

菅沼地域優良賃貸住宅整備事業
実施方針（案）

令和6年9月

小山町

目次

第1章 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	
2. 特定事業の選定方法・公表等に関する事項	
第2章 民間事業者の募集及び選定に関する事項	8
1. 優先交渉権者の決定に係る基本的な考え方	
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）	
3. 公募参加者の備えるべき参加要件等	
4. 審査及び優先交渉権者の選定に関する事項	
5. 審査結果及び評価の公表方法	
6. 契約に関する基本的な考え方	
7. 提出書類の取扱い	
第3章 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	14
1. 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担	
2. 提供されるサービス水準	
3. 事業者の責任の履行の確保に関する事項	
4. 町による本事業の実施状況の監視（モニタリング）	
第4章 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	16
1. 本施設の立地条件	
2. 土地の使用に関する事項	
3. 本施設の概要	
4. 本施設の引渡し日	
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における措置に関する事項	18
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	19
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	
2. 町の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合	
3. その他の事由により本事業の継続が困難となった場合	
4. 金融機関と町の協議（直接協定）	
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	20
1. 法制上及び税制上の措置に関する事項	

2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

3. その他の支援に関する事項

第8章 その他特定事業の実施に関して必要な事項 21

1. 議会の議決

2. 情報公開及び情報提供

3. 公募に伴う費用負担

4. 添付書類等

5. 本事業に関する窓口

第1章 特定事業の選定に関する事項

1. 事業内容に関する事項

(1) 事業の名称

菅沼地域優良賃貸住宅整備事業（以下、「本事業」という。）

(2) 本事業に供される公共施設等の種類

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の名称

小山町長 込山正秀

(4) 事業目的

本事業は、「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、以下「PFI法」という。）」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ものとする。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が図られるものとする。

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ものとする。

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一連の人口増加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ものとする。

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ものとする。

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ものとする。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ものとする。

(5) 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）により実施するものとする。

(6) 業務範囲

事業者が実施する業務（以下、「本業務」という。）は、以下の通りである。
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。

1) 本施設の整備業務

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本施設の居住者の退去に係る現状復旧業務

⑨本施設の維持管理に係る修繕業務

(大規模修繕を除く。但し、大規模修繕計画立案業務は含む。)

⑩入居者の募集支援業務

⑪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) 業務期間

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 3 月 31 日までの期間とする。

(8) 本事業のスケジュール（予定）

本事業のスケジュールは、(資料 1) 事業スケジュール（案）のとおりとする。但し、スケジュールは状況により前後する場合がある。

(9) 支払に関する事項

町の事業者に対する支払いは、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、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、町と事業者との間で締結する事業契約書に定める額を 30 年間の割賦方式により、年 2 回元利均等方式で支払うものとする。

但し、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。

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、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。

(10) 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。この他本事業に関連する法令、基準等を遵守するものとする。

関連法令等各法令は、いずれも本事業公募告示日の最新の法令を適用するものとする。

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）
- ㉚文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ㉛労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ㉜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）
- ㉝静岡県建築基準条例（昭和 48 年静岡県条例第 17 号）
- ㉞静岡県建築構造設計指針・同解説 2014 年度版（静岡県）
- ㉟都市計画法施行細則（昭和 45 年静岡県規則第 48 号）
- ㊱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）
- ㊲静岡県防犯まちづくり条例（平成 16 年静岡県条例第 26 号）
- ㊳小山町営住宅条例（平成 9 年条例第 15 号）
- ㊴小山町営住宅等整備基準規則（平成 25 年規則第 8 号）
- ㊵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）

- ④①小山町景観条例（平成 27 年条例第 25 号）
 - ④②小山町環境基本条例（平成 25 年条例第 6 号）
 - ④③小山町自治基本条例（平成 27 年条例第 23 号）
 - ④④小山町下水道条例（平成 10 年条例第 27 号）
 - ④⑤小山町給水条例（平成 10 年条例第 2 号）
 - ④⑥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）
 - ④⑦小山町開発行為等に関する規則（平成 24 年規則第 18 号）
 - ④⑧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）
 - ④⑨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）
 - ④⑩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）
 - ④⑪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）
- ※ 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、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。

(1 1) 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：令和6年10月4日（金）午後2時00分から

②開催場所：小山町役場 2階 大会議室

③説明資料：参加に当たっては、町のホームページから、実施方針（案）等をダウンロードして持参すること

2) 参加申込方法

①申込日時：令和6年9月25日（水）から27日（金）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、「（様式1）実施方針（案）等に関する説明会参加申込書」に所定の事項を記載の上、本事業に関する窓口（下記）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説明会」とすること。

③e-mail：小山町都市基盤部都市整備課 toshi-pfi@fuji-oyama.jp / 担当：田代

(1 2) 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：令和6年10月11日（金）から10月16日（水）午後5時まで

②申込方法：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「（様式2）実施方針（案）等に関する質問書」「（様式3）実施方針（案）等に関する意見書」に簡潔に記載の上、本事業に関する窓口（下記）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質問書」とすること。

③e-mail：小山町都市基盤部都市整備課 toshi-pfi@fuji-oyama.jp / 担当：田代

2) 実施方針（案）に関する質問回答・意見公表

質問や公表可能な意見に対する回答は、令和6年10月24日（木）までに、町のホームページ（<http://www.fuji-oyama.jp/>）にて公表する。

(13) 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(案)(変更)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)等の公表、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す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。

基準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・駐車場料金収入の範囲で、賄うことが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。

基準②

本事業の整備業務並びに維持管理業務を民間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から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、本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あたっては、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である。

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、（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・意見を踏まえ、募集要項等（公募告示、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）募集要項等に関する質問回答

募集要項等に関する質問を受け付け、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）審査委員会による最優秀提案者の選定、町による事業者の決定・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、審査講評及び審査結果の詳細について公表する。

町は、基本協定の締結後、事業契約に係る協議・文面の明確化を行い、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・維持管理企業は、必ずグループに含めること。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公募参加者は、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、「公募参加グループ」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：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公募参加者は、公募参加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、構成企業名、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きを行うこと。

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。但し、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。

⑦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。

(2) 公募参加企業又は公募参加グループの構成企業の資格要件

公募参加企業又は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、それぞれ以下の参加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

であっては、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、公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) 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がなされている者。
- ③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。
- ④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。）
- ⑤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。）
- ⑥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。
- ⑦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の受けている者。
- ⑧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。
- ⑨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。また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。

- a 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
 - b 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
 - c 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
 - d 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
 - e 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
- ⑩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（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。
（審査委員会の委員については、募集要項等において提示する。）

※「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、また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）公募参加者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から優先交渉権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。

但し、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

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、募集要項等の公表時に優先交渉権者決定基準を提示するものとする。

審査委員会においては、事業計画、施設計画、維持管理計画、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、町に意見書を提出するものとする。

なお、家賃設定の考え方については、募集要項等の公表時に提示するものとする。

（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ついて適格性を審査する。

2) 提案審査

- ①基本的要件について適格性を審査する。
- 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、リスク管理計画、町が支払うサービス対価の提案額等の総合的な提案内容について審査する。

3) 提案内容に対するヒアリング評価

- ①提案内容に関し、各公募参加者に対し、プレゼンテーション及びヒアリングをして審査する。
(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。

(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事由により、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、事業期間終了の令和 39 年 3 月 31 日までの契約とする。

事業契約書（案）については、募集要項等の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。

公募参加者の構成企業による出資は、必要条件ではないが、公募参加グループの代表企業は、必ず出資するものとする。

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

全ての出資者は、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。但し、本事業において事業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、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、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、提案を行った公募参加者が負うものとする。

第3章 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. 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担

(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、原則として「(資料2) リスク分担表(案)」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「(資料2) リスク分担表(案)」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、町が要求する本事業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 に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、町は前述(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。

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、施工状況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。

4) 施設供用開始後（維持管理段階）

町は、維持管理段階において、定期的に維持管理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) SPC 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いない場合、町は SPC に対して、本施設の補修、改造勧告、又は、維持管理業務の改善勧告を行い、一定の経過措置を経た後に、業務の未達・未実施に対応する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 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1. 本施設の立地条件

位置	静岡県駿東郡小山町菅沼655番地1 他11筆
面積*	4,010.16㎡
接道道路	南側：町道1256号線 幅員約5～6.2m 東側：町道1257号線 幅員約3.8～6.8m 西側：町道1253号線 幅員約3.2～5.3m
用途地域	第2種住居地域
建蔽率	60%
容積率	200%

2. 土地の使用に関する事項

土地は、町有地である。

町は、事業契約締結後、建設及び維持管理に必要な範囲をSPCへの無償使用の許可をするものとする。

3. 本施設の概要

(1) 住宅棟

25戸以上 木造とすること

(2) 外構等

1) 駐車場

敷地内において戸数以上の数の駐車場を整備すること。

2) 浄化槽

菅沼地域優良賃貸住宅の住戸が使用する合併浄化槽を整備すること。

(3) コンセプトの体現に必要な施設

子育てや小山のライフスタイルを楽しむための施設を対象地内において確保するものとする。

(4) 道路

計画敷地の接道部分について、町道管理者と協議の上、必要な整備を実施するものとする。

4. 本施設の引渡し日

令和9年3月とする。

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における措置に関する事項

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は、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の経営破綻等が生じた場合

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の事業実施状況が提案水準を下回り、修復が不可能と判断された場合

SPCの事業実施状況が、町の要求した水準及び提案書における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う。一定の修復期間を与えたにも関わらず、SPCによる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、SPCの事業遂行能力の修復が不可能であると判断された場合には、町は、SPCとの契約を解除できるものとする。

この場合SPCは、町に生じた合理的損害を賠償するものとする。

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. 町の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合

町の責めに帰すべき事由により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。

この場合、町は、SPCに生じた合理的損害を賠償するものとする。

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本事業の継続が困難となった場合

事業契約書（案）に定める、その事由に基づく対応方法に従うものとする。

4. 金融機関と町の協議（直接協定）

本事業の適正な遂行と、継続性の確保を目的として、町は、必要に応じて、SPCの資金提供を行う金融機関と協議し、直接協定を締結する場合がある。

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

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 が受け取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) SPC が必要とする許認可に関する事項

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) 法改正等に伴う必要な支援に関する事項

法改正等により、その他の支援が必要とされる場合には、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、公募参加者が、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、次の通りとする。

ア 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。

イ 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。

第8章 その他特定事業の実施に関して必要な事項

1. 議会の議決

債務負担行為の設定に関する議案は、募集要項等を公表する前に提出予定。

事業契約に関する議案は、仮契約締結後の町定例議会に提出予定。

2. 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、町のホームページにて適宜公表するものとする。

3. 公募に伴う費用負担

公募参加者の公募に係る費用は、すべて公募参加者の負担とするものとする。

4. 添付書類等

(様式1) 実施方針(案)等に関する説明会 参加者申込書

(様式2) 実施方針(案)等に関する質問書

(様式3) 実施方針(案)等に関する意見書

(資料1) 事業スケジュール(案)

(資料2) リスク分担表(案)

(資料3) 位置図

5. 本事業に関する窓口

小山町都市基盤部都市整備課

住所：静岡県駿東郡小山町藤曲 57-2

電話：0550-76-6137

FAX：0550-76-2795

e-mail：toshi-pfi@fuji-oyama.jp

ホームページ：http://www.fuji-oyama.jp/

(様式1)

実施方針（案）等に関する説明会 参加者申込書

令和6年 月 日

小山町 都市基盤部 都市整備課 行

令和6年10月4日（金）に開催される「菅沼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	

※民間企業等の単位で提出してください。なお、「*」が記されている欄は、代表となる1名に関する情報で結構です。

※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。

(様式2)

実施方針（案）等に関する質問書

令和6年 月 日

令和6年 月 日（ ）に公表されました「菅沼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	

※質問内容は、具体的かつ簡潔に記入してください。

(様式3)

実施方針（案）等に関する意見書

令和6年 月 日

令和6年 月 日（ ）に公表されました「菅沼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	非公開を希望する場合は右欄に○印を記入してください

※意見内容は、具体的かつ簡潔に記入してください。

事業スケジュール（案）

時期	内容
令和6年9月20日以降	実施方針（案）等の公表
令和6年10月4日	実施方針等に関する説明会
令和6年10月11日～10月16日	実施方針等に関する質問・意見の受付
令和6年10月24日	実施方針等に関する質問回答・意見の結果の公表
令和6年11月	債務負担行為の設定に関する議案提出
令和6年12月	特定事業の選定・公表
令和6年12月	募集要項等の公表（公募告示）
令和6年12月	募集要項等に関する説明会
令和6年12月～1月	募集要項等に関する質問の受付
令和7年1月	募集要項等に関する質問回答の公表
令和7年1月	参加表明書、競争参加資格確認申請書の受付
令和7年1月	参加資格確認審査の結果の通知
令和7年3～4月	提案書の受付、審査委員会の開催
令和7年4月	最優秀提案書の選定、事業者の決定・公表
令和7年4月	基本協定の締結、審査講評の公表
令和7年8月	仮契約の締結
令和7年9月	SPC との事業契約の調印
令和7年10月～令和9年2月	本施設の整備（調査・設計、建設）業務期間
令和9年3月	本施設の引渡し
令和9年4月～令和39年3月	本施設の維持管理業務期間
令和39年3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		○	
債務不履行リスク	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		○		
	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%未満		
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		○

位置図

