

五霞町
定住促進住宅整備事業
実施方針（案）

令和5年9月26日

茨城県五霞町

目 次

| | |
|---|----|
| 第1章 特定事業の選定 に関する事項 | 3 |
| 1 事業内容に関する事項 | 3 |
| 2 特定事業の選定及び公表に関する事項 | 10 |
| 第2章 民間事業者の募集及び選定に関する事項 | 11 |
| 1 優先交渉権者の決定に係る基本的な考え方 | 11 |
| 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） | 11 |
| 3 公募参加者の備えるべき参加要件等 | 12 |
| 4 審査及び優先交渉権者の選定に関する事項 | 14 |
| 5 審査結果及び評価の公表方法 | 15 |
| 6 契約に関する基本的な考え方 | 15 |
| 7 提案書類の取扱い | 16 |
| 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 | 17 |
| 1 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担 | 17 |
| 2 提供されるサービス水準 | 17 |
| 3 町による事業の実施状況の監視（モニタリング） | 17 |
| 第4章 立地並びに規模及び配置に関する事項 | 19 |
| 1 本施設の立地条件 | 19 |
| 2 土地の使用に関する事項 | 20 |
| 3 要求施設における概要 | 20 |
| 4 本施設の引渡し日 | 21 |
| 第5章 特定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 | 22 |
| 第6章 本事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項 | 23 |
| 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 | 23 |
| 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 | 23 |
| 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 | 23 |
| 4 金融機関と町の協議（直接協定） | 23 |
| 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 | 24 |
| 1 法制上及び税制上の措置に関する事項 | 24 |
| 2 財政上及び金融上の支援に関する事項 | 24 |
| 3 その他の支援に関する事項 | 24 |
| 第8章 その他特定事業の実施に関し必要な事項 | 25 |
| 1 議会の議決 | 25 |
| 2 応募に伴う費用負担 | 25 |
| 3 情報提供 | 25 |
| 4 問い合わせ先 | 25 |
| 5 添付書類等 | 25 |
| 6 別添書類 | 25 |

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) 事業名称

五霞町定住促進住宅整備事業（以下「本事業」という。）

(2) 本事業の対象となる公共施設等の名称

五霞町地域優良賃貸住宅（以下「本施設」という。）

(3) 公共施設の管理者の名称

五霞町長 知久 清志

(4) 事業の目的

本事業は、「第6次五霞町総合計画」、「第2次五霞町まち・ひと・しごと創生総合戦略」に基づき、「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、地域優良賃貸住宅を建設し、町内の居住環境を整備することにより、企業の従業員等の町内居住促進を図り、本町への居住者の転入促進を図る。また、民間の技術的・経営的ノウハウを活用した質の高いサービスの導入や町の財政支出の平準化を図ることも目的として実施するものである。

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。なお、詳細については、募集要項等において提示する。

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、五霞町に住み続けることに魅力を感じることができる良質な住環境サービスの提供を図ることとする。また、30年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

本事業の計画地は、五霞町の川妻地区と原宿台地区に位置する。川妻地区の計画地近隣には食料品を扱うショッピングセンターがある。また、原宿台地区の計画地周辺は居住環境を重視した住宅地として立地している。両地区ともに今後の一連の子育て支援並びに人口増対策の嚆矢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、施設の高さや色彩など、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に配慮するものとする。

4) 子育て支援

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

(5) 事業方式

本事業は、P F I 法に基づき、川妻地区および原宿台地区の町有地に、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、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（B T O（Build：建設、Transfer：移転、Operate：運営））により実施する。

(6) 事業範囲

本事業の対象範囲は、次のとおりとする。

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) 事業計画地内既存建築物等（原宿台コミュニティセンター）の解体・撤去処分業務

(ア) 既存建築物等の解体に係る調査・設計業務及び関連業務

(イ) 既存建築物等の解体に係る解体業務及び関連業務

(ウ) 既存建築物等の解体に係る工事監理業務及び関連業務

(エ) 既存建築物等の解体に係る近隣対応・対策業務及び関連業務

2) 事業計画地内既存公共施設（辰堂公園・町道）の宅地造成業務

3) 設計業務

(ア) 事前調査業務

(イ) 設計業務

（住宅棟及び集会施設の基本設計・実施設計とともに、敷地全体の外構・駐車場計画、辰堂公園の一部開発行為及び再整備を含む。）

(ウ) 各種申請等業務

4) 建設業務

- (ア) 本施設の整備に係る建設業務並びに関連業務
- (イ) 本施設の整備に係る工事監理業務並びに関連業務
- (ウ) 本施設の整備に係る近隣対応・対策業務及び関連業務
- (エ) 本施設の整備に係るテレビ電波受信障害調査・対策業務及び関連業務
- (オ) 事業計画地内既存公共施設（辰堂公園）の再整備業務
- (カ) 本施設の引渡しに係る一切の業務
- (キ) 上記各項目に伴う各種申請等業務
- (ク) 上記各項目に伴う町の交付金申請手続き等の支援業務
- (ケ) 本施設の引渡しに係る一切の業務

5) 本施設の維持管理

- (ア) 本施設の維持管理に係る昇降機点検保守管理業務
- (イ) 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
- (ウ) 本施設の維持管理に係る受水槽清掃業務
- (エ) 本施設の維持管理に係るテレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務
- (オ) 本施設の維持管理に係る緊急通報システム点検保守管理業務
- (カ) 上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務
- (キ) 本施設の維持管理に係る共用部・敷地内清掃業務
- (ク) 本施設の維持管理に係る警備業務
- (ケ) 本施設の維持管理に係る植栽・外構・駐車場施設の管理業務
- (コ) 本施設の居住者の移転に係る現状復旧業務
- (サ) 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。)
- (シ) その他維持管理上必要な業務

6) 本施設の運営業務

- (ア) 本施設開業準備業務
- (イ) 本施設の入居者募集の宣伝業務
- (ウ) 本施設の敷金・家賃等の徴収・町への納入業務
- (エ) 本施設の入居者向けカスタマーサービス業務
- (オ) その他の維持・監理業務
 - (a) 良好なコミュニティの維持、活性化
 - (b) 事業期間終了にあたっての引継ぎ事務
 - (c) その他日常業務の調整

(7) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の町議会における決議を受け、事業契約締結日の翌日から令和38年3月31日までの30年間とする。

(8) 事業のスケジュール（予定）

| | |
|--------------|----------------------------------|
| 令和 5 年 9 月 | 実施方針（案）の公表 |
| 令和 5 年 1 1 月 | 特定事業の選定・公表 |
| 令和 5 年 1 2 月 | 債務負担行為の設定（議会の議決予定） |
| 令和 6 年 1 月 | 募集要項（案）等の公表（公募公告） |
| 令和 6 年 2 月 | 参加表明書・参加資格確認申請書の受付、参加資格確認審査結果の通知 |
| 令和 6 年 4 月 | 提案書の受付、提案プレゼン・審査委員会の開催、優先交渉権者の決定 |
| 令和 6 年 9 月 | 事業契約締結（議会の議決予定） |
| 令和 7 年 1 2 月 | 施設引渡し |
| 令和 8 年 1 月 | 入居開始 |
| 令和 3 8 年 3 月 | 事業契約終了 |

(9) 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及び事業計画地内既存建築物等（原宿台コミュニティセンター）の解体・撤去処分業務及びに事業計画地内既存公共施設（辰堂公園）の宅地造成業務、事業計画地内既存公共施設（辰堂公園）の再整備業務に係る対価と本施設の維持管理・運営業務に係るサービス対価とする。

町は、本施設の整備業務及び事業計画地内既存建築物等（原宿台コミュニティセンター）の解体・撤去処分業務及び事業計画地内既存公共施設（辰堂公園）の宅地造成業務、辰堂公園の再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年間の割賦方式により、年2回9月末と3月末に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完了日から60日以内に、本事業の補助対象施設整備費の概ね45%を支払い、残り概ね55%を割賦の対象とするものとする（但し、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、留意する必要があること。）。

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は、町は、本施設の町への引渡し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4回平準化して支払うものとする。

なお、これらの支払い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。このほか本事業に関連する法令、基準等を遵守するものとする。

(関係法令等) 各年令は、いずれも本事業公募公告日の最新の法令を適用するものとする。

- 1) 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7月30日法律第117号)
- 2) 民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針
(平成12年3月13日総理府令第11号)
- 3) 建築基準法(昭和25年5月24日法律第201号)
- 4) 都市計画法(昭和43年6月15日法律第100号)
- 5) 消防法(昭和23年7月24日法律第186号)
- 6) 都市公園法(昭和31年4月20日法律第79号)
- 7) 住宅の品質の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)
- 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5月21日法律第52号)
- 9) 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6月21日法律第91号)
- 10) 電波法(昭和25年5月2日法律第131号)
- 11) 水道法(昭和32年6月15日法律第177号)
- 12) 下水道法(昭和33年4月24日法律第79号)
- 13) 茨城県建築基準条例(昭和36年3月31日茨城県条例第21号)
- 14) 茨城県屋外広告物条例(昭和49年3月30日茨城県条例第10号)
- 15) 茨城県ひとにやさしいまちづくり条例(平成8年3月28日茨城県条例第10号)
- 16) 地域優良賃貸住宅整備要綱(平成19年3月28日国住備第160号)
- 17) 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)
- 18) 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)
- 19) 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)
- 20) 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)
- 21) 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)
- 22) 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)
- 23) 茨城県都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例
(平成14年10月25日茨城県条例第26号)
- 24) その他、本事業に関係する法令

※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(国土交通省大臣官房官庁営繕監修)
- 2) 公共建築工事標準仕様書及び同標準図最新版(国土交通省大臣官房官庁営繕監修)
- 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
(国土交通省大臣官房官庁修繕部監修)
- 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

- (国土交通省大臣官房官庁修繕部監修)
- 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 (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
(財団法人ベビーリビング、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター企画編集)
- 17) 建築工事における建築副産物管理マニュアル・同解説最新版
(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)
- 18) 公共工事コスト削減対策に関する建設省新行動計画の開設

※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。

(11) 実施方針（案）の説明会

実施方針（案）に関する説明会を以下の日程で行う。

1) 開催日時及び場所等

- (ア) 開催日時 令和5年10月2日（月）午前10時から
- (イ) 開催場所 五霞町役場（2階第2会議室）
- (ウ) 説明資料 参加にあたっては、町のホームページより実施方針（案）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5年9月26日（火）から9月29日（金）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は「【実施方針（案）様式1】説明会参加申込書」に所定の事項を記載の上、五霞町都市建設課へ電子メールでのファイル送付にて送信すること。なお、電子メールは、「五霞町住宅PFI説明会」の件名で送信すること。
- (ウ) 申込先 五霞町 都市建設課
E-mail : kensetsu@town.goka.lg.jp

(12) 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

(ア) 受付日時 令和5年9月26日（火）から10月6日（金）午後5時まで

(イ) 提出方法 実施方針（案）等に関する質問・意見がある民間事業者は、その内容を「【方針2】実施方針（案）等に関する質問」、【様式3】実施方針（案）等に関する意見書」に簡潔に記載のうえ、下記申込先へ電子メールでのファイル添付にて送信すること。電子メール以外での受付は行わない。なお、電子メールは「五霞町住宅PFI質問書」の件名で送信すること。

(ウ) 申込先 五霞町 都市建設課

E-mail : kensetsu@town.goka.lg.jp

2) 実施方針（案）等に関する質問・意見の受付

提出のあった質問・意見に対する回答は、令和5年10月27日（金）までに町のホームページ <https://www.town.goka.lg.jp> にて公表する（非公開希望を除く）。

3) 実施方針（案）等に関するヒアリング

実施方針（案）説明会参加企業並びに質問・意見を提出した民間事業者に対して、町が必要と判断した場合には、実施方針（案）に関するヒアリングを行う場合がある。

(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からの質問・意見、並びに第1章1(12)の3)のヒアリング等を踏まえ、特定事業の選定・公表までに、実施方針（案）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）（変更版）を町のホームページにて公表するものとする。

2 特定事業の選定及び公表に関する事項

(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、本事業を従来型の事業として町自ら実施するよりも、P F I 事業として事業者が実施する方が効率的かつ効果的に実施できると認められる場合に、P F I 法第7条に基づき本事業を特定事業に選定するものとする。

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

(2) 本事業の PFI 特定事業の選定手順

町は、以下の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

- 1) コスト算出による定量的評価
- 2) 事業者に移転されるリスクの検討
- 3) B T O 事業として本事業を実施することの定性的評価
- 4) 上記の結果を踏まえた総合的評価

(3) 選定結果の公表

前項に基づき本事業の特定事業選定検討結果を、評価の内容に合わせて、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、設計・建設段階から運営・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、競争性・透明性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式により行うものとする。

2 優先交渉権者の決定に係る手順及びスケジュール（予定）

優先交渉権者の決定に係る手順及びスケジュールは、「【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（案）等の公表

実施方針（案）等に関する質問・意見、並びに第1章1（12）の3）のヒアリング等を踏まえ、募集要項（案）等（公募公告、募集要項（案）、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（案）等に関する質問回答

募集要項（案）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（案）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、公募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（案）等に示す。

(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（案）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（案）等において提示する。

(5) プロポーザル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プロポーザル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、優先交渉権者が町内に設立する特別目的会社（以下「SPC」という。）との事業契約の調印（仮契約）に先立って、本事業に係る基本協定を優先交渉権者の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・文言の明確化を行い、事業契約をSPCと調印（仮契約）する。

当該事業契約は、町議会における議決をもって正式に効力を発生するものとする。

3 公募参加者の備えるべき参加要件等

(1) 公募参加者の参加要件

公募参加者は、本施設の設計にあたる者（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。）、本施設の運営にあたる者（以下「運営企業」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。）、等で構成されるグループ（以下「公募参加グループ」という。）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。
- 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、公募参加グループの設計・工事監理・建設・維持管理・運営等すべての参加企業（以下「構成企業」という。）を明らかにすること。
- 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・SPCの最大株主となること。

なお、設計業務、建設業務、維持管理業務、運営業務については、町が募集要項等において提示する当該業務の一部を、第三者（以下「協力企業」という。）に再委託（再発注）することも可能なものとするが、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・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・協力企業は、他の公募参加グループの構成企業・協力企業として重複参加は認めない。

※五霞町内に本店・本社・主要な営業所（支店等）を持つ企業が構成企業・協力企業として参加している場合は、参加する町内企業数に応じ、審査の際、地域貢献点を加点するものとする。（加点の方法・点数は、優先交渉権者決定基準に示す。）

(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かであっても良いものとするが、複数の企業の場合であっては、少なくとも1者は次の資格要件を満たしているものとする。

1) 設計企業

(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) 平成20年以降に、今回の事業に類似する住宅、又は公共施設の設計実績を有すること。

※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

(ア) 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。

(イ) 平成20年以降に、今回の事業に類似する住宅、又は公共施設の建設実績を有すること。

(3) 公募参加企業又は公募参加グループの構成員の制限

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。なお、資格要件の確認のため、境警察署に照会する場合がある。

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。）

3) 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。）

4) 五霞町建設工事請負業者指名停止等措置要領（平成14年11月29日）による指名停止の期間中である者。

5) 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。

6) 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。

7) 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) 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）

(イ) 暴力団員（同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）

(ウ) 暴力団員でなくなった日から5年経過しない者

(エ) 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

(オ) 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
- (カ) 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
- (キ) 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

- 8) 町が本事業のために設置する審査委員会の委員又はこれらの者と資本面（50%以上の株式保有）若しくは人事面（役員の兼任・社員の派遣）において関連がある者。
(プロポーザル審査委員会の委員については、募集要項（案）等において提示する。)
- 9) 町が本事業において、導入可能性調査及びアドバイザー業務を委託している事業者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。
(町は、株式会社福山コンサルタントに本事業に関するアドバイザー業務を委託している。)

(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（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。

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、町の職員等で構成するプロポーザル審査委員会において行うものとし、町内企業の参入に応じた町内業者加点や民間収益事業の内容に応じた加点など、具体的な優先交渉権者の選定基準については、募集要項（案）等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) プロポーザル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、民間収益事業計画、民間事業者の提案するサービス対価の額、民間事業者の提案する家賃の設定額等、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) 審査資格

(ア) 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

(ア) 基本的要件に関する適格審査

(イ) 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、民間収益事業計画、町が支払うサービス対価の提案額、民間事業者の提案する家賃の設定額等の総合的な提案内容に関する審査（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) 提案内容に対するヒアリング評価

(ア)提案内容に関し、各公募参加者のヒアリングをして審査を行う。

(審査の方法、審査の配点、基準、視点等は、優先交渉権者決定基準に示す。)

5 審査結果及び評価の公表方法

(1) 審査結果の公表

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

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

(2) 優先交渉権者を決定しない場合

町は、民間事業者の募集、優先交渉権者の決定において、公募参加者がいない場合、又はいずれの公募参加者の提案も規定の審査水準に達しない等の理由により、本事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断された場合には、優先交渉権者を決定せず、特定事業の選定を取り消す等の決定を行うものとする。

この場合はこの旨を速やかに公表するものとする。

6 契約に関する基本的な考え方

(1) 事業契約の概要

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

事業契約は、調査・設計、建設及び維持管理・運営の各業務について包括的かつ詳細に規定し、事業期間終了の令和38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（案）公表時に提示するものとする。

(2) 特別目的会社（SPC）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を五霞町内に設立するものとする。

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

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

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

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

7 提案書類の取扱い

(1) 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は、公募参加者に帰属する。ただし、本事業の実施にあたって公表等が必要と認められるときは、町は事業提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

また、契約に至らなかった事業提案については、本事業の審査に関する公表以外には使用しないものとし、提出書類は返却しないものとする。

(2) 特許権等

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いて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、運営方法等を使用した結果生じた責任は、原則として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、S P Cが担当する業務については、S P Cが責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則としてS P Cが負うものとする。

町が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、町が責任を負うものとする。

(2) 予想されるリスクの責任分担

町とS P Cの責任分担は、原則として「【資料2】リスク分担表(案)」によることとし、実施方針(案)等に関する質問回答及び意見の結果を踏まえ、必要な事項については、募集要項(案)等において提示する。

(3) 保険

町が優先交渉権者・S P Cに求める保険の種類については、募集要項(案)において提示する。

2 提供されるサービス水準

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

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

(2) モニタリングの時期

1) 調査・設計時

町は、S P C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、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S P Cに対して修正又は変更を求めることができるものとし、S P Cは修正又は変更を実施しなければならない。

2) 工事施工時

S P C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、定期的に町に報告するとともに、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、S P C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。町は、S P C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。

3) 工事完成・施設引き渡し時

S P Cは、施工記録を用意して現場で町の確認を受ける。町は、施工状態について町が要求した水準に適合し、かつ、提案書において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ものとし、S P Cは補修・改造を実施しなければならない。

4) 施設供用開始後（維持管理・運営段階）

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

5) 財務の状況に関するモニタリング

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

(3) モニタリングの方法

モニタリングは、年2回、書類の確認及びヒアリングにより行う。

(4) モニタリングの費用負担

モニタリングに係る費用は、町に生じるものは町の負担とし、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に対する支払い額の減額等

モニタリングの結果、S P Cが実施する業務が町の要求水準を満たしていないと判明した場合は、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・運営業務の改善勧告を行い、一定の経過措置を経た後も、改善が認められない場合は、支払額の減額措置等を行う場合がある。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 立地並びに規模及び配置に関する事項

実施方針（案）公表時点における本施設等の立地並びに規模及び配置等に関する事項については、以下のとおりとする。

なお、当該事項の詳細な内容については、公募公告時に公表する募集要項等に添付する要求水準書（案）において提示する。

1 本施設の立地条件

本施設は、2地区の事業計画地での整備を行うものとする。

(1) 川妻地区

事業計画地の面積：1,149 m²

東側：町道 1701 号線 幅員 5.4m

西側：町道 1709 号線 幅員 5.3m

南側：町道 1709 号線 幅員 5.0～6.3m

北側：民地（住宅）

区域区分：市街化調整区域

立地基準：都市計画法第 3 4 条第 1 2 号（区域指定）

建ぺい率：60%

容積率：200%

(2) 原宿台地区

事業計画地の面積：5,426 m²

（内訳：地番 12-2：2,097 m² 地番 39：195 m² 地番 14：3,184 m²）

事業計画地の前面道路：8.0m（県道 267 号線）

東側：県道 267 号線

西側：民地（住宅）

南側：町道 3101 号線 幅員 12m

北側：町道 3414 号線 幅員 6m

区域区分：市街化区域（第 1 種低層住居専用地域）

建ぺい率：50%

容積率：100%

2 土地の使用に関する事項

優先交渉権者は事業契約締結後、本事業に供する事業計画地を設計・建設期間中、無償で使用するものとする。

3 要求施設における概要

(1) 川妻地区

住宅：集合住宅（2階建て）

間取り：3LDKタイプ（住居専用面積：80㎡程度）

戸数：6戸

(2) 原宿台地区

住宅：集合住宅

間取り：3LDKタイプ（住居専用面積：80㎡程度）

戸数：24戸

- 1) 水害避難指示が発令された場合の緊急対応として、入居者及び周辺住民の一部が一時的に垂直避難できるように集合住宅屋上を開放できる構造にすること。
- 2) 建屋の階層は3階建てまでとする。

(3) 原宿台コミュニティセンター

既存原宿台コミュニティセンターを解体し、新しくコミュニティセンターを新築するものとする。

床面積：250㎡（現施設と同等）

階層：2階建て

- 1) 選挙時には、投票所としての利用を想定していることから、1階に多目的ホールを設置すること。その他の諸室は要求水準書（案）等を示す。
- 2) 新築するコミュニティセンターの配置は、民間提案とする。
- 3) 現在、現コミュニティセンター横に設置されている防災倉庫のうち、5庫を新築コミュニティセンター近くに設置すること。詳細については要求水準書（案）等を示す。

(4) 辰堂公園

入居者及び原宿台地区住民等のコミュニティ形成や利用促進を図るようなリニューアル計画及び什器等の設置は、民間事業者の提案とする。

※原宿台地区からは、公園存続及び既存樹木を活かして町民等が利用したくなる公園へのリニューアルを要望している。そのため、リニューアル計画の提案は、既存樹木を残しつつ、適宜剪定等を行いながら利用促進を図る提案とすること。

なお、当該事項の詳細な内容については、公募公告時に公表する募集要項等に添付する要求水準書（案）

において提示する。

辰堂公園の現有面積のうち、住宅棟や新築コミュニティセンター、駐車場等の配置に必要な最小限の敷地分は本施設整備用の土地として利用することを認める。ただし、現有面積の半分以上の広さは確保すること。

(5) 外構等

1) 駐車場

住戸用各戸2台のスペースを確保すること。

また、原宿台コミュニティセンター利用者用に別途10台の駐車スペースを確保すること。

2) 駐輪場

川妻地区の駐輪場は、住戸用各戸2台以上を確保すること。

原宿台地区の駐輪場は、住戸用各戸2台以上の屋根付き駐輪場を確保すること。

3) その他

原宿台地区の整備では、敷地内にごみ集積所を整備すること。

生垣・フェンス等、子どもの安全に配慮した設備を整備すること。

(6) 道路及び給排水移設等

計画敷地の接道部分、給排水施設等については管理者と協議の上、必要な整備を実施するものとする。

(7) 各施設の配置

1) 各施設の配置については、全体のバランスや維持管理の方法並びにセキュリティ対策に配慮した配置とすること。

2) 配置計画にあたっては、周辺地区との交流、周辺の環境・日照・騒音等に十分配慮するとともに、電波障害による影響を与えないよう対策を講じる。また、万が一電波障害等が発生した場合は、速やかに適切な処置を行うこと。

3) 本施設への人や車両の出入等の動線について周辺環境等に配慮すること。

4) 周辺環境と調和し、住戸内と周辺住宅間の視線などプライバシーに配慮すること。

4 本施設の引渡し日

令和7年12月末（予定）とする。

第5章 特定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

事業契約等の解釈について疑義が生じた場合、町とSPCは誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約書に規定する具体的措置に従うものとする。

また、本事業に関する紛争については水戸地方裁判所を第一審の合意による専属的管轄裁判所とする。

第6章 本事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

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、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の事業実施状態が、町の要求した水準及び提案書において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い、一定の修復期間を与えたにもかかわらず、修復が認められない場合、サービス提供に重大な事態等が懸念される場合、あるいは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る場合には、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。

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。

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

事業契約書に定めるその事由に基づく対応方針に従うものとする。

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、S P Cに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度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、S P Cが必要とする許認可等に関して、町は必要に応じてS P C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S P Cと協議を行うものとする。

第8章 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

(1) 債務負担行為の設定に関する議案を、令和5年12月の町議会定例会に提出予定。

(2) 事業契約に関する議案を令和6年9月の町議会定例会に提出予定。

2 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、すべて公募参加者の負担とする。

3 情報提供

情報提供は、適宜、町ホームページで行う。

4 問い合わせ先

五霞町 都市建設課 官民連携推進室

〒306-0392

茨城県猿島郡五霞町小福田 1162-1

電話 0280-84-3347

F A X 0280-33-3411

E-mail kensetsu@town.goka.lg.jp

5 添付書類等

【実施方針（案）様式1】説明会参加申込書

【実施方針（案）様式2】実施方針（案）等に関する質問書

【実施方針（案）様式3】実施方針（案）等に関する意見書

【実施方針（案）資料1】事業スケジュール表（案）

【実施方針（案）資料2】リスク分担表（案）

【実施方針（案）資料3】位置図・案内図

6 別添書類

辰堂公園（冬木地区1号外公園）整備工事図面

コミュニティセンター図面

【実施方針（案）様式1】

説明会参加申込書

令和 年 月 日

五霞町長 知久 清志 様

令和5年10月2日に開催される「五霞町定住促進住宅整備事業」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 | |
| 所 属 ・ 役 職 | |
| 参加予定者氏名 | |
| 電 話 番 号 | |
| ファックス番号 | |
| メールアドレス | |
| 参 加 人 数 | |

※各民間事業者等の単位で提出してください。

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

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

※参加者は、1社につき3名までとします。なお、出欠状況を把握するため、名刺をご用意ください。

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

【実施方針（案）様式2】

令和 年 月 日

実施方針（案）等に関する質問書

「五霞町定住促進住宅整備事業」の実施方針（案）等について、次のとおり質問がありますので提出します。

| | | |
|----------|--------|------------------------|
| 提出者 | 会 社 名 | |
| | 所 在 地 | |
| | 部 署 名 | |
| | 担当者名 | |
| | 電 話 | |
| | F A X | |
| | E-mail | |
| 質問 内容 | 書類名 | |
| | 質問項目 | |
| | 内容 | ※質問内容は、具体的かつ簡潔にご記入下さい。 |

本質問に関する回答について、公表可否をご回答ください。

（選択肢に○をつける、望まない選択肢を削除する等でお知らせください。）

| | | |
|----------|---------|----------|
| 公表可否について | 公表を可とする | 公表を不可とする |
|----------|---------|----------|

【実施方針（案）様式3】

令和 年 月 日

実施方針（案）等に関する意見書

「五霞町定住促進住宅整備事業」の実施方針（案）等について、次のとおり意見がありますので提出します。

| | | |
|----------|--------|------------------------|
| 提出者 | 会 社 名 | |
| | 所 在 地 | |
| | 部 署 名 | |
| | 担当者名 | |
| | 電 話 | |
| | F A X | |
| | E-mail | |
| 意見 内容 | 書類名 | |
| | 意見項目 | |
| | 内容 | ※質問内容は、具体的かつ簡潔にご記入下さい。 |

本意見に関する回答について、公表可否をご回答ください。

（選択肢に○をつける、望まない選択肢を削除する等でお知らせください。）

| | | |
|----------|---------|----------|
| 公表可否について | 公表を可とする | 公表を不可とする |
|----------|---------|----------|

【実施方針（案）資料 1】事業スケジュール表（案）

| 日 程 | 内 容 |
|-----------------|--------------------------------|
| 令和5年9月26日 | 実施方針（案）の公表 |
| 令和5年10月2日 | 実施方針（案）の説明会（民間事業者向け） |
| 令和5年9月26日～10月6日 | 実施方針（案）等に関する質問・意見の受付 |
| 令和5年10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） |
| 令和5年10月27日 | 実施方針（案）等に関する質問回答・意見の公表 |
| 令和5年11月 | 特定事業の選定・公表 |
| 令和5年12月 | 債務負担行為の設定（議会の議決予定） |
| 令和6年1月 | 募集要項（案）等の公表（公募公告） |
| 令和6年1月 | 募集要項（案）等に関する説明会 |
| 令和6年1月 | 募集要項（案）等に関する質問の受付 |
| 令和6年2月 | 募集要項（案）等に関するヒアリング（町が必要と判断する場合） |
| 令和6年2月 | 募集要項（案）等に関する質問回答の公表 |
| 令和6年2月 | 参加表明書、参加資格確認申請書の受付 |
| 令和6年2月 | 参加資格確認審査の結果の通知 |
| 令和6年4月 | 提案書の受付 |
| 令和6年4月 | 提案プレゼン、審査委員会の開催 |
| 令和6年4月 | 優先交渉権者の選定・決定・公表 |
| 令和6年4月 | 基本協定の締結、審査結果の公表 |
| 令和6年6月 | 仮契約の締結 |
| 令和6年9月 | 議会承認 SPCとの事業契約の締結（議会の議決予定） |
| 令和6年9月～令和7年12月 | 本施設の設計・建設・入居者募集業務期間 |
| 令和7年12月 | 本施設の引き渡し |
| 令和8年1月 | 本施設の入居開始 |
| 令和8年2月～令和38年3月 | 本施設の維持管理・運営業務期間 |
| 令和38年3月 | 事業契約の終了 |

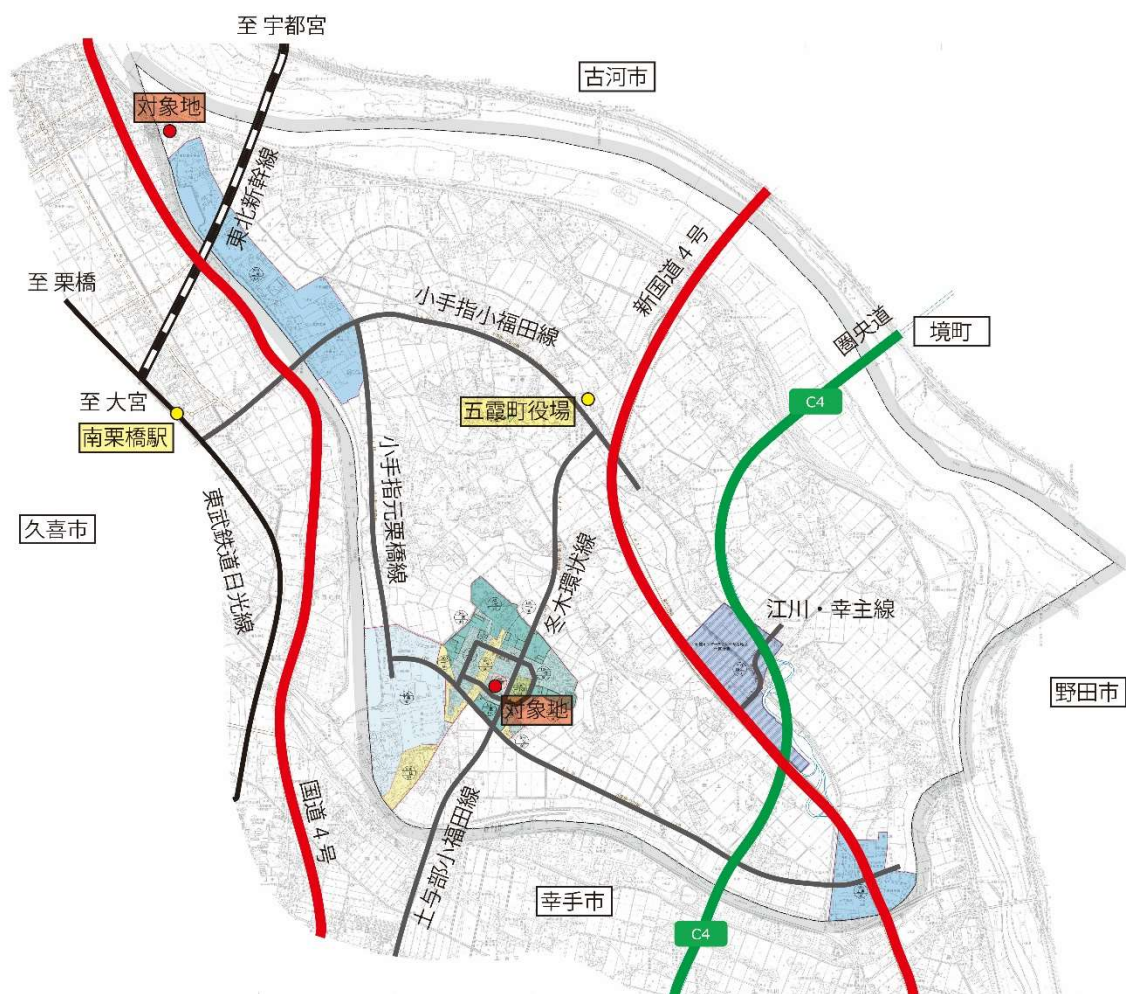
【実施方針（案）資料２】リスク分担表

| | 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 | 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 | | ○ |
| | | 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 | ○ | |
| | | 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 | | ○ |
| | | 本業務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 | | ○ |
| | | 町の債務不履行による中断・中止 | ○ | |
| | 債務不履行リスク | 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 | ○ | ▽ 1% |
| | 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（年間１％を超える変動） | ○ | |
| | 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 | | ○ |

| | リスクの種類 | リスクの内容 | 負担者 | |
|-----|--------------|---|-----|-----|
| | | | 町 | SPC |
| 共通 | 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 | ○ | |
| | | S P C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 | ○ | |
| | | S P C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・S P C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 | 町の指示およ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 | | ○ |
| | 工事コスト増大リスク | 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れた瑕疵が発見された場合 | | ○ |
| 入居 | 入居戸数リスク | 町の指示によるもの | ○ | |
| | | S P Cの責めに起因する中止 | | ○ |
| その他 | 事業終了リスク | 事業終了手続きの諸費用・S P Cの精算手続き費用 | | ○ |

【実施方針（案）資料3】位置図・案内図

位置図



案内図 川妻地区



案内図 原宿台地区

