踏まえて行う。

(2) 審査手順に関する事項

審査は、以下の手順により行う。

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、事業者の提案するサービス対価の額、家賃の設定額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、公募参加者に対する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、配点、基準、視点等は、優先交渉権者決定基準に示す。)

5. 募集要項等に関する説明会

本事業に対する民間事業者の参入促進に向け、事業内容、応募参加の手続き及び事業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：令和6年12月24日（火）14時00分から
- ②開催場所：小山町役場 本庁舎 4F 会議室
- ③説明資料：参加にあたっては、町のホームページから、募集要項（案）等をダウンロードして持参すること

(2) 参加申込方法等

- ①受付期間：令和6年12月18日（水）から12月23日（月）正午まで
- ②申込方法：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、「様式集【様式1-1】募集要項等説明会参加申込書」に所定の事項を記載の上、本事業に関する窓口（第4章6）へ電子メールにて送付すること。

なお、電子メールの件名は、「菅沼地域優良賃貸住宅整備事業募集要項等説明会参加申

込」とする。電子メール受信後、町から受信した旨のメールを送信する。

(3) その他

募集要項等に係る質問及び参加資格要件に係る個別質問については、それぞれ後記第3章7に示すとおり別途書類形式で受け付けることとしているため、当日の質問等は受け付けない。

6. 事前調査の申請

提案作成にあたり、町が提供する資料の他に事前に測量調査や地質調査等の調査を行うことが必要な場合は、町に申し出て、必要があると認められれば許可をする。調査を希望するものは、「事前調査申請書」(様式集【様式1-3】)に必要事項を記入の上、本事業に関する窓口(第4章6)へ電子メールにて送付すること。

なお、電子メールの件名は「事前調査申請書」とし、実施の可否についてメールで町から連絡する。

7. 募集要項等に係る質問の受付・回答

募集要項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

令和7年1月7日(火)午前9時から1月10日(金)午後5時まで。

(2) 提出方法

募集要項等に係る質問を希望する民間事業者等は、「様式集【様式1-2】募集要項等に係る質問書」に質問の内容を簡潔に記載の上、本事業に関する窓口(第4章6)へ電子メールにて送付すること。

なお、電子メールの件名は、「募集要項等に係る質問書」とする。電子メール受信後、町から受信した旨のメールを送信する。

(3) 回答の公表

①質問への回答は、令和7年1月17日(金)までに本町のホームページに掲載する質疑応答書等により公表する予定である。

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する。また、質問者の名前は公表しない。なお、町は質問に対して個別に回答は行わないが、提出のあった質問のうち、町が必要と判断した場合には、提出者に対して直接ヒアリングを行うことがある。

(4) 募集要項等の変更

募集要項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。

8. 参加表明及び資格審査

(1) 提出書類

応募に参加を希望する者は、応募参加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。

- ①様式集【様式2-1】応募表明書
- ②様式集【様式2-2】応募参加者資格審査申請書
- ③添付書類（様式集【様式2-3】から【様式2-5】まで、【様式2-8】を提出すること。）

(2) 受付期間及び場所

受付期間及び場所は、次のとおりとする。

- ①受付期間：令和7年1月20日（月）から令和7年1月31日（金）までの間の午前9時から午後5時まで必着。（閉庁日及び正午から午後1時までを除く）
- ②提出場所：本事業に関する窓口（第4章6）
- ③提出方法：持参又は郵送で提出すること。電子メール等による提出は受け付けないので注意すること。

(3) 資格審査

町は、提出書類に基づいて応募参加者が備えるべき参加資格要件並びに維持管理企業が備えるべき要件について審査を行う。

(4) 参加資格要件の審査結果及び応募参加番号の通知

応募者の参加資格要件の審査結果は、令和7年2月7日（金）までに応募参加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た者に対して、前記第3章8（1）に示す応募にあたり必要となる応募参加番号を応募参加者資格適格通知書により通知する。また、当該資格がないと認めた者に対しては、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。

(5) 応募参加者資格がないと認めた者に対する理由の説明

応募参加者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受付期限：令和7年2月13日（木）午後5時まで必着。
- ②提出場所：本事業に関する窓口（第4章6）
- ③提出方法：「様式集【様式2-7】参加資格がないと認めた理由の説明要求書」に記入の上、持参又は郵送で提出すること。

なお、電子メール等による提出は受け付けないので注意すること。

- ④回答期限及び方法：令和7年2月20日（木）までに、書面により回答する。

(6) 応募参加者資格の取消し

町は、応募参加者資格があると認められた者が、次の各号の一つに該当するときは、第3章8(4)の通知を取り消し、改めてその旨を通知する。ただし、応募参加者が、応募参加者の構成企業のうち代表企業以外の構成企業について前記第3章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2-7】を提出すること。)

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

9. 応募

(1) 応募

応募参加者資格があると認められた応募参加者は、前記第3章8(4)に示す応募参加者資格適格通知書を持参(郵送の場合はコピー)のうえ、提案書を以下の要領にて提出する。

なお、応募は応募参加者の代表企業が行うこと。

- ① 受付期限：令和7年3月14日(金)午後5時まで必着。
- ② 提出場所：本事業に関する窓口(第4章6)
- ③ 提出方法：持参又は郵送で提出すること。なお、電子メール等による提出は受け付けないので注意すること。また、持参する場合、閉庁時間の受付は行わない。
- ④ 提出書類：様式集【様式3】から【様式4-16】及び設計図書を提出すること。
- ⑤ 提出部数：正本 1部、 副本 8部

(2) 提案書に記入する金額

優先交渉権者決定にあたっては、提案書(様式集【様式3】価格提案書)に記入された金額A及び金額Bの合計をもって審査の価格とする。

提案書には、次の金額を記載すること。

1) 金額A：次の項目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(次の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
- 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

3) 金額B：次の項目①～②(関連業務)の合計

- ① 事業計画地全体の整地業務費並びにその消費税及び地方消費税相当額
- ② 町道1256号線等整備に伴う車道等の拡幅の整備費並びにその消費税及び地方消費税相

当額

(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、本施設維持管理・運営業務及び SPC の運営業務の対価、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、Refinitiv（登録商標）より提供されている令和 7 年 2 月 14 日の 10 時 30 分現在の東京スワップレファレンスレート（TONA 参照）JPTSRTOA=RFTB に掲示されている TONA ベース 10 年もの（円／円）金利スワップレートとし、物価変動率は見込まない。

B 本施設維持管理業務の対価

a 本施設維持管理費並びにその消費税及び地方消費税

- ②本事業において、町が想定する平均の家賃は、概ね 88,000 円から 103,000 円とする。

(4) 応募の辞退

応募参加者資格があると認められた応募参加者が応募を辞退する場合は、「応募辞退届」（様式集【様式 5 - 1】）を持参すること。

受付期限：令和 7 年 3 月 14 日（金）午後 5 時まで必着とし閉庁時間の受付は行わない。

なお、電子メール等による提出は受け付けないので注意すること。

提出場所：本事業に関する窓口（第 4 章 6）

(5) 応募の棄権

応募参加者資格があると認められた応募参加者が、(1) に示す応募の受付期限に提案書を提出しない場合は、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、当該応募参加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

次の場合の応募は無効とする。

- 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 応募参加者に必要な資格のない者及び虚偽の申請を行った者の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 電信による応募。
- ⑩ ①から⑨までに掲げる者のほか、応募に関する条件に違反した応募。

(9) 提案書の取扱い

1) 著作権

応募参加者から応募により提出された提案書の著作権は、応募参加者に帰属する。ただし、町は、優先交渉権者となった応募参加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っては、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。

また、優先交渉権者以外の応募参加者から提出された提案書については、当該応募参加者に無断で使用しない。

2) 特許権等

応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、提案を行った応募参加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こととする。

(10) 応募保証金

応募保証金は免除する。

10. 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方式による。審査委員会は、募集予定価格の制限の範囲内の価格をもって提案を行った者のうち、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) 優先交渉権者審査委員会

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。

氏名	役職等	備考
湯山 博一	小山町政策監	委員長
小泉 祐一郎	学識経験者 (行政アドバイザー)	静岡産業大学 経営学部 教授/博士(公共政策学)
平野 忠幸	学識経験者 (行政アドバイザー)	(株)長大 理事・技術士・元静岡県交通基盤部長
川口 良子	学識経験者 (行政アドバイザー)	合同会社 デザイン・アープ 代表社員
溝口 久	小山町参与	
芦澤 裕之	小山町理事	
長田 忠典	小山町企画総務部長	
清水 良久	小山町都市基盤部長	

(2) 審査手順

審査委員会は、応募参加者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、本町が要求する本施設整備業務及び本施設維持管理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) ヒアリングの実施

提案内容の説明を求める必要がある場合は、最大5つの応募参加者を限度にヒアリング(書類形式を含む。)を行う。

なお、その場合の詳細な日程等については、別途、応募参加者に対して通知する。

(4) 優先交渉権者の選定及び決定

審査委員会は、提案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として町に報告し、町は、審査委員会の決定を尊重して、事業者を決定する。最高評点到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、最高評点到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事業者として決定する。

なお、「小山町 PFI 事業における民間提案制度導入指針」に基づき、民間提案を採用したため、

この採用した民間提案を提出した事業者から応募があった場合は、この事業者に対して加点評価を行う。

(5) 応募結果の通知及び公表

町は、優先交渉権者決定後、速やかに応募参加者に対して応募結果を通知するとともに、本町のホームページへの掲載により応募結果を公表する。

(6) 事業者を選定しない場合

町は、民間事業者の募集、提案書の評価及び選定において、最終的に応募参加者がいない、あるいは、いずれの応募参加者においても町の財政負担の軽減の達成が見込めない、全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、民間事業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。

1 1. 手続における交渉の有無

優先交渉権者の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。

1 2. 基本協定の締結

優先交渉権者となった応募参加者は、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。

1 3. 特別目的会社（SPC）の設立

優先交渉権者となった応募参加者は、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 SPC を事業仮契約調印までに本町内に設立する。

1 4. 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を委託する。

1 5. 事業契約の締結等

(1) 事業仮契約の締結

町は前記第 3 章 1 3 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

事業仮契約締結後、小山町議会の議決を経た後に、町は SPC と事業契約を締結する。

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。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、施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各期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。

(4) 契約条件の変更

契約の締結にあたっては、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を除き、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参加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、違約金として契約保証金と同額を請求する。

(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参加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参加者を除く応募参加者のうち、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）。

1 6. 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、前記第 3 章 1 5 (1) に示す事業仮契約は、本契約として効力が生ずる。

なお、町と SPC との間において、事業契約が効力を生ず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。

1 7. その他

(1) 情報提供

本事業に関する情報提供は、適宜、本町のホームページ等を通じて行う。

(2) 契約の手続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

応募参加者の応募に伴う費用については、全て応募参加者の負担とする。

また、参加資格要件に係る個別質問に要する書類、応募参加者資格の審査に要する書類及び提案書については、返却しない。

第4章 事業実施に関する事項

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。

(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認がある場合を除き、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。

(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認がなければ行うことができない。

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。

(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、応募参加者は負担すべきリスクを想定した上で応募を行う。責任分担の概要は「(別紙1) リスク分担表」に示す通りである。

なお、事業契約書（案）に示されていない場合は、双方の協議により事業契約書（案）で定める。

(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。

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あたり、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。

(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。

(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。
- 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。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、応募参加者が保証事業会社（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. 事業実施に関する事項

(1) 誠実な業務遂行義務

SPC は、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。
- 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。
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。

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。

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。

(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、ないしは入札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参加者の構成企業については、小山町建設工事等応募参加資格者に係る指名停止等措置要領又は業務委託に係る競争入札等参加停止措置要領の規定に基づき、当該事実が判明した時から 24 月の範囲内において、町が実施する入札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。

6. 本事業に関する窓口

小山町都市基盤部都市整備課

電話：0550-76-6137 ファックス：0550-76-2795

e-mail：toshi-pfi@fuji-oyama.jp

ホームページ：http://www.fuji-oyama.jp/

リスク分担表 (案)

	リスクの種類	リスクの種類の内容	負担者		
			町	SPC	
共通	提供した情報リスク	募集要項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また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かった場合	○	
			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・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		町の債務負担行為による中断・中止	○		
	SPC の債務負担行為・構成企業の債務不履行等による遅延・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		○	
上記を越える大幅な変動(1%を超えるもの)		○			

	リスクの種類	リスクの種類の内容	負担者	
			町	SPC
共通	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・遅延など		○
	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三者に損害を及ぼし、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る測量・調査に関するもの	○	
	設計変更リスク	町の指示条件・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	町の指示およ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		○
工事監理リスク	工事監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された瑕疵が発見された場合		○	
工事の中止リスク	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の清算手続き費用		○

事業スケジュール表

日程	内容
令和6年12月17日	公募公告及び募集要項等の公表
令和6年12月24日	募集要項等説明会
令和7年1月7日～1月10日	募集要項等に係る質問の受付
令和7年1月17日	募集要項等に係る質問への回答
令和7年1月20日～1月31日	参加表明書及び資格審査申請書類の受付
令和7年2月7日	資格審査結果の通知
令和7年3月14日	提案書の受付期限
令和7年4月11日	提案書の審査
令和7年4月	優先交渉権者の決定及び審査等結果の公表
令和7年5月	基本協定の締結
令和7年8月	事業仮契約の締結
令和7年9月	事業契約の締結
令和7年10月頃	本施設の設計着手
令和8年5月頃	本施設の建設工事着工
令和8年9月頃	入居者募集開始
令和9年3月頃	本施設の引渡
令和9年3月中旬以降	本施設の維持管理業務開始
令和9年3月中旬以降	入居開始
令和39年(2057年)3月31日	本施設の維持管理業務終了
令和39年(2057年)3月31日	事業契約の終了