

藤曲地域優良賃貸住宅整備事業
実施方針（案）

令和8年9月

小山町

目 次

第1章 特定事業の選定に関する事項.....	4
1 事業内容に関する事項.....	4
2 特定事業の選定方法・公表等に関する事項.....	8
第2章 民間事業者の募集及び優先交渉権者の選定に関する事項.....	9
1 優先交渉権者の選定に係る基本的な考え方.....	9
2 優先交渉権者の選定に係る手順及びスケジュール（予定）.....	9
3 応募参加者の備えるべき参加資格要件等.....	10
4 審査及び優先交渉権者の選定に関する事項.....	12
5 審査結果及び評価の公表方法.....	13
6 契約に関する基本的な考え方.....	14
7 提出書類の取扱い.....	14
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.....	15
1 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担.....	15
2 提供されるサービス水準.....	15
3 事業者の責任の履行の確保に関する事項.....	15
4 町による本事業の実施状況の監視（モニタリング）.....	16
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.....	18
1 本施設の立地条件.....	18
2 土地の使用に関する事項.....	18
3 本施設の概要.....	18
4 本施設の引渡し日.....	19
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..	20
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.....	21
1 S P C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.....	21
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.....	21
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.....	21
4 金融機関と町の協議（直接協定）.....	21
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.....	22
1 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	22
2 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	22
3 その他の支援に関する事項.....	22

第8章 その他特定事業の実施に関して必要な事項.....	23
1 議会の議決.....	23
2 情報公開及び情報提供.....	23
3 応募に伴う費用負担.....	23
4 添付書類等.....	23
5 本事業に関する窓口.....	23

【様式集】

(様式1) 実施方針（案）に関する説明会 参加者申込書.....	24
(様式2) 実施方針（案）に関する質問書.....	25
(様式3) 実施方針（案）に関する意見書.....	26

【資料】

(資料1) 事業スケジュール（案）	27
(資料2-1) 関係法令等一覧.....	28
(資料2-2) 参考基準等一覧.....	30
(資料3) リスク分担表（案）	31
(資料4) 位置図・案内図.....	34

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

藤曲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

小山町地域優良賃貸住宅（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。）に基づき、子育て世代を主な対象とする中堅所得者向けの地域優良賃貸住宅を供給するものである。

これにより、成美小学校及び小山中学校における児童・生徒数の確保、若年・子育て世代の定住促進、地域コミュニティの維持・活性化及び持続可能なまちづくりの推進を図ることを目的とする。

本事業の実施に当たっては、次の事項を重視する。

①設計・施工の一体的な実施による効率化

設計施工一体方式を採用し、事業期間の短縮を図るとともに、コストパフォーマンスに優れた住宅を実現すること。

②良好な住環境及び景観形成への貢献

周辺環境との調和を図りながら、地域の住環境及び景観の向上を先導する魅力ある住宅地を形成すること。

③子育て世代の交流促進と安全・安心な住環境の確保

子育て世代が住宅地内外で交流できる機会や空間を創出するとともに、子どもが安心して生活できるよう、防犯対策や見守りに配慮した計画とすること。

④効率的かつ安定的な資金調達

民間資金については、金融市場の状況及び事業リスクに応じた合理的な調達条件を設定し、事業の安定的な継続と経済性の確保が図られるよう配慮すること。

⑤長期的な維持管理とコミュニティ形成

30年間の指定管理を通じて、良好な住環境の維持管理を行うとともに、入居者相互及び地

域住民との交流が自主的かつ継続的に育まれるよう、コミュニティ形成を促進するための工夫を行うこと。

⑥環境・エネルギーへの配慮

住宅については、断熱性能や設備機器の省エネルギー性能に配慮し、入居者の経済的負担の軽減に努めること。再生可能エネルギーの導入を含め、維持管理費の低減やエネルギー供給の在り方に関する創意工夫を求める。

⑦地域経済への貢献

地域企業の活用や地元雇用の創出等を通じて、地域経済の活性化に寄与すること。

(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。）が新たに本施設を建設した後、町に本施設の所有権を移転し、その後の指定管理期間中において事業者が維持管理を遂行する方式（BTO: Build Transfer Operate）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、以下のとおりである。

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

ア 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。）

イ 本施設の整備に係る建設業務及び関連業務

ウ 本施設の整備に係る工事監理業務及び関連業務

エ 本施設整備に伴う関係機関協議、各種申請・許認可取得に係わる業務

オ 本施設の整備に係る近隣対応・対策業務及び関連業務

カ 上記各項目に伴う町の交付金申請手続等の支援業務

キ 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

ア 本施設の建築設備、消防設備、合併浄化槽その他法定点検及び保守管理業務

イ 共用部、外構、駐車場、ゴミ置場、植栽、遊具を含む児童遊園等の清掃及び維持管理業務

ウ 防犯、緊急時対応及び入居者対応業務

エ 日常修繕業務。ただし、計画修繕及び設備更新は本事業の対象外とし、長期修繕計画の立案及び見直しを本業務に含む。

オ 退去に係る現状復旧業務

- カ 入居者募集支援、入退去に関する業務、家賃等収徴業務及び町への納入業務
- キ 良好なコミュニティ形成、入居促進及び町の施策との連携に関する業務
- ク 指定管理期間終了時の引継ぎに関する業務

③その他関連業務

- ア 事業計画地全体の整地及び造成に関する業務
- イ 事業計画地から放流河川までの水路の整備業務
- ウ 事業計画敷地の接道部分の確保に必要な整備業務

(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4（2022）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。ただし、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及び本施設の維持管理・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、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。

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完了日から60日以内に、本事業の補助対象施設建設費のおおむね45%を支払い、残りのおおむね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・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完了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4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

本事業の実施に当たり遵守すべき法令・基準等は「（資料2-1）関係法令等一覧」に示すとおりとする。これらに限らず、本事業に関連するすべての法令・基準等を遵守するものとし、適用する法令等はいずれも本事業公募告示日時点における最新のものとする。

また、「(資料 2 - 2) 参考基準等一覧」を参考とすること。参考基準等の解釈、又は参考基準等相互間の解釈に関して疑義が生じた場合は、別途、町との協議を経て適用を決定するものとする。

(11) 実施方針(案)の説明会

本事業に関心のある民間事業者等に向けた実施方針(案)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

ア 開催日時：令和 8 年 10 月 2 日(金) 午後 2 時 00 分から

イ 開催場所：小山町役場 本庁舎 2 階 大会議室

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

②参加申込方法

ア 申込日時：令和 8 年 9 月 25 日(金) から 30 日(水) 午後 5 時まで

イ 申込方法：実施方針(案)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)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、「藤曲地域優良賃貸住宅整備事業 PFI 説明会」とすること。

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

(12) 実施方針(案)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)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)に関する質問・意見の受付

ア 受付日時：令和 8 年 10 月 9 日(金) から 10 月 15 日(木) 午後 5 時まで

イ 申込方法：実施方針(案)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)に関する質問書」「(様式 3) 実施方針(案)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、「藤曲地域優良賃貸住宅整備事業 PFI 質問書」とすること。

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

②実施方針(案)に関する質問回答・意見公表

質問及び意見に対する回答は、令和 8 年 10 月 22 日(木)までに、町のホームページ(<https://www.fuji-oyama.jp/>)にて公表する。

(13) 実施方針（案）の変更

実施方針（案）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）の内容を見直し、変更を行うことがある。

実施方針（案）を変更した場合は、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）の公表及び実施方針（案）に関する質問回答・意見公表等の手続きを経て、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、民間事業者が本事業を実施することが効率的かつ効果的であ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」及び入居者の家賃・駐車場料金収入等の範囲で回収可能であり、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優先交渉権者の選定に関する事項

1 優先交渉権者の選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公募プロポーザル方式を採用する。

2 優先交渉権者の選定に係る手順及びスケジュール（予定）

優先交渉権者の選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(案)」を参照すること。

(1) 募集要項等の公表

実施方針(案)に関する質問・意見を踏まえ、本事業に関する公募告示、募集要項(案)、様式集、要求水準書(案)、優先交渉権者決定基準(案)、基本協定書(案)、事業仮契約書(案)等(以下「募集要項等」という。)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) 応募表明書、応募参加者資格審査申請書の受付、応募参加者資格審査の結果の通知

応募参加希望者に、応募表明書、応募参加者資格審査申請書及び応募参加者資格審査に必要な書類の提出を求める。

応募参加者資格審査の結果は、応募参加希望者のうち代表グループ宛に通知する。

応募表明書、応募参加者資格審査申請書の提出方法、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

応募参加者(応募参加者資格審査の通過者)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、応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 応募参加者の備えるべき参加資格要件等

(1) 応募参加者の参加資格要件

応募参加者は、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。）、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の調整に当たる者（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、建設企業並びに維持管理企業は、必ずグループに含めるものとする。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、SPCから直接業務を受託する企業（以下「構成企業」という。）及び構成企業から業務を受託する企業（以下「協力企業」という。）等の複数の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、応募表明書及び応募参加者資格審査申請書の提出時に、設計企業、工事監理企業、建設企業並びに維持管理企業等のほか、提案時に決定している全ての企業を明らかにすること。

③応募参加者は、応募参加グループ全体の代表企業を選定し、代表企業は、応募業務の窓口企業及びSPCの最大株主となること。なお、設計業務、建設業務並びに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応募表明書の提出時に、構成企業名、協力企業名及び代表企業名を明記し、必ず代表企業が応募に関する手続きを行うこと。

⑤応募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応募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ものとする。

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して参加することはできない。

(2) 応募参加者又は応募参加グループの構成企業の参加資格要件

応募参加者又は応募参加グループの構成企業のうち、設計企業及び建設企業は、それぞれ以下の参加資格要件を満たすものとする。

なお、複数の参加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、設計企業及び建設企業は、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、複数の企業の場合においては、少なくとも1社は以下の参加資格要件を満たしているものとする。

①設計企業の参加資格要件

ア 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。

イ 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、設計・建設企業は工事監理企業を兼ねることができないことから、当該設計・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参加資格要件は、設計企業と同じものとする。

②建設企業の参加資格要件

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。

(3) 応募参加者又は応募参加グループの構成企業の制限

次のいずれかに該当する者は、応募参加者又は応募参加グループの構成企業及び協力企業として参加することができない。

①PFI法第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。ただし、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きの申立てがなされている者。ただし、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。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。
- 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の受けている者。
- ⑨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。
- 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。
- 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。
- 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審査委員会の委員又はこれらの者と資本面若しくは人事面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、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又は社員として派遣されている者をいう。

（4）応募参加者の備えるべき参加資格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資格要件等に関する確認基準日は、応募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応募参加者の備えるべき参加資格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及び協力企業が欠格起因企業の場合は、企業を変更する等の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、有識者及び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（案）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、町が支払うサービス対価の額並びに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するものとする。

なお、家賃設定については、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。

①参加者資格審査

応募参加者の備えるべき参加資格要件等について適格性を審査する。

②提案審査

ア 基本的要件について適格性を審査する。

イ 優先交渉権者決定基準（案）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額並びに家賃の設定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

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

イ 審査の方法、審査の配点、基準並びに視点等は、優先交渉権者決定基準（案）に提示する。

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、応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、応募参加者がいない場合又はいずれの応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、この旨を速やかに町のホームページで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及び文言の明確化を行い、SPC と仮契約を締結する。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4年1月31日までの契約とする。

事業仮契約書（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) S P C 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、SPC を小山町内に設立するものとする。

なお、応募参加者による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。

応募参加者の構成企業による出資は必要条件ではないが、応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、応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。

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、応募参加者に帰属する。ただし、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

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。

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、S P C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S P Cの責任分担は、原則として「(資料3) リスク分担表(案)」によるものとする。

(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3) リスク分担表(案)」によるほか、詳細を募集要項等において提示する。

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並びに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(案)及び要求水準書(案)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ことができるものとする。

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、募集要項等に提示する。

（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に修補を求め、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ものとする。

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の措置を講ずるものとする。

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、応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て工事監理を行い、定期的に町から工事施工及び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、事後報告並びに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

S P Cは、施工記録を用意して現場で町の確認を受けるものとする。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S P C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S P C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

S P C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。

（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S P C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

契約不適合及び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S P Cが提案した水準が維持されていない場合、町はS P C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藤曲2 1 3 番地の1 他1 1 筆
面積	6 1 8 9 . 1 5 m ²
接道道路	南側：幅員約6 . 5 m 西側：幅員約3 m
用途地域	第1種中高層住居専用地域
建ぺい率	6 0 %
容積率	1 5 0 %

2 土地の使用に関する事項

土地は、町が民有地を借り受けた賃借地である。

町は、事業契約締結後、建設及び維持管理に必要な範囲をS P C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) 地域優良賃貸住宅（子育て支援タイプ）

- ・27戸程度
- ・地上2階建て以下の木造とすること

(2) 外構等

①駐車場等

- ・駐車場は戸数×2×0.9台分程度を確保すること。27戸の場合は49台程度を目安とする。
- ・駐輪場及びバイク置場は、利用者の利便性に配慮した提案とする。

②浄化槽

- ・藤曲地域優良賃貸住宅の全住戸が使用する合併浄化槽を整備すること。

③児童遊園及びコミュニティ施設

- ・地域優良賃貸住宅整備基準（第5条）に基づく児童遊園及び入居者と周辺住民等のコミュニティ形成に資する施設を提案すること。

(3) 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こと。

(4) その他

- ・事業地北側の法面について、必要な保護及び安定化の措置を講じること。また、河川までの水路の整備を行うこと。
- ・河川管理者との協議については町が実施するものとし、事業者は当該協議に必要となる資料作成その他の支援を行うこと。
- ・事業地西側の隣接地の通路について、安全性及び通行の利便性に配慮し、必要な整備を行うこと。

4 本施設の引渡し日

令和11（2029）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。

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 S P C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) S P Cの経営破綻等が生じた場合

S P C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S P Cとの事業契約を解除できるものとする。

(2) S P C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

S P C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S P Cの提案した水準を下回る場合、町はS P C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S P C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並びにS P C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S P Cとの契約を解除できるものとする。

この場合S P C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、事業契約書において定める。

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、S P C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、S P C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、事業契約書において定める。

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

当該事由が生じた場合の対応方法については、事業契約書において定める。

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S P C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。

S P C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S P C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

S P C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S P C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) S P Cが必要とする許認可に関する事項

本事業の実施に当たりS P Cが必要とする許認可等については、町は必要に応じて協力する。

(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S P Cと協議を行うものとする。

また、P F I法に規定するS P Cの発注する工事及び測量は、平成16年7月13日から「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。

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、事業契約を締結する前に提出予定。

事業契約に関する議案は、令和9（2027）年9月の町議会定例会に提出予定。

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。

3 応募に伴う費用負担

応募参加者の応募に係る費用は、すべて応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）に関する説明会 参加者申込書

（様式2）実施方針（案）に関する質問書

（様式3）実施方針（案）に関する意見書

（資料1）事業スケジュール（案）

（資料2－1）関係法令等一覧

（資料2－2）参考基準等一覧

（資料3）リスク分担表（案）

（資料4）位置図・案内図

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番地の2

電話：0550－76－6137

e-mail：toshi-pfi@fuji-oyama.jp

ホームページ：https://www.fuji-oyama.jp/

(様式1)

実施方針（案）に関する説明会 参加者申込書

令和8年 月 日

小山町 都市基盤部 都市整備課 行

令和8年10月2日（金）に開催される「藤曲地域優良賃貸住宅整備事業」の実施方針（案）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*	
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。

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

※実施方針（案）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）に関する質問書

令和8年 月 日

令和8年9月24日（木）に公表されました「藤曲地域優良賃貸住宅整備事業」の実施方針（案）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	
	メールアドレス	

質問内容

書類名	頁	章・項	項目名	質問の内容
実施方針				
資料1				

- ※質問内容は、具体的かつ簡潔に記入してください。
- ※質問項目及び内容欄は質問数に応じて適宜増やして記入してください。

(様式3)

実施方針（案）に関する意見書

令和8年 月 日

令和8年9月24日（木）に公表されました「藤曲地域優良賃貸住宅整備事業」の実施方針（案）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		
	メールアドレス		
意見内容	1	書類名	
		意見項目	
		内容	非公開を希望する場合は右欄に✓を記入してください
		☒ 公開 ☐ 非公開	
	2	書類名	
		意見項目	
		内容	非公開を希望する場合は右欄に✓を記入してください
		☒ 公開 ☐ 非公開	
	3	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
		☒ 公開 ☐ 非公開	

※意見内容は、具体的かつ簡潔に記入してください。

※意見項目及び内容欄は質問数に応じて適宜増やして記入してください。

事業スケジュール (案)

時期	内容
令和 8 年 9 月 24 日	実施方針 (案) の公表
令和 8 年 10 月 2 日	実施方針 (案) に関する説明会
令和 8 年 10 月 9 日～10 月 15 日	実施方針 (案) に関する質問・意見の受付
令和 8 年 10 月 22 日	実施方針 (案) に関する質問回答・意見の結果の公表
令和 8 年 12 月	特定事業の選定・公表
令和 8 年 12 月	募集要項等の公表 (公募告示)
令和 8 年 12 月	募集要項等に関する説明会
令和 8 年 12 月～1 月	募集要項等に関する質問の受付
令和 9 年 1 月	募集要項等に関する質問回答の公表
令和 9 年 1 月	応募表明書、応募参加者資格審査申請書の受付
令和 9 年 2 月	応募参加者資格審査の結果の通知
令和 9 年 3～4 月	提案書の受付、審査委員会の開催
令和 9 年 4 月	最優秀提案書の選定、事業者の決定・公表
令和 9 年 5 月	基本協定の締結、審査講評の公表
令和 9 年 8 月	事業仮契約の締結
令和 9 年 9 月	事業契約の締結
令和 9 年 10 月～令和 11 年 3 月	本施設の整備 (調査・設計、建設) 業務期間
令和 11 年 3 月	本施設の引渡し
令和 11 年 4 月～令和 41 年 3 月	本施設の維持管理業務期間 (供用開始)
令和 41 年 3 月 31 日	事業契約の完了

関係法令等一覧

1	建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 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	宅地造成及び特定盛土等規制法（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	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）
9	水道法（昭和 32 年 6 月 15 日法律第 177 号）
10	下水道法（昭和 33 年 4 月 24 日法律第 79 号）
11	水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
12	土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
13	振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
14	騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
15	大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
16	ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
17	電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
18	電波法（昭和 25 年 5 月 2 日法律第 131 号）
19	屋外広告物法(昭和 24 年法律第 189 号)
20	景観法（平成 16 年法律第 110 号）
21	道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
22	道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号）
23	駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
24	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)
25	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）
26	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）
27	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）
28	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）
29	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）
30	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）

3 1	住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 1 1 年 6 月 2 3 日法律第 8 1 号）
3 2	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 2 2 年法律第 3 6 号）
3 3	文化財保護法（昭和 2 5 年法律第 2 1 4 号）
3 4	労働安全衛生法（昭和 4 7 年法律第 5 7 号）
3 5	農地法（昭和 2 7 年法律第 2 2 9 号）
3 6	静岡県福祉のまちづくり条例（平成 7 年静岡県条例第 4 7 号）
3 7	宅地造成及び特定盛土等規制法施行条例（令和 6 年静岡県条例第 5 9 号）
3 8	静岡県建築基準条例（昭和 4 8 年静岡県条例第 1 7 号）
3 9	静岡県建築構造設計指針・同解説 2 0 1 4 年度版（静岡県）
4 0	都市計画法施行細則（昭和 4 5 年静岡県規則第 4 8 号）
4 1	静岡県開発行為等の規制に関する条例（平成 1 7 年静岡県条例第 3 2 号）
4 2	静岡県防犯まちづくり条例（平成 1 6 年静岡県条例第 2 6 号）
4 3	小山町営住宅条例（平成 9 年条例第 1 5 号）
4 4	小山町営住宅条例施行規則（平成 9 年規則第 2 6 号）
4 5	小山町営住宅等整備基準規則（平成 2 5 年規則第 8 号）
4 6	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）
4 7	小山町地域優良賃貸住宅の設置及び管理に関する条例施行規則（令和 2 年規則第 1 7 号）
4 8	小山町廃棄物の処理及び清掃に関する条例（昭和 4 8 年条例第 2 2 号）
4 9	小山町景観条例（平成 2 7 年条例第 2 5 号）
5 0	小山町環境基本条例（平成 2 5 年条例第 6 号）
5 1	小山町自治基本条例（平成 2 7 年条例第 2 3 号）
5 2	小山町下水道条例（平成 1 0 年条例第 2 7 号）
5 3	小山町給水条例（平成 1 0 年条例第 2 号）
5 4	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 1 0 号）
5 5	小山町開発行為等に関する規則（平成 2 4 年規則第 1 8 号）
5 6	小山町開発行為協議等に関する規則（平成 2 4 年規則第 1 9 号）
5 7	小山町土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例（平成 8 年条例第 2 5 号）
5 8	地域優良賃貸住宅制度要綱（平成 1 9 年国住備第 1 6 0 号）
5 9	地域優良賃貸住宅整備事業対象要綱（平成 1 9 年国住備第 1 6 1 号）
6 0	地域優良賃貸住宅整備事業等補助要領（平成 1 9 年国住備第 1 6 2 号）
6 1	地域優良賃貸住宅整備基準（平成 1 9 年国住備第 1 6 4 号）

※その他、関係法令等を遵守すること。

参考基準等一覧

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

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	○	
		法制度リスク	○	
				○
		許認可リスク		○
			○	
		税制度リスク	○	
				○
				○
			○	
				○
	社会リスク	住民対策リスク	○	
				○
				○
		第三者賠償リスク		○

	リスクの種類		リスクの種類の内容	負担者	
				町	SPC
		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	○	
		債務不履行リスク	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（引渡10年毎）	○	
		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）	○	
		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の運営等に必要な用地確保		○

	リスクの種類	リスクの種類の内容	負担者	
			町	SPC
	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	○	
		S P C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	○	
		S P C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	○	
		S P Cの責めに起因する中止		○
共通	事業終了リスク	事業終了手続きの諸経費・S P Cの清算手続き費用		○

位置図・案内図

